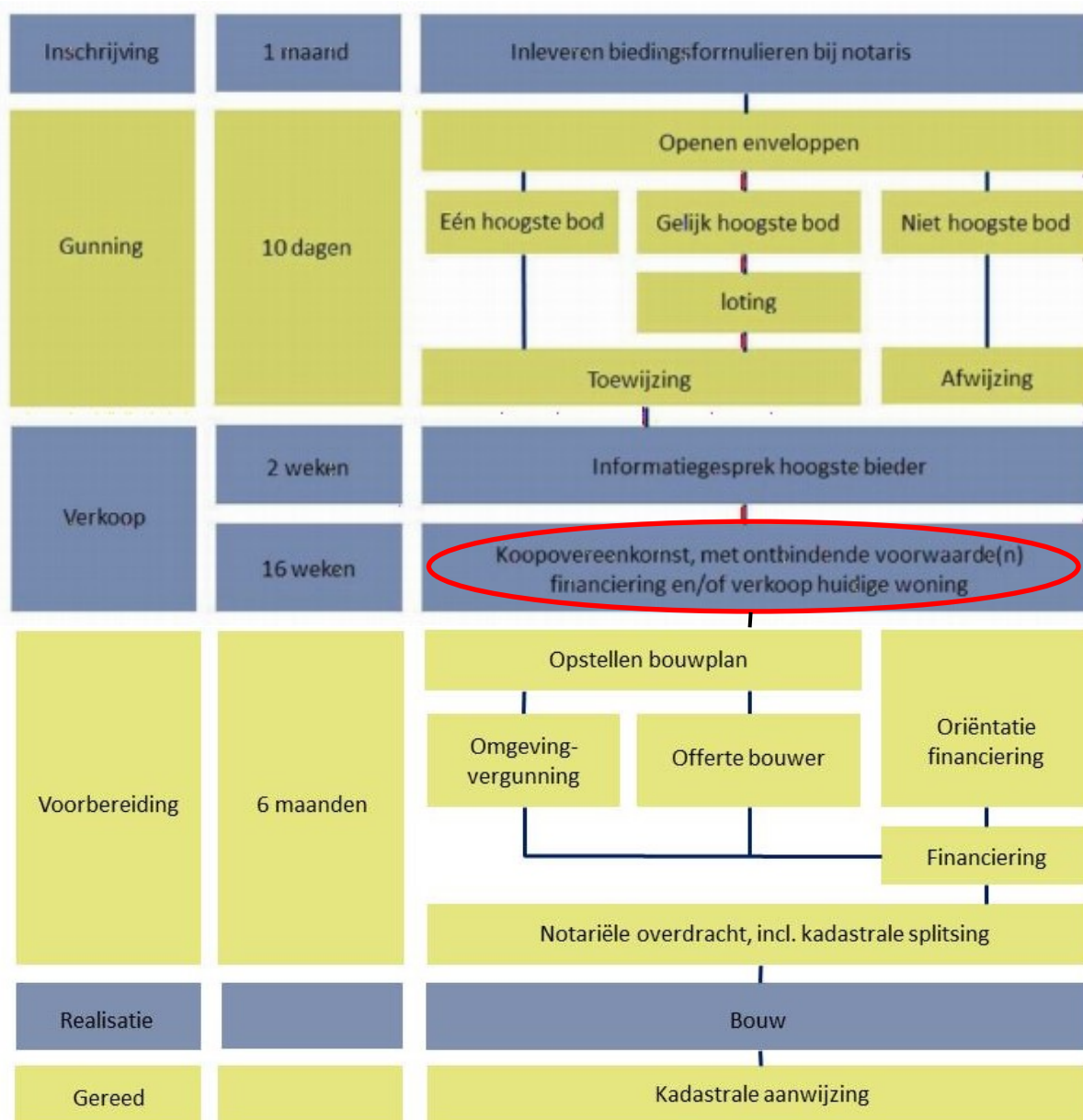


# CHECKLIST BOUWKAVELS LOMMERRIJK

Versie 1.3, 22-11 juli 2019



## Koopovereenkomst

Voorbeeld	Inmiddels hebben alle optanten een concept koopovereenkomst ontvangen.
Ontbindende voorwaarden	Financiering, termijn zes maanden.
	Verkoop huidige woning, termijn zes maanden.
Notaris	Door koper aan te wijzen.
	Veel van de overige zaken die in de overeenkomst staan worden ook verderop in dit document behandeld.

## Financieel

Koopprijs	Het door u gedane en door de gemeente geaccepteerd bod is exclusief 21 % BTW.	
Kosten koper, o.a.	Notaris	Variabel
	Kadaster	Zie hieronder. Kosten onbekend
	Hypotheek	Variabel

## Kadaster

Voorlopige kadastrale splitsing	Percelen worden gevormd (gesplitst) met behulp van voorlopige kadastrale grenzen (VKG). Uw notaris vraagt de coördinaten voorafgaand aan het transport op bij de gemeente. Na notarieel transport schrijft uw notaris het kavel in bij Basisregistratie Kadaster.
Uitzetten bouw	Enkele weken voor de start van de bouw worden het kavel en de rooilijn/hoekpunten van de bouw door de gemeente uitgezet. Hiervoor worden geen kosten in rekening gebracht.
Kadastrale aanwijzing	Na gereedmelding van de bouw nodigt het Kadaster koper en gemeente uit om gezamenlijk de grenzen vast te stellen en bebouwing in te meten. Deze kadastrale aanwijzing is inbegrepen in het bedrag dat u via de notaris betaalt aan het kadaster.
Meer informatie	Op de website van het <a href="#">kadaster</a> is meer informatie te vinden over kadastraal transport op basis van voorlopige grenzen.

## Bouwrijpe grond

Riool	Gemeente zorgt voor verbinding vanaf het openbare rioolstelsel tot aan de perceelgrens. Hiervoor worden geen kosten in rekening gebracht.
	Het gedeelte van perceelsgrens tot aan de woning en de aansluiting van dit deel op het gedeelte dat de gemeente aanlegt, dient door koper/aannemer zelf verzorgd te worden.
	Een rioolaansluiting moet aangevraagd worden via de <a href="#">pagina rioolaansluiting aanvragen</a> .
Uitweg/inrit	Maximaal 1 inrit van 4 meter breed, locatie door koper zelf te kiezen. Hiervoor worden geen kosten in rekening gebracht.
	Activiteit door koper aan te vragen bij omgevingsvergunning.
Ophogen	<p>De gemeente hoogt het perceel op tot een door koper aangegeven hoogte. Het is van belang dat daarbij gekeken wordt naar de grondbalans zodat uiteindelijk geen grond meer hoeft te worden af- of aangevoerd. Houdt daarbij ook rekening met het aanbrengen van bestrating. Blijkt achteraf dat er toch nog te weinig grond is aangebracht, dan kan bouwer deze grond gratis afhalen op het depot in Driessen. Is er teveel grond aangebracht, dan dient de grond zelf afgevoerd te worden. Deze kan niet terug naar het depot. Voorafgaand aan het ophogen zal gemeente het perceel doorfrozen. Dit om de waterdoorlatendheid van de ondergrond niet te belemmeren.</p> <p>Alternatief en meest gekozen optie is dat gemeente het terrein niet ophoogt. Zodra de bouw dusdanig gevorderd is dat perceel opgehoogd kan worden, kan bouwer de grond die nodig is afhalen op het depot in Driessen. Hij/zij ontvangt hiervoor een vergoeding voor het laden, transporteren en verwerken van de grond bedraagt € 4,- / m3. Voordat het terrein opgehoogd wordt, moet de goed doorgefreesd/doorgespit worden t.b.v. de waterdoorlatendheid.</p>
	De bouwkavels liggen iets hoger dan het ten westen gelegen perceel. Om problemen met afwatering te voorkomen zal aan de achterzijde van de nieuwe kavels een betonnen keerwand geplaatst worden. Omdat dit L-vormige elementen zijn, is niet zomaar mogelijk om palen te plaatsen ten behoeve van een erfafscheiding. Deze kunnen echter wel aan de keerwand bevestigd worden. Bij de downloads op <a href="#">webpagina Lommerrijk</a> staan enkele referentieafbeeldingen.
Bodemonderzoek	<p>Eind 2019 is het oude bodemonderzoek geactualiseerd. Geconstateerd is dat geen sprake is van verontreiniging die maakt dat deze niet geschikt is voor het doel waarvoor zij bestemd is (wonen). Ook het gehalte PFAS ligt onder de waardes uit het tijdelijk handelingskader van het RIVM.</p> <p>Het bodemonderzoek is beschikbaar via de website van Lommerrijk.</p>

Sonderingsonderzoek	Een draagkrachtonderzoek is door de gemeente niet verricht. Koper dienen dit zelf uit te laten voeren, eventueel gezamenlijk.
---------------------	---

## Bouwplan

Bestemmingsplan	Het uitwerkingsplan Lommerrijk fase 1 is beschikbaar via de <a href="#">webpagina Lommerrijk</a> alsmede via het landelijke portaal <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> . Bij vragen over de uitleg van regels kunt u contact opnemen met de Frontoffice Bouwen Wonen en Leefomgeving.
Kaveltekening	De gemeente stelt digitale tekeningen beschikbaar. Van architecten wordt verwacht dat zij deze als ondergrond gebruiken voor hun bouwplan(nen) en deze niet wijzigen.
Rooilijn	<p>De rooilijn ligt op 5 meter uit de grens met het openbaar gebied aan de voorzijde van het kavel.</p> <p>N.B. Het uitwerkingsplan Lommerrijk fase 1 is gebaseerd op een voorlopige schetsontwerp voor de openbare ruimte. Bij de uitwerking van dit ontwerp is gekozen voor een iets smaller wegprofiel dan in het schetsontwerp. Hierdoor ligt de rooilijn juridisch op 5,9 meter in plaats van de bedoelde 5 meter. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning kunt u uitgaan van 5 meter. Gemeente zal hier middels een zogenaamde lichte ontheffing medewerking aan verlenen, zonder hiervoor extra kosten in rekening te brengen.</p>
Welstand	In de <a href="#">Nota van Uitgangspunten</a> Lommerrijk zijn uitgangspunten opgenomen voor de architectuur van woningen. Plannen worden standaard echter niet voorgelegd aan de welstandscommissie. Indien gewenst is informeel vooroverleg met de welstandscommissie op basis van vrijwilligheid altijd mogelijk.
Nota van Uitgangspunten	Teneinde bebouwing enigszins ‘familie’ van elkaar te laten zijn, wordt verzocht om de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in de <a href="#">Nota van Uitgangspunten</a> voor Lommerrijk wel te respecteren.
Duurzaamheid	<p>Nieuwbouwwoningen mogen op grond van landelijke regelgeving niet lager aangesloten worden op het gasnet. Het elektriciteitsnet wordt verzaamd zodat bewoners op andere manieren kunnen voorzien in hun warmtebehoefte. Alternatieven zijn onder andere een luchtwarmtepomp of een gesloten WKO-systeem (warmte-koude-opslag). Een installatiebedrijf of architect kan u hier mee over vertellen.</p> <p>Woningen mogen een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) hebben van maximaal 0,25. Dit is iets strenger dan de eis uit het geldende bouwbesluit, dat 0,4 voorschrijft. In de toekomst komt de EPC-eis te vervangen en geldt dat woningen dienen te voldoen aan de eisen van BENG, Bijna Energie Neutraal Gebouw. Betrouwbare informatie over BENG kunt u onder andere vinden op de website van de <a href="#">Rijksdienst voor Ondernemend Nederland</a>.</p> <p>Net als elders in Landgoed Driessen wordt in Lommerrijk geen hemelwaterriool aangelegd. Water uit de dakgoot dient op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. Bij de downloads onderaan deze pagina treft u een beknopt documentje met uitleg over het watersysteem in Landgoed</p>

	Driessen en wat dit voor de bouwers en bewoners betekent;
	Meer informatie over deze duurzaamheids kunt u vinden op de webpagina Lommerrijk, deelpagina <a href="#">duurzaam bouwen</a> .

### Vorbereiding bouw

Huisnummer	Huisnummers worden geregistreerd in de landelijke Basis Administratie Gebouwen (BAG) en kunnen alleen toegewezen worden aan gebouwen (woning of tijdelijke woonvoorziening), niet grond (een bouwkaavel). Toewijzing van een huisnummer gebeurt automatisch op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
Bouwstroom en -water	Aansluitingen op nuts-voorzieningen moeten door kopers zelf aangevraagd worden. Dit kan via <a href="https://www.mijnaansluiting.nl/">https://www.mijnaansluiting.nl/</a> . Hoewel nutsbedrijven hier regelmatig om vragen, is hiervoor geen huisnummer nodig.
Bouwverkeer	De route voor bouwverkeer wort te zijner tijd bepaald in overleg met de civieltechnisch projectleider van de gemeente.
Tijdelijke woonunit	Wilt u tijdelijk wonen op uw kavel? Dat kan, maar niet eerder dan drie weken voor dat het kavel transporteert bij de notaris. Bovendien dient u hiervoor toestemming te vragen aan de gemeente. Meer informatie hierover treft u op de pagina met <a href="#">veel gestelde vragen</a> over kavelverkoop en zelfbouwen.

### Contact en informatie

Veel gestelde vragen	Heeft u een vraag. Kijk dan eens op de pagina met <a href="#">veel gestelde vragen</a> over kavelverkoop en zelfbouwen.	
Website Lommerrijk	Deze checklist en diverse downloads zijn te vinden op de <a href="#">webpagina Lommerrijk</a> .	
Contactpersonen	Verkoop, algemeen	Projectleider Landgoed Driessen, Joost van der Heijden, 0416 683858, <a href="mailto:jvanderheijden@waalwijk.nl">jvanderheijden@waalwijk.nl</a>
	Riool, inrit, grond	Civieltechnisch projectleider, Jac Vermeer, 0416 683456, <a href="mailto:jvermeer@waalwijk.nl">jvermeer@waalwijk.nl</a>
	Omgevingsvergunning en bestemmingsplan	Bij het indienen van een omgevingsvergunning wordt een KlantContactPersoon toegewezen. Tot die tijd kunt u zich met vragen over het bestemmingsplan wenden tot de Frontoffice Bouwen Wonen en Leefomgeving of de projectleider (0416 683456).