

Vragen naar aanleiding van de informatieavond van 7 september 2017

Vraag		Antwoord
Kavel / Bouwvlak		
1	Waar mag er gebouwd worden? Is dit enkel in het bouwvlak?	Hoofdbebouwing en bijgebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. Aan de straatzijde (oostzijde) is het mogelijk om buiten het bouwvlak ondergeschikte aangebouwde bergingen te realiseren.
2	Wanneer we gebonden zijn aan het bouwvlak; wat zijn de daadwerkelijke afmetingen in lengte/breedte van bouwvlak?	Zie de gewijzigde tekening op de website voor de afmetingen van het bouwvlak.
3	Behoren de schanskorven bij de grond? Of valt dit buiten het perceel?	Ja, de schanskorven behoren bij de kavel (1.443 m2) die wordt afgenomen door de CPO groep.
4	Is er een locatie beschikbaar voor de uitkomende grond?	Nee, de gemeente heeft geen gronddepot.
5	Is er een schoongrondverklaring aanwezig?	De term schone grondverklaring is een term die in de praktijk vaak gebruikt wordt, maar in de Wet Bodembescherming niet voorkomt. De bodem van het bouwterrein is milieutechnisch onderzocht. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het voorgenomen gebruik van de percelen, namelijk "wonen". Het bodemonderzoek plaatsen wij op de website.
6	Is het toegestaan een deel van het bouwvlak te verplaatsen richting de Burgemeester Groot Enzeringsingel in plaats van het gehele bouwvlak?	Nee, het is niet toegestaan <u>een deel</u> van het bouwvlak te verplaatsen.
7	Zijn er reeds sonderingen uitgevoerd op de kavel? Of kunnen we een aantal sonderingen van de omliggende bebouwing krijgen ter indicatie?	Nee, voor de kavel zijn die niet uitgevoerd. Wij gaan na of wij de sonderingen van de omliggende bebouwing kunnen delen.
8	Is de kavel vrij van kabels en leidingen?	Als uitgangspunt hanteren wij dat de kavel vrij is van kabels en leidingen. Voor de zekerheid voeren wij een klic-melding uit. De klic-melding publiceren wij na ontvangst op onze website.
Woningen		
9	Vrijstaande woningen zijn niet toegestaan. Betekent dit dat iedere woning fysiek verbonden (geschakeld) aan ten minste één andere woning moet zijn?	Het <u>hoofdgebouw</u> van iedere woning dient fysiek verbonden te zijn aan het <u>hoofdgebouw</u> van ten minste één andere woning.
10	Wat is de maximale nokhoogte van de woningen?	Er is geen maximale nokhoogte vastgesteld. De goothoogten zijn wel vastgesteld
11	In de 'spelregels' staat een max. goothoogte van 3 m. aan de straatzijde, terwijl in het geldende bestemmingsplan een max. goothoogte van 6 m. staat. Is een hogere goothoogte aan de straatzijde (tot max. 6 m.) conform het geldende bestemmingsplan toegestaan?	Nee, de maximale goothoogte aan de straatzijde bedraagt 3 meter.
12	Mogen enkele van de woningen gedraaid worden, zodat ze in het verlengde staan van het rijtje woningen dat reeds langs het water staat?	Ja, dat is een mogelijkheid.
13	Mag de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater geloosd worden?	Ja. Dat heeft zelfs onze nadrukkelijke voorkeur.
14	Zijn er KWO systemen in de omgeving aanwezig? Zijn hier gegevens van?	Deze zijn niet bij ons bekend.
15	Is een gasaansluiting verplicht?	Een gasaansluiting is niet verplicht. Wij kunnen ons zelfs voorstellen dat gelet op een duurzame ontwikkeling de CPO groep er juist voor kiest om gasloos te ontwikkelen.

Parkeren / openbare ruimte		
16	<i>Kunnen er parkeerplekken gerealiseerd worden aan korte kant van het perceel aan de trottoirkant (ingang wijk)?</i>	Nee. Vanwege de verkeersveiligheid zijn parkeerplaatsen aan de hoofdontsluitingsweg bij de entree van de Boumare niet mogelijk.
17	<i>Is het mogelijk parkeerplaatsen te realiseren direct links bij de entree van de Boumare? Haaks op de lengterichting van het bouwvlak</i>	Nee. Vanwege de verkeersveiligheid zijn parkeerplaatsen aan de hoofdontsluitingsweg bij de entree van de Boumare niet mogelijk.
18	<i>Mogen de openbare parkeerplaatsen overal binnen de kavel gerealiseerd worden?</i>	Met inachtneming van de antwoorden op vraag 16 en 17 mogen in beginsel de openbare parkeerplaatsen overal binnen de kavel gerealiseerd worden, mits voldaan wordt aan de overige spelregels en dat deze parkeerplaatsen op een deugdelijke manier worden aangelegd, te beheren zijn en worden ontsloten.
19	<i>Hoeveel parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden bij een oneven aantal woningen? Afronding naar beneden of boven?</i>	Afronding naar boven.
20	<i>Gaan de openbare parkeerplaatsen en eventuele openbare weg binnen het plangebied na oplevering van de woningen in beheer en eigendom over naar de gemeente?</i>	Wij gaan er vanuit dat het uiteindelijk beheer en eigendom van de openbare parkeerplaatsen en eventuele openbare weg overgaat naar de gemeente. De aanleg en inrichting ervan dient wel te voldoen aan gemeentelijke voorwaarden. De specifieke voorwaarden voor de parkeerplaatsen worden op korte termijn op de website geplaatst.
21	<i>Welke eisen worden gesteld aan de openbare parkeerplaatsen (afmetingen, ondergrond, etc.)?</i>	Op de website plaatsen wij binnen een week een detailtekening met afmetingen en materialisatie.
22	<i>Idem voor (eventuele) aanleg van openbare weg binnen de kavel.</i>	De specifieke voorwaarden gaan wij na.
23	<i>Aangezien hier niets over in de spelregels staat, gaan wij ervan uit dat er geen trottoir binnen de kavel gerealiseerd hoeft te worden. Klopt dit?</i>	Dat klopt.
Bijgebouw(en)		
24	<i>Is elke vorm van bebouwing buiten het bouwvlak uitgesloten?</i>	Buiten het bouwvlak is aan de straatzijde een berging toegestaan. Het bouwvlak aan de zijde van de Burgemeester Groot Enzeringsingel mag 2 m worden overschreden ten behoeve van bijbehorende bouwwerken. Wel dient dit aan te sluiten bij het uitgangspunt dat deze gevel zich dient te manifesteren als een voorgevel.
25	<i>Wat wordt precies verstaan onder "Realiseren van de bijgebouwen moet aan de straatzijde en inpandig"?</i>	Bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak, inpandig binnen de hoofdbebouwing en aan de voorgevel aangebouwd buiten het bouwvlak.
26	<i>Zijn bijgebouwen naast, maar wel verbonden aan de woning toegestaan? Dus niet onder hetzelfde dakvlak?</i>	Bijgebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan al dan niet onder hetzelfde dakvlak.
27	<i>Mogen bijgebouwen naast de woning verspringen ten opzichte van de woning? Verder naar achteren richting B. Enzeringsingel</i>	Bijgebouwen mogen overal binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak is aan de zijde van de Burgemeester Groot Enzeringsingel geen bijgebouw mogelijk.
28	<i>Hoe ver naar achter mogen bijgebouwen naast de woning inspringen en hoe ver mogen deze door lopen?</i>	De regeling voor bijbehorende bouwwerken uit het bestemmingsplan Commandeurspolder III fase 6 en 7 is ook hier van toepassing: 4.2.3 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels: a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak; b. het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 50 m2, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlak van niet minder dan 15 m2 van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven; c. in afwijking van het bepaalde in 4.2.3 onder b mag het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken 80 m2 bedragen, indien het oppervlak van de bij het hoofdgebouw behorende gronden ten minste 250 m2 bedraagt; d. de afstand van bijbehorende bouwwerken behorende tot vrijstaande woningen, mag tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder dan 3 meter bedragen; e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter; f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat bij aaneengebouwde woningen de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter; g. bijbehorende bouwwerken moeten met een kap worden afgewerkt; h. de diepte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de diepte van het hoofdgebouw; i. balkons en dakterrassen op bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.
29	<i>Mogen schuurtjes aan de voorkant (Oosten)?</i>	Ja zie ook hiervoor

Tuin		
30	<i>Klopt het dat woningen met hun tuin richting de Burgemeester Groot Enzeringsingel de tuin 1,5 meter mogen verlengen boven de sloot?</i>	Nee, dit klopt niet. Er mogen geen bouwwerken boven het water worden gerealiseerd. De schanskorven bestaan echter uit aparte eenheden van 1 meter. Indien een bewoner een vlonder aan het water wil creëren is er de mogelijkheid om op eigen terrein bijvoorbeeld 1 of 2 eenheden te verwijderen en zodoende een vlonder te creëren.
31	<i>Zijn de eisen/ voorwaarden van een 'duurzame inrichting en open karakter' voor de tuinen vastgelegd?</i>	Nee, wel willen u het volgende meegeven (communicatie inzake duurzame inrichting van tuinen, volgt nog)
32	<i>Welke bestemming krijgt de grond buiten het bouwvlak?</i>	De wijze van bestemmen sluit waarschijnlijk aan bij die van het bestemmingsplan Commandeurspolder III fase 6 en 7. Dat betekent een bestemmingsvlak Wonen met daarbinnen een bouwvlak. Het is denkbaar dat aan de zijde van de Burgemeester Groot Enzeringsingel een strook bestemming Tuin wordt opgenomen.
Algemeen		
33	<i>Wanneer komt format voor toelichting beschikbaar en wat zijn de concrete eisen/voorwaarden voor het indienen van een plan?</i>	Deze komt medio oktober op de website.
34	<i>Wanneer kunnen we gebruik maken van gemeenteadviseur?</i>	Zoals in de planning is aangegeven vindt er op 17 november een consultatieronde plaats waar groepen gebruik van kunnen maken.
35	<i>Is het een harde eis dat de doelgroep alleen voor jonge gezinnen en doorstroom gezinnen betreft?</i>	Nee dit kunnen wij niet als harde eis stellen. Wel is het uiteraard zo dat wij dit project gestart zijn om juist jonge gezinnen en doorstroom gezinnen een betere kans te bieden op de woningmarkt in Maasland.
36	<i>Geldt hier ook (net als in 2013 CPO project) dat we grond kunnen pachten? Of moet de grond gekocht worden?</i>	Ja dat is zeker mogelijk. Het merendeel van alle CPO'ers in Midden-Delfland heeft ook gekozen voor erfpacht. Op de volgende pagina vindt u meer informatie over erfpacht: https://www.middendelfland.nl/over-midden-delfland/mogelijkheid-om-grond-in-erfpacht-te-verkrijgen_42879/
Beheer		
37	<i>Hoe zit het met het onderhoud van de schanskorven in de toekomst? Kosten voor gemeente of kopers?</i>	Het beheer en onderhoud van de schanskorven zijn voor de kopers.

Wij hebben de antwoorden met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. U kunt echter geen rechten ontleen aan de verstrekte informatie.