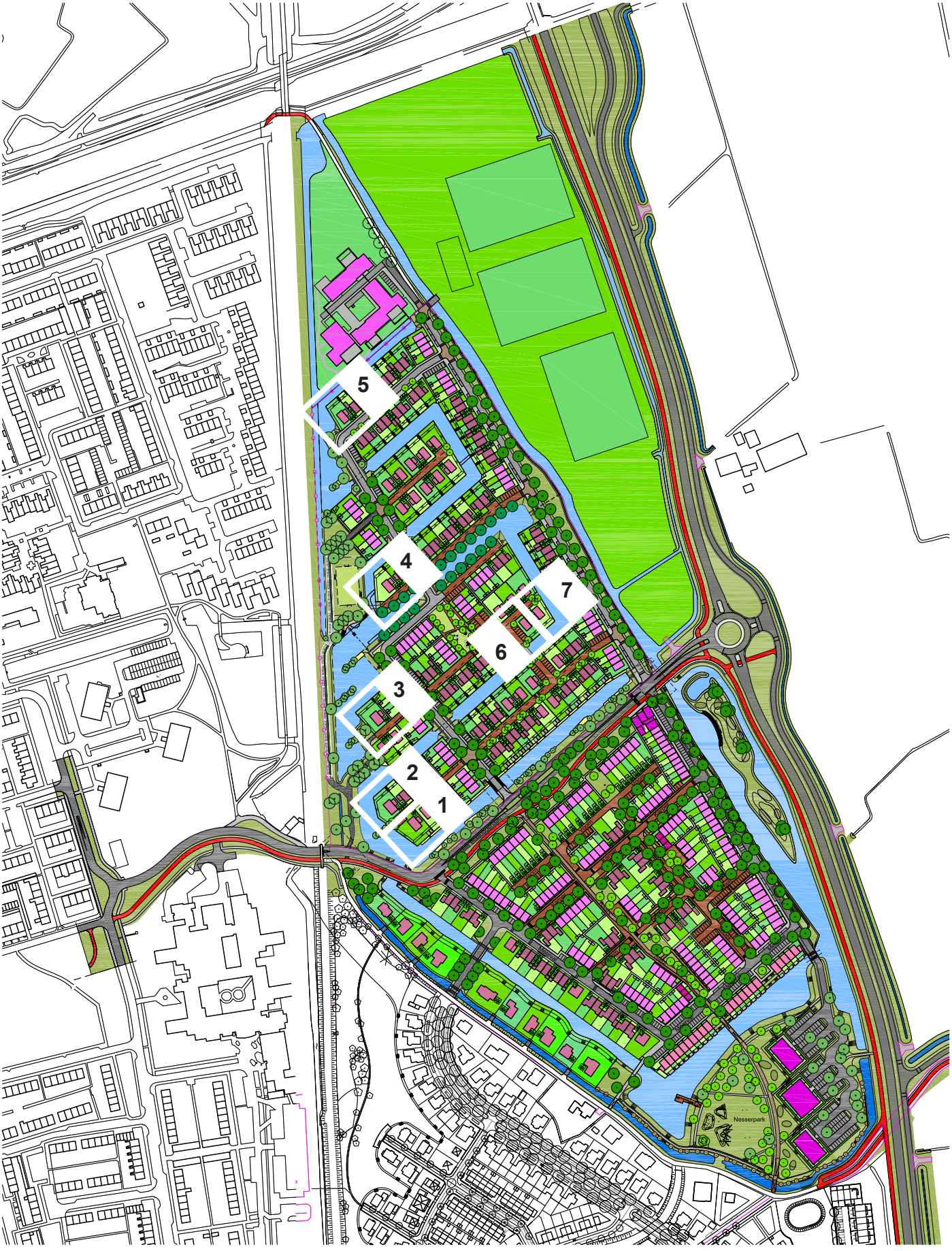
Kavelpaspoorten Waterveld

kavel 7



SCHAGEN NES NOORD

23 september 2016 schaal 1: 3000

HOSPER landschapsarchitectuur en stedenbouw

Wijkstraat
Buurtstraat
Fietspad
Fietspad wijk
Voetpad
Wijkwater -1,90 NAP
Nes -1,15 NAP
Riet
Groen/gras openbaar
Speelplekken
Rijwoningen
Twee onder één kap
Vrijstaande woningen
Waterwoningen
Starterswoningen
Appartementen
Kruispunten nader uit te werken

Inleiding

Voor u ligt een kavelpaspoort van een vrije kavel in het plandeel Waterveld in de woonwijk Nes Noord in Schagen. Dit kavelpaspoort bevat een overzicht van de belangrijkste informatie die u moet weten indien u een bouwplan wilt laten vervaardigen voor de betreffende kavel. De informatie is beknopt en overzichtelijk weergegeven. Voor uitgebreidere informatie en toelichting wordt u verwezen naar het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan, de regeling vergunningsvrij bouwen voor een bijbehorend bouwwerk en het koopcontract.

De vrije kavels zijn een bijzonder onderdeel van de nieuwe buurt Waterveld in de woonwijk Nes Noord. De kavels zijn strategisch gelegen op hoekpunten in het plan of op de koppen van de 'pieren' aan de landschapszone. Vrijwel alle kavels worden aan twee zijden omgeven door water. Dit betekent niet alleen dat er bijna altijd een prachtig uitzicht is maar ook dat de bebouwing beeldbepalend is voor de buurt. Voor alle vrije kavels wordt dan ook ingezet op een hoogwaardige architectuur waarin het waterrijke en landelijke karakter van het Waterveld weerspiegeld wordt. Het is mogelijk om hiervoor aan te sluiten bij de architectuur van de projectmatige woningen maar er kan natuurlijk ook worden gekozen voor en heel eigen uitwerking binnen het thema.

Het stedenbouwkundig wensbeeld is vertaald in regels voor de kavel, de bouwvolumes en de architectuur van woningen. De gemeente Schagen toetst het bouwplan bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de hand van deze regels. In de aanloop naar de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning krijgt u de gelegenheid het ontwerp in verschillende fasen (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) en de definitieve aanvraag voor de omgevingsvergunning voor te leggen aan de vertegenwoordiger van de gemeente Schagen. Het uiteindelijke advies van de stedenbouwkundige is belangrijk bij de beoordeling door de gemeente Schagen voor het kunnen verstrekken van de omgevingsvergunning.

Impressie stedenbouwkundig wensbeeld landelijk en waterrijk karakter
Let op! Op onderdelen kunnen deze beelden afwijken van de regels voor de vrije kavels in plan Waterveld

Het proces van de aankoop van een kavel in plan Waterveld in Nes Noord te Schagen

De reserveringsovereenkomst

Wanneer aan u een kavel is toegewezen, zullen wij in eerste instantie met u een reserveringsovereenkomst aangaan. Deze overeenkomst biedt u gedurende 3 maanden de gelegenheid te onderzoeken of uw plannen haalbaar zijn. Daarbij moet u onder andere denken aan een ontwerp voor uw woning, toetsing daarvan bij het de gemeente Schagen en uw financiële mogelijkheden. De kavel zal in deze periode niet worden aangeboden aan andere kandidaten. U bent daarvoor wel een reserveringsvergoeding verschuldigd.

De reserveringsvergoeding

Bij het ondertekenen van de intentieovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van een reserveringsvergoeding van 1% van de v.o.n.-prijs van de kavel, die moet worden voldaan binnen een week na ondertekening.

Als u overgaat tot koop zal de reserveringsvergoeding bij de juridische levering worden verrekend met de koopsom van de kavel. Als u binnen de termijn van 3 maanden afziet van de koop van de kavel, vervalt de reserveringsvergoeding aan verkoper en is verkoper vrij om de kavel aan een ander te verkopen.

VOF Vliedlande en de Gemeente Schagen hechten waarde aan een passende invulling van de vrije kavels die goed aansluit op de woonwijk als geheel.

Begeleiding van het ontwerpproces

In de aanloop naar de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning krijgt u de gelegenheid het ontwerp in verschillende fasen (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) en de definitieve aanvraag voor de omgevingsvergunning voor te leggen aan een deskundige.
VOF Vliedlande heeft hiervoor een stedenbouwkundig supervisor aangesteld die het ontwerpproces van uw woning begeleid aan de hand van het beeldkwaliteitsplan. In dit kavelpaspoort vind u een overzicht van de regels uit het beeldkwaliteitsplan voor uw kavel.
Het uiteindelijke advies van de stedenbouwkundig supervisor is belangrijk bij de beoordeling door de gemeente Schagen voor het kunnen verstrekken van de omgevingsvergunning. De koper is als (zelf)ontwikkelaar verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen van het kavelpaspoort c.q. het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

De koopovereenkomst

Indien u de kavel wenst te kopen, wordt u verzocht binnen de geldigheidstermijn van de reserveringsovereenkomst de koopovereenkomst te ondertekenen. Bij ondertekening van de koopovereenkomst gaat een aantal termijnen lopen:

- u dient binnen 6 weken bij de notaris een waarborgsom te storten dan wel een bankgarantie te stellen van 10% van de koopsom van de kavel;
- u heeft twee maanden de gelegenheid een passende financiering voor kavel en de bouw van uw woning te regelen (ontbindende voorwaarde);
- u wordt in de mogelijkheid gesteld om binnen 4 maanden een onherroepelijk omgevingsvergunning te krijgen voor het bouwen van uw vrijstaande woning op de kavel.
- De kosten van de reserveringsvergoeding van de reserveringsovereenkomst worden verrekend met de kavelprijs.

Aanvraag omgevingsvergunning (vergunning om te mogen bouwen)

Op het niveau van een conceptaanvraag zal het ontwerp met een door u verkregen advies van de stedenbouwkundig supervisor ter beoordeling aan Welstand worden voorgelegd. Tevens zal de Gemeente Schagen het ontwerp toetsen op basis van het bestemmingsplan.

Uw definitieve plan wordt als vergunningsaanvraag ingediend bij de Gemeente Schagen via het omgevingsloket. Een complete aanvraag omgevingsvergunning duurt in de regel 8 weken tot het verkrijgen van een schriftelijke goedkeuring. De schriftelijke goedkeuring ligt 6 weken voor bezwaar ter inzage. Na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning vindt de levering van de kavel plaats bij de notaris en dient de volledige koopsom te worden betaald, vermeerderd met eventueel verschuldigde rente en verminderd met de reserveringsvergoeding.

De levering van de kavel

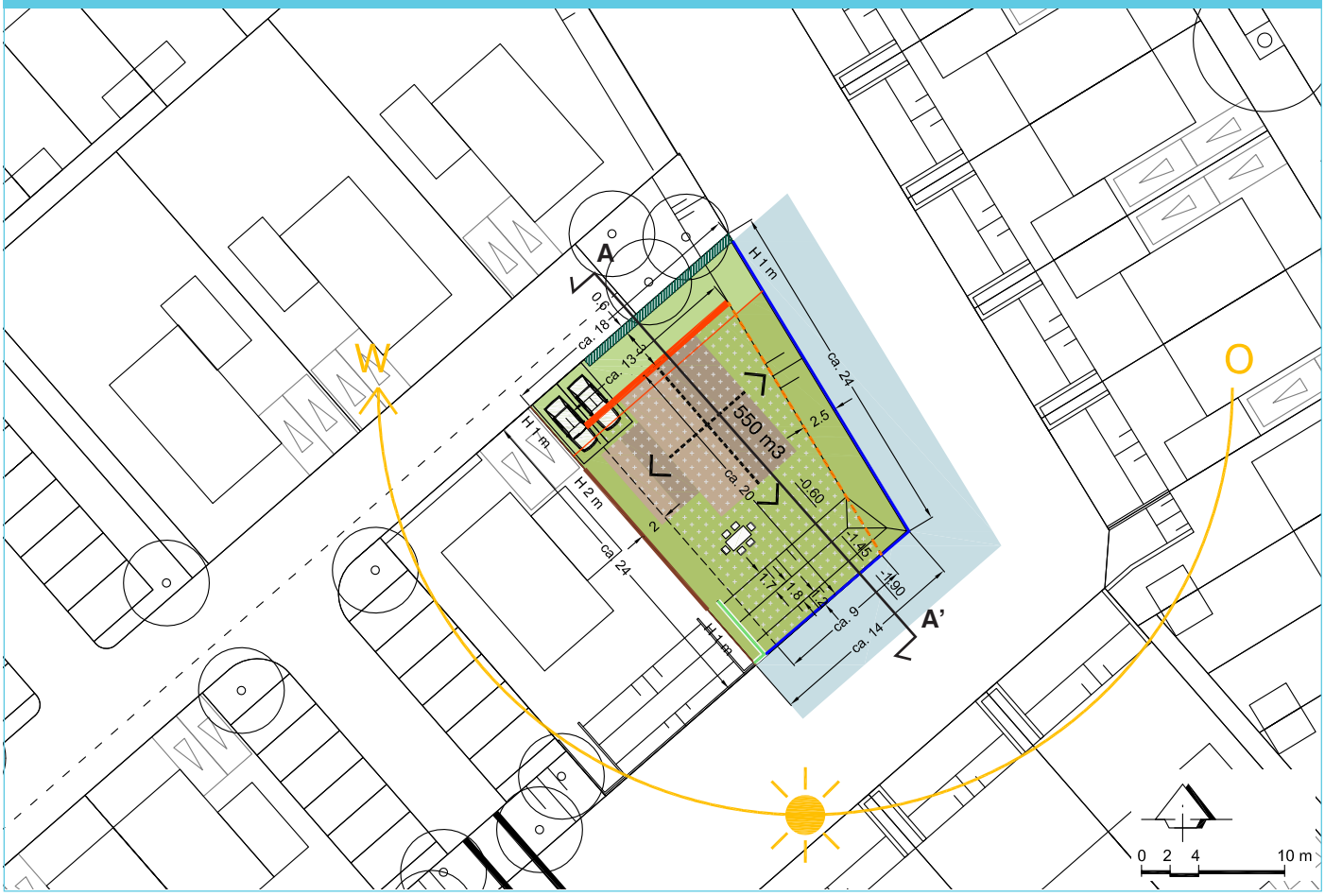
De levering van de kavel vindt plaats uiterlijk binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en als u de koopovereenkomst niet meer kunt ontbinden op grond van het niet verkrijgen van een passende financiering.

Als levering later plaats vindt dan de hiervoor vermelde termijn van 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, bent u rente verschuldigd over de koopsom. Deze bedraagt 6% op jaarbasis.

De bouw van de woning

In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee u verplicht wordt ervoor zorg te dragen dat de woning afgebouwd en bewoonbaar is, uiterlijk binnen 15 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijke is geworden. Indien dat niet het geval is zal een dwangsom (boetebedrag per kalenderdag) worden opgelegd.

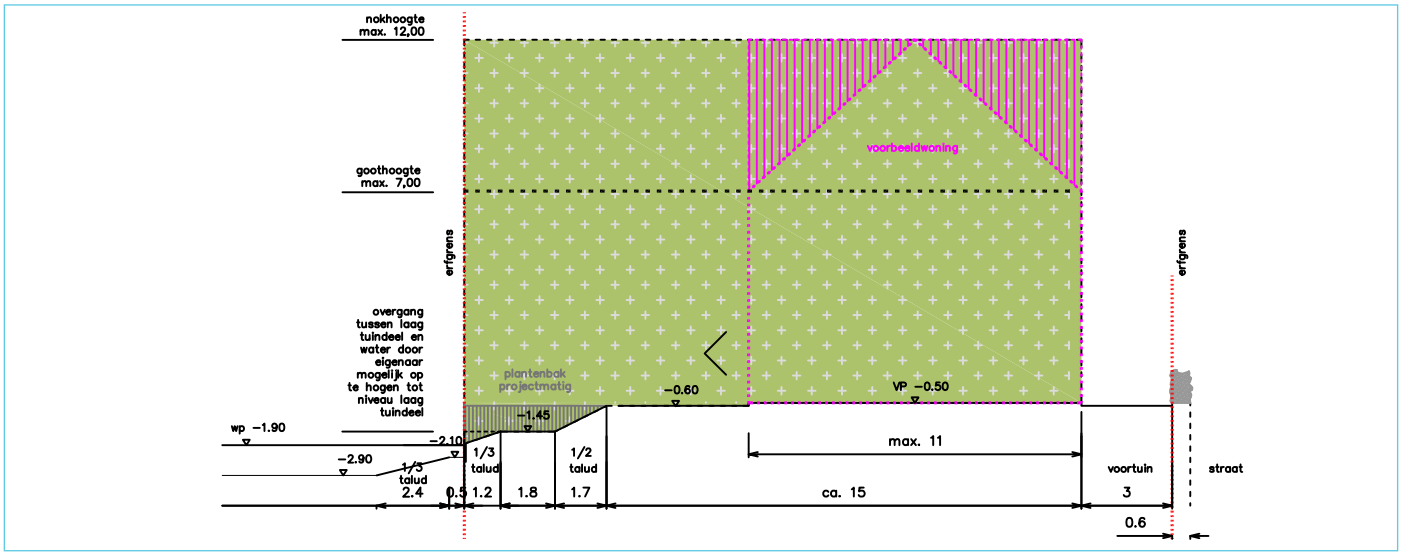
kavelnummer 7



plattegrond

LEGENDA

- kavel
- bouwvlak waarbinnen het hoofdvolume en aan- en bijgebouwen gesitueerd kunnen worden max. goot-/nokhoogte 7 / 12 meter
- bouwvlak waarbinnen bij-, aan- en uit(ge)bouwen gesitueerd kunnen worden max. goot-/nokhoogte 3 / 5 meter
- max. te bebouwen oppervlak, vorm en positie indicatief
- nokrichting hoofdvolume haaks en/of evenwijdig op de richting van de straat
- representatieve voorzijde, voorgevel bij-, aan- en uit(ge)bouwen min. 1,0 meter terug ten opzichte van de voorgevel
- representatieve zij-/achterkant
- 2 naast elkaar gesitueerde parkeerplaatsen van minimaal 4,50 (b) x 5,5 (d) meter
- erfgrens voorkant naar openbaar gebied lage haag, positie op openbaar gebied hoogte max. 1,0 meter, breedte 0,60 meter
- H 2m / H 1m erfgrens zijkant naar openbaar gebied haag, hoogte max. 1,00 meter tussen straat en meest dichtbij gesitueerde voorgevel van hoofd- of bijgebouw / in plantenbak, overige zij erfgrens max. 2,00 meter
- H 2m / H 1m erfgrens zijkant tussen kavels onderling vrij in te vullen, hoogte max. 1,00 meter tussen straat en meest dichtbij gesitueerde voorgevel van hoofd- of bijgebouw, overige zij erfgrens hoogte max. 2,00 meter
- H 1m erfgrens zij-/achterkant aan openbaar water laag transparant hekwerk of lage beplanting hoogte max. 1,0 meter, beschoeiing laag Prolock Sigma paneelhoogte 0,60 meter, hoogte 5 centimeter t.o.v. gem. waterpeil, erfgrens is voorkant paneel
- beschoeiing hoog (plantenbak), Prolock Sigma paneelhoogte 2,10 meter, hoogte 1,30 meter t.o.v. gem. waterpeil, erfgrens is voorkant paneel



doorsnede AA' - bouwenvelop

Kavelnummer 7

Onderwerp	Beknopte omschrijving situatie of regel
Kavel	
Afmetingen kavel	breedte ca. 14 - 18 m / diepte ca. 24 m / opp. ca. 375 m2
Positie hoofdgebouw	vrij binnen bouwvlak
Grens bouwvlak straatzijde	afstand erfgrens voorzijde tot bouwvlak 3 m
Grens bouwvlak achterzijde	tot erfgrens
Grens bouwvlak zijkanten	afstand erfgrenzen zijkanten kavel tot bouwvlak 2 m
Afmetingen bouwvlak	breedte ca. 9 - 13 m / diepte ca. 20 m / opp. ca. 233 m2
Positie aan- en bijgebouwen	minimaal 1 m achter voorgevel hoofdvolume / verder vrij op gehele kavel
Maximaal te bebouwen oppervlak	hoofdgebouw: gerelateerd aan maximale inhoud
	aan- en bijgebouwen: conform landelijke regeling vergunningvrij bouwen
	rekenregel bij bebouwingsgebied tussen 100 m2 en 300 m2: 50 m2 + 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2
Parkeren eigen terrein	dubbelbrede oprit met 2 opstelplaatsen naast elkaar / breedte min. 4,50 m / diepte min. 5,50 m
Inrichting waterzijden kavel	plantbak scheiding laag tuindeel met buurkavel / projectmatig aangelegd
	kavel wordt opgeleverd met onderwaterbeschoeiing (hoogte ca. 0,05 m t.o.v. gem. waterpeil)
	kavel wordt opgeleverd met een laag tuindeel grenzend aan het water / maat laag tuindeel 1,80 m.
	overgang tussen hoog- en laag deel wordt opgeleverd als talud (1:2), door bewoners nader in te vullen in tuinontwerp
	overgang tussen laag deel en water wordt opgeleverd als talud (1:3), door bewoners mogelijk op te hogen tot niveau laag deel
	laag tuindeel dient in stand te blijven en mag niet worden opgehoogd
Inrichting erfgrens straatzijde	lage haag (liguster) / hoogte ca. 1 m / breedte ca. 0,60 m. op openbaar gebied / beheer voor- en bovenzijde door gemeente
Inrichting erfgrens buurkavel	vrij in te vullen / hoogte max. 1,00 m tussen straat en meest dichtbij gesitueerde voorgevel van hoofd- of bijgebouw /
	overige zij erfgrens hoogte max. 2,00 m.
Inrichting erfgrenzen waterzijden	optioneel aan te brengen laag transparant hek of beplanting / hoogte max. 1 m.
Bouwvolumes	
Maximale bouwmassa hoofdgebouw	hoofvolume max. 550 m3 boven maaiveld / ondergrondse bouwdelen (kelders) tellen niet mee
Maximale hoogte hoofgebouw	maximale goothoogte 7 m / maximale nokhoogte 12 m
Nokrichting hoofdgebouw	haaks en/of evenwijdig op de richting straat
Dakvorm hoofdgebouw	zadeldak, evt. 'geknikt' uitgevoerd als naar binnen geknikte kap of naar buiten geknikte kap (mansardekap) / schilddak / tentdak
	niet toegestaan: afgeknot schilddak, wolfseinden, plat dak, lessenaarkap en gebogen kap
Dakhelling	minimaal 20° / maximaal 60°
Max. bouwmassa aan- en bijgebouwen	gerelateerd aan maximaal te bebouwen oppervlak conform landelijke regeling vergunningvrij bouwen
Maximaal te bebouwen oppervlak	hoofdgebouw: gerelateerd aan maximale inhoud
hoofdgebouw	maximale bouwdiepte hoofdgebouw 11 m.
Maximaal te bebouwen oppervlak	conform landelijke regeling vergunningvrij bouwen
aan- en bijgebouwen	rekenregel bij bebouwingsgebied tussen 100 m2 en 300 m2: 50 m2 + 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2
Dakvorm aan- en bijgebouwen	bij toepassing kapvorm minimaal 2 schuine dakvlakken
Dakhelling aan- en bijgebouwen	maximaal 55°
Architectuur en materialisatie	
Architectuurstijl	moderne vertaling van traditionele, nuchtere, Noord-Hollandse woonhuizen
Representatieve uitstraling	voorkant gericht op straat / waterzijden ook beeldbepalend en even zorgvuldig vormgegeven als voorkant
	kenmerken representatieve zijde: voldoende openingen in gevel (minimaal 1 per bouwlaag) en zorgvuldig gevelcompositie
Gevelindeling	bij gevel bestaand uit twee bouwlagen (hoogte > 5,50 m.): materiaal- en/of kleurscheiding tussen onderlaag (begane grond) en verdieping
	materiaal- en/of kleurscheiding beslaat minimaal 50% van de gevellengte
	hoogte materiaal- en/of kleurscheiding minimaal 2,00 m. en maximaal 5,00 m. boven maaiveld
Materiaal gevel	bakstenen, houten plankdelen en/of keimwerk
Materiaal daken	keramische pannen / riet / dakplaat (b.v. felsdak) / zink (indien toegestaan i.v.m. uitspoeling van zinkdeeltjes naar oppervlaktewater)
Kleurstelling gevel	kleurenspectrum bakstenen: geel-oker / bruin-donkerbruin / grijs-antraciet
	bakstenen in genuanceerde mix / keimwerk toegestaan
	kleurenspectrum plankdelen: naturel / transparant gelakt of in terughoudende kleur / wit of witachtig
Kleurstelling daken	kleurenspectrum keramische pannen: donker (zwart-antraciet) / geen hoogglans
PV-panelen / zonneboilers	bij bouw: indak, later aan aangebracht evt. als opbouw / kleur afstemmen op dakpannen
Dakrand	overstek, bij voorkeur als belangrijk architectonisch beeldkenmerk
Technische aspecten	
Aansluitingen kabels en leidingen	kavel krijgt geen gasaansluiting
	aansluitingen kabels en leidingen aan zijde straat
Drainage & HWA's	mits aanwezig dienen te lozen op het openwater aan de achterzijde van de kavel op een door de verkoper aan te geven doorvoer door
	de kunststof beschoeiing (doorvoer is aanwezig)
Peilhoogtes	waterpeil van wijkwater is 1.90 minus NAP
	het peil van de woning is vastgesteld op 0.50 minus NAP
Oplevering	kavel wordt opgeleverd in de staat zoals deze geldt op de datum van levering

Disclaimer
Het kavelpaspoort bevat een beknopt overzicht van de regel die van toepassing zijn op de betreffende kavel. Deze zijn met grootst mogelijk zorg overgenomen uit de brondocumenten (koopcontract, bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan). Daar waar het kavelpaspoort afwijkt van de brondocumenten zijn de brondocumenten leidend.
Aan het gestelde in dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleent.

Meer informatie

bestemmingsplan:
IMRO-idn:NL.IMRO.0441.UPWKSNESNWATERVELD-VA01
http://www.ruimtelijkeplannen.nl

vergunningsvrij bouwen:
brochure vergunningvrij bouwen (Ministerie Infrastructuur en Milieu, september 2017)
https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/documenten/brochures/2014/12/03/bij-een-hoofdgebouw-behorende-bouwwerken

parkeren eigen terrein:
nota parkeernormen Schagen 1 maart 1016
https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2016-9606/1/bijlage/exb-2016-9606.pdf

NES NOORD SCHAGEN

Contactgegevens

Vliedlande V.O.F.
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam
Email verkoop.noordwest@bpd.nl
Website www.schagennesnoord.nl
(Vliedlande V.O.F. is een samenwerkingsverband van
BPD Ontwikkeling en VolkerWessels Vastgoed)

Vliedlande v.o.f.