

- VRAGEN & ANTWOORDEN -
ONLINE WEBINAR DD 30 MAART 2020
31-3-2020

1. KAVELS - algemeen

Kavelpaspoort – voorbeeld

Tijdens het webinar zijn meerdere vragen gesteld over het kavelpaspoort voor de kavels Parkzoom. Een voorbeeld van een kavelpaspoort uit 2017 is opgenomen in de bijlage van de nieuwsbrief. Dit zal geactualiseerd worden, maar de verwachting is dat de basisuitgangspunten hetzelfde blijven.

BeeldKwaliteitsPlan (BKP) - concept

In het BKP worden de bebouwingsmogelijkheden qua vorm, kleur en hoogte weergegeven. Het bestemmingplan, waarin het bouwvlak wordt geregeld is nog niet (in concept) beschikbaar. Zodra wij deze kunnen vrijgeven zullen wij dat communiceren.

Het concept BKP (Beeldkwaliteitsplan) is beschikbaar. Deze is te downloaden via de link in de nieuwsbrief.

2. KAVELS – meer specifiek

Is een rieten kap mogelijk?

- Het BKP geeft hier geen duidelijk antwoord op: dit zoeken we nog uit.

Is een kelder mogelijk?

- Ja, mits conform Bestemmingsplan en BKP (kavelpaspoort)

Er zit verschil in kavelgroottes. Welke prijs per m2 wordt er gehanteerd voor de kavels? En welke prijs per m2 voor de kavel van de projectmatige 2-onder-1-kap woningen?

- Er wordt niet alleen gerekend met een m2 prijs van de grond. De verkoopprijs is niet alleen afhankelijk van de kavelgrootte, maar ook door de ligging en de bebouwingsmogelijkheden. NB bij de kavels 5 en 26 is het niet mogelijk het hoofdgebouw verder naar het noorden te verplaatsen het gesitueerde blok zal is nagenoeg op de noordelijk bouwlijn gepositioneerd.

Koop je de grond al in juli 2020 en moet de hypotheek dan al geregeld zijn?

- Nee, de koopovereenkomst van de grond wordt getekend in juli 2020. Bij de overdracht van de grond eind 2020/begin 2021 wordt de grond betaald.

Mag je een eigen architect en aannemer inschakelen?

- Ja, u bent vrij in de architect en aannemer keuze

Zijn kunststof kozijnen toegestaan bij de vrije kavels?

- Ja.

De planning is dat er eind 2020 gestart wordt met de bouw, kan dat eerder bij de vrije kavels?

- Nee, het bestemmingsplan is niet eerder onherroepelijk dan eind 2020/begin 2021. Het is dan ook niet mogelijk om eerder te starten met de bouw.

Waar kan je de bouwkaders zien voor de vrije kavels?

- Het BKP vormt tezamen met het bestemmingsplan de bouwkaders. Tussen nu en juli komt er een kavelpaspoort met een uitwerking per kavel

Mag bij de vrije kavels de garage los van het hoofdgebouw geplaatst worden?

- Ja, mits conform Bestemmingsplan en BKP (de combinatie hiervan vormt het kavelpaspoort)

Waar kunnen we de bouw regels vinden? (voordat we een plek reserveren)

- Het BKP is in concept beschikbaar. De bouwregels zijn in concept gereed, maar kunnen pas worden verstrekt na publicatie van het bestemmingsplan. Een reservering wordt gedaan op de voorlopig bekende gegevens. De details en kavelpaspoort zijn op het moment van reserveren nog niet beschikbaar

Is er bij de vrije kavels een voorgeschreven afstand tussen het hoofdgebouw en de erfgrans en mag een garage op de erfgrans staan.

- Ja, er is sprake van een voorgevelrooilijn bij de kavels in In de Luwte I en bij de kavels Parkzoom een waterrooilijn.

3. RESERVERING

Als ik me voor meerdere huizen inschrijf, zijn de kosten dan 300 euro per huis?

- U kunt zich voor meerdere kavels inschrijven. Er is echter slechts 1 reservering mogelijk. Betaling is dan ook voor maximaal 1 kavel/woning.

Wanneer we besluiten een reserveringsovereenkomst aan te gaan, wanneer krijgen wij deze dan toegestuurd en wanneer moet deze door ons ondertekend zijn?

- De reserveringen worden opgemaakt en ondertekend in de periode 15-30 april 2020.

Als de woningprijs binnen de bandbreedte is maar uiteindelijk blijkt bij de prijzen van de aannemer het meer/minder werk veel duurder dan je in had geschat. kun je dan ook nog kosteloos van de reserveringsovereenkomst af?

- Nee, de meerwerkopties zijn geen reden om (kosteloos) af te zien van de reservering.

4. PROJECTMATIGE WONINGEN

Zijn de (twee onder 1 kap) woningen standaard voorzien van zonnepanelen?

-De woningen zullen standaard van zonnepanelen worden voorzien. Het aantal is mede afhankelijk van de EPC (energie prestatie coëfficiënt) berekeningen

Bij de 2-onder-1-kap woningen: is het ook mogelijk om die te kopen zonder badkamer en toilet?

- Ja, het is mogelijk om het sanitair aan te passen naar eigen wens, maar mag ook in zijn geheel vervallen. In dat geval worden de leidingen op de standaard plaats geleverd.

Zit er verschil in kosten (bandbreedte) tussen de dwarskap en langskap?

- Nee, het type woning zal geen prijsverschil opleveren. Wel de grondoppervlakte en de ligging van de woningen.

Hebben de 2-onder-1 kap woningen de mogelijkheid om een steiger in de lengte van het huis te laten bouwen, de vaart in?

- Er zijn beperkte mogelijkheden om een steiger in de lengterichting te bouwen. Ook hiervoor wordt verwezen naar het BKP en de bouwregels.

Krijgen de woningen vloerverwarming?

- De woningen worden op de begane grond standaard voorzien van vloerverwarming.

Is er al duidelijkheid over oplever opties en de (extra) kosten hiervan?

- Deze worden momenteel uitgewerkt en zullen uiterlijk in juli 2020 beschikbaar zijn

Oplevering 2021. Wat gebeurt er in tussentijd met de prijs bij eventuele markt/woningprijs schommelingen ivm corona?

- Op het moment van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst (juli 2020) staan de prijzen vast.

Kan de indeling van de twee onder een kap dusdanig worden aangepast zodat je vanuit de hal in de garage kan komen?

- Deze vraag wordt nader bekeken bij het uitwerken van de opties.

Wie gaat de huizen bouwen?

- De aannemer is nog niet definitief gecontracteerd, maar er zijn gespreken met de aannemer die ook een groot deel van de woningen in In de Luwte II heeft gebouwd.

Wordt een woning gestuct opgeleverd?

- De woningen worden behangklaar opgeleverd. Plafonds worden voorzien van spacwerk.

Zijn de tussenwoningen voorzien van een berging?

- Ja, de tussenwoningen worden voorzien van een houten berging.

Wat zijn de afmetingen van de tuinen (2 onder 1 kap), staan deze ook ergens vermeld?

- De kaveloppervlaktes staan vermeld op de website, onder het specifieke bouwnummer. Let op: het totale kaveloppervlakte (inclusief uitgeefbaar water) staat vermeld; separaat staat de m2 uitgeefbaar water nog vermeld.

Komt er tussen de woningen 1, 2,3 4 en 5, 6, 7, 8 een parkje?

- Het middendeel zal "groen" worden aangekleed.

En wat komt er tussen de woningen nr 26, 27, 28, 29 en de rijwoningen daarachter (nr 30 tm 36)

- Dit is een weg om te komen naar de woningen. Er wordt wel een parkje aangelegd langs de Drachtstervaart voor de woningen 37-44

Zit er een stelpost voor de keuken in de prijs ?

- Nee, er is geen stelpost voor de keuken

Zijn er kunststof kozijnen bij de 2 onder 1 kap woningen?

- Hier worden op korte termijn definitieve keuzes over gemaakt.

Kan de kast bergruimte eerste verdieping komen te vervallen?

- Dit zal maatwerk zijn, te bespreken in een latere fase.

Hoe zit het met de isolatie tussen de binnenmuur bij de twee-onder-een kap woningen?

- Er wordt een zgn. "ankerloze spouw" gebruikt, waardoor contact geluid minimaal zal zijn.

Is er bij de hoekwoning voldoende ruimte voor aanbouw van een garage?

- Nee, er is onvoldoende ruimte voor het realiseren van een garage.