

Toelichting op bouwrijpe kavels en openbaar gebied LOOF Vught

ALGEMEEN

Voor de ontwikkeling van het plan **LOOF Vught** wordt het voormalige landgoed De Braacken aan de Loyolalaan in Vught opnieuw ingericht en gereed gemaakt voor de bouw van in totaal 32 nieuwbouwwoningen. 14 van deze woningen worden projectmatig ontwikkeld. De overige 18 kavels worden bouwrijp gemaakt en komen beschikbaar als bouwgrond waarop in particulier opdrachtgeverschap vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. Op de kavelpaspoorten en de ontwerp-tekening openbare ruimte is in grote lijnen aangegeven hoe de nieuwe inrichting wordt. Ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied kunnen aan onderhavige omschrijving en het de ontwerp-tekening openbare ruimte geen rechten worden ontleend. De inrichting van het openbaar gebied is indicatief weergegeven en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen in samenspraak met de betrokken partijen, waaronder de gemeente Vught.

Het bouwplan van je woning dient te voldoen aan het meest recente bestemmingsplan De Braacken van Marienhof (in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl), het geldende bouwbesluit en de alsdan geldende wet- en regelgeving. Ook dient het bouwplan te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied zoals opgesteld door van Egmond Architecten. Van Egmond zal tevens supervisie uitvoeren op de door jou als koper, in samenspraak met een architect naar keuze, gemaakte woningontwerpen. Voor de volledige werkwijze verwijzen we naar het beeldkwaliteitsplan welke te vinden is op de website www.loofvught.nl. Na goedkeuring van de supervisor op het woningontwerp dien je zelfstandig de omgevingsvergunning aan te vragen bij de gemeente Vught.

Omgevingsvergunningsaanvraag

Naast de gebruikelijke benodigdheden voor de volledige omgevingsvergunningsaanvraag wijzen we je specifiek op de volgende documenten die van toepassing kunnen zijn bij de omgevingsvergunningsaanvraag op deze locatie (let op, je bent zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen/laten opstellen van de benodigde omgevingsvergunningsstukken, hieronder wijzen we je enkel op een aantal bijzonderheden die je niet over het hoofd moet zien);

- Gevelgeluidweringsonderzoek; Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen dien je als koper een gevelgeluidweringsonderzoek aan te reiken, waarmee je aantoont op welke wijze wordt geborgd dat de geluidsbelasting in de verblijfsruimten zal voldoen aan de geluidnormen uit het Bouwbesluit. De gevelgeluidwering dient te worden afgestemd op de vastgestelde hogere waarde (zie bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl en de eis voor het binnen niveau (ten hoogste toelaatbare geluidbelasting 33 dB).

- Trillingsonderzoek; Er zijn kavels waarbij een specifieke bouwaanduiding is opgenomen 'maximum vloeroppervlakte', dit is terug te vinden op de plankaart van het bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl). Om eventuele trillingshinder te voorkomen dient de woning te voldoen aan de uitgangspunten die zijn opgenomen in het reeds uitgevoerde trillingsonderzoek (opgenomen in het bestemmingsplan). De vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en daarmee verbonden aan- en uitbouwen op de begane grond mag niet meer bedragen dan 100 m². Afwijken hiervan is mogelijk indien uit een nieuw (door koper uit te voeren) trillingsonderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege trillingshinder. Als koper kun je diverse bouwkundige maatregelen treffen die extra mogelijkheden kunnen bieden. De gemeente kan hiervoor een omgevingsvergunning verlenen.

De werkzaamheden om te komen tot de nieuwe inrichting van het huidige terrein zijn opgesplitst in twee fasen, te weten het bouwrijp maken en het woonrijp maken. Het bouwrijp maken behelst alle benodigde werkzaamheden in het plangebied om kavels te realiseren en deze gereed te maken voor het bouwen van een woning. Het woonrijp maken omvat de definitieve inrichting van het openbaar gebied.

BOUWRIJP MAKEN

Hierna volgt een korte en globale omschrijving van de werkzaamheden die plaats zullen vinden ten behoeve van het bouwrijp maken.

Sloop pand en opschonen terrein

Tijdens de sloopfase is het bestaande verzorgingstehuis De Braacken gesloopt en is het terrein opgeschoond van alle overbodige bebouwing. De bestaande trafo van Enexis is gesloopt en op een andere locatie in het openbaar gebied teruggebouwd.

Hemelwaterafvoer

Voor wat betreft de afvoer van hemelwater in het openbare gebied is in overleg met de gemeente voorzien in ondergrondse bergings- en infiltratiemaatregelen in het openbare gebied. Het hemelwater afkomstig van de daken op eigen terrein dient door de kaveleigenaar te worden aangesloten op de hemelwaterbergings- en infiltratievoorziening onder de openbare weg (lavapakket). Dit dient koper te verzorgen middels een zelf aan te leggen (ondergrondse) infiltratievoorziening op eigen grond welke nabij de voorste perceelsgrens aangesloten kan worden op het bergingssysteem onder de openbare weg. In geen geval mag het hemelwater vanaf de daken worden geloosd op het gemeentelijke (huishoudelijk) afvalwaterriool. Tevens dient elke kaveleigenaar er te allen tijde voor te zorgen dat naast- achter en lagergelegen kaveleigenaren geen hinder ondervinden van zogenaamde 'uitwassen' van grond, zonodig middels het (laten) aanleggen van opvang- of kerende maatregelen en het aanleggen van drainagevoorzieningen in de tuin.

Grondwerk

Het totale plangebied van het project LOOF bevat veel hoogteverschil. In de bouwrijpmaak fase is in opdracht van de verkoper zo veel mogelijk op hoogte gebracht (circa 30-50 cm onder het door de gemeente opgegeven voorlopige bouwpeil ter plaatse van het bouwvlak). In de aanleghoogte is er rekening mee gehouden dat je als koper ten behoeve van de fundering nog grond gaat uitgraven wat je vervolgens in de tuin kwijt kunt. Er wordt geen gesloten grondbalans gegarandeerd, e.e.a. is afhankelijk van de grote van de fundering van de toekomstige woning en de hoeveelheid ontgraving t.b.v. deze fundering. De grond die voor de ophoging van het terrein is gebruikt is (zoveel mogelijk) afkomstig uit het plangebied. Indien grond van buiten het plangebied is aangevoerd voldoet deze aan de geldende (milieuhygiënische) kwaliteitseisen. Conform de richtlijnen uit het bestemmingsplan is het onder de beschermde boomkronen op het terrein niet mogelijk om grond af te graven dan wel aan te vullen. Het kan daarom zijn dat de kavels glooiende hoogteverschillen bevatten onder de boomkronen. Nadat de bouw kavels en het openbaar gebied op hoogte zijn gebracht worden de kavels ingezaaid met een grasmengsel. De kavelkopers zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van grondmechanisch onderzoek (sonderingen) waarmee inzicht wordt verkregen in de bodemopbouw van het bouw kavel t.b.v. de fundering en constructie van de woning.

Indien grond (meer dan 50 m³) moet worden afgegraven en afgevoerd ten behoeve van het bouw blok dien je als koper rekening te houden met de wettelijke eisen en richtlijnen ten behoeve van de uitkomende grond en kan het noodzakelijk zijn om een AP04 keuring te moeten laten verrichten om de grond te mogen afvoeren en elders te verwerken/in te leveren.

Verhardingen

Vanaf de Loyolalaan worden ontsluitingen aangelegd waarmee de bouwrijpe kavels te bereiken zijn. De lanen worden in de bouwrijp fase geprofileerd en om beschadigingen door bouwverkeer te voorkomen, wordt de laan voorzien van een tijdelijke verharding (bouwweg van asfalt). In deze fase zorgt de bouwweg dat de bouw kavels toegankelijk zijn voor het bouwverkeer.

De definitieve inrichting (verhardingen in de lanen, openbare langsparkeervakken, voetpaden, laanbeplanting, overige groenvoorzieningen, straatverlichting en overige bijhorende voorzieningen) wordt in de woonrijp fase aangebracht. Dit is om te voorkomen dat genoemde (groen)voorzieningen tijdens de bouw fase beschadigd worden door bouwverkeer. De tijdelijke verharding wordt alleen op de rijbaan aangebracht en niet op toekomstige trottoirs. De definitieve bestrating wordt aangebracht tot de erf grens van de bouw kavels. De erf grens van de bouw kavels worden middels piketpaaltjes aangegeven voor overdracht van de grond. Zorg er als koper zelf voor dat je niet over de erf grens heen bouwt en dat het matenplan in acht wordt genomen door de aannemer.

Inrit bouw kavel

De inrit tussen de rijbaan en de grens van het kavel wordt door de Verkoper aangelegd. De inrit ligt in principe op de aangegeven voorkeurslocatie zoals op de verkooptekening van het kavel aangeduid, eventuele andere locaties dienen in overleg met de gemeente te worden bepaald. De inrit sluit aan op de

openbare weg. Er is dus afstemming over de inrichting van de kavel en de ligging van de inrit met de gemeente noodzakelijk wanneer deze afwijkt van de voorkeurslocatie. Eventuele meerkosten voor afwijken van de voorkeurslocatie zijn voor rekening van koper zelf. Als koper dien je zelf een inritvergunning aan te vragen bij de omgevingsvergunningaanvraag. Houdt rekening met de parkeernormering van de gemeente voor de bepaling van de hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein.

Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen (water, elektra, coax en glasvezel) worden in de bouwrijp fase aangelegd in een kabel- en leidingenstrook in de openbare ontsluitingsweg (de laan) tot aan of in nabijheid van de kavelgrens met het bouwkevel. Het betreft het hoofdnet. De (huis)aansluiting van de kavel op de nutsvoorzieningen wordt gerealiseerd door en voor rekening van de koper. De koper is tevens zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van de zogeheten bouwaansluitingen en huisaansluitingen.

Riolering

In het openbaar gebied wordt een (huishoudelijk) vuilwaterriool aangelegd. Dit vuilwaterriool wordt uitgevoerd als een vrij vervalsysteem. De (huis)aansluiting van de toekomstige woning op het (hoofd) vuilwaterriool wordt gerealiseerd door en voor rekening van de koper. De koper sluit aan op een controleput welke 0,50 m binnen de kavelgrens is gerealiseerd. Door het inklinken van de grond is het niet uitgesloten dat de rioolleiding mee zakt. Het is raadzaam een flexibele aansluiting toe te passen.

Bomen

Bomen kennen binnen het plangebied LOOF een zware beschermde status en zijn als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Op een aantal bouwkevels zijn bestaande bomen aanwezig, zoals aangegeven op de verkooptekening. De kavelkopers van deze bouwkevels worden eigenaar van deze beschermde bomen en dienen deze te onderhouden en in stand te houden. Er wordt per kavel een bomenpaspoort opgesteld met daarin verdere specificaties. Er zijn daarnaast diverse bouwkevels waarbij beschermde bomen nabij de kavelgrenzen zijn gelegen. Het bestemmingsplan kent vanaf de kroonprojectie + 1,5 meter een 'beschermingszone waardevolle boom'. Binnen deze beschermingszone is het niet toegestaan om de volgende werkzaamheden uit te voeren**:

- het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- het ophogen en afgraven van gronden;
- het aanbrengen van verhardingen;
- het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
- het kappen, vellen of anderszins schade aanbrengen aan de boom.

** Tenzij er middels een boomeffectenanalyse wordt aangetoond dat de werkzaamheden onder de boom geen schade aanbrengen aan de boom, toestemming kan alleen door het bevoegd gezag worden verleend bij omgevingsvergunningaanvraag.

Voor de volledigheid omtrent dit onderwerp verwijzen wij naar het bestemmingsplan De Braacken van Marienhof, welke je kunt raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Kavelgrenzen

Ter markering van de kavelgrenzen wordt, éénmalig, voordat het kavel wordt opgeleverd, op de hoekpunten van het kavel een houten piket in het veld geplaatst. Na oplevering is de koper zelf verantwoordelijk voor het handhaven van deze hoekpunten.

Archeologie en explosievenonderzoek

Een deel van het plangebied is in het bestemmingsplan aangemerkt met de dubbelbestemming archeologie. Voorafgaand aan de bouwrijpmaak fase is er uitgebreid archeologisch onderzoek uitgevoerd door BAAC. Het rapport van dit onderzoek is verkrijgbaar bij de makelaars. Het overgrote deel van de archeologische zone is onderzocht en de archeologische vondsten zijn veiliggesteld of gedocumenteerd.

De planlocatie gelegen is in OO (Ontploffbare Oorlogsresten) verdacht gebied. Tijdens het bouwrijp maken is een explosievenonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is verkrijgbaar bij de makelaars.

Met bovengenoemde rapporten is in ieder geval de vrijgave van archeologie en OO van het bouwvlak van ieder kavel te bewerkstellingen en waar mogelijk ook het tuindeel. Voor de delen van de kavels waarvoor de beschermingszone 'waardevolle boom' van toepassing is blijft de dubbelbestemming archeologie van kracht omdat archeologisch onderzoek maar ook OO onderzoek in deze beschermingszone niet mogelijk is en ook niet noodzakelijk gezien de beperkingen die in deze zone van toepassing zijn (voor de volledigheid verwijzen wij naar de kop 'bomen' hierboven).

Het bouwkevel zal bouwrijp aan de koper worden opgeleverd. Vanaf de (eind-)oplevering is de koper verantwoordelijk voor de bouwrijpe kavel en zullen er door Verkoper binnen de bouwkevels geen werkzaamheden meer worden verricht. De koper kan na de oplevering de gewenste woning (laten) realiseren en de tuin (laten) aanleggen c.q. inrichten met in achtneming van de diverse (beschermings)zones en beperkingen voortkomend uit het bestemmingsplan.

WOONRIJP MAKEN

Bij het woonrijp maken wordt het openbaar gebied binnen het plangebied LOOF definitief ingericht. Binnen de bouwkevels worden door de verkoper geen werkzaamheden meer verricht. Hierna volgt een beknopte omschrijving van de werkzaamheden tijdens het woonrijp maken. Het woonrijp maken start pas zodra alle woningen in het plangebied zijn opgeleverd en er geen bouw materieel meer aan- en afgevoerd wordt in het plangebied. Dit om het kapot rijden van de nieuwe bestrating en groenvoorzieningen te voorkomen.

Kavels

De koper heeft het bouwrijpe kavel opgeleverd gekregen. De inrichting van de bouwkevel (tuin en woning) is voor rekening van de koper. Afvoer dan wel aanvulling van grond na de oplevering komt voor rekening en risico van de koper en dient te passen binnen de wettelijke kaders en daartoe verleende of nog te verlenen vergunningen. In het kader van de herplantplicht worden over het gehele plangebied in opdracht van de Verkoper op speciaal vooraf geselecteerde plekken nieuwe bomen geplant. De plantplekken zijn onder voorbehoud van eventuele wijzigingen.

Bouwpeil

De koper krijgt, als onderdeel van de door koper aan te vragen omgevingsvergunning (onderdeel bouw), van de gemeente het definitieve bouwpeil verstrekt. Het vooraf geadviseerde (en met de gemeente afgestemde) bouwpeil is opgenomen op de verkooptekening.

Nutsvoorzieningen

Het hoofdnet van de benodigde nutsvoorzieningen is aangelegd in de bouwrijp fase. De koper dient zelf tijdig bij de betreffende nutsbedrijven de huisaansluitingen aan te vragen. De aansluitkosten en aanleg tot aan de hoofdleidingen in het openbaar gebied zijn voor rekening van de koper.

Parkeervoorzieningen

De koper dient binnen het bouwkevel en overeenkomstig de koopovereenkomst voldoende parkeervoorzieningen voor het eigen parkeren te realiseren. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn bedoeld als parkeerplaatsen voor bezoekers.

Laan

De nieuwe lanen krijgen in deze fase zijn definitieve vorm. Zo wordt de (tijdelijke) bouwweg verwijderd en de definitieve ontsluitingswegen en openbare parkeerplaatsen aangelegd. Langs de nieuwe laan

worden, overeenkomstig de situatietekening, nieuwe laanbeplanting en overige groenvoorzieningen aangebracht. Ook worden er, conform de voorschriften van de gemeente, straatlantaarns en de overige noodzakelijke voorzieningen geplaatst, waaronder eventuele aansluitkasten voor de nutsvoorzieningen. Tussen de kavels 22 en 23 wordt een voetpad aangelegd zodat hier een toegang tot het achtergelegen bosgebied ontstaat. Dit voetpad zal eigendom worden van de gemeente, evenals het overige openbare gebied.