

INFORMATIEBRIEF

inzake het bouw- en woonrijp maken van Ter Laan 4 te Bedum

april 2010

Inleiding

Om te beginnen willen wij u van harte feliciteren met de aankoop van uw woning of bouw-kavel in de uitbreidingswijk Ter Laan 4. Door middel van deze informatiebrief wordt u geïnformeerd over verschillende zaken die van belang zijn tijdens en na de realisatie van de woonwijk.

In het voorjaar van 2007 hebben de gemeente Bedum en Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de woningbouw, planning, fasering, inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte.

Het stedenbouwkundig plan van de woonwijk is gemaakt door architectenbureau HKB. Tevens hebben zij een beeldkwaliteitsplan voor de wijk opgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningen, openbare wegen, groenstroken, watergangen en civieltechnische kunstwerken zoals bruggen eruit komen te zien. De wijk is verdeeld in verschillende deelgebieden met ieder haar eigen thema. Naast het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is er het bestemmingsplan. Dit document geldt als juridisch toetsingskader voor de inrichting van de openbare ruimte en de woningen. De bovengenoemde documenten zijn digitaal te bekijken op de website van de gemeente Bedum (www.bedum.nl).

Bouw- en woonrijpmaken

Voordat er gestart kan worden met de bouw van de woningen moet het plangebied bouwrijp worden gemaakt. Dit houdt in dat er wegen, riolering en kabels en leidingen worden aangelegd. Tevens worden er watergangen gegraven. De wegen in de bouwrijpfase worden voorzien van een tijdelijke asfaltlaag. Door het vrachtverkeer ten behoeve van de bouw van de woningen zullen de wegen beschadigd raken. Na de bouw van de woningen wordt de tijdelijke asfaltverharding vervangen door de definitieve verharding. Dit kan een klinkerverharding of een asfaltverharding zijn. Tevens worden in deze fase de voetpaden, fietspaden, lichtmasten, bruggen, bebording, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen aangelegd. Dit wordt het woonrijpmaken genoemd.

Met het woonrijpmaken van een fase wordt gestart na oplevering van de laatste woning van de desbetreffende fase.

Wij willen u wijzen op het risico van het betreden van een bouwterrein. Gedurende de bouwperiode is er zwaar materieel aanwezig en kan als gevolg hiervan de rijbaan beschadigd zijn. Tevens kan de rijbaan vervuild zijn met zand en klei ondanks het regelmatig schoonmaken.

Door een zorgvuldig gekozen fasering, bouwrouting en het aanleggen van een tijdelijke bouwweg is het de bedoeling dat er geen bouwverkeer door de woonrijpe straten rijdt. Mocht dit toch het geval zijn dan kunt u dit melden bij de contactpersoon van Plegt-Vos Infra & Milieu B.V.



Aanleghoogte inritten

Door het tijdelijke karakter van de openbare weg tijdens de bouwfase en de afwezigheid van voetpaden en trottoirbanden zit er regelmatig verschil in de aansluithoogte van de oprit op de kavelgrens. Om te voorkomen dat opritten te laag worden aangelegd kunt u voor de aanleg van uw oprit contact opnemen met Plegt-Vos Infra & Milieu B.V.. Er zal u dan een aanleghoogte op de erfgrans beschikbaar worden gesteld. Wanneer u uw oprit bestraat na het woonrijpmaken dan kunt u altijd op de juiste wijze aansluiten op de openbare verharding.

Hagen

Volgens het beeldkwaliteitsplan worden er als erfscheiding hagen geplaatst langs een groot aantal kavels. De hagen worden geplaatst op grond van de gemeente Bedum. Het onderhoud van de bovenkant en buitenkant (zijde grenzend aan openbaar gebied) van de hagen wordt door de gemeente uitgevoerd. De binnenkant (tuinzijde) van de haag wordt door u als koper onderhouden. De instandhouding- en onderhoudsverplichting is vastgelegd in de koopovereenkomst van de betreffende kavels.

Uitzetten vrije kavels

De zogenaamde “vrije kavels” worden door de gemeente aan particulieren verkocht. De particulieren zijn vervolgens vrij in het ontwerp (binnen wettelijke kaders) van de woning en het selecteren van de aannemer. Voordat u start met de bouw van de woning zal uw kavel door Plegt-Vos worden uitgezet en vervolgens worden aangewezen door de afdeling bouwen woningtoezicht van de gemeente Bedum. De kavelgrenzen, rooilijn en het bouwpeil worden aangewezen. Het uitzetten zal eenmalig gebeuren, het eventueel opnieuw aanwijzen kan in rekening worden gebracht.

Nutsvoorzieningen

Voor de vrije kavels geldt dat aansluiting van uw woning op de nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie) kan worden aangevraagd door middel van een “combiformulier”. Dit formulier kunt u verkrijgen bij 1 van de nutsbedrijven of via de website www.aansluitingen.nl. Na inzending van het formulier duurt het ca. 6 à 8 weken voor de aansluitingen worden gerealiseerd.

Projectmatige woningen worden afhankelijk van de projectontwikkelaar opgeleverd met een aantal nutsaansluitingen. Indien u meer aansluitingen wenst dan standaard wordt aangeboden dan kunt u de overige aansluitingen ook via bovenstaande methode aanvragen.

De betrokken nutsbedrijven in het plan ter Laan 4 zijn:

Gas en elektriciteit:
Water
Telefoon
Kabeltelevisie

Enexis
Waterbedrijf Groningen
KPN Telecom
Ziggo



Waterhuishouding

Het klimaat verandert, de zeespiegel stijgt, er staat vaker water op straat en 's zomers is er meer droogte. Daarbij komt in noord Nederland een dalende bodem door gaswinning. (Bijna) overstromingen, wateroverlast en watertekort komen vaker voor. Ook de kwaliteit van onze leefomgeving en het water is belangrijk. Hierbij valt te denken aan het afkoppelen van hemelwater, bovengrondse hemelwaterafvoer, een combinatie van openbaar groen en waterberging / afvoer en waterpartijen.

Afvoer hemelwater

In het kader van “geef water de ruimte”, kan verantwoord afvoeren van het hemelwater op meerdere manieren geschieden. In de woonwijk Ter Laan 4 is gekozen voor het bovengronds aanbieden van hemelwater op de erfgrans. Dit houdt in dat het hemelwater van de daken en verharding rondom uw woning bovengronds verzameld en afgevoerd moet worden naar de voorzijde van uw kavel. Het water zal dan in het openbaar gebied via wegen, voetpaden en goten naar sloten, vijvers en overige waterpartijen worden afgevoerd. Voor de opvang en het transport van hemelwater op uw kavel zijn meerdere oplossingen mogelijk, hier wordt later verder op ingegaan.

Waarom is het belangrijk dat hemelwater niet op de riolering wordt geloosd?

Het hemelwater is relatief schoon. Het is zonde om dit schone water te zuiveren, dit gaat ten koste van de capaciteit en effectiviteit van de zuiveringsinstallatie. Door het hemelwater te scheiden van het vuilwater kan het rioolstelsel dat afvoert naar de rioolwaterzuivering kleiner worden gedimensioneerd. Verder worden problemen als wateroverlast, het overstorten van afvalwater in oppervlaktewater en verdroging verminderd. Deze methode heeft ook een positief effect op zowel de kosten van het rioolrecht als de heffing van het waterschap.

Door het hemelwater via het oppervlak naar waterpartijen te transporteren wordt de bewustwording en beleving van water in de wijk versterkt. In groenpartijen kan hier op een speelse wijze invulling aan worden gegeven. Een bijkomend voordeel is dat foutieve aansluitingen op het rioolstelsel makkelijk zijn te controleren.

Mogelijkheden bovengrondse afvoer

Hemelwater bovengronds afvoeren kan op verschillende manieren. De voornaamste oplossingen voor het bovengronds afvoeren van hemelwater zoekt u in het afvoeren van het hemelwater naar gemeenteground middels goten aan de voorzijde van uw woning. Op de volgende twee pagina's treft u een aantal impressies met mogelijke oplossingen:

- het hemelwater bovengronds afvoeren over de inrit. Het hemelwater wordt door middel van een bochtje onderaan de regenpijp op de inrit geloosd, van daaruit stroomt het water de straat op;
- het hemelwater bovengronds afvoeren via een gootje in de tuin naar het trottoir of de straat. U kunt op veel verschillende manieren deze gotenstructuur in de tuin verwerken;
- middels een ondergrondse leiding met spuwer (kolk) wordt het water geloosd op gemeenteground / trottoir. Dit principe heeft de omgekeerde werking van een straatkolk;
- hemelwater opvangen door de regenpijp aan te sluiten op een regenton/regenzuil. Het regenwater kunt u natuurlijk gebruiken voor allerlei nuttige zaken, bijvoorbeeld extra water voor uw tuin. Een nadeel hierbij is dat een overloopvoorziening getroffen moet worden tijdens de regenachtige seizoenen in verband met een overschot aan water.



Voorbeelden bovengrondse hemelwaterafvoer (1)



Afvoergoot



Afvoergoot naar de straat



Afvoergoot naar het trottoir



Afvoergoot naar het trottoir



Afvoergoot naar het trottoir



Voorbeelden bovengrondse hemelwaterafvoer (2)



Hemelwaterafvoer aansluiten op een straatkolk (spuwer) t.p.v. de erfscheiding.



Moderne regenruizen. Deze hebben een grotere capaciteit dan de traditionele regenton

Afvalwater

Het vuile afvalwater (toilet, douche, wastafels en wasmachine) wordt geloosd op de vuilwaterriolering. Op elke kavel is een vuilwater huisaansluiting aanwezig. De locatie van de huisaansluiting is op te vragen bij Plegt-Vos infra & milieu B.V.

Drainage

Elke kavel is voorzien van een drainageaansluiting. Hierop kan de woningdrainage en de kaveldrainage worden aangesloten. Belangrijk is dat de hemelwaterriolering niet wordt aangesloten op de drainage, maar bovengronds blijft afvoeren. Het aansluiten van hemelwater op drainage zal er toe leiden dat bij hevige neerslag de kruipruimtes onder de woningen vol lopen met water.

Contact

Tijdens de realisatie van uitbreidingswijk Ter Laan 4 kunt u voor vragen, opmerkingen of klachten over de openbare ruimte contact opnemen met Plegt-Vos Infra & Milieu B.V. De medewerkers van Plegt-Vos zullen er naar streven om u gedurende deze periode zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn.

Hoofduitvoering: Henk de Vries

T 0546 683 222

M 06 5140 2096

E henk.de.vries@plegt-vos.nl