

Uitgifte woningbouwkavels Tramper III Hansweert, 2025



Informatiebrochure Woningbouwkavels Tramper III

Colofon

Datum 3 juni 2025
Status definitief

Gemeente Reimerswaal

Telefoon 0113 395 000
E-mail gemeente@reimerswaal.nl
Bezoekadres Oude Plein 1 – 4416 AK Kruiningen
Postadres Postbus 70 – 4416 ZH Kruiningen

Disclaimer

De gemeente Reimerswaal is zorgvuldig als het gaat om het geven van betrouwbare informatie. Zij kan echter niet garanderen, dat deze informatie altijd foutloos en actueel is. Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleren de koop- en erfpachtovereenkomst, de algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2025 en de algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2025 boven de inhoud van deze brochure.

Inhoud

Uitgifte nieuwe woningbouwkavels in Hansweert.....	6
Ligging van de -woningbouwkavels	6
Verkoop en erfpacht	6
Koopprijs en erfpachtcanon	7
Overeenkomst en voorwaarden	7
Staat van de te verkopen of in erfpacht over te dragen bouwkavels	7
Inschrijving ‘vrije’ bouwkavels door loting	7
Loting.....	7
Voorwaarden voor inschrijving Digitaal inschrijven met DigiD	7
Looptijd van de inschrijving.....	8
Beoordeling volledigheid inschrijvingen.....	8
Reservering van een bouwka vel	8
Voorwaarden bij aankoop	9
Voorwaarden bij erfpacht.....	9
Sluiten van een overeenkomst	9
Algemene richtlijnen en aandachtspunten	10
Omgevingsvergunning nodig	10
Aanvragen omgevingsvergunning	11
Welstandsbeleid	11
Lengte van de procedure	11
Nog geen huisnummers vastgesteld.....	11

Bouwrijpe grond	11
Bodemonderzoek	12
Instandhouding van de perceelgrenzen	12
Werkzaamheden door het Kadaster	12
Kwaliteit openbare ruimte	12
Duurzaam waterbeheer	13
Huisaansluiting en riolering	13
Hemelwaterriool	13
Vuilwaterriool	14
Aansluiting op de openbare weg	14
Ontsluiting dorp Hansweert	14
Aanleggen nutsvoorzieningen	14
Aanleghoogte perceel en toekomstige tuin	14
Afwatering bouw kavels	14
Gesloten grondbalans	15
Aandachtspunten bij het bouwen	15
Onderhoud van uw perceel bouwgrond	15
Toekomstbestendig bouwen	15
Gasvrij en energiezuinig bouwen	16
Waardevast bouwen	16
Levensloopbestendig bouwen	17
Klimaatbestendig bouwen	17
Grondprijzen 2025	17
Oppervlaktes onder voorbehoud	18

Een kavelnummer is geen huisnummer	18
Prijslijst	18

Uitgifte nieuwe woningbouwkavels in Hansweert

De gemeente Reimerswaal biedt 9 nieuwe woningbouwkavels aan in het gebied Tramper III in de kern Hansweert: 4 percelen voor een twee-onder-een kapwoning en 5 percelen voor een vrijstaande woning.

De gemeente biedt belangstellenden de mogelijkheid zich hiervoor in te schrijven.

Ligging van de -woningbouwkavels

Tramper III is de laatste uitbreiding van de woonwijk Tramper, een nieuwe woonwijk aan de noordzijde van de kern Hansweert tussen de Sloestraat en de Maartenbroersweg.

De woonwijk is een afronding van een bestaande woonwijk. Ten noorden hiervan zijn boomgaarden gelegen, aan de noordoostzijde bevinden zich 8 flexwoningen en aan de zuidzijde een watergang. De beschikbare bouwkavels zijn gelegen aan de Gouwestraat en de Sloestraat. Op de kaart zijn de bouwkavels weergegeven.

Legenda kavels grondverkoop (kaart):

- Alleen 2-woningen-onder-1-kap
- Alleen vrijstaande woningen
- Projectmatige verkoop

Exploitatie Tramper III, Kavels grondverkoop



Kaart

Verkoop en erfpacht

De gemeente Reimerswaal biedt de negen kavels te koop aan. Het is ook mogelijk de kavels in erfpacht te verwerven.

Erfpacht betekent dat u het zakelijk recht van erfpacht verkrijgt. Ieder jaar betaalt u dan een vast bedrag, de zogenaamde erfpachtcanon.

Koopprijs en erfpachtcanon

De koopprijs is opgenomen in de prijslijst. Als u kiest voor erfpacht dan is de erfpachtcanon minimaal 3 % van de koopprijs (inclusief btw) per jaar. De prijs wordt ieder jaar geïndexeerd.

Overeenkomst en voorwaarden

Op de website is een model-koopovereenkomst te vinden. De model-overeenkomst verwijst naar algemene voorwaarden.

Tevens is een model-erfpachtovereenkomst te vinden. Ook deze overeenkomst verwijst naar bijbehorende algemene voorwaarden.

Staat van de te verkopen of in erfpacht over te dragen bouwkavels

De kavels zullen worden overgedragen in bouwrijpe staat. Dat wil zeggen: geschikt voor bebouwing.

Inschrijving 'vrije' bouwkavels door loting

U kunt in aanmerking komen voor een bouwkavel door het invullen van een formulier. Pas nadat het formulier volledig is ingevuld en tijdig is ingediend, doet u mee aan de lotingsprocedure.

Loting

De toewijzing van de beschikbare 'vrije' woningbouwkavels vindt plaats via loting. De loting vindt, onder toezicht van een notaris,

plaats tijdens een openbare bijeenkomst, op 3 juli 2025 in de raadzaal van het gemeentehuis aan het Oude Plein 1 in Kruiningen. De bijeenkomst begint om 15.30 uur.. Op de loting is het Uitgifte- en lotingsreglement woningbouwkwavels Reimerswaal 2025 van toepassing. Om deel te kunnen nemen aan de loting moeten belangstellenden voor de bouwkwavels zich vooraf inschrijven

Er kan worden ingeschreven voor een bouwkavel die geschikt is voor het bouwen van een vrijstaande woning OF voor het bouwen van een half vrijstaande woning (van het type '2-onder-1-kap'). Het is niet mogelijk om voor meerdere kavels in te schrijven. Per huishouden is slechts één inschrijving toegestaan.

Indien u in aanmerking wenst te komen voor een bouwkavel voor een twee- onder- een -kapwoning dan dient u zich gezamenlijk met een andere gegadigde die daarvoor in aanmerking wenst te komen in te schrijven. Wij wijzen u erop dat de combinatie bindend is. Dat betekent dat wanneer één van de twee gegadigden na inschrijving of na toewijzing aangeeft niet in aanmerking meer te willen of te kunnen komen voor een bouwkavel, de inschrijving en/of toewijzing voor BEIDE gegadigden komt te vervallen en beide bouwkwavels opnieuw zullen worden toegewezen. In eerste instantie worden deze dan toegewezen aan degenen die bij de loting voor de twee- onder- een-kapwoningen zijn afgefallen en wel in de volgorde die in de loting is bepaald.

Voorwaarden voor inschrijving Digitaal inschrijven met DigiD

Via de gemeentelijk website kunt u tijdens de looptijd van de

inschrijving inschrijven met uw DigiD. De link daarvoor vindt u via het webadres <https://www.reimerswaal.nl/uitgifte-woningbouw kavels-tramper>. U kunt zich via de keuzemogelijkheid 'Inschrijven bouwgrond (met DigiD)' met uw DigiD aanmelden. Uw persoonlijke gegevens worden dan automatisch ingevuld. Na het invullen en controleren van de gevraagde gegevens verzendt u het formulier. Vervolgens krijgt u per e-mail van de gemeente een bevestiging van de ontvangst van de digitale inschrijving als belangstellende. Daarbij vermeldt de gemeente de datum van ontvangst van uw inschrijving. Let op! U kunt zich niet telefonisch of aan de balie van het gemeentehuis inschrijven als belangstellende.

Looptijd van de inschrijving

De inschrijving start op 4 juni 2025 om 12:00 uur. Alle inschrijvingen moeten vervolgens uiterlijk op 18 juni 2025 voor 12:00 uur binnen zijn bij de gemeente. Een inschrijfformulier dat te vroeg wordt ingediend of te laat wordt ontvangen of niet volledig is ingevuld of niet voldoet aan de voorwaarden voor inschrijving, doet niet mee aan de loting.

Beoordeling volledigheid inschrijvingen

Alleen een volledig ingevuld inschrijfformulier dat ontvangen is binnen de looptijd van de inschrijving doet mee aan de loting. De inschrijving moet voldoen aan het Uitgifte- en lotingsreglement woningbouw kavels gemeente Reimerswaal 2025.

Reservering van een bouwka vel

Het reserveren van een perceel woningbouwgrond en het daarop

bouwen van een woning is een proces dat in stappen verloopt. Op de reserveringsprocedure is de Reserveringsregeling particuliere bouw kavels voor vrijstaande woningen 2025 en de reserveringsregeling particuliere bouw kavels voor twee-onder-een-kapwoning 2025 van toepassing.

Als u een bouwka vel hebt kunnen uitkiezen, volgt een aantal stappen:

1. De geselecteerde bouwka vel wordt gedurende een periode van 12 weken voor u gereserveerd. Na afloop van die termijn bestaat de mogelijkheid de reservering te verlengen met maximaal 12 weken.
2. Tijdens de reserveringsperiode raden wij u aan een bouwplan voor uw nieuwe woning te laten maken en uw financiering voor de aankoop van de kavel en de nieuwbouw van de woning te regelen.
3. Wij raden u tevens aan een concept verzoek in te dienen via het omgevingsloket om uw bouwplan te laten toetsen door de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving. Uw plannen worden dan beoordeeld op planologische, bouwkundige en juridische aspecten. Nadrukkelijke voorwaarde is dat het bouwplan volledig voldoet aan het ter plaatse geldende omgevingsplan. Als dat niet het geval is, dan wordt de koopovereenkomst niet gesloten danwel wordt het perceel niet in eigendom overgedragen of in erfpacht uitgegeven.
4. Binnen de reserveringsperiode moet u beslissen of u de bouwka vel daadwerkelijk wilt kopen of in erfpacht wil afnemen. Als u besluit het perceel van de gemeente af te

nemen volgt het ondertekenen van de koop- of erfpachtovereenkomst.

5. Binnen 14 na het sluiten van de koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom te betalen van 10% van de koopsom. Binnen 14 dagen na het sluiten van de erfpachtovereenkomst dient de erfpachter een waarborgsom te betalen ter grootte van driemaal de jaarlijkse erfpachtcanon.
6. Binnen 8 weken na ondertekening van de overeenkomst dient de koper of de erfpachter een ontvankelijke aanvraag te doen voor een omgevingsvergunning.
7. Levering en betaling zal plaatsvinden binnen zes weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

Voorwaarden bij aankoop

De voorwaarden voor de aankoop van woningbouwgrond zijn neergelegd in de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2025'. Die verkoopvoorwaarden zijn te vinden op de webpagina <https://www.reimerswaal.nl/uitgifte-woningbouwkavels-tramper> onder het kopje 'Bijlagen'.

Voorwaarden bij erfpacht

Vanaf 1 september 2015 is het mogelijk om woningbouwgrond in erfpacht te nemen. U koopt de grond dan niet aan van de gemeente, maar betaalt een vergoeding voor het gebruik ervan. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft om de grond, die in eigendom is van een ander, binnen de

overeengekomen voorwaarden te gebruiken.

De term 'zakelijk recht' betekent dat de erfpacht niet gebonden is aan een persoon, maar aan een zaak. Bij erfpacht is de 'zaak' het perceel grond dat in erfpacht wordt uitgegeven. De erfpachter krijgt tegen een vergoeding een recht op de grond dat nagenoeg gelijk is aan eigendomsrecht. Zo mag er bijvoorbeeld een woning op worden gebouwd, verbouwd en verkocht. De vergoeding voor het ter beschikking stellen van de grond heet canon.

Wanneer u interesse heeft in een woningbouwkavel, biedt erfpacht u misschien extra mogelijkheden. Door de bouwgrond in erfpacht af te nemen in plaats van deze aan te kopen, hoeft u minder te financieren. Bij erfpacht hoeft u de waarde van de grond immers niet te financieren, maar alleen de kosten voor de woning. Dit vergroot de kans om de financiering 'rond' te krijgen. De voorwaarden voor de uitgifte van woningbouwgrond in erfpacht zijn neergelegd in de 'Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkavels Reimerswaal 2025'. Die erfpachtvoorwaarden zijn te vinden op de webpagina <https://www.reimerswaal.nl/uitgifte-woningbouwkavels-tramper> onder het kopje 'Bijlagen'.

Sluiten van een overeenkomst

Als u uiterlijk binnen de reserveringsperiode van 12 en na verlenging van maximaal 12 weken maximaal 24 weken laat weten dat u het voor u gereserveerde perceel wilt aankopen of in erfpacht wenst af te nemen, dan krijgt u de overeenkomst in tweevoud toegestuurd. U heeft daarna 14 dagen de tijd om de overeenkomst te ondertekenen en beide exemplaren terug te sturen. U kunt ook een afspraak maken om de overeenkomst

persoonlijk in het gemeentehuis te ondertekenen. Na ondertekening van beide exemplaren van de overeenkomst door de gemeente krijgt u 1 ondertekend exemplaar retour. De gemeente stuurt een kopie van de getekende overeenkomst naar de door u aan te wijzen notaris. Binnen maximaal 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet de notariële akte passeren bij de notaris.

Algemene richtlijnen en aandachtspunten

Voor de woningen die gebouwd worden in de woonwijk Tramper III gelden de regels van het 'Omgevingsplan gemeente Reimerswaal', het onderdeel (voormalig) wijzigingsplan 'Hansweert, Tramper III'. U kunt dat plan inzien via de website www.omgevingswet.overheid.nl. U moet zich natuurlijk houden aan alle regels. Een aantal voorbeeld regels uit het voormelde Omgevingsplan zijn:

- De woningen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6 meter bedragen.
- De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen.

De maximaal toelaatbare oppervlakte, goot en bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen kunt u nagaan in het ter plaatse geldende omgevingsplan.

Omgevingsvergunning nodig

De Omgevingswet (hierna: OW) kent verschillende categorieën bouwwerken: vergunning-plichtig, melding-plichtig en vergunning-vrij. In de OW zijn de behandelingstermijnen van de aanvraag om omgevingsvergunning vastgelegd. Daarnaast gelden landelijke regels voor het indienen van een aanvraag en de eisen waaraan bouwwerken moeten voldoen. U moet bijvoorbeeld altijd voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). In het Bbl staan de minimum technische bouwvoorschriften. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Het bouwen van een nieuwe woning is altijd vergunning-plichtig en vaak ook melding-plichtig op basis van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb). Eventuele aan- of uitbouwen (de zogenoemde bijbehorende bouwwerken) mogen vaak vergunning-vrij gebouwd worden, zelfs gelijktijdig met de nieuwbouw van de woning.

Bij vergunningvrij bouwen wordt onderscheid gemaakt tussen de voor-, zij- en achterkant van de (toekomstige) woning. Aan de achterkant mag doorgaans sneller gebouwd worden zonder vergunning. Aan de voor- en zijkant van de (hoek)woning gelden meer beperkingen dan aan de achterkant of zijn geen mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Voor het bouwen aan de zijkant bij hoekwoningen en aan de voorkant moet meestal een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Of voor uw bouwplannen een omgevingsvergunning nodig is, kunt u nagaan met de vergunningscheck op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>

Aanvragen omgevingsvergunning

Via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/home> kunt u bij de gemeente Reimerswaal een aanvraag om omgevingsvergunning digitaal (laten) indienen. De kosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning zijn opgenomen in de gemeentelijke legesverordening. Meer informatie hierover vindt u in de paragraaf 'Bijkomende kosten'.

Welstandsbeleid

Het bouwen in nieuwe woonwijken zoals de woonwijk 'Tramper III' is in beginsel welstandsvrij. Dit betekent in de praktijk dat u volledig vrij bent in uw ontwerpkeuze, maar dat u zich wel moet houden aan de randvoorwaarden die zijn vastgelegd in het geldende omgevingsplan. Na oplevering van de woning gelden de criteria voor een welstand neutraal gebied. Dit houdt in dat latere (ver)bouwprojecten wel aan de welstandcommissie voorgelegd moeten worden.

Lengte van de procedure

De grondaankoop of erfpacht, het regelen van de financiering, de definitieve bouwplanontwikkeling en het aanvragen van een omgevingsvergunning zijn zaken die gelijktijdig aangepakt kunnen worden. U kunt ervan uitgaan dat u na ongeveer een half jaar (reserveringsperiode, opstellen overeenkomst en notarieel transport) eigenaar of erfpachter kunt zijn van de door u gekozen bouwkaavel. De termijn voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning bedraagt in beginsel 8 weken. U moet er rekening mee houden dat het na vergunning verlenen nog

minimaal 6 weken duurt voordat uw hypotheekverstrekker geld beschikbaar stelt. In die periode van 6 weken kan namelijk nog bezwaar gemaakt worden tegen uw omgevingsvergunning. Hypotheekverstrekkers keren pas uit nadat er een onherroepelijke vergunning ligt. Vanaf het moment dat u een ontvankelijk aanvraag om een omgevingsvergunning indient duurt het dus idealiter 14 weken voordat de vergunning onherroepelijk kan zijn. Deze doorlooptijd geldt alleen als uw aanvraag om een omgevingsvergunning voldoet aan alle indieningsvereisten en als uw bouwplan voldoet aan het omgevingsplan en het Bbl. Als uw aanvraag hieraan nog niet voldoet (bijvoorbeeld omdat niet alle vereiste stukken zijn ingediend), dan duurt de behandeling van uw aanvraag natuurlijk langer. Voor grondgebonden woningen geldt bovendien dat vanwege de Wkb de toetsing van de bouwtechnische uitwerking voorafgaand aan de uitvoering en tijdens de uitvoering normaliter door een externe kwaliteitsborger moet gebeuren en niet meer via een omgevingsvergunning.

Nog geen huisnummers vastgesteld

Op de kaart en in de prijslijst staan alleen kavelnummers vermeld en geen huisnummers. De toekenning van adressen aan de nieuw te bouwen woningen vindt pas plaats bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bouwrijpe grond

Wanneer u een perceel woningbouwgrond koopt of in erfpacht afneemt, wordt u eigenaar respectievelijk gebruiker van een bouwrijp perceel woningbouwgrond. Dit wil zeggen een perceel dat te bereiken is via een verharde weg en dat voorzien is van

aansluitmogelijkheden voor elektriciteit, water, telefoon en kabelnet.

Met 'bouwrijp' wordt niet bedoeld dat de grond voldoende draagkrachtig is. U dient dus zelf te (laten) bepalen welk soort (paal) fundering het meest geschikt is voor de bouw van de door u gekozen woning.

De gemeente heeft de grond reeds bouwrijp gemaakt en het openbaar gebied woonrijp gemaakt. Eventuele extra infrastructuur, die wordt geprojecteerd op de te verkopen of in erfpacht uit te geven kavels, dient aangelegd te worden op kosten van de koper/erfpachter. Op verzoek kan een digitale grondgebruikskaart of maatvoeringstekening worden toegestuurd.

Bodemonderzoek

Op basis van uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is vastgesteld dat de bouw kavels uit milieuhygiënisch oogpunt bezien geschikt zijn voor het bouwen van de woning. Nadat u de ondertekende koop- of erfpachtovereenkomst heeft teruggezonden, krijgt u van de gemeente het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Die verklaring heeft u nodig voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Instandhouding van de perceelgrenzen

Na ondertekening van de koop- of erfpachtovereenkomst, laat de gemeente uw bouw kavel digitaal inmeten en in het veld uitzetten door een extern landmeetkundig adviesbureau. U ziet dat aan 6 markeringspaaltjes op de randen van uw bouw kavel. U bent als eigenaar of erfpachter zelf verantwoordelijk voor de

instandhouding van de paaltjes die de hoekpunten en de rooilijn aangeven. De gemeente beschikt zelf niet over apparatuur om een perceelgrens opnieuw in het veld uit te zetten wanneer er 1 of meer markeringspaaltjes verloren zijn gegaan. Het is dan mogelijk dat het landmeetkundig adviesbureau – dat in eerste instantie de kavels heeft uitgezet – op uw kosten de ontbrekende markering herstelt. Dat gebeurt 5 tot 10 werkdagen na opdrachtverlening. Voor het herstellen van de markeringen betaalt u de volgende bedragen:

- reconstructie van 1 tot 2 punten	200,00 euro
- reconstructie van 3 tot 4 punten	275 euro
- reconstructie 5 tot 8 punten	350 euro
- reconstructie van 9 tot 16 punten	425 euro

Alle prijzen zijn exclusief 21% btw.

Werkzaamheden door het Kadaster

Nadat uw woning gereed is, worden de definitieve afmetingen van de bouw kavel en de situering van de woning op de kavel officieel ingemeten door het Kadaster. Dit is een uitvloeisel van de grondtransactie die u bent aangegaan met de gemeente. Het Kadaster komt meestal een half tot driekwart jaar nadat uw woning gereed is langs voor de officiële meting.

Kwaliteit openbare ruimte

De gemeente vindt de kwaliteit van de woonomgeving heel belangrijk. Bij de invulling van de woonwijk 'Tramper III' is ook veel aandacht besteed aan de ligging van de groenvoorzieningen ten opzichte van de woningen die gebouwd worden. Daarnaast

speelt water in deze woonwijk een belangrijke rol. In samenspraak met het waterschap Scheldestromen is gekozen voor een duurzaam waterbeheersysteem. Uitgangspunten daarbij zijn een goede waterkwaliteit, voldoende waterberging en visueel aantrekkelijke waterpartijen. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op dit onderwerp.

Duurzaam waterbeheer

Bij het ontwerpen van de woonwijk is zoveel mogelijk rekening gehouden met duurzaam waterbeheer. Als nieuwe bewoner kunt u ook j een bijdrage leveren door aandacht te besteden aan onderstaande aspecten:

- Afkoppelen van relatief schone verharde oppervlakten van de riolering.
Bij het afkoppelen van relatief schone verharde oppervlakten (met name van hellende en platte daken) van de riolering, wordt het hemelwater naar het oppervlaktewater afgevoerd. Hierdoor wordt de aanvoer van schoon water naar de rioolwaterzuivering beperkt.
- Stimuleren hergebruik hemelwater
Hemelwater dat is opgevangen in bijvoorbeeld een regenton, kan op een eenvoudige en goedkope manier gebruikt worden voor de besproeiing van uw tuin. Daarnaast kan infiltratie van hemelwater ter plekke zorgen voor een bevordering van een gezonde grondwatervoorraad.
- Bewustwording
Het gebruik van bestrijdingsmiddelen, schoonmaakmiddelen en dergelijke heeft een nadelige invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Denkt u

daarbij ook aan vuil en vet dat vrijkomt tijdens een wasbeurt van de auto. Door bewust om te gaan met water helpt u de natuur en uzelf.

- Aandacht blijven houden voor het milieu
Als u in de toekomst zelf (ver)bouwactiviteiten ontplooit, houd er dan rekening mee dat u bijvoorbeeld een nieuw te maken aansluiting van vuil water (bijvoorbeeld van een (af)wasmachine) niet aansluit op schoonwaterriool. Het gevolg zou kunnen zijn dat het ecologische systeem binnen de woonwijk ontregeld wordt met alle gevolgen van dien.

Huisaansluiting en riolering

Iedere nieuwbouwwoning dient voorzien te worden van een gescheiden rioolstelsel, waarbij het hemelwater en het vuilwater apart wordt ingezameld. De toekomstige eigenaar of erfpachter is zelf verantwoordelijk voor de riolering en de waterhuishouding op zijn of haar perceel. Per bouwka-vel zijn 1 vuilwaterriool-aansluiting en 1 hemelwaterriool-aansluiting aanwezig.

Hemelwaterriool

Alle bouwka-vels en het openbare gebied worden aangesloten op het hemelwaterriool. Dat riool watert af op de omliggende oppervlaktewater. Bij het woonrijp maken van de wijk wordt de openbare ruimte zo ingericht dat het regenwater bij extreme regenval over de oppervlakte van wegen en terreinen kan afstromen naar de omliggende waterpartijen.

Vuilwaterriool

De vuilwaterriolering is alleen bedoeld voor water uit toiletten, badkamers, spoelbakken en (vaat)wasmachines. Het hemelwater en het drainagewater zijn schoonwater. Dit water houden we graag schoon en daarom mogen hemelwater en drainagewater niet worden aangesloten op de vuilwaterriolering

Aansluiting op de openbare weg

Bij de kavels voor de vrijstaande woningen en de 2-onder-1 kap woningen is 1 ontsluiting (inrit) op de openbare weg inbegrepen. Bij de hoekwoningen is dit optioneel (in overleg met de projectontwikkelaar). -De inritten worden alleen gerealiseerd wanneer voldaan wordt aan de gemeentelijke regels. De regels vindt u op de website van de gemeente. De inrit moet worden aangevraagd bij de omgevingsvergunning van de woning.

Ontsluiting dorp Hansweert

Het college van burgemeester en wethouders hebben besloten om de optie te onderzoeken om de ontsluiting van het dorp Hansweert nader te bezien en hiervoor scenario's in onderzoek te hebben. Het is mogelijk dat een van de scenario's ertoe leidt dat de verkeersintensiteit ter plaatse van de uit te geven percelen zal toenemen.

Aanleggen nutsvoorzieningen

Omdat de gemeente niet voorziet in het aanleggen van nutsvoorzieningen, is het belangrijk om zo snel mogelijk een bouwaansluiting aan te vragen na het sluiten van de koop- of erfpachtovereenkomst. Een bouwaansluiting regelt u via uw bouwondernemer of zelf via de website www.mijnaansluiting.nl.

Op basis van de Wet Voortgang Energietransitie is de aansluitplicht voor nieuwbouw op het aardgas per 1 juli 2018 vervallen. Dat betekent dat u rekening moet houden met het feit dat uw nieuwe woning niet meer kan en mag worden aangesloten op het gasnet.

Aanleghoogte perceel en toekomstige tuin

Het is van groot belang om al in de ontwerpfase van uw nieuwe woning rekening te houden met de toekomstige aanleghoogte van uw tuin. Op de tekening hoogteplan Trampler III Hansweert (bijlage bij de koopovereenkomst en erfpachtovereenkomst) zijn de aanleghoogtes van uw perceel aangegeven. Tevens is daarop het vloerpeil vermeld. Dit zijn hoogtes ten opzichte van NAP. In de wijk hebben wij 2 'vaste' hoogtes als uitgangspunt weggezet (putdeksels riolering), deze hoogtes staan ook op de tekening hoogteplan Trampler III Hansweert. Vanaf deze punten kunt u of uw aannemer de hoogte overzetten naar uw perceel. Onder vloerpeil wordt verstaan: 'de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. Tussen het peil van de woning en de hoogte van een aan te leggen terras, verharding en tuin is een relatie aanwezig. Daarom is bij de bepaling van het peil voor elke woning rekening gehouden met de huidige hoogte van het bouwrijpe terrein en de toekomstige hoogte van de tuin.

Afwatering bouw kavels

Om tot goede afwatering in het gebied te komen, moeten vooral de tuinen met een zeker afschot (de richtlijn is 2 tot 3 centimeter per strekkende meter) worden aangelegd. Verder mag de tuin niet hoger worden aangelegd dan de aanwezige hoogte van de aanliggende tuinen van de burens en terreinen. Alle bouw kavels

zijn bewust met een hoogteverschil ontworpen conform de tekening hoogteplan Tramper III Hansweert. Grond die bij het ontgraven van de fundering vrijkomt dient op dezelfde wijze gelijkmatig over de bouwka­vel te worden verspreid. Vloer­peil en afgewerkt perceel dienen qua NAP-hoogtes conform de tekening hoogteplan Tramper III Hansweert afgewerkt te zijn om een goede afwatering in de wijk te waarborgen.

Gesloten grondbalans

De gemeente streeft naar een evenwicht tussen de aanwezige hoeveelheid grond op een perceel en de gewenste hoeveelheid grond door de bewoner. De kavels worden met een gesloten grondbalans geleverd. Dat betekent dat alle grond die vrijkomt bij het uitgraven van een perceel en bij het aanleggen van de tuin op de bouwka­vel moet worden verwerkt. De grond moet dus op de kavel blijven.

Aandachtspunten bij het bouwen

Er komt veel kijken bij het laten bouwen van een woning op een vrije kavel bouwgrond. U moet rekening houden met allerlei bouwtechnische zaken en voorschriften. Daarom is het verstandig om in een vroeg stadium deskundige hulp in te schakelen van een architect of een bouwkundig adviesbureau. Op internet vindt u daarover veel informatie, zoals op de website www.eigenhuis.nl

Bijkomende kosten

Naast de grondprijs of canon voor de kavel en de

bouwtechnische zaken en voorschriften, zijn er nog andere kosten waarmee u te maken krijgt.

1. Notariële kosten, voor de levering van het perceel bouwgrond.
2. Kadastrale kosten, de kosten voor kadastrale inschrijving en inzagekosten.
3. Aansluitkosten van nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit en data
4. Gemeentelijk legeskosten voor de omgevingsvergunning. De legeskosten zijn afhankelijk van de werkelijke bouwkosten (exclusief btw) en bestaan vaak uit verschillende deelposten. Voorbeelden hiervan zijn: de standaard leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag en de leges voor externe toetsing van de constructie en de bouwfysica. Ook kan het zijn dat uw bouwplan in strijd is met het omgevingsplan, zoals er via een procedure een extra vergunningsonderdeel moet worden meegenomen. Voor het voeren van die planologische procedure zijn er extra leges verschuldigd. De gemeenteraad stelt periodiek een legesverordening vast. In de tarieventabel van deze verordening staan de tarieven voor de leges.

Onderhoud van uw perceel bouwgrond

Zodra u eigenaar of erfpachter bent van een perceel bouwgrond moet u zorgen voor het onderhoud ervan. Zo mag het onkruid van uw perceel niet hoger zijn dan 0.15 meter.

Toekomstbestendig bouwen

Toekomstbestendig bouwen is een breed begrip en kan worden

opgedeeld in verschillende thema's, zoals gasvrij en energiezuinig, waardevast, levensloopbestendig en klimaatbestendig bouwen

Gasvrij en energiezuinig bouwen

Een energiezuinige woning is goed voor het milieu (omdat er weinig tot geen CO₂-uitstoot plaats vindt) en zorgt voor een zeer lage maandelijkse energierekening. De duurzaamheidsacties voor een energiezuinige woning zijn onder te verdelen in vijf stappen:

1. Duurzaam ontwerpen
2. Duurzaam casco
3. Duurzaam warmte-koudevoorziening en ventilatie
4. Duurzame energieopwekking en
5. Efficiënte apparatuur en verlichting.

De eerste twee stappen vormen de basis van een duurzame woning. Het bewust rekening houden met de positie van de woning ten opzichte van de zon zorgt ervoor dat er voldoende lichtinval is in de woning en dat het niet te warm wordt in de zomer. Daarnaast zorgt een goede schil van de woning voor een minimale energievraag: hoe beter de isolatie is, hoe minder energie er verloren gaat en hoe kleiner een eventueel te installeren warmtepomp kan zijn. De warmtepomp is een oplossing voor de derde stap: het op een duurzame gasvrije manier realiseren van de warmte- en koudevoorziening. Hoe meer energie in de eerste drie stappen wordt bespaard, des te minder energie er opgewekt hoeft te worden in de vierde stap. De vierde stap gaat over het opwekken van energie zonder CO₂-uitstoot, bijvoorbeeld met zonnepanelen. Als vijfde en laatste stap is het verstandig om in huis zo energiezuinig mogelijke

apparatuur en verlichting te gebruiken. Hierdoor verbruikt u minder elektriciteit.

Door de overstap naar gasloze nieuwbouwwoningen is de warmtepomp een prima alternatief om uw nieuwe woning mee te verwarmen. Een bijkomend voordeel is dat de warmtepomp het mogelijk maakt om in de zomermaanden uw woning te koelen en op die manier voor een aangenaam binnenklimaat te zorgen. In Nederland worden 2 typen energiebronnen toegepast bij de warmtepomp: de buitenlucht of de bodem. Een warmtepomp die gebruikt maakt van de bodem als energiebron, noemen we een bodem-water warmtepomp of een brine-water warmtepomp. Brine (een mengsel van water en glycol) is het koudemiddel dat wordt gebruikt in de leidingen om de warmte aan de bodem te onttrekken. Beide systemen kunnen een woning prima energiezuinig verwarmen, maar er zijn uiteraard verschillen tussen de beide systemen.

Waardevast bouwen

Bij het bouwen van een nieuwe woning is het slim om op een aantal onderdelen verder te gaan dan de minimale bouwvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een voorbeeld hiervan is het toepassen van drievoudig glas. Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt dit nog niet verplicht, maar het is een stap die u in de toekomst niet meer gemakkelijk zet. Drievoudig (triple) glas is zwaarder dan HR++ glas en vraagt sterkere scharnieren en een bredere sponning. Drievoudig glas isoleert beter en het geluid van buiten wordt beter tegengehouden. Bovendien zal het aanbrengen van drievoudig glas in de toekomst, bij een eventuele verkoop van uw woning, waardeverhogend werken. Dit is daarmee een maatregel die van

waarde is vanaf de eerste dag dat u in uw nieuwe woning woont.

Levensloopbestendig bouwen

Bij het realiseren van een toekomstbestendige woning kan het verstandig zijn om al rekening te houden met uw oude dag. De overheid vraagt ouderen om steeds langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Uw woning moet daar uiteraard wel geschikt voor zijn. Door bij de bouw kleine maatregelen te treffen kan bijvoorbeeld een studeerkamer op de begane grond later worden omgebouwd tot slaapkamer met douchevoorziening. Het is van belang om hier bij het ontwerpen van de woning al rekening mee te houden. Hierbij kunt u denken aan:

- Een slaap- en badkamer op de begane grond
- Geen drempels onder de deuren en
- Bredere binnendeurzijden.

Verder kunt u denken aan een inloopdouche, automatische verlichting op de looproute naar het toilet en het beperken van op- en afstapjes in en rondom uw woning. Ook kunt u bij de bouw al rekening houden met bouwkundige aanpassingen om in de toekomst uw woning comfortabeler te maken. Zo kunt u gemakkelijk uw woning veilig en toegankelijk maken als u ouder wordt. Uw adviseur of ontwerper kan u adviseren over een woning die toekomstbestendig is. De woningen moeten aanpasbaar gebouwd worden oftewel levensloopbestendig-ready zijn. Levensloopbestendig-ready houdt in dat woningen zonder grote bouwkundige aanpassingen levensloopbestendig te maken zijn.

Klimaatbestendig bouwen

De bebouwde omgeving, en daarmee ook uw woning, tuin en wijk, is kwetsbaar voor de effecten van klimaatverandering in de vorm van wateroverlast, hitte en droogte. Overal waar wordt gebouwd liggen kansen om hierop in te spelen. Zo wordt de openbare ruimte door de gemeente al ingericht met het nodige groen en er wordt gezorgd voor waterberging. Ook u kunt bij de invulling van uw woningbouw perceel een bijdrage leveren aan het klimaat. Hierbij kunt u denken aan de volgende voorbeelden:

- Pas zo min mogelijk verharding toe in de nieuw aan te leggen tuin. Dit zorgt er niet alleen voor dat het regenwater makkelijk kan zakken in de bodem, maar voorkomt ook hittestress (een aandoening die wordt veroorzaakt door extreme hitte, die tot uiting komt in diverse lichamelijke klachten, waarbij mensen en dieren warmte niet kwijt kunnen). Boven een betegelde tuin blijft warmte veel langer hangen dan boven een tuin met weinig tegels en veel groen.
- Overweeg het aanleggen van groene daken (met sedum). Groene daken kunnen op diverse manieren bijdragen aan klimaatbestendig bouwen. Een groen dak buffert regenwater, het draagt bij aan de biodiversiteit en in de zomer zorgt het voor een koeler binnenklimaat. Bovendien verlengt het de levensduur van de dakbedekking. Bijkomend esthetisch voordeel is dat het veel prettiger uitkijkt op een groen dak, dan op een zwart bitumen dak.

Grondprijzen 2025

In de prijslijst op pagina 18 is per woningbouw perceel de

voorlopige oppervlakte aangegeven. Voor de 9 ‘vrije’ bouwkvavels die nu worden aangeboden zijn de grondprijs per m2 en de totale grondprijs vermeld. In de tabel staat ook of de bouwkvavels zijn aangewezen voor het bouwen van een vrijstaande woning of een halfvrijstaande woning (van het type ‘2-onder-1-kap’).

Oppervlaktes onder voorbehoud

Belangrijk hierbij is dat de vermelde oppervlaktes (en daarmee ook de totale grondprijzen) onder voorbehoud zijn. De bouwkvavels zijn nog niet definitief kadastraal ingemeten door het Kadaster en aan de vermelde kaveloppervlaktes kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. In de ‘Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkvavels Reimerswaal 2025’ en in de ‘Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van woningbouwkvavels Reimerswaal 2025’ kunt u vinden in welke gevallen er achteraf – na de definitieve inmeting door het Kadaster – verrekening plaatsvindt bij onder- of overmaat.

Een kavelnummer is geen huisnummer

In de prijslijst en op de kaart is gebruik gemaakt van kavelnummers. Op pagina 11 is al vermeld dat deze nummers niet de huisnummers weergeven. Zo heeft de positionering van de voordeur van een woning op een hoekkavel invloed op het vaststellen van het definitieve adres. Pas bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt door de gemeente een definitief adres toegekend.

Prijslijst

Kavel Nr.	Aangewezen woningtype	Voorlopige oppervlakte in m2	Grondprijs per m2 exclusief btw	Totale grondprijs inclusief btw
1	Half vrijstaand	222	€275,00	€73.871,00
2	Half vrijstaand	225	€275,00	€74.869,00
3	Half vrijstaand	225	€275,00	€74.869,00
4	Half vrijstaand	225	€275,00	€74.869,00
11	Vrijstaand	614	€286,00	€212.481,00
12	Vrijstaand	434	€286,00	€150.190,00
13	Vrijstaand	383	€286,00	€132.541,00
14	Vrijstaand	384	€286,00	€132.887,00
15	Vrijstaand	391	€286,00	€135.309,00

De in deze prijslijst genoemde bouwgrondprijzen zijn afkomstig uit de grondprijsbrief 2025, die bij besluit is van 17 december 2025 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reimerswaal. De bouwgrondprijzen in deze tabel gelden alleen indien in het kalenderjaar 2025 een koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst wordt gesloten. Als de overeenkomst wordt gesloten in het kalenderjaar 2026 of later dan geldt de grondprijs die voor dat betreffende kalenderjaar door burgemeester en wethouders wordt vastgesteld.

Contact

Alle gemeentelijke diensten zijn bereikbaar via het centrale telefoonnummer 0113 395 000 of via gemeente@reimerswaal.nl

Gronduitgifte

Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Omgevingsvergunning

Afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving

Openbare ruimte, riolering en inritten

Afdeling gemeentewerken

Landmeetkundige werkzaamheden

Afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving

Aansluiting elektriciteit, drinkwater en data (voor televisie, radio en internet)

DNWG