

Kreekrijk

Kavelpaspoort bnr 

**Kreekrijk Deelplan A, fase 2 te Assendelft
d.d. 01-05-2024**



Ontwikkelings
Combinatie
Kreekrijk



Inleiding

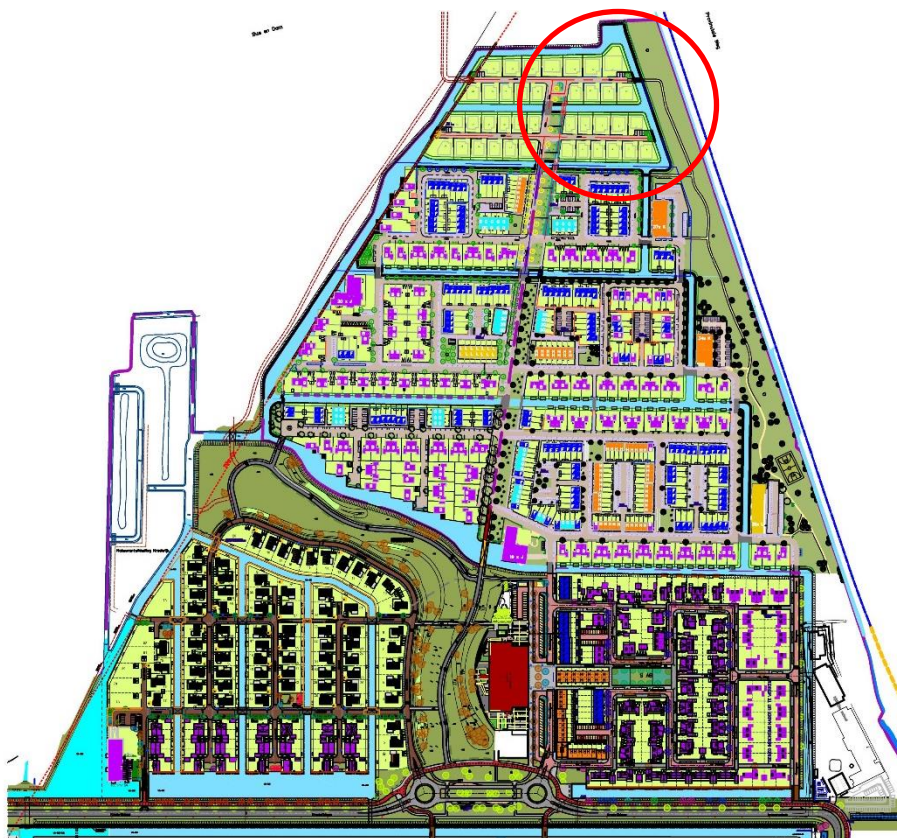
In het landelijke Assendelft, gelegen in het noordwesten van de gemeente Zaanstad, wordt de nieuwbouwwijk Kreekrijk ontwikkeld door Ontwikkelingscombinatie Kreekrijk C.V. (verder te noemen OCK). Kreekrijk is één van de laatste grote nieuwbouwlocaties van de gemeente Zaanstad. Een aantrekkelijke nieuwe woonplek die direct aansluit bij en verweven is met het omliggende landschap met aan de zuidzijde de woonwijk Saendelft, aan de noordoostzijde het spoor en de Provincialeweg N8/N203, aan de noordwestzijde en de noordzijde een deel van het landelijk gelegen buurtschap Busch en Dam. In de komende jaren zullen er gefaseerd circa 950 woningen en enkele voorzieningen worden gerealiseerd. Een basisschool en een flink aantal woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Deze brochure bevat een overzicht van de belangrijkste informatie die u moet weten indien u een woning wilt realiseren de aangeboden bouwkaavel. De informatie is beknopt weergegeven. Voor een uitgebreide informatie, toelichting en regels verwijzen wij u onder meer naar het Bestemmingsplan Kreekrijk (in te zien via (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view>) en het Beeldkwaliteitsplan Kreekrijk d.d. 31 januari 2012.

Kreekrijk is in totaal circa 48 hectare groot. Daarvan wordt circa 23 hectare uitgeefbaar gebied benut voor woningbouw en 5 hectare voor een waterrijke inrichting. Het overige gedeelte is openbare ruimte, waarvan de belangrijkste functies park, groen, rijweg en parkeer en speel voorzieningen zijn. Er wordt aandacht besteed aan de toegankelijkheid en het recreatieve gebruik van De Kreekrug (een getij-inversierug: een hoger gelegen zone gevormd door zandafzetting in een wadden getijden gebied), die binnen het plangebied ligt.

Ligging kavel

In onderstaand figuur is het concept stedenbouwkundig plan van Kreekrijk weergegeven. Deelplan A gelegen in de noord-west hoek, grenzend aan Busch en Dam, de Spoorzone en De Omzoompolder.





Bovenstaand is het stedenbouwkundig plan voor Deelplan A afgebeeld. In dit deelplan kunnen op de volgende wijze woningen worden gerealiseerd:

- 1) Koper laat zelf een woning ontwerpen, passend binnen de daarvoor gestelde kaders van onder meer het beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en kavelpaspoort.
- 2) koper kiest uit één van de woningontwerpen zoals aangegeven op de website <https://www.vrijekavelskreekrijk.nl/>
(Let op: op de website is per kavel aangegeven welk voorontwerp op die desbetreffende kavel gebouwd mag worden! Het SuperVisieTeam kan voorwaarden stellen over de typen woningen welke wellicht naast elkaar komen te staan).

U bent zelf verantwoordelijk voor het (laten) ontwerpen, aanvragen van de omgevingsvergunning en de realisatie van de woning.

In fase 1 zijn reeds de kavels met nummer 19 t/m 39, lichtgroen aangeduid in bovenstaande situatie, in verkoop gebracht.

Dit document betreft fase 2 waarbij de kavels met nummer 1 t/m 18, donkergroen aangeduid in bovenstaande situatie, in verkoop gaan.

Verkoopprocedure

Hieronder vindt u het stappenplan van de inschrijfprocedure voor een vrije bouwkel in Kreekrijk. De verkoop van de kavels en de begeleiding van het verkooptraject zal door twee makelaars worden gedaan.

- Stap 1. Verkoopprijs en situering

De verkoopprijs van deze vrije bouwkavels kunt u vinden in de prijslijst

<https://www.vriekavelskreekrijk.nl/>

De situering van de vrije bouwkel in Deelplan A vindt u op de situatietekening en in het kavelpaspoort.

- Stap 2. Inschrijving

Per huishouden is maximaal één (1) inschrijving mogelijk.

Voor vragen kunt u terecht bij één van onderstaande makelaars:



Kaaihof 3
1567 JP Assendelft

Tel. 075-640 1888
Zaanstad@brantjes.nl



Provincialeweg 21
1561 KL Krommenie

Tel. 075-647 2060
Nieuwbouw@bertvanvulpen.nl

Een inschrijving is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar. Rechtspersonen kunnen zich niet inschrijven. Aan de inschrijving mogen door de inschrijver geen voorwaarden worden verbonden. Niet tijdig ontvangen inschrijvingen zijn ongeldig en worden niet in behandeling genomen. Voorwaardelijke inschrijvingen worden eveneens ongeldig verklaard en niet in behandeling genomen.

- Stap 3. Toewijzing en loting

Indien meerdere inschrijvers zich voor een zelfde vrije bouwkel hebben ingeschreven dan zal OCK de toewijzing bepalen.

- Stap 4. Toegewezen, ingeloot of reserve kandidaat

Indien u voor een vrije bouwkel in aanmerking bent gekomen dan wordt u door de makelaar van OCK telefonisch op de hoogte gesteld. Degenen die op de reservelijst worden geplaatst zullen een email ontvangen van de makelaar dat zij als reserve kandidaat staan genoteerd. Indien de vrije bouwkel eventueel weer beschikbaar komt dan wordt deze aangeboden aan de eerst volgende gegadigde op de reservelijst, deze wordt daarover telefonisch door de makelaar geïnformeerd.

- Stap 5. Verkoopgesprek

Als u in aanmerking bent gekomen voor de vrije bouwka­vel dan zal er een verkoopgesprek worden ingepland met de makelaar. In dit gesprek kunt u vragen stellen en zal e.e.a. worden toegelicht. Na het verkoopgesprek krijgt u 1 kalenderweek bedenktijd. In deze week kunt u eventueel nog aanvullende vragen stellen.

- Stap 6. Reserveringsovereenkomst

Indien u, na de bedenktijd (één week), aangeeft in aanmerking te willen komen voor de vrije bouwka­vel dan zal er een reserveringsovereenkomst worden opgemaakt voor een periode van maximaal **6 maanden** tegen betaling van een reserveringsvergoeding van: **€5.000,-** Deze periode van maximaal 6 maanden is bedoeld om u in de gelegenheid te stellen om binnen de spelregels van onder meer het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan uw specifieke woonwensen uit te werken tot een definitief woningontwerp en om een omgevingsvergunning voor de woning aan te vragen. De periode kan eenmalig met 4 maanden verlengd worden tegen bijbetaling van een reserveringsvergoeding van **€ 2.500,-**.

De reserveringsvergoeding dient binnen 14 dagen na ondertekening van de reserverings­overeenkomst te worden gestort op de derdengeldenrekening **NL96 ABNA 043.10.32.106** van Erkamp Boot Willemsen Notarissen o.v.v. reservering vrije bouwka­vel Kreekrijk Deelplan A, OCK.

De reserveringsduur treedt in werking na het rechtsgeldig ondertekenen door partijen (OCK en aspirant-koper(s)) van de reserveringsovereenkomst en nadat de reserveringsvergoeding binnen de daarvoor aangegeven termijn betaald en ontvangen is. Bij niet tijdige betaling van de reserveringsvergoeding staat het OCK vrij om de reserveringsovereenkomst eenzijdig schriftelijk op te zeggen dan wel de koper(s) aan te manen alsnog de reserveringsvergoeding te betalen.

Indien wordt overgegaan tot koop van de vrije bouwka­vel dan wordt de betaalde reserveringsvergoeding bij de notariële levering van de vrije bouwka­vel in mindering gebracht op de koopsom.

De reserveringsovereenkomst kan door u (aspirant-koper) te allen tijde tijdens de duur van de reserveringsovereenkomst schriftelijk worden opgezegd. Indien u niet overgaat tot het kopen van de vrije bouwka­vel dan komt de reserveringsvergoeding toe aan OCK.

Binnen 4 maanden van de reserveringsduur dient u een voorontwerp ter toetsing in te sturen bij Supervisieteam Kreekrijk. Het Supervisieteam Kreekrijk wenst vroegtijdig geïnformeerd te worden over de (schets)ontwerpen. Het Supervisieteam Kreekrijk bestaat uit een vertegenwoordiger t.b.v. de welstand, een stedenbouwkundige supervisor, een stedenbouwkundige van de gemeente en een landschap architect van de gemeente die de kwaliteit van alle nieuwe ontwikkelingen (van kavel tot woonbuurt) in Kreekrijk bewaakt. Het team is een zelfstandig orgaan en is opgericht met als doel om gezamenlijk een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving te creëren waar iedereen wil wonen. Alle bouwplannen in Kreekrijk moeten door het Supervisieteam Kreekrijk worden getoetst. Op basis van het opgestelde ontwerp dient een toetsing bij het Supervisieteam Kreekrijk aan gevraagd te worden door de architect, aannemer of jezelf. Tijdens deze toetsing wordt de gelegenheid gegeven om samen met de architect/aannemer het voorlopig ontwerp te presenteren. Het is in overleg met de gemeente, indien het niet anders kan, ook mogelijk om schriftelijk een toelichting in te dienen en een schriftelijke reactie van het Supervisieteam Kreekrijk te ontvangen. Het plan dient wel vooraf, ca. 14 dagen, aan de toetsing naar de gemeente te worden toegestuurd.

Indien u het plan aan het Supervisieteam Kreekrijk presenteert ontvangt u direct een eerste mondelinge reactie van het Supervisieteam Kreekrijk, deze reactie wordt uitgewerkt in een verslag, welke u meestal binnen één à twee weken per e-mail ontvangt.

Het Supervisieteam Kreekrijk toetst de bouwplannen aan het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria. U blijft zelf verantwoordelijk voor de toetsing aan wet- en regelgeving zoals o.a. het bestemmingsplan. Zonder schriftelijke goedkeuring van het Supervisieteam Kreekrijk kan er geen omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze goedkeuring dient dan ook bij de omgevingsvergunning aanvraag te worden toegevoegd.

Ten behoeve van de toetsing bij het Supervisieteam Kreekrijk dienen de volgende stukken aangeleverd te worden:

- Een uitgewerkte volumestudie;
- Ontwerp van de woning en eventuele bijgebouwen, bestaande uit plattegronden, gevelaanzichten en een doorsnede inclusief maatvoering;
- Positionering van de woning en bijgebouwen op de kavel;
- Een situatietekening met daarop de gewenste erfafscheidingen zoals hagen en hekwerken;
- Opstelplaatsen ten behoeve van parkeren op de kavel volgens de gemeentelijke parkeernorm;
- Een omschrijving van de toe te passen materialen.

Verder dient het ontwerp te voldoen aan:

- Het geldende bestemmingsplan
- Het beeldkwaliteitsplan
- Het kavelpaspoort
- De contractstukken die behoren bij de aankoop van een kavel in Kreekrijk

De schetsontwerp(en) met bijlagen kan worden verzonden aan:

Pim Wiersma, procesmanager gemeente Zaanstad, email: p.wiersma@zaanstad.nl

Indien er meerdere toetsingen van het ontwerp nodig zijn doordat de ontwerpen niet blijven voldoen aan de eerder genoemde voorwaarden en de adviezen van het Supervisieteam Kreekrijk kan het Supervisieteam Kreekrijk een vergoeding in rekening brengen.

Na goedkeuring door het Supervisieteam Kreekrijk kan de omgevingsvergunning worden ingediend.

- Stap 7. Koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal door koper(s) op het kantoor van de makelaar worden getekend. Voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst zal door de koper moeten worden aangetoond dat koper financiering zal kunnen verkrijgen voor het geheel en zal er een aanvraag omgevingsvergunning zijn gedaan.

- Stap 8. Notariële en fysieke overdracht

De notariële overdracht dient te geschieden via de (project notaris) Erkamp Boot Willemsen Notarissen te Alkmaar.

Naast de notariële overdracht dient ook een fysieke overdracht van de grond plaats te vinden. Het initiatief voor het maken van de afspraak voor de fysieke grondoverdracht met de dienstdoende directievoerder ligt bij koper. De gegevens van de directievoerder ontvangt u van de makelaar. Bij deze fysieke overdracht wordt o.a. de locatie van de kavel, XY coördinaten van de erfgronden, bouwhoogten, spelregels op de bouw, e.d. kenbaar gemaakt.

Het is koper en diens (onder-)aannemer uitdrukkelijk verboden (voorbereidende) bouwwerkzaamheden uit te (laten) voeren totdat de juridische en fysieke levering van de grond heeft plaatsgevonden op laste van een boete van € 1.000,- per dag tot en met de dag dat de juridische en fysieke overdracht heeft plaatsgevonden.

Regels voor het ontwerp

Uw woning kunt u in samenspraak met uw architect en/of aannemer naar eigen idee ontwerpen als u zich daarbij houdt aan de regels en voorschriften die zijn vastgelegd in onder meer het Bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en overige (plan)voorschriften zie hiervoor ook de website: www.ruimtelijkeplannen.nl

De ontwerpen worden getoetst door het supervisieteam van Kreekrijk of deze aan bovenstaande uitgangspunten voldoen.

Bouwbesluit

De te bouwen woning dient uiteraard te voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot daglichttoetreding, ventilatie en constructie.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van Kreekrijk hebben de ontwikkelende partijen de ambitie uitgesproken om te streven naar een klimaat neutrale wijk. In de wijk Kreekrijk wordt daarom onder meer geen gasnet aangelegd. De te realiseren woningen zijn bijvoorbeeld voor hun warmwater en warmtebehoefte aangewezen op andere (energie)bronnen zoals elektriciteit, deels zelf op te wekken middels onder meer zonnepanelen, lucht- of aardwarmtepompen. Het streven moet zijn dat de woning voldoet aan de Zaanse BENG ("Bijna Energie Neutraal Gebouw").

Bij het toepassen van een bodemwarmtepomp dient er rekening gehouden te worden met het opstellen van een bodemenergieplan.

Bestemmingsplan

Thans van toepassing is onder meer het onherroepelijke bestemmingsplan Kreekrijk. Het bestemmingsplan staat aanvragers toe om onder meer binnen de bestemmingsplanregels een omgevingsvergunningaanvraag voor een vrijstaande woning in te dienen bij de gemeente Zaanstad. Het volledige bestemmingsplan van Kreekrijk kunt u o.a. terugvinden via www.ruimtelijkeplannen.nl of via de website van de gemeente Zaanstad.

De belangrijkste bestemmingsplanregels van Kreekrijk en regels waar u rekening mee dient te houden hebben wij hieronder opgesomd. Het blijft ten allen tijden de verantwoordelijkheid van de koper om te voldoen aan het bestemmingsplan.

- **Parkeren**

U bent verplicht om tenminste twee, vanaf de openbare weg toegankelijke, (private) opstelplaatsen van tenminste 5,5 meter diepte bij 2,7 (i.v.m. naastgelegen haag) en 2,5 meter breedte (totaal 5,2 m.) voor een auto op het bij de woning behorende erf aan te leggen en in stand te houden.

- **Waterligging**

Indien de kavel gelegen is aan het water, dient u zich te conformeren aan de eisen en bepalingen van de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Indien van toepassing, is een standaard beschoeiing c.q. de oeverafwerking bij de verkoop inbegrepen. Eventuele bouwwerken aan het water (bijvoorbeeld een steiger) dienen als onderdeel bij de omgevingsvergunning te worden aangevraagd en tevens te voldoen aan de eisen van het HHNK.

- Hoofdgebouw (de woning):
- Op de plankaart (verbeelding) behorende bij het bestemmingsplan is een maximaal toegestane bouw- (12m) en goothoogte (6m) aangegeven;
- Het maximaal toegestane bebouwingspercentage t.b.v. van een woning met bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 70% van de oppervlakte van het bouwperceel;

Aanvullende regels:

- De rooilijnen van de woning (hoofdvolume), welke onder meer in overleg met het supervisieteam tot stand zijn gekomen dienen gelijk te zijn of er binnen te blijven aan de op de kavelkaart aangegeven rooilijnen.
- Aan- of uitbouwen en bijgebouwen:
- Een bijbehorend bouwwerk dient ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en serres, onder voorwaarde, voor de voorgevel mogen worden gebouwd;
- De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,30 meter;

Voorname is een korte samenvatting van een aantal regels van onder meer het Bestemmingsplan, zoals u wellicht bekend, zijn diverse aan- /uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen tegenwoordig vergunningsvrij en kunnen zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning benodigd is, worden gerealiseerd. Mocht u wensen hebben voor een aan- /uitbouw of vrijstaand bijgebouw dan adviseren wij u, om in samenspraak met uw architect, in overleg te treden met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Zaanstad over de (vergunningsvrije) mogelijkheden hiervoor.

Beeldkwaliteitsplan 31 januari 2012

Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingsinstrument en inspiratiebron. In dit document zijn ambities doorvertaald naar concrete criteria en spelregels die sturen op de ruimtelijke samenhang en het straatbeeld, de positie van de bebouwing op de kavel, de onderlinge samenhang tussen bouwwerken, de overgangen naar de openbare ruimte en materialisering. Onder meer de architectuur van de woningen en de overige gebouwde voorzieningen zal getoetst worden aan de uitgangspunten die beschreven zijn in onder meer de stedenbouwkundige visie en andere criteria en spelregels zoals opgenomen en beschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad en fungeert als welstandsnota voor Kreekrijk. In het beeldkwaliteitsplan worden eisen beschreven met betrekking tot architectuur en vormgeving van de woningen. De basis hiervoor is in een Zaanse bouwstijl. Het ontwerp dient eerst door het Supervisieteam van Kreekrijk getoetst te worden alvorens dit tijdens de omgevingsvergunnings aanvraag door de welstand akkoord kan worden bevonden.

Hiervoor dient u een separate afspraak te maken met het Supervisieteam van Kreekrijk.

Het volledige beeldkwaliteitsplan is te vinden onder bijgaande link:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0479.STED3777BP-0301/b_NL.IMRO.0479.STED3777BP-0301_tb12.pdf

Vanuit het supervisieteam Kreekrijk zijn de belangrijkste hoofdpunten uit het beeldkwaliteitsplan vertaald in onderstaande punten:

0. Differentiatie

Om het gewenste kleinschalige, informele beeld te bereiken is het differentiëren van belang. Voldoende verschillen in o.a. :

- *Kapvorm*: aansluiten bij Zaanse kapvormen zoals zadeldak, mansardedak etc. Geen schilddaken (geen jaren '30 uitstraling);
- *Kaprichting*: ook samengestelde kapvormen zijn mogelijk;
- *Oriëntatie*: bij hoeken een dubbele oriëntatie;
- *Plek op de kavel*: voldoende afwisseling in voorgevelrooilijn;
- *Goot- en nokhoogte*: voldoende lage goten doorgetrokken tot begane grond;
- *Kleur en materiaalgebruik conform Zaanse kleurenwaaier*;

1. Gebruik van hout(look) beplating in delen van de gevel

Overwegend van boven doorgetrokken tot minimaal de 1^e verdieping. Kleuren uit de Zaanse Kleurenwaaier. Ook meer moderne vertaling met gebruik van meer hout of materiaal dat daar qua beeld aan refereert in de gevel is mogelijk;

2. Pronkgevels

Aandacht voor meer expressiviteit en een rijkere detaillering van de voorgevel / topgevel waardoor deze los van de zijgevels kan komen;

3. Prominente daklijsten en goten

Voornamelijk in wit / crème. Daklijsten en goten overwegend omlaag trekken om het kleinschalig karakter en beeld te versterken;

4. Details

(Eigentijdse vertaling van) Zaanse details zoals hoekramen, omkaderde ramen, ornamenten. Voldoende plastiek in de gevel;

5. Bijgebouwen

Extra aandacht voor bijgebouwen als onderdeel van het ensemble en in het straatbeeld. Op zichzelf staande expressie of aansluitend bij het hoofdvolume. Mee-ontwerpen van erfafscheidingen; groene erfafscheiding van 1 meter hoog aan de voorzijde en maximaal 1,80 meter hoog bij achtertuinen en zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied.

Zonnepanelen

Zonnepanelen zo veel als mogelijk mee-ontwerpen in het ontwerp van de woning.

6. Overige

Om overlast van regenwater zoveel mogelijk te beperken, adviseren wij u om de hoeveelheid verharding (bestrating) in uw tuin zo klein mogelijk te houden. Mocht u toch besluiten om (veel) bestrating in uw tuin aan te brengen dan adviseren wij u dringend om aanvullende waterbergingscapaciteit bijvoorbeeld drainage, watertonnen, wateropslag kratten e.d. aan te brengen op uw perceel.

Daarnaast dient er rekening te worden gehouden dat vanaf de eerste drie meter vanaf de waterlijn (het talud) geen hoge (of harde) erfafscheidingen geplaatst kunnen worden en het talud in stand te laten. Alleen beplanting (een heg of een hekwerk met beplating) tot een maximale hoogte van één meter is toegestaan. Hierbij dient de aangebrachte beschoeiing in stand te worden gehouden en niet te worden verhoogd.

In de bouwfase dienen de werkzaamheden met de naastgelegen aannemers in onderling overleg te worden afgestemd.

De openbare inrichting van voetpaden, parkeerplaatsen, wegen en groen worden door OCK op aanwijzing van de gemeente aangelegd. De uiteindelijke liggingen, afmetingen en uitvoeringen worden pas bij het zogenaamde woonrijpmaken in overleg met de gemeente bepaald. Aan de op de verkooptekeningen aangegeven openbare inrichting kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend. De definitieve maatvoeringen van de perceelgrenzen worden door het kadaster bepaald.

REFERENTIEBEELDEN vanuit de hoofdpunten en het beeldkwaliteitsplan



Afwisseling in rooilijn



Afwisseling in kleur, materiaal;



Moderne vertaling Zaaans huis



Moderne vertaling schuurtypologie



Dubbele oriëntatie, witte lijsten



Doorlopende witte lijnen, samenhangend ensemble



Kap om volume heen getrokken



Kopgevels, ornamenten



Mee-ontwerpen zonnepanelen





Mee-ontwerpen zonnepanelen



Disclaimer:

Niets uit deze documentatie mag veelevoudigd worden in welke vorm dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ontwikkelings Combinatie Kreekrijk CV. De getoonde beelden, tekeningen, artist impressies en teksten uit deze documentatie geven een impressie van of toelichting op de uiteindelijke woonomgeving. Aan de getoonde beelden, tekeningen, impressies en teksten in deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend deze zijn louter informatief.