

basishandboek zelfbouw

4 vrije kavels Elst De Pas



BASISHANDBOEK ZELFBOUW

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Betrokken partijen	5
Hoofdstuk 3 Voorbereiding van de bouw	6
Hoofdstuk 4 Kosten en Subsidies	10
Hoofdstuk 5 Vergunningen en Regelgeving	13
Hoofdstuk 6 De rol van De Ontwikkelcombinatie De Pas	17
Hoofdstuk 7 Nutsvoorzieningen	19
Hoofdstuk 8 Realisatiefase	21

Begrippenlijst:

**Aannemings-
Overeenkomst**

Aanneming van werk is de overeenkomst waarbij de aannemer met een opdrachtgever overeenkomt een werk van stoffelijke aard (de woning) tot stand te brengen tegen een door de opdrachtgever te betalen prijs.

**Adviescommissie
monumenten en
welstand**

Deze commissie voert namens de gemeente de welstandszorg taak uit. Het is de commissie waarmee de indiener van de aanvraag te maken krijgt als deze wil bouwen, aan- of verbouwen. Het is een onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of een bouwwerk waarvoor een aanvraag van een omgevingsvergunning is ingediend, voor de aspecten uiterlijk, plaatsing en standplaats in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand zoals in de Woningwet is bepaald.

Beeldkwaliteitsplan

Een plan, opgesteld als aanvulling op het bestemmingsplan dat zich doorgaans vooral richt op de na te streven beeldkwaliteit. Dat gebeurt onder meer door aan te geven op welke ruimtelijke kenmerken van bebouwing moet worden ingespeeld en welke streefbeelden daarbij gelden.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een document waarin is aangegeven wat het doel of de functie is van een bepaald stuk grond. Bijvoorbeeld "wonen", "groen", of "bedrijven". Ook geeft het bestemmingsplan grenzen aan voor het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Er staan voorschriften van stedenbouwkundige aard in, zoals maximale goothoogte, dakhelling maar ook het bebouwingspercentage, kortom hoe groot het deel mag zijn van uw kavel wat bebouwd mag worden.

**Besluit Bouwwerken
Leefomgeving**

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland, zoals woningen, kantoren, winkels, ziekenhuizen etc. minimaal moeten voldoen.

Bouwrijp

Bouwrijp betekent dat de basis infrastructuur, welke nodig is om het bouwen van een woning mogelijk te maken, aangelegd is. Bouwweg, riolering en primaire nutsvoorzieningen zijn aanwezig. De hoogte van het bouwterrein wordt aangegeven.

Bouwverordening

In Nederland geeft de bouwverordening regels voor het toepassen van brandveiligheidsinstallaties als voorwaarde voor een omgevingsvergunning, naast de technische voorschriften die zijn vastgelegd in het bouwbesluit. Verder bevat een gemeentelijke bouwverordening de niet-bouwtechnische eisen voor het bouwen zoals stedenbouwkundige voorschriften, regels voor het gebruiken van gebouwen voor het slopen en de manier van handhaving door de gemeente. Uitgangspunt voor een bouwverordening is de modelbouwverordening 1992 van de vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG). Gemeenten gebruiken de bouwverordening onder andere om aanvragen voor een omgevingsvergunning te toetsen. De gemeentelijke bouwverordening is doorgaans op de website van de gemeente te raadplegen.

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan is een tekening waarop alle in de openbare ruimte aan te leggen onderdelen staan aangegeven, zoals wegen, trottoirs, verlichtingsmasten,

parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen zoals trafo's en verdeelkasten. Ook de groenstructuur, zoals bomen, gras en struikgewas staat aangegeven. Het inrichtingsplan heeft een voorlopig karakter en zal, ten gevolge van wijzigingen in de verkaveling, regelmatig worden geactualiseerd.

Kavel	De kavel (ook wel bouwkwavel genoemd) is een stuk grond in het plan De Pas welke aangekocht kan worden voor de realisatie van een woning. De kavel is gemarkeerd met een kavelnummer.
Kavelpaspoort	Het kavelpaspoort is het document met alle uitgangspunten en voorwaarden en de tekening van het kavel waarop in hoofdlijnen een samenvatting is gegeven van de eisen welke gelden vanuit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Tevens staan de erfgrenzen, het kaveloppervlak, inclusief het eventuele wateroppervlak behorende tot de kavel, aangegeven.
Koopovereenkomst	De koopovereenkomst, met een ouderwetse term ook wel aangeduid als een overeenkomst van koop en verkoop, is een overeenkomst, waarbij de verkoper zich verbindt een zaak te geven en koper zich verbindt daarvoor een koopprijs te betalen. Het "geven" van de verkoper houdt in de aflevering van het "goed" en de overdracht van het eigendom.
Nutsvoorzieningen	Voorzieningen (zoals water en elektriciteit) die door nutsbedrijven geleverd worden.
Omgevingsvergunning	De omgevingsvergunning is een vergunning die in Nederland op 1 oktober 2010 is ingevoerd ter vervanging van de verschillende vergunningen voor wonen, ruimte en milieu. De omgevingsvergunning "bouwen" krijgt u van de gemeente als uw bouwplan na toetsing voldoet aan alle gestelde eisen. Eisen vanuit het bestemmingsplan, maar ook de eisen vanuit het bouwbesluit en de bouwverordening.
Rooilijn	De rooilijn is een denkbeeldige lijn die bij het bouwen niet overschreden mag worden. Deze lijn wordt door de gemeente bepaald en is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en/of bestemmingsplan.
Woonrijp	Woonrijp betekent dat alle definitieve voorzieningen in het openbaar gebied zijn aangelegd. De definitieve weg, groenstructuur zoals bomen en overige beplantingen, maar ook de straatverlichting en openbare parkeervoorzieningen zijn aanwezig.

HOOFDSTUK 1: Inleiding

Zelfbouwen heeft als groot voordeel dat u als opdrachtgever uw eigen woonwensen kunt (laten) vormgeven. Dit handboek heeft tot doel om u, koper van een kavel, de weg te wijzen bij dit proces van het bouwen van uw woning.

Het handboek is een informatief naslagwerk over het zelfbouwproces. Het bevat daarnaast ook technische informatie welke mogelijk interessant is voor uw architect, adviseur, bouwbedrijf of aannemer. Wijst u hen vooral op het bestaan van dit handboek. Wij raden u aan om het handboek na verloop van tijd nog eens opnieuw door te lezen, omdat mogelijk bepaalde informatie pas op een later tijdstip actueel is voor u.

Leeswijzer

Globaal ziet het bouwproces er als volgt uit:

- Oriëntatiefase: de ideeënvorming
- Definitiefase: de uitwerking tot een definitief ontwerp
- Planfase: procedures in gang zetten
- Realisatiefase: periode vanaf start bouw tot oplevering

Het handboek zelfbouw behandelt het zelfbouwproces chronologisch. In hoofdstuk 2 worden de betrokken partijen beschreven, hoofdstuk 3 en 4 behandelen uw mogelijke keuzes en de bijbehorende soorten kosten. Hoofdstuk 5 beschrijft de verplichtingen en regelgeving, voor zover dit met bouwen samenhangt. Hoofdstuk 6 gaat dieper in op de rol van de gemeente. Dan volgen twee hoofdstukken over de realisatie: hoofdstuk 7 beschrijft de nutsvoorzieningen en hoofdstuk 8 gaat in op de realisatiefase. Hoofdstuk 9 tenslotte geeft een overzicht van adressen en nuttige websites.

HOOFDSTUK 2: Betrokken Partijen

Voor het project De Pas zijn de volgende partijen actief:

Ontwikkelcombinatie De Pas: de verkopende partij van de kavels en ook de partij die het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied realiseert.

- De ontwikkelcombinatie is officieel gevestigd te Amersfoort, Postbus 1, 3800 AA Amersfoort
- Ingeschakelde Makelaar t.b.v. de kavelverkoop is:
Makelaardij Bram Heezen en Paul Jansen
Dorpsstraat 86
6661 EP Elst
Tel: 0481-352 216
- Bouwplaatscoördinatie namens de Ontwikkelcombinatie:
dhr. P. Hup, tel: 033-4534111, p.hup@bpd.nl
- Ingeschakeld notariskantoor voor de notariële levering van de bouwka-
vel:
Notarissen Elst, Nieuwe Aamsestraat 77, 6662 NK Elst
Tel. 0481-366488
e-mail: info@notarissenelst.nl

De Gemeente Overbetuwe als de toetsende partij van uw bouwplan en de verstrekker van de omgevingsvergunning (bouw- en inritvergunning) maar ook huisnummerbesluiten.

- **Bezoekadres:** Dorpsstraat 67, 6661 EH Elst
telefoon: **140481**
- **Postadres:** Gemeente Overbetuwe / postbus 11, 6660 AA Elst
Algemeen E-mail: info@overbetuwe.nl

HOOFDSTUK 3: Voorbereiding van de bouw

Bij zelfbouw heeft u als particulier opdrachtgever de zeggenschap over het bouwplan. Vanzelfsprekend binnen de mogelijkheden van het bestemmingplan (inmiddels omgevingsplan), het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en overige (wettelijke) voorwaarden.

Met het verkrijgen van de kavel heeft u een eerste stap gezet richting realisatie. Hieronder staat op een rij welke stappen u nog meer zult moeten doorlopen en welke keuzemogelijkheden u daarbij zoal heeft.

3.1 Oriëntatiefase / Programma van eisen

Bij particulier opdrachtgeverschap is het uitgangspunt dat u uw eigen woning kunt bouwen volgens uw eigen woonwensen. U kunt een vrijstaande woning realiseren.

U heeft redelijk in beeld welk type kavel u zou wensen. Een smal kavel of juist een breed kavel voor een woning in de breedte. Tuin oriëntatie, rustig gelegen of juist de dynamiek van het leven om u heen.

Wanneer u uw keuze voor een kavel heeft gemaakt en de koopovereenkomst heeft ondertekend begint het echte werk. U maakt een programma van eisen (PvE) waarin u al uw wensen uitwerkt voor het ontwerp van uw woning. Dit is niet alleen overzichtelijk voor uzelf, maar hiermee geeft u ook de architect of de bouwonderneming duidelijkheid over uw wensen en verwachtingen.

Een PvE bestaat globaal uit drie onderdelen:

- Functionele & ruimtelijke eisen: een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn, wensen voor het gebruik en omvang, en eventueel de onderlinge relaties van die ruimtes met elkaar.
- Technische eisen: bijvoorbeeld eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen, levensloopbestendigheid.
- Materiaaleisen: vorm & stijl van de woning. Bij het opstellen van deze eisen houdt u rekening met de mogelijkheden en beperkingen vanuit de ruimtelijke ordening, zoals de bestemmingsplanregels en het beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast houdt u rekening met de omliggende openbare ruimte (bijvoorbeeld de vastgestelde plek van de in- en uitrit). Het ontwerp voor de openbare ruimte is vastgelegd in het 'inrichtingsplan' voor het gebied, zie hiervoor paragraaf 6.8.

3.2 Het woningontwerp

Er is een aantal manieren om tot het ontwerp van uw huis te komen.

3.2.1 Ontwerp op maat door een architect

In een ontwerp op maat wordt een woning, door een door u gecontracteerde architect, op basis van het door u gemaakte programma van eisen ontworpen. Hét voordeel van een ontwerp op maat is dat met alle aspecten rekening kan worden gehouden. Dat geldt niet alleen voor uw programma van eisen maar ook bijvoorbeeld voor de eisen die in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gesteld worden. Alles afgestemd op de afmetingen van uw kavel. Een architect kan u mogelijkheden laten zien, waar u in eerste instantie wellicht niet aan gedacht zou hebben.

Zie paragraaf 3.9 voor meer informatie over het kiezen van een architect.

3.2.2 Cataloguswoning

Een cataloguswoning is een woning die u, meestal in rechtstreeks contact met een aannemer, uit een "catalogus" koopt. De aannemer heeft een basiswoning laten ontwerpen en biedt u de mogelijkheid om in meer of mindere mate aanpassingen op het ontwerp te maken. Omdat een catalogusbouwer de woning op verschillende onderdelen gestandaardiseerd heeft, is het meestal mogelijk om van hem in korte tijd een nauwkeurige prijsopgave te krijgen. Een ander voordeel van deze optie is een gunstige prijs-kwaliteitverhouding en relatief lage bijkomende kosten.

3.3 Randvoorwaarden

Als kader voor het bouwen in De Pas geldt:

- Het bestemmingsplan van het gebied (de bestemmingsplanregels).
De bestemmingsregels met bestemming "woongebied" zijn van toepassing.
Zie voor het volledige bestemmingsplan op:
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1734-0361ELSTwngbiedpas-VSG1-2/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=186585&locatie-y=435750&bestuurslaag=gemeente&session=49e5d305-6475-47af-9184-4f21ea98f66d>
- Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in het kavelpaspoort.

De basisregels uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn op hoofdlijnen zo goed als mogelijk weergegeven in het kavelpaspoort.

3.4 Termijnen

3.4.1.a De koopovereenkomst:

Met deze overeenkomst geeft u aan om de kavel te kopen en, wanneer deze bouwrijp is gemaakt door verkoper, de woning te zullen gaan realiseren.

De koopovereenkomst kent twee termijnen. Zie hiervoor de koopovereenkomst.

3.4.1.b De levering

U krijgt de kavel uiteindelijk juridisch geleverd via de notaris wanneer:

- de grond bouwrijp is;
- u beschikt over een omgevingsvergunning en
- uw financiering definitief is.

Bij de notaris wordt de koopprijs van het kavel door u betaald aan verkoper.

3.4.1.c Start Bouw

Pas na de notariële levering kan uw aannemer starten met de bouw. De uiterlijke start is contractueel vastgelegd in de koopovereenkomst. Het is aan te raden met uw planning ruim binnen de gestelde termijnen te blijven.

3.4.2 De aannemingsovereenkomst:

Naast het tekenen van de koopovereenkomst voor uw kavel, zult u op een moment, nadat u prijsovereenstemming hebt gekregen, ook een aannemingsovereenkomst dienen te ondertekenen met de aannemer die voor u de woning gaat bouwen. Het moment waarop deze aannemingsovereenkomst wordt ondertekend zal tussen u en de aannemer worden bepaald.

3.5 Samen bouwen

Bij de individuele kaveluitgifte kunt u onafhankelijk van andere kavelkopers uw eigen plan trekken. In de meeste gevallen zult u individueel optreden als opdrachtgever tijdens de planvorming. Aan elkaar bouwen of samen optrekken kan echter financieel voordeliger zijn. Bijvoorbeeld wanneer u kiest voor één ontwerper, dezelfde constructiemethode, de sonderingen gezamenlijk laat uitvoeren, het gebruik

van dezelfde materialen en de woning aanbesteedt bij één aannemer. Zorg er echter wel voor dat u heldere en zakelijke afspraken maakt, zodat u niet geheel afhankelijk van elkaar wordt.

Ongeacht of u alleen een bouwplan maakt of (gedeeltelijk) samen met de burens wilt optrekken: het is altijd verstandig om tijdig en regelmatig contact met uw toekomstige burens te hebben. Door een goede afstemming en overleg kunt u een hoop ergernissen voorkomen. Wij brengen u graag in contact met elkaar.

3.6 Duurzaam bouwen

Wanneer het gaat om duurzaam bouwen kan particulier opdrachtgeverschap een voorbeeldfunctie vervullen. Juist omdat u als bewoner zelf de regie over de bouw van de eigen woning voert, kunt u er principieel voor kiezen duurzaamheid centraal te stellen.

Alle projectmatige woningen worden (bijna) energieneutraal ontwikkeld; de eis hiervoor is: BENG 2 = nul in kWh/m². BENG 2 gaat over het primair fossiele energiegebruik dat nodig is voor de gebouwgebonden installaties (verwarming, warm tapwater, koeling, ventilatie en verlichting). Alle opgewekte hernieuwbare energie wordt ervan afgetrokken. De BENG-2 score vormt de basis voor het energielabel van een gebouw. Een gebouw kan worden gezien als energieneutraal als BENG 2 = nul en BENG 3 = 100%.

3.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

U heeft de keuze om uw woning te laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Om er zeker van te zijn dat uw woning volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilige Woning gebouwd wordt, dient u dit schriftelijk met uw aannemer overeen te komen. Gebleken is dat het inbraakrisico bij een volgens het politiekeurmerk beveiligde woning lager is. Ook voor u interessant dus. Kijkt u voor meer informatie op www.politiekeurmerk.nl.

3.8 Huishoudelijk afval

Zie hiervoor de website van de Gemeente Overbetuwe:
www.overbetuwe.nl/afval

3.9 Adviseurs

Een eigen huis bouwen is een lang en complex proces. U kunt zich laten bijstaan door diverse adviseurs.

3.9.1 Bouwbegeleiding

De meeste mensen hebben geen ervaring met het opdrachtgeverschap en de verschillende keuzes waar u tijdens het ontwikkelings- en bouwproces voor komt te staan. Een eigen huis bouwen kan dan een ingewikkeld proces voor u worden. Een bouwbegeleider kan u desgewenst bij elke stap van het zelfbouwproces begeleiden. Hieronder volgen alle fases in de realisatie van uw eigen huis. Aan de hand van deze lijst kunt u zelf uw adviesbehoefte bepalen.

U kunt een bouwbegeleider inschakelen voor hulp:

- bij het kiezen en kopen van de kavel
- bij het opstellen van het programma van eisen
- bij het vaststellen van uw financiële mogelijkheden, uw bouwbudget
- bij het kiezen van een architect en/of aannemer
- bij de onderhandelingen over de offerte van de architect en/of de aannemer
- bij alle gesprekken met de architect en/of aannemer
- bij het beoordelen van het ontwerp
- bij het inventariseren en onderhandelen met aannemers in het aanbestedingstraject
- bij de inhoudelijke en juridische controle van overeenkomsten
- bij het contact met de gemeente voor toetsing door de adviescommissie monumenten en welstand en de aanvraag voor de omgevingsvergunning
- bij het inspecteren van de bouw tot en met de oplevering van de woning.

Een bouwbegeleider inschakelen is niet verplicht, maar is wel raadzaam. U kunt zo problemen en wellicht extra kosten, in het bouwproces voorkomen. Zo kan een bouwbegeleider zichzelf terugverdienen en bouwt u voor uzelf een stuk zekerheid in.

3.9.2 Architect

De Bond van Nederlandse Architecten (BNA) heeft een website gemaakt waar u meer informatie vindt over wat een architect voor u kan doen. Zie hiervoor de website 'BNA voor opdrachtgevers' via www.bna.nl/ledenservice/advies-en-ondersteuning.

U kunt uiteraard ook een architect kiezen die geen lid van de BNA is. Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en zit u met hem op het zakelijke en persoonlijke vlak op één lijn.

Voor de projectmatige woningbouw zijn drie architecten ingeschakeld. Één daarvan werkt ook voor particulieren: Hans Been Architecten, Industrieweg Zuid 24, Postbus 2, 3958 ZT te Amerongen. Contactpersoon is de heer E. Aartsma: 0343 450 211. <https://hansbeen.nl/>.

Brummelhuis heeft een inspiratiedocument opgesteld met diverse woningontwerpen. Tevens is een prijsindicatie per type opgenomen. U kunt vrijblijvend contact opnemen met Brummelhuis in Deventer voor het maken van een ontwerp en voor de realisatie van uw woning. <https://www.brummelhuis.nl/projecten>

3.9.3 Constructeur en installateurs

Het is gebruikelijk deze adviseurs via uw architect of aannemer in te schakelen.

3.9.4 Kostendeskundige

U kunt in eerste instantie bij uw architect nagaan of die een goede calculatie van de bouwkosten voor u kan maken. Wanneer u hieraan twijfelt of als de architect aangeeft deze expertise niet in huis te hebben, kunt u hiervoor een onafhankelijk bureau inschakelen. Stel uw architect hiervan dan wel op de hoogte.

HOOFDSTUK 4. Kosten en subsidies

Kosten kunnen uw keuzes beïnvloeden. Met onderstaand overzicht krijgt u in grote lijnen inzicht in de opbouw van de kosten van zelfbouw.

4.1 Kosten die met de financiering samenhangen

De meest voorkomende manier om de bouw van uw woning te financieren is door het afsluiten van een hypotheek. Het bedrag dat u maximaal mag lenen is gerelateerd aan uw inkomen, de waarde van uw te verkopen woning en aan de waarde van de te bouwen woning. U betaalt uw financieel adviseur voor het hypotheekadvies en de afsluitkosten. De kosten van de hypotheekakte betaalt u bij de notaris. Wanneer u nog een eigen woning heeft, financiert u de nieuw te bouwen woning met een overbruggingshypotheek.

Tijdens de bouw betaalt u de aannemer in termijnen. Over de reeds betaalde termijnen betaalt u (hypotheek)rente. Ook als u de grond met een hypotheek heeft gefinancierd betaalt u tijdens de bouw over deze kosten rente, de zogenaamde bouwrente.

4.2 Grondkosten

De grondprijs van de kavel staat vermeld op de prijslijst en in de koopovereenkomst. De grondprijs is inclusief omzetbelasting (BTW).

4.3 Kosten die u aan de gemeente betaalt

De gemeente zal u kosten in rekening brengen.

4.3.1 Leges

De kosten voor het verkrijgen van een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kunt u vinden in de actuele gemeentelijke legesverordening, deze is te vinden op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR666713/2>

De leges verordening wijzigt jaarlijks. Let daarbij wel op of de Gemeente de leges heft over de bouwkosten inclusief of exclusief BTW. Over de leges hoeft geen BTW betaald te worden.

4.3.2 Riolering en inrit

U dient voor het verkrijgen van een inrit een vergunning aan te vragen, deze vergunning kunt u het beste tegelijk met de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aanvragen. Voor de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een inrit wordt door de Gemeente bij u leges in rekening gebracht.

U dient voor de aansluiting op het rioleringstelsel een gemeentelijke aansluitvergunning aan te vragen. De Gemeente zal wegens deze aanvraag kosten in rekening brengen.

4.4 Kosten die verband houden met het ontwerp

4.4.1 Advieskosten

Honorarium voor: architect, constructeur, installatie adviseur, funderingsadvies en kostendeskundige. Ook betaalt u verschotten. Dit zijn de kosten van het afdrukken van tekeningen, bestek en andere onkosten, zoals reiskosten van de adviseurs. Deze kosten worden over het algemeen verrekend op basis van werkelijk gemaakte kosten. Ook is het vaak mogelijk deze kosten van te voren af te kopen.

4.5 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Voor de verschillende nutsvoorzieningen betaalt u kosten voor het aansluiten van uw woning op de hoofdinfrastructuur van die voorziening. Nutspartijen voor de aansluiting van:

- elektra (Liander)
- water (Vitens)

- data, TV en tel. (KPN en Ziggo).

U kunt via www.mijnaansluiting.nl een offerte op maat laten maken voor uw kavel. Het betreft hier voor de goede orde dus niet de abonnements- en verbruikskosten. Houdt u ook rekening met de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater.

4.6 Bouwkosten

4.6.1 Aanneemsom

De bouwkosten worden met name bepaald door de woningkwaliteit (grootte, bouwkundige kwaliteit, inrichtings- en afwerkingsniveau), maar uiteraard ook door de situatie in de markt (het prijsniveau). Zorg ervoor dat u bij de start een realistisch beeld heeft wat uw bouwkostenbudget is. Breng adviserende partijen hiervan op de hoogte en probeer hen medeverantwoordelijk te maken voor eventuele budgetoverschrijdingen. Spreek bijvoorbeeld met uw architect af dat hij kosteloos het ontwerp aanpast als blijkt dat uw bouwbudget overschreden wordt.

4.6.2 Aannemingsovereenkomst

Maak gebruik van het model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door Woningborg, SWK of Vereniging Eigen Huis zijn opgesteld. Vergelijk een eigen overeenkomst én voorwaarden van een aannemer grondig op afwijkingen met genoemde modellen. Het kan erg nuttig zijn wanneer u de aannemingsovereenkomst door een externe partij, zoals een bouwbegeleider (zie paragraaf 3.9) laat beoordelen.

Leg duidelijk vast wanneer de aannemer begint en wanneer hij de woning oplevert. Met een proces verbaal van oplevering legt u vast wat uw aannemer nog moet doen nadat de woning is opgeleverd en voor welke datum. Spreek met uw aannemer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie minus bijvoorbeeld 10%. Betaal niet vooraf maar betaal alleen het materiaal en loon van die onderdelen die reeds in de bouw zijn aangebracht. Het wettelijk geregeld opschortingsrecht bepaalt dat u 5% van de aanneemsom pas 3 maanden na de oplevering hoeft te betalen en deze betaling mag opschorten wanneer tekortkomingen onvoldoende zijn afgehandeld.

Tip: neem zo weinig mogelijk 'open posten' of 'stelposten' op; als u de aannemer eenmaal opdracht heeft verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen.

4.6.3 Garanties en verzekeringen (onder andere voor faillissement)

Uw aannemer heeft meestal een "Construction All Risk" (CAR) verzekering voor al zijn werken. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Vraag hoe hij het voor uw werk regelt.

Bouwbedrijven welke bij SWK of Woningborg zijn aangesloten kunnen u een garantie- en waarborgregeling aanbieden als onderdeel van de overeenkomst. De garantievoorwaarden liggen dan helder vast. Ook zal in geval van faillissement van uw aannemer het garantie-instituut waarborgen dat de woning zonder meerkosten voor u wordt afgebouwd of hersteld.. De aannemer zal de premie hiervoor opnemen in zijn aanneemsom. Uw aannemer kan ook zijn aangesloten bij Bouwgarant. Dit zijn veelal de wat kleinere bedrijven. Bij deze organisatie kan eveneens een verzekering worden afgesloten voor een zelfde vorm van garantie bij faillissement. Wanneer uw aannemer niet is aangesloten bij een organisatie, kunt u bij hem een bankgarantie bedingen van minimaal 10% van de aanneemsom incl. BTW, of een waarborgsom in depot bij de notaris laten storten, zodat u bij een eventueel faillissement de woning kunt afbouwen. De aannemer zal voor een dergelijke zekerheidsstelling een vergoeding rekenen.

4.6.4 Kosten fundering

Er kan worden gebouwd met paalfundering. De kosten zijn sterk afhankelijk van de wijze van funderen en de diepte waarop moet worden geheid dan wel geboord. Dit kan op korte afstand als zeer verschillend zijn. Tevens zijn de kosten afhankelijk van de draagconstructie van uw woning.

4.6.5 Kosten aanleg drainage

De kavel is niet voorzien van een drainagesysteem. U kunt drainageaanleg desgewenst opnemen in de aannemingsovereenkomst of opnemen in de post tuinaanleg.

4.7 Kosten ten behoeve van inrichting, tuin en verhuizen

4.7.1 Inrichting en tuin

Interieurarchitect, adviseur meubilering, verlichting en stoffering. Eventueel het ontwerp en de aanlegkosten van de tuin, schuurtjes, schuttingen, straatwerk en bloemen en planten. U dient er rekening mee te houden dat er zettingen/verzakkingen kunnen optreden i.v.m. de grondsamenstelling. Uw hovenier kan u hierin adviseren.

4.7.2 Verhuizing

De kosten van de verhuizing. Wellicht is het noodzakelijk dat u één of meerdere malen moet verhuizen voordat u uw woning kunt betrekken, een tijdelijke woning moet betrekken of uw inboedel tijdelijk moet opslaan.

HOOFDSTUK 5. Vergunningen en regelgeving

Bouwen is aan regels gebonden. In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan de wettelijke regelgeving en de contractuele afspraken.

5.1 Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemming de grond heeft en welke regels daaraan verbonden zijn. Een bestemmingsplan kent drie onderdelen:

- De Regels
- De Verbeelding (vroeger plankaart)
- De Toelichting

De Regels (bestemming “woongebied”) leggen vast wat er gebouwd mag worden (randvoorwaarden). De Verbeelding is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

In De Toelichting zijn de kenmerken van een wijk vastgelegd en maakt de gemeente duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied of de buurt.

Belangrijk: De Regels zijn bindend. De Toelichting is een niet bindende beschrijving.

U kunt het complete bestemmingsplan inzien c.q. downloaden via www.omgevingswet.overheid.nl of op de website van de gemeente. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt onder anderen aan het betreffende bestemmingsplan getoetst.

Het bestemmingsplan regelt onder meer welke functies zijn toegestaan op de kavel. In de regels van het bestemmingsplan staat welke functies mogelijk zijn.

5.2 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en Bouwverordening

In het BBL staan de wettelijke, vastgestelde, technische minimumeisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Deze regels gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken. De eisen zijn gericht op het gebied van:

- Veiligheid
- Gezondheid
- Energiezuinigheid
- Bruikbaarheid

Wat betreft energiezuinigheid dient uw woning te voldoen aan BENG 2 is kleiner of gelijk aan nul kWh/m² per jaar. Dit betekent dat de woning geen energie uit fossiele brandstoffen (zoals gas of olie) gebruikt. In plaats daarvan haalt het al zijn energie uit hernieuwbare bronnen, zoals zonnepanelen. Het gebouw is dus volledig energieneutraal.

Het BBL biedt voldoende vrijheid voor het indelen van een woning. Die indeling moet wel brandveilig zijn en voldoen aan minimale maten van de verblijfsruimten. Eveneens eist het BBL een toiletruimte, een badruimte, een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel en aansluiting op de nutsvoorzieningen, zoals water, energievoorzieningen en riolering. U kunt meer vinden op:

<https://www.bblonline.nl/docs/wet/bbl>

In de Bouwverordening treft u technische informatie en bepalingen aan over het gebruik van woningen en terreinen en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Ten aanzien van de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt in de Bouwverordening gesteld dat u -in de meeste gevallen zal dat uw aannemer zijn- verplicht bent een bouwveiligheidsplan aan te leveren.

De tekst van de Bouwverordening kunt u opvragen bij de gemeente.

Bespreek met uw ontwerper de rechtsverhoudingen in het kader van het Arbobesluit! De wetgever ziet u namelijk als opdrachtgever-consument en legt de rol van coördinator uitvoeringsfase bij uw ontwerper neer.

5.3 Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst van de kavel staan rechten en verplichtingen opgenomen waar u als koper van de kavel mee te maken krijgt. Tevens zijn er ook vaak algemene voorwaarden van toepassing.

De belangrijkste onderwerpen in de koopovereenkomst zijn:

- Koopprijs van de kavel. De volledige koopprijs moet zijn voldaan op de dag van het verlijden van de notariële akte (u krijgt dan de grond in eigendom).
 - Opschortende en/of ontbindende voorwaarden.
 - Termijnen die gelden staan expliciet vermeld.
 - Verplichtingen: bijvoorbeeld met betrekking tot parkeren, een recht van overpad, het aanplanten en in stand houden van hagen en in stand houden van de aangelegde geluidschermen.
- Ook zijn er bindende voorwaarden t.a.v. de aansluitingen op het riool.

Bij de koopovereenkomst hoort een kavelpaspoort met daarop aangegeven de kavel die wordt gekocht. Deze transactietekening is de definitieve uitgiftetekening van de kavel.

5.4 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning

5.4.1 Aanvragen omgevingsvergunning

Alvorens u formeel een omgevingsvergunning gaat aanvragen heeft u uw ontwerp al laten toetsen door Adviescommissie monumenten en welstand. Deze commissie komt regelmatig bij elkaar. U dient hiervoor een afspraak te maken met de gemeente. Voor deze toets/advies worden u kosten c.q. leges in rekening gebracht.

Wanneer u een omgevingsvergunning aanvraagt wordt uw bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de welstandscriteria (beeldkwaliteitsplan) en de gemeentelijke bouwverordening.

De omgevingsvergunning voor uw bouwplan vraagt u aan bij de afdeling Vergunning, Toezicht, Handhaving (VTH) van de Gemeente Overbetuwe. U doet dit digitaal via het Omgevingsloket: <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>

Het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning is aan landelijke regels gebonden, de zogenaamde indieningsvereisten. Deze zijn vastgelegd in de 'Ministeriële regeling omgevingsrecht' (Mor).

Een onvolledige aanvraag omgevingsvergunning wordt niet in behandeling genomen. Als de aanvraag niet volledig is, krijgt u bericht met het verzoek de aanvraag alsnog compleet te maken.

Is de aanvraag wel volledig dan is de beslistermijn 8 weken, gerekend vanaf de ontvangstdatum van de ontvankelijke aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken verlengd worden. Wanneer het college van B&W niet op tijd beslist, is de vergunning van rechtswege verleend. Een aangevraagde vergunning zal echter moeten worden geweigerd als het bouwplan niet voldoet aan de regelgeving waaronder o.a. het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Het college van B&W brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag

omgevingsvergunning. Neemt u de omgevingsvergunning goed door. Er kunnen nog belangrijke voorwaarden aan de vergunning verbonden zijn. Ook is het mogelijk dat er opmerkingen op de ingediende documenten zijn geplaatst.

De verleende omgevingsvergunning is nog niet meteen onherroepelijk. Gedurende 6 weken na verlening van de omgevingsvergunning staat het besluit open voor het indienen van een bezwaar door belanghebbenden. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwarentermin is de verzenddatum die op de vergunning vermeld staat. Wanneer tijdens de termijn geen bezwaren zijn ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk.

U hoeft -na levering van de grond- niet te wachten met bouwen tot de vergunning onherroepelijk is geworden. Dit geldt overigens alleen voor omgevingsvergunningen die niet van rechtswege zijn verkregen. Het bouwen in deze periode is echter geheel voor eigen risico.

Goed om te weten: de verstrekte omgevingsvergunning kan worden ingetrokken door het college van B&W als niet binnen 26 weken na verlening is gestart met de bouw. Hetzelfde geldt als de bouw meer dan 26 weken stil ligt.

5.5 Sonderen en funderen

Alvorens u kunt starten met bouwen en het aanleggen van de fundering van uw woning moet eerst de draagkracht van de ondergrond worden bepaald. Dit heet sonderen. De uitkomst van dit onderzoek wordt gebruikt om te bepalen hoe uw woning gefundeerd zal worden.

U (of uw aannemer) bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. U dient hiertoe een gespecialiseerd bedrijf opdracht te geven. Het bedrijf dat de sondering uitvoert dient contact op te nemen met onze bouwplaatscoördinator om te melden wanneer hij op de kavel aanwezig zal zijn. De grond mag pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. In overleg met de bouwplaatscoördinator kan voor het uitvoeren van de sonderingen hierop een uitzondering worden gemaakt.

5.6 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitseisen van het plangebied zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Daarin staat bijvoorbeeld aangegeven waar een levendige gevel moet worden gerealiseerd, een gevel met raampartijen en/of een erker met zicht op de openbare ruimte.

5.7 Parkeren

Er moet worden geparkeerd op eigen terrein. Op het kavelpaspoort en in de leveringsakte staat het minimaal aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd. Ook de parkeerbehoefte die ontstaat vanwege werken aan huis of te vestigen bedrijvigheid moet vaak worden opgelost op eigen terrein. Garages/bergingen worden niet als een parkeerplek gezien. De parkeerplaats mag wel bestaan uit een carport of een bestraat deel van de tuin. Het staat de eigenaren daarnaast vrij om een garage te bouwen, vrijstaand of als onderdeel van het hoofdgebouw, waarbij rekening gehouden moet worden met De Regels uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

5.7.1 Locatie parkeerplaats en inrit

De plaats van de inrit voor elke kavel is door Verkoper al bepaald, in samenhang met o.a. de locatie van openbare parkeerplaatsen, bomen, lantaarnpalen of verkeersdrempels. U dient de parkeerplaatsen en de inrit op de tekeningen en op uw aanvraag voor de omgevingsvergunning aan te geven.

In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met parkeren voor bezoekers van de woningen.

5.8 Ondergronds bouwen (kelders en (half) verdiept parkeren)

Indien er sprake is van een hoge grondwaterstand wordt ondergronds bouwen afgeraden.

5.9 Burenrecht

U dient rekening te houden met uw burenen. In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en plichten van de eigenaars van naburige erven vastgelegd. In het burenrecht zijn zaken geregeld als erfafscheiding en afsluiting, afwatering en het recht van licht en uitzicht. Zo mag u geen hinder toebrengen aan uw burenen. Het Burgerlijk Wetboek geeft ook de regeling voor de muur of de haag die zich op de erfgrans bevindt.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt niet getoetst aan de regels van het burenrecht. Om eventuele problemen te voorkomen wordt aanbevolen om uw burenen inzicht te geven in het ontwerp van uw woning. Dit kan voorkomen dat zij na het verlenen van de omgevingsvergunning bezwaar zullen aantekenen.

5.10 Erfdienstbaarheden

Bij een erfdienstbaarheid maken de eigenaren van twee verschillende erven een afspraak die voor het ene erf een voordeel en voor het andere erf een nadeel oplevert. Deze afspraak kan een afwijking zijn van wat in het burenrecht is vastgelegd (bijvoorbeeld de toestemming een raam te maken binnen twee meter uit de erfgrans). Ook ten behoeve van nutsvoorzieningen kunnen erfdienstbaarheden worden verleend, bijvoorbeeld met betrekking tot bekabeling. In de leveringsakte worden erfdienstbaarheden, voor zover aanwezig, genoemd.

Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht en wordt door een akte van vestiging tussen beide partijen bij de notaris vastgelegd en moet door de notaris in het openbare register worden ingeschreven. De erfdienstbaarheid blijft dus bestaan als de eigendom wisselt. Als er sprake is van een erfdienstbaarheid staat dat in de koopovereenkomst en/of leveringsakte vermeld.

HOOFDSTUK 6. De rol van Ontwikkelcombinatie De Pas BV

U krijgt op diverse manieren te maken met Ontwikkelcombinatie De Pas BV

6.1 De koop en levering van de grond

De levering van de bouwka­vel kan plaatsvinden vanaf het mo­ment dat de grond bouwrijp is en de om­gevingsver­gunning voor uw wo­ning is verleend. De Ver­koper; Ontwikkelcombinatie De Pas BV, zal vervolgens een af­spraak ma­ken bij de notaris voor het op­stellen van de leveringsakte. De notaris stuurt het concept van de leveringsakte ter controle naar de koper en de verkopende partij. Wanneer deze akkoord is, wordt overgegaan tot het zogenaamde notariële transport. Dit is het mo­ment dat de grond uw ei­gendom wordt (juridische levering). Bij de overdracht moet de volledige koopprijs van het kavel betaald zijn. De leveringsproce­dure duurt ge­middeld 2-4 we­ken. Vanaf het mo­ment van levering mag u de bouwka­vel in ge­bruik nemen.

Houdt er bij het aan­vragen van uw hypotheekofferte rekening mee dat financie­ring pas ver­strekt wordt na­dat u in het bezit bent van een om­gevingsver­gunning. De geldver­strekker be­schouwt de grond met het goe­dgekeurde bouwplan als uw onderpand (ze­kerheid) voor de hypotheek.

6.2 De bouwrijpe kavel

Tijdens het bouwrijp ma­ken coördineert Ontwikkelcombinatie De Pas BV de aanleg van ondergrondse basisin­frastructuur in het openbaar ge­bied zoals het elek­triciteitsnetwerk, wa­ter, data/glasvezel en de riolering. U dient zelf opdracht te ge­ven voor de aansluiting in uw wo­ning op de voor­zieningen in het openbaar ge­bied.

Bouwwegen worden aangelegd op de po­sities van de toekomstige rijbaan. Vanaf de bouw­weg tot aan uw kavel dient uzelf zorg te dra­gen voor de aanleg van een bouw­inrit.

De kavel dient in zijn huidige staat te worden ge­accepteerd. De kavel is niet per definitie gespit. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet ver­wijderd. Na de bouwactiviteiten zal de bodemopbouw zijn verstoord. Wij ad­viseren u om na de bouwactiviteiten het tuinoppervlak voldoende diep te spitten om zodoende de waterdoorlatendheid zo goed mo­gelijk te herstellen.

De ontwikkelcombinatie zal aan de achterzijde van de kavels 25.8 en 25.9 een ge­luidwerende voor­ziening ma­ken met heder­a be­groeiing aan de achterzijde (openbaar ge­bied). De overige erfafscheidingen worden door de koper aangelegd en in stand ge­houden. Zie hiervoor uw kavelpaspoort en akte van levering.

6.3 Uitzetten hoekpunten kavel

De hoekpunten van de kavels worden éénmaal overeenkomstig het gevormde kadastraal perceel door de Ontwikkelcombinatie voor u uitgezet.

6.4 Kadaster

Aanvankelijk wordt er met kavelnummers ge­werkt. Na het te­kenen van de koopovereenkomst zal de verkoper bij het Kadaster het kavel laten uitsplitsen tot een definitief kadastraal perceel. Bij de overdracht bij de notaris is uw kavel dan ook definitief gevormd.

6.5 Vloerpeilen en maaiveldhoogte

Het vloerpeilniveau van de wo­ning staat aangegeven op het kavelpaspoort. De hoogte van het bouwka­vel (maaiveld) staat aangegeven op de bouwrijptekening.

Indien door ontgraving van de aannemer voor wo­ningbouw geschikte grond be­schikbaar komt, kan de grond door de aannemer worden aange­boden op een door De Ontwikkelcombinatie aangewezen gronddepot (indien be­schikbaar).

6.6 Straatnamen en huisnummers

De straatnamen zijn in de meeste gebieden reeds vastgesteld. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt er een huisnummer aan uw kavel toegekend. Tot dat moment is het kavelnummer met de straatnaam (indien bekend) het 'adres' dat u aan de verschillende partijen door kunt geven.

U krijgt van de gemeente bericht als uw huisnummer bekend is. Hierna zal Post NL de postcode bepalen. U krijgt hiervan bericht.

6.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte

6.7.1 Aan- en afvoerwegen

Er is één aan- en afvoerweg die gebruikt moet worden voor bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangsweg naar het bouwplan wordt door Ontwikkelcombinatie De Pas bij u aangegeven. Het is verboden andere wegen te gebruiken voor bouwverkeer. U dient uw aannemer hiervan op de hoogte te stellen.

6.7.2 Bouwwegen

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode en worden aangelegd als het gebied bouwrijp is. De bouwwegen kunnen variëren in breedte en liggen globaal gezien op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd.

In een van de bijlagen bij dit handboek is de bouwrijp tekening terug te vinden.

6.8 Definitieve inrichting van de openbare ruimte

Ontwikkelcombinatie De Pas zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied. Dit is vastgelegd in het inrichtingsplan (woonrijptekening). Het kan zijn dat door voortschrijdend inzicht als gevolg van de bouw van de woningen, c.q. de definitieve plaatsing van inritten, er wijzigingen in het inrichtingsplan gemaakt moeten worden. In de bijlagen bij dit handboek is de woonrijptekening terug te vinden.

In het inrichtingsplan wordt indicatief onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen etc. worden aangelegd. Het planten van bomen, struiken en heesters conform het inrichtingsplan is alleen mogelijk in het plantseizoen (globaal van november tot april). Het inzaaien van gras kan alleen in de maanden mei tot en met september.

Bij de afwerking van het openbaar gebied is het de intentie om de groenvoorziening direct mee te nemen.

Als gevolg van fasering kan het voorkomen dat de definitieve inrichting van het gebied later geschiedt. De definitieve terreinafwerking zal starten nadat het merendeel van het gebied is bebouwd doch uiterlijk 2 jaar nadat de eerste woning wordt bewoond.

HOOFDSTUK 7. Nutsvoorzieningen

In het openbaar gebied wordt een netwerk van nutsleidingen aangelegd. Elektra, water en glasvezel netwerk t.b.v. data, telefoon, televisie en radio zullen worden aangelegd.

7.1 Algemeen

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden kabels en leidingen (zoals water, elektra en riolering) onder of naast de bouwwegen aangelegd. De kabels en leidingen naast de openbare weg worden niet beschermd. Daarom moet transport van en naar uw woning met de grootste zorgvuldigheid worden uitgevoerd. De aannemer dient zelf voor een bescherming te zorgen. Verzakkingen of andere calamiteiten die tijdens de bouw plaatsvinden moeten direct bij de bouwplaatscoördinator Ontwikkelcombinatie De Pas worden gemeld.

De aftakkingen van de kabels en leidingen die in uw bouw- en werkterrein zijn opgenomen, dienen beschermd te worden tegen beschadiging of breuk. Ook mogen de kabels en leidingen niet worden verplaatst.

Bouwmaterialen op leidingtracés en/of openbare (bouw)weg opslaan is ten strengste verboden en moeten, indien dit toch gebeurt, op eerste aanzegging direct worden verwijderd. De nutsbedrijven en hulpdiensten moeten er te allen tijde bij kunnen in geval van calamiteiten en voor het maken van de aansluitingen.

7.2 Aanvragen huisaansluitingen

De huisaansluiting op het net van elektra, water en glasvezel moet door de kavelkoper zelf worden geregeld. Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (CMA, bereikbaar via www.mijnaansluiting.nl) kunt u de aansluiting voor deze voorzieningen in één keer aanvragen. Op basis van uw aanvraag zorgt het CMA ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven uw gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening. **LET OP:** Uw opdracht moet tegenwoordig vaak wel 12 maanden voor de gewenste leveringsweek verstrekt zijn. Denkt u eraan hierover zo snel mogelijk in contact te treden met deze partijen.

De huisaansluitingen vinden pas plaats als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De opdracht is verstrekt en u hebt betaald.
- De meterkast is goedgekeurd door de nutsbedrijven.
- De woning is glas-, wind- en waterdicht en afsluitbaar.
- Het invoertracé is steiger- en obstakelvrij.
- Er is voldoende gronddekking op het invoertracé.

De huisaansluitingen moeten op een voorgeschreven wijze en hoogte door de fundering worden ingevoerd door middel van mantelbuizen. Omdat alle nutsvoorzieningen samenkomen in uw meterkast hebben de nutsbedrijven afspraken gemaakt voor de indeling en uitvoering van de meterkast.

Op de website van het CMA treft u de richtlijnen aan waar uw meterkast aan moet voldoen.

7.3 Bouwstroom en -water

Verkoper levert geen (bouw-)stroom en (bouw-)water. U of uw aannemer dient dit zelf aan te vragen bij de nutsbedrijven. Vraagt u dit tijdig aan en houd rekening met een doorlooptijd van 16 weken. Aanvragen kan ook via de website van het CMA www.mijnaansluiting.nl. Er kan alleen bouwstroom en -water aangevraagd worden als het gebied bouwrijp is en het primaire net van nutsleidingen is aangelegd.

Uw bouwstroom en -water aansluiting wordt niet automatisch omgezet in een definitieve huisaansluiting, deze dient u dan ook apart aan te vragen.

7.4 Rioolstelsel

Het rioolstelsel is een zogenaamd 'gescheiden stelsel' wat betekent dat afvalwater en regenwater gescheiden worden afgevoerd. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- Vuilwaterriolering voor fecaliën en huishoudwater (toilet, keuken, was- en badwater); dit wordt via het rioolstelsel afgevoerd.
- Hemelwater (regenwater dat op het dak van uw woning neerkomt) en straatwater (regenwater dat rechtstreeks op de trottoirs en wegen neerkomt); dit wordt door u op uw kavel verzameld, eventueel geïnfiltreerd en afgevoerd naar de voorzijde van uw kavel en daar met een overstort geloosd op openbaar gebied. Er is voor hemelwater dus geen aansluiting op het riool beschikbaar.

Tijdens het bouwrijp maken zal de Ontwikkelcombinatie ongeveer op de erfgrans van het bouwkevel een aansluitpunt realiseren t.b.v. uw riolering. Deze staat weergegeven op de bouwrijptekening riolering, welke als bijlage is bijgevoegd. Op deze aansluiting zal uw aannemer uw woning dienen aan te sluiten. De aansluiting dient door de gemeente vergund te worden. We wijzen u er bovendien op dat de gemeente per aansluiting een zgn. erfscheidingsput eist en uw aansluiting ter controle aangeboden wenst te zien.

Woningen die grenzen aan oppervlaktewater moeten het dakwater rechtstreeks hier op lozen

Tip: denk aan de juiste toepassing van polderexpansiestukken en schuifstukken. De grond kan na verloop van tijd aanzienlijk inklinken (veengebied). Denk aan adequate ontluchting van de riolering en het bovendaks doorvoeren daarvan.

Nadat de aansluiting is gerealiseerd komt het onderhoud en de instandhouding van de voorziening voor verantwoording van de koper.

HOOFDSTUK 8. Realisatiefase

Als de fase van bouwen gaat aanbreken, adviseren wij u dit handboek nogmaals goed door te lezen en ook ter beschikking te stellen aan uw aannemer.

8.1 Aandachtspunten bij start van de bouw

Nadat de omgevingsvergunning is verleend en het notarieel transport van de grond heeft plaatsgevonden, kunt u aan de slag. Vanaf dat moment heeft u alle verantwoordelijkheid met betrekking tot de kavel overgenomen. In de omgevingsvergunning kunnen nog voorwaarden en aanwijzingen zijn opgenomen voordat u kunt starten met de bouw. Ook is het verstandig om te zorgen voor ingebouwde marges in uw planning (in verband met vertraagde levering van bouwmaterialen, vorstverlet, etc.). De aannemer neemt in zijn planning standaard een aantal dagen onwerkbaar weer op, vraag uw aannemer hoe dit berekend wordt.

De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen en ontheffingen moeten op de bouwplaats aanwezig zijn.

Minimaal 2 weken voor start uitvoering van de bouw maakt u of de uitvoerder van de aannemer een afspraak met de bouwplaatscoördinator van Ontwikkelcombinatie De Pas voor het uitzetten van de hoekpunten van uw kavel, dit heet het 'inmeten van de kavel'. De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met piketpaaltjes. Na de inmeting van de kavel wordt van u verwacht deze merktekens in stand te houden. Uw aannemer kan ze voor u 'verklikken', dat wil zeggen nogmaals ergens buiten het werk aanbrengen opdat ze niet verloren gaan, totdat ze in uw werk vast zijn opgenomen.

Ook zal uw aannemer de hoekpunten van uw woning uitzetten, dit moet voldoen aan de gegevens uit de omgevingsvergunning.

Bij aanvang van de bouwactiviteiten meldt de aannemer zich bij de inspecteur van de afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving (VTH) van de Gemeente Overbetuwe.

Na het tekenen van de koopovereenkomst moeten de contouren van de woning en overige bebouwing, de locatie van de inrit naar de kavel, het rioleringsplan en de invoer van de nutsvoorzieningen als digitaal bestand, AutoCad of gelijkwaardig, aan de bouwplaatscoördinator ter beschikking worden gesteld.

8.2 Bouwtoezicht door Gemeente

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is aan uw dossier een inspecteur van de afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving (VTH) gekoppeld. Deze voert de controle over en tijdens de bouw van de woning. Dit is geen dagelijks toezicht. VTH ziet alleen toe op de technische aspecten en heeft in principe een steekproefsgewijs karakter. Niet alles kan worden gecontroleerd. Er wordt gecontroleerd of gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de verleende omgevingsvergunning. Er wordt daarbij vooral gelet op de constructieve kwaliteit van het gebouwde, op de veiligheid op de bouwplaats en de omgeving tijdens de bouw en op milieuaspecten. Als blijkt dat wordt gebouwd in afwijking van de omgevingsvergunning kan de bouw worden stilgelegd.

Minimaal 3 weken voor de start van de bouw van uw woning moeten de constructieve gegevens, voor zover deze niet zijn meegezonden bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, bij de gemeente zijn ingediend. LET OP: indien deze gegevens niet zijn aangeleverd en zijn goedgekeurd mag er niet met de bouw worden gestart.

Op grond van jarenlange bouwtoezichtervaring geeft VTH een aantal belangrijke punten aan, waaraan vooraf en tijdens de uitvoering aandacht besteed moet worden. Vlak nadat de bouw van een woning start en de eerste contacten zijn gelegd, maakt de inspecteur een

afpraak om de omgevingsvergunning door te spreken. Hiermee wordt geprobeerd te voorkomen dat gedurende het bouwproces onomkeerbare situaties ontstaan.

Gedurende het bouwproces dient u een aantal werkzaamheden ten behoeve van een controle te melden aan de inspecteur.

Meldingsplicht minimaal 48 uur van te voren:

- Start grondwerk
- Start heiwerk
- Het ter controle aanbieden van de riolering.

Meldingsplicht minimaal 24 uur van te voren:

- Storten van beton / ter controle aanbieden van de wapening.

U dient een melding schriftelijk te doen middels het formulier dat u bij de omgevingsvergunning ontvangen heeft.

Gereedmelding

Tenslotte meldt u zodra de bouw klaar is, het 'gereedkomen' van de woning bij VTH van de gemeente d.m.v. het aanvraagformulier dat u ontvangt bij uw omgevingsvergunning. Er volgt dan een afspraak met de inspecteur voor de eindcontrole van de woning. De woning mag niet worden betrokken zonder dat deze gereed is gemeld.

8.3 Planning en coördinatie

Werken met meerdere bedrijven op een kleine oppervlakte vereist nauwkeurige onderlinge afstemming. U bent als opdrachtgever zelf verantwoordelijk voor een bouwplanning en leveringsschema's en u ziet erop toe dat uw aannemer en onderaannemers zich daaraan houden.

8.4 Veiligheid

In het hele gebied geldt dat de veiligheid van personen voorop staat. De arbeidsinspectie houdt op basis van de Arbowet toezicht op de veiligheid op de bouwplaats. VTH houdt op basis van het bouwveiligheidsplan en de voorschriften uit de bouwverordening toezicht op de veiligheid van mensen op en in de directe omgeving van het bouwterrein.

Van u als opdrachtgever mag worden verwacht dat u oog hebt voor de veiligheid van bouwplaatsmedewerkers, bijvoorbeeld door te staan op een opgeruimde bouwplaats en dat u uw aannemer aanspreekt op nalatigheden waar het de veiligheid betreft. Zoals bijvoorbeeld het vervuilen achterlaten van wegen. Het is een openbare weg in een woonwijk. De vervuiler dient hierin verantwoordelijkheden te nemen en is bovendien aansprakelijk wanneer er ongevallen door nalatigheid plaatsvinden.

8.5 Bouwwegen

Bouwwegen op openbaar terrein zijn de wegen die ingericht zijn om met vrachtverkeer bij uw werkterrein en dat van anderen te kunnen komen. De bouwwegen zullen in stand worden gehouden. Na het gereed komen van het merendeel van het gebied zullen de bouwwegen worden voorzien van de definitieve bestrating. Parkeren en opslag op de bouwwegen is verboden. Werkzaamheden waarbij de bouwweg tijdelijk gestremd wordt (bijvoorbeeld groot transport / grote kraanwerkzaamheden) dienen te worden overlegd met de omgeving. U dient de wegen, maar ook het terrein rondom uw kavel vrij te houden van bouwafval.

8.6 Bouwterrein, werkterrein en bouwketen

Het bouwterrein is gelijk aan het oppervlakte van uw kavel. Dit betekent dat alle bouwplaatsvoorzieningen, zoals de bouwkeet, de opslag van materialen en parkeren, op uw eigen kavel moeten plaatsvinden. Uw aannemer is verplicht een tekening te maken van de inrichting van de bouwplaats. Deze tekening maakt onderdeel uit van het bouwveiligheidsplan dat uw aannemer moet opstellen.

Het bouwterrein moet met hekken afgescheiden worden zodat, wanneer er niet gewerkt wordt,

onbevoegden het terrein niet kunnen betreden. Dit voorkomt tevens illegale dumpingen op uw kavel. Bij aansluitende bouw kavels staat het de kopers vrij om bij een mogelijkheid van gezamenlijk bouwen een hek om het gehele terrein te plaatsen i.p.v. individueel. Dit dient wel te worden gemeld bij de inspecteur van de afdeling VTH, zie 8.2. U wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

8.7 Afvoer bouwafval

De aannemer is zelf verantwoordelijk voor de afvoer van het uit de bouw vrijkomende bouwafval. Het bouwafval wat van u zelf afkomstig is kunt u op verschillende manieren afvoeren. U kunt het afval gescheiden brengen naar één van de recyclingperrons van de gemeente. Ook kunt u met hen een afspraak maken om het grofvuil op te laten halen. Tenslotte kunt u bij een particulier bedrijf een vuilcontainer bestellen die u op uw kavel laat plaatsen. Deze wordt dan weer opgehaald als de container gevuld is.

8.8 Reclame

Reclameborden mogen alleen binnen de grenzen van de kavel worden geplaatst, voor zover deze geen verkeersbelemmerende situaties opleveren. Reclameborden die toch in het openbaar gebied geplaatst zijn, worden verwijderd op kosten van de eigenaar van het bord.

8.9 Werktijden

Ten aanzien van de werktijden is de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de Gemeente van toepassing.

8.10 Bestaande elementen in en rond het plangebied

Bestaande bomen, houtsingels, erfafscheidingen, nutsvoorzieningen, verhardingen c.a. welke dienen te worden gespaard en/of in functie blijven dienen door de aannemer te worden gerespecteerd en dienen op eerste aanwijzing van de bouwplaatscoördinator beschermd te worden.

COLOFON

Disclaimer

De informatie in dit handboek is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie niet juist, onvolledig of niet up-to-date is. Verkoper noch de gemeente kan hiervoor enige aansprakelijkheid aanvaarden.