

HAARZICHT

Op goede gronden

**Stappenplan & aandachtspunten bij
het bouwen van een vrije kavel**

“Erven” Haarzicht te Vleuten
Kavelnummers 44, 45, 158 t/m 165



Inleiding

U wordt eigenaar van een vrije kavel in Haarzicht te Vleuten en gaat uw eigen woning bouwen. Voor velen van u een langgekoesterde wens. Een geweldig proces om uw ideale woonhuis zelf te kunnen gaan realiseren. Wij informeren u over de te nemen stappen en over belangrijke aandachtspunten om ervoor te zorgen dat uw woonwensen worden vertaald naar een definitief bouwplan.

Inhoudsopgave:

- Verkoopgesprek & documentatie
- Ondertekening koopovereenkomst
- Contractstukken
- Overdracht van de grond
- Architect(selectie)
- Aanvraag van de omgevingsvergunning
- Bestemmingsplan, Stedenbouwkundigplan en Beeldregieplan
- Kavelinformatie van belang voor de uitwerking van uw woonwensen
- Aannemersselectie
- (Tekeningen) bouwrijpe grond
- (Tekeningen) woonrijpe omgeving
- Start van de bouw, aandachtspunten
- Bijlage Verklarende woordenlijst

Verkoopgesprek

Tijdens het verkoopgesprek met de makelaar ontvangt u de verkoopdocumentatie en neemt de makelaar alle relevante informatie met u door die in de (digitale)verkoopmap is verzameld. Tevens wordt de koopovereenkomst in dit gesprek uitvoerig met u besproken en ontvangt u een toelichting op de procedure. Na dit gesprek wordt met u een vervolgspraak ingepland voor de ondertekening van deze koopovereenkomst.

Ondertekening koopovereenkomst

Indien al uw vragen over de kavel, de verkoopdocumentatie en koopovereenkomst zijn beantwoord wordt de definitieve koopovereenkomst opgemaakt. In het contract wordt een zogenaamd document van waarmerking toegevoegd. Hierop staan alle documenten die onderdeel vormen van het contract c.q. de overeenkomst. Nadat de koopakte definitief is en door alle partijen is ondertekend, wordt deze verstuurd naar AM B.V. (de Verkoper) en de notaris en wordt een origineel exemplaar aan u digitaal geretourneerd. De aankoop van uw kavel is hiermee een feit.

Overdracht van de grond

Nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst zijn vervallen, wordt u door Hermans & Schuttevaer Notarissen te Utrecht, uitgenodigd voor het transport van de grond. Het is van belang dat uw hypotheekstukken op dit moment aanwezig zijn bij de notaris zodat de betaling en de overdracht van de grond plaats kan vinden.

Architect(selectie)

U bent vrij in de keuze van deze adviseur. Wij verwijzen u hiervoor ook naar de architectenwebsite www.bna.nl. Hier wordt tevens advies gegeven over te maken (financiële) afspraken met uw adviseur. Samen met uw architect zullen uw woonwensen in een aantal gesprekken worden vertaald naar een programma van eisen, dat de basis vormt voor de bouwkundige tekening. De architect kan u ook begeleiden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en/of selectie van de aannemer.

Omgevingsvergunning

De bebouwingsvoorschriften waar het ontwerp van uw woning aan moet voldoen, vindt u in het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en een beeldregieplan. Uw architect/adviseur kan u helpen om uw ontwerp te toetsen aan deze regelegeving.

In het stedenbouwkundig plan en het beeldregieplan zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan uw woningontwerp moet voldoen. Rekening houden met deze uitgangspunten en randvoorwaarden is van belang voor het snel verkrijgen van de omgevingsvergunning die vereist zijn voor de bouw van een woning. U dient deze omgevingsvergunning zelf tijdig aan te vragen bij de gemeente Utrecht.



Deze omgevingsvergunning (ook wel uitgebreide bouwvergunning) kunt u indienen via het Omgevingsloket Online (OLO). Deze omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd met een landelijk speciaal daarvoor ontwikkeld formulier waaraan o.a. de tekeningen van uw ontwerp worden toegevoegd. Dit aanvraagformulier is verkrijgbaar bij de gemeente Utrecht of via de internetsite www.omgevingsloket.nl. De gemeente zal u leges in rekening brengen voor het behandelen en afgifte van de omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan, Stedenbouwkundigplan en Beeldregieplan

Voor Haarzicht is een bestemmingsplan opgesteld. Uw woningontwerp moet passen binnen de regels van het vastgestelde bestemmingplan. Dit wordt getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is op 8 maart 2018 door de Raad goedgekeurd en ligt tot eind april ter visie. Indien er geen zienswijzen worden ingediend dan is het per eind april 2018 vigerend.

Daarnaast wordt uw ontwerp door de Commissie Welstand en Monumenten Utrecht van de gemeente getoetst aan het geldende Stedenbouwkundige plan en Beeldregieplan. Het geldende Stedenbouwkundigplan en Beeldregieplan is als bijlage toegevoegd in de verkoopdocumentatie.

Kavelinformatie van belang voor de uitwerking van uw woonwensen

Onderstaand treft u aanvullende informatie aan over de uitgangspunten en randvoorwaarden van de kavel. Deze zijn van belang voor het ontwerp van uw woning maar ook voor de afspraken die u maakt met de aannemer voor de uitvoering van de werkzaamheden. Wij adviseren u daarom dit document met de architect en met uw aannemer te bespreken en raden u aan om de belangrijkste aandachtspunten uit het 'Stappenplan & Aandachtspunten bij het bouwen op een vrije kavel' (schriftelijk) op te nemen in de overeenkomst welke u sluit met de aannemer.

1. Afmeting kavels

De kavel wordt uitgezet door middel van markeringspaaltjes op de hoekpunten. De kavel wordt kadastraal vastgelegd door het kadaster.

2. Bebouwingsvlak

Het bebouwingsvlak op het kavelpaspoort geeft aan waar u uw woning en eventuele bijgebouwen mag bouwen.

3. Rooilijn

De eisen ten aanzien van de rooilijnen zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan, het beeldregieplan en het kavelpaspoort.

4. Bodem

U moet zelf zorgen voor het verrichten van grondmechanisch onderzoek van de grondgesteldheid van uw kavel. Dit is nodig om de funderingsconstructie te bepalen (sonderingsonderzoek).



Tevens dient u een milieutechnisch bodemonderzoeksrapport te overleggen. Deze rapporten zijn bij de gemeente Utrecht bekend. De kavels zijn geschikt voor de bestemming woningbouw met tuin. Bij uw aanvraag kan u volstaan door naar deze rapporten te verwijzen. Informatie met betrekking tot de rapporten worden door ons op verzoek verstrekt.

5. Grondwater

De aanwezige gemiddelde grondwaterstand is dusdanig dat, indien u besluit uw woning te onderkelderen, hiervoor grondwater onttrokken moet worden. De grondwaterstand bevindt zich ca. 0,7 tot 1,5 meter onder maaiveld (circa NAP -0,2 tot -1,0 m). Voor een eventuele grondwateronttrekking dient u een vergunning aan te vragen, deze is onderdeel van de omgevingsvergunning. Om een vergunning aan te kunnen vragen zal u een (globale) berekening moeten (laten) maken waarin staat berekend hoeveel grondwater er naar verwachting zal worden onttrokken. U dient bij de provincie een vergunning aan te vragen voor het onttrekken van het grondwater en bij het waterschap een vergunning voor het lozen van het onttrokken water. Deze vergunningen zijn onderdeel van de aan te vragen omgevings-vergunning.

6. Hoogte kavels

De kavels worden overwegend hoger afgewerkt dan de openbare ruimte. Voor de oplever- hoogte van de kavel en de openbare ruimte wordt verwezen naar de bouw- en woonrijp tekeningen en de kavelpaspoorten. De kavels aan het water hebben een talud en op sommige kavels is een houten beschoeiing aangebracht. U dient deze taluds en beschoeiing te handhaven en te onderhouden.

7. Hemelwaterafvoer

In Haarzicht is het uitgangspunt dat 'schoon' hemelwater niet mag worden vermengd met het afvalwater vanuit de woningen. Op de kavels aan de thematerweg dient hemelwater te worden afgevoerd naar de aangrenzende sloot. De overige kavels dienen aangesloten te worden op het hemelwaterriool. Hiervoor zijn op de kavels uitleggers met doorspuitvoorziening aangelegd.

8. Riolering

Nabij de inrit van de kavel wordt tot de voorerfgrens een uitlegger met doorspuitvoorziening van de vuilwaterriolering gelegd. De aannemer dient de vuilwaterriolering van de woning op de uitlegger aansluiten. Het hemelwater mag niet via het vuilwaterriool (DWA) afgevoerd worden! De diepteligging van de aansluiting is ongeveer 80 cm onder het maaiveld. De ligging is te zien op de bouwrijpmaak tekeningen.

9. Peilhoogte woning, berging of garage

Het vloerpeil (hoogte van de begane grondvloer van de woning) is per kavel in concept vastgesteld en wordt op de bouwrijp tekening en het kavelpaspoort aangegeven. Na aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de peilhoogte

door de Gemeente definitief vastgesteld, doorgaans is dit dezelfde peilhoogte. Deze peilhoogte moet u aanhouden. Het peil van de garage en/of berging is afhankelijk van de plaats waar deze komt te staan.

In de aanvraag omgevingsvergunning moet u de peilhoogte van de woning aangeven evenals de peilhoogte voor de berging en/ of garage. De Gemeente Utrecht zal deze peilhoogte beoordelen. Door de vaststelling van de peilhoogte van de woning, ligt de begane grondvloer van de woning boven de band van de weg. Op deze manier is er voldoende afschot (helling) aanwezig en is het risico van eventueel wateroverlast bij hevige regenval beperkt.

10. Parkeerplaatsen en inrit

De plaats en breedte van de inrit ligt vast. Dit staat aangegeven op de tekeningen en het kavelpaspoort.

U bent verplicht om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De opstelplek voor de auto dient minimaal 5 m1 lang te zijn en 2,5 m1 breed.

11. Architectuur

Op de kavel wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De architectuur is 'landelijk wonen' en sluit aan op de bestaande lintbebouwing van de Thematerweg. U richt de kavel bij voorkeur op een losse en informele manier in, zoals een boerenerf. De bebouwing is op straat georiënteerd. Een verdere beschrijving van de gewenste architectuur is te vinden in het stedenbouwkundig en beeldregieplan.

12. Bouwmassa

De nokhoogte van uw woning mag maximaal 12m bedragen. De dakgoten mogen op een hoogte van maximaal 7m worden ontworpen. Verdere regels met betrekking tot de bouwmassa zijn te vinden in het bestemmingsplan.

13. Tuinen

De grond tussen de erfgrans en het bebouwingsvlak dient ingericht te worden als tuin. Dit is aangegeven op het kavelpaspoort.

De voortuinen aan de Thematerweg en de entreezone van Haarzicht dienen te voldoen aan de randvoorwaardenkaart uit de Ontwikkelvisie (zie Beeldregieplan blz. 31).

14. Civieltechnische kunstwerken

In de watergang voor de kavels met bouwnummers 44, 45, 161, 162, 163, 164 en 165 worden duikers met gemetselde muren aangebracht.

15. Nadere bouweisen

Uw woning dient te voldoen aan de eisen voor het Politie Keurmerk Veilig Wonen op woningniveau.



Aannemersselectie:

Op basis van uw ontwerp en onderhavige uitgangspunten kan de aannemer een offerte uitbrengen voor de bouw van uw woning. Om verrassingen te voorkomen adviseren wij u om dit document met uw aannemer te bespreken zodat hij met alle uitgangspunten rekening kan houden bij de prijsvorming. Daarnaast raden wij aan om de volgende zaken op te nemen in de overeenkomst met de aannemer omdat deze op de prijsvorming van invloed kunnen zijn:

1. Stappenplan & Aandachtspunten bij het bouwen op een vrije kavel.
2. Tekening bouwrijp situatie.
3. Tekening woonrijp situatie.
4. Bestemmingsplan
5. Stedenbouwkundig plan
6. Beeldregieplan

Tekeningen Bouwrijpe grond & Woonrijpe omgeving

In de verkoopdocumentatie vindt u een tekening waarop de woonrijp situatie is weergegeven. U ontvangt deze tekeningen zowel hardcopy als digitaal.

(Tekeningen) Bouwrijpe grond

Deze tekening geeft aan hoe de (bouwrijpe) kavel aan u wordt geleverd. Met bouwrijp bedoelen we dat de kavels op opgegeven hoogte zijn afgewerkt en beschikbaar zijn voor de bouwaannemer.

In de bouwrijpfase is het openbare gebied dusdanig ingericht dat de benodigde voorzieningen voor de bouw van de woningen aanwezig zijn. Hierbij moet u denken aan de riolering, nutsvoorzieningen, (oriëntatie)verlichting en (tijdelijke) verhardingen. Deze voorzieningen zijn aangebracht tot aan de erfgrens waarna de verdere aansluiting verzorgd dient te worden door de koper. Indien ten tijde van transport van de kavel c.q. bij start bouw door de koper de wegen al woonrijp zijn aangelegd, dan dient de koper te regelen dat bij zwaar bouwverkeer de straat afdoende wordt beschermd.

1. Tijdelijke verharding

Bouwwegen bestaan uit een puinverharding. Bouwverkeer dient van de bouwwegen gebruik te maken. Bouwverkeer op definitief ingerichte woonstraten is niet toegestaan.

De aansluiting (inrit) vanaf de openbare weg tot de bouwkavel dient door de koper te worden verzorgd. In de strook tussen de rijbaan en de kavelgrens liggen reeds de benodigde kabels en leidingen. Om schade aan de kabels en leidingen te voorkomen dient de door u aan te leggen tijdelijke inrit draagkrachtig genoeg te zijn voor de te verwachten bovenbelastingen (bouwverkeer).



Zodra de openbare ruimte ter plaatse van uw woning definitief wordt ingericht zal u hierover ruimschoots van tevoren worden ingelicht. In overleg met u zal worden bepaald op welk moment u de tijdelijke inrit (aansluiting) kunt verwijderen en uw definitieve inrit aangelegd kan worden.

2. Nutsvoorzieningen

De nutsleidingen liggen onder de toekomstige rijweg/trottoir en zijn aangegeven op de bouwrijptekening. Tijdens de bouwrijpfase zal dit een strook zijn van ca. 2 meter breed. U mag deze strook niet gebruiken om keten of materialen te plaatsen. Beschadigingen aan de nutsleidingen, worden bij u in rekening gebracht indien u zich niet aan deze randvoorwaarden houdt.

3. Verlichting

De definitieve verlichting aan de voorzijde van de kavels wordt aangelegd in de woonrijp situatie als de woningen zijn opgeleverd. Aangezien langs de rijweg nog parkeervakken, groenvakken en inritten aangelegd moeten worden, kan de positie van de lichtmasten nog wijzigen t.o.v. de tekening in het inrichtingsplan.

4. Verantwoordelijkheden

In principe is de koper als opdrachtgever verantwoordelijk voor schade die is ontstaan door de bouw van de woning. Wij adviseren u voorafgaand aan de start van de bouw hierover afspraken te maken met uw aannemer en de eventuele claim voor ontstane schade door te leggen aan uw aannemer. In de koopovereenkomst wordt aan de koper een waarborgsom opgelegd, ter grootte van € 5.000,- incl. BTW, welke dient als zekerheid ingeval sprake is van schade aan het openbaar gebied. Nadat de woning en tuin geheel gereed zijn zal er een controle plaatsvinden en het bedrag worden terugbetaald eventueel onder inhouding van geconstateerde schaden.

(Tekeningen) Woonrijpe omgeving

In de verkoopdocumentatie is eveneens een tekening ingesloten van de woonrijpsituatie. Deze tekening geeft de eindsituatie aan van de oplevering van het (woonrijpe)gebied. Met woonrijp maken wordt bedoeld dat waar nodig de bestaande (bouw)weg definitief wordt aangelegd, het trottoir wordt aangelegd en de parkeer- en groenvakken ingericht worden. In principe wordt het gebied woonrijp gemaakt als er geen bouwverkeer meer is. Pas dan worden de wegen definitief bestraat en worden trottoirbanden aangebracht, evenals de inrit om schade aan deze voorzieningen te voorkomen.

Ten behoeve van de woonrijpe situatie is het volgende voor u van belang:

1. Erfafscheiding

Op de kavelpaspoorten staat aangegeven waar u lage- en/of hoge hagen dient aan te brengen welke u ook in stand moet houden. Deze verplichting is ook opgenomen in de leveringsakte.



De erfafscheiding naar de naastgelegen kavels dient u samen met uw burens af te stemmen.

2. Huisaansluitingen

Conform de bouwrijptekening zijn de rioleringen en reguliere nutsleidingen voor elektra, water en cai/telefoon aangelegd in de openbare ruimte. Er is geen gasnetwerk aangelegd, wat betekent dat u een gasloze woning bouwt. Er zijn ruime mogelijkheden om uw woning van warmte te voorzien.

De nutsvoorzieningen worden aangelegd tot aan de erfgrans, waarna de verdere aansluiting door u dient te worden verzorgd. Aangaande de ligging van deze voorzieningen heeft u een eigen onderzoeksplicht. Let u erop dat u de aansluitingen ten behoeve van elektra, water en cai/telefoon voor uw eigen woning/kavel zelf tijdig aanvraagt. Voor de aansluiting zal het betreffende (nuts)bedrijf u kosten in rekening brengen. De aansluiting kunt u aanvragen via www.aansluitingen.nl, voor eventuele vragen kunt u de helpdesk bellen op nr. 088-884 8840 op werkdagen van 09:00 tot 17:00 uur.

3. Parkeren

In het openbaar gebied zijn parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers parkeren.

Start van de bouw, aandachtspunten

Na het afronden van uw ontwerp, de aannemersselectie en het verkrijgen van de onherroepelijke bouwvergunning kan de aannemer opdracht krijgen voor het definitief starten van de bouwwerkzaamheden. Het proces voor de realisatie van uw droomhuis gaat dan van start.

Punten van aandacht zijn:

1. Vrijkomende grond

Indien bij het inrichten van de bouwkaavel grond vrij komt, dient u dit als koper voor eigen rekening en risico zelf (te laten) afvoeren. Omgekeerd geldt hetzelfde: indien u de door u gekochte kavel (plaatselijk) wilt ophogen, dan dient u als koper voor eigen rekening zelf grond van voldoende (lees: geschikte) kwaliteit te laten aanvoeren. Om kosten te besparen is het advies zorg te dragen voor een gesloten grondbalans (dus geen grond af- en aanvoer).

2. Toegang voor bouwverkeer

De toegang van het bouwverkeer tot de locatie en tot de kavel dient voor bouwverkeer te allen tijde te geschieden via de daarvoor aangewezen bouwwegen. Het is niet toegestaan bouwverkeer via een andere toegang het plan te laten in- of uitrijden.



3. Opslag tijdens bouw

Het is niet toegestaan de openbare ruimte te gebruiken voor de opslag van materiaal en materieel. Dit moet op eigen terrein worden geregeld. Het bouw- en sloopafval dat tijdens de bouw vrijkomt wordt veelal in containers verzameld en afgevoerd. De containers dienen op eigen terrein te worden geplaatst. De wagens die de containers komen wisselen kunnen bij de bouwplaats komen. U mag de openbare weg (bouwweg)/openbare ruimte niet in gebruik nemen of afsluiten.

In de bouwrijpfase dient u de aansluiting (inrit) vanaf de openbare weg tot uw kavel zelf te verzorgen. In deze strook tussen de rijbaan en de kavelgrens liggen reeds de benodigde kabels en leidingen. Om schade aan de kabels en leidingen te voorkomen dient de door u aan te leggen tijdelijke inrit dusdanig te zijn gedimensioneerd dat deze draagkrachtig genoeg is voor de te verwachten bovenbelastingen (bouwverkeer). Zodra de openbare ruimte ter plaatse van uw woning definitief zal worden ingericht zal u hierover ruimschoots van tevoren worden ingelicht. In overleg met u zal worden bepaald op welk moment u de tijdelijke inrit kunt verwijderen zodat definitieve inrichting van de openbare ruimte aansluitend op uw kavel aangelegd kan worden.

4. Tijdelijke huisvesting

De gemeente Utrecht heeft aangegeven in principe geen toestemming te verlenen om tijdelijk, in bijvoorbeeld een caravan, op uw kavel te wonen omdat dit niet past binnen het bestemmingsplan. Indien dit wel gewenst is kan er een verzoek voor plaatsing worden ingediend waarbij een afzonderlijke procedure doorlopen zal moeten worden.

Bijlage: verklarende woordenlijst

- *Akte van levering/ transport*
De akte van transport is het document waarin de officiële overdracht van de kavel is vastgelegd.
- *Bestemmingsplan*
Gemeentelijk plan met voorschriften, betreffende de bestemming van een bepaald terrein. Met deze plannen legt de gemeente de bestemming van het grondgebied vast. Functies als woningbouw, industrie, recreatie, kantoren enz. krijgen zo een plek in de gemeente.
- *Stedenbouwkundig plan*
Een plan met gedetailleerde uitwerking van een globaal bestemmingsplan. Nadere eisen zoals bouwvolumes, bouwhoogten en materiaal gebruik worden hierin vastgelegd.

- *Beeldregieplan*
Het beeldregieplan is een document waarin omschrijvingen zijn vastgelegd voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld. Het bevat omschrijvingen en voorbeelden van de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur.
- *Bouwbesluit*
Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken, zoals woningen, kantoren, winkels e.d. in Nederland minimaal moeten voldoen. Ook verbouwingen vallen onder het Bouwbesluit. De eisen hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Zie ook www.bouwbesluitonline.nl
- *Bouwrijp*
Onder bouwrijp wordt verstaan dat de kavels op opgegeven hoogte zijn afgewerkt en beschikbaar zijn voor de bouwaannemer. In de bouwrijpfase is het openbare gebied dusdanig ingericht dat de benodigde voorzieningen voor de woningen aanwezig zijn. Hierbij kan gedacht worden aan de riolering, nutsvoorzieningen en (tijdelijke) verhardingen. Deze voorzieningen gaan tot aan de erfgrans waarna de verdere aansluiting voor rekening en risico van koper dient te worden verzorgd. Koper heeft aangaande de ligging van voormelde voorzieningen een eigen onderzoeksplicht. In de bouwrijpfase wordt de rijbaan in de openbare ruimte aangelegd. De aansluiting (inrit) vanaf de openbare weg tot de bouwkaavel dient door koper te worden verzorgd. De bouwweg zal bestaan uit een puinweg of tijdelijke asfaltweg. Verkoper is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van draagkracht van de grond.
- *Kadaster*
Het kadaster is de instantie voor het bijhouden en bewaren van de registers van onroerende goederen. De gegevens die het kadaster registreert gaan o.a. over de perceelsgrootte, de eigenaar en bijzonderheden.
- *Koopcontract*
Schriftelijke overeenkomst waarbij een aankoop-verkoop wordt vastgelegd.
- *Notaris*
Openbaar ambtenaar, bevoegd om leveringsaktes in te schrijven in de openbare registers. Voor de akte van transport van de kavels in Haarzicht is Hermans & Schuttevaer Notarissen uw notaris.
- *Vrij op naam*
De kavel vrij op naam kopen betekent dat de kosten van de notaris, het kadaster en de BTW voor rekening van de verkoper zijn. Zie voor dit project de prijslijst.

Wij adviseren u om de belangrijkste aandachtspunten uit het **Stappenplan & Aandachtspunten bij het bouwen op een vrije kavel** (schriftelijk) op te nemen in de overeenkomst welke u sluit met de aannemer die voor u de woning zal realiseren.

