

HAARZICHT

Op goede gronden

Stappenplan & aandachtspunten bij het bouwen van een vrije kavel

“Erven” Haarzicht te Vleuten
Kavelnummers 53 t/m 55 en 122 t/m 127

Versie datum: 27 november 2018



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 en proces welstandsbeoordeling vrije kavels Haarzicht
- Kavelinformatie van belang voor de uitwerking van uw woonwensen
- Aannemersselectie
- Bouwrijpe grond en 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 koopovereenkomst definitief is en door u is ondertekend, wordt deze verstuurd naar AM (de Verkoper) en de notaris en wordt een door AM mede getekend 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 regelgeving.

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 en proces welstandsbeoordeling vrije kavels Haarzicht

Voor Haarzicht is een bestemmingsplan en beeldregieplan opgesteld. Uw woningontwerp moet passen binnen de regels van het vastgestelde bestemmingsplan. De gemeente Utrecht toetst dit bij de aanvraag van de omgevingsvergunning:

- De afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) van de gemeente Utrecht toets de aanvraag Omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan
- Welstand toets de aanvraag aan het Beeldregieplan

Om vroegtijdig meer zekerheid te krijgen of uw ontwerp voldoet aan het Beeldregieplan is het verstandig om op basis van schetsontwerp/voorlopig ontwerp een indicatie voor de omgevingsvergunning aan te vragen, dat kan met onderstaande link:

<https://pki.utrecht.nl/Loket/prodcat/products/getProductDetailsAction.do?id=372>

Hieraan zijn leges verbonden van € 315,05. De proceduretijd bedraagt indicatief 6 weken. Het definitief ontwerp wordt vervolgens uitgewerkt in een concept aanvraag Omgevingsvergunning.

De gemeente Utrecht biedt de mogelijkheid voor vooroverleg over de concept aanvraag van de omgevingsvergunning. Hiervoor kan een afspraak worden gemaakt met de heer Rob ter Avest (r.ter.avest@utrecht.nl). De heer Ter Avest beoordeelt of de aanvraag volledig is. U vraagt daarna een omgevingsvergunning aan bij de gemeente Utrecht waarna vervolgens VTH uw aanvraag omgevingsvergunning toetst onder andere aan het bestemmingsplan. Welstand toets de aanvraag aan het Beeldregieplan.

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 vergunningsplichtige bijgebouwen mag bouwen. Let op dat het bestemmingsplan regels kan bevatten die nadere eisen stellen zoals maximaal te bebouwen oppervlak en afstanden tot belendende percelen.

3. Rooilijn

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

4. Bodem

U moet zelf zorgen voor het verrichten van grond mechanisch 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 bouw 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. De agrarische kavels zijn geschikt voor de bestemming agrarische doeleinden.

5. Grondwater

De aanwezige gemiddelde grondwaterstand is dusdanig dat, indien u besluit uw woning te onder kelderen, 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 bouw kavels liggen ca. 20 cm hoger dan de openbare ruimte. Voor de hoogte van de kavel wordt verwezen naar de kavelpaspoorten en de inrichtingstekening.

7. Hemelwaterafvoer

In Haarzicht is het uitgangspunt dat 'schoon' hemelwater niet mag worden vermengd met het afvalwater vanuit de woningen. De 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 aan te sluiten. Het hemelwater mag niet via het vuilwaterriool (DWA) afgevoerd worden! De diepteligging van de aansluiting is ongeveer 80 cm onder het maaiveld.

9. Peilhoogte woning, berging of garage

Het vloerpeil (hoogte van de begane grondvloer van de woning) is per kavel in concept vastgesteld en wordt in 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 zijn op de tekening en het kavelpaspoort aangegeven. U bent verplicht om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De opstelplek voor de auto is indicatief aangegeven en dient minimaal 5 m1 lang te zijn en 2,5 m1 breed. Eventuele wijzigingen zijn onder voorbehoud van goedkeuring door de Grondbank Haarzicht CV en onder voorwaarden mogelijk

11. Architectuur

Op de kavel wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De architectuur moet voldoen aan 'Landelijk wonen in de Parkzoom' van het beeldregieplan Haarzicht. Een verdere beschrijving van de gewenste architectuur is te vinden in het stedenbouwkundig-en beeldregieplan.

12. Bouwmassa

De nokhoogte van uw woning mag maximaal 13 m1 bedragen. Verdere regels met betrekking tot de bouwmassa zijn te vinden in het bestemmingsplan.

13. Tuinen

De grond tussen de erfgrens en het bebouwingsvlak dient ingericht te worden als tuin. Dit is aangegeven op het kavelpaspoort. De voortuinen in de Parkzoom hebben voortuinen van tenminste 4 m1.

14. Nadere bouweisen/IWK/EPC

Uw woning dient te voldoen aan de eisen voor Integrale Woning Kwaliteit van de Gemeente Utrecht (2016).



Integrale Woningkwaliteit Nieuwbouw (februari 2016).

De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaars maken een aantal afspraken, die uitstijgen boven de voorschriften voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit. Deze zijn gebaseerd op het Beleidskader Integrale Woningkwaliteit en het convenant voor het stimuleren van het gebruik van FSC-gecertificeerde producten, dat is afgesloten tussen de Gemeente Utrecht en FSC-Nederland op 14 december 2016. Het gaat daarbij om:

1. Opdrachtgever zal conform het **Politiekeurmerk Veilig Wonen** bouwen. Om voor het keurmerk in aanmerking te komen, moeten de individuele woningen, het woongebouw, het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan aan een aantal eisen voldoen. Ze moeten ook conform die eisen zijn uitgevoerd. Voor het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan is de gemeente verantwoordelijk. Indien partijen niet kunnen voldoen aan de eisen van het keurmerk, vindt overleg plaats voor een oplossing.

De woningen moeten voldoen aan de actuele versie van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

2. Opdrachtgever plaatst een **personenlift** bij woongebouwen die hoger zijn dan 3 meter en 20 of meer woningen ontsluiten, tenzij:

- het kamerwoningen betreft
- het boven-benedenwoningen betreft en het aantal minder dan 20 woningen is;
- het 1- of 2-kamerwoningen betreft met een oppervlakte van < 65 m² tot maximaal 2 bouwlagen.

3. Opdrachtgever maakt in de nieuwbouw uitsluitend gebruik van gecertificeerd (hard) hout met een keurmerk van **FSC of een ander door de Toetsingscommissie Inkoop Hout TPAC (zie www.tpac.smk.nl) als goed beoordeeld certificaat/keurmerk; per 4/2015 zijn dat FSC en PEFC Int.** (desalniettemin accepteert de rijksoverheid ook MTCS). Indien dit problemen oplevert, overlegt Opdrachtgever met de gemeente voor het vinden van een oplossing passend binnen het bouwproces.

4. Ter verbetering van de water-/ waterbodem-/ bodemkwaliteit dienen partijen de **emissie van schadelijke stoffen van (grond)water door diffuse bronnen te beperken** door de toepassing te vermijden van uitlogende verontreinigende bouwmaterialen, in het bijzonder koper, zink en lood.

Voor Haarzicht is het uitgangspunt dat alle woningen voldoen aan een Energie Prestatie Coëfficiënt EPC= 0 of lager.



15. Agrarische bestemming

De kavels 53 t/m 55 en de kavels 122 t/ 124 hebben naast de bouwkavel ook een agrarische kavel met agrarische bestemming. Dit houdt in dat op de agrarische kavel geen bouwwerken e.d. geplaatst mogen worden. De betreffende agrarische kavels vallen onder het bestemmingsplan Haarzuilens.

16. Archeologie

Een deel van de vrije kavels in Haarzicht liggen in een zone met een hoge archeologische verwachting. Om de archeologische waarden in de archeologische verwachtingszone te beschermen c.q. te behouden en toch te kunnen bebouwen, zijn de bouwkavels opgehoogd en is het wegpeil alsmede de bouwhoogtes aangepast ten opzichte van de rest van het plangebied Haarzicht. Zodoende worden namelijk fysieke graafwerkzaamheden in de archeologisch relevante lagen voorkomen. Ook zijn er een aantal bouwregels/voorwaarden van toepassing ten aanzien van de toekomstig te realiseren bouwwerken (bijvoorbeeld ten aanzien van het gebruik van heipalen). Deze regels zijn onder andere opgenomen in het bestemmingsplan Haarzicht.

Beschermingsmaatregel voor de bouwkavels

1. Woning zonder kelder of zwembad etc.

In overleg met de gemeente Utrecht is voor wat betreft de huizenblokken en de tuinen in figuur 1 een profiel weergegeven van het toekomstig te bereiken tuin- en peil onder de woningen (zie kaart bouwkavel). De diktes en dieptes zijn erop gebaseerd dat deze kavels particulier worden uitgegeven en daarna niet meer onder openbaar toezicht staan.

- Voor wat betreft de tuinen geldt dat er een buffer van 80 cm moet bestaan tussen het maaiveld van de toekomstige tuin (bij de weg) en het hier relevant archeologische niveau (tot 15 cm in de top van de huidige bouw voor in het gebied). Deze buffer ondervangt de meeste te verwachten bodemverstoringen, zoals die van doorworteling van bomen en struiken e.d.
- De referentiemaat maaiveld geldt binnen het betreffende huizenblok als een maximale, niet te overschrijden diepte ten aanzien van de toekomstige bouwput. Voor alle ontwikkelingen beneden de referentiemaat maaiveld geldt in principe een verbod, met uitzondering van heiwerkzaamheden;
- Ten aanzien van de heiwerkzaamheden geldt dat de heipalen niet te dicht tegen elkaar geplaatst mogen worden en dat de omvang van de palen niet zodanig is dat de ondergrond als gevolg van het heien alsnog wordt verstoord. Daarom geldt dat het oppervlak van de doorsnee heipalen maximaal 1,5% van het bouwvlak uit mag maken en de onderlinge afstand tussen de palen minimaal 5 m bedraagt (d.w.z. in rijen van palen moet de afstand tussen deze rijen (althans



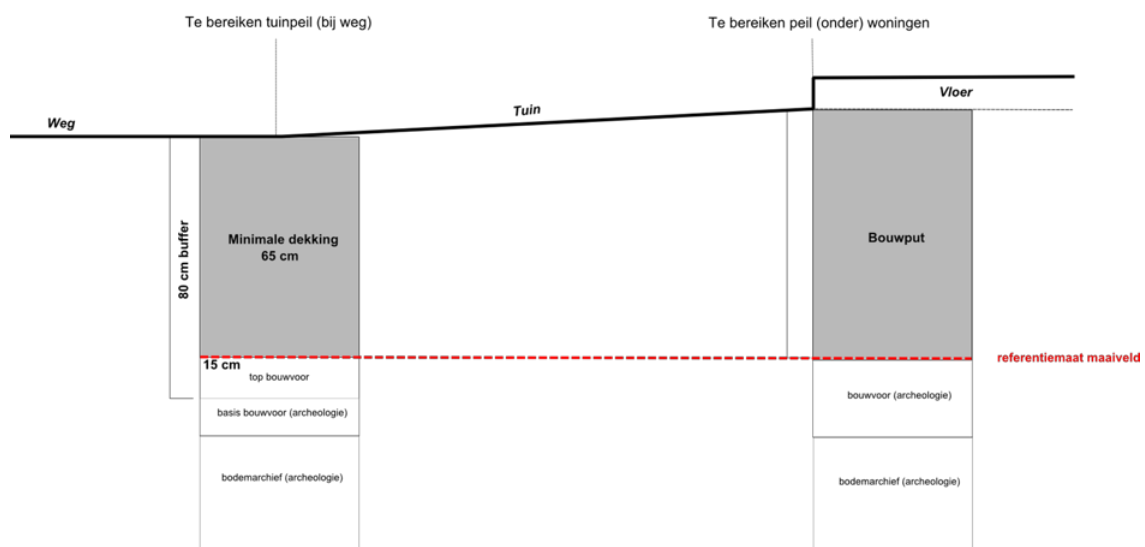
in een richting) 5 m1 bedragen. Het doel hiervan is dat in een verre toekomst alsnog de locatie met behulp van een graafmachine kan worden onderzocht. Tot slot geldt dat er gewerkt moet worden met (geslagen) heipalen in plaats van schroefpalen om teveel grondwoeling te voorkomen.

2. Woning met kelder of zwembad etc.

Andere bodemactiviteiten dan voornoemde in de archeologische verwachtingszone zijn niet toegestaan zonder omgevingsvergunning. Hieronder valt bijvoorbeeld het realiseren van een kelder of een zwembad (zie bestemmingsplan Haarzicht). Een vergunning kan worden verleend als is gebleken dat de beoogde bodemactiviteit geen directe of indirecte gevolgen heeft voor de aanwezige archeologische waarden. Voor een goede beoordeling van de aangevraagde vergunning kan het noodzakelijk zijn dat een rapport van een ter zake deskundige wordt overlegd waaruit de archeologische waarde van de betreffende gronden blijkt. Aan een vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
- De verplichting tot het doen van opgravingen;
- De verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

TOEKOMSTIG TE BEREIKEN PROFIELEN TUINPEIL (1) EN PEIL ONDER WONINGEN (2)



Figuur 1

Archeologie en de agrarische kavels

Bij de agrarische kavels zijn geen beschermende maatregelen getroffen mede gelet op de agrarische bestemming en bebouwing niet is toegestaan.

Voor alle kavels binnen de zone met een hoge archeologische verwachting geldt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning altijd ook een aanlegvergunning moet worden aangevraagd. Wanneer men qua bouwen binnen de kaders blijft zoals hiervoor benoemd (1):niet zijnde kelder of zwembad, etc.) dan zal dit verder geen consequenties hebben voor de betreffende aanvraag. Alleen bij een aanvraag waarin ook een kelder of zwembad etc. wordt meegenomen (zie onder 2.) volgt een uitgebreide behandeling inclusief toetsing aanlegvergunning conform het gestelde onder 2.

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 & Aandachtpunten bij het bouwen op een vrije kavel
2. Kavelpaspoort
3. Bestemmingsplan
4. Stedenbouwkundig plan
5. Beeldregieplan

Inrichtingsplan

In de verkoopdocumentatie is bijgesloten de inrichtingstekening waarop de woonrijp situatie is weergegeven. De inrichtingstekening is leidraad voor de inrichting van Haarzicht. De Grondbank Haarzicht heeft de mogelijkheid om hier van af te wijken wanneer plannen wijzigen of verband houdende met de uitvoering.

Bouwrijpe grond en woonrijpe omgeving

Met betrekking tot bouwrijpgrond en woonrijpe omgeving is het Afsprakenkader Bouw en woonrijpmaken Haarzicht d.d. 28 september 2018 van toepassing.

Met bouwrijp bedoelen we dat de kavels op basis van een gesloten grondbalans op hoogte zijn afgewerkt en beschikbaar zijn voor de bouwaannemer. De gesloten grondbalans geeft aan dat bij de hoogte rekening is gehouden met het ontgraven ten behoeve van de fundering en met de uitkomende grond de kavel door uw aannemer op hoogte gebracht dient te worden. Een eventueel tekort of teveel aan grond op de kavel kan via de Grondbank Haarzicht (via de omgevingsmanager) kosteloos worden



behandeld, mits binnen het principe van een gesloten grondbalans (dus niet indien er sprake is van een kelder of zwembad etc.). De verwerking van de grond binnen de kavel is de verantwoordelijkheid van de kaveleigenaar. In de bouwrijpfase is de bouwkevel bereikbaar door middel van een bouwweg. De aanwezigheid van riolering en andere nutsvoorzieningen tijdens de bouwfase is niet gegarandeerd.

De riolering en de nutsvoorzieningen zijn aangebracht tot aan de erfgrans 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 bouwkevel 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. 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.

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 en 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

In de eindsituatie (woonrijp) 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 onderzoek plicht. 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 omgevingsvergunning 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. 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.



2. 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 kavलगrens 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.

3. 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.

Wij adviseren u om de belangrijkste aandachtspunten uit het **Stappenplan & Aandachtpunten 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.

Bovenstaand **Stappenplan & Aandachtpunten bij het bouwen op een vrije kavel** bevatten een korte samenvatting van de bepalingen uit het bestemmingsplan, stedenbouwkundigplan en het beeldregieplan. Hoewel het **Stappenplan & Aandachtpunten bij het bouwen op een vrije kavel** met zorg zijn opgesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend en zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan, stedenbouwkundigplan en het beeldregieplan leidend.



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
- 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.
- Koopovereenkomst
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.