

BASISHANDBOEK ZELFBOUW

MAART 2012



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. BETROKKEN PARTIJEN	6
2.1 HET WOONVERKOOPCENTRUM.....	6
2.2 GRONDZAKEN.....	6
2.3 AFDELING OMGEVINGSKWALITEIT	6
2.4 RUIMTELIJK KWALITEITSTEAM	6
2.5 GEM WAALSPRONG	6
3. VOORBEREIDING VAN DE BOUW	7
3.1 PROGRAMMA VAN EISEN.....	7
3.2 HET ONTWERP	7
3.2.1 <i>Ontwerp op maat door een architect</i>	7
3.2.2 <i>Cataloguswoning</i>	7
3.3 RANDVOORWAARDEN.....	8
3.4 TERMIJNEN	8
3.5 SAMEN BOUWEN	8
3.6 DUURZAAM BOUWEN.....	8
3.7 POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN.....	8
3.8 HUISHOUELIJK AFVAL	9
3.9 ADVISEURS	9
3.9.1 <i>Bouwbegeleiding</i>	9
3.9.2 <i>Architect</i>	9
3.9.3 <i>Constructeur en installateurs</i>	9
3.9.4 <i>Kostenskundige</i>	9
4. KOSTEN EN SUBSIDIES	10
4.1 KOSTEN DIE MET DE FINANCIERING SAMENHANGEN	10
4.2 GRONDKOSTEN	10
4.3 KOSTEN DIE U AAN DE GEMEENTE BETAALT	10
4.3.1 <i>Legeskosten 2012</i>	10
4.3.2 <i>Riolering en uitrit</i>	10
4.3 KOSTEN DIE VERBAND HOUDEN MET HET ONTWERP	10
4.3.1 <i>Advieskosten</i>	10
4.3.2 <i>Verschotten</i>	10
4.3.4 <i>Kadaster</i>	10
4.4 AANSLUITKOSTEN NUTSVOORZIENINGEN	10
4.4.1 <i>Nutsvoorzieningen (gas, elektra en water)</i>	11
4.4.2 <i>Riolering</i>	11
4.4.3 <i>Kabeltelevisie, telefonie en glasvezel</i>	11
4.5 BOUWKOSTEN.....	11
4.5.1 <i>Aanneemsom</i>	11
4.5.2 <i>Aannemingsovereenkomst</i>	11
4.5.3 <i>Garanties en verzekeringen (onder andere voor faillissement)</i>	11
4.5.4 <i>Kosten paalfundering</i>	12
4.5.5 <i>Kosten aanleg drainage</i>	12
4.6 KOSTEN DIE MET INRICHTING EN VERHUIZING SAMENHANGEN.....	12
4.6.1 <i>Inrichting en tuin</i>	12
4.6.2 <i>Verhuizing</i>	12
4.7 SUBSIDIES	12
Basishandboek zelfbouw maart 2012	2

5. VERPGUNNINGEN EN REGELGEVING.....	13
5.1 BESTEMMINGSPLAN.....	13
5.2 BOUWBESLUIT EN BOUWVERORDENING NIJMEGEN 2010.....	13
5.3 KOOPVEREENKOMST.....	13
5.4 KAVELPASPOORTEN.....	14
5.5 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BOUWEN VAN EEN WONING.....	14
5.5.1 <i>Bouwvergunning wordt omgevingsvergunning</i>	14
5.5.2 <i>Aanvragen omgevingsvergunning</i>	14
5.6 SONDEREN EN FUNDEREN.....	15
5.7 BEELDKWALITEIT.....	15
5.8 PARKEREN.....	15
5.8.1 <i>Locatie parkeerplaats en uitrit</i>	15
5.9 ONDERGRONDS BOUWEN (KELDERS EN (HALF) VERDIEPT PARKEREN).....	16
5.10 BURENRECHT.....	16
5.10.1 ERFDIENSTBAARHEDEN.....	16
6. DE ROL VAN DE GEMEENTE.....	18
6.1 DE LEVERING VAN DE GROND.....	18
6.2 DE BOUWRIJPE KAVEL.....	18
6.3 UITZETTEN HOEKPUNTEN KAVEL EN WONING.....	18
6.4 KADASTRALE GEGEVENS.....	18
6.5 VLOERPEILEN EN MAAIVELDHOOGTE.....	18
6.6 STRAATNAMEN EN HUISNUMMERS.....	18
6.7 DE TIJDELIJKE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE.....	19
6.7.1 <i>Aan- en afvoerwegen</i>	19
6.7.2 <i>Bouwwegen</i>	19
6.8 DEFINITIEVE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE.....	19
7. NUTSVOORZIENINGEN.....	20
7.1 ALGEMEEN.....	20
7.2 AANVRAGEN HUISAANSLUITINGEN NUTSVOORZIENINGEN.....	20
7.3 BOUWSTROOM EN -WATER.....	21
7.4 RIOOLSTELSEL.....	21
7.5 OVERIGE OPMERKINGEN NUTSVOORZIENINGEN.....	22
7.5.1 <i>Collectief warmtenet of gas</i>	22
7.5.2 <i>Elektriciteit</i>	22
7.5.3 <i>Centrale Antenne Inrichting (Cai)</i>	22
7.5.4 <i>Telefoon</i>	22
7.5.5 <i>Glasvezel</i>	22
8. REALISATIEFASE.....	23
8.1 AANDACHTSPUNTEN BIJ START VAN DE BOUW.....	23
8.2 BOUWTOEZICHT DOOR BOUWEN EN WONEN.....	23
8.3 PLANNING EN COÖRDINATIE.....	24
8.4 VEILIGHEID.....	24
8.5 BOUWWEGEN.....	24
8.6 BOUWTERREIN, WERKTERREIN EN BOUWKETEN.....	24
8.7 OUDHEIDKUNDIGE VONDSTEN.....	24
8.8 AFVOER BOUWAFVAL.....	25
8.9 RIOLERING TIJDENS DE BOUW.....	25
8.10 RECLAME.....	25
9. OVERIGE INFORMATIE.....	26

9.1 ADRES GEM WAALSPRONG	26
9.2 ADRES GEMEENTE NIJMEGEN	26
9.3 ADRESSEN NUTSVOORZIENINGEN	26
9.4 ADRESSEN GARANTIES EN KEURMERKEN.....	27
9.5 ADRESSEN OVERIG	27
BIJLAGE I	29
<i>Een overzicht van relevante termijnen</i>	<i>29</i>
BIJLAGE II.....	30
STAPPENPLAN PROCEDURE BOUWAANVRAAG.....	30

1. INLEIDING

ZELF BOUWEN HEEFT ALS GROOT VOORDEEL DAT U ALS OPDRACHTGEVER UW EIGEN WOONWENSEN KUNT (LATEN) VORMGEVEN. DIT HANDBOEK HEEFT TOT DOEL OM U ALS KOPER VAN EEN KAVEL DE WEG TE WIJZEN BIJ ONTWERP EN BOUW VAN UW TOEKOMSTIGE WONING.

Het handboek bestaat uit twee delen. Voor u ligt het basishandboek, daarnaast is er een bijlage beschikbaar met gebiedsspecifieke informatie en regels. Beide delen vormen samen een naslagwerk over het zelfbouwproces. Het bevat daarnaast ook technische informatie wat 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 de informatie na verloop van tijd nog eens opnieuw door te lezen omdat mogelijk bepaalde informatie pas op een later tijdstip pas actueel voor u is.

Woonverkoopcentrum en website

Heeft u vragen, dan kunt u terecht in het Woonverkoopcentrum Waalsprong gevestigd in multifunctioneel centrum Thermion. Het WVC is vijf dagen per week bereikbaar voor informatie op maat. Op dinsdag, woensdag en donderdag van 14.00 tot 17.00 uur, op vrijdag van 10.00 tot 17.00 uur en op zaterdag van 11.00 tot 16.00 uur. Er wordt daarnaast zoveel mogelijk geprobeerd informatie digitaal beschikbaar te stellen op www.waalsprong.nl of de betreffende projectwebsite.

Bouwaanvraag

Om de bouwaanvraag en de behandeling van uw bouwplan na aankoop van uw kavel probleemloos te laten verlopen, is een goede voorbereiding essentieel. De informatrices van Woonverkoopcentrum Waalsprong kunnen u hierbij helpen. U kunt via hen ook een afspraak maken om uw bouwplan met een stedenbouwkundig plantoetser door te spreken, alvorens u uw omgevingsvergunning aanvraagt. Maakt u vooral gebruik van deze extra services! Ter voorbereiding op dit proces hebben wij een protocol opgesteld dat u als bijlage aantreft.

Leeswijzer

Globaal ziet het bouwproces er als volgt uit:

- Initiatiefase: 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 (gemeentelijke) partijen beschreven, hoofdstuk 3 en 4 behandelen uw mogelijke keuzes en de bijbehorende kosten. Hoofdstuk 5 beschrijft de verplichtingen en regelgeving, voor zover dit met bouwen in Nijmegen 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.

2. BETROKKEN PARTIJEN

ZIE PARAGRAAF 10.1 VOOR ALLE GEGEVENS OVER OPENINGSTIJDEN EN BEREIKBAARHEID.

2.1 Het Woonverkoopcentrum

Het Woonverkoopcentrum (WVC) geeft informatie over de aankoop van een kavel, de uitgifteprocedures, de planning van de wijk en de realisatie van een woning op een kavel. Een beschikbare kavel kan via het WVC worden gereserveerd. Het WVC is zowel voor als tijdens het bouwproces hét centrale adres voor al uw vragen.

2.2 Grondzaken

GEM Waalsprong is eigenaar van de grond en biedt de kavels te koop aan. Verkoop loopt via het WVC. De afdeling Grondzaken van de gemeente Nijmegen stelt de koopovereenkomsten op en verzorgt op uw verzoek de werkzaamheden met betrekking tot de grondoverdracht bij de notaris. Voor alle vragen over de verschillende procedures kunt u terecht bij het WVC.

2.3 Afdeling Omgevingskwaliteit

De supervisor van GEM Waalsprong verzorgt de toets van uw bouwplan (voorlopig ontwerp én definitief ontwerp) aan het beeldkwaliteits- en bestemmingsplan. Na een positief besluit op deze toets dient u bij de afdeling Bouwen en Wonen uw aanvraag voor een omgevingsvergunning in. Indien u vragen hebt over het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, kunt u bij de afdeling Bouwen en Wonen terecht.

2.4 Ruimtelijk Kwaliteitsteam

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal het ontwerp voor uw woning door het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Dit team bestaat uit een aantal onafhankelijke leden die burgemeester en wethouders adviseren over de ingediende bouwaanvragen. In het kavelpaspoort van uw kavel of het gebiedsspecifieke beeldkwaliteitsdocument treft u aan welke beeldkwaliteitscriteria voor uw gebied van toepassing zijn. Om dit proces soepel te laten verlopen verwijzen wij u naar het stappenplan in bijlage II.

2.5 GEM Waalsprong

GEM Waalsprong is verantwoordelijk voor de aanleg van de infrastructuur (bijvoorbeeld wegen en fietspaden) en de inrichting van de openbare ruimte in de Waalsprong. Indien u vragen heeft over de inrichting van de openbare ruimte kunt u bij het WVC terecht.

3. VOORBEREIDING VAN DE BOUW

BIJ ZELFBOUW HEEFT U ALS PARTICULIER OPDRACHTGEVER DE ZEGGENSCHAP OVER DE BOUWPLANNEN, VANZELFSPREKEND BINNEN DE MOGELIJKHEDEN VAN HET KAVELPASPOORT, HET INRICHTINGSPLAN EN OVERIGE (WETTELIJKE) VOORWAARDEN. MET HET VERKRIJGEN VAN EEN KAVEL HEEFT U EEN EERSTE STAP GEZET RICHTING REALISATIE. HIERONDER STAAT OP EEN RIJ, MET WELKE FACTOREN U REKENING ZOU MOETEN HOUDEN EN WELKE KEUZEMOGELIJKHEDEN U HEEFT.

3.1 Programma van eisen

In een programma van eisen (PvE) werkt u al uw wensen uit 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, hun functies, wensen voor het gebruik en omvang.
- Technische eisen: bijvoorbeeld eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen, levensloopbestendigheid.
- Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning

In het programma neemt u daarnaast de specifieke eisen op die voor het bouwen in uw wijk worden gesteld aan uw woning, deze zijn vastgelegd in de kavelpaspoorten. Ook moet u rekening houden met de omliggende openbare ruimte, bijvoorbeeld voor de plek van de uitrit. Het ontwerp voor de openbare ruimte is vastgelegd in het 'inrichtingsplan' voor het gebied, zie hiervoor paragraaf 6.8.

Op de website is het document 'Programma van eisen voor uw eigen woning' te vinden. Hierin wordt uitgebreider uitgelegd hoe u een PVE zou kunnen maken.

3.2 Het ontwerp

Bij particulier opdrachtgeverschap is het uitgangspunt dat u uw eigen woning kunt bouwen volgens uw eigen woonwensen. U kunt in een rij bouwen, een vrijstaande woning realiseren en op de meeste plekken is ook de bouw van een geschakelde woning mogelijk (aan elkaar gebouwd of als twee onder een kap uitgevoerd). Iedere woning mag een eigen uitstraling hebben qua materiaalgebruik of dakvorm. Uiteraard moet het ontwerp en de bouwmethode wel passen binnen de regels van het kavelpaspoort. 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 architect op basis van een specifiek programma van eisen voor de toekomstige bewoners 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 kavelpaspoort gesteld worden of de afmetingen van uw kavel. Een architect kan u mogelijkheden laten zien, waar u in eerste instantie wellicht niet aan gedacht zou hebben. U kunt een onafhankelijk architect(enbureau) inschakelen of een architect die al aan een bouwende partij is verbonden. U bent niet verplicht een architect in te schakelen maar dit wordt wél aanbevolen. Een architect is als beste in staat rekening te houden met al uw wensen en een ontwerp op maat voor u te maken. Zo kan een architect zichzelf terug verdienen gedurende het bouwproces doordat hij meer kwaliteit levert voor uw geld. 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 standaardwoning 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 (in de basis) gunstige prijs-kwaliteitverhouding en relatief lage bijkomende kosten.

Nadeel is echter dat er geen rekening gehouden wordt met de kavelafmetingen en de regels voor het bouwen uit het kavelpaspoort en dat aanpassingen of wijzigingen op de standaard woning vaak 'duur betaald' worden. Vraag bij het WVC naar de diverse mogelijkheden en voorbeelden.

3.3 Randvoorwaarden

Als kader voor het bouwen in de Waalsprong geldt altijd het vigerende bestemmingsplan van het gebied, aangevuld met de regels voor het bouwen die zijn vastgelegd in het kavelpaspoort van uw kavel en aanvullend beeldkwaliteitplan. Deze sluiten aan op het ontwerp van de wijk als geheel. In het kavelpaspoort staan alle kavelspecifieke randvoorwaarden beschreven. Ook de voor uw kavel van toepassing zijnde welstandscriteria worden hierin genoemd. Het kavelpaspoort maakt deel uit van de verplichtingen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst kunnen ook nog een aantal specifieke kwalitatieve verplichtingen zijn opgenomen.

3.4 Termijnen

Vanaf het moment dat u de koopovereenkomst tekent, gaat een aantal termijnen lopen die gelden voor de bouwvoorbereiding en de bouw. In de koopovereenkomst zijn de data genoemd waarop een termijn afloopt. Ook krijgt u meteen al te maken met financiële lasten van de aanbetaling van de koopsom (namelijk 5%), zonder dat daar woongenot tegenover staat.

U krijgt de grond geleverd wanneer u beschikt over een omgevingsvergunning en de grond bouwrijp is; Zie hiervoor uw koopovereenkomst. In sommige gevallen zijn er geen voorwaarden verbonden aan de bouwtijd van uw woning. In andere gevallen heeft u een termijn van 1 jaar om uw woning te bouwen. Dit is contractueel vastgelegd in de koopovereenkomst. Het is aan te raden met uw planning ruim binnen de gestelde termijnen te blijven. Zie bijlage I voor een overzicht van voor u relevante termijnen.

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.

Bij het realiseren van twee geschakelde woningen trekken burens tijdens de ontwerpfase veelal gezamenlijk op. U kunt er ook voor kiezen om één omgevingsvergunning in te dienen voor twee geschakelde woningen, dit scheelt u legeskosten. Of dit mogelijk is is afhankelijk van uw bouwplan. 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. Via projectwebsite of e-mail brengen wij 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 zélf de regie over de bouw van de eigen woning voert, kunt u er principieel voor kiezen duurzaamheid centraal te stellen.

3.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

In de Waalsprong wordt het Politiekeurmerk Veilig Wonen® voor alle woningen nagestreefd. Om te voorkomen dat uw woning buiten het Politiekeurmerk Veilig Wonen valt, adviseren wij u daarover contact op te nemen met uw aannemer. 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. Het politiekeurmerk stelt aan een woning een aantal eisen om het risico van een inbraak aanzienlijk terug te dringen. Gebleken is dat het inbraakrisico bij een volgens het politiekeurmerk beveiligde woning met ongeveer 90% afneemt. Ook voor u interessant dus. Kijkt u voor meer informatie op www.politiekeurmerk.nl.

3.8 Huishoudelijk afval

In Nijmegen wordt het huishoudelijk afval gescheiden ingezameld. Vanaf september 2010 is in Nijmegen gestart met het apart inzamelen van plastic verpakkingen zoals flessen, plastic tassen, bakjes, folies, tubes enz. Uw afval verandert zo in grondstoffen waarvan weer nieuwe producten gemaakt kunnen worden.

Container

De container voor GTF-afval kan iedere 2 weken ter leging worden aangeboden. Restafval kan tweewekelijks worden aangeboden in speciaal daarvoor bestemde afvalzakken, die te koop zijn in de supermarkt. Voor het glasafval en kleding worden ondergrondse containers in de wijk aangebracht waar u zelf het afval naar toe dient te brengen.

3.9 Adviseurs

Een eigen huis bouwen is een lang en complex proces. U kunt zich laten bijstaan door 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 zijn. Een bouwbegeleider kan u daarbij helpen. Een bouwbegeleider kan u bij elke stap van het zelfbouwproces begeleiden, maar dat hoeft niet. Aan welk advies u behoefte heeft en wanneer bepaalt u zelf. 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 commissie beeldkwaliteit 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 wordt wél aanbevolen. 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/opdrachtgevers/nl/home. 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. Het WVC heeft diverse plannen van architecten ter inzage liggen.

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 hij 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.

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 en aan de waarde van de te bouwen woning. U betaalt een afsluitprovisie en de kosten van de akte 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 betaald u tijdens de bouw over deze kosten rente.

4.2 Grondkosten

De grondprijs van de kavel is vastgesteld door de GEM Waalsprong en staat vermeld in het kavelpaspoort en de koopovereenkomst. De grondprijs is inclusief omzetbelasting (BTW). Binnen één maand na het tekenen van de koopovereenkomst betaalt u een aanbetaling van bij benadering 5%. Het resterende bedrag betaalt u bij levering van de grond.

4.3 Kosten die u aan de gemeente betaalt

4.3.1 Legeskosten 2012

Voor het verkrijgen van een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning: 2,0% van de bouwkosten (zonder BTW). Indien van toepassing voor de toetsing aan de welstandsnota: 0,3% van de bouwkosten. In totaal kan dus 2,3% van de bouwkosten geheven worden voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Over de legeskosten hoeft geen BTW betaald te worden.

4.3.2 Riolering en uitrit

De kosten voor de aansluiting op de riolering tot 0,50 m binnen de perceelsgrens en de inrit zitten in de prijs van de kavel inbegrepen.

4.3 Kosten die verband houden met het ontwerp

4.3.1 Advieskosten

Honorarium voor: architect, constructeur, installatie adviseur en kostendeskundige.

4.3.2 Verschotten

Kosten van de afdrucken van tekeningen, bestek en andere onkosten zoals reiskosten van de adviseurs.

4.3.4 Kadaster

Het Kadaster brengt kosten in rekening ('kadastraal recht') voor het opmeten en registreren van de kavel, ongeveer € 1.500.

4.4 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Zie ook onder hoofdstuk 7 – nutsvoorzieningen. Voor de verschillende nutsvoorzieningen betaalt u kosten voor het aansluiten van uw woning op de hoofdinfrastructuur van die voorziening. In het WVC is een tarievenblad beschikbaar met een overzicht van de minimale aansluitkosten in de verschillende

gebieden. U kunt bij de verschillende bedrijven een offerte op maat laten maken voor uw kavel. Houdt u ook rekening met de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater.

4.4.1 Nutsvoorzieningen (gas, elektra en water)

In de sommige delen in de Waalsprong is een collectief warmtesysteem aangelegd, waarop aansluiting verplicht is. Houd rekening met een eenmalige aansluitbijdrage. Dit warmtenet betekent ook dat er hier geen gas wordt geleverd en elektrisch gekookt moet worden; In andere delen wordt wel een gasnetwerk aangelegd, waarop u uw woning kunt laten aansluiten. Hiervoor wordt ook een aansluitbijdrage gevraagd. Vraag bij uw contactpersoon na, welke voorzieningen voor uw kavel gelden.

4.4.2 Riolering

De kosten van aansluiting van hemelwaterafvoeren, vuilwaterafvoeren en drainageafvoeren worden verrekend op basis van het aantal aan te sluiten afvoeren en de diameter van de gebruikte afvoerbuizen. De tarieven vindt u op in het tarievenblad en op het aanvraagformulier aanleg riolering. Voor de aanleg van de riolering voor een tijdelijke voorziening gelden de werkelijke kosten. De directievoerder van GEM ziet er op toe, dat uw woning wordt aangesloten op de riolering.

4.4.3 Kabeltelevisie, telefonie en glasvezel

Afhankelijk van de gekozen leverancier en de situatie op de kavel (afstand tot het basisnetwerk). In de Waalsprong wordt vanaf 2011 een supersnel glasvezelnetwerk aangelegd. In gebieden die voor 2011 bouwrijp zijn gemaakt is geen glasvezel aangelegd.

4.5 Bouwkosten

4.5.1 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.

4.5.2 Aannemingsovereenkomst

Maak gebruik van het model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door Woningborg of Vereniging Eigen Huis zijn opgesteld. Vergelijk een eigen overeenkomst én voorwaarden van een aannemer grondig op afwijkingen van 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. Betaal pas de laatste termijn als de woning naar uw tevredenheid is opgeleverd.

>>> 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.

4.5.3 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.

Indien u van de Stichting Woningborg of SWK een kwaliteitscertificaat wilt omtrent de volledige bouwkwaliteit moet uw aannemer ingeschreven staan bij Woningborg of SWK. Deze instituten kunnen er voor zorgen dat uw woning wordt afgebouwd in geval van faillissement van uw aannemer. De aannemer zal de kosten hiervan opnemen in zijn aanneemsom. Uw aannemer (meestal kleinere) kan ook zijn aangesloten bij Bouwgarant. Bij deze organisatie kan dan 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, zodat u bij een eventueel faillissement de woning kan afbouwen. Daar zal uw aannemer een vergoeding voor vragen.

4.5.4 Kosten paalfundering

In De Waalsprong is het niet mogelijk om te bouwen zonder paalfundering (zie paragraaf 5.6). De kosten zijn sterk afhankelijk van de diepte waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen in hetzelfde gebied. Tevens zijn de kosten afhankelijk van de draagconstructie van uw woning.

4.5.5 Kosten aanleg drainage

Indien u op uw kavel een drainage systeem wenst aan te leggen voor de afvoer van overtollig grondwater, zijn de kosten daarvan voor eigen rekening. Uitgangspunt is dat het hemelwater wordt opgevangen op eigen kavel.

4.6 Kosten die met inrichting en verhuizing samenhangen

4.6.1 Inrichting en tuin

Interieurarchitect, adviseur meubilering en stoffering. Eventueel het ontwerp en de aanlegkosten van de tuin, schuurtjes, schuttingen, straatwerk en bloemen en planten.

4.6.2 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.

4.7 Subsidies

Vanuit de overheid wordt eigen woningbezit gestimuleerd. In het verleden hebben daar subsidieregelingen zoals Koopsubsidie voor bestaan; deze is inmiddels stopgezet. Kijk op de website van Agentschap NL op www.senternovem.nl/rgo of voor uw situatie subsidieregelingen van toepassing zijn.

5. VERGUNNINGEN EN REGELGEVING

BOUWEN IS AAN REGELS GEBONDEN. IN DIT HOOFDSTUK BESTEDEN WE AANDACHT AAN DE WETTELIJKE REGELGEVING EN DE CONTRACTUELE AFSPRAKEN. IN HOOFDSTUK 9 VINDT U EEN OVERZICHT MET ADRESGEGEVENS VAN ALLE BETREFFENDE INSTANTIES.

5.1 Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemming de grond heeft en welke voorschriften daarmee gepaard gaan. Een bestemmingsplan kent drie onderdelen: de voorschriften, een plankaart en een toelichting. De voorschriften leggen vast wat er gebouwd mag worden. De plankaart 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.

U kunt het complete bestemmingsplan inzien c.q. downloaden via www.ruimtelijkeplannen.nl, op de projectwebsite of inzien bij het WVC. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning (vroeger: bouwvergunning, zie 5.5) wordt behalve aan het kavelpaspoort ook aan het betreffende bestemmingsplan getoetst.

Het bestemmingsplan regelt onder meer welke functies zijn toegestaan op de kavel. Naast wonen kunnen dat werkzaamheden aan huis zijn. In De Waalsprong geldt overal dat een gedeelte van de woning gebruikt mag worden voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen. Meer informatie hierover vindt u in het bestemmingsplan of het kavelpaspoort. Het kavelpaspoort kan aanvullende eisen stellen met betrekking tot de bouwmogelijkheden en de toegestane bestemmingen. In sommige delen van De Waalsprong is wonen en werken toegestaan. In dat geval gelden er voorwaarden voor functies als kantoren, dienstverlening, beroep en bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen detailhandel en horeca. Deze voorwaarden vastgelegd in het bestemmingsplan of ontwikkelingsplan van dat gebied.

5.2 Bouwbesluit en Bouwverordening Nijmegen 2010

In het Bouwbesluit staan de wettelijk vastgestelde technische minimeisen 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 en bruikbaarheid. Het Bouwbesluit 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 Bouwbesluit een toiletruimte, een badruimte, een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel en aansluiting op de nutsvoorzieningen, zoals water, energievoorzieningen en riolering.

In de Bouwverordening heeft de gemeente Nijmegen technische informatie en bepalingen opgesteld 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.

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 algemene voorwaarden van toepassing, die vermeld staan in de Algemene Voorwaarden Vrije Kavels Waalsprong.

De belangrijkste verplichtingen voortkomend uit de koopovereenkomst kunnen zijn:
Koopprijs van de kavel. U betaalt ongeveer één maand na het tekenen van de koopovereenkomst reeds 5%. De volledige koopprijs moet zijn voldaan op de dag van het verlijden van de notariële akte (u krijgt dan de grond in eigendom).

Termijnen. Er staan termijnen genoemd in de koopovereenkomst, welke garanderen dat er binnen een bepaalde periode een woning wordt gebouwd. In grote lijnen komt dit op het volgende neer:

- het indienen van een voorlopig ontwerp bouwplan bij GEM Waalsprong (na ondertekening koopovereenkomst)

- het aanvragen van een omgevingsvergunning met een definitief ontwerp bouwplan (na goedgekeurd voorlopig ontwerp bouwplan)
- de overdracht grond en het betalen van de totale grondprijs (na verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning)
- start bouw (na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning)
- de oplevering van de woning (maximale bouwtijd na start bouw).
- Overige verplichtingen: er kunnen overige verplichtingen opgenomen zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot parkeren, een recht van overpad of regels voor het onderhoud van een talud.

De termijnen waarbinnen bovenstaande stappen dienen te zijn afgerond verschillen per deelgebied. In de koopovereenkomst staan ze expliciet vermeld. Bij de koopovereenkomst hoort een transactietekening met daarop aangegeven de kavel die wordt gekocht. Deze transactietekening is de definitieve uitgiftetekening van de kavel.

5.4 Kavelpaspoorten

Wanneer u de kavel gekocht heeft en u twijfels heeft over de haalbaarheid van uw plan kunt u dit voorbespreken met de supervisor van het plangebied. U kunt hiervoor via uw contactpersoon een afspraak maken.

5.5 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning

5.5.1 Bouwvergunning wordt omgevingsvergunning

Vanaf 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Met de Wabo zijn ruim 25 vergunningen vervangen door één omgevingsvergunning, bijvoorbeeld de (lichte)bouwvergunning, sloopvergunning en kapvergunning. Dit betekent dat er voor veel activiteiten geen aparte vergunningen meer aangevraagd hoeven worden. Met één aanvraagformulier en één procedure vraagt u één vergunning aan.

Voor het bouwen van een woning verandert er in de praktijk niet bijzonder veel. Voor het bouwen van een woning had u voor de invoering van de Wabo een bouwvergunning nodig. Dit is nu een 'omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit' geworden, verder in deze tekst de 'omgevingsvergunning' genoemd.

5.5.2 Aanvragen omgevingsvergunning

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

U kunt er voor kiezen deze onderdelen naar eigen inzicht te verdelen over twee fases. Faseren biedt echter voor een aanvraag voor een woning weinig voordelen, aangezien eerder de supervisor de beoordeling aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan al heeft gedaan. De nadruk bij de aanvraag omgevingsvergunning ligt op de toetsing aan het bouwbesluit. U kunt dus het beste direct een volledige (reguliere) aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen.

De omgevingsvergunning voor uw bouwplan vraagt u aan bij de afdeling Bouwen en Wonen. Met de invoering van de Wabo kunt u de omgevingsvergunning nu ook digitaal aanvragen. U doet dit via het Omgevingsloket via de website www.omgevingsloket.nl. U kunt daar zowel een digitale aanvraag indienen als een formulier downloaden voor de papieren aanvraag.

Het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning is aan landelijke regels gebonden, de zogenaamde indieningsvereisten. Deze zijn vastgelegd in de 'Ministriële regeling omgevingsrecht' (Mor). Daarin staat welke documenten, bijvoorbeeld een bouwtekening, en welke gegevens, bijvoorbeeld een sterkteberekening, u moet inleveren. De Mor kunt u vinden via de website www.wetten.overheid.nl.

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.

Voor de omgevingsvergunning gelden ook andere termijnen dan voor de vroegere bouwvergunning. Op het bouwen van een woning is doorgaans de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

De beslistermijn daarvoor is 8 weken, gerekend vanaf de ontvangstdatum van de 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.

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 in de tekeningen 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 bezwaarschrift door belanghebbenden. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de vergunning vermeld staat. Wanneer tijdens de bezwaartermijn 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. Het zelfde geldt als de bouw meer dan 26 weken stil ligt. Wilt u hiervan afwijken, maakt u hier dan samen met GEM Waalsprong en de gemeente andere afspraken over, zodat u flexibel bent in de fasering van de bouw.

5.6 Sonderen en funderen

In De Waalsprong kan niet gebouwd worden zonder paalfundering. Via boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van deze gegevens kan de heipaallengte bepaald worden. U (of uw aannemer) bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. U dient hiertoe een gespecialiseerd bedrijf opdracht te geven. De gegevens over de locatie van uw kavel kunt u opvragen via uw contactpersoon bij GEM Waalsprong. Op basis van die gegevens kan het bedrijf met GPS de kavel vinden. Het bedrijf dat de sondering uitvoert dient contact op te nemen met uw contactpersoon bij GEM Waalsprong om te melden dat én wanneer hij op de kavel aanwezig zal zijn. De grond mag pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. Uitsluitend voor het uitvoeren van de sonderingen wordt hierop een uitzondering gemaakt.

5.7 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van het plangebied is vastgelegd in het gemeentelijk beleidsdocument of beeldkwaliteitplan. Dit plan kunt u opvragen via het WVC.

5.8 Parkeren

In de Waalsprong moet over het algemeen worden geparkeerd op eigen terrein. In het beeldkwaliteitplan 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 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 bepalingen uit het kavelpaspoort.

5.8.1 Locatie parkeerplaats en uitrit

De afmeting van een parkeerplaats bedraagt volgens de Bouwverordening 2010 minimaal 2.50 x 5.00 meter. Op de uitgiftetekening is in sommige gevallen weergegeven aan welke zijde van de kavel de ontsluiting van de parkeerplaats, ofwel de uitrit, gesitueerd moet worden. Of de locatie gewijzigd kan worden is afhankelijk van de geplande inrichting van het openbaar gebied, zoals de locatie van openbare parkeerplaatsen, bomen, lantaarnpalen of verkeersdrempels. Deze elementen kunnen niet altijd worden verplaatst.

U dient de plaats van de parkeerplaats en de uitrit op de tekeningen voor de commissie beeldkwaliteit en op uw aanvraag voor de omgevingsvergunning aan te geven.

Wilt u een tweede uitrit of bredere uitrit dan op het kavelpaspoort staat aangegeven (circa 3.0 meter) en is daartegen geen bezwaar, dan dient u hiervoor een vergunning aan te vragen bij de gemeente. Leges en meerkosten van de aanleg zullen voor rekening van de aanvrager zijn. In de openbare ruimte is rekening gehouden met parkeren voor bezoekers van de woningen.

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

Voor de gehele Waalsprong is niet standaard geregeld of er ondergronds gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan wordt bepaald of ergens ondergronds gebouwd mag worden. U dient hiervoor dus het bestemmingsplan te raadplegen. In verband met de hoge grondwaterstand wordt ondergronds bouwen afgeraden.

5.10 Burenrecht

U dient rekening te houden met uw burens. 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 burens. Het Burgerlijk Wetboek geeft ook de regeling voor de muur of de heg die zich op de erfgrans bevindt. Uw architect is op de hoogte van de bepalingen uit het BW en deze zijn ook te vinden via www.wetten.overheid.nl.

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

5.10.1 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 worden erfdienstbaarheden verleend, bijvoorbeeld met betrekking tot bekabeling.

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. Er is een aantal veel voorkomende situaties met betrekking tot erfdienstbaarheden die regelmatig voorkomen in De Waalsprong. Als er sprake is van een erfdienstbaarheid staat dat in de koopovereenkomst vermeld.

Het recht van overpad

Soms worden (rij)kavels geleverd met een aanvullende strook grond die is bedoeld om te worden gebruikt als achterpad. De bewoners zijn verplicht om het achterpad als zodanig te (doen) gebruiken en burens een recht van overpad te geven. Het achterpad mag dus niet worden afgesloten. De koopovereenkomst bevat dan een bepaling waarin dit wordt opgenomen. Vervolgens zal deze verplichting worden vastgelegd in de leveringsakte van de grond.

Erfdienstbaarheden ten behoeve van bouwen in een rij

Als u een kavel koopt in een rij, geldt het voorschrift dat aan elkaar wordt gebouwd. De bouwvolumes van de woningen die worden gebouwd in een rij kunnen verschillen in hoogte en in diepte. Dat kan betekenen dat een muur van een belendend perceel hoger is en boven de ander uitsteekt. Bouwtechnisch kan het mooi zijn, wanneer het schone metselwerk van de buurman boven het naburige perceel wordt uitgevoerd. De afspraken over de bouwkundige aansluitingen kunnen worden vastgelegd in een erfdienstbaarheid.

Wanneer een tussenliggend perceel nog niet verkocht is, heeft een eigenaar geen 'buurman' met wie hij kan overleggen over het bouwplan of het bouwplan mee kan afstemmen. De woning zal moeten worden afgewerkt als een vrijstaande woning. In de leveringsakte wordt een verplichting opgenomen

te gedogen dat een latere buurman het recht heeft de woning tegen een reeds bestaande bouwmuur aan te bouwen.

6. DE ROL VAN DE GEMEENTE

U KRIJGT OP DIVERSE MANIEREN TE MAKEN MET DE GEMEENTE

6.1 De levering van de grond

De levering van de bouwka­vel kan plaatsvinden vanaf het mo­ment dat de grond bouwrijp is en de om­gevingsver­gunning verleend is. Om de leveringspro­cedure in gang te zetten moet u dit melden bij de gemeente Nijmegen. De gemeente zal een afspraak maken bij de notaris voor het opstellen van een leveringsakte. De notaris stuurt het concept van de leveringsakte naar de gemeente. Wanneer de gemeente akkoord is, wordt overgegaan tot het zogenaamde notariële transport van de akte. Dit is het mo­ment van de juridische levering van de bouwka­vel. Bij overdracht moet de resterende termijn (90% van de koopsom) 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 de grond in principe pas geleverd wordt nadat u in het bezit bent van een om­gevingsver­gunning. De grond met het goedgekeurde bouwplan is uw onderpand (zekerheid) voor de hypotheek. Sonderingen mogen worden uitgevoerd vóór de levering van de grond. Neemt u daarvoor contact op met de directievoerder van GEM Waalsprong.

6.2 De bouwrijpe kavel

Tijdens het bouwrijp maken legt de gemeente de ondergrondse basisinfrastructuur in het openbaar gebied zoals het elektriciteitsnetwerk, het gas of warmtenetwerk en de riolering. U dient zelf zorg te dragen voor de aansluiting in uw woning vanuit het openbaar gebied. Ook worden er bouwwegen aangelegd zodat de kavels vanaf het openbare gebied te benaderen zijn.

De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door GEM Waalsprong verwijderd.

GEM Waalsprong heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De gronden zijn geschikt bevonden voor woningbouw. De resultaten van dit onderzoek kunt u opvragen via het WVC.

6.3 Uitzetten hoekpunten kavel en woning

GEM Waalsprong zal de hoekpunten van uw kavel en uw woning uitzetten; het inmeten van uw woning. De inmeting wordt verzorgd door de directievoerder van GEM Waalsprong. U dient hiervoor zelf een afspraak te maken voordat u start met de bouw van uw woning (zie verder onder 8.1).

6.4 Kadastrale gegevens

Aanvankelijk wordt er met kavelnummers gewerkt (de nummers uit het kavelpaspoort). Bij de overdracht maakt de kavel deel uit van een groter kadastraal perceel. Wanneer u de woning 'gereed meldt' bij de afdeling Bouwen en Wonen zal de gemeente het kadaster verzoeken de kavel apart in te meten, waarna het definitieve zelfstandige kadastraal nummer wordt verstrekt. U ontvangt daarvan bericht van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers.

6.5 Vloerpeilen en maaiveldhoogte

Zie gebiedsspecifieke bijlage.

6.6 Straatnamen en huisnummers

De straatnamen zijn in de meeste gebieden reeds vastgesteld en kunt u vinden via het WVC. 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 TNT de postcode bepalen. U krijgt hiervan bericht.

6.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte

6.7.1 Aan- en afvoerwegen

Er zijn een aantal aan- en afvoerwegen die gebruikt mogen worden voor zwaar bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangswegen worden aangegeven met gele verwijsborden. 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 zijn ongeveer 4,5 meter breed en liggen vaak op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd.

6.8 Definitieve inrichting van de openbare ruimte

De GEM Waalsprong zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied. Dit is vastgelegd in het inrichtingsplan. Het kan dat door voortschrijdend inzicht als gevolg van de bouw van de woningen en/of bedrijven er wijzigingen in het inrichtingsplan gemaakt moeten worden. Het meest actuele inrichtingsplan is daarom in te zien in het WVC.

In het inrichtingsplan wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen en speelplekken aangelegd worden. Het planten van bomen, struiken en heesters conform het inrichtingsplan is alleen mogelijk in het plantseizoen (november tot mei). 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. De definitieve terreinafwerking zal starten nadat het merendeel van het gebied is bebouwd. Als gevolg van fasering kan het voorkomen dat de definitieve inrichting van het gebied later geschiedt.

7. NUTSVOORZIENINGEN

IN HET OPENBAAR GEBIED WORDT EEN PRIMAIR NET VAN NUTSLEIDINGEN AANGELEGD. DE AANSLUITING OP DIT NET MOET DOOR DE KAVELKOPER WORDEN GEREGLD. U MOET DE AANVRAAG MINIMAAL 3 MAANDEN VOOR DE GEWENSTE LEVERINGSWEEK INDIENEN. EEN OVERZICHT VAN DE AANSLUITTARIEVEN VINDT U IN HET TARIEVENBLAD.

7.1 Algemeen

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden kabels en leidingen (zoals de stadsverwarming, gas, 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 afdeling Bouwen en Wonen worden gemeld. Via een Klic melding kan de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd (Klic: Kabels en Leidingen Informatie Centrum, zie www.klic.nl).

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.

Indien tijdelijk bouwmaterialen op leidingtracés worden geplaatst, moeten deze op eerste aanzegging direct worden verwijderd. De nutsbedrijven moeten er te allen tijde bij kunnen in geval van calamiteiten en bij het maken van de aansluitingen.

7.2 Aanvragen huisaansluitingen nutsvoorzieningen

De huisaansluiting op het net van elektra, stadsverwarming, water, telefonie, kabeltelevisie en glasvezel moet door de kavelkoper zelf worden geregeld. Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (CMA, bereikbaar via www.aansluitingen.nl) kunt u de aansluiting voor deze voorzieningen in één keer aanvragen. Uw aanvraag moet minimaal 3 maanden voor de gewenste leveringsweek bij het CMA aanwezig zijn. 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.

De deelnemende netwerkbedrijven zijn:

Water Vitens NV

Elektra Liander N.V.

Warmte NV. Nuon Warmte

Kabeldiensten UPC Nederland en UNET BV

Telecom oa KPN Telecom BV

Voor de volledige adresgegevens zie www.aansluitingen.nl.

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

- De meterkast is goedgekeurd door de nutsbedrijven
- De woning is glas-, wind- en waterdicht
- Het invoertracé is steiger- en obstakelvrij

De huisaansluitingen in de voorgevel moeten op een door de gemeente bepaalde hoogte door de fundering worden ingevoerd door middel van mantelbuizen in de voorgevel. 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 in het geval van een warmteaansluiting of een gasaansluiting aan moet voldoen.

U moet zelf voor de noodzakelijke doorvoeringen in uw fundering zorgen. Aan deze doorvoeringen worden speciale eisen gesteld met betrekking tot veiligheid, vervangbaarheid en waterdichtheid. Bij de nutsbedrijven kunt u hier meer informatie over krijgen. Het is mogelijk dat zij de levering tegen kosten verzorgen of dat u, op hun aanwijzingen, doorvoeringen moet laten maken. De gevel waar de kabels en leidingen uw pand binnenkomen dient steigervrij te zijn op de dag dat de woning wordt aangesloten ten behoeve van de nutsbedrijven. U dient dit tijdstip van aansluiting zelf vooraf met de nutsbedrijven af te stemmen.

Het CMA verzorgt alleen de aanvragen voor de hoofdinfrastructuur en niet voor de levering van de abonnementsdiensten. Hiervoor moet u contact opnemen met de verschillende door u gewenste aanbieders van deze diensten.

Nog geen adres?

Wanneer uw definitieve adresgegevens nog niet zijn toegekend en u wilt toch alvast uw aansluitingen aanvragen dan kan dat niet via de website van het CMA omdat deze website adresgegevens verplicht stelt. Om in deze situatie toch de aansluitingen te kunnen aanvragen, kunt u bellen met het CMA via telefoonnummer: 088 8848840.

7.3 Bouwstroom en -water

De gemeente 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 want het kan zijn dat uw netwerkbedrijf dit pas 2 tot 3 maanden na aanvraag kan leveren. Aanvragen kan ook via de website van het CMA www.aansluitingen.nl, maar het aanvragen van bouwstroom en -water kunt u het beste telefonisch doen. 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.

Zie paragraaf 7.2 hoe u bouwstroom en -water kunt aanvragen wanneer uw adres nog niet bekend is, of neem contact op met het WVC.

7.4 Rioolstelsel

Het rioolstelsel in de Waalsprong is een zogenaamd 'gescheiden stelsel' wat betekent dat afvalwater en regenwater gescheiden wordt 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 bebouwing en in tuinen neerkomt) en straatwater (regenwater dat rechtstreeks op de trottoirs en wegen neerkomt). Dit wordt bovengronds via wadi's afgevoerd naar retentiebekkens in de landschapszone.

De huisaansluitingen naar de riolering dienen te worden aangeboden tot 0.50 meter binnen de erfgrans op 1.10 meter minus vastgestelde vloerpeil (binnen onderkant buis) en voorzien van een controleput type PK 315. Vanaf hier zal GEM Waalsprong zorgen voor de aansluiting op de riolering.

>>> Tip van afdeling Bouwen en Wonen:

Denk aan de juiste toepassing van polderexpansiestukken en schuifstukken. De grond klinkt na opspuiting van het schone zand in 10 jaar tijd, onbelast, zo'n 30 centimeter in. 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.

7.5 Overige opmerkingen nutsvoorzieningen

7.5.1 Collectief warmtenet of gas

Voor iedere grote nieuwbouwlocatie wordt door de gemeente een keuze gemaakt voor het systeem van energie en de aanbieder daarvan, zie de gebiedsspecifieke bijlage.

7.5.2 Elektriciteit

Indien er in uw gebied een collectief warmtenet wordt aangelegd, dient er elektrisch gekookt te worden. Het kan zijn dat er ten behoeve van elektrisch koken een zwaardere huisaansluiting of een extra groep in de meterkast moet worden aangelegd.

7.5.3 Centrale Antenne Inrichting (Cai)

In De Waalsprong is een centrale antenne inrichting (Cai of kabel) of glasvezelkabel aangelegd. U kunt in uw woning daarvoor een aansluitpunt aan laten brengen. De kosten zijn afhankelijk van het te kiezen pakket (radio, tv, internet, digitale vorm, telefonie) bij de aanbieder.

7.5.4 Telefoon

Het aanbrengen van een aansluitpunt (Israpunt) in de meterkast voor de telefoon geschiedt in principe kosteloos door KPN. De aansluiting op het telefoonnet geschiedt apart onder de door de aanbieder vastgestelde tarieven.

7.5.5 Glasvezel

Vanaf 2012 wordt er in de nieuwe wijken in De Waalsprong een glasvezelnetwerk aangelegd, waarop u uw woning kunt laten aansluiten. In plangebieden die eerder als bouwrijp zijn gemaakt is dat veelal niet het geval. De status van dit netwerk is per gebied verschillend. Informeert u hiernaar bij het WVC.

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 van de gemeente 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.

Uitzetten hoekpunten woning (inmeten)

Minimaal 2 weken voor start uitvoering van de bouw maakt u of de uitvoerder van de aannemer een afspraak voor het uitzetten van de hoekpunten van het uitgeefbaar gebied, het vloerpeil en de hoekpunten van de woning, dit heet het 'inmeten van de woning'. De inmeting wordt verzorgd door de directievoerder van de GEM Waalsprong. De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met piketpaaltjes. U ontvangt van de directievoerder een tekening met gemaatvoerde coördinaten. 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. Na oplevering van de woning komt het kadaster de woning en erfgrenzen nog nameten. Wanneer blijkt dat u, of uw burens de erfgrenzen verkeerd geplaatst hebben, zal dit aangepast moeten worden.

Bij aanvang van de bouwactiviteiten meldt de aannemer zich bij de inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen en de directievoerder van de GEM Waalsprong.

8.2 Bouwtoezicht door Bouwen en Wonen

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is aan uw dossier een inspecteur van de afdeling Bouwen en Wonen gekoppeld. Deze voert de controle over en tijdens de bouw van de woning. Dit is geen dagelijks toezicht. Afdeling Bouwen en Wonen ziet alleen toe op de technische aspecten en heeft in principe een steekproefgewijs 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.

Op grond van jarenlange bouwtoezichtervaring geeft de afdeling Bouwen en Wonen 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 afspraak 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 bij de omgevingsvergunning ontvangen heeft. Controles op meldingen door team Toezicht vinden plaats op werkdagen en in overleg tussen 8.00 's morgens en uiterlijk 16.00 uur in de middag.

Gereedmelding

Tenslotte meldt u zodra de bouw klaar is, het 'gereedkomen' van de woning bij de afdeling Bouwen en Wonen 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 ARBO-wet toezicht op de veiligheid op de bouwplaats. De afdeling Bouwen en Wonen 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.

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 door de GEM Waalsprong in stand worden gehouden. Na het gereed komen van het merendeel van het gebied zullen de bouwwegen vervangen worden door definitieve bestrating. Parkeren op de bouwwegen is verboden. Werkzaamheden waarbij de bouwweg tijdelijk gestremd wordt (bijvoorbeeld groot transport / grote kraanwerkzaamheden) dienen te worden overlegd met de directievoerder van de GEM Waalsprong. U dient de wegen 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 het 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 u bij de aanvraag van uw omgevingsvergunning moet aanleveren.

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 bouwkavels 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 Bouwen en Wonen, zie 8.2. U wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal. Zie voor het aanvragen van bouwstroom en –water paragraaf 7.3.

8.7 Oudheidkundige vondsten

Indien bij graafwerk voorwerpen aan het licht komen zoals aardewerk, munten, wapenen, beenderen, lijkkasten, palen, stenen e.d. die van historisch belang kunnen zijn, dan moet de gemeente hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld. Neem in dat geval contact op met de GEM Waalsprong. De afdeling archeologie van de gemeente Nijmegen zal de vondsten dan onderzoeken. Het is van groot belang dat de vondsten voor dit deskundig onderzoek beschikbaar blijven in de toestand waarin zij in de bodem zijn aangetroffen. Het graafwerk in de omgeving van de vondst moet worden gestaakt. De eventuele vertraging in het werk kan op geen enkele wijze worden verhaald op de gemeente Nijmegen of GEM Waalsprong.

8.8 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 Nijmegen. 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.

8.9 Riolering tijdens de bouw

Riolering is bij start bouw al aanwezig in het gebied. Het is mogelijk een tijdelijke aansluiting te krijgen (voor hetzelfde tarief als de definitieve aansluiting).

8.10 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 door GEM Waalsprong verwijderd op kosten van de eigenaar van het bord.

9. OVERIGE INFORMATIE

9.1 Adres GEM Waalsprong

Woonverkoopcentrum

Het Woonverkoopcentrum (WVC) is het centrale adres voor al uw vragen over particuliere bouw kavels, bouwbegeleiding en actuele inrichtingsplannen in de Waalsprong. Het WVC is gevestigd aan de Maurice Chevalierstraat 41, 6663 ME Lent (in multifunctioneel centrum Thermion)

Openingstijden:

Maandag gesloten

Dinsdag, woensdag en donderdag: 14.00 – 17.00 uur

Vrijdag: 10.00 – 17.00 uur

Zaterdag: 11.00 – 16.00 uur

Het WVC is telefonisch te bereiken op 024 - 3604324.

www.waalsprong.nl | WVC@waalsprong.nl

Directievoerder GEM Waalsprong

De directievoerder van de GEM Waalsprong verzorgt het uitzetten van de hoekpunten van de kavel en geeft een hoogtemerk in de omgeving aan (zie paragraaf 8.1). U maakt hiervoor een afspraak via telefoonnummer: 024 – 3298700.

9.2 Adres gemeente Nijmegen

Gemeente Nijmegen

Postbus 9105

6500 HG Nijmegen

tel. 14 024

www.nijmegen.nl

Afdeling Omgevingskwaliteit

Voor vragen over vergunningen, toezicht en handhaving kunt u terecht bij de afdeling Bouwen en Wonen. Hier kunt u bijvoorbeeld vragen stellen over het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. De afdeling Omgevingskwaliteit is telefonisch te bereiken op 14 024 (van 9.00 tot 17.00 uur)

Voor het maken van een afspraak om uw bouwplan door te spreken met de bouwplantoetser neemt u contact op met het WVC.

9.3 Adressen nutsvoorzieningen

Centraal Meldpunt Aansluitingen

www.aansluitingen.nl

Liander (beheerder netwerk elektriciteit en op sommige locaties gas; voorheen Continuon)

www.liander.nl

Klantenservice consumentenmarkt: 0900 - 2632630

info@liander.nl

KPN Telecom BV

Algemeen | Postbus 2547 | 3500 GM Utrecht

tel. 0800 - 0403

www.kpn.com

NV. NUON Warmte

Afdeling: Nijmegen, PAC JA 4550 | Postbus 50 | 6920 AB Duiven

Nuon klantenservice: 0900 - 0808

e-mail: warmte.aanleg.Nijmegen@nuon.nl

www.nuon.com

UPC Nederland BV
Afdeling Leeuwarden | Postbus 1186 | 8900 CD Leeuwarden
Verkoopnummer van UPC: 0800 - 1872
Klantenservice: 0900 - 1580
www.upc.nl

Vitens NV (waterbedrijf)
Kantoor Lelystad | Postbus 1090 | 8200 BB Lelystad
tel. 0320 – 29 66 11
Klantenservice: 0900 - 0650
www.vitens.nl

9.4 Adressen garanties en keurmerken

Stichting Woningborg (SWB)
Postbus 805 | 2800 AV Gouda
tel. 0182 – 58 00 04
www.woningborggroep.nl

Stichting Waarborgfonds koopwoningen (SWK)
Postbus 29160 | 3001 GD Rotterdam
tel. 010 – 411 1674
www.swk.nl

Stichting Garantie Waarborg Nederland (SGWN)
Postbus 148 | 7240 AC Lochem
tel. 0573 - 44 26 16
www.garantiewaarborg.nl

Stichting BouwGarant
Postbus 340 | 2700 AH Zoetermeer
tel. 0900 - 224 2242
www.bouwgarant.nl

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw
www.politiekeurmerk.nl

Milieukeur
Postbus 17186 | 502 CD Den Haag
tel. 070 – 358 6300
www.milieukeur.nl

9.5 Adressen overig

Bond van Nederlandse Architecten - BNA
Jollemanhof 14 | 1019 GW Amsterdam
tel. 020 – 55 36 66
www.bna.nl

Bouwend Nederland (het vroegere nvob)
Vereniging van bouw- en infrabedrijven
Postbus 340 | 2700 AH Zoetermeer
tel. 079 - 325 2252
www.bouwendnederland.nl

Vereniging Eigen Huis
Postbus 735 | 3800 AS Amersfoort
tel. 033 - 450 7750
www.eigenhuis.nl
Uitgave: bouw uw eigen huis

COLOFON

Het basishandboek zelfbouw – maart 2012 met bijlagen is een uitgave van de GEM Waalsprong

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. Noch GEM Waalsprong noch de gemeente Nijmegen kan hiervoor enige aansprakelijkheid aanvaarden.

Bijlage I

Een overzicht van relevante termijnen

Hier vindt u een overzicht van de termijnen die u in acht dient te nemen voor de verschillende onderdelen van het bouwproces. In de koopovereenkomst worden voor enkele belangrijke termijnen uiterste data genoemd.

1. Voorleggen voorlopig ontwerp bouwplan aan GEM Waalsprong: binnen 4 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.
2. In bezit van omgevingsvergunning: na 12 tot uiterlijk 15 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.
3. Levering grond: De grond wordt in principe pas geleverd nadat een omgevingsvergunning is verkregen en de koopsom volledig is voldaan.
4. In sommige gebieden wordt de kavel direct geleverd, nadat de koopsom volledig is voldaan. Er geldt dan een periode van maximaal drie jaar waarbinnen de bouwaanvraag verkregen dient te worden. De punten 1, 2 en 3 uit dit protocol komen dan te vervallen.
5. Start bouw: zodra de omgevingsvergunning is verleend en de grond is betaald en geleverd.
6. Aanvraag aanleg riolering en (tijdelijke) uitrit: na ontvangst omgevingsvergunning. Tenminste 6 weken voorafgaand aan de realisatie van rioolaansluiting c.q. uitrit.
7. Aanvraag voor (tijdelijke) aansluiting op nutsvoorzieningen: minimaal 3 maanden voor de leveringsweek via centraal meldpunt www.aansluitingen.nl.
8. Afspraak voor het uitzetten hoekpunten kavel: minimaal 2 weken voor start uitvoering melden bij directievoerder GEM Waalsprong.
9. Melden aanvang bouwactiviteiten: bij aanvang door aannemer de afdeling Omgevingskwaliteit.
10. Bouwwerk gereed: binnen 1 jaar na verkrijgen omgevingsvergunning.

Individuele uitzonderingen op bovengestelde termijnen zijn bespreekbaar. Vraag uw contactpersoon bij GEM Waalsprong naar de mogelijkheden.

Bijlage II

Stappenplan procedure bouwaanvraag

Als u een kavel heeft gekozen, maken we u graag duidelijk welke stappen u neemt om een omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning te krijgen:

- 1 Bij 'koopoptie' afstemmen of het '**idee**' past binnen de gestelde eisen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Het Wooninformatiecentrum / ontwerpteam kan hier een eerste beoordeling in doen. Bij vragen of twijfel wordt de supervisor om advies gevraagd.
- 2 De supervisor geeft zijn advies:
 - a. ja, het idee is goed, de start van het ontwerp kan begonnen worden;
 - b. nee, niet op deze kavel, maar wel op een andere kavel;
 - c. nee, zoeken naar ander woningontwerp;
Aangeraden wordt om pas na goedkeuring van het idee de kavel te kopen en te starten met het ontwerp van de woning. Dit om frustraties of onnodige ontwerpkosten te voorkomen. Uitzonderingen die gelden conform beeldregiedocument dienen op dit moment in de planvorming gereserveerd te worden.
3. De koper van de kavel stelt samen met zijn architect een **schetsontwerp** op, onderdeel van het schetsontwerp dienen te zijn: uiteraard kan het hier ook gaan om een idee uit een catalogus.
 - oriëntatie van de woning op zijn omgeving (entree, rooilijn ten opzichte van buurwoningen,
 - hoeksituatie, accenten);
 - situering van woning op het perceel (afstand tot perceelsgrenzen, situering garage);
 - hoofdmassa van de woning (footprint, kapvorm en -richting);
 - hoofdmateriaal en architectuurstijl;
 - de eventueel gereserveerde uitzonderingen worden goedgekeurd door supervisor en daarmee officieel bekrachtigd.
4. Het schetsontwerp wordt in *procedure bij supervisor* gebracht:
 - afspraak (half uur) inplannen met supervisor bij GEM Waalsprong en voordien digitaal (PDF)
 - aanleveren van het ontwerp;
 - presentatie van ontwerp door architect in bijzijn van opdrachtgever;
 - reactie van supervisor op ontwerp, brainstormen over verbeterpunten en aandachtspunten
 - eindadvies supervisor:
 - A het ontwerp is van voldoende kwaliteit voor de volgende stap;
 - B het ontwerp is van voldoende kwaliteit voor de volgende stap; op voorwaarde dat een aantal punten alsnog verwerkt wordt;
 - C het ontwerp is nog onvoldoende voor de volgende stap. De supervisor geeft duidelijk aan op welke punten het ontwerp verbeterd dient te worden. Het ontwerp moet opnieuw ingediend worden bij de supervisor.
5. De koper van de kavel stelt samen met zijn architect een **voorlopig ontwerp** op, onderdeel van het voorlopig ontwerp dienen te zijn: Het VO dient in ieder geval het volgende te omvatten:
 - een tekening met de situering van de woning op de kavel (afstand tot perceelsgrenzen, situering garage);
 - bepalen van nevenvolumes (erkers, dakkapellen, aanbouwen, opbouwen, garage);
 - plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van de woning (inclusief nokhoogte,
 - kapvorm en detaillering van de gevels);
 - overzicht van toe te passen kleuren en materialen;
 - situering van de vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het voorlopig ontwerp wordt in *procedure bij supervisor* gebracht (zie stap 2).

6. Het voorlopig ontwerp wordt door de architect, onder begeleiding van de supervisor, ingebracht in het **Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT)**. RKT toest het bouwplan op beeldregie.
7. De koper van de kavel stelt samen met zijn architect een **definitief ontwerp** op, onderdeel van het definitief ontwerp dienen te zijn:
 - afronden van gevel en kap;
 - aandacht voor de detaillering in zijn algemeenheid
 - erfafscheiding.
8. De architect dient het definitief ontwerp in bij de gemeente voor een vooroverleg waarbij de gemeente het plan toetst op bestemmingsplaneisen. Na goedkeuring kan het definitief ontwerp via de *supervisor* ingebracht worden in het RKT.
9. Een keer per week is er een bijeenkomst van het kleine RKT. Hier worden bouwplannen in VO en DO fase getoetst. Mits er vooraf goedkeuring op het plan is gegeven door de supervisor. GEM Waalsprong kan de aanmelding hiervoor regelen. U ontvangt dan een uitnodiging om hierbij aanwezig te zijn. De architect dient zijn ontwerp zelf toe te lichten / te verdedigen tijdens dit overleg.
10. Ondertussen kunt u ook uw aanvraag voor de **omgevingsvergunning** voorbereiden. Het is mogelijk voorafgaand aan de definitieve aanvraag een overleg met de gemeente in te plannen.
11. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning is de goedkeuring op het DO van het Ruimtelijk Kwaliteitsteam noodzakelijk.
12. Als uw omgevingsvergunning verleend is, zal de grond geleverd kunnen worden. U kunt dan starten met de bouw.
13. Uitzonderingen op wat wij hierboven hebben beschreven zijn bespreekbaar. Voor vragen daarover kunt u altijd bij ons terecht.