



Rietland

BROEKHORN

Het basishandboek zelfbouw

kavels Rietland, Broekhorn



Versie 12 april 2017

BASISHANDBOEK ZELFBOUW

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Betrokken partijen	6
Hoofdstuk 3 Voorbereiding van de bouw	8
- 3.1 oriëntatiefase / programma van eisen	8
- 3.2 het ontwerp	8
- 3.3 randvoorwaarden	9
- 3.4 termijnen	9
- 3.5 samen bouwen	10
- 3.6 duurzaam bouwen	10
- 3.7 politiekeurmerk	10
- 3.8 huishoudelijk afval	10
- 3.9 adviseurs	10
Hoofdstuk 4 Kosten en Subsidies	12
- 4.1 kosten die met de financiering samenhangen	12
- 4.2 grondkosten	12
- 4.3 kosten voor de gemeente	12
- 4.4 kosten die verband houden met het ontwerp	12
- 4.5 aansluitkosten nutsvoorzieningen	12
- 4.6 bouwkosten	12
- 4.7 kosten ten behoeve van inrichting, tuin en verhuizen	13
Hoofdstuk 5 Vergunningen en Regelgeving	14
- 5.1 bestemmingsplan	14
- 5.2 bouwbesluit en bouwverordening	14
- 5.3 beeldkwaliteitsplan	14
- 5.4 koopovereenkomst	14
- 5.5 omgevingsvergunning	16
- 5.6 sonderen en funderen	17
- 5.7 beeldkwaliteitsplan	17
- 5.8 parkeren	17
- 5.9 ondergronds bouwen	17
- 5.10 burenrrecht	17
- 5.11 erfdienstbaarheden	18
Hoofdstuk 6 De rol van BPD Ontwikkeling B.V.	19
- 6.1 koop en leveren van de grond (kavel)	19
- 6.2 de bouwrijpe kavel	19
- 6.3 uitzetten hoekpunten kavel	19
- 6.4 kadaster	19
- 6.5 vloerpeil en maaiveldhoogte	19
- 6.6 straatnaam en huisnummer	19
- 6.7 tijdelijke inrichting openbare ruimte	20
- 6.8 definitieve inrichting openbare ruimte	20
- 6.9 inritten	20
Hoofdstuk 7 Nutsvoorzieningen	21
- 7.1 algemeen	21
- 7.2 aanvraag huisaansluitingen	21
- 7.3 bouwstroom en bouwwater	22
- 7.4 rioolstelsel	22
- 7.5 overige opmerkingen nutsvoorzieningen	22

Hoofdstuk 8	Realisatiefase	23	
-	8.1	aandachtspunten bij de start van de bouw	23
-	8.2	bouwtoezicht gemeente	23
-	8.3	planning en coördinatie	24
-	8.4	veiligheid	24
-	8.5	bouwwegen	24
-	8.6	bouwterrein, werkterrein en bouwketen	24
-	8.7	afvoer bouwafval	25
-	8.8	riolering tijdens de bouw	25
-	8.9	reclame	25
-	8.10	bestaande elementen in en rond het plangebied	25
-	8.11	algemene aanvullende aandachtspunten ten aanzien van de omgeving	25
Hoofdstuk 9	Duurzaamheid	27	
-	9.1	bouwketen, bouwmaterialen	27
-	9.2	wat is een energiezuinige woning	27
-	9.3	wat is een duurzame woning	28
-	9.4	welke maatregelen zijn in ieder geval nodig	28
Hoofdstuk 10	Overige informatie	30	
Bijlagen			

Begrippenlijst:**Aannemings-Overeenkomst**

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

Beeldkwaliteitplan

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

Bestemmingsplan

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

Bouwbesluit

Het bouwbesluit is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland, zoals woningen, kantoren, winkels, ziekenhuizen etc. minimaal moeten voldoen. Verbouwingen vallen ook onder het Bouwbesluit.

Bouwrijp

Bouwrijp betekent dat de basis infrastructuur aangelegd is om het bouwen van een woning mogelijk te maken. Bouwweg, riolering en primaire nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

Bouwverordening

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

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan is een tekening waarop alle in de openbare ruimte aan te leggen onderdelen staan aangegeven zoals wegen, trottoirs, verlichtingsmasten, parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen zoals trafo's en verdeelkasten. Ook de groenstructuur zoals bomen, gras en struikgewas staat aangegeven. Het inrichtingsplan heeft een voorlopig karakter en zal ten gevolge van wijzigingen in de verkaveling regelmatig worden geactualiseerd.

Kavel

De kavel (ook wel bouwkavel genoemd) is een stuk grond in het plan Rietland welke is gemarkeerd met een kavelnummer die aangekocht kan worden voor de realisatie van een woning

Kavelpaspoort

Het kavelpaspoort is een tekening waar op hoofdlijnen een samenvatting is gegeven welke eisen vanuit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gelden voor het betreffende kavel waaraan een bouwwerk moet voldoen. Tevens staan de erfgronden het oppervlak en eventueel water aangegeven.

- Koopovereenkomst** De koopovereenkomst, met een ouderwetse term ook wel aangeduid als een overeenkomst van koop en verkoop, is een overeenkomst, waarbij de verkoper zich verbindt een zaak te geven en koper zich verbindt daarvoor een koopprijs te betalen. Het "geven" van de verkoper houdt in het afleveren van het "goed" en het overdragen van de eigendom.
- Nutsvoorzieningen** Voorzieningen (zoals gas, water, elektriciteit) die door nutsbedrijven geleverd worden.
- Omgevingsvergunning** De omgevingsvergunning is een vergunning die in Nederland op 1 oktober 2010 is ingevoerd ter vervanging van de verschillende vergunningen voor wonen, ruimte en milieu. Deze vergunning krijgt u van de gemeente als uw bouwplan na toetsing voldoet aan alle gestelde eisen. Eisen vanuit het bestemmingsplan maar ook de eisen vanuit het bouwbesluit en de bouwverordening.
- Reserveringsovereenkomst** De reserveringsovereenkomst is de overeenkomst die u sluit met de verkoper van de kavel. Met het sluiten van deze overeenkomst heeft u gedurende een looptijd van 4 maanden het exclusieve recht op dat kavel. In deze tijd krijgt u de gelegenheid om het ontwerp te laten maken en een goedkeuring te verkrijgen van de welstandscommissie.
- Rooilijn** De rooilijn is een lijn die bij het bouwen niet overschreden mag worden. Deze lijn wordt door de gemeente bepaald en is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan
- Welstandscommissie** De welstandscommissie (vroeger ook schoonheidscommissie) is een onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarvoor een aanvraag van een omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals in de Woningwet is bepaald. Het is de commissie waarmee indiener van de aanvraag te maken krijgt als deze wil bouwen, aan- of verbouwen. De commissie voert namens de gemeente de welstandszorg uit.
- Adviesgroep Rietland** Voordat plannen worden aangeboden aan welstand zal de "Adviesgroep Rietland" de plannen vooraf toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. Dit betreft vooral een toets op beeldkwaliteit.
- Woonrijp** Woonrijp betekent dat alle definitieve voorzieningen in het openbaar gebied zijn aangelegd. De definitieve weg, groenstructuur zoals bomen en overige beplantingen, maar ook de straatverlichting en openbare parkeervoorzieningen zijn aanwezig.

HOOFDSTUK 1: Inleiding

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

Het handboek is een informatief naslagwerk over het zelfbouwproces. Het bevat daarnaast ook technische informatie 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 actueel voor u is.

Leeswijzer

Globaal ziet het bouwproces er als volgt uit:

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

Het handboek zelfbouw behandelt het zelfbouwproces chronologisch. In hoofdstuk 2 worden de betrokken partijen beschreven, hoofdstuk 3 en 4 behandelen uw mogelijke keuzes en de bijbehorende soorten kosten. Hoofdstuk 5 beschrijft de verplichtingen en regelgeving, voor zover dit met bouwen samenhangt. Hoofdstuk 6 gaat dieper in op de rol van de gemeente. Dan volgen twee hoofdstukken over de realisatie: hoofdstuk 7 beschrijft de nutsvoorzieningen en hoofdstuk 8 gaat in op de realisatiefase. Hoofdstuk 9 informeert u over duurzaamheid en hoofdstuk 10 tenslotte geeft een overzicht van adressen en nuttige websites.

HOOFDSTUK 2: Betrokken Partijen

Voor het project Rietland, Broekhorn zijn de volgende partijen actief

BPD Ontwikkeling B.V. als de verkopende partij van de kavels als ook de partij die het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied realiseert,

- BPD Ontwikkeling B.V.
Leidse Vaart 588, 2041 HT
Haarlem
T + 31 88-7122801
E verkoop.noordwest@bpd.nl

- Ingeschakelde makelaars t.b.v. de verkoop zijn:
Bakker-Schoon Makelaardij
Dorpsstraat 573
Noord - Scharwoude
T + 31 226-343455
E info@bakkerschoon.nl

LUCA Makelaardij
J. Duikerweg 9a
Heerhugowaard
T + 31 72-5272000
E info@lucamakelaardij.nl

VLIEG Makelaars OG
Stationsplein 25
Heerhugowaard
T + 31 72-5717144
E heerhugowaard@vlieg.nl

- Coördinatie bouw- en woonrijpmaken:
Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB, Alkmaar
T + 31 88-811 66 00

- Coördinatie bouwplaats en uitgifte bouw kavels:
Prommenz Schagen, de heer M. Nanninga
Witte Paal 333a
1742 LE Schagen
T + 31 224-29 93 46
E info@prommenz.nl

- Ingeschakeld notariskantoor voor de notariële levering van de bouw kavel:
Actus Notarissen Heerhugowaard
W.M. Dudokweg 39
1703 DA Heerhugowaard
Postbus 170
1700 AD Heerhugowaard
T + 31 72-5718016
E heerhugowaard@actusnotarissen.nl

De Gemeente Heerhugowaard als de toetsende partij van uw bouwplan en de verstrekker van de omgevingsvergunning.

Balie omgevingsvergunning

Parelhof 1, 1703 EZ Heerhugowaard

Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard

T +31-14 072

E post@heerhugowaard.nl t.a.v. Handhaving

www.heerhugowaard.nl

Nutspartijen voor de aansluiting van elektra, gas, data en telefoon en water.

- Huisaansluitingen via www.aansluitingen.nl (gas, elektra en water)
- Kabeldiensten:
- Ziggo, www.ziggo.com klantenservice tel: 0900-1884
- KPN, www.kpn.com

HOOFDSTUK 3: Voorbereiding van de Bouw

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

Met het verkrijgen van de kavel heeft u een eerste stap gezet richting realisatie. Hieronder staat op een rij, met welke factoren u rekening zou kunnen/moeten houden en welke keuzemogelijkheden u heeft.

3.1 Oriëntatiefase / Programma van eisen

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

U heeft uw ideeën over wat u wenst redelijk in beeld om een goede keuze te kunnen maken welk type kavel u zou wensen. Een smal kavel of een breed kavel voor een woning in de breedte, tuin oriëntatie ect.

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

Een PVE bestaat globaal uit drie onderdelen:

- Functionele & ruimtelijke eisen: een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn, wensen voor het gebruik en omvang, en eventueel de onderlinge relaties van die ruimtes met elkaar.
- Technische eisen: bijvoorbeeld eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen, levensloopbestendigheid.
- Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning uiteraard passend binnen het geldende beeldkwaliteitsplan.
- Eisen vanuit de Ruimtelijke ordening zoals de bestemmingsplanregels en het beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast houdt u rekening 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.

3.2 Het ontwerp

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

3.2.1 Ontwerp op maat door een architect

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

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

3.2.2 Cataloguswoning

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

3.3 Randvoorwaarden

Als kader voor het bouwen in Rietland, Broekhorn geldt:

- Het bestemmingsplan van het gebied (de bestemmingsplanregels).
De bestemmingsregels met bestemming "woongebied" zijn van toepassing. Zie voor het volledige bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl
- Het beeldkwaliteitsplan.
Deze is te vinden op de projectwebsite. www.broekhorn.com

De basisregels uit het bestemmingsplan zijn op hoofdlijnen zo goed als mogelijk weergegeven in het kavelpaspoort van uw kavel.

3.4 Termijnen

Met het tekenen van de reserveringsovereenkomst start voor u het proces van ontwerpen en uiteindelijk het verkrijgen van een omgevingsvergunning als ook de financiering.

3.4.1 De reserveringsovereenkomst:

De reserveringsovereenkomst heeft een looptijd van 4 maanden. U betaalt bij ondertekenen van deze overeenkomst een reserveringsvergoeding van minimaal € 2.000,00 incl. BTW aan BPD Ontwikkeling. Gedurende deze 4 maanden dient u uw programma van eisen uit te laten werken tot een voor u financieel passend ontwerp en deze goedgekeurd te hebben gekregen door de Welstandscommissie van de Gemeente Heerhugowaard. Tevens heeft u uw financiële mogelijkheden (hypotheek) in beeld met betrekking tot de aankoop van de kavel en de realisering van uw woning.

3.4.2. De koopovereenkomst:

Na het verstrijken van de reserveringstermijn van 4 maanden en het goedgekeurde ontwerp zet u uw reserveringsovereenkomst om in een koopovereenkomst. Met deze overeenkomst geeft u aan om de kavel te kopen wanneer deze bouwrijp is gemaakt door verkoper en de woning te zullen gaan realiseren. De enige ontbindingsmogelijkheid is als u uiteindelijk toch de financiering niet rond kunt krijgen.

De concept koopovereenkomst is te vinden op de website www.broekhorn.com

U krijgt de grond uiteindelijk juridisch geleverd via de notaris wanneer uw financiering definitief is. Bij de notaris wordt de koopprijs van het kavel door u betaald aan verkoper.

De reserveringsvergoeding die u in het begin heeft betaald wordt met de koopprijs van het kavel verrekend bij notarieel transport van het kavel.

In de koopovereenkomst staat een termijn van 4 maanden om te starten met de bouw van uw woning. Het is aan te raden met uw planning ruim binnen de gestelde termijnen te blijven.

3.4.3 De aannemingsovereenkomst:

Naast het tekenen van de koopovereenkomst voor uw kavel, zult u op een moment, nadat u prijsovereenstemming hebt gekregen, ook een aannemingsovereenkomst dienen te ondertekenen met de aannemer die voor u de woning gaat bouwen. Het moment waarop deze aannemingsovereenkomst wordt ondertekend zal tussen u en de aannemer worden bepaald. Voor veel gebruikte modellen verwijzen wij u graag naar bijvoorbeeld www.swk.nl of www.woningborggroep.nl

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. Samen optrekken kan echter financieel voordeliger zijn. Bijvoorbeeld wanneer u kiest voor één ontwerper, dezelfde constructiemethode, de sonderingen gezamenlijk laat uitvoeren, het gebruik van dezelfde materialen en de woning aanbesteedt bij één aannemer. Zorg er echter wel voor dat u heldere en zakelijke afspraken maakt zodat u niet geheel afhankelijk van elkaar wordt.

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

3.6 Duurzaam bouwen

Wanneer het gaat om duurzaam bouwen kan particulier opdrachtgeverschap een voorbeeldfunctie vervullen. Juist omdat u als bewoner 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

U heeft de keuze om uw woning te laten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Om er zeker van te zijn dat uw woning volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilige Woning gebouwd wordt, dient u dit schriftelijk met uw aannemer overeen te komen. 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 nagenoeg alle gemeenten wordt het huishoudelijk afval gescheiden ingezameld.

De gemeente Heerhugowaard stelt een groene (GFT) en grijze (rest) container beschikbaar om het huishoudelijk afval gescheiden in te zamelen. Beide containers kunt u 1 keer per twee weken aanbieden aan de straat om geleegd te worden.

Grof vuil kunt u brengen bij het afval aanbestedstation van de gemeente Heerhugowaard.

Voor nadere informatie raden wij u aan de gemeentelijke website te raadplegen

(www.heerhugowaard.nl/wonen/afvalenreiniging).

3.9 Adviseurs

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

3.9.1 Bouwbegeleiding

De meeste mensen hebben geen ervaring met het opdrachtgeverschap en de verschillende keuzes waar u tijdens het ontwikkelings- en bouwproces voor komt te staan. Een eigen huis bouwen kan dan een ingewikkeld proces voor u worden. Een bouwbegeleider kan u 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 welstandscommissie en de aanvraag voor de omgevingsvergunning;
- bij het inspecteren van de bouw tot en met de oplevering van de woning.

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

3.9.2 Architect

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

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.

HOOFDSTUK 4. Kosten

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

4.1 Kosten die met de financiering samenhangen

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

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

4.2 Grondkosten

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

4.3 Kosten die u aan de gemeente betaalt

U dient de volgende kosten aan de gemeente te betalen;

4.3.1 Legeskosten

De kosten voor het verkrijgen van een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kunt u vinden in de gemeentelijke legesverordening, deze is te vinden op de gemeentelijke website www.heerhugowaard.nl. Let daarbij wel op of de gemeente de leges heeft over de bouwkosten inclusief of exclusief BTW. Over de legeskosten hoeft geen BTW betaald te worden.

4.4 Kosten die verband houden met het ontwerp

4.4.1 Advieskosten

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

4.4.3 Notaris en Kadaster

De notaris brengt kosten in rekening voor het laten passeren van de akte (juridische levering). Het Kadaster brengt kosten in rekening ('kadastraal recht') voor het opmeten en registreren van de kavel. Deze kosten zijn vrijgesteld van BTW.

4.5 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Voor de verschillende nutsvoorzieningen betaalt u kosten voor het aansluiten van uw woning op de hoofdinfrastructuur van die voorziening (gas, water, elektra en data en telefoon). 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.

4.6 Bouwkosten

4.6.1 Aanneemsom

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

4.6.2 Aannemingsovereenkomst

Maak gebruik van het model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door Woningborg 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.

4.6.3 Garanties en verzekeringen (onder andere voor faillissement)

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

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, of een waarborgsom in depot bij de notaris laten storten, zodat u bij een eventueel faillissement de woning kunt afbouwen. Daar zal uw aannemer een vergoeding voor vragen.

4.6.4 Kosten fundering

Er kan worden gebouwd met paalfundering. De kosten zijn sterk afhankelijk van de wijze van funderen en de diepte waarop moet worden geheid dan wel geboord. Dit kan zeer uiteenlopen in hetzelfde gebied. Tevens zijn de kosten afhankelijk van de draagconstructie van uw woning.

4.6.5 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.

4.7 Kosten ten behoeve van inrichting, tuin en verhuizen

4.7.1 Inrichting en tuin

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

4.7.2 Verhuizing

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

HOOFDSTUK 5. Vergunningen en Regelgeving

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

5.1 Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemming de grond heeft en welke regels daaraan verbonden zijn.

Een bestemmingsplan kent drie onderdelen:

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

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

De Regels (bestemming "woongebied") leggen vast wat er gebouwd mag worden (randvoorwaarden).

De Verbeelding is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. In De Belangrijk: De Regels zijn bindend en De Toelichting is een niet bindende beschrijving.

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

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

5.2. Beeldkwaliteitsplan:

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

5.3 Bouwbesluit en Bouwverordening

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

- Veiligheid,
- Gezondheid,
- Energiezuinigheid,
- Bruikbaarheid.

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.

De tekst van het bouwbesluit kunt u vinden op: www.bouwbesluitonline.nl

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

De tekst van de Bouwverordening van de gemeente Heerhugowaard kunt u vinden op:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Heerhugowaard/173820/173820_1.html

5.4 Koopovereenkomst

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

De belangrijkste verplichtingen voortkomend uit de koopovereenkomst zijn:

Koopprijs van de kavel. De volledige koopprijs moet zijn voldaan op de dag van het verlijden van de notariële akte (u krijgt dan de grond in eigendom).

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:

Koopovereenkomst: artikel 1 Notariële akte van levering

De voor de eigendomsoverdracht op te maken notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van notariskantoor Welkers & Wardenaar gevestigd te Schagen, uiterlijk 4 maanden na ondertekening van deze overeenkomst, mits het verkochte beschikt over de eigenschappen als bedoeld in artikel 5 lid 1, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 16. Indien de grond ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal koper ermee genoegen nemen dat, indien verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.

Koopovereenkomst: artikel 13 Ontbinding financiering

1. Ter zake van de kavel en de daarop te realiseren woning is door de koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de kavel en de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan €, zulks onder bij de grote geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van €

Koopovereenkomst, artikel 15 Aanvraag omgevingsvergunning / bouwplicht

1. De koper is verplicht binnen 3 maanden na wederzijdse ondertekening van de koopovereenkomst een voorlopig ontwerp van het bouwplan voor een vrije sectorwoning op de onroerende zaak in te dienen bij de afdeling Omgevingsvergunning van de gemeente, welk voorlopig ontwerp in ieder geval dient te voldoen aan het vigerend bestemmingsplan van Broekhorn, gemeente Heerhugowaard. Daarnaast dient de aanvraag te voldoen aan de voorschriften zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Broekhorn, Rietland, d.d. juni 2016, welke als bijlage 4 aan de koopovereenkomst is gehecht. De koper is verplicht zich te houden aan de eventuele voorgestelde wijzigingen op dit voorlopig ontwerp door de afdeling Omgevingsvergunning en deze onverwijld uit te werken in een nieuw voorlopig ontwerp, dan wel onverwijld een nieuw voorlopig ontwerp in te dienen, opdat de aangepaste, dan wel het nieuwe, voorlopig ontwerp door de afdeling Omgevingsvergunning zal zijn goedgekeurd.

2. De koper is verplicht binnen drie maanden na de instemming van de afdeling Omgevingsvergunning met het voorlopig ontwerp, zoals bedoeld in lid 1, een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een vrije sectorwoning in te dienen bij de gemeente Heerhugowaard, welke aanvraag in ieder geval dient te voldoen aan het vigerend bestemmingsplan Broekhorn, gemeente Heerhugowaard, de voorschriften zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Broekhorn, Rietland, d.d. juni 2016 door de gemeente Heerhugowaard en aan het in lid 1 bedoelde voorlopig ontwerp. koper is verplicht vervolgens de daartoe geëigende planologische procedure volledig te doorlopen teneinde een onherroepelijke omgevingsvergunning te verkrijgen.

3. De koper is verplicht met de bouwwerkzaamheden van de woning te starten binnen vier (4) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, terwijl voorts de bouw gereed dient te zijn binnen driehonderd (300) werkbare werkdagen, gerekend vanaf de start van de bouw.

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

5.5 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning

5.5.1 Aanvragen omgevingsvergunning

Voordat plannen worden aangeboden aan welstand zal de “Adviesgroep Rietland” de plannen vooraf toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. Dit betreft vooral een toets op beeldkwaliteit. Bij een positief oordeel van de “Adviesgroep Rietland” kunt u uw ontwerp laten toetsen door de welstandsc commissie. Vanuit kostenbeheersing is het verstandig om het ontwerp voor deze toetsen niet verder uit te werken dan een Voorlopig Ontwerp

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

De omgevingsvergunning voor uw bouwplan vraagt u aan bij de afdeling Omgevingsvergunning van de gemeente Heerhugowaard. Met de invoering van de Wabo dient u de aanvraag voor de omgevingsvergunning digitaal in. 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 ‘Ministeriële 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. Uw aannemer kan u daarbij van dienst zijn.

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

Het college van B&W brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Neemt u de omgevingsvergunning goed door. Er kunnen nog belangrijke voorwaarden aan de vergunning verbonden zijn. Ook is het mogelijk dat er opmerkingen op de 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 bezwaar door belanghebbenden. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de vergunning vermeld staat. Wanneer tijdens de termijn geen bezwaren zijn ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk.

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

Goed om te weten: de verstrekte omgevingsvergunning kan worden ingetrokken door het college van B&W als niet binnen een bepaalde periode na verlening is gestart met de bouw. Het zelfde geldt als de bouw langere tijd stil ligt. Controleer hiervoor de bouwverordening.

5.6 Sonderen en funderen

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

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

5.7 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van het plangebied is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Broekhorn, Rietland, te downloaden via www.broekhorn.com.

5.8 Parkeren

Er moet worden geparkeerd op eigen terrein. Op de juridische situatietekening en in de leveringsakte staat het minimaal aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd. Ook de parkeerbehoefte die ontstaat vanwege werken aan huis of te vestigen bedrijvigheid moet vaak worden opgelost op eigen terrein. In het project Rietland, Broekhorn moet u minimaal 2 parkeerplaatsen realiseren op uw kavel naast elkaar.

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 Regels uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

5.8.1 Locatie parkeerplaats en inrit

De exacte plaats van de inrit voor uw woning is nog niet door verkoper vastgelegd. Wij trachten voor u een zo'n groot mogelijke flexibiliteit te betrachten in de uiteindelijke plaats in relatie tot uw woningontwerp. Het kan echter zijn dat dat door de geplande inrichting van het openbaar gebied, zoals de locatie van openbare parkeerplaatsen, bomen, lantaarnpalen of verkeersdrempels, de inritten in overleg moeten worden bepaald.

Deze elementen kunnen niet altijd worden verplaatst.

Per kavel wordt er 1 inrit van ca. 4 m breed gerealiseerd. Bij het tekenen van de koopovereenkomst wordt deze plaats vastgelegd.

U dient de plaats van de parkeerplaats(en) en de inrit op de tekeningen voor de welstandscommissie, en op uw aanvraag voor de omgevingsvergunning aan te geven.

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

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

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

5.10 Burenrecht

U dient rekening te houden met uw buren. 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 buren. Het Burgerlijk Wetboek geeft ook de regeling voor de muur of de haag 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 buren inzicht te geven in het ontwerp van uw woning. Dit kan voorkomen dat zij na het verlenen van de omgevingsvergunning bezwaar zullen aantekenen.

5.11 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 burendrecht is vastgelegd (bijvoorbeeld de toestemming een raam te maken binnen twee meter uit de erfgrans). Ook ten behoeve van nutsvoorzieningen kunnen erfdienstbaarheden worden verleend, bijvoorbeeld met betrekking tot bekabeling. In de leveringsakte worden erfdienstbaarheden, voor zover aanwezig, genoemd.

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

HOOFDSTUK 6. De rol van BPD Ontwikkeling BV

U krijgt op diverse manieren te maken met BPD Ontwikkeling BV

6.1 De koop en levering van de grond

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

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

6.2 De bouwrijpe kavel

Tijdens het bouwrijp maken coördineert BPD Ontwikkeling BV de aanleg van ondergrondse basisinfrastructuur in het openbaar gebied zoals het elektriciteitsnetwerk, het gas, water, data (Ziggo), glasvezel (Reggefiber) 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 verwijderd.

BPD Ontwikkeling BV zal conform de juridische situatietekening na oplevering van uw woning een haag en in een aantal gevallen een hederahewerk op het kavel aanbrengen. Dit zal gebeuren tijdens het plantseizoen (periode oktober- november of maart-april).

6.3 Uitzetten hoekpunten kavel

De hoekpunten van de kavels worden één maal overeenkomstig het gevormde kadastraal perceel door Prommenz voor u uitgezet.

6.4 Kadaster

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

6.5 Vloerpeilen en maaiveldhoogte

Het vloerpeil van de woning staat vermeld op de situatietekening die onderdeel is van het kavelpaspoort. Bij de levering van de kavel heeft BPD Ontwikkeling de kavel op een bepaalde hoogte afgewerkt. Deze hoogte is zo gekozen dat met de grond die vrijkomt uit de bouwput de rest van de kavel op hoogte kan worden gebracht.

De gekozen hoogte is een gemiddelde hoogte. Afhankelijk van de omvang van de bebouwing en het gekozen peil, kan het voorkomen dat er te veel of te weinig grond vrijkomt uit de bouwput. Indien door ontgraving van de aannemer voor woningbouw geschikte grond beschikbaar komt, kan de grond door de aannemer worden aangeboden op een door BPD Ontwikkeling aangewezen gronddepot (indien beschikbaar).

6.6 Straatnamen en huisnummers

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

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

6.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte

6.7.1 Aan- en afvoerwegen

Er zijn een aantal aan- en afvoerwegen die gebruikt moeten worden voor zwaar bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangswegen naar het bouwplan worden aangegeven met 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 kunnen variëren in breedte en liggen globaal gezien op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd.

6.8 Definitieve inrichting van de openbare ruimte

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

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

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

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

6.9 Inritten

De parkeerplaatsen op de kavel zullen worden ontsloten met een inrit. De plaats en de breedte van de inrit is door de gemeente bepaald en is vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan. Dit betekent dat de locatie van het parkeren op de kavel zo gesitueerd moet worden dat op een normale manier gebruik kan worden gemaakt van de inrit.

De inrit wordt tot aan de erfgrans aangelegd door BPD ontwikkeling. Doordat de inrit is opgenomen in het Stedenbouwkundige plan hoeft hiervoor geen melding te worden gedaan.

Nieuwe inritten of wijzigingen aan bestaande inritten zijn daarentegen wel meldingsplichtig. Het formulier voor de melding is te vinden op de gemeentelijke website. Doordat er sprake is van een nieuwe wijk zal de gemeente echter zo veel mogelijk vasthouden aan het oorspronkelijke Stedenbouwkundige plan.

De inritten worden gerealiseerd na gereed komen van de woning, bij het woonrijp maken. Bij de bouw van de woning zijn doorgaans slechts de bouwwegen aanwezig. Tijdelijke aansluiting van de kavel op de wegen geschiedt door de kaveleigenaar.

HOOFDSTUK 7. Nutsvoorzieningen

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

7.1 Algemeen

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

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

Bouwmaterialen op leidingtracés opslaan is ten strengste verboden en moeten, indien dit toch gebeurt, op eerste aanzegging direct worden verwijderd. De nutsbedrijven moeten er ten alle tijden bij kunnen in geval van calamiteiten en voor het maken van de aansluitingen.

7.2 Aanvragen huisaansluitingen

In de Broekhorn worden de gebruikelijke nuts- en telecomvoorzieningen aangelegd (gas, water, elektriciteit, kabeltelevisie en telefoon). Daarnaast komt er glasvezel in de wijk. Voor aansluiting op deze voorzieningen, ook de voorzieningen die tijdens de bouw benodigd zijn, dient de kaveleigenaar een aansluiting aan te vragen (huisaansluiting) bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen. Deze aanvraag loopt buiten de gemeente of BPD Ontwikkeling om.

De aanvraag is te doen bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen via de website: www.aansluitingen.nl.

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 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 en afsluitbaar
- 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

Verkoper levert geen (bouw-)stroom en (bouw-)water. U of uw aannemer dient dit zelf aan te vragen bij de nutsbedrijven. Vraagt u dit tijdig aan 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.

7.4 Rioolstelsel

Het rioolstelsel is een zogenaamd 'gescheiden stelsel' wat betekent dat afvalwater en regenwater gescheiden wordt afgevoerd. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt: Vuilwaterriolering (DWA) voor fecaliën en huishoudwater (toilet, keuken, was- en badwater). Dit wordt via het rioolstelsel afgevoerd;

Hemelwater (HWA) (regenwater dat op het dak van uw woning neerkomt) en straatwater (regenwater dat rechtstreeks op de trottoirs en wegen neerkomt). Dit wordt afgevoerd naar een HWA riool of indien uw kavel zich aan openbaar water bevindt rechtstreeks naar dit open water.

Tijdens het bouwrijp maken zal BPD Ontwikkeling ongeveer, op de erfgrans, globaal in het midden van het bouwkevel aansluitpunten realiseren t.b.v. uw riolering te weten:

- DWA riool huisaansluiting maken.
- HWA riool aansluiting maken.

Op deze aansluitingen zal uw aannemer uw woning dienen aan te sluiten. We wijzen u er op dat de gemeente per aansluiting een zgn. erfscheidingsput eist.

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

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

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

7.5 Overige opmerkingen nutsvoorzieningen

7.5.1 Centrale Antenne Inrichting (Cai)

Er wordt glasvezelkabel (ziggo) 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.

7.5.2 Telefoon

Er wordt glasvezelkabel (KPN/Reggefiber) 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.

HOOFDSTUK 8. Realisatiefase

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

8.1 Aandachtspunten bij start van de bouw

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

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

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

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

Het is de verantwoordelijkheid van de kaveleigenaar om te zorgen dat de woning op de juiste plaats en hoogte wordt gebouwd. Indien dit niet het geval is kunnen er in de toekomst problemen ontstaan. Voorbeelden hiervan zijn woningen die te dicht bij een naastgelegen kavel worden gebouwd of te kampen hebben met een slechte afwatering van het terrein of grondwateroverlast.

Bij aanvang van de bouwactiviteiten meldt de aannemer zich bij de toezichthouder van de afdeling Handhaving van de Gemeente Heerhugowaard om afspraken en verantwoordelijkheden tijdens de bouw vast te leggen.

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

8.2 Bouwtoezicht door Gemeente

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

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

Op grond van jarenlange bouwtoezichtervaring geeft de afdeling Handhaving 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, dient de aannemer een afspraak met de toezichthouder van Handhaving te maken 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 toezichthouder van Handhaving.

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.

Gereedmelding

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

8.3 Planning en coördinatie

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

8.4 Veiligheid

In het hele gebied geldt dat de veiligheid van personen voorop staat. De arbeidsinspectie houdt op basis van de Arbowet toezicht op de veiligheid op de bouwplaats. Handhaving 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 in stand worden gehouden. Na het gereed komen van het merendeel van het gebied zullen de bouwwegen worden voorzien van de definitieve toplaag. Parkeren op de bouwwegen is verboden. Werkzaamheden waarbij de bouwweg tijdelijk gestremd wordt (bijvoorbeeld groot transport / grote kraanwerkzaamheden) dienen te worden overlegd met de omgeving. U dient de wegen, maar ook het terrein rondom u kavel vrij te houden van bouwafval.

8.6 Bouwterrein, werkterrein en bouwketen

Het bouwterrein is gelijk aan het oppervlakte van uw kavel. Dit betekent dat alle bouwplaatsvoorzieningen, zoals de bouwkeet, de opslag van materialen en 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 Handhaving, zie 8.2. U wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

8.7 Afvoer bouwafval

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

8.8 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). De ontwerp-tekening van de riolering moet bij de omgevingsvergunning worden ingediend.

8.9 Reclame

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

8.10 Bestaande elementen in en rond het plangebied

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

8.11 Algemene aanvullende aandachtspunten ten aanzien van de omgeving

Hieronder is een opsomming gegeven van de belangrijkste aandachtspunten met betrekking tot de openbare ruimte waarmee bij de ontwikkeling van de kavel rekening dient te worden gehouden:

1. Algemeen

- a. Bij het transporteren van materiaal (grond!) en materieel dient de openbare ruimte te worden schoongehouden.
- b. Te kort komende grond wordt door de kaveleigenaar bijgekocht. Het is niet toegestaan om grond te ontgraven uit (depots in) De Broekhorn.
- c. De hoogte van de kavels is zodanig bepaald dat er geen grond overschot bij de bouw van de woning zal voorkomen. Mocht er de eigenaar toch grond willen afvoeren dan gebeurt het na het verkrijgen van toestemming van de Handhaver van de gemeente. Zonder toestemming, eigenhandig, terugleveren van grond is niet toegestaan.
- d. Schades aan materialen van de openbare ruimte dienen te worden voorkomen. Indien er schade is ontstaan dient dit te worden gemeld bij de Handhaver van Omgevingsvergunning.
- e. Het plaatsen van materiaal en materieel geschiedt uitsluitend op de eigen kavel! In de openbare ruimte geloste materialen worden nog dezelfde dag op kavel geplaatst.
- f. De kaveleigenaar treft maatregelen om voertuigen t.b.v. de bouw zo veel mogelijk op de eigen kavel te kunnen parkeren.
- g. De kaveleigenaar treft maatregelen om de hinder aan omgeving en omwonenden tot een minimum te beperken.
- h. De kaveleigenaar waarborgt de bereikbaarheid van zijn kavel voor hulpdiensten.
- i. De kaveleigenaar waarborgt de bereikbaarheid van de openbare ruimte voor hulpdiensten en anderen. Het is in geen geval toegestaan de rijbaan te stremmen voor verkeer. Let op, hulpdiensten hebben een minimale doorrijdbreedte nodig van 3,50 m.

2. Ontwikkeling na bouwrijp maken

In de bouwrijp situatie zijn slechts de bouwwegen aanwezig. Aansluiting van de kavel op de wegen geschiedt door de kaveleigenaar.

3. Ontwikkeling na woonrijp maken

In het gunstigste geval wordt de kavel ontwikkeld na het bouwrijp maken. Mocht de situatie zich voordoen dat de kavel na het woonrijp maken ontwikkeld wordt, dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden door de kaveleigenaar met zorg te worden omgegaan met de nieuwe openbare ruimte. Schade aan verschillende onderdelen van de openbare ruimte (verhardingen, groen,

riolering etc.) veroorzaakt door de ontwikkeling van de kavel zal worden verhaald op de kaveleigenaar. In veel gevallen zal de gemeente voor ontwikkeling van de kavel een vooropname van de openbare ruimte doen om eventuele schades te kunnen verhalen op de kaveleigenaar.

HOOFDSTUK 9. Duurzaamheid

9.1 Bouwketen, bouwmaterialen

Energieneutraal in 2030. Dát is de duurzaamheidsambitie van gemeente Heerhugowaard. Dat betekent nog precies evenveel energie gebruiken als op duurzame wijze wordt opgewekt. Niet alleen goed voor klimaat en milieu, maar vooral ook voor uw portemonnee. Wist u bijvoorbeeld dat een gemiddeld huishouden per jaar 2.200 m³ aan gas en ruim 3.500 kWh aan elektriciteit verbruikt? En dat een gemiddelde energierekening ongeveer € 2.400,- per jaar bedraagt? Energie besparen en zélf duurzame energie opwekken kan u dus aanzienlijke bedragen opleveren! Helemaal als u ook nog verwacht dat de energieprijzen de komende jaren flink zullen gaan stijgen. Zeg nu zelf, dat geld geeft u toch liever uit aan leuke dingen?!

Het is vooral om deze redenen dat gemeente Heerhugowaard in De Broekhorn zéér energiezuinige woningen stimuleert. Een goed geïsoleerde en geventileerde woning is energiezuiniger en comfortabeler.

Is uw interesse gewekt? Onderstaand geven we u meer informatie over het zelf ontwerpen en bouwen van uw duurzame en energiezuinige woning.

9.2 Wat is een energiezuinige woning?

Een energiezuinige woning hoeft helemaal niet duurder te zijn dan een traditioneel gebouwde woning. Slim ontwerpen en goede kwaliteitscontrole tijdens de bouw, door bijvoorbeeld te letten op goede kierdichting, kan wel 30 tot 40% op het energieverbruik besparen. Immers, een openstaande warme winterjas is geen pretje. Een goede dichte "schil" van de woning zorgt bovendien voor veel meer comfort. Tocht, vocht en schimmels worden hiermee voorkomen. Er ontstaat een prettig binnenklimaat.

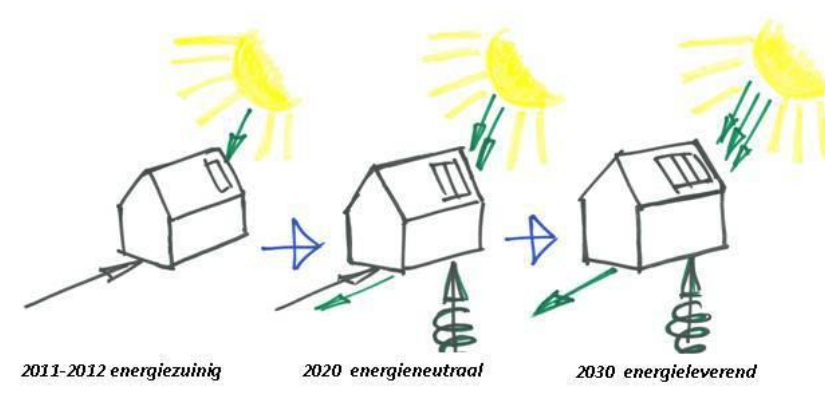
Met een hoogwaardig geïsoleerde schil legt u dus een prima basis voor uw duurzame woning. En als u daarnaast ook al rekening houdt met toepassing van (nieuwe) duurzame technieken, dan is dat niet alleen goed voor uzelf, maar ook voor de toekomstige waarde van uw woning.

Wat kunt u zoal doen om uw woning duurzaam en energiezuinig te ontwerpen? Belangrijk is dat u voor uw zelf eerst het doel aangeeft. Wat wilt u bereiken en wat past binnen uw financiële mogelijkheden. Hieronder staat een aantal doelen om u een indruk te geven waar aan u moet denken:

1. Energieleverende woning:

Het meest duurzaam en zuinig is een zgn. energieleverende woning. Deze woning heeft een lagere epc dan bouwbesluit (nu = 0,4 en in 2020 = 0), Met een dergelijke woning gebruikt u minder energie dan uw woning zelf opwekt. Het overschot levert u -tegen vergoeding- via een zogenaamd terug aan het net of kan in de toekomst via een Smart Grid aan eventuele afnemers in de eigen omgeving worden geleverd. Zie hiervoor ook figuur 1.

Figuur 1:



2. Nul op de meter woning (NOM-woning):

De woning wekt net zoveel energie op als nodig is om de woning op een comfortabel temperatuurniveau te houden en om het energieverbruik van de bewoners te dekken (afgemeten aan deze van normaal gebruik)

3. Energieneutraal:

De woning wekt net zoveel energie op als dat nodig is om de woning op een comfortabel temperatuurniveau te houden (epc = 0)

4. Passief huisconcept

De woning is zongericht gebouwd en heeft een energieverbruik van $= < 15 \text{ kW/uur per m}^2$ (epc = 0,4 huidige eis Bouwbesluit $= > 65 \text{ kW/uur per m}^2$) en verschilt met een NOM-woning in het opzicht dat de woning dusdanig is ontworpen dat het energieverbruik zeer laag is in tegenstelling tot de NOM-woning. Uiteraard kan deze woning wel worden doorontwikkeld tot een NOM-woning door alle nog benodigde elektriciteit, voor zowel de woning zelf als voor het eigen gebruik, met zonnepanelen (PV) op te wekken. Bij dit type woning wordt in de winterperiode zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de zon om de woning extra te verwarmen. In de zomerperiode wordt de zoninstraling in het gebouw juist beperkt. Hierdoor wordt ongewenste opwarming voorkomen. Dit wordt gedaan door het toepassen van bijvoorbeeld overstekken en zonwerend glas. Investeren in dure installaties die veel energie vragen, zoals bijvoorbeeld airco's, is niet meer noodzakelijk.

De kosten om één van deze doelen te halen zijn niet exact te geven. Maar een indicatie is dat de meerkosten voor een NOM-woning ongeveer € 20.000 - € 25.000 bedragen. E.e.a. is sterk afhankelijk van het ontwerp en de toe te passen techniek. Neem daarom ook een architect, aannemer en installateur in de arm die als team gezamenlijk voor het door u gekozen doel gaan. En leg in een overeenkomst met deze partijen de afgesproken uitgangspunten en maatregelen vast.

Voor wat betreft de extra financiering kunt u op dit moment maximaal € 27.000 (nb afhankelijk van inkomen en welke bank) extra hypotheek verkrijgen voor het duurzaam bouwen van uw woning. Het geld dat vrijkomt door een lagere energierekening wordt gebruikt om deze hypotheek mee te financieren. Informatie kunt vinden op:

<https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/duurzaam-wonen/index.html>;

<https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/huis-verbouwen/duurzaam-verbouwen/>;

<https://www.triodos.nl/nl/particulieren/hypotheken/>

9.3 Wat is een duurzame woning?

Een energiezuinige woning is niet persé duurzaam. Wel voor wat betreft energieverbruik, maar niet voor het materiaal gebruik als daar geen rekening mee wordt gehouden. Met het programma GPR-gebouw dat bij uw architect bekend dient te zijn kan uw architect de ontworpen woning doorrekenen op de thema's: energie, toekomstwaarde, gezondheid, gebruikskwaliteit en milieu. Dit laatste thema gaat over het materiaal gebruik. De gegevens van de verplichte epc kunnen in dit programma worden ingebracht. Met dit programma kan tevens de verplichte MPG (milieuprestatieberekening) voor de omgevingsvergunning worden gemaakt. Doordat het programma de verschillende thema's met elkaar afweegt krijgt u een goed beeld van het effect van de verschillende toegepaste technieken en materialen op de toekomstwaarde, duurzaamheid en het energieniveau van uw woning.

Daarnaast kunt u om de webstite van het Servicepunt Duurzame Energie een menukaart downloaden over welke duurzame materialen u kunt toepassen:

<http://www.servicepuntduurzameenergie.nl/kennis/menukaart-dubo>

9.4 Welke maatregelen zijn in ieder geval nodig?

Om een energie zuinige woning te realiseren moet deze in basis goed zijn. Een goed isolerende schil is daarvoor onontbeerlijk, maar ook moet de woning aan een aantal voorwaarden voldoen om de woning verder energiezuiniger te maken als niet is gekozen voor een NOM-woning.

Een aantal maatregelen die daar voor nodig zijn:

- Zorg voor zongerichte dakvlakken met een voldoende groot oppervlak om zelf uw stroom op te wekken met zonnepanelen (PV = Photo-Voltaïsche zonnepanelen) of zelf warm water te produceren met zonnecollectoren (voor de opwekking van warmte ten behoeve van douche en/of ondersteuning van een warmtepomp of CV-ketel);

- Reserveer ruimte in de meterkast voor een extra groep(en), en extra leiding(en) van de meterkast naar het dak en zorg voor ruimte voor een omvormer op zolder;
- Voorzie de woning van een lage temperatuur verwarmingssysteem (LTV). Dit kan zowel in de vloeren als in de wanden worden aangelegd. Bijkomend voordeel is dat u geen ruimte hoeft te reserveren voor radiatoren. Een LTV kan in principe op diverse warmtebronnen worden aangesloten en biedt daardoor enorm veel flexibiliteit. Koeling wordt daarmee ook mogelijk.
Maar ook een zogenaamde "All Electric" woning. De kosten van een gasaansluiting komen daarmee te vervallen (aansluiting en vastrecht);
- Zorg voor een optimaal geïsoleerde schil en dat tijdens de bouw van de woning volgens deze specificaties wordt gebouwd. Samengevat : lucht- en kierdicht. En voorkom koudebruggen.
- Als een traditionele CV-ketel wordt geplaatst, houd dan rekening met de toekomstige plaatsing van een warmtepomp. Voor de op dit moment verkrijgbare warmtepompen is een vrij toegankelijke ruimte nodig. De afmetingen ervan zijn ongeveer gelijk aan die van een flinke koelkast/vriezercombinatie.

Om de kier- en luchtdichtheid van de woning te kunnen garanderen, is het noodzakelijk hier goede afspraken over te maken met uw aannemer en architect. Wij adviseren u de woning vlak voor oplevering te laten controleren op kier- en luchtdichtheid door middel van een luchtdichtheidstest, ondersteunt met infrarood opnamen en een rooktest. Meer informatie kunt u vinden op de website: <http://www.duurzaambouwloket.nl/content-tochtverliesmeten-10-4-11.html>

Alleen op deze manier weet u zeker dat de woning op energiegebied voldoet aan de specificaties waarop de woning is ontworpen. En het helpt u om ervoor te zorgen dat uw woning aan de door u gestelde (extra) wensen en eisen t.a.v. duurzaamheid voldoet. De nieuwbouw van een woning is feitelijk uw enige kans om dit op een goede manier te (laten) doen. En u heeft er jarenlang plezier én financieel voordeel van!

HOOFDSTUK 10. Overige informatie

Stichting Woningborg (SWB)
Postbus 805 | 2800 AV Gouda
T +31 182 – 58 00 04
www.woningborggroep.nl

Stichting Waarborgfonds koopwoningen (SWK)
Postbus 29160 | 3001 GD Rotterdam
T +31 10 – 411 1674
www.swk.nl

Stichting Garantie Waarborg Nederland (SGWN)
Postbus 148 | 7240 AC Lochem
T +31 573 - 44 26 16
www.garantiewaarborg.nl

Stichting BouwGarant
Postbus 340 | 2700 AH Zoetermeer
T +31 900 - 224 2242
www.bouwgarant.nl

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw
www.politiekeurmerk.nl

Milieukeur
Postbus 17186 | 502 CD Den Haag
T +31 70 – 358 6300
www.milieukeur.nl

Bond van Nederlandse Architecten - BNA
Jollemanhof 14 | 1019 GW Amsterdam
T +31 20 – 55 36 66
www.bna.nl

Bouwend Nederland (het vroegere nvob)
Vereniging van bouw- en infrabedrijven
Postbus 340 | 2700 AH Zoetermeer
T +31 79 - 325 2252
www.bouwendnederland.nl

Vereniging Eigen Huis
Postbus 735 | 3800 AS Amersfoort
T +31 33 - 450 7750
www.eigenhuis.nl
Uitgave: bouw uw eigen huis

Ziggo
www.ziggo.com
klantenservice tel: 0900-1884

Bijlagen ter informatie:

- voorlopige tekening bouwrijp terrein
- voorlopige tekening woonrijp terrein
- voorlopige tekening riolering en aansluitingen

Disclaimer

De informatie in dit document is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van dit document bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en / of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.