

Praktische handleiding vrije kavels Laakse Tuinen Vathorst (Tuin 12 en 13)



1. Inleiding

Als u eigenaar wordt van een vrije kavel, heeft u de mogelijkheid om uw individuele woonwensen in te vullen. U doet dat in particulier opdrachtgeverschap en bent zelf verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van uw woning. Kortom: u bent de opdrachtgever. In dit document leest u welke stappen vanaf de koop van de kavel tot aan de oplevering van uw huis doorlopen moeten worden. De stappen zijn in hoofdlijnen beschreven en vooral bedoeld om u een beeld te geven van het proces. Alle formele afspraken zijn opgenomen in de koopovereenkomst.

Particulier opdrachtgeverschap in Vathorst betekent in de praktijk dat u een bouwkaavel koopt. Bouwen op deze kavel is aan spelregels gebonden die zijn vastgelegd in het zogenaamde Beeldkwaliteitsplan. Deze spelregels staan per locatie in de verkoopbrochure. Zo komen bijvoorbeeld de regels ten aanzien van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de bouwvelop, materialisatie en overige beeldkwaliteitseisen aan de orde. In de koopovereenkomst zijn de financiële en procesafspraken opgenomen.

Bij de koop van een kavel en het ontwerpproces van uw woning zal Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV) u op hoofdlijnen begeleiden. Deskundige contactpersonen staan u bij gedurende het gehele traject, van aankoop tot oplevering.

2. Kopen van uw kavel

Optie

Het bouwen van uw huis begint met het nemen van een optie voor de kavel van uw voorkeur. Voor het kenbaar maken van uw interesse kunt u telefonisch contact opnemen met OBV of een e-mail sturen naar

vriekavels@vathorst.com. U kunt uiteraard ook een bezoek brengen aan het i-Centrum Vathorst. De termijn voor een optie is maximaal 6 (zes) weken. Gedurende deze periode heeft u contact met de verkoopadviseur vrije kavels van OBV. Na de maximale optieperiode (of zoveel eerder als gewenst/haalbaar) kunt u besluiten om de kavel definitief te kopen.

Koopovereenkomst

In het koopgesprek wordt met u de koopovereenkomst en het vervolgproces besproken. In de koopovereenkomst zijn onder andere het verdere proces en de rechten en plichten van koper en verkoper beschreven. Als u besluit om de kavel te kopen, dan wordt dit definitief vastgelegd door ondertekening van de koopovereenkomst.

Het aangaan van de koopovereenkomst heeft als consequentie dat u binnen één maand na ondertekening een aanbetaling van € 7.500,- doet aan OBV. U ontvangt hiervoor een factuur. In de koopovereenkomst wordt een mogelijkheid van ontbinding opgenomen voor de financiering van de kavel. Deze ontbindingsperiode is drie maanden na ondertekening. Mocht u onverhoopt de financiering niet binnen die termijn kunnen regelen, dan bent u in de gelegenheid om de koopovereenkomst te ontbinden en ontvangt u uw aanbetaling terug.

Transport van de kavel

De notariële levering van de kavel vindt plaats bij VBC notarissen. Dit notariskantoor ontvangt van OBV een afschrift van de ondertekende koopovereenkomst. U moet zelf het initiatief nemen voor het notarieel transport van de kavel, door hiervoor contact op te nemen met VBC Notarissen. De uiterste datum voor notariële levering wordt in de koopovereenkomst



vastgelegd. Als de afname van de kavel na deze datum plaats vindt, is de koper een rente van 5,5% op jaarbasis verschuldigd.

3. Het ontwerp van uw woning

Voorlopig ontwerp

De op de kavel te bouwen woning moet voldoen aan de randvoorwaarden van het Beeldkwaliteitsplan, zoals in de verkoopbrochure is beschreven. U bent vrij in de keuze van de architect en aannemer voor het ontwerp en de bouw van uw woning.

Voor uw woning maakt u eerst een schetsontwerp en een Voorlopig Ontwerp (VO).

Dit VO bestaat uit:

- * een tekening met de situering van de woning op de kavel, inclusief maatvoering;
- * plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van de woning;
- * overzicht van toe te passen kleuren en materialen;
- * ontwerp erfafscheidingen;
- * situering van vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein.

Dit VO dient u in bij OBV. U krijgt van OBV binnen enkele weken een reactie op uw ontwerpvoorstel. OBV zal het ontwerp toetsen aan de beeldkwaliteitseisen.

Eventueel en indien noodzakelijk is er contact met de stedenbouwkundig supervisor en de Stadsbouwmeester. Ook wordt het plan in deze fase al getoetst aan het bestemmingsplan door de gemeente Amersfoort. Aan deze toetsing door de gemeente zijn kosten verbonden. Deze kosten worden verrekend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

OBV zal de reactie op uw ontwerpvoorstel bespreken en toelichten. Veelal kunnen de opmerkingen worden meegenomen bij de uitwerking van het definitief ontwerp. In sommige gevallen is het nodig een aangepast voorlopig ontwerp te maken.

Definitief Ontwerp en omgevingsaanvraag

Nadat uw VO is goedgekeurd, werkt u dit verder uit tot een Definitief Ontwerp (DO), met onder andere detailtekeningen, technische uitwerkingen en bemonstering van de toe te passen materialen. Ook het DO wordt door OBV getoetst. Na goedkeuring van het DO kunt u het ontwerp afronden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning moet voldoen aan het Bouwbesluit. Hierin staan de minimum (technische)

bouwvoorschriften, die gelden voor alle bouwwerken in Nederland. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieuvriendelijkheid. Zo stelt het Bouwbesluit bijvoorbeeld eisen aan de minimale afmetingen van verblijfsruimten en brandveiligheid.

Daarnaast hanteert de gemeente Amersfoort een aantal specifieke eisen om de milieubelasting zo veel mogelijk te beperken:

- * Lood, koper en zink worden niet toegepast wanneer deze materialen in direct contact komen met regen-oppervlaktewater;
- * Tropisch hardhout wordt uitsluitend toegepast met een FSC-certificaat.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient u in bij de gemeente Amersfoort. Dit kan via het digitale vergunningenloket. Hier zijn kosten aan verbonden. De gemeente Amersfoort toetst uw volledige bouwplan. OBV ontvangt tevens van u de (kopie) omgevingsaanvraag, zodat een definitief supervisie-advies kan worden opgesteld en uw bouwplan kan worden geagendeerd voor Welstand. Als aan alle voorwaarden is voldaan ontvangt u een omgevingsvergunning. De doorlooptijd voor het verkrijgen van de vergunning is ongeveer twee maanden.

Bezwaren

Tot zes weken na de afgifte van de omgevingsvergunning kunnen bezwaren worden ingediend. Als een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt deze gepubliceerd in de plaatselijke kranten en op de website, zodat iedereen zich hiervan op de hoogte kan stellen. Als er na zes weken geen bezwaren binnengekomen zijn dan is uw omgevingsvergunning onherroepelijk. Als er wel bezwaren zijn, dan kan het langer duren voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt. Deze bezwaren worden afgehandeld door de gemeente Amersfoort.

Zie voor meer informatie over de omgevingsvergunning www.amersfoort.nl.

4. De bouw van uw woning in Laakse Tuinen

Voorafgaand aan en tijdens de bouw van uw woning moet u met een aantal zaken rekening houden.

Sonderingsonderzoek

Voor het funderingsontwerp van uw huis moet u inzicht hebben in de draagkracht van de bodem. Hiervoor moet u opdracht geven voor een sonderingsonderzoek,



waarmee de draagkracht kan worden bepaald. Uw architect (en/of bouwbedrijf) kan u over dit soort zaken verder informeren. De kosten voor dit onderzoek zijn voor rekening van de koper.

Aansluiting nutsvoorzieningen (bouw- en permanente aansluiting)

Voor de bouw van uw woning heeft uw bouwer een bouwaansluiting nodig. Veelal gaat het om een elektra en/of wateraansluiting. Het aanvragen van een bouw-aansluiting kan vooruitlopend op het verkrijgen van een definitief huisadres op basis van de straatnaam en bouwkaavelnummer.

Zodra uw woning klaar is, wilt u natuurlijk aangesloten zijn op de nutsvoorzieningen. De kabels en leidingen waarop uw nieuwe huis aangesloten wordt, liggen in de woonstraat. Per soort aansluiting komt Vitens (water), Stedin (elektra), Ziggo (kabel) en Reggefiber (glasvezel) de aansluiting tot in de meterkast aanleggen. Voor het indienen van een aanvraag voor een permanente aansluiting heeft u een adres met huisnummer nodig. Deze gegevens worden door de gemeente verstrekt met het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Mogelijk wordt u gevraagd om een schone grond verklaring of om gegevens van het bodemonderzoek. In dat geval kunt u netbeheerders doorverwijzen naar het bodemloket.

De doorlooptijden voor het aanvragen en verkrijgen van bouw- en permanente aansluitingen zijn niet vastgelegd maar in de praktijk moet u rekening houden met minstens 13 tot 18 weken. Het is daarom belangrijk om ruim op tijd uw aanvraag in te dienen en hiervoor opdracht te geven.

De kosten voor nutsaansluitingen kunnen per bedrijf verschillen. Veelal gaat het om vaste aansluittarieven gerelateerd aan de gewenste aansluitcapaciteit. Deze kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

De netbeheerders zorgen voor een technische aansluiting. Voor de levering van elektriciteit moet u contact opnemen met de energieleverancier van uw keuze. Voor levering van water moet u zich melden bij waterleverancier Vitens. Voor de levering van media en communicatie kiest u zelf een leverancier. Een dienst of levering kan pas worden afgenomen nadat de betreffende aansluiting geregistreerd staat.

Voor meer informatie ten aanzien van de aanvragen, een indicatie van kosten, eisen waaraan de meterkast moet voldoen en de voorbereidingen die uw bouwer gereed moet hebben, verwijzen wij u naar de informatiesites van de netbeheerders. Deze kunt u opzoeken en raadplegen via het portaal **www.huisaansluitingen.nl**.

Aansluiting riolering

In Vathorst is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit betekent dat hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) van de woning apart worden afgevoerd. Bij iedere kavel zijn twee uitleggers aangebracht, één voor de HWA (grijze PVC buis met een buisdiameter van 160 mm) en één voor de DWA (bruine PVC buis met een buisdiameter van 125 mm). De kavels gelegen aan een watergang moeten in beginsel het HWA op de watergang lozen, tenzij met oplevering van de woning de watergang nog niet is gegraven. Wij adviseren u met het indienen van het VO bij OBV, na te vragen waar u vanuit moet gaan.

De uitleggers liggen op een diepte van circa 1,30 m onder het definitieve maaiveldniveau op de erfrens. Uw bouwbedrijf draagt zorg voor de rioolaansluitingen. Gegevens over de ligging van de uitleggers kunnen voor aanvang van de werkzaamheden (minstens 2 weken van tevoren) opvragen bij de directievoerder van OBV.

Bodemonderzoek en afvoer grond

Alle gronden zijn bij aankoop door OBV/gemeente Amersfoort onderzocht en indien nodig gesaneerd. Voor Laakse Tuinen geldt dat alle gronden schoon zijn verklaard en geschikt zijn voor woningbouw. Alle bodemonderzoeken zijn door OBV overgedragen aan de gemeente Amersfoort en opgeslagen in een databank; ook wel Bodemkwaliteitskaart genoemd.

Door OBV en/of de gemeente Amersfoort wordt geen schone grondverklaring afgegeven. Bij het indienen van een omgevingsvergunning toetst de gemeente of de bodem geschikt is voor het beoogde doel. De afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving gaat dit na via de hiervoor genoemde Bodemkwaliteitskaart. Het verlenen van de omgevingsvergunning impliceert dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Indien u desondanks meer informatie over de bodem wenst, kunt u contact opnemen met het bodemloket. U kunt op afspraak ook bodemrapporten inzien bij het Vergunningenloket van de gemeente Amersfoort. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek van Laakse Tuinen ligt ook ter inzage bij OBV.

Voor een eventueel overschot of tekort aan grond en/of zand kunt u terecht bij de Grondbank Vathorst, gevestigd aan de Hamburgweg. Voor nadere informatie en kosten moet u (of uw aannemer) tijdig contact opnemen met de beheerder van de Grondbank. De kosten voor afvoer van overtollige teelaarde of zand zijn voor rekening van de koper.



Start bouw

Als u de (onherroepelijke) omgevingsvergunning ontvangen heeft en de notariële levering van de kavel heeft plaatsgevonden, kunt u beginnen met de bouw van uw woning. Uiterlijk 1 jaar nadat uw omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, moet u met de bouw gestart zijn. Tijdens de bouw ziet de bouwinspecteur van de gemeente Amersfoort toe op de naleving van de aan u verleende omgevingsvergunning en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in die vergunning. Het betreft hierbij vooral bouwkundige aspecten. De directievoerder OBV ziet toe op de naleving van afspraken met OBV, de bouwlogistiek, het gebruik van de ruimte buiten uw bouwterrein en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte.

Matenplan en uitzetten woning

Bij de verkoop van kavels is een maatvast tekening noodzakelijk. Daarom zijn de erfgronden van elke individuele kavel door OBV apart gemaatvoerd en vastgelegd in het Rijksdriehoekstelsel. De uitgiftetekening, die bij uw koopcontract hoort, is hierop gebaseerd. Deze tekening wordt ook wel *Matenplan I* genoemd.

Uw architect kan bij OBV het digitale bestand opvragen van Matenplan I. Als het definitief ontwerp van uw woning is goedgekeurd, moet de begane grond van uw woning door uw architect worden verwerkt in Matenplan I en aan OBV worden gestuurd. Op basis daarvan zorgt OBV ervoor dat de woning definitief in het matenplan wordt opgenomen door het vast te leggen in het Rijksdriehoekstelsel. De positie van de voordeur en het aan te houden vloerpeil worden daarin ook vermeld. Deze tekening wordt *Matenplan II* genoemd. Matenplan II wordt ter goedkeuring aan uw architect voorgelegd.

Nadat uw architect heeft ingestemd met Matenplan II, wordt deze tekening gebruikt om bij start bouw uw woning buiten uit te zetten. Het uitzetten van uw woning gebeurt in opdracht van OBV. Eén keer per week is hiervoor een landmeter aanwezig. Wilt u er zeker van zijn dat uw woning op tijd wordt uitgezet, dan vragen wij u dit verzoek minimaal 3 weken van tevoren in te dienen bij de directievoerder van OBV.

Rond de oplevering van uw woning kunt u door OBV de erfgronden eenmalig laten uitzetten met piketten. Ook dit verzoek moet u minstens 3 weken van tevoren bij de directievoerder van OBV indienen.

Gasloos bouwen

De woningen in plangebied Laakse Tuinen worden niet voorzien van een gasaansluiting. Er wordt geen collectief warmtenet aangelegd. Iedere woning moet zelf in zijn eigen warmtebehoefte voorzien. Wij adviseren u in een

vroeg stadium na te denken en u te laten adviseren over de manier van verwarmen van uw woning.

Gesloten bodemsysteem (WKO):

De meest voordehand liggende toepassing voor warmte-winning is een individuele warmtepompinstallatie in combinatie met een gesloten bodemenergiesysteem (individuele WKO). U dient hiervoor naast een melding een aparte vergunning aan te vragen bij de gemeente Amersfoort. De gemeente toetst vervolgens of uw warmtevraag voldoet aan de gestelde vergunningsvoorwaarden en of er geen onacceptabel negatief effect op de bodem en nabijgelegen bodemenergiesystemen ontstaat.

Het bodemenergieplan is op te vragen bij OBV.

Bij eventuele warmtepomp onder de lage tuin zal:

- * een minimale gronddekking aanwezig moeten zijn van 30 cm, daarin rekening houdend met een aflopend profiel van +0,8 bij keermuur tot +0,5 bij beschoeiing;
- * alles minimaal 4 meter uit de beschoeiing moeten liggen;
- * voldaan moeten worden aan het gestelde in het bodemenergieplan Waterdorp / Laakse Tuinen.

Om controle te houden op de beïnvloeding van alle individuele systemen op elkaar, beschikt OBV over een rekenmodel waarin per kavel wordt bepaald hoeveel warmte maximaal aan de bodem mag worden onttrokken (ook wel energiepotentie genoemd). De belangrijkste voorwaarde is dat uw warmtevraag uit de bodem (de jaarlijkse netto energieonttrekking van het ontworpen gesloten bodemsysteem) kleiner is dan de toegewezen energiepotentie van de bodem op uw kavel.

De voorlopige berekende potentie van de bodem op uw kavel ontvangt u bij de ondertekening van de koopovereenkomst. De definitieve gegevens ontvangt u nadat definitieve berekeningen zijn afgerond en deze door de gemeente Amersfoort zijn vastgesteld.

Afwerkhoogte kavels

In de koopovereenkomst is de vloerpeilhoogte van een woning opgenomen. Op basis daarvan wordt de hoogte van uw bouwrijpe kavel bepaald.

De kavel wordt iets lager opgeleverd dan de eindhoogte, zodat u de grond van uw kruipruimte op de kavel kan verwerken en deze niet hoeft af te voeren. Heeft u desondanks toch grond over dan kunt u contact opnemen met de Grondbank. De kavels worden gemiddeld op circa NAP +1.00 meter hoogte afgewerkt.



Voor de kavels gelegen aan het water wordt een strook van ca. 5 meter breed uit de toekomstige waterlijn lager afgewerkt op een hoogte van gemiddeld op circa NAP +0.50 meter. Bij het bouwrijp maken worden de kavels afgewerkt met een marge van +/- 5 cm.

Bouw- en woonrijp maken

De grond van uw toekomstige kavel is uiterlijk per 1 september 2020 bouwrijp. Dit betekent dat de toekomstige rijwegen als bouwwegen zijn ingericht, het hoofdnetwerk van nutsvoorzieningen en riolering is aangelegd, de uitleggers van riolering bij uw kavel liggen en uw kavel op de afwerkhoogte is gebracht.

Nadat alle woningen in de straat zijn opgeleverd en de bouwweg in de straat geen functie meer heeft als bouwrouting voor bouwverkeer, wordt er gestart met het woonrijp maken. Het woonrijp maken houdt o.a. in:

- * wegen, trottoirs en parkeerplaatsen definitief bestraten;
- * definitieve verlichting plaatsen;
- * ontgraven van watergangen in het definitieve profiel;
- * groen aanplanten;
- * speellocaties aanleggen;
- * ondergrondse afvalcontainers plaatsen.

De oplevering van woningen op vrije kavels gaat gefaseerd, waardoor het nog niet mogelijk is om de definitieve bestrating direct na oplevering van de eerste woning aan te leggen. Als er sprake is van vertraging bij de bouw van één of meer woningen binnen het project/deelplan/straat, kan de bouwrijp situatie langer duren.

Bij oplevering van uw woning wordt door OBV vanaf de bouwweg tot aan uw erfgrans een (tijdelijke) oprit gemaakt.

Watergangen, houten beschoeiing, vlonders en steigers

Watergang en beschoeiing:

Achterlangs een groot deel van de vrije kavels in Laakse Tuinen wordt in opdracht van OBV een watergang gegraven en een beschoeiing van hout gemaakt. Het gaat om een lage beschoeiing die circa 40 cm boven het waterpeil uitsteekt. Deze beschoeiing wordt door OBV gerealiseerd, wordt uw eigendom en komt bij u in beheer. Momenteel is het nog niet mogelijk aan te geven wanneer de watergang wordt gegraven en de beschoeiing wordt aangelegd. Het streven is erop gericht dit te doen omstreeks de oplevering van uw woning. De planning en fasering is echter mede afhankelijk van de voortgang van de omliggende kavels. Zodra er meer duidelijk is over de planning van deze werkzaamheden, maakt OBV dit kenbaar.

Vlonders en steigers:

Voor vlonders en steigers zijn regels opgesteld door Waterschap Vallei en Veluwe. Bij watergangen breder dan 8 meter mogen vlonders maximaal 1 meter over het water steken. De onderkant van de vlonder en steiger dient minimaal 50 cm boven het waterpeil te liggen. Omdat de bovenzijde van de beschoeiing 40 cm boven het waterpeil komt te liggen, ontstaat er bij een uitkragende vlonder/steiger een open ruimte van 10 cm. Palen in het water zijn niet toegestaan en de vlonder/steiger moet los staan van de beschoeiing. De koper is verplicht om deze ruimte mee te ontwerpen, om het aanzicht vanaf de waterkant netjes te houden.

Deze en andere eisen kunt u nalezen op de website van Waterschap Vallei en Veluwe (www.vallei-veluwe.nl). Daar kunt u ook lezen of er kan worden volstaan met een melding of dat er een vergunning moet worden aangevraagd.

Openbare verlichting

In het kader van de openbare verlichting worden lichtmasten geplaatst in de openbare ruimte, veelal in het trottoir. Het kavelpaspoort en een inrichtingsplan geven indicatief de positie van lichtmasten aan. De exacte positie van de masten wordt door OBV bepaald aan de hand van verlichtingsberekeningen en het verlichtingsontwerp. Bij het bepalen van de exacte positie wordt rekening gehouden met bijvoorbeeld de inrit van uw woning. Het verlichtingsontwerp biedt zeer beperkt mogelijkheden voor het verschuiven van masten. Tegen de positie van lichtmasten kan geen bezwaar gemaakt worden. Op het moment dat uw straat nog niet definitief is ingericht, worden er mogelijk tijdelijke lichtmasten geplaatst op locaties die kunnen afwijken van de definitieve locaties.

Groenvoorzieningen op de kavel

Om de groene structuur langs het water te versterken, moet op elke kavel met een lage tuin aan het water minstens één boom worden geplant. Deze krijgt u aangeboden van OBV. De boom van uw keuze krijgt u na oplevering van uw woning in het plantseizoen dat loopt van november tot medio maart. De lijst met boomsoorten waaruit u kunt kiezen, ontvangt u na het ondertekenen van uw koopovereenkomst. De boom op uw kavel moet door u onderhouden worden en mag niet worden verwijderd.

In de lage tuinen aan het water in Tuin 12, wordt bloeiende beplanting aangebracht tot een afstand van 2 tot 4 meter vanaf de waterkant. Elke kavel wordt door OBV voorzien van deze beplanting. Een en ander wordt gerealiseerd na het aanleggen van de beschoeiing en nadat de bouwwerkzaamheden van uw woning gereed zijn.



Bouwruimte

U en uw aannemer moeten alle bouwplaatsvoorzieningen en opslag op de eigen bouwkevel organiseren. Voor de (on)mogelijkheden van het gebruik van de openbare ruimte, waaronder de bouwwegen, bermen, toekomstige trottoirs en parkeervoorzieningen en braakliggende bouwvelden moet u overleggen met de directievoerder van OBV. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de directievoerder gebruik te maken van gronden buiten uw kavel.

In alle gevallen geldt dat uw aannemer rekening moet houden met de volgende gedragsregels:

- * De aannemer houdt rekening met andere aannemers en bewoners.
- * Kabel en leidingentracés worden vrijgehouden van opslag etc. en worden afdoende beschermd om schade te voorkomen.
- * (Bouw)wegen mogen nooit zonder toestemming van OBV geheel of gedeeltelijk worden gestremd. Bij een stremming moet uw aannemer het weggedeelte volgens richtlijnen correct afzetten met schrikhekken en bebording.
- * Bij gebruik van (openbare) ruimte buiten uw eigen bouwkevel bent u met uw bouwbedrijf verplicht om maatregelen te treffen om schade te voorkomen en het terrein weer op te leveren in de staat waarin het ter beschikking is gesteld.
- * Het is niet toegestaan de bouwweg geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

Bouwen op de erfgrans

Indien uw gevellijn (dicht) op de erfgrans is gesitueerd, moet u of uw bouwbedrijf rekening houden met het treffen van extra maatregelen om schade aan kabels en leidingen en verhardingen te voorkomen.

Aanleg kelder

Bij de aanleg van een kelder wordt een diepere bouwput gegraven. Dit kan (negatieve) consequenties hebben voor de directe omgeving, namelijk de bouwkevel van uw burens of het openbaar gebied. De diepere bouwput kan namelijk de stabiliteit van de bouwweg of het naastgelegen bouwwerk in gevaar brengen. Om gevaar voor de omgeving te voorkomen is soms een tijdelijke verticale grondkering noodzakelijk. De directievoerder van OBV zal zich hiervan vergewissen. Indien er bij het graven van een diepere bouwput onverantwoorde risico's ontstaan, is de directievoerder van OBV genoodzaakt de werkzaamheden stil te leggen.

Grondwater en waterstand watergangen

De watergangen staan in open verbinding met de Laak. Het waterpeil (streefpeil) binnen plangebied Laakse Tuinen ligt op ca. NAP +0.10 m. Onder normale

omstandigheden treden nauwelijks peilfluctuaties op, echter bij hevige regenval kunnen incidenteel peilstijgingen optreden, omdat grote hoeveelheden water via de Laak moeten worden afgevoerd en tijdelijk worden vastgehouden en geborgen. Het watersysteem is zodanig ontworpen dat het rekening houdt met incidentele en kortdurende grote peilstijging tot straatpeilniveau (herhalingskans van 1 keer in de 100 jaar) en peilstijgingen tot nabij bovenkant beschoeiing (circa 40 cm boven waterpeil) gedurende wat relatief langere perioden (herhalingskans van 1 keer in de 10 jaar).

Het grondwaterpeil binnen het plangebied kan fluctueren als gevolg van nattere of drogere perioden. Met het bouwrijp maken van het plangebied is een nieuw watersysteem aangelegd, waarbij een hoger waterpeil is ingesteld ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Daardoor is de grondwaterstand gestegen en kan niet meer worden uitgegaan van beschikbare en gemeten grondwaterstanden uit het verleden. Incidentele en relatief kortdurende peilstijgingen van grondwaterstanden tot een niveau in de kruipruimte is normaal en acceptabel.

De verwachte grondwaterstand zal doorgaans liggen tussen NAP +0.20 m en +0.65 m. Dit betreft slechts een indicatie, wij adviseren u om in overleg met uw architect en/of bouwer te bepalen of nader onderzoek naar de grondwaterstand nodig is voor het ontwerp en aanleg van uw fundering of kelder. Wij adviseren om ondergrondse ruimten als parkeren, kelders en dergelijke tot boven maaiveld waterdicht aan te leggen. Hiermee wordt overlast ten gevolge van extremere fluctuaties van grondwater, verstopte drainage in de straat, storende grondlagen en verkeerd aflopend regenwater in de toekomst voorkomen.

Afwerken tuin

Met het bouwrijp maken is het oorspronkelijke terrein opgehoogd met grond tot het niveau van de afwerkhoogte waarop uw kavel wordt geleverd. De mate van ophoging is afhankelijk van de ligging van uw kavel en varieert tot circa 1.50 meter. Bij de bouw van uw woning ontstaat een verdichting van de bovenlaag, waardoor de waterdoorlatendheid van uw bouwkevel (sterk) verminderd. Na oplevering van de woning adviseren wij u om uw bouwer of hovenier de bovenlaag over voldoende diepte opnieuw los te werken, vooruitlopend op of direct na het verder aanvullen van uw tuin.



Na oplevering van de woning plaatst OBV een definitieve betonband langs de erfgrens van uw woning. Deze betonband wordt op de definitieve hoogte aangebracht, zodat uw hovenier weet op welke hoogte de tuin kan worden afgewerkt. Om deze werkzaamheden tijdig in te kunnen plannen, moet u minstens een maand voor oplevering van uw woning c.q. een maand voordat uw hovenier start, een melding doen bij de directievoerder OBV.

Contactgegevens

Directievoerder OBV: de heer F. de Jong

033 451 10 10, f.dejong@vathorst.com

Beheerder Grondbank: de heer H. Westerhof,

h.westerhof@duravermeer.nl

Bouwinspecteur van de gemeente Amersfoort

zie uw omgevingsvergunning.

Bodemloket: bodemloket@rudutrecht.nl

