

Praktische handleiding vrije kavels Rondom de Boomgaard

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 bouwkaup koopt. Bouwen op deze kavel is aan spelregels gebonden die zijn vastgelegd in het zogenaamde Beeldkwaliteitsplan (kavelpaspoort). 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 een optie voor de kavel van uw voorkeur. De termijn voor een optie is 6 (zes) weken. Indien absoluut noodzakelijk kan OBV besluiten dit termijn eenmalig te verlengen. 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

Schets- en 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 (SO) en een Voorlopig Ontwerp (VO). Het schetsontwerp bestaat uit referentiebeelden voor de te bouwen woning, idealiter aangevuld met tekeningen met de situering van de woning op de kavel, plattegronden en gevelaanzichten van de woning. Het voorlopig ontwerp bestaat in ieder geval 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 voorerven en erfafscheidingen;
- een tekening met de situering van de technische installaties (zonnepanelen en warmtepomp)
- situering van vereiste containeropstel- en parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zowel het SO als 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 supervisor en de Stadsbouwmeester. Ook wordt het voorlopig ontwerp 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 schets- dan wel 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 kun 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. Deze zijn vermeld op pagina 18 van de verkoopbrochure.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient u in bij de gemeente Amersfoort. Dit gaat via het digitale vergunningenloket. Hier zijn kosten aan verbonden. De gemeente Amersfoort toetst uw volledige bouwplan. OBV ontvangt tevens van u de (kopie) omgevingsaanvraag. 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 ingediend bij en afgehandeld door de gemeente Amersfoort. Zie voor meer informatie over de omgevingsvergunning www.amersfoort.nl.

4. De bouw van uw woning

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 bouwaansluiting kan vooruitlopend op het verkrijgen van een definitief huisadres op basis van de straatnaam en bouwkvaknummer.

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 14 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 uitleggers liggen op een diepte van circa 1 tot 1,5 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. De gronden zijn schoon verklaard en geschikt 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.

Voor een overschot of tekort aan teelaarde en/of zand kunt u eventueel terecht bij Grondbank Vathorst, gevestigd aan het einde van de Laan van Bovenduist. Voor nadere informatie en kosten moet u (of uw aannemer) tijdig contact opnemen met de beheerder van de Grondbank. De kosten die door de Grondbank in rekening brengt, 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 moet u dit verzoek minimaal 3 weken van tevoren indienen 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 kavels 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. Mocht u kiezen voor een gesloten bodemsysteem dan dient u met de energieonttrekking rekening te houden eventueel nabijgelegen (te ontwikkelen) bodemenergiesystemen.

Afwerkhoogte kavels

In de koopovereenkomst is de vloerpeilhoogte van een woning opgenomen. 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 +2.20 meter hoogte afgewerkt. Bij het bouwrijp maken worden de kavels afgewerkt met een marge van +/- 8 cm, ter plaatse van bestaande bomen kan deze hoogte ook variëren.

Bouw- en woonrijp maken

De grond van uw toekomstige kavel is uiterlijk per 1 januari 2023 bouwrijp (of mogelijk eerder in overleg). Dit betekent dat de rijwegen 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 vier vrije kavels zijn opgeleverd wordt er gestart met het woonrijp maken. Het woonrijp maken houdt bijvoorbeeld in:

- wegen, trottoirs en parkeerplaatsen definitief bestraten;
- definitieve verlichting plaatsen;
- groen aanplanten;
- ondergrondse afvalcontainers plaatsen.

De oplevering van woningen op vrije kavels gaat idealiter 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, kan de bouwrijp situatie langer duren. Bij oplevering van uw woning wordt door OBV vanaf de bouwweg tot aan uw erfgronden een (tijdelijke) oprit gemaakt.

Openbare inrichting

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.

Openbaar groen:

OBV plant bomen en struiken in het openbaar gebied om de leefomgeving aangenaam en groen te maken. Deze bomen en struiken staan zoveel mogelijk ingetekend of benoemd op de kavelpaspoorten. De beplanting is echter onderhevig aan wijzigingen gedurende de ontwikkeling van het woongebied. Het is derhalve niet mogelijk om bezwaar te maken tegen plaatsing van groen in de openbare ruimte.

Boomgaard:

De particuliere boomgaard zal tijdens de bouw van de vrije kavels deels worden gebruikt ten behoeve van bouwlogistiek. Na afloop wordt deze boomgaard deels ingericht met fruitbomen en mogelijk zitgelegenheden die ook openbaar kunnen worden gebruikt. Tegen het ontwerp en de herinrichting van deze boomgaard kan geen bezwaar worden gemaakt.

Bouwruiimte

De ruimte voor bouwlogistiek aan de Veenslagen is beperkt. Dit vraagt extra aandacht tijdens het ontwerpproces en aan de uitvoeringswijze. Hierbij valt te denken aan: een slim ontwerp, inzet van materieel en keuze materiaal (grootte), omvang leveranties etc. Ook vraagt dit strikte afspraken over bouwruiimte, bouwplanning, opslag (waaronder hijsen), leveranties (laden, lossen en overslaan) en de locaties van keten, containers en parkeren werknemers. Mogelijk kunt u samen met andere individuele kavelkopers afspraken maken om werkzaamheden door dezelfde partij te laten uitvoeren.

In beginsel moeten u en uw aannemer alle bouwplaatsvoorzieningen en opslag op de eigen bouwkwavel organiseren. Voor de (on)mogelijkheden van het gebruik van de openbare ruimte, waaronder de (bouw)wegen, bermen, toekomstige trottoirs en parkeervoorzieningen en braakliggende bouwvelden moet u overleggen met de directievoerder van OBV. De directievoerder zal het verzoek toetsen aan de onderstaande algemene bouwplaatsinrichting. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de directievoerder gebruik te maken van gronden buiten uw kavel.

OBV treft voorafgaand aan de eerste start onderstaande algemene maatregelen bouw voor de duur van de bouwactiviteiten ten behoeve van 4 vrije kavels:

- het beschikbaar stellen van algemene werkruimte ten behoeve van: keermogelijkheid bouwverkeer, tijdelijke opslag en overslag materiaal en materieel, parkeren;
- de mogelijk om een deel van de Veenslagen geheel of gedeeltelijk te stremmen of afsluiten (met uitzondering van een verbinding voor voetgangers);
- het instellen van een omleidingsroute als alternatieve ontsluiting van de woningen aan de Veenslagen via Compagnieberg;

- communicatie van omleiding met: nood- en hulpdiensten en afvalinzamelaar voor huishoudelijk afval (ROVA);
- algemene communicatie met omgeving.

Algemene bouwplaatsinrichting

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

- Voorafgaand aan de start van de bouw vindt er een startoverleg plaats tussen aanemers(s) en de directievoerder van OBV. Dit overleg vindt vier weken voor start bouw plaats.
- De aannemer houdt rekening met andere aannemers en bewoners, daarin volgt de aannemer de gedragscode "Bewuste bouwers".
- Tussen de bouwers van de verschillende individuele kavels vindt regelmatig overleg en afstemming plaats over werkplanning, waardoor gelijktijdige en ruimteclaimende werkzaamheden, zoals het hijsen van dakplaten of vloerdelen, worden voorkomen. De vorm en frequentie dient aan te sluiten op het bouwproces en beoogde doel. Dit is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van u en alle bouwende partijen.
- Indien deze werkzaamheden buiten de eigen kavel en buiten ter beschikking gestelde werkruimte plaatsvinden vragen deze om nadere afspraken en instemming van de directievoerder van OBV.
- Tussen de bouwers onderling worden afspraken gemaakt over leveranties en het gebruik van ter beschikking gestelde algemene werkruimte.
- Over de Veenslagen kan slechts één vrachtwagen gelijktijdig aankomen en/of vertrekken. Als gevolg dienen gelijkkomende leveranciers te bufferen of lossen op de Bornberg. Dit overleg is een verantwoordelijkheid van u en uw bouwer. Het instrueren van leveranciers is een verantwoordelijkheid van uw bouwer.
- Het gebruik van de ter beschikking gestelde werkruimte vindt plaats op basis van gelijkwaardigheid, redelijkheid en billijkheid, waarbij alle partijen evenredig gebruik van moeten kunnen maken. Er dient altijd voldoende ruimte beschikbaar te als keermogelijkheid voor vrachtverkeer. Afstemming hierover is een verantwoordelijkheid van alle bouwende partijen.
- De ondergrondse vuilcontainer voor restafval dient bij een geheel of gedeeltelijke afsluiting van de Veenslagen altijd bereikbaar te zijn voor voetgangers en de ROVA;
- Kabel en leidingentracés en kroonprojecties van bomen worden vrijgehouden van opslag etc. en worden afdoende beschermd om schade te voorkomen.
- Kroonprojecties van bomen worden vrijgehouden van verdichting (door bijvoorbeeld opslag of rijbewegingen) tijdens de bouwfase. Dit vraagt een goede afscherming, welke valt onder de verantwoordelijkheden van zowel koper als bouwer. De poster 'Werken rond Bomen' van Stichting Stadswerk is hiervoor een praktisch hulpmiddel.



- Bij bronbemalingen buiten het plantseizoen (december-maart) houdt uw aannemer in voldoende mate rekening met en treft maatregelen voor het behoud van de groeicondities van bestaande bomen.
- (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 eigen materieel o.a. schrikhekken en bebording. Een praktisch handboek hiervoor is de CROW publicatie 96b. De bewoners van percelen die als gevolg van een stremming tijdelijk niet bereikbaar zijn dienen tijdig door uw bouwer op de hoogte te worden gesteld.
- Bij gebruik van (openbare) ruimte buiten uw eigen bouwka­vel 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 (bouw)weg geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

Wij adviseren u om uw aannemer vroegtijdig te informeren over deze regels en specifieke locatie­karakteristieken.

Bouwen op de erf­grens

Indien uw gevel­lijn (dicht) op de erf­grens 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 bouwka­vel van uw bure­n 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 of zonder instemming buiten de perceelsgrenzen wordt ge­graven, zal de directie­voerder van OBV de werkzaamheden stil moeten leggen.

Afwerken tuin

Bij de bouw van uw woning ontstaat een verdichting van de boven­laag, waardoor de water­doorlatendheid van uw bouwka­vel (sterk) vermindert. 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, ter hoogte van de oprit, 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: Pim Diks, p.diks@duravermeer.nl

Bouwinspecteur van de gemeente Amersfoort: zie uw omgevingsvergunning.

Bodemloket: bodemloket@rudutrecht.nl

