

Handleiding en verkoopinformatie vrije kavels Waterdorp Vathorst (kavel 12, 25 en 36)



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 bouwkavel 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. Het stappenplan "OBV begeleidt u naar de bouw van uw huis in 18 stappen" geeft deze hoofdlijnen weer. 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 vrijekavels@vathorst.com. U kunt uiteraard ook eerst

een vrijblijvende afspraak met ons maken of 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 de aanbetaling van € 7.500,- betaalt 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 kunt zelf het initiatief nemen voor het notarieel transport van de kavel, door hiervoor contact op te nemen met VBC Notarissen. Vaak valt dit moment samen met het verkrijgen en passeren van een hypotheekakte. De uiterste datum voor notariële levering is 14 maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst. 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 Waterdorp

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 dient u opdracht te geven voor een sonderingsonderzoek, zodat de draagkracht kan worden bepaald. Uw architect en/of bouwbedrijf kunnen 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 bouwkevelnummer.

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 binnen de openbare ruimte. 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 verstrekt met het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Mogelijk wordt u gevraagd om een schone grond verklaring of gegevens aan te leveren van het bodemonderzoek. In dat geval kunt u de netbeheerders doorverwijzen naar het bodemloket.

De doorlooptijden voor het aanvragen en verkrijgen van bouw- en permanente aansluitingen zijn niet vastgelegd en in praktijk minstens 13 tot 18 weken. Het is daarom belangrijk om deze ruim op tijd aan te vragen en hiervoor opdracht te geven.

De kosten voor nutsaansluitingen kunnen per geval 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 en de registratie hiervan. Voor levering van water moet u uzelf aan melden bij waterleverancier Vitens. Voor de levering van elektriciteit, media en communicatie kiest u zelf een leverancier. Een dienst of levering kan pas worden afgenomen nadat de betreffende aansluiting geregistreerd staat.

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

Gasloos bouwen

Nieuwbouw woningen mogen niet meer worden voorzien van een gasaansluiting. Iedere woning dient dus zelf in zijn eigen warmtebehoefte te voorzien. Wij adviseren u in een vroeg stadium na te denken en u te laten adviseren over de wijze van verwarmen van uw woning.

Gesloten bodemsysteem (WKO)

De meest voordehand liggende toepassing voor warmtewinning 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.

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 dienen in beginsel het HWA op de watergang te 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 dient te gaan.

De uitleggers liggen op een diepte van circa 1,30 m onder het definitieve maaiveldniveau op de erfgrans. Uw bouwbedrijf dient de rioolaansluitingen te maken. Gegevens over de ligging van de uitleggers kunt u voor aanvang van de werkzaamheden (minstens 2 weken van te voren) opvragen bij de directievoerder van OBV.

Bodemonderzoek en afvoer grond

Alle gronden zijn bij aankoop door OBV/gemeente Amersfoort onderzocht. Bij eventueel gebleken bodemvervuiling zijn de gronden in opdracht van OBV gesaneerd. Voor Waterdorp 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.

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 inzage of meer informatie over de bodem wenst, kunt u contact opnemen met het bodemloket of een afspraak maken om de rapporten in te zien bij het Vergunningenloket van de gemeente Amersfoort. Het verkennend bodemonderzoek van Waterdorp 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 dient u of uw aannemer tijdig contact op te nemen met de beheerder van de Grondbank. Binnen Vathorst kan grond zonder aanvullende partijkeuringen op basis van de bodemkwaliteitskaart worden getransporteerd en worden toegepast. De kosten voor afvoer van overtollige teelaarde of zand zijn voor uw rekening.

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 bouwkegel 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. Op basis van deze maatvoering is de uitgiftetekening, die bij uw koopcontract hoort, gebaseerd. Deze tekening wordt ook wel Matenplan I genoemd.

Uw architect kan bij OBV het digitale bestand opvragen van Matenplan I. Wanneer het definitief ontwerp van uw woning is goedgekeurd, verwerkt uw architect de begane grond in het Matenplan 1. Op basis daarvan neemt OBV uw woning op in het Matenplan II. Daarin is ook de positie van de voordeur en het aan te houden vloerpeil vermeld. Nadat u of 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. De landmeter zet alleen de lengte- en breedtecoördinaten uit. Uw bouwer is verantwoordelijk voor de hoogtematen. De directievoerder OBV kan daarvoor de benodigde referentiepunten aanleveren. Wilt u er zeker van zijn dat uw woning op tijd wordt uitgezet, dan vragen wij u dit verzoek minstens 3 weken van te voren bij de directievoerder van OBV in te dienen.

Rond de oplevering van uw woning kunt u door OBV de erfgronden eenmalig laten uitzetten met piketten. Ook dit verzoek ontvangt de directievoerder graag minstens 3 weken van te voren.

Afwerkhoogte kavels

In de koopovereenkomst is de vloerpeilhoogte van een woning opgenomen. Hiervan afgeleid is de hoogte van uw bouwrijpe kavel bepaald.

De kavel wordt lager opgeleverd dan de eindhoogte, zodat u de grond van uw kruipruimte op de kavel kan verwerken en dit niet hoeft af te voeren. De kavels worden gemiddeld op circa NAP +1.00 meter hoogte afgewerkt. Bij het bouwrijp maken worden de kavels afgewerkt met een marge van +/- 5 cm. Heeft u desondanks toch grond over dan kunt u contact opnemen met de Grondbank (zie ook afvoer grond).

Bouwrijp en woonrijp maken

De grond van uw toekomstige kavel is reeds bouwrijp gemaakt. 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 bouwruimte voor bouwverkeer, wordt er gestart met het woonrijp maken. Het woonrijp maken houdt onder meer in dat het OBV:

- de wegen, trottoirs en parkeerplaatsen definitief bestraat;
- de definitieve verlichting plaatst;
- watergangen in het definitieve profiel ontgraft;
- het groen aanplant;
- de speellocaties aanlegt;
- de ondergrondse afvalcontainers plaatst.

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. Ook kan de bouwrijp



situatie langer duren als er sprake is van vertraging bij de bouw van één of meer woningen binnen het project/deelplan/straat. Bij oplevering van uw woning wordt door OBV vanaf de bouwweg tot aan uw erfgrens een (tijdelijke) oprit gemaakt. Ook wordt de definitieve betonband op de erfgrens op de juiste hoogte aangelegd. Watergangen, houten beschoeiing, vlonders en steigers

Watergang en beschoeiing

Achterlangs een groot deel van de vrije kavels in Waterdorp 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 en wordt uw eigendom en 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 en projecten. Zodra er meer duidelijk is over de planning van deze werkzaamheden, zal OBV dit kenbaar maken.

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 en minimaal 50cm 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 constructie dient los te 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 nazien op de website van Waterschap Vallei en Veluwe. Daar kunt u ook lezen of er kan worden volstaan met een melding of dat er een vergunning dient te worden aangevraagd.

Openbare verlichting

In de openbare ruimte komt straatverlichting. Het inrichtingsplan van Waterdorp geeft indicatief de positie van de openbare verlichting aan. De exacte positie van de openbare verlichting wordt door OBV bepaald aan de hand 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 de openbare verlichting.

Tegen de definitieve locatie van de openbare verlichting kan geen bezwaar gemaakt worden. Op het moment dat uw straat nog niet definitief is ingericht, worden er mogelijk eerst 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 aan het water minimaal één boom worden geplant. Deze boom krijgt u aangeboden van OBV. Afhankelijk van het kavelpaspoort kan het om een boom in zowel de lage of in de hoge tuin gaan. De boom van uw keuze krijgt u aangeboden na oplevering van uw woning en eventuele realisatie van de beschoeiing. Het OBV plant deze boom alleen in het plantseizoen dat loopt van november tot medio maart. U bent verplicht deze boom te laten planten, te onderhouden en niet te verwijderen. U kunt kiezen uit de volgende soorten:

Lage tuin

- Liquidambar styraciflua (Amberboom)
- Quercus palustris / cerris (Moeras- en Moseik)
- Acer x freemanii (Esdoorn, zonder vruchten)
- Alnus incana / cordata (Witte en Hartbladige els)
- Salix sepulcralis (Gele Treurwilg)
- Tilia cordata (behoudens de leivormige versie)

Hoge tuin

- Fagus sylvatica (Beukhaag)
- Aesculus Hippocastanum (Witte paardenkastanje)

Bouwroute en –ruimte

In beginsel dient u en uw aannemer alle bouwplaatsvoorzieningen en opslag op uw eigen bouwterrein te organiseren. Voor de (on)mogelijkheden van het gebruik van de openbare ruimte, waaronder de bouwwegen, bermen en toekomstige trottoirs- en parkeervoorzieningen en braakliggende bouwvelden dient u in overleg te treden met de directievoerder van OBV. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de directievoerder van gebruik te maken van gronden buiten uw kavel.

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

- De aannemer dient rekening te houden met andere aannemers en bewoners.
- Kabel- en leidingentracés moeten vrijgehouden worden van opslag etc. en afdoende beschermd worden om schade te voorkomen.
- (Bouw)wegen mogen nooit zonder toestemming van OBV geheel of gedeeltelijk worden gestremd. Bij een stremming dient uw aannemer het weggedeelte volgens richtlijnen correct af te zetten met schrikhekken en bebordingen.



- Bij gebruik van (openbare) ruimte buiten uw eigen bouwkegel bent u met uw bouwbedrijf verantwoordelijk 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/ gedeeltelijk te verwijderen.

Kavel 12: deze kavel wordt op de toekomstige waterlijn gebouwd. De woning dient vanaf de achterzijde te worden gebouwd. De bouwkegel is vanaf de Baak van Renesse bereikbaar voor bouwverkeer en niet via de Baak van Terneuzen. Omdat de kavels 13 t/m 18 al zijn gerealiseerd, dient de bouwer ervan uit te gaan dat het bouwverkeer via dezelfde aanrijdroute weer terug moet. Dit betekent dat op locatie dient te worden gekeerd.

Kavel 25: deze kavel dient vanaf de achterzijde te worden gebouwd. Om dit mogelijk te maken is er achterlangs een bouwweg aangelegd. De bouwer dient er rekening mee te houden dat het bouwverkeer via dezelfde aanrijdroute weer terug moet rijden. Dit betekent dat op locatie dient te worden gekeerd.

Bouwen op of direct nabij de erfgrans

Woningen moeten geheel op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit vraagt bij een woning op of direct nabij een erfgrans extra aandacht aan onder meer de funderingsconstructie. Deze zal namelijk geheel binnen de erfgrans moeten worden opgelost. Daarnaast moet u of uw bouwbedrijf mogelijk rekening houden met het treffen van extra maatregelen om schade aan kabels en leidingen en verhardingen te voorkomen. Eventuele schade aan het openbaar gebied mag alleen hersteld worden in opdracht van OBV.

Aanleg kelder

Bij de aanleg van een kelder wordt een diepere bouwput gegraven. Dit kan (negatieve) consequenties hebben voor de directe omgeving, namelijk de bouwkegel 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. Voorafgaand aan de werkzaamheden moet u het graafvoornemen incl. de eventuele maatregelen laten accorderen door de directievoerder van OBV. Indien er bij het graven onverhoopt toch onverantwoorde risico's ontstaan mag de directievoerder van OBV de werkzaamheden stil leggen. Eventuele schade aan het openbaar gebied mag alleen hersteld worden in opdracht van OBV.

Grondwater en waterstand watergangen

De watergangen staan in open verbinding met de Laak. Het waterpeil (streefpeil) binnen plangebied Waterdorp ligt op ca. NAP +0.10 m. Onder normale omstandigheden treden nauwelijks peilfluctuaties op. Bij hevige regelval kunnen incidenteel peilstijgingen optreden, omdat grote hoeveelheden water via de Laak moeten worden afgevoerd en tijdelijk wordt vastgehouden en geborgen. Het watersysteem is zodanig ontworpen dat rekening wordt gehouden met:

- peilstijgingen tot straatpeilniveau (ca. 120 cm boven waterpeil) gedurende incidentele en kortdurende perioden (herhalingskans van 1 keer in de 100 jaar);
- peilstijgingen tot nabij bovenkant beschoeiing (ca. 40 cm boven waterpeil) gedurende een wat relatief langere periode (herhalingskans van 1 keer in de 10 jaar).

Het grondwaterpeil binnen het plangebied kan fluctueren en is onder andere afhankelijk of het een natte of droge periode betreft. 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 ook om uw woning, voor zover deze onder het vastgestelde vloerpeil ligt waterdicht uit te voeren.

Afwerken tuin

Met het bouwrijp maken is het oorspronkelijke terrein opgehoogd met grond tot het niveau van de afwerkhoogte waarop uw kavel wordt geleverd. Bij de bouw van uw woning ontstaat een verdichting van de bovenlaag, waardoor de waterdoorlatendheid van uw bouwkegel (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 erfgrans 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, dient u minstens 1 maand voor oplevering van uw woning c.q. 1 maand voordat uw hovenier start, een melding te doen aan de directievoerder OBV.



Contactgegevens

- Directievoerder OBV: de heer F. de Jong
033 451 10 10 en e-mail: f.dejong@vathorst.com
- Beheerder Grondbank: de heer H. Westerhof,
e-mail: h.westerhof@duravermeer.nl
- bouwinspecteur van de gemeente Amersfoort
zie uw omgevingsvergunning
- Bodemloket: e-mail: bodemloket@rudutrecht.nl

5. Tot slot

Het bouwen van uw eigen woning is spannend en voor de meeste kavelkopers een eerste ervaring met het bouwproces. OBV ondersteunt u bij dit proces en u kunt bij ons terecht met al uw vragen. Ook uw architect en bouwer kunnen u adviseren bij de diverse te nemen stappen. Ook voor uw financiering is het raadzaam om rekening te houden met de doorlooperperiodes. Het stappenplan "OBV begeleidt u naar de bouw van uw huis in 18 stappen", geeft u hier meer inzicht in.

