



Nijmegen

BASISHANDBOEK ZELFBOUW



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. BETROKKEN PARTIJEN	7
2.1 KAVELWINKEL NIJMEGEN	7
2.2 GRONDZAKEN	7
2.3 OMGEVINGSDIENST REGIO NIJMEGEN (ODRN)	7
2.4 RUIMTELIJK KWALITEITSTEAM	7
2.5 GEMEENTE NIJMEGEN	7
3. VOORBEREIDING VAN DE BOUW	8
3.1 PROGRAMMA VAN EISEN	9
3.2 HET ONTWERP	9
3.2.1 <i>Ontwerp op maat door een architect</i>	9
3.2.2 <i>Cataloguswoning</i>	10
3.3 RANDVOORWAARDEN	10
3.4 TERMIJNEN	10
3.5 SAMEN BOUWEN	11
3.6 DUURZAAM BOUWEN	11
3.7 POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN	12
3.8 HUISHOUDELIJK AFVAL	12
3.9 ADVISEURS	12
3.9.1 <i>Bouwbegeleiding</i>	12
3.9.2 <i>Architect</i>	13
3.9.3 <i>Constructeur en installateurs</i>	13
3.9.4 <i>Kostendeskundige</i>	13
4. KOSTEN EN SUBSIDIES	14
4.1 KOSTEN DIE MET DE FINANCIERING SAMENHANGEN	14
4.2 GRONDKOSTEN	14
4.3 KOSTEN DIE U AAN DE GEMEENTE BETAALT	14
4.3.1 <i>Legeskosten 2021</i>	14
4.3.2 <i>Riolering en uitrit</i>	14
4.4 KOSTEN DIE VERBAND HOUDEN MET HET ONTWERP	14
4.4.1 <i>Advieskosten</i>	14
4.4.2 <i>Verschotten</i>	14
4.4.3 <i>Kadaster</i>	15
4.5 AANSLUITKOSTEN NUTSVOORZIENINGEN	15
4.5.1 <i>Nutsvoorzieningen (gas, elektra en water)</i>	15
4.5.2 <i>Riolering</i>	15
4.5.3 <i>Kabeltelevisie, telefonie en glasvezel</i>	15
4.6 BOUWKOSTEN	15
4.6.1 <i>Aanneemsom</i>	15
4.6.2 <i>Aannemingsovereenkomst</i>	16

4.6.3 Garanties en verzekeringen (onder andere voor faillissement).....	16
4.6.4 Kosten fundering	17
4.6.5 Kosten aanleg drainage	17
4.7 KOSTEN DIE MET INRICHTING EN VERHUIZING SAMENHANGEN	17
4.7.1 Inrichting en tuin	17
4.7.2 Verhuizing	17
4.8 SUBSIDIES	17
5. VERGUNNINGEN EN REGELGEVING	19
5.1 BESTEMMINGSPLAN.....	19
5.2 BOUWBESLUIT EN BOUWVERORDENING NIJMEGEN 2010	19
5.3 KOOPOVEREENKOMST	20
5.4 KAVELPASPOORTEN.....	20
5.5 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BOUWEN VAN EEN WONING.....	21
5.5.1 Bouwvergunning wordt omgevingsvergunning	21
5.5.2 Aanvragen omgevingsvergunning.....	21
5.6 SONDEREN EN FUNDEREN	22
5.7 BEELDKWALITEIT	23
5.8 PARKEREN	23
5.8.1 Locatie parkeerplaats en uitrit.....	23
5.9 ONDERGRONDS BOUWEN (KELDERS EN (HALF) VERDIEPT PARKEREN)	24
5.10 BURENRECHT	24
5.10.1 ERFDIENSTBAARHEDEN	24
6. DE ROL VAN DE GEMEENTE	26
6.1 DE LEVERING VAN DE GROND	26
6.2 DE BOUWRIJPE KAVEL	26
6.3 UITZETTEN HOEKPUNTEN KAVEL.....	26
6.4 KADASTRALE GEGEVENS	27
6.5 VLOERPEILEN EN MAAVELDHOOGTE	27
6.6 STRAATNAMEN EN HUISNUMMERS.....	27
6.7 DE TIJDELIJKE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE	27
6.7.1 Aan- en afvoerwegen	27
6.7.2 Bouwwegen	28
6.8 DEFINITIEVE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE.....	28
7. NUTSVOORZIENINGEN	29
7.1 ALGEMEEN	29
7.2 AANVRAGEN HUISAANSLUITINGEN NUTSVOORZIENINGEN	29
7.3 BOUWSTROOM EN -WATER.....	30
7.4 RIOOLSTELSEL.....	31
7.5 OVERIGE OPMERKINGEN NUTSVOORZIENINGEN	31
7.5.1 Collectief warmtenet of gas.....	31
7.5.2 Elektriciteit.....	31
7.5.3 Glasvezel	31
7.5.4 Telefoon	32

8. REALISATIEFASE	32
8.1 AANDACHTSPUNTEN BIJ START VAN DE BOUW	32
8.2 BOUWTOEZICHT DOOR BOUWEN EN WONEN	34
8.3 PLANNING EN COÖRDINATIE	32
8.4 VEILIGHEID	33
8.5 BOUWWEGEN	33
8.6 BOUWTERREIN, WERKTERREIN EN BOUWKETEN	33
8.7 OUDHEIDKUNDIGE VONDSTEN	34
8.8 AFVOER BOUWAFVAL	34
8.9 RIOLERING TIJDENS DE BOUW	34
8.10 RECLAME	34
9. OVERIGE INFORMATIE	35
9.1 ADRES KAVELWINKEL NIJMEGEN	35
9.2 ADRES GEMEENTE NIJMEGEN	35
9.3 ADRES OMGEVINGSDIENST REGIO NIJMEGEN (ODRN)	35
9.4 ADRESSEN NUTSVOORZIENINGEN	36
9.5 Adressen garanties en keurmerken	37
9.6 ADRESSEN OVERIG	37
BIJLAGE I	39
EEN OVERZICHT VAN RELEVANTE TERMIJNEN	42
BIJLAGE II	43
STAPPENPLAN PROCEDURE BOUWAANVRAAG	43



1. INLEIDING

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

Voor u ligt het basishandboek zelfbouw. Daarnaast is er per kavellootatie een kavelpaspoort beschikbaar met gebiedspecifieke informatie en regels. Beide delen vormen samen een naslagwerk over het zelfbouwproces. Het bevat daarnaast ook technische informatie die uw architect, adviseur, bouwbedrijf of aannemer nodig heeft voor het uitwerken van uw bouwplan. Wijst u hen vooral op het bestaan van dit handboek. Wij raden u aan om de informatie na verloop van tijd nog eens opnieuw door te lezen omdat mogelijk bepaalde informatie pas op een later tijdstip pas actueel voor u is.

Kavelwinkel en website

Heeft u vragen, dan kunt u terecht in Kavelwinkel Nijmegen gevestigd in het Wooninformatiecentrum aan de Riet van Alebeekstraat 6 6663 RB Lent

De kavelwinkel is telefonisch bereikbaar op maandag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 17.00 uur via telefoonnummer 06-31101193. Op andere dagen kunt u uw vragen over zelfbouw en kavels mailen naar kavelwinkel@nijmegen.nl. De kavelcoördinator neemt dan zo spoedig mogelijk contact met u op.

De beschikbaarheid en registreren voor actueel aanbod kan via <https://kavelsvastgoed.nijmegen.nl/login>. Er wordt daarnaast zoveel mogelijk geprobeerd informatie digitaal beschikbaar te stellen op www.waalsprong.nl of de betreffende projectwebsite.

Bouwaanvraag

Om de bouwaanvraag en de behandeling van uw bouwplan na aankoop van uw kavel probleemloos te laten verlopen, is een goede voorbereiding essentieel. Uw contactpersoon bij de Kavelwinkel Nijmegen kan u hierbij helpen. Sterk aangeraden wordt om ook een afspraak te maken met de stedenbouwkundig supervisor om uw bouwplan door te spreken, alvorens u een omgevingsvergunning aanvraagt.

Maakt u vooral gebruik van deze extra services! Ter voorbereiding op dit proces hebben wij een protocol opgesteld dat u kunt opvragen bij de Kavelwinkel.

Leeswijzer

Globaal ziet het bouwproces er als volgt uit:

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

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

2. BETROKKEN PARTIJEN

ZIE PARAGRAAF 10.1 VOOR ALLE GEGEVENS OVER OPENINGSTIJDEN EN BEREIKBAARHEID.

2.1 Kavelwinkel Nijmegen

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

2.2 Grondzaken

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

2.3 Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN)

De stedenbouwkundig supervisor van de gemeente Nijmegen verzorgt de toets van uw bouwplan aan het beeldkwaliteit- en bestemmingsplan. Na een positief besluit op deze toets dient u een aanvraag voor een vooroverleg en uiteindelijk een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. Indien u vragen heeft over het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, kunt u bij de ODRN terecht. Na het gesprek met de stedenbouwkundig supervisor ontvangt u instructies over de wijze waarop u dit doet.

2.4 Ruimtelijk Kwaliteitsteam

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

2.5 Gemeente Nijmegen

Gemeente Nijmegen is tevens verantwoordelijk voor de aanleg van de infrastructuur (bijvoorbeeld wegen en fietspaden) en de inrichting van de openbare ruimte in de Waalsprong. Indien u vragen heeft over de inrichting van de openbare ruimte kunt u bij de Kavelwinkel Nijmegen terecht.



VOORBEREIDING VAN DE BOUW

BIJ ZELFBOUW HEEFT U ALS PARTICULIER OPDRACHTGEVER DE ZEGGENSCHAP OVER DE BOUWPLANNEN, VANZELFSPREKEND BINNEN DE MOGELIJKHEDEN VAN HET KAVELPASPOORT, HET INRICHTINGSPLAN EN OVERIGE (WETTELIJKE) VOORWAARDEN.

MET HET VERKRIJGEN VAN EEN KAVEL HEEFT U EEN EERSTE STAP GEZET RICHTING REALISATIE. HIERONDER STAAT OP EEN RIJ, MET WELKE FACTOREN U REKENING ZOU MOETEN HOUDEN EN WELKE KEUZEMOGELIJKHEDEN U HEEFT.

3.1 Programma van eisen

In een programma van eisen (PvE) werkt u al uw wensen uit voor het ontwerp van uw woning. Dit is niet alleen overzichtelijk voor uzelf maar hiermee geeft u ook de architect of de bouwonderneming duidelijkheid over uw wensen en verwachtingen.

Een PVE bestaat globaal uit drie onderdelen:

- Functionele & ruimtelijke eisen: een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn, hun functies, wensen voor het gebruik en omvang.
- Technische eisen: bijvoorbeeld eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen, levensloopbestendigheid.
- Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning

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

Het document 'Programma van eisen voor uw eigen woning' is als bijlage I opgenomen in dit handboek. Hierin wordt uitgebreider uitgelegd hoe u een PVE zou kunnen maken.

3.2 Het ontwerp

Bij particulier opdrachtgeverschap is het uitgangspunt dat u uw eigen woning kunt bouwen volgens uw eigen woonwensen. U kunt een vrijstaande woning realiseren en op de sommige plekken is ook de bouw van een geschakelde woning mogelijk (aan elkaar gebouwd of als twee onder een kap uitgevoerd). Iedere woning mag een eigen uitstraling hebben qua materiaalgebruik of dakvorm. Uiteraard moet het ontwerp en de bouwmethode wel passen binnen de regels van het kavelpaspoort. Er is een aantal manieren om tot het ontwerp van uw huis te komen.

3.2.1 Ontwerp op maat door een architect

In een ontwerp op maat wordt een woning door een architect op basis van een specifiek programma van eisen voor de toekomstige bewoners ontworpen. Het voordeel van een ontwerp op maat is dat met alle aspecten rekening kan worden gehouden. Dat geldt niet alleen voor uw programma van eisen maar ook bijvoorbeeld voor de eisen die in het kavelpaspoort gesteld worden of de afmetingen van uw kavel. Een architect kan u mogelijkheden laten zien, waar u in eerste instantie wellicht niet aan gedacht zou hebben. U kunt een onafhankelijk architect(enbureau) inschakelen of een architect die al aan een bouwende partij is verbonden. U bent niet verplicht een architect in te schakelen maar dit wordt wel aanbevolen. Een architect is als beste in staat rekening te houden met al uw wensen en een ontwerp op maat voor u te maken. Zo kan een architect zichzelf terug verdienen gedurende het bouwproces doordat hij meer kwaliteit levert voor uw geld. Zie paragraaf 3.9 voor meer informatie over het kiezen van een architect.



3.2.2 Cataloguswoning

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

Nadeel is echter dat er geen rekening gehouden wordt met de omgeving en ligging van de plek waar de woning komt, de kavelafmetingen en de regels voor het bouwen uit het kavelpaspoort. Aanpassingen of wijzigingen op de standaard woning worden vaak ‘duur betaald’. Vraag bij de Kavelwinkel naar de diverse mogelijkheden en voorbeelden.

3.3 Randvoorwaarden

Als kader voor het bouwen in Nijmegen geldt altijd het vigerende bestemmingsplan van het gebied, aangevuld met de regels voor het bouwen die zijn vastgelegd in het kavelpaspoort van uw kavel en aanvullend beeldkwaliteitplan. Deze sluiten aan op het ontwerp van de wijk als geheel.

In het kavelpaspoort staan alle kavel-specifieke randvoorwaarden beschreven. Ook de voor uw kavel van toepassing zijnde welstandscriteria worden hierin genoemd. Het kavelpaspoort maakt deel uit van de verplichtingen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst kunnen ook nog een aantal specifieke kwalitatieve verplichtingen zijn opgenomen.

3.4 Termijnen

Vanaf het moment dat u de koopovereenkomst tekent, gaat een aantal termijnen lopen die gelden voor de bouwvoorbereiding en de bouw. In de koopovereenkomst zijn de data genoemd waarop een termijn afloopt. Ook krijgt u meteen al te maken met financiële lasten van de aanbetaling van 5% van de koopsom, zonder dat daar woongenot tegenover staat. De uiterlijke datum van eigendomsoverdracht is in de koopovereenkomst vastgelegd. In overleg met verkoper kan op verzoek van koper de uiterlijke datum van het passeren van de akte met maximaal drie maanden worden uitgesteld. In geval van verleend uitstel is koper aan verkoper een rente verschuldigd van 5% op jaarbasis over de volledige koopsom. De bouw van de woning dient binnen 24 maanden nadat de akte van levering is gepasseerd te zijn voltooid. Dit is contractueel vastgelegd in de koopovereenkomst. Het is aan te raden met uw planning ruim binnen de gestelde termijnen te blijven. Zie bijlage II voor een overzicht van voor u relevante termijnen.



3.5 Samen bouwen

Bij de individuele kaveluitgifte kunt u onafhankelijk van andere kavelkopers uw eigen plan trekken. In de meeste gevallen zult u individueel optreden als opdrachtgever tijdens de planvorming. Aan elkaar bouwen of samen optrekken kan echter financieel voordeliger zijn. Bijvoorbeeld wanneer u kiest voor één ontwerper, dezelfde constructiemethode, de sonderingen gezamenlijk laat uitvoeren, het gebruik van dezelfde materialen en de woning aanbesteedt bij één aannemer. Zorg er echter wel voor dat u heldere en zakelijke afspraken maakt zodat u niet geheel afhankelijk van elkaar wordt.

Bij het realiseren van twee geschakelde woningen trekken burens tijdens de ontwerpfase veelal gezamenlijk op. U kunt er ook voor kiezen om één omgevingsvergunning in te dienen voor twee geschakelde woningen, dit scheelt u legeskosten. Of dit mogelijk is, is afhankelijk van uw bouwplan.

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

3.6 Duurzaam bouwen

Wanneer het gaat om duurzaam bouwen kan particulier opdrachtgeverschap een voorbeeldfunctie vervullen. Juist omdat u als bewoner zelf de regie over de bouw van de eigen woning voert, kunt u er principieel voor kiezen duurzaamheid centraal te stellen.

3.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

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

3.8 Huishoudelijk afval

In Nijmegen wordt het huishoudelijk afval gescheiden ingezameld.

Container

De container voor GFT-afval kan iedere 2 weken ter leging worden aangeboden. Op diezelfde dag worden de PMD-afvalzakken opgehaald. Restafval kan tweewekelijks worden aangeboden in speciaal daarvoor bestemde afvalzakken, die te koop zijn in de supermarkt. Voor het glasafval en kleding zijn containers geplaatst, waar u zelf het afval naar toe dient te brengen.

3.9 Adviseurs

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

3.9.1 Bouwbegeleiding

De meeste mensen hebben geen ervaring met het opdrachtgeverschap en de verschillende keuzes waar u tijdens het ontwikkelings- en bouwproces voor komt te staan. Een eigen huis bouwen kan dan een ingewikkeld proces voor u zijn. Een bouwbegeleider kan u daarbij helpen. Een bouwbegeleider kan u bij elke stap van het zelfbouwproces begeleiden, maar dat hoeft niet. Aan welk advies u behoefte heeft en wanneer bepaalt u zelf. Hieronder volgen alle fases in de realisatie van uw eigen huis. Aan de hand van deze lijst kunt u zelf uw adviesbehoefte bepalen.

U kunt een bouwbegeleider inschakelen voor hulp:

- bij het kiezen en kopen van de kavel
 - bij het opstellen van het programma van eisen
 - bij het vaststellen van uw financiële mogelijkheden, uw bouwbudget
 - bij het kiezen van een architect en/of aannemer
 - bij de onderhandelingen over de offerte van de architect en/of de aannemer
 - bij alle gesprekken met de architect en/of aannemer
 - bij het beoordelen van het ontwerp
 - bij het inventariseren en onderhandelen met aannemers in het aanbestedingstraject
 - bij de inhoudelijke en juridische controle van overeenkomsten
 - bij het contact met de gemeente voor toetsing door de commissie beeldkwaliteit en de aanvraag voor de omgevingsvergunning
 - bij het inspecteren van de bouw tot en met de oplevering van de woning.
- Een bouwbegeleider inschakelen is niet verplicht, maar wordt wel aanbevolen. U kunt zo problemen en wellicht extra kosten in het bouwproces voorkomen. Een bouwbegeleider kan zichzelf terugverdienen en u bouwt voor uzelf 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.

KOSTEN EN SUBSIDIES

KOSTEN KUNNEN UW KEUZES BEÏNVLOEDEN. MET ONDERSTAAND OVERZICHT KRIJGT U IN GROTE LIJNEN INZICHT IN DE OPBOUW VAN DE KOSTEN VAN ZELFBOUW.

4.1 Kosten die met de financiering samenhangen

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

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

4.2 Grondkosten

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

4.3 Kosten die u aan de gemeente betaalt

4.3.1 Legeskosten 2022

Conceptaanvraag uitgebreide bouwplantoets:

€ 181,99. In/uitrit/uitweg: € 523,37. Voor het verkrijgen van een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning: 2,7% van de bouwkosten (zonder BTW). Indien van toepassing voor de toetsing aan de welstandsnota: 0,36% van de bouwkosten. In totaal kan dus 3,06% van de bouwkosten geheven worden voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Over de legeskosten hoeft geen BTW betaald te worden.

4.3.2 Riolering en uitrit

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

Voor de situering van de inrit dient u een inritvergunning aan te vragen, deze vergunning kunt u het beste tegelijk met de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aanvragen, voor de inritvergunning worden door de gemeente bij u legeskosten in rekening gebracht.

4.4 Kosten die verband houden met het ontwerp

4.4.1 Advieskosten

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

4.4.2 Verschotten

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

4.4.3 Kadaster

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

4.5 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Zie ook onder hoofdstuk 7 – nutsvoorzieningen. Voor de verschillende nutsvoorzieningen betaalt u kosten voor het aansluiten van uw woning op de hoofdinfrastructuur van die voorziening. In de Kavelwinkel is een tarievenblad beschikbaar met een overzicht van de minimale aansluitkosten in de verschillende gebieden. U kunt bij de verschillende bedrijven een offerte op maat laten maken voor uw kavel. Houdt u ook rekening met de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater.

4.5.1 Nutsvoorzieningen (warmte, elektra en water)

In principe geldt een aansluitverplichting op het stadswarmtenet voor alle nieuw te bouwen woningen in de Waalsprong. Houd rekening met een eenmalige aansluitbijdrage. Dit warmtenet betekent ook dat er hier geen gas wordt geleverd en er elektrisch gekookt moet worden; Op enkele kavellocaties wordt geen warmtenet aangelegd en moet worden gekozen voor een zelfvoorzienend energiesysteem zoals warmtepomp o.i.d. Vraag bij uw contactpersoon na, welke voorzieningen voor uw kavel gelden.

4.5.2 Riolering

De kosten van aansluiting van vuilwaterafvoer zitten verrekend in de grondprijs.

Voor de aanleg van de riolering voor een tijdelijke voorziening gelden de werkelijke kosten. De directievoerder van de gemeente ziet er op toe, dat uw woning wordt aangesloten op de riolering.

4.5.3 Kabeltelevisie, telefonie en glasvezel

Afhankelijk van de gekozen leverancier en de situatie op de kavel (afstand tot het basisnetwerk).

In de Waalsprong wordt een supersnel glasvezelnetwerk aangelegd. In gebieden die voor 2011 bouwrijp zijn gemaakt is geen glasvezel aangelegd.

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 kosteloos 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 en 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 bouwkwiteit moet uw aannemer ingeschreven staan bij Woningborg of SWK. Deze instituten kunnen er voor zorgen dat uw woning wordt afgebouwd in geval van faillissement van uw aannemer. De aannemer zal de kosten hiervan opnemen in zijn aanneemsom. Uw aannemer (meestal kleinere) kan ook zijn aangesloten bij Bouwgarant. Bij deze organisatie kan dan een verzekering worden afgesloten voor een zelfde vorm van garantie bij faillissement.

Wanneer uw aannemer niet is aangesloten bij een organisatie, kunt u bij hem een bankgarantie bedingen van minimaal 10% van de aanneemsom incl. BTW, zodat u bij een eventueel faillissement de woning kan afbouwen. Daar zal uw aannemer een vergoeding voor vragen.

4.6.4 Kosten fundering

Afhankelijk van de grondslag kan in Nijmegen worden gebouwd met paalfundering of (mits met rapporten e.e.a. is aangetoond) met fundering op staal (zie paragraaf 5.6). De kosten zijn sterk afhankelijk van wijze van fundering en de diepte waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen in hetzelfde gebied. Tevens zijn de kosten afhankelijk van de draagconstructie van uw woning.



4.6.5 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. Uitgangspunt is dat het hemelwater wordt opgevangen op eigen kavel.

4.7 Kosten die met inrichting en verhuizing samenhangen

4.7.1 Inrichting en tuin

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



4.7.2 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.

4.8 Subsidies

Vanuit de overheid wordt eigen woningbezit gestimuleerd. In het verleden hebben daar subsidieregelingen zoals Koopsubsidie voor bestaan; deze is inmiddels stopgezet. Kijk op de website van de Rijksdienst voor een tegemoetkoming bij de aankoop van zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en pelletkachels.

<https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/investeringsubsidie-duurzame-energie-isde>. Via de gemeentelijke site

<http://www.duurzaamwonenplus.nl/nijmegen/>

kunt u onder andere terecht voor advies over:

- De mogelijkheden waarmee u uw woning kunt verduurzamen
- Subsidie afkoppelen regenpijpen, groendaken en groengevels
- Duurzaamheidslening particulieren



5. VERGUNNINGEN EN REGELGEVING

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

5.1 Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemming de grond heeft en welke voorschriften daarmee gepaard gaan. Een bestemmingsplan kent drie onderdelen: de voorschriften, een plankaart en een toelichting. De voorschriften leggen vast wat er gebouwd mag worden. De plankaart is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. In de toelichting zijn de kenmerken van een wijk vastgelegd en maakt de gemeente duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied of de buurt.

U kunt het complete bestemmingsplan inzien c.q. downloaden via www.ruimtelijkeplannen.nl, op de projectwebsite of inzien bij de Kavelwinkel Nijmegen.



Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning (vroeger: bouwvergunning, zie 5.5) wordt behalve aan het kavelpaspoort ook aan het betreffende bestemmingsplan getoetst.

Het bestemmingsplan regelt onder meer welke functies zijn toegestaan op de kavel. Naast wonen kunnen dat werkzaamheden aan huis zijn. In Nijmegen geldt overal dat een gedeelte van de woning gebruikt mag worden voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen. Meer informatie hierover vindt u in het bestemmingsplan of het kavelpaspoort. Het kavelpaspoort kan aanvullende eisen stellen met betrekking tot de bouw mogelijkheden en de toegestane bestemmingen. In sommige delen van Nijmegen is wonen en werken toegestaan. In dat geval gelden er voorwaarden voor functies als kantoren,

dienstverlening, beroep en bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen detailhandel en horeca. Deze voorwaarden vastgelegd in het bestemmingsplan of ontwikkelingsplan van dat gebied.

5.2 Bouwbesluit en Bouwverordening Nijmegen 2010

In het Bouwbesluit staan de wettelijk vastgestelde technische 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 en bruikbaarheid. Het Bouwbesluit biedt voldoende vrijheid voor het indelen van een woning. Die indeling moet wel brandveilig zijn en voldoen aan minimale maten van de verblijfsruimten. Eveneens eist het Bouwbesluit een toiletruimte, een badruimte, een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel en aansluiting op de nutsvoorzieningen, zoals water, energievoorzieningen en riolering.

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

5.3 Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst van de kavel staan rechten en verplichtingen opgenomen waar u als koper van de kavel mee te maken krijgt. Tevens zijn er ook algemene voorwaarden van toepassing, die vermeld staan in de Algemene Voorwaarden Vrije Kavels.

De belangrijkste verplichtingen voortkomend uit de koopovereenkomst kunnen zijn:

Koopprijs van de kavel. U betaalt ongeveer één maand na het tekenen van de koopovereenkomst reeds 5% van de koopsom. De volledige koopsom 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, die garanderen dat er binnen een bepaalde periode een woning wordt gebouwd. In grote lijnen komt dit op het volgende neer:

- het indienen van een schetsontwerp bouwplan bij Kavelwinkel Nijmegen (bij voorkeur al binnen 1 maand na ondertekening van de optieovereenkomst)
- het aanvragen van een vooroverleg en omgevingsvergunning met een definitief ontwerp bouwplan (na goedgekeurd voorlopig ontwerp)
- 5% aanbetalings grond binnen 14 dagen na wederzijdse ondertekening koopovereenkomst.
- Financieringsvoorbehoud. De koopovereenkomst kan ontbonden worden als koper niet binnen vier maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de koop/kavel.
- de overdracht grond en het betalen van de totale grondprijs (uiterlijk 6 maanden na ondertekening koopovereenkomst)
- De bouw van de woning dient binnen 24 maanden nadat de akte van levering is gepasseerd te zijn voltooid
- Overige verplichtingen: er kunnen overige verplichtingen opgenomen zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot parkeren, een recht van overpad of regels voor het onderhoud van een talud.

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

5.4 Kavelpaspoorten

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



5.5 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning

5.5.1 Bouwvergunning wordt omgevingsvergunning

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

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



5.5.2 Aanvragen omgevingsvergunning

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

U kunt er voor kiezen deze onderdelen naar eigen inzicht te verdelen over twee fases. Een vooroverleg met het Ruimtelijk KwaliteitsTeam Waalsprong (RKT), als onderdeel van een conceptaanvraag omgevingsvergunning. Bij dit vooroverleg wordt uw uitgewerkte schetsontwerp besproken en van een advies voorzien aan de hand van de welstandsvoorschriften en het welstandsbeleid. Daarnaast zal de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) inschatten of uw conceptaanvraag voldoet aan de wettelijke en planologische voorschriften.

Een conceptaanvraag dient u in via de website van de Gemeente Nijmegen:

<https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/vooroverleg-omgevingsvergunning/>

De nadruk bij de aanvraag omgevingsvergunning ligt op de toetsing aan het bouwbesluit. U kunt dus het beste direct een volledige (reguliere) aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen.

De aanvraag omgevingsvergunning dient u in via het Omgevingsloket Online (OLO). U kunt ook uw architect machtigen om dit voor u te doen. Tijdens de 8 weken waarin de Omgevingsdienst de vergunning behandelt, wordt het ontwerp getoetst op beeldkwaliteit door de welstandscommissie (op basis van het advies van het RKT Waalsprong). Indien u het advies van het RKT heeft opgevolgd, zal deze toets als een hamerstuk worden behandeld.

De projectstedenbouwkundige waarmee u in het voorstadium heeft gesproken zal – indien nodig – in het vervolgtraject ook de ODRN en de Welstandscommissie begeleiden. Op deze wijze worden onnodige aanpassingsrondes, en daarmee onnodig extra werk en kosten voor u en uw architect, zoveel mogelijk voorkomen.

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. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken verlengd worden.

Het college van B&W brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Neemt u de omgevingsvergunning goed door. Er kunnen nog belangrijke voorwaarden aan de vergunning verbonden zijn. Ook is het mogelijk dat er opmerkingen in de tekeningen zijn geplaatst.

De verleende omgevingsvergunning is nog niet meteen onherroepelijk. Gedurende 6 weken na verlening van de omgevingsvergunning staat het besluit open voor het indienen van een bezwaarschrift door belanghebbenden. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de vergunning vermeld staat. Wanneer tijdens de bezwarentermijn 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.

5.6 Sonderen en funderen

Afhankelijk van de grondslag kan in Nijmegen worden gebouwd met paalfundering of met fundering op staal (mits met rapporten e.e.a. is aangetoond). Indien u wilt heien dient u rekening te houden met omliggende bebouwing, dit is voor uw eigen rekening en risico.

Ingeval van paalfundering wordt via boringen in de grond, sonderingen genaamd, onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van deze gegevens kan de paallengte bepaald worden.



U (of uw aannemer) bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. U dient hiertoe een gespecialiseerd bedrijf opdracht te geven. De gegevens over de locatie van uw kavel kunt u opvragen via uw contactpersoon bij Kavelwinkel Nijmegen. Op basis van die gegevens kan het bedrijf met GPS de kavel vinden. Het bedrijf dat de sondering uitvoert dient contact op te nemen met uw contactpersoon bij Kavelwinkel Nijmegen om te melden dat en wanneer hij op de kavel aanwezig zal zijn. De grond mag pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. In overleg kan voor het uitvoeren van de sonderingen hierop een uitzondering worden gemaakt.

5.7 Beeldkwaliteit

In de meeste gevallen is de beeldkwaliteit van het plangebied vastgelegd in het gemeentelijk beleidsdocument of beeldkwaliteitplan. De beeldkwaliteitsregels uit dit plan zijn verwerkt in het kavelpaspoort.

5.8 Parkeren

In Nijmegen moet over het algemeen worden geparkeerd op eigen terrein. In het beeldkwaliteitplan staat het minimaal aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd. Ook de parkeerbehoefte die ontstaat vanwege werken aan huis of te vestigen bedrijvigheid moet vaak worden opgelost op eigen terrein. Garages worden niet als een parkeerplek gezien. De parkeerplaats mag wel bestaan uit een carport of een bestraat deel van de tuin. Het staat de eigenaren daarnaast vrij om een garage te bouwen, vrijstaand of als onderdeel van het hoofdgebouw, waarbij rekening gehouden moet worden met de bepalingen uit het kavelpaspoort.



5.8.1 Locatie parkeerplaats en uitrit

De afmeting van een parkeerplaats bedraagt volgens de Bouwverordening 2010 minimaal 2.50 x 5.00 meter. Op de uitgiftetekening of in het kavelpaspoort is meestal aangegeven aan welke zijde van de kavel de ontsluiting van de parkeerplaats, ofwel de uitrit, gesitueerd moet worden. De uitrit heeft een minimale afmeting van 3 meter breedte voor het verkrijgen van een vergunning. Of de locatie gewijzigd kan worden is afhankelijk van de geplande inrichting van het openbaar gebied, zoals de locatie van openbare parkeerplaatsen, bomen, lantaarnpalen of verkeersdrempels. Deze elementen kunnen niet altijd worden verplaatst. U dient de plaats van de parkeerplaats(en) en de uitrit op de tekeningen voor de commissie beeldkwaliteit en op uw aanvraag voor de omgevingsvergunning (en dus ook voor de inritvergunning) aan te geven.

Wilt u een tweede uitrit of bredere uitrit dan in het kavelpaspoort of op de inrichtingstekening staat aangegeven (circa 3.5 meter), dan dient u contact op te nemen met Kavelwinkel Nijmegen. Gekeken kan worden of dit mogelijk is, dit dient ook afgestemd te worden met de gemeente. Leges en meerkosten van de aanleg zullen voor rekening van de aanvrager zijn. In de openbare ruimte is rekening gehouden met parkeren voor bezoekers van de woningen.

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

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

5.10 Burenrecht

U dient rekening te houden met uw 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 heg die zich op de erfgrens 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.

5.10.1 Erfdienstbaarheden

Bij een erfdienstbaarheid maken de eigenaren van twee verschillende erven een afspraak die voor het ene erf een voordeel en voor het andere erf een nadeel oplevert. Deze afspraak kan een afwijking zijn van wat in het burenrecht is vastgelegd (bijvoorbeeld de toestemming een raam te maken binnen twee meter uit de erfgrens). Ook ten behoeve van nutsvoorzieningen worden erfdienstbaarheden verleend, bijvoorbeeld met betrekking tot bekabeling.

Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht en wordt door een akte van vestiging tussen beide partijen bij de notaris vastgelegd en moet door de notaris in het openbare register worden ingeschreven. De erfdienstbaarheid blijft dus bestaan als de eigendom wisselt. Er is een aantal veel voorkomende situaties met betrekking tot erfdienstbaarheden die regelmatig voorkomen in Nijmegen. Als er sprake is van een erfdienstbaarheid staat dat in de koopovereenkomst vermeld.

Het recht van overpad

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

Erfdienstbaarheden ten behoeve van bouwen in een rij

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



Wanneer een tussenliggend perceel nog niet verkocht is, heeft een eigenaar geen 'buurman' met wie hij kan overleggen over het bouwplan of het bouwplan mee kan afstemmen. De woning zal moeten worden afgewerkt als een vrijstaande woning. In de leveringsakte wordt een verplichting opgenomen te gedogen dat een latere buurman het recht heeft de woning tegen een reeds bestaande bouwmuur aan te bouwen.

6. DE ROL VAN DE GEMEENTE

U KRIJGT OP DIVERSE MANIEREN TE MAKEN MET DE GEMEENTE

6.1 De levering van de grond

De levering van de bouwkel kan plaatsvinden vanaf het moment dat de grond bouwrijp is en de omgevingsvergunning verleend is. De uiterste leveringstermijn is 6 maanden na einde optietermijn. Wordt deze termijn overschreden, dan berekent gemeente Nijmegen 5% rente op jaarbasis. Om de leveringsprocedure in gang te zetten moet u dit melden bij de afdeling Grondzaken. De gemeente zal een afspraak maken bij de notaris voor het opstellen van een leveringsakte. De notaris stuurt het concept van de leveringsakte naar de gemeente. Wanneer de gemeente akkoord is, wordt overgegaan tot het zogenaamde notariële transport van de akte. Dit is het moment van de juridische levering van de bouwkel. Bij overdracht moet de resterende termijn (95% van de koopsom) betaald zijn. De leveringsprocedure duurt gemiddeld 2-4 weken. Vanaf het moment van levering mag u de bouwkel in gebruik nemen.

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

Sonderingen mogen worden uitgevoerd vóór de levering van de grond. Neemt u daarvoor contact op met de directievoerder van de gemeente.

6.2 De bouwrijpe kavel

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

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

De gemeente heeft voor de Waalsprong een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De

gronden zijn geschikt bevonden voor woningbouw. De resultaten van dit onderzoek maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.

6.3 Uitzetten hoekpunten kavel

De gemeente zal de hoekpunten van uw kavel uitzetten; De gemeente ontvangt van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen bericht als uw vergunning is verleend en u kunt starten met de bouw van uw woning. Op dat moment wordt het uitzetten uitgevoerd (zie verder onder 8.1).



6.4 Kadastrale gegevens

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

6.5 Vloerpeilen en maaiveldhoogte

Als u een optie heeft, ontvangt u een kavelpaspoort. Daarin staat een geadviseerd vloerpeil aangegeven.

6.6 Straatnamen en huisnummers

De straatnamen zijn in de meeste gebieden reeds vastgesteld en kunt u vinden via Kavelwinkel Nijmegen. 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 Omgevingsdienst bij de verleende omgevingsvergunning bericht van uw straat en huisnummer. Hierna zal PostNL de postcode bepalen. U ontvangt hiervan ook bericht.

6.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte

6.7.1 Aan- en afvoerwegen

Er zijn een aantal aan- en afvoerwegen die gebruikt mogen worden voor zwaar bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangswegen naar het bouwplan worden aangegeven met gele verwijsborden. Het is verboden andere wegen te gebruiken voor bouwverkeer. U dient uw aannemer hiervan op de hoogte te stellen.



6.7.2 Bouwwegen

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode en worden aangelegd als het gebied bouwrijp is. De bouwwegen zijn ongeveer 5 meter breed en liggen vaak op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd.

6.8 Definitieve inrichting van de openbare ruimte

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

In het inrichtingsplan wordt indicatief onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen en speelplekken aangelegd worden. Er kunnen altijd nog veranderingen worden aangebracht in het ontwerp. Het planten van bomen, struiken en heesters conform het inrichtingsplan is alleen mogelijk in het plantseizoen (november tot mei). Het inzaaien van gras kan alleen in de maanden mei tot en met september. Bij de afwerking van het openbaar gebied is het de intentie om de groenvoorziening direct mee te nemen. De definitieve terreinafwerking zal starten nadat het merendeel van het gebied is bebouwd. Als gevolg van fasering kan het voorkomen dat de definitieve inrichting van het gebied later geschiedt.



7. NUTSVOORZIENINGEN

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

7.1 Algemeen

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden kabels en leidingen (zoals de stadsverwarming, gas, elektra en riolering) onder of naast de bouwwegen aangelegd. De kabels en leidingen naast de openbare weg worden niet beschermd. Daarom moet transport van en naar uw woning met de grootste zorgvuldigheid worden uitgevoerd. De aannemer dient zelf voor een bescherming te zorgen. Verzakkingen of andere calamiteiten die tijdens de bouw plaatsvinden moeten direct bij de afdeling Bouwen en Wonen worden gemeld. Via een Klic-melding kan de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd (Klic: Kabels en Leidingen Informatie Centrum, zie www.klic.nl). De aftakkingen van de kabels en leidingen die in uw bouw- en werkterrein zijn opgenomen, dienen beschermd te worden tegen beschadiging of breuk. Ook mogen de kabels en leidingen niet worden verplaatst. Indien tijdelijk bouwmaterialen op leidingtracés worden geplaatst, moeten deze op eerste aanzegging direct worden verwijderd. De nutsbedrijven moeten er te allen tijde bij kunnen in geval van calamiteiten en bij het maken van de aansluitingen.

7.2 Aanvragen huisaansluitingen nutsvoorzieningen

De huisaansluiting op het net van elektra, stadsverwarming, water, telefonie, kabeltelevisie en glasvezel moet door de kavelkoper zelf worden geregeld. Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (CMA, bereikbaar via www.mijnaansluiting.nl) kunt u de aansluiting voor deze voorzieningen in één keer aanvragen. Uw aanvraag moet minimaal 3 maanden voor de gewenste leveringsweek bij het CMA aanwezig zijn. Op basis van uw aanvraag zorgt het CMA ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven uw gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening.

De deelnemende netwerkbedrijven zijn:

Water Vitens NV

Elektra Liander N.V.

Warmte NV. Nuon Warmte

Kabeldiensten Ziggo

Telecom o.a. KPN Telecom BV

Voor de volledige adresgegevens zie www.mijnaansluiting.nl.

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

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



7.3 Bouwstroom en -water

De gemeente levert geen (bouw-)stroom en (bouw-) water. U of uw aannemer dient dit zelf aan te vragen bij de nutsbedrijven. Vraagt u dit tijdig aan want het kan zijn dat uw netwerkbedrijf dit pas 2 tot 3 maanden na aanvraag kan leveren. Aanvragen kan ook via www.mijnaansluiting.nl, maar het aanvragen van bouwstroom en –water kunt u het beste telefonisch doen. Er kan alleen bouwstroom en –water aangevraagd worden als het gebied bouwrijp is en het primaire net van nutsleidingen is aangelegd.

Uw bouwstroom en –water aansluiting wordt niet automatisch omgezet in een definitieve huisaansluiting, deze dient u dan ook apart aan te vragen. Zie paragraaf 7.2 hoe u bouwstroom en –water kunt aanvragen wanneer uw adres nog niet bekend is, of neem contact op met de Kavelwinkel.

7.4 Rioolstelsel

Het rioolstelsel in de Waalsprong is een zogenaamd ‘gescheiden stelsel’ wat betekent dat afvalwater en regenwater gescheiden wordt afgevoerd. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

Vuilwaterriolering voor fecaliën en huishoudwater (toilet, keuken, was- en badwater). Dit wordt via het rioolstelsel afgevoerd;

Hemelwater (regenwater dat op bebouwing en in tuinen neerkomt) en straatwater (regenwater dat rechtstreeks op de trottoirs en wegen neerkomt). Dit wordt bovengronds via wadi’s afgevoerd naar retentiebekkens in de landschapszone.

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

7.5 Overige opmerkingen nutsvoorzieningen

7.5.1 Collectief warmtenet

Voor iedere grote nieuwbouwlocatie wordt door de gemeente een keuze gemaakt voor het systeem van energie en de aanbieder daarvan. In de Waalsprong is dat een stadswarmtenet. Voor kavels geldt in principe een aansluitplicht. Op sommige locaties wordt niet in het warmtenet voorzien en gelden andere voorwaarden. Zie het gebiedspecifieke kavelpaspoort of vraag dit na bij uw contactpersoon van de Kavelwinkel Nijmegen.



7.5.2 Elektriciteit

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

7.5.3 Glasvezelaansluiting

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

7.5.4 Telefoon

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

8. REALISATIEFASE

ALS DE FASE VAN BOUWEN GAAT AANBREKEN, ADVISEREN WIJ U DIT HANDBOEK NOGMAALS GOED DOOR TE LEZEN EN OOK TER BESCHIKING TE STELLEN AAN UW AANNEMER.

8.1 Aandachtspunten bij start van de bouw

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

Uitzetten hoekpunten kavel (inmeten)

Na de melding verleende vergunning door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen zorgt de gemeente voor het uitzetten van de hoekpunten van het uitgeefbaar gebied, dit heet het 'inmeten van de kavel'. De inmeting wordt verzorgd door een landmeter van de gemeente Nijmegen. 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.

Na oplevering van de woning komt het Kadaster de woning en erfgrenzen nog inmeten. Wanneer blijkt dat u, of uw burens de erfgrenzen verkeerd geplaatst hebben, zal dit aangepast moeten worden.

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

8.2 Bouwtoezicht door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is aan uw dossier een inspecteur/toezichthouder van de afdeling Bouwinspecties/Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) gekoppeld. Deze ziet erop toe dat er wordt gebouwd volgens de verleende omgevingsvergunning. Dit is geen dagelijks toezicht en heeft in principe een steekproefsgewijs karakter. Als blijkt dat wordt gebouwd in afwijking van de omgevingsvergunning kan de bouw worden stilgelegd.

De volgende contactmomenten van de vergunninghouder en/of aannemer met de ODRN zijn verplicht;

- Startmelding bouw
- Meldingen tijdens de bouw
- Gereedmelding

Startmelding bouw

Uiterlijk zeven dagen vóór de start van de bouwwerkzaamheden meldt u dit met het antwoordformulier "Start uitvoering werkzaamheden Omgevingsvergunning" die u ontvangt bij de verleende omgevingsvergunning of met een e-mail naar bouwinspecties@odrn.nl onder vermelding van het kenmerk nummer van de omgevingsvergunning.

Meldingen tijdens de bouw

Met de aangewezen inspecteur/toezichthouder ODRN maakt u afspraken welke werkzaamheden tijdens de uitvoering en met welke termijn vooraf gaand worden gemeld.

Gereedmelding

Uiterlijk veertien dagen na beëindiging van de bouwwerkzaamheden meldt u dit met het antwoordformulier "Gereedmeldingsformulier Omgevingsvergunning" die u ontvangt bij de verleende omgevingsvergunning of met een e-mail naar bouwinspecties@odrn.nl onder vermelding van het kenmerk nummer van de 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. De afdeling Bouwen en Wonen houdt op basis van het bouwveiligheidsplan en de voorschriften uit de bouwverordening toezicht op de veiligheid van mensen op en in de directe omgeving van het bouwterrein.

8.5 Bouwwegen

Bouwwegen op openbaar terrein zijn de wegen die ingericht zijn om met vrachtverkeer bij uw werkterrein en dat van anderen te kunnen komen. De bouwwegen zullen door de gemeente Nijmegen in stand worden gehouden. Na het gereed komen van het merendeel van het gebied zullen de bouwwegen vervangen worden door definitieve bestrating. Parkeren op de bouwwegen is verboden. Werkzaamheden waarbij de bouwweg tijdelijk gestremd wordt (bijvoorbeeld groot transport / grote kraanwerkzaamheden) dienen te worden overlegd met de directievoerder van de gemeente. 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 Bouwen en Wonen, zie 8.2. U wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal. Zie voor het aanvragen van bouwstroom en -water paragraaf 7.3.

8.7 Oudheidkundige vondsten

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

8.8 Afvoer bouwafval

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

8.9 Riolering tijdens de bouw

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

8.10 Reclame

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

9. OVERIGE INFORMATIE

9.1 Adres Kavelwinkel Nijmegen

Kavelwinkel Nijmegen is het centrale adres voor al uw vragen over particuliere bouw kavels, bouwbegeleiding en actuele inrichtingsplannen in Nijmegen. Kavelwinkel Nijmegen is gevestigd in Wooninformatiecentrum Waalsprong, Thermionpark 7, 6663 MA Lent (Thermion)

Openingstijden:

Woensdag	13.00 – 17.00 uur
Donderdag	13.00 – 17.00 uur
Zaterdag	10.00 – 13.00 uur

Kavelwinkel Nijmegen is telefonisch te bereiken op 024 - 3298701.

www.waalsprong.nl | kavelwinkel@nijmegen.nl



Directievoerder gemeente Nijmegen

De directievoerder van de gemeente verzorgt het uitzetten van de hoekpunten van de kavel (zie paragraaf 8.1). U maakt hiervoor een afspraak via telefoonnummer: 024 – 3298700.

9.2 Adres gemeente Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen
tel. 14 024
www.nijmegen.nl

9.3 Adres Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN)

Voor vragen over vergunningen, toezicht en handhaving kunt u terecht bij de ODRN. Hier kunt u bijvoorbeeld vragen stellen over het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

De ODRN is telefonisch te bereiken op
024 751 7700 (van 9.00 tot 17.00 uur)

Voor het maken van een afspraak om uw bouwplan door te spreken met de supervisor neemt u eerst contact op met Kavelwinkel Nijmegen.

9.4 Adressen nutsvoorzieningen

Centraal Meldpunt Aansluitingen

www.mijnaansluiting.nl

Liander (beheerder netwerk elektriciteit)

www.liander.nl

Klantenservice consumentenmarkt: 0900 - 2632630

info@liander.nl

KPN Telecom BV

Algemeen | Postbus 2547 | 3500 GM Utrecht

tel. 0800 - 0403

www.kpn.com

NV. NUON Warmte

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

Nuon klantenservice: 0900 - 0808

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

www.nuon.com

Ziggo Nederland BV

Afdeling Klantadministratie

Postbus 43048

3540 AA Utrecht

Telefonisch Bestellen: 030-2850 170

Klantenservice: 0900-1884

<https://www.ziggo.nl/>

Vitens NV (waterbedrijf)

Kantoor Lelystad | Postbus 1090 | 8200 BB Lelystad

tel. 0320 – 29 66 11

Klantenservice: 0900 - 0650

www.vitens.nl

9.5 Adressen garanties en keurmerken

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

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

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

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw
Postbus 14069
3508 SC Utrecht
E-mail: pkvw@hetccv.nl
www.politiekeurmerk.nl

Milieukeur
Alexanderveld 7
2585 DB Den Haag
E-mail: smk@smk.nl
tel. 070 – 358 6300
www.milieukeur.nl

9.6 Adressen overig

Branchevereniging Nederlandse Architecten - BNA
Jollemanhof 14 | 1019 GW Amsterdam
Postbus 19606, 1000 GP Amsterdam
tel. +31 20 555 36 66
Mail: bnna@bnna.nl
www.bnna.nl

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

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

COLOFON

Het basishandboek zelfbouw – juni 2018 met bijlagen is een uitgave van de gemeente Nijmegen.

**Disclaimer**

De informatie in dit handboek is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie niet juist, onvolledig of niet up-to-date is. Gemeente Nijmegen kan hiervoor geen enige aansprakelijkheid aanvaarden. Daarnaast kunnen specifieke regels per kavellootatie verschillen. U heeft hierin zelf ook een onderzoeksplicht.

Bijlage I

PROGRAMMA VAN EISEN VOOR JE EIGEN WONING

De eisen die je aan een woning kunt stellen bestaan grofweg uit drie soorten:

- Functionele & ruimtelijke eisen
- Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning
- Technische eisen

In eerste instantie kun je het beste starten met de functionele eisen. Prettig wonen ervaar je grotendeels door je beleving in de woning. Dit betekent dat je een overzicht maakt van de ruimtes die in je woning aanwezig moeten zijn en hun functies.

Het tweede onderdeel bestaat uit eisen en/of wensen die meer het uiterlijk van je woning beschrijven. In het laatste gedeelte kun je technische eisen die je aan je woning stelt vastleggen. Je zult overigens merken dat andere partijen hierbij door bestaande regelgeving en overige voor- waarden ook eisen kunnen opleggen. Laat je hierdoor niet verrassen en ga na of en hoe het stedenbouwkundig plan, gemeentelijke bouwverordeningen, eisen aan beeldkwaliteit, etc. je plannen beïnvloeden.

Functioneel & ruimtelijk programma van eisen

Stap 1: Analyse van je huidige woonsituatie

Stap 2: Aanpassen naar je gewenste woonsituatie

Gebruik hiervoor onderstaande tabel 1. Het is handig om eerst een analyse van je huidige woon- situatie te maken en vervolgens na te gaan welke aanpassingen je bij je toekomstige woning wil maken. In de tabel zijn al een aantal overwegingen en aandachtspunten gegeven, die je helpen bij het opstellen van de functionele en ruimtelijke eisen.

In de tabel geef je aan welke ruimte op welke verdieping moet komen, dat heeft gevolg voor de indeling van je woning. Er zijn goede redenen om niet klakkeloos van de gebruikelijke situatie uit te gaan. Mensen die minder goed ter been zijn, willen graag gelijkvloers wonen. Als je woning in een smalle (donkere) straat komt met bebouwing aan de overzijde is, kun je overwegen om de woonverdieping juist niet op de begane grond te situeren maar op een verdieping. Zo krijg je meer licht in de woning en ook minder inkijk van voorbijgangers.

Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning

De materialen waarmee een woning wordt gebouwd bepalen het beeld en de stijl van de woning, zowel aan de binnen- als buitenkant. De materialen waarmee de woning aan de binnenzijde wordt afgewerkt, zijn meestal minder van invloed op de vorm en indeling van je woning. Hoewel afwerkingsmaterialen geen eerste vereiste zijn, om met het ontwerp van je woning te kunnen starten, is het budgettechnisch geen slecht idee daar in een vroeg stadium al over na te denken.

Het materiaalgebruik van de buitenkant van je woning, de gevels en daken, zijn heel bepalend voor de stijl. Vooral de grootte en plek van ramen en deuren in de gevel en de vorm van het dak.

Leg ideeën, wensen of zelfs harde eisen die je hebt vast. Materiaaleisen en eisen aan vorm en zegt dan meer dan 1000 woorden. Maak bijvoorbeeld een collage met plaatjes, tekeningen en foto's, zodat je je eisen visueel maakt.

Soms schrijft een bestemmingsplan of beeldregieplan regels voor over vorm van de woning, de plaats op de kavel of het materiaalgebruik. Vraag hier naar voordat je een kavel koopt.

Technisch programma van eisen

Dan bepaal je aan welke technische prestaties je woning moet voldoen. In ieder geval moet elke woning die nieuw wordt gebouwd (of grondig wordt gerenoveerd) voldoen aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Je bouwer of architect weet hoe hij deze eisen in het ontwerp moeten toepassen.

De eisen die in het Bouwbesluit worden genoemd zijn echter minimeisen. Misschien heb je zelf aanvullende eisen, zoals het voldoen aan verschillende keurmerken (bijv. Politiekeurmerk of Woon-keur) of wil je je woning duurzaam bouwen. Zet die op papier.

Overwegingen en aandachtspunten bij het functionele en ruimtelijke programma van eisen

Denk na over zaken als je gezinssamenstelling, nu en in de toekomst. Is je woning levensloop bestendig, dan kun je er tot op hoge leeftijd blijven wonen. Je woning is daardoor ook beter verkoopbaar.

Halpartij

Denk na over de vorm van de trap en de keuze tussen een open of dichte trap. Misschien wil je een vide of een aparte garderobe.

Woonkamer

Allereerst kijk je naar de gewenste afmetingen van de kamer. Wil je een tuin- of straatgerichte woonkamer. Lichtinval is hierbij een belangrijk aspect. Daarna noteer je wensen voor vorm (bijvoorbeeld een U, L of Z-vorm) en eventuele wensen voor een aparte tv- of leeskamer.

Keuken

Wil je de keuken combineren met de woonkamer en maak je een open keuken? Of houd je keuken en woonkamer toch liever gescheiden. Houdt rekening met ruimte voor bijvoorbeeld een kookeiland of eettafel.

Bijkeuken

Het is handig de bijkeuken in de buurt van de keuken te plannen en rekening te houden met ruimte voor apparatuur (bijvoorbeeld voor was- en droogtrommel, koel- of vrieskast).

Slaapkamers

Uiteraard denk je eerst na over het aantal kamers en de afmetingen. Voldoende kastruimte is van belang, misschien wil je wel een aparte inloopkast, een ouderbadkamer of een extra tv- of werkkamer. Wil je een slaapkamer op de begane grond of die mogelijkheid in de toekomst hebben?

Badkamer

Je kunt alvast nadenken over de indeling. Wil je één of twee wastafels en is er eventueel ruimte nodig voor bijvoorbeeld een sauna?

Werkkamer of hobbyruimte

Wil je deze op de begane grond of op de verdieping en hoe groot? Vanuit welke ruimte moet deze te bereiken zijn (bijvoorbeeld de hal of woonkamer)?

Opbergruimte

ie je elke week nodig hebt, moeten beter bereikbaar zijn dan dingen die je één keer per jaar gebruikt. Denkt na hoe de bergruimte(s) hierop afgestemd kunnen worden.

Garage

Heb je voorkeur voor een bepaald type garagedeur? Houd er wel rekening mee dat garages niet meetellen in de verplichte parkeernorm van de gemeente. Wil je een aparte berging voor de fietsen of een carport?

Bijzondere of extra ruimtes

Je kunt speciale wensen hebben zoals een aparte wasruimte, een extra doucheruimte, fitness- ruimte of een separaat toilet. Wil je een overdekte entree, rookkanaal, balkon of dakkapel?

Misschien heb je ook al bepaalde wensen ten aanzien van het terras en de tuin. Denk aan terrasdeuren, schuifpui, een veranda, hekwerk en poort langs de straat enz. Zijn er functies of ruimtes te combineren of juist niet. En denk na over functies die u niet ziet maar die wél aanwezig moeten zijn zoals internet- en tv-aansluitingen in de verschillende kamers.

Bovenstaande punten kun je allemaal alvast meenemen in je overwegingen.

Tabel 1: Functioneel & ruimtelijk programma van eisen

Naam Functie ruimte		Oppervlakte		Verdieping		Opmerkingen
Huidig	Nieuw	Huidig	Nieuw	Huidig	Nieuw	

Bijlage I

Een overzicht van relevante termijnen

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

- Voorleggen schetsontwerp bouwplan aan Gemeente Nijmegen: bij voorkeur z.s.m. na tekenen optieovereenkomst, doch binnen de optietermijn van 6 maanden, zodat u weet of u op de goede weg bent voordat u een koopovereenkomst aangaat.
- Levering grond: De grond wordt in principe pas juridisch geleverd nadat een omgevingsvergunning is verkregen en de koopsom volledig is voldaan, doch uiterlijk 6 maanden na einde optietermijn.
- Start bouw: Zodra de omgevingsvergunning is verleend en de grond is betaald en geleverd. Koper is verplicht het bouwplan binnen 6 maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is, in uitvoering te nemen.
- Wanneer de koper nog geen eigenaar is, mag de koper de grond alleen in gebruik nemen om een sonderingsonderzoek uit te laten voeren. De datum en tijd van dit onderzoek moet rechtstreeks gecommuniceerd worden met de directievoerder.
- Melden aanvang bouwactiviteiten: bij aanvang door aannemer bij de ODRN.
- Oplevering: De bouw van de woning dient binnen 24 maanden nadat de bouw in uitvoering is genomen, te zijn voltooid.
- Aanvraag aanleg riolering en (tijdelijke) uitrit: na ontvangst omgevingsvergunning. Tenminste 6 weken voorafgaand aan de realisatie van rioolaansluiting c.q. uitrit.
- Aanvraag voor (tijdelijke) aansluiting op nutsvoorzieningen: minimaal 3 maanden voor de leveringsweek via centraal meldpunt www.mijnaansluiting.nl.
- Individuele uitzonderingen op boven gestelde termijnen zijn bespreekbaar. Vraag uw contactpersoon bij de Kavelwinkel naar de mogelijkheden.

Bijlage II

Stappenplan procedure

Vergunning en Welstandstoets

We begeleiden u graag bij de uitwerking van uw bouwplan. U weet hierdoor in een vroeg stadium of u op de goede weg bent. Daarnaast verloopt de gang naar de vergunningverlening op deze wijze zo soepel mogelijk. Om dit mogelijk te maken dient u op twee momenten een afspraak in te plannen:

Een **individuele afspraak** met de projectstedenbouwkundige, waarbij er samen verkend wordt hoe uw eerste idee of schetsplan kan passen binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders (zoals het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en kavelpaspoort). U stelt samen met uw architect een schetsontwerp op, onderdeel van het schetsontwerp dienen te zijn:

- oriëntatie van de woning op zijn omgeving (entree, rooilijn ten opzichte van buurwoningen, hoeksituatie, accenten);
- situering van woning op het perceel (afstand tot perceelsgrenzen, situering garage);
- hoofdmassa van de woning (footprint, kapvorm en -richting);
- hoofdmateriaal en architectuurstijl;

Het is raadzaam dat uw architect aanwezig is bij dit gesprek. De afspraak kan gemaakt worden via de Kavelwinkel: <https://www.waalsprong.nl/contact/>.

Een **vooroverleg** met het Ruimtelijk KwaliteitsTeam Waalsprong (RKT), als onderdeel van een conceptaanvraag omgevingsvergunning. Bij dit vooroverleg wordt uw uitgewerkte schetsontwerp besproken en van een advies voorzien aan de hand van de welstandsvoorschriften en het welstandsbeleid.

Daarnaast zal de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) inschatten of uw conceptaanvraag voldoet aan de wettelijke en planologische voorschriften. Het RKT Waalsprong behandelt geagendeerde bouwplannen om de week op donderdagochtend. Dien uw aanvraag tijdig in; de agenda wordt opgesteld op maandag vóór 12.00 uur. Als uw bouwplan is geagendeerd ontvangt u per e-mail een uitnodiging voor de bijeenkomst.

Een conceptaanvraag dient u in via de website van de Gemeente Nijmegen:

<https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen-en-wonen/omgevingsvergunning-conceptaanvraag/>



Aanvragen omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning dient u in via het Omgevingsloket Online (OLO). U kunt ook uw architect machtigen om dit voor u te doen. Tijdens de 8 weken waarin de Omgevingsdienst de vergunning behandelt, wordt het ontwerp getoetst op beeldkwaliteit door de welstandscommissie (op basis van het advies van het RKT Waalsprong). Indien u het advies van het RKT heeft opgevolgd, zal deze toets als een hamerstuk worden behandeld.

De projectstedenbouwkundige waarmee u in het voorstadium heeft gesproken zal – indien nodig – in het vervolgtraject ook de ODRN en de Welstandscommissie begeleiden. Op deze wijze worden onnodige aanpassingsrondes, en daarmee onnodig extra werk en kosten voor u en uw architect, zoveel mogelijk voorkomen.