

# Algemene informatie voor kopers van vrije kavels Zeeheldenwijk te Urk

Bijlage bij koopovereenkomst, 5 oktober 2023

## In zeven stappen uw eigen woning realiseren

Behoort u tot de gelukkigen en krijgt u een kavel toegewezen? Dan is de eerste belangrijke stap gezet. U beschikt namelijk over een locatie! Nadat u de locatie toegewezen heeft gekregen kunt u aan de slag. U heeft een heel traject voor de boeg van financiering tot de oplevering van uw woning. Stap voor stap nemen wij u mee zodat u weet wat u onderweg kunt verwachten.

### 1. Regel de financiën

Wanneer u zich ingeschreven heeft voor een kavel, bent u vast al op zoek geweest naar informatie over de financiering. Als eigenaar van de kavel kunt u de financiën daadwerkelijk gaan regelen. Belangrijk is na te gaan hoeveel u voor uw eigen huis wilt en kunt betalen, zodat u onderweg niet voor verrassingen komt te staan.

### 2. Bepaal uw woonwensen

Zelf uw huis bouwen biedt het voordeel dat u dit geheel naar eigen wens kunt laten doen. Het is belangrijk na te denken over uw wensen. Hoe ziet uw huis eruit, welke stijl en tijdperiode spreken u aan en welke voorkeuren heeft u qua vorm en indeling? Wat past bij uw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst? Wilt u het huis sleutelklaar opgeleverd hebben of gaat u zelf nog met de binnenkant aan de slag? Allemaal zaken om in een vroeg stadium over na te denken. Uiteraard moeten uw woonwensen passen binnen de gestelde eisen, maar daar kan uw architect u bij adviseren.

### 3. Schakel een architect in

Voor de vrije kavels is het raadzaam uw nieuwe woning door een architect te laten ontwerpen. Hij vertaalt uw woonwensen in een concreet ontwerp, binnen het door u aangegeven budget. Ook zorgt hij ervoor dat de bouwwerkzaamheden aan alle voorschriften en technische voorwaarden voldoen. De keuze voor een architect is niet eenvoudig, zo zijn er ruim 10.000 architecten in Nederland waarvan er zo'n 3.000 lid zijn van de Bond van Nederlandse Architecten. Op de websites [www.architectenregister.nl](http://www.architectenregister.nl) en/of [www.bna.nl](http://www.bna.nl) vindt u per aangesloten architect een profiel en diens gerealiseerde projecten. Spreekt een architect u aan en heeft diegene ook ervaring met particuliere opdrachtgevers, maak dan een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek om te kijken of het klikt.

#### **4. Aan de slag met het ontwerp**

In de ontwerpfase zet u samen met de architect uw woonwensen om in een ontwerp. Ook bepaalt u hoe uw huis er aan de buiten- en binnenkant uit moet zien. Hoe de exacte indeling eruit moet zien en welke afwerking u graag wilt. Al deze wensen en eisen zet uw architect om in een ontwerp. Indien gewenst kunt u tijdens deze fase een 1 op 1 gesprek met de gemeente aanvragen. Dit kan door een mail te sturen aan [zeeheldenwijk@urk.nl](mailto:zeeheldenwijk@urk.nl).

#### **5. Vraag de omgevingsvergunning aan**

Is het ontwerp van uw eigen huis definitief, dan is het tijd om de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning aan te vragen. Een omgevingsvergunning dient aangevraagd te worden via de website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Alle werktekeningen, berekeningen, ontwerpen bestekstekeningen en afwerkingen dienen online aangevraagd te worden. Uw architect kan u helpen de aanvraag goed en volledig in te dienen. De termijn van afhandeling van een omgevingsvergunning is namelijk sterk afhankelijk van de kwaliteit van de aanvraag.

#### **6. Selecteer de aannemer**

Als de bouwvergunning rond is, breekt de volgende belangrijke fase aan en komt de bouw van uw woning steeds dichterbij. Maar wie gaat uw nieuwe woning bouwen, met welke aannemer gaat u in zee? Belangrijk daarbij is dat u vertrouwen hebt in de aannemer. Kijk bij de selectie van de aannemer naar zijn ervaring, vraag eventueel referenties op en benut de kennis van uw architect. Na het opvragen van een aantal offertes kiest u de aannemer. Vervolgens sluit u een degelijk contract af waarin alle financiële en overige afspraken vastliggen. Daarmee weten beide partijen waar zij aan toe zijn.

#### **7. De bouw en oplevering van uw woonhuis**

Nadat de eerste schop de grond in is gegaan, is de bouw begonnen. Wie de bouwbegeleiding verzorgt, is afhankelijk van de afspraken die u met de architect en aannemer heeft gemaakt. Ook als u dit uitbesteed heeft, is het belangrijk dat u regelmatig op de bouwplaats komt kijken. Niet alleen om de voortgang te volgen, maar ook om eventueel in te grijpen als dat noodzakelijk is. Wat u op papier heeft bedacht, kan er in werkelijkheid heel anders uit komen te zien. Waak ervoor te veel veranderingen aan te brengen, want dat kost meestal veel geld. En laat een opleveringskeuring doen, dan weet u zeker dat uw woning ook naar wens wordt opgeleverd.

## Tot slot

Dit stappenplan geeft u in vogelvlucht een beeld van de zaken waarmee u te maken kunt krijgen. Uiteraard zitten er aan de bouw van uw huis nog veel meer aspecten. Laat u goed voorlichten, zodat u weet waar u aan toe bent. Meer informatie vindt u bijvoorbeeld op de website van de Vereniging Eigen Huis: [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl).

Heeft u vragen over of tijdens het traject? De gemeente Urk helpt u graag. Neem hiervoor contact met ons op via [zeeheldenwijk@urk.nl](mailto:zeeheldenwijk@urk.nl).

# Kavelhandleiding

## Praktische informatie van uw kavel op het bouwterrein

### Grondwerk

- o De kavel is afgewerkt op vastgelegde planhoogte per deelgebied (deelgebied 1A 3.80- NAP) met een nauwkeurigheid van +/- 0,10 meter;
- o Na oplevering voert de gemeente géén grondwerk meer uit aan de kavel;
- o Kaveleigenaren dienen alle uitgegraven grond direct af te voeren;
- o De gemeente neemt vrijkomende grond van kopers niet over en accepteert geen gronddepots op gemeentegrond en/of op kavels van andere eigenaren.

### Bouwregels

- o Het vloerpeil is door de gemeente voor deelgebied 1A vastgesteld op 3.80- NAP;
- o De regels van het onder andere het Bestemmingsplan 'Zeeheldenwijk' (versie 20 mei 2021, te raadplegen via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>), de beeldkwaliteitsplannen (versie 24 juni 2021, deelgebied 1A), het stedenbouwkundig plan inclusief de bijhorende themakaarten en relevante normen zijn van toepassing.

### Grensaanduiding

- o De kavel is bij oplevering op de hoekpunten voorzien van grensaanduiding in de vorm van metalen buizen/piketten;
- o Daar waar hoekpunten in het water liggen zijn de grensaanduidingen tegen de waterlijn aan geplaatst in de lijn van de zijgrens;
- o De kavel wordt voorlopig door de gemeente uitgezet. Na oplevering van de woning worden de kavelgrenzen in bijzijn van de gemeente, door het Kadaster aangewezen en vastgesteld;
- o De kaveleigenaar is verantwoordelijk voor de handhaving van de grensaanduidingen. Ingeval van verschuiving, vernieling, verwijdering of verplaatsing worden de grensaanduidingen, voor rekening van de kaveleigenaar, door de gemeente hersteld;
- o Om te voorkomen dat kavels worden betreden of dat er materiaal of afval op andermans percelen wordt geplaatst, is de eigenaar verplicht de eigen kavel af te zetten met deugdelijke bouwhekken. De koper wordt verzocht hiervoor contact op te nemen met wijkbeheerder van de gemeente;
- o Na overdracht van de grond is de koper zelf verantwoordelijk voor het aangekochte kavel.

## Materialen

- o Indien de koper depotruimte of diverse materialen wil plaatsen buiten zijn of haar eigen kavel of op gemeentegrond, dient hij of zij voorafgaand aan de plaatsing contact op te nemen met de wijkbeheerder van de Zeeheldenwijk (gemeente Urk);
- o Zonder overleg met de wijkbeheerder van de gemeente is het plaatsen van materialen op gemeentegrond niet toegestaan. Indien dit toch gebeurt kan de gemeente de materialen verwijderen en de gemaakte kosten in rekening brengen bij de veroorzaker / eigenaar;
- o Afval of ander materiaal dient op dusdanige manier te worden opgeslagen, zodat dit niet los kan komen of weg kan waaien over het terrein;
- o In verband met de bereikbaarheid van de kabels en leidingen en hulpdiensten dient de openbare weg, inclusief berm, zoveel mogelijk vrij te blijven van bouwmaterialen, keten, grond of ander materiaal.

## Afvoer van afvalwater, hemelwater en drainagewater

- o Afvoer van afval- en hemelwater vindt gescheiden plaats;
- o In de Zeeheldenwijk ligt een gescheiden rioolsysteem. Het is niet toegestaan om zelfstandig voorzieningen op het aanwezige rioolsysteem aan te sluiten;
- o Voor afvoer van het afvalwater is per kavel een uitlegger op het vuilwater riool gemaakt. Deze uitlegger ligt tot op de kavelgrens (tot ca. 1 meter) en eindigt in een ontstoppingsstuk. Hier dient op te worden aangesloten. Het aansluitpunt ligt op ca. 1,00 meter onder straatpeil en heeft een diameter van 125 mm;
- o Hemelwater dient bovengronds aangeboden te worden (op de erf grens), ondergrondse aansluitingen zijn niet toegestaan;
- o De kavel is niet gedraineerd. Perceel eigenaren die drainage willen aanleggen mogen dat alleen door de gemeente laten aansluiten op het hemelwaterafvoer systeem. Dit dient altijd in overleg met de gemeente Urk te gaan. De kosten voor deze aansluiting komen voor rekening van de eigenaar. Andere aansluitingen zijn niet toegestaan.

## Nutsvoorzieningen

- o De infrastructuur voor water, elektra, glasvezelen / of CAI is in de openbare ruimte aangelegd. Per kavel kunnen hierop aansluitingen worden gerealiseerd. De kaveleigenaar dient zelf een aanvraag bij de daartoe geëigende nutsbedrijf te doen. Dit kan gedaan worden via [www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl). Alle nutsvoorzieningen zijn in één keer aan te vragen;
- o De huisaansluitingen riolering zijn vastgelegd, indien het een en ander gewijzigd moet worden zijn de kosten voor rekening van de aanvrager. De gemeente kan een dergelijk verzoek weigeren.

### **Parkeren tijdens bouwwerkzaamheden**

- o Parkeren dient tijdens de bouw zoveel mogelijk op eigen kavel plaats te vinden. In overleg met gemeente wordt een alternatieve locatie gezocht indien er aantoonbare ruimtegebrek is op eigen kavel. Parkeren op openbaar terrein (lees bouwterrein) kan door de gemeente geweigerd worden.

Vóór het passeren van de koopakte neemt de wijkbeheerder Zeeheldenwijk (dhr. Hessel Visser, gemeente Urk, telefonisch bereikbaar via 06 1282 34 20) contact met u op om de kavel op locatie op te leveren.

Voor bovenstaande afspraken kan de gemeente Urk niet aansprakelijk worden gesteld.