

HANDBOEK

voor zelfbouw
in Kerckebosch Zeist



KERCKEBOSCHZEIST

BOS- & HEIDEKAVELS

“Ons eigen droomhuis bouwen
tussen bos en hei. Niet alleen een
unieke ervaring, maar ook een
exclusief eindresultaat.”

www.vrijekavelskerckeboschzeist.nl



**BOUW ZELF
UW
DROOMHUIS**

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
Thuis in zelfbouwen	3
Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM)	
Kerckebosch	3
Website & downloads	3
Wijkontwikkeling Kerckebosch	3
Volg Kerckebosch online	3
VOORBEREIDING VAN DE BOUW	4
Bouwregels	4
Beeldkwaliteitplan	4
Kavelpaspoort	4
Kwaliteitsteam	4
Aanvragen omgevingsvergunning	5
Procedure voor de aanvraag van het kappen van bomen	5
Bouwrijpe kavel	5
Opname	5
Vloerpeil	6
Grondwater	6
Infiltrering water op kavel	6
STAPPENPLAN/TERMIJNEN	7
KOSTENOVERZICHT	8
VERPLICHTINGEN/REGELGEVING	9
Bestemmingsplan	9
Vergunningsvrij bouwen bijgebouwen	9
Duurzaamheid	9
Ecologisch werkprotocol	10
Herplantplicht	11
Koopovereenkomst	11
REALISATIEFASE	12
Aandachtspunten bij de start van de bouw	12
Erfscheidig	12
Bomen	12
Bouwstroom & water	12
Afvoer bouwafval & grond	12
Reclame / richtlijn bouwboarden	13
Aanrijroute bouwverkeer	13
Werktijden	13
Meldingsmomenten!	13
THUISKOMEN IN KERCKEBOSCH	14
Woonrijp maken kavel	14
Straatnamen & huisnummers	14
Containers & ophalen huisvuil	14
Onderhoud beukenhaag & hederascherm	14
CONTACT ADRESSEN	15
OVERZICHT INTERNETLINKS	16
BIJLAGEN	17

INLEIDING



Thuis in zelfbouwen

Met de aankoop van een vrije kavel laat u uw eigen woonwensen vertalen naar een uniek en op maat gemaakte woning. Dit doet u in particulier opdrachtgeverschap: u bent zelf verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van uw woning. In dit handboek helpen wij u op weg door het geven van handvatten voor het zelfbouwproces. De informatie is op hoofdlijnen beschreven en met name bedoeld om u als opdrachtgever op weg te helpen en een beeld te geven van het zelfbouwproces en de bijbehorende stappen. Het handboek bevat ook informatie voor uw architect, adviseur, bouwbedrijf of aannemer. Wijst u hen daarom op het bestaan van dit handboek.

Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Kerckebosch

U kunt bij de WOM terecht met al uw vragen en voor (praktische) adviezen tijdens het ontwerp- en bouwproces. Ook faciliteert de WOM het uitwisselen van kennis & ervaring tussen de zelfbouwers onderling. Kortom: u kunt altijd een beroep doen op de WOM. Zo maken we Kerckebosch samen nog mooier.

Website & downloads

Dit handboek en alle genoemde downloads in het handboek vind u op onze website www.vrijekavelskerckeboschzeist.nl/vk/downloads.

Wijkontwikkeling Kerckebosch

Kerckebosch wordt de komende jaren vernieuwd. De gemeente Zeist en woningcorporatie Woongood Zeist werken samen met bewoners en verschillende maatschappelijke organisaties aan een groene en afwisselende wijk met een kloppend hart. Nieuwe of verbeterde voorzieningen komen in een bosrijke wijk waarin 800 – 1000 nieuwe woningen in verschillende prijsklassen en types worden ontwikkeld, waaronder ten minste 45 prachtige vrije kavels. Voor de uitvoering van de plannen richtten de gemeente Zeist en Woongood Zeist (voormalig Seyster Veste) de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch B.V. (WOM) op.

Volg Kerckebosch online

Facebook | www.facebook.com/kerckeboschzeist

Twitter | www.twitter.com/kerckebosch

VOORBEREIDING VAN DE BOUW

In dit hoofdstuk leest u waar u rekening mee moet houden tijdens de voorbereiding van de bouw van uw woning, ofwel de ontwerp-, planning- en vergunningfase.

Bouwregels

In alle buurten (Op de Hei, De Bosrand en Bij de Hoge Dennen) kunt u met veel vrijheid zelf een woning laten ontwerpen en bouwen. De randvoorwaarden zijn per buurt verschillend.

“De allereerste schets van de architect was meteen een schot in de roos. Hij heeft op vakkundige wijze onze wensen vertaald naar een uniek en op maat gemaakt ontwerp.”

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan waarborgt de kwaliteit en de algemene uitstraling per buurt. Per buurt zijn er een aantal richtlijnen in materiaalgebruik, kleurgebruik en specifieke kenmerken in de bebouwing (bijvoorbeeld platte daken, of jaren '30 stijlkenmerken), waar u tijdens het ontwerp van uw woning rekening mee dient te houden.

Kavelpaspoort

Op het kavelpaspoort staan alle specifieke kenmerken per kavel. De afmetingen, de locatie van de oprit, een aantal bouwregels, voor welke bomen wel of geen vergunning kan worden aangevraagd om te kappen, welke erfafscheiding wordt geplaatst door de WOM en eventuele beplanting in de voortuin.

Downloads per woongebied

- (1) Kavelpaspoorten per buurt
- (2) Beeldkwaliteitplan & bouwregels per buurt

Kwaliteitsteam

Dit team van specialisten op het gebied van milieu, leefbaarheid, landschap, stedenbouw en welstand, heeft als taak de kwaliteit van de bebouwde en openbare ruimte te bewaken in opdracht van de WOM. Deze kwaliteit is vastgelegd in het masterplan, beeldkwaliteitsplan, kavelpaspoort en bestemmingsplan. Zonder positief advies van het kwaliteitsteam kan er geen omgevingsvergunning worden aangevraagd.

U bent als kaveleigenaar verplicht uw definitief ontwerp (DO) voor te leggen aan het Kwaliteitsteam volgens de procedure. Ook raden wij u aan om het schetsontwerp en voorlopig ontwerp voor te leggen om u op tijd van advies te voorzien die onnodige vertraging kan voorkomen.

Het kwaliteitsteam geeft advies aan de Welstandscommissie, inclusief een advies over de te verlenen vergunning voor het kappen van de bomen. Deze adviezen worden zo nodig ook verdedigd in de Welstandscommissie. Het Kwaliteitsteam toetst echter niet op het bestemmingsplan, dit vindt plaats door de gemeente.

Het kwaliteitsteam komt 7 keer per jaar bij elkaar om ontwerpen te beoordelen. U dient een ontwerp ten minste 1 week voor een bijeenkomst in. Afhankelijk van het schaalniveau van het plan (schets, voorlopig of definitief) heeft het advies dat het kwaliteitsteam u geeft een minder of meer bindend karakter.

Downloads

- (3) Procedure toetsing en begeleiding door het Kwaliteitsteam
- (4) Data bijeenkomsten Kwaliteitsteam
- (5) Verslagen vergaderingen Kwaliteitsteam

Aanvragen omgevingsvergunning

Tegenwoordig vraagt u met één aanvraagformulier uw omgevingsvergunning aan voor alle activiteiten: een verzameling van alle voorheen 'losse' vergunningen, zoals de bouwvergunning, de kapvergunning, de inritvergunning, etc.

U vraagt de omgevingsvergunning online aan via www.omgevingsloket.nl

Meer informatie over de omgevingsvergunning van de gemeente Zeist vindt via www.zeist.nl.

Procedure voor de aanvraag van het kappen van bomen

De aanvraag voor het kappen van de bomen kunt u tegelijkertijd met de aanvraag voor bouwen doen, maar ook gesplitst.

Houdt bij de aanvraag voor de vergunning van het kappen rekening met het volgende:

- Maak de relatie tussen de aanvraag voor het kappen en het bouwen duidelijk door het aangeven van de lijnen van het bouwwerk op het kavelpaspoort (officieel schaal 1:500).
- Geef op het kavelpaspoort duidelijk aan voor welke bomen u een kapaanvraag indient en nummer deze. Voeg een overzicht toe van de te kappen bomen, voorzien van nummers, soortnaam en diameter in cm.
- Teken voor de herkenbaarheid ook de bomen in die blijven staan.

Onduidelijkheid kan leiden tot eventuele bezwaren en hoorzittingen, daarom raden wij aan een sterk vereenvoudigde tekening te gebruiken voor de aanvraag. Deze voldoet voor de Gemeente en is duidelijker voor leken.

Meer informatie over het kappen van bomen in de Gemeente Zeist vindt u in de Bomenverordening via www.zeist.nl. Bij de uitvoering van de kap dient u rekening te houden met het ecologisch werkprotocol. Meer informatie hierover leest u op pagina 10.

Downloads

- (6) Voorbeeld kaptekening voor vergunning

Bouwrijpe kavel

Als er geen bezwaar is gekomen op uw omgevingsvergunning, is uw vergunning 'onheroepelijk'. Dit betekent dat u kunt starten met de bouw. De WOM zorgt er voor dat uw kavel bouwrijp opgeleverd wordt:

- De kavel is toegankelijk voor bouwverkeer
- De kavel is vrij van bebouwing en infrastructuur
- De hoofdaansluitingen voor gas, water, elektra, telecommunicatie en riool zijn aangelegd in de straat. Hier sluit u zelf op aan.
- De erfafscheiding is aangelegd conform kavelpaspoort (uitgezonderd de erfafscheiding aan de voorzijde en de hagen/beplanting, deze worden gerealiseerd door de WOM bij het woonrijp maken, zie ook pagina 14). De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en in stand houden van de erfafscheiding na levering van de kavel.

De voorkant van uw kavel zet de WOM uit met 2 stalen pennen op de hoekpunten van uw kavel (in het verlengde van de erfafscheiding). Zo herkent u waar uw kavelgrens is en waar de openbare ruimte begint.

U zorgt zelf voor (een vergunning voor) het kappen van bomen en de bijbehorende herplantplicht.

Opname

Voor de levering van de kavel vindt een opname plaats met de WOM en kavelkoper. De WOM organiseert deze en nodigt de kavelkoper hiervoor uit. Bij de opname worden eventuele restpunten opgenomen en verwerkt in een proces verbaal.

Vloerpeil

Het vloerpeil is per kavel verschillend en wordt samen met de bouwinspecteur van de gemeente Zeist bepaald. Hiervoor ontvangt u een meldingskaart bij de afgifte van uw omgevingsvergunning. U moet samen het vloerpeil overeenkomst en hier opvolging aan geven. Standaard wordt 25cm boven het peil van de weg aangehouden, maar dit is niet nodig in Kerckebosch en hiervan kan in overleg worden afgeweken. Het advies van de WOM is om 10cm boven de maaiveldhoogte van de kavel aan te houden en uw vloerpeil af te stemmen met het peil van de burens. Op deze manier wordt er schade aan de bestaande bomen op de kavels voorkomen. Het hemelwater infiltreert op een natuurlijke manier tussen rijweg en bebouwing in de bosgrond. Bij een lager vloerpeil ten opzichte van de rijbaan dient daarmee rekening gehouden te worden bij het inrichten van de tuin.

Downloads

- (7) Advies vloerpeilen van de WOM

Grondwater

De WOM heeft geen exacte informatie over grondwaterstanden. U kunt zelf grondwateronderzoek laten uitvoeren. De bouwer dient een lozingsmelding (of vergunning bij een grote hoeveelheid water) aan te vragen bij het waterschap. In de regel wordt het water op eigen terrein op het maaiveld geloosd. Indien dit niet mogelijk is zijn er een aantal alternatieve opties. Houdt er rekening mee dat dit extra kosten met zich mee kan brengen:

1. Water lozen op eigen terrein (evt. via diepte infiltratie)
2. Water lozen in de nabije omgeving. Hiervoor dient toestemming gevraagd te worden bij de eigenaar van de betreffende grond. Kavels die aan het Utrechts Landschap grenzen hebben geen toestemming om te lozen op dit gebied. Hier wordt streng op gecontroleerd.
3. Water lozen via het riool van de gemeente Zeist. Hier moet vooraf toestemming voor worden gevraagd en aangetoond worden dat bovenstaande opties niet mogelijk zijn.

Infiltrering water op kavel

Regenwater dient op het eigen perceel geïnfilteerd te worden.

STAPPENPLAN/ TERMIJNEN

Tijdens het gehele bouwproces zijn er verschillende stappen en termijnen waar u rekening mee moet houden.

Downloads

- (8) Stappenplan (u kunt onderstaand stappenplan downloaden als aparte bijlage)

Stap	Wat	Termijn
1	Tekenen koopovereenkomst	
	Betaling waarborg 5% van de grondprijs	Binnen 2 weken na ondertekening koopovereenkomst
	Regelen financiering	Voorbehoud financiering loopt tot de uiterlijke datum voor het indienen van de omgevingsvergunning
2	Ontwerptraject Schetsontwerp (SO) > voorlopig ontwerp (VO) > definitief ontwerp (DO)	Let op: het Kwaliteitsteam Kerckebosch komt om de ca. 6 weken bijeen. Zie download 4.
	Goedkeuring DO door Kwaliteitsteam	
3	Aanvragen omgevingsvergunning*	Uiterlijk 9 maanden na ondertekening koopovereenkomst
	Bestek maken + selectie en opdrachtverlening aannemer	
4	Opname kavel	Voor het ondertekenen van de akte van levering
	Betaling kavel	Voor het ondertekenen van de akte van levering
	Overdracht grond bij notaris Woortmann (levering kavel)	Binnen 8 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning
5	Start bouw (Kavel is bouwrijp)	Binnen 12 maanden na ondertekening koopovereenkomst
	Let op: meldingsmomenten**	
6	Oplevering woning	Uiterlijk 18 maanden nadat gestart is met de bouw
7	Woonrijp maken door WOM	Zie download 18 voor informatie over uitwerking & planning

Termijn tekenen koopovereenkomst > verhuizing ca. 1,5 – 2 jaar

* Beoordelingstermijn Gemeente: 6-8 weken. Bezwaartermijn op verleende omgevingsvergunning: 6 weken.

**Meldingsmomenten:

Aanvraag omgevingsvergunning: ten tijde van de aanvraag

Voorgenomen start bomenkap inclusief bomenkaart: 2 weken van tevoren

Voorgenomen start graafwerk: 2 weken van tevoren

Oplevering woning: 6 weken van tevoren



KOSTEN OVERZICHT

Aan de hand van een bouwbegroting bepaalt u welke financiering u nodig hebt voor uw woning. Die begroting bevat verschillende kostenposten, zoals:

- Kavelprijs (de kavelprijzen in Kerckebosch zijn vrij op naam (v.o.n.), dat wil zeggen dat de volgende kosten in de prijs zijn inbegrepen: grondkosten, notaris- en overdrachtskosten, makelaarscourtage, omzetbelasting, kadasterkosten). De kavelprijs wordt geïndexeerd op basis van de CBS-index, nieuwbouwwoningen, inputindex 2015=100.
- Hypotheek, overbruggingskosten en (bouw)rente
- Ontwerpkosten
- Bouwkosten (aanneemsom, aannemingsovereenkomst, garanties en verzekeringen, keurmerken)
- Bouwleges en overige gemeentelijke kosten (o.a. rioolaansluiting)
- Aansluitkosten nutsvoorzieningen
- Inrichting en verhuizing
- Tuin & inrit
- BTW

Niet voor alle kosten zijn exacte bedragen te noemen. Dit is afhankelijk van welke keuzes u maakt. Laat u daarvoor informeren door uw bouwer, architect of bouwbegeleider.

Bouwkosten

Wilt u meer inzicht krijgen in de kosten van een huis bouwen, dan geeft www.watkostbouwen.nl daar snel en gratis een antwoord op.

Downloads

- (9) Tarievenoverzicht

VERPLICHTINGEN / REGELGEVING

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemming uw grond heeft en welke voorschriften op deze grond van toepassing zijn. De belangrijkste regels uit het bestemmingsplan die voor u belangrijk zijn, zijn opgenomen in het kavelpaspoort en de bouwregels.

Het volledige bestemmingsplan bekijkt u via www.zeist.nl of via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vergunningsvrij bouwen bijgebouwen

Bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken zoals aan- en uitbouwen, carports, serres etc. mogen onder voorwaarden vergunningsvrij gebouwd worden.

Kijk voor meer informatie op www.rijksoverheid.nl

Duurzaamheid

Het vernieuwde Kerckebosch wordt een duurzame en groene wijk. Een aantal duurzame ontwikkelingen is door het Bouwbesluit de afgelopen jaren al verplicht geworden.

Een duurzame woning heeft vele voordelen. Het energieverbruik is laag en dat ziet u terug in lagere woonlasten. Maar het gaat ook om het creëren van een gezonde, comfortabele en veilige woning. U kunt denken aan vergaande isolatie of vloer- en wandverwarming voor gelijkmatige warmte en minder circulerend stof. Voor een gezond binnenmilieu zijn bijvoorbeeld goede geluidsarme ventilatie en veel daglicht toetreding in de woning van belang. Daarnaast kunt u overwegen om regenwater te hergebruiken voor bijvoorbeeld het doorspoelen van het toilet of voor begieten van planten. Hoge plafonds geven de woning een aangename atmosfeer en een voordeur die goed vanaf de straat zichtbaar is, maakt de woning veiliger. Wat denkt u bijvoorbeeld van een warme douche op zonne-energie of een 'groen' dak dat in

de winter warmte vasthoudt?

U wilt vooral een prettige woning, waar u lang kunt blijven wonen. Dan is het fijn als u een huis bouwt, dat aangepast kan worden aan uw behoeften voor als u ouder bent. Bijvoorbeeld een ruime indeling en brede deuren of trap. Een andere mogelijkheid is dat u in het ontwerp rekening houdt met het later inbouwen van een badkamer op de begane grond.

Door al deze voordelen is een duurzame woning een aantrekkelijke investering, want het behoudt zijn waarde. Uw architect of bouwer kan u adviseren over de mogelijkheden en bij uw keuze voor duurzaam materiaal en energiebesparende maatregelen.

GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn duurzaam bouwen voor in en buiten de woning)

Met GPR Gebouw krijgt u snel inzicht in de aspecten van duurzame woningbouw. GPR Gebouw is een internetapplicatie. U kunt de informatie over uw woning online invoeren, samen of zonder uw architect of bouwer. Veel architecten en bouwers kennen het programma. Na invoer krijgt u als uitkomst een rapport van uw woning op de thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde. Per thema kunt u kijken welke opties (maatregelen) interessant voor u zijn en wat het effect hiervan is. Hoe hoger de cijfers, hoe duurzamer uw woning is.

Kerckebosch heeft als leidraad een score van 8 voor energie, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. En een score 7 op milieu en gezondheid.

Voor meer informatie en het aanvragen van GPR gebouw, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst regio Utrecht via info@odru.nl, 030 69 99 500 of www.odru.nl. Of kijk op www.gprgebouw.nl.

EPC

Nieuwe gebouwen moeten aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid. Dit wordt uitgedrukt in de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe zuiniger het gebouw. De EPC-berekening is onbeperkt geldig tenzij het pand ingrijpend gerenoveerd wordt.

De EnergiePrestatieCoëfficiënt in Kerckebosch moet ten minste volgens Bouwbesluit zijn, maar de GPR is leidend. De ambitie in Kerckebosch is om energieneutraal (Nul-Op-De-Meter) en zonder aardgas aansluiting te bouwen.

Kijk voor meer informatie over de EPC op www.nen.nl of www.rvo.nl.

Downloads

- (10) Flyer GPR Provincie Utrecht
- (11) Menukaart duurzame woningen

Ecologisch werkprotocol

In het ecologisch werkprotocol zijn randvoorwaarden opgenomen om te voldoen aan de algemene zorgplicht vanuit de Flora- en Faunawet. Het werkprotocol heeft betrekking op de bomenkap en het ontgraven van uw kavel.

De Hazelworm Het ontwikkelgebied wordt regelmatig gecontroleerd op de nalevering van de flora en fauna wetgeving en de aanwezigheid van beschermde soorten. In het ontwikkelgebied rondom de Prinses Mariannelaan is de Hazelworm aangetroffen.

De Hazelworm leeft in zandverstuivingen en heidegebieden. Dat er nu al hazelwormen in de directe omgeving zijn waargenomen betekent dat ze zich uiteindelijk ook op de hei zullen nestelen. Dat is bijzonder, omdat de hazelworm gezien mag worden als de bekroning van een geslaagde natuurontwikkeling.

Er is een ontheffing aangevraagd om te mogen bouwen in de omgeving van het leefgebied van de hazelworm. De WOM plaatst na de sloop van de flats hiervoor tijdelijk een reptielenscherm tussen de bosrand en het ontwikkelgebied.

De WOM is vergunninghouder voor handhaving van de Natuurbeschermingswet.

Dit zijn de belangrijkste randvoorwaarden om te voorkomen dat de Natuurbeschermingswet wordt overtreden:

1. Onderzoek of beschermde soorten aanwezig zijn

Deze randvoorwaarde is leidend. Ook buiten de kwetsbare perioden moeten beschermde soorten altijd ontzien worden.

2. Werken buiten kwetsbare perioden voor beschermde soorten

Deze randvoorwaarde geeft handvatten voor de planning, maar is geen "wet". Het zorgt ervoor dat de kans op overtreding geringer wordt.

Bomenkap

In de planning voor het kappen van de bomen op uw kavel dient u het broedseizoen te respecteren. Dit betekent dat u er rekening mee moet houden dat er tussen circa medio maart en medio augustus een grote kans is dat er nesten in de bomen op uw kavel worden aangetroffen en dat u in dat geval niet mag kappen. Een vroege of late lente en/of winter kan invloed hebben op deze periode.

Het is altijd verplicht om ten minste twee weken voor de geplande aanvang van de bomenkap bij de WOM aan te geven welke bomen u wilt kappen aan de hand van een bomenkaart (waarmee u de vergunning heeft aangevraagd) en wanneer u plant om te starten met de kap. De WOM zorgt er voor dat een deskundige voor aanvang van de kap kijkt naar de eventuele aanwezigheid van bijvoorbeeld nesten.

Grondwerk

Het bodemleven dient met rust gelaten te worden in de wintermaanden. Er kunnen dieren zijn die in uw grond overwinteren. Dit betekent dat het ontgraven van de boven- en ondergrond niet wordt aangeraden tussen medio oktober en begin maart.

Het is altijd verplicht om ten minste twee weken van tevoren door te geven aan de WOM wanneer u grondwerkzaamheden wilt gaan verrichten. De WOM zorgt er dan voor dat een deskundige voor aanvang kijkt naar de eventuele aanwezigheid van bodemleven.

Downloads

- (12) Ecologisch werkprotocol

Herplantplicht

Wanneer een boom wordt gekapt in een tuin met een bosachtig karakter, volgt altijd een herplantplicht. Meer informatie over de herplantplicht vindt u via www.zeist.nl.

Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst van de kavel zijn rechten en plichten opgenomen waar u als koper mee te maken krijgt. De belangrijkste verplichtingen die voortkomen uit de koopovereenkomst leest u op pagina 7.

Kettingbedingen

Er zijn in de koopovereenkomst kettingbedingen opgenomen met betrekking tot het in stand houden en onderhoud van uw erfafscheiding en beplanting, parkeren en de realisatie van het bouwplan.

Downloads

- (8) Stappenplan

REALISATIEFASE

Aandachtspunten bij de start van de bouw

Voordat u begint met activiteiten op uw perceel dient uw aannemer contact op te nemen met de WOM. De WOM bespreekt samen met (u en) uw aannemer de bouwplaatstekening. Zo voorkomen we overlast in de buurt en handhaven we de gedragsregels in het ontwikkelgebied. De gedragsregels voor de aannemer zijn opgenomen in het Handboek voor ontwikkelaars/aannemers, die bouwen in Kerckebosch Zeist. In dit plan staan bijvoorbeeld afspraken over de route van het bouwverkeer, hoe we omgaan met hinder voor de omgeving en meer om de veiligheid te waarborgen en te voldoen aan de flora en faunawetgeving.

Downloads

- (13) Handboek voor ontwikkelaars/aannemers, die bouwen in Kerckebosch Zeist

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden op uw kavel vragen wij uw aandacht voor de volgende punten.

Erfafscheiding

De erfafscheiding op uw kavel zijn van u of van u en uw burensamen. Deze wordt aangebracht conform het kavelpaspoort. Vanaf het moment van levering bent u eigenaar van de kavel en verantwoordelijk voor het onderhoud en in stand houden van de erfafscheiding die al geplaatst is en die nog geplaatst gaat worden. Wij adviseren om tijdens de bouwwerkzaamheden de hekwerken vrij te houden van obstakels, zodat deze niet beschadigen.

Bomen

Bomen die op uw perceel blijven staan moeten beschermd worden tegen de bouwactiviteiten. U kunt hiervoor diverse maatregelen te nemen.

Downloads

- (14) Handleiding bescherming bomen

Bouwstroom & water

U of uw aannemer vraagt bouwstroom en water aan via www.mijnaansluiting.nl.

Afvoer bouwafval & grond

Uw aannemer is verantwoordelijk voor het afvoeren van bouwafval en de aan- en afvoer van grond. Als u grond te kort of te veel heeft kunt u altijd contact op nemen met de WOM. Wij kijken met u mee of er een mogelijkheid is om binnen de andere projecten in Kerckebosch het uitwisselen van grond mogelijk te maken.

Aanvragen huisaansluitingen nutsvoorzieningen en riool

Het hoofdtrace voor de nutsvoorzieningen en het riool is/ wordt aangelegd in de weg voor uw kavel. De huisaansluitingen op de nutsvoorzieningen dient u zelf aan te vragen.

Het aanvragen van gas, water, stroom, tv, internet verloopt via de landelijke aanvraag site www.mijnaansluiting.nl. De WOM heeft daar geen invloed op.

Laat u zich goed informeren over de mogelijkheden van o.a. televisie en internet. Vaak worden deze voorzieningen niet door de bouwer aangevraagd. De aanvrager krijgt de rekening van de te maken kosten voor de aansluitingen. De minimale doorlooptijd is 18 weken. Uit eerdere ervaringen blijkt dat deze doorlooptijd niet altijd gehaald wordt en daarom raden wij u aan rekening te houden met minimaal 22 weken procedure tijd bij de betreffende nutsbedrijven.

“Samen met onze architect en het bouwbedrijf zijn we een ‘bouwteam’ gestart. Dit betekent korte lijnen tussen bouwer, architect en opdrachtgever. Dat geeft vertrouwen.”

REALISATIEFASE

VERVOLG

De huisaansluiting op het riool vraag u aan via www.zeist.nl met het formulier 'aanvraag rioolaansluiting'. Uw aannemer mag de riolering niet zelf aansluiten.

Reclame / richtlijn bouwboarden

Indien uw bouwer of aannemer een bouwboard wil plaatsen op uw kavel, dan vragen wij hen nadrukkelijk om deze te ontwerpen binnen de huisstijl template van Kerckebosch Zeist. Op deze manier wordt er in het gebied eenduidig gecommuniceerd onder de projectnaam en in de projectstijl van Kerckebosch Zeist. De template voor het bouwboard kan de aannemer vrij invullen. De inhoud en afmeting van het bouwboard is vrij te bepalen.

Downloads

- (15) Bouwboard richtlijnen
- (16) Bouwboard template

Aanrijroute bouwverkeer

Het bouwverkeer in Kerckebosch wordt ontsloten via de Prinses Margrietlaan. Het is niet toegestaan voor bouwverkeer om via andere straten de wijk in- en uit te rijden, zoals aangegeven op de bouwroudekaart.

Downloads

- (17) Kaart aanrijroute bouwverkeer Kerckebosch

Werktijden

De bouwactiviteiten zelf zijn niet toegestaan voor 07.00 uur en na 19.00 uur en in het weekend. Incidenteel zijn bouwactiviteiten mogelijk op de zaterdag tussen 09.00 en 17.00 uur, daarvoor is toestemming nodig van de WOM. Deze toestemming moet tenminste 7 werkdagen op voorhand worden aangevraagd, zodat de WOM bewoners in de directe omgeving hierover tijdens kan informeren.



Impressie: EVE architecten

Meldingsmomenten!

Aanvraag omgevingsvergunning: ten tijde van de aanvraag

Voorgenomen start bomenkap inclusief bomenkaart: 2 weken van tevoren

Voorgenomen start graafwerk: 2 weken van tevoren

Oplevering woning: 6 weken van tevoren

U kunt uw melding doen via info@kerckeboschzeist.nl of 030-6940229.

THUISKOMEN IN KERCKEBOSCH

Woonrijp maken kavel

Wanneer uw woning straks opgeleverd is, en u de verhuizing achter de rug heeft, wilt u graag thuishkomen in Kerckebosch. De WOM draagt zorg voor de openbare buitenruimte en de laatste werkzaamheden op uw kavel, ofwel het 'woonrijp maken'.

Het woonrijp maken houdt in:

- het aanleggen van een inrit tot de kavelgrens (volgens kavelpaspoort)
- het realiseren van de erfafscheiding aan de voorzijde (volgens kavelpaspoort)
- de beplanting op uw kavel (volgens kavelpaspoort)
- het inrichten van de woonstraat (volgens inrichtingsprincipes)

Nadat u de verwachte oplevering van uw woning bij de WOM heeft gemeld, nemen wij contact met u op voor een afspraak om de uitvoering en planning van bovengenoemde werkzaamheden met u af te stemmen.

Downloads

- (18) Woonrijp maken: uitwerking & planning
- (19) Erfafscheiding: specificaties
- (20) Inrichtingsprincipes Kerckebosch

Straatnamen & huisnummers

De huisnummers worden toegekend bij het verlenen van de omgevingsvergunning door de gemeente Zeist.

Containers & ophalen huisvuil

Huishoudelijk afval wordt in Zeist gescheiden ingezameld. U vraagt uw container aan via www.rmn.nl. De ophaaldagen van uw huisvuil kunt u vinden in de afvalkalender via www.zeist.nl.

Onderhoud beukenhaag & hederascherm

Wij helpen u graag met tips voor het onderhoud en een voorspoedige groei van uw nieuwe beukenhaag en/of hederascherm.

Downloads

- (21) Onderhoudstips beukenhaag & hederascherm

OVERZICHT CONTACT ADRESSEN



INFORMATIECENTRUM KERCKEBOSCH

Graaf Lodewijklaan 15
3708 DM Zeist

Tel. **030-6940229**

E-mail **info@kerckeboschzeist.nl**

GEMEENTE ZEIST

Het Rond 1
3701 HS Zeist

Tel. **14 030**

WIJKTEAM OOST

Contactpersoon: Wim van Keulen (Wijkmanager Zeist-Oost)

Tel. **14030**

E-mail **wm.van.keulen@zeist.nl**

NOTARIS

De projectnotaris is Woortmann notarissen in Zeist
Zusterplein 22a
3703 CB Zeist

Tel. **030-6914683**

E-mail **info@woortmann.nl**

Spreekuur

Woensdagochtend tussen 09.30 – 10.30 uur in
ontmoetingscentrum Binnenbos, Hoog Kanje 186

OVERZICHT INTERNETLINKS

ALGEMEEN ZELF BOUWEN

www.zelfbouwinnederland.nl

www.bouwkavels.nl

KERCKEBOSCH ZEIST

www.kerckeboschzeist.nl

www.vrijekavelskerckeboschzeist.nl

www.facebook.com/kerckeboschzeist

www.twitter.com/kerckebosch

GEMEENTE

(bestemmingsplan, vergunningen, bomenkap & herplantplicht, ophalen huisvuil)

www.zeist.nl

BESTEMMINGSPAN

www.ruimtelijkeplannen.nl

ARCHITECT

www.bna.nl/architecten

AANVRAGEN OMGEVINGSVERGUNNING

www.omgevingsloket.nl

BOUWKOSTEN / BOUWBEGROTING

www.watkostbouwen.nl

VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN

www.rijksoverheid.nl

DUURZAAMHEID

www.gprgebouw.nl

www.odru.nl

www.nen.nl

www.rvo.nl www.duurzaamthuis.nl/verbouwen

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzame-energie

BOUWSTROOM & WATER & AANVRAGEN HUISAANSLUITINGEN

www.mijnaansluiting.nl

AANVRAGEN CONTAINER

www.rmn.nl

COLOFON

Uitgegeven door Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch Zeist

Datum 24 oktober 2018

Meer informatie info@kerckeboschzeist.nl
030-6940229

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. De Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

De meest recente versie van dit handboek kunt u downloaden via onze website: www.vrijekavelskerckeboschzeist.nl

BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn relevant om in Kerckebosch Zeist te kunnen bouwen.

De bijlagen kunt u downloaden via onze website www.vrijekavelskerckeboschzeist.nl/vk/downloads

1	Kavelpaspoorten per buurt
2	Beeldkwaliteitplan & bouwregels per buurt
3	Procedure toetsing en begeleiding door het Kwaliteitsteam
4	Data bijeenkomsten Kwaliteitsteam
5	Verslagen bijeenkomsten Kwaliteitsteam
6	Voorbeeld kaptekening voor vergunning
7	Advies vloerpeilen van de WOM
8	Stappenplan
9	Tarievenoverzicht
10	Flyer GPR Provincie Utrecht
11	Menukaart duurzame woningen
12	Ecologisch werkprotocol
13	BLVC plan
14	Handleiding bescherming bomen
15	Bouwbord richtlijnen
16	Bouwbord template
17	Kaart aanrijroute bouwverkeer Kerckebosch
18	Woonrijp maken: uitwerking & planning
19	Erfafscheiding: specificaties
20	Inrichtingsprincipes Kerckebosch
21	Onderhoudstips beukenhaag & hederascherm