

# Procesboek

## Vrije Kavels Veenendaal-oost

A photograph of a man and a woman standing in a field of yellow flowers, looking towards the horizon. A white dashed outline of a house is superimposed on the right side of the image.

wonen aan de  
groene grens

Vrije Kavels Buurtstede  
Veenendaal-oost

# Procesboek Vrije Kavels Veenendaal-oost

Inleiding	p. 2
1. 20 Vrije Kavels Veenendaal-oost	p. 3
2. Verkoop	p. 4
3. Koopovereenkomst Gesprek Quattro Transport van de kavel	p. 5
4. Het ontwerp van uw woning Starbijeekomst ontwerpproces Architectenselectie Voorlopig ontwerp Definitief ontwerp, uitwerkingsplan en bouwaanvraag Bouwvergunning Bezwaren	p. 6
5. De bouw van uw woning Praktische informatie Start bouw Bouwrijp en woonrijp maken Aansluitvoorwaarden Devo	p. 8
6. Slotwoord	p.11
Bijlagen	p.12

## **Inleiding**

Als u een vrije kavel in Veenendaal-oost koopt, heeft u de gelegenheid om uw droomhuis te bouwen. U doet dat in particulier opdrachtgeverschap en bent zelf verantwoordelijk voor het ontwerp en de bouw van uw woning. In deze handleiding leest u welke stappen vanaf de toewijzing van de kavel tot aan de oplevering van uw huis worden doorlopen. De stappen zijn in hoofdlijnen beschreven en zijn vooral bedoeld om u een beeld te geven van het te doorlopen proces. Deze handleiding is geen contractstuk waar rechten aan kunnen worden ontleend. Alle formele en contractuele afspraken zijn opgenomen in de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen. Deze bijlagen zijn volledigheidshalve toegevoegd als bijlage aan dit document.

## 1. 20 Vrije Kavels Veenendaal-oost

De 20 vrije kavels zijn gelegen in het deelplan 'Buurtstede' in de buurtschappen 'De Erven' en 'De Straten'. De kavels liggen aan de oostzijde van het plan, aan de Dragonderweg. Aangrenzend vindt u rust en ruimte in 'De Groene Grens', een natuurontwikkelingszone tussen de gemeenten Veenendaal en Ede. De vrije kavels hebben een oppervlakte variërend van 284 m<sup>2</sup> tot 428 m<sup>2</sup>. Op deze kavels mag u als particulier in eigen beheer een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapwoning bouwen.

De verkoop van de vrije kavels zal in twee fasen plaatsvinden. 30 Juni start de verkoop van de eerste 10 vrije kavels waarop door u geboden kan worden; medio september gaan de overige 10 vrije kavels in verkoop. Bij een bieding bent u in de gelegenheid de kans te vergroten om in het bezit te komen van een vrije kavel. Indien u liever niet meedoet aan een bieding, heeft u medio september de mogelijkheid zich in te schrijven op een vrije kavel, waarna door middel van een loting wordt bepaald of u een kavel krijgt toegewezen.



## **2. Verkoop**

30 juni 2010 start de verkoop van de eerste 10 vrije kavels. Dit zijn de kavels met kavelnummer 6 t/m 16. U kunt uw biedingsformulier gedurende twee weken inleveren bij notariskantoor Olenz aan de Vendelier 2 te Veenendaal. Dit kan tot uiterlijk woensdag 14 juli 2010, 12:00 uur 's middags.

U kunt op één biedingsformulier op meerdere kavels uw voorkeur en het daarbij behorende bod uitbrengen. Te laat ingediende en/of niet ondertekende biedingsformulieren worden niet in behandeling genomen. Nadat de biedingsperiode is afgelopen, zal de notaris de kavels toewijzen. De toewijzing vindt plaats bij notariskantoor Olenz te Veenendaal. Per kavel wordt de hoogste bidder als eerste benaderd voor de aankoop van de kavel. Wanneer u als eerste gegadigde op de lijst staat, neemt Quattro na de toewijzing telefonisch contact met u op om u uit te nodigen voor een koopgesprek. Bij een gelijke bieding op dezelfde kavel, zal het voorkeursnummer bepalend zijn. Indien het voorkeursnummer gelijk is, zal de notaris door middel van loting bepalen welke bidder als eerste benaderd wordt. Het kan voorkomen dat u de hoogste bidder bent op een kavel welke niet uw eerste voorkeur heeft of dat u misschien wel de hoogste bidder bent op meerdere kavels. Bij de laatste situatie geldt dat u wordt benaderd voor de kavel van uw hoogste voorkeur.

Voor alle kavels geldt dat er geboden mag worden vanaf € 600,= / m<sup>2</sup>. Indien er op een kavel geen of een te laag bod is uitgebracht, dan wordt de betreffende kavel later wederom aangeboden voor een vaste prijs.

### **3. Koopovereenkomst**

#### Gesprek Quattro

U bent het geworden, wat nu?

In het koopgesprek met Quattro dat na de toewijzing volgt, wordt met u de koopovereenkomst met bijlagen doorgenomen en het vervolgproces besproken. Uiteraard is er voldoende gelegenheid om al uw vragen te stellen. In de koopovereenkomst zijn onder andere het verdere proces en de financiële verplichtingen beschreven. Als u besluit om de kavel te kopen, dan dient u de koopovereenkomst binnen drie weken na ontvangst ondertekend terug te sturen aan Quattro. Na deze termijn vervalt uw aanspraak op de kavel. Na ontvangst van de koopovereenkomst door Quattro zal deze direct ondertekend retour worden gezonden. Vanaf dat moment heeft u nog een wettelijke bedenktijd van zeven kalenderdagen.

Het aangaan van de koopovereenkomst heeft consequenties. Zo moet u binnen één maand na ondertekening een waarborgsom van € 7.500,- inclusief BTW betalen aan Quattro. Voorts dient u binnen twee maanden na ondertekening de financiering van de kavel met de bank te hebben geregeld. Mocht u onverhoopt de financiering niet binnen die termijn kunnen regelen, dan bent u in de gelegenheid om de koopovereenkomst te ontbinden en ontvangt u uw waarborgsom terug. U moet in dit geval schriftelijk bewijs van drie banken overhandigen dat er geen hypotheek wordt verleend. Indien u nalatig bent geweest in het regelen van de financiering, dan ontvangt u de € 7.500,- niet terug. Meer informatie hierover is opgenomen in de koopovereenkomst.

De waarborgsom is bedoeld om twee belangrijke verplichtingen na te komen, die u met Quattro aangaat:

1. De verplichting om binnen vijf maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een VO (Voorlopig Ontwerp; zie hoofdstuk 4: 'het ontwerp van uw woning') in te dienen.
2. De verplichting om de kavel af te nemen, oftewel het transport van de kavel bij de notaris.

In de koopovereenkomst is opgenomen op welke momenten en onder welke voorwaarden uw waarborgsom wordt terugbetaald.

#### Transport van de kavel

Het transporteren van de kavel zal uiterlijk twee maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst plaatsvinden. U dient er rekening mee te houden dat u hier goede afspraken over maakt met uw geldverstrekker aangezien er wel een bouwrijpe kavel wordt geleverd, maar nog geen bouwvergunning aanwezig is.

## 4. Het ontwerp van uw woning

### Startbijeenkomst ontwerpproces

Voorafgaand aan het ontwerpproces zal door OVO een kennismakingsbijeenkomst worden georganiseerd tussen supervisor en kopers. Tijdens deze bijeenkomst zal het proces nogmaals uitgebreid worden toegelicht en heeft u de mogelijkheid om vragen te stellen.

### Architectenselectie

Na het transport van uw kavel bent u de eigenaar van de kavel. Mogelijk heeft u al een architect geselecteerd; zoniet, dan dient dit op korte termijn te gebeuren. Om de kwaliteit van het ontwerpproces te waarborgen, dient de architect ingeschreven te staan in het Architectenregister. De architect zal op basis van uw wensen en alle randvoorwaarden, waaronder het Planboek, Aansluitvoorwaarden DEVO, etc. zijn eerste schetsen van uw woning maken. Nadat deze eerste schetsen door u akkoord zijn bevonden, zal de architect het Voorlopig Ontwerp (VO) gaan maken.

### Voorlopig ontwerp

Nadat het VO voor uw woning gereed is dient u dit stuk, uiterlijk vijf maanden na ondertekening van de koopovereenkomst, in zesvoud in bij OVO. Dit VO moet bestaan uit o.a. (zie bijlage 'werkwijze plantoetsing'):

- Een tekening met de situering van de woning op de kavel;
- Plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van de woning;
- Overzicht van toe te passen kleuren en materialen;
- Ontwerp erfafscheidingen;
- Situering van de twee vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein.

Uiterlijk zes weken nadat uw Voorlopig Ontwerp door de OVO is ontvangen, krijgt u een reactie van OVO. Uw VO zal o.a. door de Welstandcommissie behandeld worden. De toetsing van uw VO door de Welstandcommissie vindt alleen plaats als de stedenbouwkundig supervisor uw VO heeft goedgekeurd. Indien uw ontwerp niet is goedgekeurd door de stedenbouwkundig supervisor, heeft u de gelegenheid om binnen zes weken een aangepast VO in te dienen. Indien ook het gewijzigde VO niet wordt goedgekeurd heeft u de mogelijkheid om binnen twee maanden een tweede gewijzigd VO in te dienen. Doet u dit niet, of wordt ook dit tweede gewijzigde VO niet goedgekeurd, dan wordt de koopovereenkomst ontbonden. De waarborgsom van € 7.500,- krijgt u dan ook niet retour.

### Definitief ontwerp, uitwerkingsplan en bouwaanvraag

Nadat uw VO is goedgekeurd, werkt u dit verder uit tot een Definitief Ontwerp (DO), met onder andere detailtekeningen en technische uitwerkingen. Het DO dient u uiterlijk drie maanden nadat uw VO is goedgekeurd bij OVO in te dienen. Voor de relevante in te dienen stukken, zie bijlage 'werkwijze plantoetsing'.

Uiterlijk zes weken nadat uw DO door de OVO is ontvangen, krijgt u een reactie van OVO. Het DO wordt door dezelfde partijen getoetst als het Voorlopig Ontwerp. De toetsing van uw DO door de Welstandcommissie vindt alleen plaats als de stedenbouwkundig supervisor uw DO heeft goedgekeurd. Indien uw ontwerp niet is goedgekeurd door de stedenbouwkundig supervisor, heeft u de gelegenheid om binnen zes weken een aangepast DO in te dienen. Indien ook het gewijzigde DO niet wordt goedgekeurd, heeft u de mogelijkheid om binnen twee maanden een tweede gewijzigd DO in te dienen. Doet u dit niet of wordt ook dit tweede gewijzigde DO niet goedgekeurd, dan wordt de koopovereenkomst ontbonden. De waarborgsom van € 7.500,- krijgt u dan ook niet

retour. Op basis van het goedgekeurde DO wordt het uitwerkingsplan vervaardigd en ter visie gelegd door de gemeente Veenendaal. Na goedkeuring van het DO werkt u uw woning verder uit, worden de vereiste bouwbesluitberekeningen gemaakt en dient u vervolgens een bouwaanvraag in bij de Gemeente Veenendaal. Binnen drie maanden na goedkeuring van het DO moet u, op basis van het DO een bouwaanvraag indienen bij de Gemeente Veenendaal. Nadat het uitwerkingsplan van uw woning ter visie is gelegd, wordt uw bouwaanvraag door de gemeente in behandeling genomen.

### Bouwvergunning

Uw aanvraag voor een bouwvergunning wordt getoetst aan alle wettelijke, stedenbouwkundige en overige van toepassing zijnde randvoorwaarden. Indien aan deze eisen is voldaan, dan ontvangt u de bouwvergunning van de gemeente Veenendaal.

### Bezwaren

Tot zes weken na de afgifte van de bouwvergunning kunnen bezwaren worden ingediend. Als een bouwaanvraag wordt verleend, dan wordt deze gepubliceerd in de plaatselijke krant en op de gemeentelijke website, zodat iedereen zich hiervan op de hoogte kan stellen. Als er na zes weken geen bezwaren zijn ingediend, dan is uw bouwvergunning onherroepelijk geworden. Als er wel bezwaren worden ingediend, dan kan het langer duren voordat de bouwvergunning onherroepelijk wordt. Deze bezwaren worden afgehandeld door de Gemeente Veenendaal.

## 5. De bouw van uw woning

### Praktische informatie

Voorafgaand aan en tijdens de bouw van uw woning dient u met diverse zaken rekening te houden. Zo dient u zelf op uw kavel een sonderingsonderzoek te laten uitvoeren om te bepalen wat de draagkracht van de grond is. Verder dient u zelf de aansluitingen op de nutsvoorzieningen (zoals riool, water en elektra) aan te vragen. Tevens zijn de aansluitvoorwaarden en -kosten van DEVO, de leverancier van warmte, voor uw rekeningen, zie hoofdstuk aansluitvoorwaarden DEVO en de bijlage. Drie weken voorafgaand aan de bouw dient u contact te hebben met OVO, die op basis van uw bouwaanvraag zal zorgen voor de uitzetpunten van uw woning. Het vloerpeil van uw woning is vastgesteld door het OVO. Dit vloerpeil is afgestemd op de hoogte van het openbaar gebied en dient u aan te houden. Bij het vloerpeil is uitgegaan van een gesloten grondbalans waarbij er kruipruimteloos gebouwd dient te worden.

Uw architect en/of bouwbedrijf kunnen u over dit soort zaken vaak verder informeren. Het selecteren van een aannemer kan op verschillende manieren. Op dit moment is aanbesteden aan meerdere aannemers een goede manier om een scherpe prijs voor de uitvoering van uw woning te krijgen. Echter dient het plan zeer goed en gedetailleerd uitgewerkt te zijn, op besteksniveau om eventueel meerwerk in de toekomst te voorkomen. Een andere manier is een aannemer in een vroegtijdig stadium te betrekken bij het ontwerp van de woningen en in bouwteam het plan verder uit te werken. Mogelijk heeft u niet de scherpste prijs, maar de aannemer is vanaf het begin betrokken bij het ontwerp, waardoor meerwerk nauwelijks mag voorkomen. Let wel op dat bij beide manieren van het selecteren van een aannemer goede contractvorming essentieel is voor een goede samenwerking tijdens het proces. Duidelijkheid aan het begin van het proces voorkomt een hoop discussie achteraf.

### Start bouw

Als u de bouwvergunning heeft ontvangen, kunt u beginnen met de bouw van uw woning. Uiterlijk 6 maanden nadat uw bouwvergunning onherroepelijk is geworden, dient u te starten met de bouw van uw woning. Bij de bouw van uw woning moet u de voorwaarden voor het gebruik van het bouwterrein en bouwwegen (zie bijlage) in acht nemen. Deze vormt een onderdeel van de koopovereenkomst. Hierin staat bijvoorbeeld hoe uw aannemer moet omgaan met bouwverkeer, de inrichting van de bouwplaats, het bouwafval, het heien en dergelijke. Tijdens de bouw ziet de bouwinspecteur van de Gemeente Veenendaal toe op de naleving van de aan u verleende bouwvergunning en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in de bouwvergunning.

### Bouwrijp en woonrijp maken

De grond van uw toekomstige kavel is al bouwrijp. Dit betekent dat bouwwegen zijn aangelegd, de uitleggers van riolering tot de erfgrans van uw kavel lopen en de bouwkavel op de juiste hoogte is gebracht. Over het algemeen duurt het bouwen van een nieuwe woning, afhankelijk van het soort woning en de bouwmethode die u toepast, een half jaar tot een jaar. Nadat alle woningen opgeleverd zijn, zal er gestart worden met het woonrijp maken. Dit betekent dat de wegen definitief bestraat worden, het groen wordt geplant en de verlichting wordt geplaatst. Het is mogelijk dat er langer een bouwrijpsituatie zal zijn indien er sprake is van vertraging bij de bouw van één of meerdere woningen.

## Aansluitvoorwaarden Devo

Hieronder volgt een korte samenvatting van de aansluitvoorwaarden van DEVO zoals die in de bijlage staan omschreven. U heeft geen gasaansluiting in de woning. DEVO zal d.m.v. warmwater uw woning verwarmen. Het voordeel hiervan is een flinke besparing op energiekosten en verlaging in de CO<sub>2</sub> uitstoot.

### *Energie met toekomst!*

Behaaglijk warm in de winter, aangenaam koel in de zomer. Wonen in een huis in Buurtstede betekent altijd een aangenaam binnenklimaat op een milieuvriendelijke manier. Alle woningen zijn namelijk aangesloten op een collectief duurzaam energiesysteem op basis van warmte- en koudeopslag in de bodem, gecombineerd met een zogenaamde warmtepomp en warmtekrachtcentrale. Door de duurzame wijze van energievoorziening wordt de CO<sub>2</sub> uitstoot met 60% verminderd in vergelijking tot woningen die verwarmd worden via aardgas. Samen dragen we hierdoor bij aan een beter milieu.

### *Energie komt uit de bodem. Uw woning wordt duurzaam verwarmd en gekoeld*

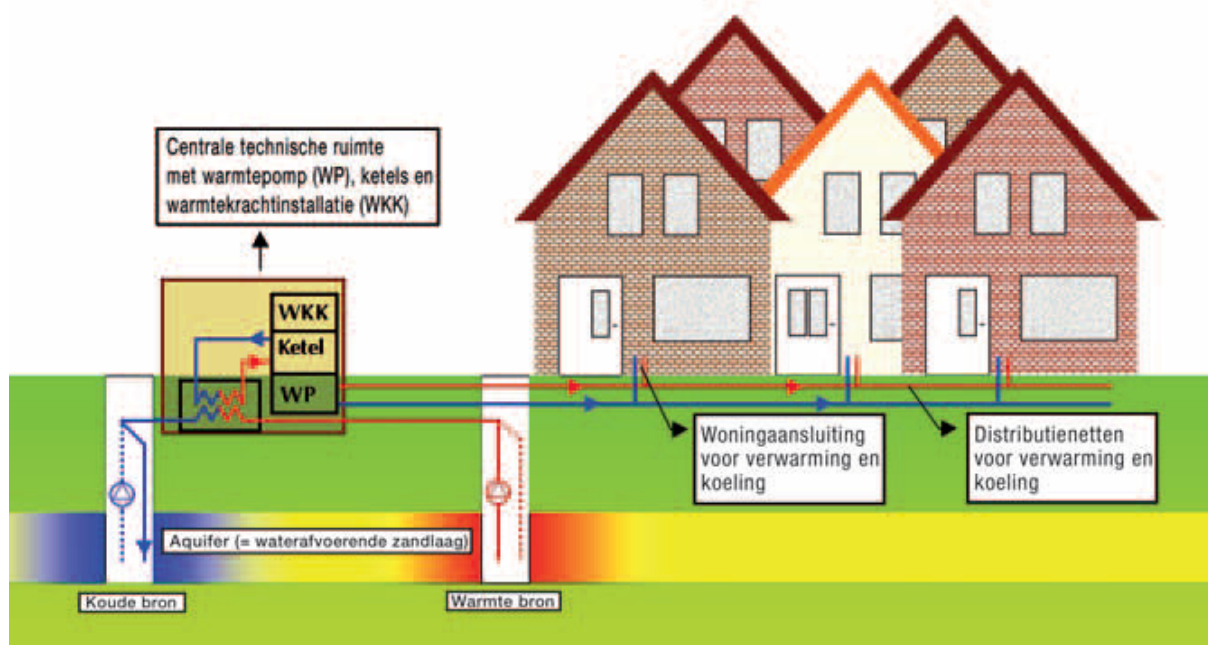
Steeds vaker zien we dat nieuwbouwwoningen voorzien worden van een duurzaam alternatief voor een cv-installatie op aardgas. Zo ook in Buurtstede. De levering van warmte, koeling en warm tapwater gebeurt daar via een collectief energiesysteem dat bestaat uit o.a. grondwaterbronnen en warmtepompen. Het principe is eigenlijk heel simpel; in de zomer gebruiken we koel water uit de grond om uw woning te koelen. Tijdens dit proces wordt het grondwater opgewarmd en verderop in de bodem gebracht. In de winter wordt het warme water weer opgepompt en met de warmtepomp op een hogere temperatuur gebracht om uw woning te verwarmen. Hierbij koelt het water weer af voor gebruik in de zomer.

Ook winst voor de bewoners

Behalve het milieu gaat ook de gebruiker er op vooruit. De duurzame energievoorziening is namelijk gegarandeerd ten minste 15% voordeliger aan maandlasten voor verwarming en bereiding van warm tapwater dan een vergelijkbare woning op aardgas. Pure winst voor de huishoudportemonnee. En dat terwijl u ook profiteert van koeling in de zomer.

Alle voordelen op een rij:

- Milieuvriendelijk; 60% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot
- Optimaal wooncomfort
- Zomers koel en in de winter behaaglijk warm
- Aantrekkelijk tarief (korting van minimaal 15% op energieverbruik voor verwarming en warm tapwater t.o.v. vergelijkbare gasgestookte woningen)
- Meer woonruimte doordat radiatoren in principe niet meer nodig zijn
- Spaart schaarse brandstof
- Gezonder; minder stofverplaatsing door vloer- of wandverwarming
- Geen kosten voor onderhoud aan de cv-ketel of later vervanging van de cv-ketel



### *Lage temperatuur werkt net zo goed!*

Verwarmen gebeurt via een laag temperatuur systeem, afgekort LTV. In plaats van kleine radiatoren die heel heet worden kan er ook gewerkt worden met grote oppervlakten en lage temperaturen, tot circa 45 graden. Hierdoor hoeft u minder hoog te stoken dat tot hetzelfde of zelfs beter comfort leidt. En met minder stoken, bespaart u bovendien energie en dus geld. Verwarmen en koelen kan bijvoorbeeld via convectoren, wand- en/of vloerverwarming.

Voor vloerverwarming geldt dat niet alle soorten vloerbedekking geschikt zijn. De warmte moet namelijk wel goed afgegeven kunnen worden. Plavuizen en natuursteen zijn uitermate goed geschikt door hun lage warmteweerstand. In de handel zijn ook tapijten, parket of andere vloerbedekkingen geschikt voor vloerverwarming. Laat u daarom vooraf goed informeren of u inderdaad de juiste vloerbedekking aanschaft.

### *Elektrisch koken*

In Veenendaal-oost komt geen aardgasnet. Koken gaat daarom elektrisch. Voor sommigen zal dat even wennen zijn, maar met de moderne technieken (traditionele kookplaat, keramisch koken, halogeen- of inductiekookplaat) is er altijd wel een systeem dat u zult bevallen.

## **6. Slotwoord**

Wij hopen u met deze informatie in redelijke mate te hebben geïnformeerd over het proces dat volgt nadat u zich als koper heeft gemeld. Uiteraard heeft u nog tal van vragen welke wij graag beantwoorden. U kunt uw vragen stellen bij voorkeur per mail, [info@quattroveenendaal.nl](mailto:info@quattroveenendaal.nl) of anders kunt u contact opnemen met Quattro, tel. 033 – 460 5500.

## Bijlagen

De bijlagen als genoemd maken onderdeel uit van de koopovereenkomst en zijn in overleg met OVO tot stand gekomen. U vindt ze terug op de USB-stick die aan u is uitgereikt.

- Bijlage 1: Randvoorwaarden opstalontwikkeling vrije kavels Buurtstede
- Bijlage 2: Bestemmingsplankaart 19944F\_2891\_10-2006
- Bijlage 2a: Bestemmingsplan
- Bijlage 2b: Bestemmingsplan tekening
- Bijlage 3: Voorwaarden gebruik bouwterrein-bouwstraten 01-12-09
- Bijlage 4: Werkwijze plantoetsing Voorlopig Ontwerp / Definitief Ontwerp
- Bijlage 5: Matenplan De Erven 22-07-09
- Bijlage 5a: Matenplannen De Hoven en De Straten
- Bijlage 6: Duurzaamheidsplan
- Bijlage 6a: Duurzaamheidsplan
- Bijlage 6b: Duurzaamheidsplan
- Bijlage 6c: Duurzaamheidsplan
- Bijlage 7: Afvalinzameling
- Bijlage 8: Beschrijving warmte-koude systeem
- Bijlage 8a: Aansluitvoorwaarden woningen DEVO 16-02-09
- Bijlage 8b: Aansluitvoorwaarden woningenv5 31\_5\_2010 Bijlage L-D-(1)
- Bijlage 9: Aanvraagformulier huisaansluiting
- Bijlage 10: Parkeernorm De Ontmoeting en De Erven en De Straten
- Bijlage 10a: Parkeernorm De Ontmoeting en De Erven en De Straten
- Bijlage 11: Tekening straatnaamgeving Buurtstede 21-01-09