

Lees deze brochure grondig door
voordat jij je inschrijft voor een kavel!

Leidraad voor zelfbouw

PARK HELBERGEN FASE 2



Laat je informeren en inspireren!

Je hebt interesse in het bouwen van een nieuwbouwhuis in Park Helbergen in Zutphen. Dat begrijpen wij heel goed. Want wie wil er nu niet wonen langs de IJssel, in een groene omgeving, een fijn park in de 'achtertuin' en op 5 minuten fietsen van de historische binnenstad van Zutphen?

Gemeente Zutphen heeft de verkoop van de kavels in handen gegeven aan ons, Eggink Maalderink Garantiemakelaars uit Zutphen.

Wij zijn dus het eerste aanspreekpunt voor de gehele inschrijfprocedure en verzorgen de koopovereenkomsten van de kavels.

Je wilt dolgraag een kavel in Park Helbergen, maar dat geeft waarschijnlijk ook veel vragen.

Daarom hebben wij deze leidraad voor zelfbouw in Park Helbergen ontwikkeld samen met Hegeman Bouwteam. Hiermee proberen wij jou vooral te helpen door antwoorden te geven op veel vragen rondom dit proces en de planning. In deze leidraad vind je alle fasen en stappen met een tijdspad.

Samen met Hegeman Bouwteam adviseren wij jou graag in het doorlopen van het proces. Hegeman Bouwteam begeleidt al jaren kaveloptanten naar hun droomhuis, met ontwerpen, begeleiding en uitvoering. Graag informeren wij jou hierover tijdens het eerste adviesgesprek.



Hans Nijland, makelaar



TEAM EGGINK MAALDERINK ZUTPHEN





Samen jouw eigen huis **ontwerpen**

Je begint aan een prachtige reis. Samen een huis ontwerpen in Park Helbergen fase II. Woonwensen inventariseren en vertalen naar een huis op maat betekent veel keuzes maken en dit vergt de nodige tijd. Je hebt een aantal belangrijke stappen te nemen om jouw huis in Park Helbergen fase II te bouwen.

In deze leidraad voor zelfbouw geven wij jou informatie over de diverse stappen met de mogelijkheid van begeleiding door Hegeman Bouwteam.

Hiermee helpen wij jou goed op weg. Vanaf het inventariseren van jouw woonwensen tot aan het wonen op één van de meest begeerde plekken in Park Helbergen fase II.

Samen jouw eigen huis ontwerpen en bouwen, zoals jij het zelf hebt bedacht!



Eggink Maalderink Makelaars neemt jou mee naar **de mooiste kavels**

Het kopen van een kavel is een bijzonder proces waarin je voor veel keuzes komt te staan. Gedurende het hele proces staan Eggink Maalderink Makelaars en Hegeman Bouwteam voor jou klaar. Te beginnen met het inschrijven op jouw voorkeurskavel.

Eggink Maalderink Makelaars en Hegeman Bouwteam kunnen jou alles vertellen over wonen in Park Helbergen fase II, hoe de inschrijfvoorwaarden zijn en hoe jij je kan inschrijven.

Voorafgaand aan de inschrijving word je geïnspireerd door enkele inspiratiewoningen van Hegeman Bouwteam met bijbehorende richtprijzen.

Wanneer jij een kavel krijgt toegewezen heb je een gesprek voor het tekenen van een reserveringsovereenkomst bij Eggink Maalderink Makelaars. Daarna start jouw zelfbouw traject met een adviesgesprek bij Hegeman Bouwteam die jou graag informeert over een vervolgproces en planning met daarbij uitleg aan de hand van de zelfbouw leidraad voor het bouwen van een woning in Park Helbergen fase II. Hoe dit verder verloopt lees je in deze brochure.



IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

TIP!

Heb je vragen of praat je graag met een specialist? Laat het ons weten, dan helpen wij jou graag verder.



Het proces van Park Helbergen fase II

Met deze ‘leidraad voor zelfbouw’ nemen Eggink Maalderink Makelaars en Hegeman Bouwteam jou mee in alle stappen die je moet doorlopen om uiteindelijk in jouw zelfontworpen huis in Park Helbergen fase II te wonen. Nadat jij jouw inschrijving voor jouw voorkeurskavel in Park Helbergen fase II hebt voltooid, volgt de toewijzing van de kavels.

Wanneer jij een kavel krijgt toegewezen, start het aankoopproces. Allereerst sluit je een reserveringsovereenkomst voor jouw toegewezen kavel, om vervolgens na het doorlopen van de benodigde stappen, de koopovereenkomst met de gemeente Zutphen te sluiten voor de desbetreffende kavel.

Nadat de benodigde vergunningen verleend zijn wordt de kavel geleverd en kan de bouw van jouw huis beginnen. In deze ‘leidraad voor zelfbouw’ wordt het proces van zelfbouw onder begeleiding van Hegeman Bouwteam stap voor stap aan jou uitgelegd.

Het stappenplan bestaat uit:

- > Reserveringsovereenkomst (met daarin het ontwerp van jouw huis en goedkeuring door het Kwaliteitsteam)
- > Koopovereenkomst
- > Vergunningen
- > Levering kavel
- > Bouwproces
- > Aanvullende informatie en kavelinrichting



Uitleg stappenplan samen bouwen

Eggink Maalderink en Hegeman Bouwteam hebben het ideale proces in Park Helbergen fase II alvast voor jou uitgestippeld. Wij hebben voor jou een stappenplan voor zelfbouw gemaakt. Elke stap in het proces wordt beschreven en uitgelegd.

Het stappenplan bestaat uit vier delen:

reserveringsovereenkomst, koopovereenkomst, vergunningen en bouwproces. Voor elke stap heb je een aantal weken de tijd. Wij tellen de weken door vanaf de eerste stap tot aan de start van de bouwwerkzaamheden. In het stappenplan voor zelfbouw zijn wij uitgegaan van de ideale situatie. In deze ideale situatie verloopt alles vlot en zit niets tegen.

Het kan zijn dat er iets tegen zit waardoor je vertraging oploopt volgens het stappenplan voor zelfbouw. Dat is heel erg vervelend, maar meestal geen probleem! Je moet wel goed alle termijnen in de reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst in de gaten houden want jij bent zelf (waar nodig) verantwoordelijk voor het aanvragen van uitstel op deze termijnen.

Eggink Maalderink Makelaars en Hegeman Bouwteam helpen jou graag tijdens het proces om jouw droomhuis in Park Helbergen fase II te realiseren.

Wij wensen jou een prachtige reis toe!



Inspiratie voor inschrijving

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de ontwikkeling van Park Helbergen fase II. Wat er gebouwd mag worden hangt sterk af van de bouwregels op de toegewezen kavel. Binnen het bouwvlak zijn er bouwregels van toepassing waarbinnen er ontworpen mag worden.

Maar waar moet je rekening mee houden voor de inschrijving? Zonder dat je weet of en welke kavel jij krijgt toegewezen is het lastig te bepalen of dat wat jij wilt bouwen kan en wat daar de kosten van zijn. Dit kun je onderzoeken tijdens de reserveringsperiode.

Om jou voor de inschrijving te helpen met een beeld van een ontwerp in relatie tot bijbehorende bouwkosten heeft Hegeman Bouwteam enkele inspiratiewoningen op de website geplaatst.

Je kunt zelf beoordelen hoe jouw ontwerpensen zich verhouden tot deze inspiratie woningen.

Na toewijzing start de reserveringsperiode waarin jij de tijd krijgt om samen jouw bouwensen te vertalen in een passend ontwerp op jouw kavel.

Hegeman Bouwteam legt jou graag in het eerste adviesgesprek uit wat de bouwregels betekenen in relatie tot jouw bouwensen op jouw kavel. Het beeldkwaliteitsteam zal jouw ontwerp tijdens de reserveringsperiode beoordelen.

Voor de twee-onder-één-kap kavels zijn de inspiratiewoningen ook bedoeld om een goede match met toekomstige bureen te maken.



Opmerking:

Kies jij voor een twee-onder-één-kapwoning, dan is het fijn om te weten of er een match is met jullie toekomstige bureen. Door een keuze te maken in stijl, plattegronden en budget kunnen we een betere bureenmatch uitvoeren



Tweekapper Type T1

Bekijk deze woning, incl. plattegronden, interieurimpressie en een indicatieprijs.

Bekijk Type T1



Tweekapper Type T2

Bekijk deze woning, incl. plattegronden, interieurimpressie en een indicatieprijs.

Bekijk Type T2



Tweekapper Type T3

Bekijk deze woning, incl. plattegronden en een indicatieprijs.

Bekijk Type T3



Tweekapper Type T4

Bekijk deze woning, incl. plattegronden en een indicatieprijs.

Bekijk Type T4



Vrijstaand Type V1

Bekijk deze woning, incl. plattegronden en een indicatieprijs.

Bekijk Type V1



Vrijstaand Type V2

Bekijk deze woning, incl. plattegronden, binnenkijker en een indicatieprijs.

Bekijk Type V2



Vrijstaand Type V3

Bekijk deze woning, incl. plattegronden en een indicatieprijs.

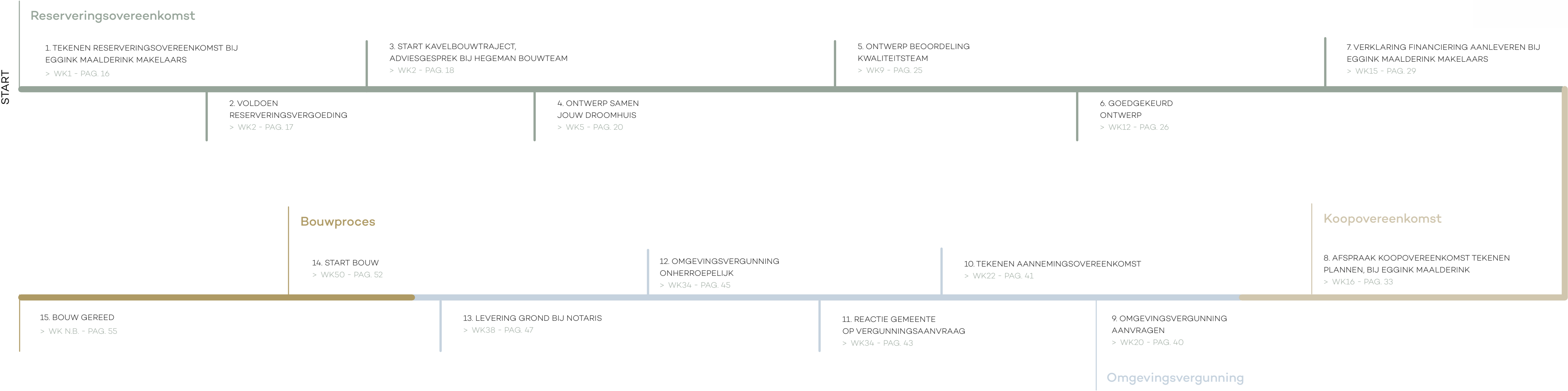
Bekijk Type V3

INDICATIEPRIJZEN

DE ACTUELE RICHTPRIJZEN
VIND JE OP DE
WONINGPAGINA'S OP DE
WEBSITE.

**Deze ontwerpen zijn nog niet afgestemd op kavels en zijn nog niet goedgekeurd door het Kwaliteitsteam. Hierdoor kunnen er nog veranderingen plaatsvinden.*

Stappenplan samen bouwen





Je gaat een prachtige reis tegemoet. Samen een huis ontwerpen en laten bouwen. Veel keuzes waarbij Hegeman Bouwteam jou graag wil ondersteunen met jouw droomhuis tot resultaat'



De reserveringsovereenkomst

Met de reserveringsovereenkomst neem jij de belangrijkste stap in de aankoop van jouw toegewezen kavel. De looptijd van de reserveringsovereenkomst is afhankelijk van hoe snel jij de stappen doorloopt, maar heeft een maximale duur van 12 weken met een mogelijkheid tot een verlenging met 4 extra weken.

Tijdens het doorlopen van de stappen krijgt het ontwerp van jouw droomhuis steeds meer vorm en eindig je met een door het Kwaliteitsteam goedgekeurd ontwerp.



1. Teken en reserveringsovereenkomst

De eerste stap in het aankoopproces van jouw schriftelijk toegewezen kavel in Park Helbergen fase II kan beginnen. De eerste stap bestaat uit het tekenen van de reserveringsovereenkomst voor jouw kavel. De makelaar van Eggink Maalderink heeft alle gegevens die nodig zijn om de reserveringsovereenkomst op te maken van jou ontvangen en met jou doorgenomen. Ook is er een afspraak gemaakt wanneer jij daadwerkelijk jouw handtekening zet onder de reserveringsovereenkomst.

Bij de reserveringsovereenkomst ontvang jij van Eggink Maalderink de volgende documenten:

- > Het stappenplan samen bouwen
- > De model koopovereenkomst
- > Het kavelpaspoort (van de toegewezen kavel)
- > Een model eigen verklaring financiering
- > De leidraad voor zelfbouw



TIP!

In het stappenplan zelfbouw zijn alle stappen benoemd die horen bij het zelfbouwproces in Park Helbergen fase II.

2. Reserveringsvergoeding

Na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst ontvang jij van de gemeente Zutphen een factuur voor de betaling van de reserveringsvergoeding. Deze vergoeding moet jij binnen twee weken overmaken aan de gemeente Zutphen.

De reserveringsvergoeding bedraagt €1.000,00 inclusief BTW. Zodra de vergoeding bij de Gemeente Zutphen binnen is, heb jij de reservering daadwerkelijk gemaakt.



3. Woonwensen gesprek

Met Hegeman Bouwteam heb jij binnen twee weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst een afspraak voor de start van jouw zelfbouwtraject op jouw toegewezen kavel. Tijdens deze afspraak neemt Hegeman Bouwteam het zelfbouwtraject met jou door. Daarin krijg jij inzicht in de te doorlopen stappen in dit proces aan de hand van een planning en een model exploitatiebegroting voor jouw kavel.

Wat komt er bij kijken en welke stappen zijn nodig? Tevens inventariseert Hegeman Bouwteam samen met jou jouw woonwensen op jouw toegewezen kavel voor een eerste volumestudie.

Voorbeelden van woonwensen zijn de grootte van de keuken, de indeling van de woonkamer, het aantal slaapkamers, een garage of berging en andere wensen die jij hebt. Jouw droomhuis moet passend zijn binnen de grootte en ligging van de kavel.

De adviseurs van Hegeman Bouwteam helpen jou op weg om de aanvullende voorwaarden van de kavel te vertalen naar duidelijke kaders. Het doel van de volumestudie is om jou een goede basis mee te geven voor het ontwerp van jouw droomhuis.



TIP!

Hegeman Bouwteam kan naar aanleiding van het gesprek een volumestudie en schetsplan voor jou uitwerken. Vraag in het startgesprek gerust naar de mogelijkheden.



DE MOEITE WAARD!

Hegeman Bouwteam heeft een maquette laten maken van het inrichtingsplan van IMOSS voor Park Helbergen fase II. Jouw volumestudie maar ook jouw schetsplan kan Hegeman voor jou uitwerken en tonen op jouw kavel in deze maquette.

4. Ontwerp samen jouw droomhuis

Nadat jij het startgesprek met Hegeman Bouwteam hebt gehad, kan het ontwerpen beginnen. Samen met Hegeman Bouwteam (architect en aannemer in één hand) of jouw architect of bouwer maak jij de eerste ontwerpen van jouw huis op basis van de namens de gemeente Zutphen door Eggink Maalderink makelaars verstrekte stukken, waaronder het kavelpaspoort en het beeldkwaliteitsplan van Park Helbergen fase II.

De eerste ontwerpen bestaan uit een schetsontwerp en/of voorlopig ontwerp van het huis dat voldoet aan jouw specifieke woonwensen. Het ontwerp van jouw huis moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, het bestemmingsplan, de contractstukken met de gemeente Zutphen en het beeldkwaliteitsplan. Het voorlopig ontwerp van jouw droomhuis kun jij in de volgende stap presenteren bij het Kwaliteitsteam.

Met de volumestudie is de basis voor het ontwerp van jouw toekomstige woonhuis gelegd. Om tot een ontwerp voor jouw droomhuis te komen, is het wenselijk en raadzaam om je te laten adviseren door bijvoorbeeld Hegeman Bouwteam of een geregistreerd architect in te schakelen.

Op basis van alle documenten die behoren tot de aankoop van de kavel en een schetsontwerp met jouw woonwensen kunnen zij een kosteninschatting maken voor het realiseren van het huis. Zo weet jij wat de totale kosten van het huis en de kavel zijn. De eigen verklaring financiering dient ervoor om zeker te weten dat voor alle betrokkenen duidelijk is wat de totale financieringsopgave is.



TIP!

Heeft de adviseur van Hegeman Bouwteam een volumestudie naar aanleiding van de besproken woonwensen uitgewerkt, dan vormt dat de basis voor het ontwerp van jouw droomhuis. Dit helpt jou bij de vervolgstappen.

Kwaliteitsteam Park Helbergen fase II

Het Kwaliteitsteam bestaat uit adviseurs vanuit de gemeente Zutphen, IMOSS en het Oversticht die de kwaliteit (van kavel tot woonbuurt) in Park Helbergen fase II bewaakt. Het Kwaliteitsteam is een zelfstandig orgaan en is opgericht met als doel om gezamenlijk een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving te creëren waar iedereen wil wonen.

Het Kwaliteitsteam bestaat uit 3 leden:

- > Voorzitter, gemeente Zutphen
- > Stedenbouwkundig supervisor, vanuit IMOSS
- > Afgevaardigde welstandscommissie, vanuit het Oversticht

Alle bouwplannen in Park Helbergen fase II moeten aan het Kwaliteitsteam worden gepresenteerd. Het team toetst de ontwerpen aan het Beeldkwaliteitsplan en de samenhang van de wijk. De gemeente Zutphen toetst het ontwerp aan de bestemmingsplanregels op de desbetreffende kavel.



TIP!

Je bent er zelf voor verantwoordelijk dat jouw ontwerp voldoet aan het bestemmingsplan en de overige regelgeving. Bij de vergunningsaanvraag worden deze aspecten getoetst door de gemeente. Vraag Hegeman Bouwteam om hierbij te begeleiden.

Hoe werkt het kwaliteitsteam?

Als het voorlopig ontwerp klaar is, kun je een afspraak maken met het Kwaliteitsteam. Het advies is om binnen 4 tot 6 weken na het tekenen van de reserveringsovereenkomst een afspraak te plannen met het kwaliteitsteam. Tijdens de afspraak met het Kwaliteitsteam krijgt jouw adviseur de gelegenheid om het voorlopig ontwerp te presenteren, hiervoor wordt 30 minuten gereserveerd. Hierna ontvang jij direct een eerste mondelinge reactie van het Kwaliteitsteam, deze reactie wordt uitgewerkt in een verslag, welke je binnen één week per e-mail toegestuurd krijgt.

VOOR HET VOORLOPIG ONTWERP MOET JE DE VOLGENDE STUKKEN AANLEVEREN BIJ HET KWALITEITSTEAM:

- > Uitgewerkte volumestudie
- > Ontwerp van het woonhuis en bijgebouwen, bestaande uit plattegronden, gevelaanzichten en een doorsnede
- > Positionering van het woonhuis en bijgebouwen op het kavelpaspoort
- > Voorstel parkeren op de kavel volgens de gemeentelijke parkeernorm

VOOR HET DEFINITIEF ONTWERP MOET JE DE VOLGENDE STUKKEN AANLEVEREN BIJ HET KWALITEITSTEAM:

- > Definitief ontwerp woonhuis en bijgebouwen, bestaande uit plattegronden, gevelaanzichten en doorsnedes
- > Kleur- en materiaalstaat
- > Bemonstering van de materialisatie



TIP!

Wanneer je een schetsontwerp via Hegeman Bouwteam laat maken, maakt Hegeman Bouwteam de afspraak en presenteren zij het ontwerp aan het Kwaliteitsteam.

**BURENMATCH HEGEMAN****BOUWTEAM**

Heb jij een twee-onder-één-kap kavel? Dan gaan wij graag in gesprek om samen met de nieuwe burens een ontwerp te maken met de juiste woonstijl en woonwensen voor jullie budget.

Stap 5 - Week 9

5. Reactie kwaliteitsteam op het voorlopig ontwerp

Nadat jij het voorlopig ontwerp hebt gepresenteerd ontvang je binnen één week de verslaglegging van het Kwaliteitsteam per e-mail.

A. IS JOUW VOORLOPIG ONTWERP GOEDGEKEURD DOOR HET KWALITEITSTEAM?

Gefeliciteerd, nu kun je verder naar de volgende stap. Het Kwaliteitsteam heeft jou en jouw adviseur mogelijk enkele aandachtspunten meegegeven. Deze aandachtspunten kun je verwerken in het definitief ontwerp van jouw droomhuis.

B. IS JOUW VOORLOPIG ONTWERP AFGEKEURD DOOR HET KWALITEITSTEAM?

Het Kwaliteitsteam heeft jou zowel mondeling als ook in het verslag geïnformeerd over waarom jouw voorlopig ontwerp is afgekeurd.

Daarnaast heeft het Kwaliteitsteam ook aangegeven welke wijzigingsrichting nodig is om het voorlopig ontwerp goed te keuren. Voor het aanpassen van het voorlopig ontwerp heb je 4 weken de tijd. Je kunt na de benodigde aanpassingen het ontwerp opnieuw bij het Kwaliteitsteam indienen. Hiervoor moet je opnieuw een afspraak maken met het kwaliteitsteam.

**LET OP!**

Als jouw voorlopig ontwerp is afgekeurd loopt je vertraging op volgens de procesplanning. Je dient via Eggink Maalderink Makelaars uitstel op de looptijd van de reserveringsovereenkomst aan te vragen. Dit mag éénmalig 4 weken zijn.

6. Reactie kwaliteitsteam op het definitief ontwerp

Nadat jij het definitief ontwerp hebt
gepresenteerd ontvang je binnen één week de
verslaglegging van het Kwaliteitsteam per e-mail.

A. IS JOUW DEFINITIEF ONTWERP
GOEDGEKEURD DOOR HET KWALITEITSTEAM?
Gefeliciteerd, je kunt nu een afspraak maken voor
het ondertekenen van de koopovereenkomst. Van
de secretaris van het Kwaliteitsteam ontvang je
digitaal de verslaglegging met het akkoord.

Daarnaast ontvang je ook de aangeleverde
stukken retour, deze zijn afgestempeld door het
Kwaliteitsteam. Deze afgestempelde documenten
moet je bij de vergunningsaanvraag toesturen
om vlot de welstandstoets te doorlopen.

B. IS JOUW DEFINITIEF ONTWERP AFGEKEURD
DOOR HET KWALITEITSTEAM?
Het Kwaliteitsteam heeft jou zowel mondeling
als ook in het verslag geïnformeerd over waarom
jouw definitief ontwerp is afgekeurd. Je zit
aan het einde van de reserveringsperiode dus
je dient in overleg te treden met de makelaar
Eggink Maalderink en de gemeente Zutphen om
te bespreken of er nog een mogelijkheid is om
verder te gaan of dat het voor jou stopt.



GEFELICITEERD!

Als jouw definitieve
ontwerp is goedgekeurd
kun je een afspraak
maken voor het
tekenen van de
koopovereenkomst.



TIP!

Hegeman Bouwteam levert bij
een definitief ontwerp ook een
offerte voor de aanneemsom (incl.
voorwaarden) met de bijbehorende
documenten zoals de technische
omschrijving, installatie- en
stelpostenlijst. Handig voor jouw
financieringsaanvraag!



Stap 7 - Week 15

7. Verklaring financiering aanleveren bij Eggink Maalderink Makelaars

Binnen 16 weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst lever je bij Eggink Maalderink Makelaars de verklaring omtrent financiering aan. Bij het tekenen van de reserveringsovereenkomst heb je van Eggink Maalderink Makelaars het model verklaring financiering ontvangen. Met deze verklaring toon jij aan dat je de kosten kunt dragen voor het realiseren van jouw droomhuis op jouw kavel.

In het adviesgesprek met Hegeman Bouwteam heb je een modelbegroting ontvangen voor jouw kavel. Deze modelbegroting is handig bij het aanvragen van een financiering. Partijen hebben hierdoor overzicht wat het totaal aan kosten is voor de aankoop van de grond en van jouw nieuwbouwwoning.



LET OP!

Je kunt pas door naar de volgende stap als de verklaring financiering bij Eggink Maalderink Makelaars is afgegeven.



TIP!

Heb je nog geen
bouwprijs? Vraag
Hegeman Bouwteam
om jou daar in te
begeleiden!

De koopovereenkomst

Gefeliciteerd! De koopovereenkomst kan
getekend worden. Dit betekent dat je (bijna)
eigenaar bent van een mooi stuk grond in Park
Helbergen fase II. In de achterliggende periode
heb je veel werk verzet om het ontwerp rond te
krijgen. Dit kun je afsluiten met de feestelijke
ondertekening van de koopovereenkomst.





8. Afspraak **koopovereenkomst** ondertekenen

Met het schriftelijke akkoord van het Kwaliteitsteam op het definitief ontwerp van jouw droomhuis is de reserveringsovereenkomst aan zijn einde gekomen. De makelaar van Eggink Maalderink zal een afspraak maken voor het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Van de gemeente Zutphen ontvang je de volgende documenten:

- > De koopovereenkomst
- > Het kavelpaspoort
- > Algemene voorwaarden voor de koopovereenkomst



TIP!

Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst voor de grond is het ook fijn om te weten dat de aannemer een bouw prijs afgeeft die past binnen jouw budget. Vraag er eens naar bij Hegeman Bouwteam.

Ontbindende voorwaarden

Na ondertekening van de koopovereenkomst heb je 24 weken de tijd voor de ontbindende voorwaarden. De ontbindende voorwaarden voor jou als koper bestaan uit het rondkrijgen van jouw financiering en het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning.

Voor de exacte omschrijving van de ontbindende voorwaarden krijg je uitleg van Eggink Maalderink Makelaars bij het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst.





TIP!

Oriënteer je vast op
jouw voorkeuren voor de
keuken en badkamer. De
technische tekeningen
hiervan zijn sneller nodig
dan gedacht!



De omgevingsvergunning

Door het Kwaliteitsteam is het definitief ontwerp van jouw droomhuis goedgekeurd. Op basis van het goedgekeurde ontwerp heeft Hegeman Bouwteam, jouw architect of jouw aannemer het ontwerp verder technisch uitgewerkt. Bij de gemeente Zutphen vraag je via het omgevingsloket een omgevingsvergunning aan voor de bouw van jouw huis.



Omgevingsvergunning aanvragen

Voor de bouw van jouw droomhuis moet je een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente Zutphen. De aanvraag van de omgevingsvergunning voor het huis moet voldoen aan:

- > Het bestemmingsplan
- > Het bouwbesluit
- > Het kavelpaspoort
- > Het door het Kwaliteitsteam goedgekeurde ontwerp

Normaal gesproken wordt de aanvraag van de omgevingsvergunning door Hegeman Bouwteam, jouw architect of bouwer verzorgd, zij hebben hier veel ervaring mee. De omgevingsvergunning dient digitaal te worden aangevraagd op www.omgevingsloket.nl.

De reguliere doorlooptijd voor een omgevingsvergunning is 8 weken. De gemeente mag eenmalig de reactietermijn met 6 weken verlengen.

Nadat de gemeente de omgevingsvergunning heeft verleend, is er nog een wettelijke bezwaartermijn van 6 weken van kracht. In deze periode kun je (op eigen risico) al wel beginnen met de werkzaamheden.

Wij adviseren om de werkzaamheden uit te voeren na deze bezwaartermijn van 6 weken, totdat jouw omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.



De welstand toetst het definitieve ontwerp en de beoordeling van het Kwaliteitsteam. Bij de vergunningsaanvraag moet je de verslaglegging en de door het Kwaliteitsteam afgestempelde definitief ontwerp toesturen.

De legeskosten zijn vastgelegd in de gemeentelijke legesverordening, deze kosten kan de gemeente jaarlijks wijzigen. De gemeente zal deze kosten bij de aanvrager in rekening brengen.

De actuele legeskosten kun je vinden op de website van de gemeente Zutphen.



9. Omgevingsvergunning aanvragen



Door het Kwaliteitsteam is het definitief ontwerp van jouw droomhuis goedgekeurd.

Op basis van het goedgekeurde ontwerp heeft Hegeman Bouwteam, jouw architect of jouw aannemer het ontwerp verder technisch uitgewerkt.

Bij de gemeente Zutphen vraag je via het omgevingsloket een omgevingsvergunning aan voor de bouw van jouw huis.

TIP!

Het is gebruikelijk dat Hegeman Bouwteam, jouw architect of aannemer de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor jou indient. Vraag Hegeman Bouwteam om hierbij te helpen.

10. Teken en aannemingsovereenkomst

Het is raadzaam om tijdens het ontwerpproces de aannemer te betrekken bij het ontwerp en de prijsvorming. Dit voorkomt verrassingen achteraf. Hegeman bouwteam kan jou hierin begeleiden. Hierdoor krijg je sneller inzicht in de prijs en de planning van jouw desbetreffende ontwerp.

Wanneer de bouwprijs en de bouwplanning jou aanstaan kun je de afspraken met de aannemer vastleggen in de aannemingsovereenkomst.

Deze overeenkomst is de juridische verbinding tussen jou en de bouwer, waarin wordt vastgelegd wat de aannemer gaat maken voor jou. Om teleurstellingen en problemen te voorkomen moet het voor iedereen duidelijk zijn wat wel of niet is inbegrepen.

De bouw in Nederland kent verschillende garantie- en waarborgregelingen (SWK, Woningborg, Bouwgarant, GIW, etc.). Bespreek met jouw aannemer of en bij welke regeling zij is aangesloten en of deze ook van toepassing is op jouw huis. Dit dient in de aannemingsovereenkomst te worden opgenomen.



TIP!

Vaak is er een Woningborg-certificaat nodig voor jouw financiering. Hegeman Bouwteam legt jou graag uit waarom.

11. Reactie van de gemeente op de vergunningsaanvraag

Nadat jouw aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend bij de gemeente ontvang je binnen 8 weken een reactie. De gemeente kan binnen deze termijn van 8 weken eenmalig de termijn met 6 weken verlengen.

IS DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE BOUW VAN JOUW DROOMHUIS AFGEGEVEN DOOR DE GEMEENTE ZUTPHEN?

Gefeliciteerd! De vergunning is binnen, de bouw van jouw droomhuis komt steeds dichterbij.



12. Omgevingsvergunning onherroepelijk

Na het verlenen van de omgevingsvergunning is het mogelijk dat er in de opvolgende periode van 6 weken bezwaar of beroep wordt aangetekend. Het is daarom verstandig om te wachten met de werkzaamheden tot in ieder geval 6 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning.

Is de periode van 6 weken voorbij? Wat een goed nieuws! Je kunt nu beginnen met het bouwen van jouw droomhuis.



GEFELICITEERD!

Je kunt een afspraak maken bij de notaris voor de levering van de kavel. Na deze afspraak ben je officieel eigenaar van de kavel.





TEAM COOPS ROUWELER ZUTPHEN

13. Levering grond bij de notaris

Nu de omgevingsvergunning onherroepelijk is ben je weer een stapje dichterbij jouw droomhuis. Op dit moment kun je een afspraak maken bij de notaris voor de levering van jouw kavel.

Door de gemeente Zutphen is notariskantoor Coops Rouweler te Zutphen aangewezen als projectnotaris.

Wanneer er bij de notaris getekend is dan ben je officieel eigenaar van de kavel. Een feestelijk moment!



**GOED NIEUWS!**

Je ontwerp is goedgekeurd en de omgevingsvergunning is verleend. De bouw van jouw droomhuis kan beginnen!

Het bouwproces

Het meest spannende deel breekt nu aan. Jouw droomhuis, wat tot nu toe alleen op tekeningen en in het klein is uitgewerkt, wordt gebouwd.

Veel mooie momenten zullen aanbreken die je kunt vastleggen én vieren. Het grove werk zoals de eerste paal, maar ook de kleinste details. Je ziet jouw droomhuis groeien!



Het bouwproces

Het bouwen van jouw huis zal afhankelijk van het type en de bouwmethode van de aannemer circa 12 maanden in beslag nemen. Het is raadzaam om tijdens de selectie van een aannemer jou bij te laten staan door Hegeman bouwteam, een architect of een deskundige van bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis.

Na de selectie van een aannemer zal er een aanneemingsovereenkomst worden gesloten. Ook hier is het aan te bevelen je bij te laten staan door een deskundige zoals Hegeman Bouwteam BV.

Deze overeenkomst is de juridische verbinding tussen jou en de bouwer, waarin wordt vastgelegd wat de aannemer gaat maken voor jou. Om teleurstellingen en problemen te voorkomen moet het voor iedereen duidelijk zijn wat wel of niet is inbegrepen.

Gedurende de bouw is het raadzaam een vorm van toezicht op de aannemer te regelen. Ook hier kan Hegeman Bouwteam en Vereniging Eigen Huis jou bijstaan. Deze kunnen ook eventuele tussen- en eindopleveringen begeleiden. Dit voorkomt discussie achteraf.



14. Start bouw

Gefeliciteerd! De bouw van jouw droomhuis kan beginnen. Een feestelijk moment als de eerste paal geslagen wordt. Uiterlijk 12 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is moet de bouw van jouw droomhuis gestart zijn. Indien het jou niet lukt binnen deze termijn dien je dit bij de Gemeente Zutphen aan te geven.

Hegeman Bouwteam volgt de bouw op de voet en zal jou tussentijds informeren over de status. De kijkmomenten worden voor jou ingepland, zodat je zelf ook regelmatig een kijkje kan nemen. Je ziet straks letterlijk jouw huis tot leven komen.



TIP!

Wil je buiten de standaard ingeplande kijkmomenten een kijkje nemen op de bouw? Overleg dit altijd met de aannemer, het is niet toegestaan om alleen de bouwplaats te betreden i.v.m. veiligheidsredenen.





15. Bouw gereed

Tijdens de bouwperiode wordt jouw droomhuis gerealiseerd. Dan is het moment daar: Je ontvangt de sleutel van jouw droomhuis!

Daarbij eindigt ook jouw stappenplan met het Bouwteam van Hegeman. Bij de oplevering is Hegeman Bouwteam desgewenst aanwezig en checken jullie samen met hen of “alle puntjes op de i” zijn gezet. Daarna ontvang je de sleutel en de woonwijzer en kun je starten met jouw eigen werkzaamheden.

Een mooie periode ligt nu achter de rug, je hebt jouw huis zien groeien. Wonen in Park Helbergen fase II kan nu beginnen. In een prachtig huis op een mooie plek.



TIP!

Stel een planning op voor de periode na de oplevering. Vergeet ook niet dat jouw huis een woonverzekering nodig heeft.



Aanvullende informatie

Om jouw droomhuis in Park Helbergen fase II te kunnen bouwen heb je al vele stappen genomen. Om een aantal stappen wat makkelijker te maken geven wij jou aanvullende informatie.

Wij geven jou uitleg over de volgende onderdelen:

- > Nutsvoorzieningen en aansluiting op het watersysteem
- > Kavelpaspoorten
- > Peilen
- > Inrit
- > Erfafscheidingen



Aansluiting riolering en nutsvoorzieningen

Aansluiting in Park Helbergen fase II is in het rioleringssysteem gescheiden voor regenwater en vuil water. Dit betekent dat het regenwater van jouw huis en kavel afgevoerd dient te worden naar de watergang/wadi. De afvoer van het regenwater van de dakgoten en de tuininrichting loopt via jouw eigen kavel naar de watergang. De aansluiting op de vuilwaterriolering is slechts geschikt voor toilet, douche, wastafel, etc. Bij het ontwerp van jouw huis dien jij hier dan ook rekening mee te houden.

Overige nutsvoorzieningen zoals elektra, water en glasvezel vallen onder de verantwoordelijkheid van de afzonderlijke nutsbedrijven.

In de straten in Park Helbergen fase II liggen kabels en leidingen voor:

- > Riolering
- > Water
- > Elektra

Jouw huis dient hier op te worden aangesloten door de verschillende netwerkbeheerders. Deze aanvraag moet tijdig door Hegeman Bouwteam of jouw bouwer worden gedaan. De kosten voor deze aansluitingen worden bepaald door de netwerkbeheerders en zijn voor uw eigen rekening. Aansluitingen voor water, elektra en glasvezel kun je in één keer aanvragen via www.mijnaansluiting.nl



LEGENDA

Kabels en leidingen tracé

Riool

Trafo, nieuwe op huidige locatie.





LEGENDA

- Hoge erfafscheiding
- Lage erfafscheiding
- Plukstruik als afscheiding
- Bodembedekkende heester
- Bestaande bodembedekkende heester
- Haag langs erfafscheidingen de Waarden
- Keermuur

Kavelpaspoorten & erfafscheidingen

Kavelpaspoort

Om alle regels die bij de koop van een kavel komen kijken goed vast te leggen is er een kavelpaspoort voor elk kavel opgesteld. Dit kavelpaspoort bevat samen met de koopovereenkomst en de notariële akte alle regels die gelden voor de kavelinrichting.

Wanneer je een kavel krijgt toegewezen nabij de IJsseldijk zijn er aanvullende verplichtingen en adviezen voor de soms sterk stijgende grondwaterstand. Een advies om rekening mee te houden bij jullie ontwerp: - binnen 100 meter vanaf de teen van de IJsseldijk kruipruimteloos te bouwen.

Er is in het plan een hogere waarde voor de geluidsbelasting vastgesteld, met dien verstande dat deze waarden 63 dB niet te boven gaan. Dit betekent voor sommige kavels dat de westgevel geluidsluw moet zijn. Hegeman Bouwteam adviseert je daar graag over in het adviesgesprek.

Erfafscheidingen

In de ontwerpfilosofie van Park Helbergen fase II wordt een zo groen mogelijk beeld nagestreefd. Als je door de straten in het woongebied loopt is dit goed zichtbaar. De hagen aan de openbare zijde(n) van een kavel vormen een beeldbepalend element van de straat. In het inrichtingsplan staat het type haag en de maximale hoogte omschreven. Deze voorgeschreven hagen dienen dan ook altijd te worden gehandhaafd. Bij hoekkavels is langs een deel van de zij-erfgrens een hogere erfafscheiding toegestaan.

Er wordt ter plaatse van de kavels 9, 10, 15 en 16 een keermuur geplaatst. Zie voor de exacte positie en uitvoering het DO inrichtingsplan.



Hoogtepeilen

Alle hoogtes in Nederland worden gemeten ten opzichte van hetzelfde niveau, het Normaal Amsterdam Peil (NAP). De hoogte van uw kavel en huis worden aangegeven in deze NAP maten, genaamd peilen. Op het kavelpaspoort staat een (advies) hoogte aangegeven voor de peilen. Het vloerpeil (VP) is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

Dit peil is belangrijk vanwege de hoogte van het huis ten opzichte van de weg en de riolering in de straat. Het kavelpcil (KP) is het peil waarop de kavel wordt opgeleverd.



TIP!

Heb je vragen of praat je
graag met een specialist?
Hegeman Bouwteam staat
klaar om jou hier mee
verder te helpen!



LEGENDA

-  Waterafvoerende wadi
-  Roostergoot
-  Syfon
-  Duiker
-  Stroomrichting hemelwater
-  Keermuur voor opvangen hoogte verschil

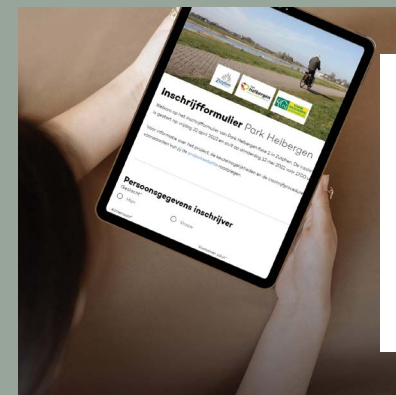


Inrit & parkeren

De meeste kavels zijn bereikbaar door een inrit. Op jouw kavelpaspoort is de locatie van jouw inrit aangegeven. Op jouw kavelpaspoort staat aangegeven of en hoe de inrit gemarkeerd wordt. De maximale breedte van de inrit staat op het kavelpaspoort aangegeven. Bestrating van de inrit naar de openbare weg wordt door de gemeente Zutphen voor jou aangelegd. Bestrating van de inrit op de kavel is een verantwoordelijkheid van jou.

Parkeren
Op elk kavel moeten minimaal twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen liggen bij voorkeur naast elkaar, waardoor elke auto op de kavel onafhankelijk in en uit kan rijden. Parkeerplaatsen in garages worden niet meegerekend.





Blij verrast?

Ben je na het lezen en bekijken van alle informatie blij verrast? Zet dan nu de eerste stap en schrijf je in voor een kavel in dit mooie plan!

Contact Eggink Maalderink

Lokenstraat 6-8
7201 MP Zutphen
nieuwbouw@egginkmaalderink.nl
(0575) 514 124



Contact Hegeman Bouwteam

Martinusweg 19
7391 AC Twello
info@hegemanbouwteam.nl
(0571) 262 063



Aan het samenstellen van deze brochure is de hoogste zorg besteed. Desondanks kan het voorkomen dat zich kleine onvolkomenheden voordoen. Aan de inhoud van het gepubliceerde kunnen op generlei wijze rechten worden ontleend. De getoonde informatie kan niet worden aangemerkt als een aanbod en is niet bedoeld ter vervanging van deskundig persoonlijk advies.

