

HANDBOEK BOUWKAVELS SCHUYTGRAAF

Bijlage 2 bij Koopovereenkomst bouwkavels Schuytgraaf

VERSIE 16 juni 2016

1	Inleiding.....	3
2	De betrokken partijen vanuit de gemeente	3
2.1	Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie	3
2.2	Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA).....	3
2.3	Vormcoördinator	3
2.4	Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit	3
2.5	Bouwcoördinator.....	3
3	Het Algemeen programma van eisen woningontwerpen.....	4
3.1	Architectuur en maatvoering.....	4
3.2	Afwatering en drainage.....	4
3.3	Inrichting bouwkaavel	5
3.4	Politiekeurmerk veilig wonen®	5
3.5	Overig	6
4	Het proces van schetsontwerp tot en met oplevering van uw woning.....	7
4.1	Schetsontwerp	7
4.2	Voorlopig Ontwerp.....	7
4.3	Aanvraag omgevingsvergunning	8
4.4	Levering van de Bouwkaavel.....	10
4.5	Start bouw woning	11
4.6	Oplevering woning.....	11

1 Inleiding

Het voorliggende Handboek is onderdeel van de Koopovereenkomst voor de Bouwkavels in Schuytgraaf en geeft u toelichting op de verschillende betrokken partijen vanuit de gemeente Arnhem (hoofdstuk 2), het Algemeen programma van eisen voor de woningontwerpen (hoofdstuk 3) en het proces van schetsontwerp tot oplevering van uw woning (hoofdstuk 4).

2 De betrokken partijen vanuit de gemeente

Bij het bouwen van uw eigen woning op een Bouwkavel krijgt u te maken met verschillende afdelingen en personen vanuit de gemeente, die elk hun eigen taken en verantwoordelijkheden hebben.

2.1 Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

De gemeente Arnhem is eigenaar van de grond en biedt de Bouwkavels te koop aan. De afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie kunt u beschouwen als de 'Verkoopafdeling' van de Gemeente. Zij is onder andere verantwoordelijk voor het opstellen van de Koopovereenkomst, de beoordeling van het Voorlopig Ontwerp en de aanvraag voor een omgevingsvergunning op basis van de randvoorwaarden volgens uit de Koopovereenkomst. Uw contactpersoon namens deze afdeling is de **Kavelcoördinator** (Jean-Pierre Spalburg, telefoonnummer: 026-3774568, e-mailadres: kavelsschuytgraaf@arnhem.nl).

2.2 Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA)

Een regionale uitvoeringsdienst voor vergunningverlening, toezicht en handhaving op het gebied van onder andere bouwen. Bij de ODRA dient u de aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor toetsing aan de wettelijke/publiekrechtelijke kaders (o.a. Bouwbesluit, Bouwverordening, Bestemmingsplan). Indiening van de aanvraag (na goedkeuring door de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie) verloopt via www.omgevingsloketonline.nl. Voor telefonisch contact met deze afdeling kunnen bellen naar het algemene nummer van de Gemeente: 0900 - 1809 (lokaal tarief).

Bij de bouw van uw woning krijgt u daarnaast te maken met bouwinspectie door medewerkers van de ODRA.

2.3 Vormcoördinator

De Vormcoördinator is de stedenbouwkundig supervisor voor Schuytgraaf namens de Gemeente. De Vormcoördinator bewaakt de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van Schuytgraaf. Het contact met de Vormcoördinator verloopt in principe via de Kavelcoördinator.

2.4 Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit

Deze onafhankelijke commissie beoordeelt of uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Na indiening van uw plan nodigt de commissie u uit om de vergadering, waarin uw bouwplan wordt behandeld, bij te wonen. Het advies, met overwegingen van de commissie, wordt schriftelijk via het college van burgemeester en wethouder aan u teruggestuurd.

2.5 Bouwcoördinator

De Bouwcoördinator regelt namens de Gemeente de logistiek en de organisatie op en rondom de bouwplaats. De Bouwcoördinator is uw aanspreekpunt tijdens de periode van bouw van uw woning. Tijdens de schouw van uw Bouwkavel worden de actuele contactgegevens van de Bouwcoördinator aan u verstrekt. Zie het Bouwplaatsreglement (Bijlage 8) voor een uitgebreidere toelichting op de rol van de Bouwcoördinator.

3 Het Algemeen programma van eisen woningontwerpen

In dit hoofdstuk komen de randvoorwaarden, die gelden voor woningontwerpen in het Plangebied Schuytgraaf aan bod. Het betreffen randvoorwaarden op het vlak van architectuur en maatvoering, afwatering en drainage, inrichting bouwkavel, politiekeurmerk veilig wonen en (overige) technische aspecten.

3.1 Architectuur en maatvoering

De randvoorwaarden met betrekking tot de architectuur en maatvoering die gelden voor de te realiseren bebouwing zijn opgenomen in het Kavelboek (Bijlage 3), het Stedenbouwkundig Matenplan (Bijlage 4) en het Bestemmingplan (Bijlage 6). Daarnaast zal het ontwerp voor uw woning worden voorgelegd aan de Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Het ontwerp wordt door de commissie getoetst aan redelijke eisen van welstand en aan het Beeldkwaliteitplan van het betreffende veld.

Het Kavelboek is een uitwerking van het Beeldkwaliteitplan (BKP) en een middel om 'richting' te geven aan bouwplannen. In een Kavelboek wordt aan de hand van foto's en schetsen een beeld gegeven van de gewenste kwaliteit voor de te ontwikkelen woonomgeving. De afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie toetst de woningontwerpen aan de randvoorwaarden uit het Kavelboek en aan het Stedenbouwkundig Matenplan.

Aan de eisen in het Bestemmingsplan dient uw bouwplan te allen tijde te voldoen. U als Koper bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen uit het bestemmingsplan. De ODRA toetst de aanvraag voor een omgevingsvergunning hieraan.

3.2 Afwatering en drainage

Afvoer hemelwater

In het Plangebied Schuytgraaf wordt het hemelwater bovengronds, via (mol)goten en bodempassages, naar het oppervlaktewater afgevoerd. In het Bouwplaatsreglement van Schuytgraaf (Bijlage 7) staan de eisen vermeld voor het afvoeren van hemelwater van bouwkavels tijdens de realisatiefase van het openbaar gebied.

Met het ontwerp van uw woning en uw tuin dient u ook rekening te houden met deze vorm van afwatering. Zo moet het hemelwater van uw daken en eventuele verharding in uw tuin via de voorzijde van uw kavel bovengronds worden afgevoerd naar het openbaar gebied.

Drainage

U dient naast de bovengrondse afwatering van het hemelwater ook een drain in een zogenaamd verbeterd cunet (zand/grind) in uw achtertuin aan te leggen. Deze drain dient om eventueel te hoog staand grondwater af te voeren. De drain moet naar de voorzijde van de kavel worden gevoerd en dient in de voortuin te worden voorzien van een ontstoppingsstuk.

Naast de drain in de achtertuin dient u nog een drain ten behoeve van de kruipsluif voor de Nuonwarmteleiding te plaatsen. Zie hiervoor Bijlage 10 van de Koopovereenkomst.

In het openbaar gebied liggen aansluitingen voor zowel de drain in de achtertuin als de drain voor de kruipsleuf. De locatie van de drain op de bouwkaavel en de aansluiting op het openbaar gebied dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning op tekening te worden aangegeven.

3.3 Inrichting bouwkaavel

Bij de inrichting van uw Bouwkaavel dient u volgende inrichtingselementen te verwerken in het Voorlopig Ontwerp en de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Hagen

De hagen worden aangegeven op de erfafscheidingstekening (Bijlage 8) en in het Kavelboek (Bijlage 3). De regels voor de aanleg en de instandhouding van de hagen zijn opgenomen in de Algemene Akte (Bijlage 5).

Schanskorven

Op een aantal Bouwkavels in de Riethorst (veld 7), Leyhorst (veld 8) en Parklane (veld 5) zijn vóór de levering schanskorven geplaatst. Voor de betreffende kavels geldt voor u de verplichting om deze schanskorven in stand te houden. Een en ander conform opgenomen in de Algemene Akte (Bijlage 5).

Boom

Voor diverse Bouwkavels in Parklane (veld 5) en De Leihagen (veld 16) geldt de verplichting tot het planten en in stand houden van een bepaald type boom in de voortuin. Om welke Bouwkavels en welk type boom het gaat staat aangegeven op de erfafscheidingstekening (Bijlage 8) en in het Kavelboek (Bijlage 3).

Parkeerplaatsen

Op de Bouwkavels in Riethorst (veld 7) en Leyhorst (veld 8) zijn vóór de levering 2 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen dient u als zodanig in stand te houden en te gebruiken. Voor Parklane (veld 5), De Groene Erven (veld 14) en De Leihagen (veld 16) heeft u de verplichting om tenminste één parkeerplaats op eigen terrein te realiseren, in stand te houden en te gebruiken. Met een carport of oprit naar een eventuele garage voldoet u aan deze eis. Opritten dienen maximaal 3 meter breed te zijn.

Opstelplek klike-containers

Op de Bouwkaavel moet een opstelplek voor uw klike-containers worden gerealiseerd.

Leidingen stadsverwarming

U dient met de inrichting van uw Bouwkaavel rekening te houden met de ligging van de leidingen van de stadsverwarming, door erboven geen diepwortelende planten of opstallen te plaatsen.

3.4 Politiekeurmerk veilig wonen®

Schuytgraaf wordt geheel gebouwd volgens de eisen van het politiekeurmerk veilig wonen® (pkvw®), inclusief certificering. Alle bouwers en de planontwikkelaars houden hier rekening mee. De Gemeente zorgt dat de openbare ruimte zoals achterpaden, wegen, voetpaden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, verlichting en nog veel meer voldoen aan deze sociale veiligheidsnorm. Hierdoor ontstaat een veilige wijk waarin het prettig wonen is.

Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met de adviseur Politiekeurmerk van de ODRA. Dat kan telefonisch op 026 - 377 16 00 of per e-mail naar info@odra.nl.

3.5 Overig

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt door de ODRA onder andere getoetst aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening. Vanuit het Bouwbesluit bent u vanaf 1 januari 2013 verplicht om een berekening van de milieuprestatie bij te voegen. Daarvoor kunt u onder andere gebruik maken van de Bepalingsmethode Milieuprestaties Gebouwen van de GPR-gebouwmethode. Voor toepassing van deze applicatie kunt u gebruik maken van de licentie van de Gemeente. Hiervoor kunt u contact opnemen met adviseur duurzaam bouwen (dubo), de heer Mulders. Dat kan telefonisch op 026-3774427 of per e-mail naar wim.mulders@odra.nl.

Naast de vereisten uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening, dient voor de te realiseren Opstallen in Schuytgraaf rekening te worden gehouden met de navolgende aspecten.

Geen kelders, souterrains en kruipruimten

Binnen Schuytgraaf wordt met een gesloten grondbalans gewerkt. Dat wil zeggen dat er geen grond mag worden aan- of afgevoerd. Dit geldt voor het Plangebied als geheel en voor elke Bouwkavel afzonderlijk. De opleverhoogte van de Bouwkavels is daarop afgestemd. In verband met de gesloten grondbalans is het voor het gehele Plangebied Schuytgraaf niet toegestaan om kelders, souterrains en kruipruimten te realiseren, met uitzondering van de kruipruimtesleuf ten behoeve van de leidingen van NV Nuon Warmte.

Trillingsarm funderen

Op de Bouwkavels binnen het Plangebied Schuytgraaf is het, om schade aan bestaande bouwwerken en geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen, niet toegestaan om op een traditionele wijze te funderen. Dit betekent dat er niet mag worden geheid met prefab betonpalen. Er dient gebruik te worden gemaakt van een trillingsarme heimethode. De meest voorkomende vorm hiervan is door middel van mortelschroefpalen.

Stadsverwarming

Alle woningen in Schuytgraaf dienen aangesloten te worden op de stadsverwarming van Nuon, een en ander overeenkomstig het gestelde in de Koopovereenkomst, de Algemene Akte (Bijlage 5) en de Overeenkomst Nuon-Gemeente (Bijlage 10).

4 Het proces van schetsontwerp tot en met oplevering van uw woning

De gemeente Arnhem hanteert voor de Bouwkavels in het Plangebied Schuytgraaf de volgende stappen voor de fase van het schetsontwerp tot en met de oplevering van uw woning.

Stap 1: Schetsontwerp

Stap 2: Voorlopig Ontwerp

- a) toets Voorlopig Ontwerp door afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie
- b) toets Voorlopig Ontwerp door Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (Vooroverleg)

Stap 3: Aanvraag omgevingsvergunning

- a) toets aanvraag omgevingsvergunning door afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie
- b) indienen aanvraag omgevingsvergunning bij Omgevingsloketonline.nl

Stap 4: Levering van de bouwkaavel

- a) Schouw
- b) Juridische en feitelijke levering

Stap 5: Start bouw woning

Stap 6: Oplevering woning

Onderstaand worden deze stappen toegelicht.

4.1 Schetsontwerp

Tijdens het ontwerpproces kunnen u en uw architect gebruik maken van de hulp van de Vormcoördinator. Schetsontwerpen kunnen vrijblijvend en kosteloos worden voorgelegd aan de Vormcoördinator.

4.2 Voorlopig Ontwerp

a) Toets Voorlopig Ontwerp door afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

Het Voorlopig Ontwerp dient te worden uitgewerkt op de onderlegger van het Stedenbouwkundig Matenplan (Bijlage 4), waarbij tevens rekening dient te worden gehouden met de hoogtepeilen. Het Stedenbouwkundig Matenplan ontvangt u indien gewenst per e-mail in .dwg. U kunt daarvoor een mail sturen naar de Kavelcoördinator (kavelsschuytgraaf@arnhem.nl).

Op het Voorlopig Ontwerp dienen de volgende aspecten in beeld gebracht te worden (deze zijn voor een deel reeds vastgelegd in het Stedenbouwkundig Matenplan):

- ligging van de woning op de bouwkaavel;
- maatvoering van de woning;
- architectuur in hoofdopzet / hoofdverschijning;
- materiaal- en kleurgebruik van de toe te passen bouwmaterialen van de uitwendige scheidingsconstructie;
- ontsluitingszijde + locatie voordeur;
- locatie + maatvoering van de opritten en/of parkeerplaatsen;
- locatie + maatvoering van de entreepaden;
- locatie + maatvoering van de eventuele garage.

Afwijking van de harde maatvoering van het Stedenbouwkundig Matenplan is slechts mogelijk indien dit door Koper expliciet is verzocht en hiervoor schriftelijk toestemming is gegeven namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

Het Voorlopig Ontwerp dient op een zodanige wijze te worden aangeleverd dat een goede en effectieve beoordeling mogelijk is. Dit is ter beoordeling aan de Kavelcoördinator

Het Voorlopig Ontwerp wordt door de behandelend medewerker van de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie getoetst aan de hand van het Algemeen programma van eisen woningontwerpen (hoofdstuk 3 van deze bijlage) het Kavelboek (Bijlage 3), de maatvoering van het Stedenbouwkundig Matenplan (Bijlage 4) en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit deze Koopovereenkomst. Onderdeel van deze toetsing is de beoordeling door de Vormcoördinator op de randvoorwaarden uit het Kavelboek.

Om de toetsing door de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie in gang te zetten, dient u uw Voorlopig Ontwerp in bij de Kavelcoördinator. Dat kan per e-mail naar kavelsschuytgraaf@arnhem.nl of per post naar:

Gemeente Arnhem
Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie
t.a.v. J.P. Spalburg
Postbus 99
6800 AB ARNHEM

Naast het Voorlopig Ontwerp dient u ook een ingevuld exemplaar in van het aanvraagformulier 'Vooroverleg'. Dit formulier treft u achteraan deze bijlage en is tevens te downloaden op www.arnhem.nl.

U ontvangt uiterlijk drie weken na ontvangst van het Voorlopig Ontwerp eventuele op- en aanmerkingen dan wel goedkeuring op het Voorlopig Ontwerp.

b) Toets Voorlopig Ontwerp door Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (Vooroverleg)

Na akkoord van de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie inclusief de Vormcoördinator van het Voorlopig Ontwerp kan het worden aangeboden aan de Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit ten behoeve van een Vooroverleg. De Kavelcoördinator zorgt voor verzending van de stukken aan de commissie.

Circa één keer in de 2 weken vergadert de Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit, waarbij aangedragen voorlopige ontwerpen worden besproken en beoordeeld. U wordt geadviseerd om hierbij met uw architect aanwezig te zijn. De kosten voor dit Vooroverleg bedragen € 549,= (prijspeil 2016).

Na behandeling van het Voorlopig Ontwerp door de Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit zijn er de volgende mogelijkheden voor het vervolg:

- De Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit gaat in hoofdlijnen akkoord met het ontwerp. U kunt verder met het voorbereiden van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Eventueel benodigde aanpassingen kunnen verwerkt worden in de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- De Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit gaat niet akkoord met het ontwerp. Het ontwerp dient te worden aangepast en opnieuw aan de commissie voorgelegd te worden.

4.3 Aanvraag omgevingsvergunning

Wanneer zowel de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie inclusief de Vormcoördinator en de Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit akkoord zijn met het Voorlopig Ontwerp, dan kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend.

a) Toets aanvraag omgevingsvergunning door afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

Voordat de aanvraag voor een omgevingsvergunning kan worden ingediend op het omgevingsloketonline.nl, dient u de aanvraag voor te leggen aan de kavelcoördinator van de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie.

Informatie over welke stukken ingediend dienen te worden in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning is te vinden op de site www.omgevingsloketonline.nl. In aanvulling hierop geldt voor Schuytgraaf dat ook een opzet van het leidingenplan volgens bijgevoegd voorbeeld en (foto's van) monsters van het te hanteren gevel- en dakmateriaal ingediend moeten worden .

Voor de toets door de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie dient een volledige set van de stukken aangeleverd te worden. Deze complete aanvraag dient u in bij de Kavelcoördinator. Dat kan per e-mail naar kavelsschuytgraaf@arnhem.nl of per post naar:

Gemeente Arnhem
Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie
t.a.v. J.P. Spalburg
Postbus 99
6800 AB ARNHEM

De toets van de stukken voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie heeft betrekking op de afspraken volgend uit de Koopovereenkomst. In ieder geval dienen de volgende zaken op de tekeningen te zijn verwerkt:

- ligging van de woning op de bouwkevel;
- maatvoering van de woning;
- architectuur in hoofdopzet / hoofdverschijning;
- materiaal- en kleurgebruik van de toe te passen bouwmaterialen van de uitwendige scheidingsconstructie;
- ontsluitingszijde + locatie voordeur;
- locatie + maatvoering van de opritten en/of parkeerplaatsen;
- locatie + maatvoering van de entreepaden;
- locatie + maatvoering van de eventuele garage;
- locatie van aanbieden afgekoppeld hemelwater op de kavelgrens;
- door u, op eigen terrein te plaatsen erfafscheidingen en eventuele boom;
- aanbiedingspunt en aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- locatie van drain in de achtertuin op de bouwkevel (N.B. met ontstoppingsstuk op eigen bouwkevel);
- de maatregelen ten behoeve van het politiekeurmerk veilig wonen®;
- vloerpeil van de afgewerkte begane grondvloer van de woning ten opzichte van NAP.

De afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie geeft uiterlijk 2 weken na ontvangst van de stukken haar eventuele op- en aanmerkingen danwel goedkeuring op de aanvraag. Bij goedkeuring van de stukken ontvangt u daarvan bericht. Na ontvangst van dit bericht kunt u de aanvraag indienen op www.omgevingsloketonline.nl. U bent zelf verantwoordelijk voor deze indiening.

b) Indienen aanvraag omgevingsvergunning bij Omgevingsloketonline.nl

Na goedkeuring op de stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning door de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie, dient u per omgaande de aanvraag in te dienen op www.omgevingsloketonline.nl. U bent zelf verantwoordelijk voor het indienen van een zogeheten volledige aanvraag, hetgeen inhoudt dat deze zodanig compleet is dat de aanvraag binnen de gestelde termijn ontvankelijk kan worden verklaard. Voorts dient u alles te doen om een spoedige afgifte van de omgevingsvergunning te bewerkstelligen.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning die past binnen het vigerende bestemmingsplan valt in principe onder de categorie 'eenvoudige aanvragen'. Daarvoor wordt een regulier procedure gevolgd. De beslistermijn is daarbij 8 weken, gerekend vanaf de ontvangstdatum van de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken verlengd worden. Wanneer het de Gemeente niet lukt om binnen deze termijn een beslissing te nemen, wordt de vergunning van rechtswege verleend.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning volgens de reguliere procedure worden in grote lijnen de volgende stappen doorlopen:

1. U dient uw aanvraag in op www.omgevingsloketonline.nl. Het systeem vertelt u welke gegevens u moet invullen en welke documenten u moet aanleveren (uploaden). Voor het digitaal aanvragen van een omgevingsvergunning heeft u een DigiD-account nodig.
2. De ODRA stuurt een bericht van ontvangst en publiceert de aanvraag. Ook controleert de Gemeente of de aanvraag compleet is. Als blijkt dat er nog stukken ontbreken, wordt u hierover geïnformeerd. De Gemeente zal daarbij aangeven binnen welke termijn u de ontbrekende stukken alsnog kunt aanleveren.
3. De ODRA beoordeelt uw aanvraag inhoudelijk en kijkt of uw aanvraag aan alle wettelijke eisen voldoet. Zo kan er onder meer gekeken worden naar regels uit het bestemmingsplan en de welstandsnota. Tevens wordt uw aanvraag ook getoetst aan de technische eisen uit het Bouwbesluit (brandveiligheid, ventilatie, etc.).
4. De ODRA laat u binnen 8 weken weten of u wel of niet een omgevingsvergunning krijgt. De tijd die u nodig heeft om uw aanvraag compleet te maken (zie stap 2) wordt bij de beslistermijn van de Gemeente opgeteld. Heeft u een ingewikkeld project, dan kan de Gemeente de beslistermijn eenmalig met 6 weken verlengen. De Gemeente maakt de beschikking kenbaar middels de Openbare Bekendmakingen. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan nog maximaal 6 weken de tijd om bezwaar in te dienen. Daarna is uw vergunning definitief.

4.4 Levering van de Bouwkavel

Nadat de omgevingsvergunning aan u is verleend kunt u gaan bouwen. Daarvoor is het uiteraard wel eerst noodzakelijk dat de grond aan u wordt geleverd. Om dat voor elkaar te krijgen dienen de navolgende stappen ondernomen te worden.

a) Schouw van de Bouwkavel

Voorafgaand aan de feitelijke en juridische levering dient een gezamenlijke schouw plaats te vinden. Als Koper dient u (of een gemachtigde namens u) aanwezig te zijn en vanuit de Gemeente zijn de Kavelcoördinator en/of de Bouwcoördinator aanwezig. Tijdens de schouw worden de maatvoering en de hoogteligging akkoord verklaard door ondertekening van een Proces Verbaal van Schouw. Het ondertekende Proces Verbaal wordt door de Kavelcoördinator aan de notaris verstrekt en vormt een bijlage van de akte van levering.

Voor het inplannen van de schouw neemt u zelf tijdig contact op met de Kavelcoördinator van de Gemeente (tel. 026-3774568 of kavelsschuytgraaf@arnhem.nl). De Gemeente heeft minimaal 1 week nodig om de schouw voor te bereiden.

Het verdient aanbeveling dat uw aannemer aanwezig is bij de schouw. Wanneer uw aannemer op dat moment nog niet bekend is of wanneer dit agendatechnisch gezien niet uitkomt, dient voorafgaand aan de Start bouw een gesprek plaats te vinden tussen uw aannemer en de Bouwcoördinator van de Gemeente.

Tijdens de schouw wordt in uw bijzijn een inspectie gedaan van het openbaar gebied in nabijheid van de Bouwkavel.

b) Juridische en feitelijke levering

De juridische en feitelijke levering vindt plaats op het moment van ondertekening van de notariële akte van levering. De ondertekening vindt plaats bij Dirkzwager Notarissen te Arnhem. De Gemeente heeft de notaris gemachtigd om namens de Gemeente de akte te ondertekenen.

Voor het inplannen van de juridische en feitelijke levering neemt u zelf tijdig contact op met Dirkzwager Notarissen (tel. 026-3655555). De notaris heeft minimaal 2 weken nodig om de levering voor te bereiden. U bent zelf verantwoordelijk voor een tijdige financiering.

4.5 Start bouw woning

De bouw van uw woning dient uiterlijk 8 weken na het onherroepelijk worden van uw omgevingsvergunning te starten. Voor dat wordt gestart met de bouw dient:

- de grond aan u te zijn geleverd;
- een gesprek plaats te vinden tussen uw aannemer en de Bouwcoördinator;
- u aan te leveren bij de Bouwcoördinator:
 - een Veiligheids- en Gezondheidsplan;
 - de bouwplanning;
 - de definitieve hoogte van het vloerpeil van de afgewerkte begane grondvloer van de woning ten opzichte van NAP.

4.6 Oplevering woning

Het uiterlijke moment van oplevering van de woning is 78 weken na Start bouw. U dient voor de feitelijke oplevering de datum van oplevering schriftelijk aan de Kavelcoördinator te melden (kavelsschuytgraaf@arnhem.nl).

Na oplevering van uw woning zal opnieuw een inspectie worden gedaan van het openbaar gebied in nabijheid van de Bouwkavel. Wanneer er schade aan het openbaar gebied wordt geconstateerd die is ontstaan als gevolg van de bouw van uw woning en/of de inrichting van uw tuin, dan worden de herstelkosten op u verhaald.