Wilgenrijk

Leidraad voor zelfbouw

Uw eigen huis ontwerpen

U begint aan een prachtige reis. Zelf een huis ontwerpen met een architect en het laten bouwen door een aannemer. Woonwensen inventariseren en vertalen naar een huis op maat betekent veel keuzes maken en dit vergt de nodige tijd. U heeft een aantal belangrijke stappen te nemen om uw huis in Wilgenrijk te bouwen. In deze leidraad voor zelfbouw geven wij u informatie over de diverse stappen, hiermee helpen wij u goed op weg. Vanaf het inventariseren van uw woonwensen tot aan het wonen op één van de meest begeerde plekken in Wilgenrijk. Uw eigen huis ontwerpen, helemaal zoals u het zelf heeft bedacht. Dit kan in Wilgenrijk.

- Zelf uw favoriete kavel uitkiezen
- Ontwerp van uw huis door een architect
- Uw eigen woondroom verwezenlijken
- Onder architectuur van de Maassluise School

Wilgenrijk neemt u mee naar de mooiste kavels

Het kopen van een kavel is een bijzonder proces waarin u voor veel keuzes komt te staan. Gedurende het hele proces staat Wilgenrijk voor u klaar. Te beginnen met het uitkiezen van uw kavel.

Wilgenrijk heeft een woonwinkel waar de makelaar u alles kan vertellen over wonen in Wilgenrijk en de actuele beschikbaarheid van huizen en kavels. Met de makelaar heeft u een oriënterend gesprek over uw woonwensen, vervolgens kan de makelaar u informeren over de globale planning en beschikbare kavels in het woongebied.

Als u na het oriënterend gesprek geïnteresseerd bent in een kavel in Wilgenrijk, kunt u uw voorkeuren van kavels aangeven bij de makelaar. De makelaar zal afhankelijk van de belangstelling de kavel van uw voorkeur toewijzen. Hiermee kan het aankoopproces beginnen.

TIP! Heeft u vragen of praat u graag eens met een specialist? Laat het ons dan weten. Bij Wilgenrijk is veel kennis aanwezig en wij helpen u graag. Ook dat is wonen in Wilgenrijk.

Het proces

Met deze ´leidraad voor zelfbouw´ nemen wij u mee in alle stappen die u moet doorlopen om uiteindelijk in uw zelfontworpen huis in Wilgenrijk te wonen. Nadat uw favoriete kavel in Wilgenrijk is gevonden, start het aankoopproces. Allereerst sluit u een reserveringsovereenkomst om vervolgens na het doorlopen van de benodigde stappen, de koopovereenkomst met Wilgenrijk te sluiten.

Nadat de benodigde vergunningen verleend zijn kan de bouw van uw huis beginnen. In deze 'leidraad voor zelfbouw' wordt het proces van zelfbouw stap voor stap aan u uitgelegd. Het stappenplan bestaat uit:

- Reserveringsovereenkomst
  (met daarin het ontwerp van uw huis en goed-keuring door het Kwaliteitsteam)
- Koopovereenkomst
- Vergunningen
- Bouwproces
- Aanvullende informatie en kavelinrichting

Uitleg stappenplan zelfbouw

Wilgenrijk heeft het ideale proces alvast voor u uitgestippeld. Een stappenplan voor zelfbouw hebben wij voor u gemaakt. Elke stap in het proces wordt beschreven en uitgelegd. Het stappenplan bestaat uit vier delen: reserveringsovereenkomst, koopovereenkomst, vergunningen en bouwproces. Voor elke stap heeft u een aantal weken de tijd, wij tellen de weken door vanaf de eerste stap tot aan de laatste stap. 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 u vertraging oploopt volgens het stappenplan voor zelfbouw. Dat is heel erg vervelend, maar meestal geen probleem! U moet wel goed alle termijnen in de reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst in de gaten houden want u bent zelf (waar nodig) verantwoordelijk voor het aanvragen van uitstel op deze termijnen. De makelaar en de woonwinkel van Wilgenrijk helpen u graag tijdens het proces om uw droomhuis in Wilgenrijk te realiseren.

Wij wensen u een prachtige reis toe!

Stappenplan zelfbouw

Reserveringsovereenkomst

1. **Tekenen reserveringsovereenkomst**
   Week 1 I p. 12

2. Voldoen reserveringsvergoeding
   Week 2 I p. 13

3. Woonwensen en volumestudie
   Week 3 I p. 14

4. Ontvangen uitwerking volumestudie
   Week 5 I p. 16

5. Ontwerpen van uw droomhuis
   p. 18

6. Eigen verklaring financiering aanleveren
   Week 16 I p. 24

7. Voorlopig ontwerp Kwaliteitsteam
   Week 16 I p. 28

8. Reactie Kwaliteitsteam
   - A. Ontwerp goedgekeurd: **stap 9**
   - B. Ontwerp afgekeurd: **stap 7**

   Week 17 I p. 30

9. Definitief ontwerp Kwaliteitsteam
   Week 25 I p. 32

10. Reactie Kwaliteitsteam
    - A. Ontwerp goedgekeurd: **stap 11**
    - B. Ontwerp afgekeurd: **stap 9**

    Week 26 I p. 34

11. Afspraak koopovereenkomst tekenen plannen
    Week 26 I p. 35

Koopovereenkomst

12. **Tekenen koopovereenkomst**
    Week 28 I p. 38

13. Ontbindende voorwaarden voltooid
    Week 40 I p. 39

14. Voldoen Waarborgsom
    Week 40 I p. 40

15. **Levering kavel notaris**
    Week 42 I p. 41

Vergunningen

16. Omgevingsvergunning aanvragen
    Week 30 I p. 46

17. Reactie gemeente
    Week 38 I p. 48

18. **Omgevingsvergunning onherroepelijk**
    Week 44 I p. 49

Bouwproces

19. Gedragscode getekend retour
    Week 52 I p. 54

20. Kennismakingsgesprek voor start bouw
    Week 54 I p. 55

21. **Start bouw**
    Week 56 I p. 57

22. **Bouw gereed**
    Week 120 I p. 59

Reserveringsovereenkomst

Met de reserveringsovereenkomst neemt u de belangrijkste stappen in de aankoop van uw favoriete kavel. De looptijd van de reserveringsovereenkomst is afhankelijk van hoe snel u de stappen doorloopt maar heeft een maximale duur van 28 weken. Tijdens het doorlopen van de stappen krijgt het ontwerp van uw droomhuis steeds meer vorm en eindigt u met een door het Kwaliteitsteam goedgekeurd definitief ontwerp.

Looptijd: 28 weken

1. Tekenen reserveringsovereenkomst

De eerste stap in het aankoopproces van uw favoriete kavel in Wilgenrijk kan beginnen. De eerste stap bestaat uit het tekenen van de reserveringsovereenkomst. De makelaar van Wilgenrijk heeft alle gegevens die nodig zijn om de reserveringsovereenkomst op te maken van u ontvangen en met u doorgenomen Ook heeft u een afspraak gemaakt wanneer u daadwerkelijk uw handtekening zet onder de eerste stap van het aankopen van uw kavel in Wilgenrijk.

Bij de reserveringsovereenkomst ontvangt u van Wilgenrijk de volgende documenten:

- Het stappenplan zelfbouw
- De model koopovereenkomst
- Het concept kavelpaspoort
- Een model eigen verklaring financiering
- Het Stijlboek Maassluise School
- De gedragscode voor aannemers
- De leidraad voor zelfbouw

Datum afspraak

TIP! In het stappenplan zelfbouw zijn alle stappen benoemd die horen bij het zelfbouwproces in Wilgenrijk. Het stappenplan zelfbouw kunt u teruglezen op pagina 8 en 9.

Verrassing! Wat een goed nieuws, u heeft een mijlpaal gehaald. Viert u met ons mee? In de doos bij het Stijlboek Maassluise School zit een vakje dat u nu kunt openen.

2. Reserveringsvergoeding

Na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst ontvangt u van Wilgenrijk een factuur voor de betaling van de reserveringsvergoeding. Deze vergoeding moet u binnen één week overmaken aan Wilgenrijk. De reserveringsvergoeding bedraagt minimaal € 3000,00 inclusief BTW. Zodra de vergoeding bij Wilgenrijk binnen is, heeft u de reservering daadwerkelijk gemaakt.

De reserveringsvergoeding zal uiteindelijk verrekend worden met de totale koopsom van de kavel als binnen de looptijd van de reserveringsovereenkomst de koopovereenkomst voor de kavel wordt gesloten.

Uiterste datum

Uiterlijk één week na ontvangst factuur van Wilgenrijk

3. Woonwensen gesprek voor volumestudie

Met de stedenbouwkundig supervisor van Wilgenrijk heeft u meestal binnen twee weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst een afspraak voor een volumestudie. Tijdens deze afspraak neemt Wilgenrijk met u op hoofdzaken uw woonwensen door. 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 u heeft. Uw droomhuis moet passend zijn binnen de grootte en ligging van de kavel. De stedenbouwkundig supervisor helpt u op weg om de aanvullende voorwaarden van de kavel te vertalen naar duidelijke kaders. Het doel van de volumestudie is om u een goede basis mee te geven voor het ontwerp van uw droomhuis.

Dit gesprek wordt ingepland door de Woonwinkel van Wilgenrijk en vindt plaats binnen twee weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst.

TIP! Wilgenrijk werkt naar aanleiding van het gesprek een volumestudie uit met daarop de situering van de bouwvolumes op de kavel. Deze volumestudie kunt u als basis gebruiken voor het verdere ontwerp van uw droomhuis.

Datum afspraak

Woonwensen

4. Uitgewerkte volumestudie

De uitgewerkte volumestudie ontvangt u van Wilgenrijk. U ontvangt uiterlijk twee weken na het gesprek met de stedenbouwbouwkundig supervisor digitaal van Wilgenrijk het kavelpaspoort en de volumestudie voor het huis. Deze zijn leidend voor het verdere traject. De uitgewerkte volumestudie vormt de basis voor het verdere ontwerp van uw droomhuis. Daarnaast is de uitgewerkte volumestudie nodig om het voorlopig ontwerp van uw droomhuis door het Kwaliteitsteam te laten beoordelen.

TIP! De stedenbouwkundig supervisor van Wilgenrijk heeft de volumestudie naar aanleiding van de besproken woonwensen uitgewerkt. De volumestudie vormt de basis voor het ontwerp van uw droomhuis.

5. Het ontwerpen van uw huis

Nadat u de uitgewerkte volumestudie van Wilgenrijk heeft ontvangen, kan het ontwerpen beginnen. Samen met uw architect of bouwer maakt u de eerste ontwerpen van uw huis op basis van de door Wilgenrijk verstrekte stukken, waaronder het kavelpaspoort en de volumestudie. Deze eerste ontwerpen bestaan uit een schetsontwerp en/of voorlopig ontwerp van het huis dat voldoet aan uw specifieke woonwensen.

Het ontwerp van uw huis moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, het bestemmingsplan, de contractstukken met Wilgenrijk, het beeldkwaliteitsplan en de ontwerpprincipes uit de Maassluise School. Het voorlopig ontwerp van uw droomhuis kunt u in de volgende stap presenteren bij het Kwaliteitsteam.

Het ontwerpen van uw droomhuis

Met de volumestudie is de basis voor het ontwerp van uw toekomstige woonhuis gelegd. Om tot een ontwerp voor uw droomhuis te komen, is het wenselijk en raadzaam een geregistreerd architect in te schakelen. Op basis van alle documenten die behoren tot de aankoop van de kavel en uw woonwensen kunnen zij een kosteninschatting maken voor het realiseren van het huis. Zo weet u 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.

In de brochure 'Bouwen met een architect' van de Bond van Nederlandse Architecten (te downloaden via bna.nl) vindt u informatie over wat een architect voor u kan doen. Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en heeft u met hem op het zakelijke en persoonlijke vlak een klik.

Speciaal voor (kleinere) opdrachten van particulieren aan architecten is de Consumentenregeling 2013 Rechtsverhouding Consument – Architect CR 2013 ontwikkeld. De Consumentenregeling bestaat uit een modelovereenkomst, algemene voorwaarden en bijlagen waaronder het invulformulier waarin de taakbeschrijving van de architect wordt vastgesteld. Via bna.nl kunt u deze modellen downloaden.

TIP! Voor het samenstellen van het Stijlboek Maassluise school heeft Wilgenrijk samengewerkt met veel ervaren architecten. Op pagina 146 en 147 van het Stijlboek Maassluise School vindt u een overzicht van architecten waar Wilgenrijk mee samen werkt.

Ontwerpfilosofie van Wilgenrijk

Het Stijlboek Maassluise School geeft richting aan de ontwikkeling van Wilgenrijk. Wilgenrijk meandert, is nergens hetzelfde en voelt toch als een harmonische eenheid met een duidelijke signatuur. Een geliefde woonbuurt ontstaat uit een doordachte ontwerpfilosofie die kaders schetst voor architectuur en inrichting van kavels, lanen en straten, maar die ook veel ruimte laat voor variatie en beleving van het individu. De ontwerpprincipes en inspirerende voorbeelden van de Maassluise School zijn van toepassing op buurten, huizen én tuinen. Er is eenheid, ruimte voor variatie en een hoge mate van kwaliteit. De ontwerpfilosofie is ontstaan vanuit een zoektocht van 35 (landschaps-)architecten en stedenbouwers naar de betekenis van 'echt', 'ontspannen', 'Hollands', 'mooi' wonen.

De Maassluise school zorgt voor gevarieerde architectuur en biedt tegelijkertijd rust en eenheid. Je vindt de Maassluise School dus overal in Wilgenrijk terug, waar je maar kijkt.

6. Eigen verklaring financiering

Binnen 16 weken na ondertekening van de reserverings-overeenkomst levert u bij Wilgenrijk de eigen verklaring omtrent financiering aan. Bij het tekenen van de reserveringsovereenkomst heeft u van Wilgenrijk het model eigen verklaring financiering ontvangen.

Met deze eigen verklaring toont u aan dat u de kosten kunt dragen voor het realiseren van uw droomhuis op uw kavel.

TIP! Wilt u weten wat de financiële mogelijk-heden zijn voor uw droomhuis in Wilgenrijk? Neem contact op met een financieel adviseur.

LET OP! U kan pas door naar de volgende stap als de eigen verklaring financiering bij Wilgenrijk is afgegeven.

Kwaliteitsteam van Wilgenrijk

Het Kwaliteitsteam bestaat uit onafhankelijke adviseurs die de kwaliteit van alle nieuwe ontwikkelingen (van kavel tot woonbuurt) in Wilgenrijk 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 van Wilgenrijk en de gemeente Maassluis:

- Voorzitter, Wilgenrijk
- Stedenbouwkundig supervisor, Wilgenrijk
- Afgevaardigde welstandscommissie, gemeente Maassluis

Het Kwaliteitsteam wordt daarnaast geadviseerd en ondersteunt door:

- Stedenbouwkundige, gemeente Maassluis
- Secretaris, Wilgenrijk

Alle bouwplannen in Wilgenrijk moeten aan het Kwaliteitsteam worden gepresenteerd. Het team van onafhankelijke adviseurs toetst de bouwplannen aan het Stijlboek Maassluise School, Beeldkwaliteitsplan Wilgenrijk en de welstandscriteria. Het Kwaliteitsteam staat in verbinding met de afdeling Welstand van de gemeente Maassluis, hierdoor zal de welstandstoets in bijna alle gevallen positief uitvallen.

TIP! Om een afspraak te maken met het Kwaliteitsteam of voor vragen is het team te bereiken via: kwaliteitsteam@wilgenrijk.nl

TIP! U bent zelf verantwoordelijk dat uw ontwerp voldoet aan het bestemmingsplan en de overige regelgeving. Bij de vergunningsaanvraag worden deze aspecten getoetst door de gemeente.

Hoe werkt het Kwaliteitsteam?

Als het voorlopig ontwerp klaar is, kunt u een afspraak maken met het Kwaliteitsteam. Tijdens de afspraak met het Kwaliteitsteam krijgt uw architect de gelegenheid om het voorlopig ontwerp te presenteren, hiervoor krijgt de architect 30 minuten de tijd. Hierna ontvangt u direct een eerste mondelinge reactie van het Kwaliteitsteam, deze reactie wordt uitgewerkt in een verslag, welke u binnen één week per e-mail toegestuurd krijgt.

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

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

7. Voorlopig ontwerp bij Kwaliteitsteam

Binnen 16 weken na ondertekenen van de reserveringsovereenkomst, maakt u een afspraak met het Kwaliteitsteam voor de presentatie van uw voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp presenteert u samen met uw architect. De stukken die benodigd zijn levert u 5 werkdagen voor de afspraak aan, dit is uiterlijk in week 15. Het Kwaliteitsteam beoordeelt uw voorlopig ontwerp en geeft aanwijzingen voor de verdere uitwerking.

TIP! Plan de afspraak met het Kwaliteitsteam ruim van tevoren. Ook voor vragen is het Kwaliteitsteam te bereiken via: kwaliteitsteam@wilgenrijk.nl

Datum afspraak

Aantekeningen

8. Reactie Kwaliteitsteam op voorlopig ontwerp

Nadat u het voorlopig ontwerp heeft gepresenteerd ontvangt u binnen één week de verslaglegging van het Kwaliteitsteam per e-mail.

A. IS UW VOORLOPIG ONTWERP GOEDGEKEURD DOOR HET KWALITEITSTEAM?

Gefeliciteerd, nu kunt u verder naar de volgende stap. Het Kwaliteitsteam heeft u en uw architect mogelijk enkele aandachtspunten meegegeven. Deze aandachtspunten kunt u verwerken in het definitief ontwerp van uw droomhuis.

B. IS UW VOORLOPIG ONTWERP AFGEKEURD DOOR HET KWALITEITSTEAM?

Het Kwaliteitsteam heeft u zowel mondeling als ook in het verslag geïnformeerd over waarom uw 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 heeft u 4 weken de tijd. U kunt na de benodigde aanpassingen het ontwerp opnieuw bij het Kwaliteitsteam indienen. Hiervoor moet u een afspraak maken zoals in stap 7 is uitgelegd.

LET OP! Doordat uw voorlopig ontwerp is afgekeurd loopt u vertraging op volgens de proces planning. U dient via de makelaar uitstel op de looptijd van de reserveringsovereenkomst aan te vragen.

9. Definitief ontwerp bij Kwaliteitsteam

Nadat u akkoord van het Kwaliteitsteam heeft ontvangen op uw voorlopig ontwerp, kunt u samen met uw architect het ontwerp verder verfijnen tot een definitief ontwerp. Hier heeft u 8 weken de tijd voor. Zodra het definitief ontwerp gereed is maakt u weer een afspraak met het Kwaliteitsteam om het ontwerp te presenteren en stuurt u uiterlijk 5 werkdagen voorafgaand aan de afspraak het definitief ontwerp met bijbehorende stukken aan het Kwaliteitsteam.

TIP! Plan de afspraak met het Kwaliteitsteam ruim van tevoren. Ook voor vragen is het Kwaliteitsteam te bereiken via: kwaliteitsteam@wilgenrijk.nl

TIP! Op pagina 27 kunt u lezen welke stukken u voor de beoordeling van het definitief ontwerp moet aanleveren.

Datum afspraak

Aantekeningen

10. Reactie Kwaliteitsteam op definitief ontwerp

Nadat u het definitief ontwerp heeft gepresenteerd ontvangt u binnen één week de verslaglegging van het Kwaliteitsteam per e-mail.

A. IS UW DEFINITIEF ONTWERP GOEDGEKEURD DOOR HET KWALITEITSTEAM?

Gefeliciteerd, u kunt nu een afspraak maken voor het ondertekenen van de koopovereenkomst.
Van de secretaris van het Kwaliteitsteam ontvangt u digitaal de verslaglegging met het akkoord. Daarnaast ontvangt u ook de aangeleverde stukken retour, deze zijn afgestempeld door het Kwaliteitsteam. Deze afgestempelde documenten moet u bij de vergunningsaanvraag toesturen om vlot de welstandstoets te doorlopen. In hoofdstuk 3 van deze leidraad leest u meer over de vergunningsaanvraag.

B. IS UW DEFINITIEF ONTWERP AFGEKEURD DOOR HET KWALITEITSTEAM?

Het Kwaliteitsteam heeft u zowel mondeling als ook in het verslag geïnformeerd over waarom uw definitief ontwerp is afgekeurd. Daarnaast heeft het Kwaliteitsteam ook aangegeven welke wijzigingsrichting nodig is om het definitief ontwerp goed te keuren. Voor het aanpassen van het definitief ontwerp heeft u 4 weken de tijd. U kunt na de benodigde aanpassingen het ontwerp opnieuw bij het Kwaliteitsteam indienen. Hiervoor moet u opnieuw een afspraak maken zoals in stap 9 op pagina 32 is uitgelegd.

LET OP! Doordat uw definitief ontwerp is afgekeurd loopt u vertraging op volgens de proces planning. U dient via de makelaar uitstel op de looptijd van de reserveringsovereenkomst aan te vragen.

11. Afspraak koopovereenkomst ondertekenen

Met het akkoord van het Kwaliteitsteam op het definitief ontwerp van uw droomhuis bent u aan het einde gekomen van de reserveringsovereenkomst. U kunt nu met de makelaar een afspraak maken voor het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Van Wilgenrijk ontvangt u de volgende documenten:

- De koopovereenkomst en algemene voorwaarden
- Het definitieve kavelpaspoort op basis van uw definitief ontwerp
- Door het Kwaliteitsteam goedgekeurd definitief ontwerp
- Concept leveringsakte

Datum afspraak

HET ONTWERP VAN UW DROOMHUIS IS HELEMAAL KLAAR. ZIET U UZELF AL WONEN? EEN PRACHTIG HUIS, OP EEN MOOIE PLEK IN WILGENRIJK.

Koopovereenkomst

De reserveringsovereenkomst wordt opgevolgd door de koopovereenkomst. Er zijn nog een aantal stappen die u moet doorlopen. Tijdens de looptijd van de koopovereenkomst voltooid u de ontbindende voorwaarden en maakt u de waarborgsom over. Tot slot gaat u naar de notaris waamee u eigenaar van de kavel wordt.

Looptijd: 14 weken

12. Tekenen van de koopovereenkomst

Gefeliciteerd! De koopovereenkomst van de kavel heeft u getekend. Dit betekent dat u (bijna) eigenaar bent van een mooi stuk grond in Wilgenrijk. In de achterliggende periode heeft u veel werk verzet om het ontwerp rond te krijgen. Dit kunt u afsluiten met de feestelijke ondertekening van de koopovereenkomst.

Datum afspraak

Verrassing! Wat een goed nieuws, u heeft een mijlpaal gehaald. Viert u met ons mee? In de doos bij het Stijlboek Maassluise School zit een vakje dat u nu kunt openen.

13. Ontbindende voorwaarden

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft u 12 weken de tijd voor de ontbindende voorwaarden. De ontbindende voorwaarden voor u als koper bestaan uit het rondkrijgen van uw financiering. Indien noodzakelijk kan u uitstel aanvragen op de ontbindende voorwaarden, hiervoor moet u contact opnemen met de makelaar.

LET OP! Het aanvragen van uitstel op de ontbindende voorwaarden heeft invloed op de volgende stap, het voldoen van de waarborgsom. Een verzoek tot uitstel op uw ontbindende voorwaarden moet u voor beide stappen tegelijkertijd aanvragen.

14. Waarborgsom

Binnen 12 weken na ondertekening van de koop-overeenkomst moet u de waarborgsom overmaken. Het bedrag en de uiterlijke termijn zijn in de overeen-komst opgenomen. U maakt de waarborgsom over op de derdenrekening van de notaris.

TIP! In plaats van een waarborgsom kan u desgewenst, binnen dezelfde 12 weken na ondertekening van de koopovereenkomst, een bankgarantie afgeven.

15. Levering kavel bij notaris

Als de ontbindende voorwaarden zijn voltooid en de waarborgsom is ontvangen, kan de kavel bij de notaris aan u geleverd worden. Van de notaris ontvangt u een uitnodiging voor een afspraak. Hiermee wordt u officieel eigenaar van de kavel.

Datum afspraak

Verrassing! Wat een goed nieuws, u heeft een mijlpaal gehaald. Viert u met ons mee? In de doos bij het Stijlboek Maassluise School zit een vakje dat u nu kunt openen.

3

Vergunningen aanvragen

Door het Kwaliteitsteam is het definitief ontwerp van uw droomhuis goedgekeurd. Op basis van het goedgekeurde ontwerp heeft uw architect of aannemer het ontwerp verder technisch uitgewerkt. Bij de gemeente Maassluis vraagt u via het omgevingsloket een omgevingsvergunning aan voor de bouw van uw huis.

Looptijd: 14 weken

Omgevingsvergunning aanvragen

Voor de bouw van uw droomhuis moet u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente Maassluis. De aanvraag van de omgevings-vergunning voor het huis moet voldoen aan:

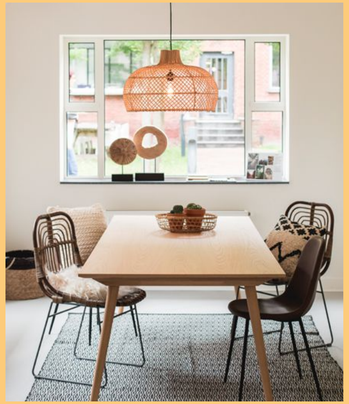
- Het bestemmingsplan
- Het bouwbesluit
- Het kavelpaspoort
- Het door het Kwaliteitsteam goedgekeurde ontwerp

Normaal gesproken wordt de aanvraag van de omgevingsvergunning door de 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 reactie termijn 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 kunt u (op eigen risico) al wel beginnen met de werkzaamheden. Wij adviseren om de werkzaamheden uit te voeren na deze bezwaartermijn van 6 weken, totdat uw omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

De welstand toetst het definitieve ontwerp en de beoordeling van het Kwaliteitsteam. Bij de vergunningaanvraag moet u de verslaglegging en de door het Kwaliteitsteam afgestempeld definitief ontwerp toesturen.

De legeskosten zijn vastgelegd in de gemeentelijke legesverordening, deze kosten kan de gemeente jaarlijks wijzigen. De legeskosten bedragen in 2017 voor een omgevingsvergunning 203,- + 1,8 procent van de bouwkosten. Daarnaast zijn er kosten verbonden aan de welstandstoets deze bedragen 1,8 promille van de bouwkosten. De gemeente zal deze kosten bij de aanvrager in rekening brengen. De actuele legeskosten kunt u vinden op de website van de gemeente Maassluis.



16. Omgevingsvergunning aanvragen

Nadat u van het Kwaliteitsteam een akkoord op het definitief ontwerp heeft ontvangen, dient u binnen 4 weken een aanvraag voor de omgevingsvergunning in bij de gemeente Maassluis. Stuur bij deze vergunning-aanvraag de verslaglegging met het akkoord van het Kwaliteitsteam en het afgestempelde ontwerp mee. De welstandstoets loopt u dan gemakkelijk door.

TIP! Het is gebruikelijk dat uw architect of aannemer de aanvraag voor de omgevings-vergunning voor u indient. Zij hebben hier veel ervaring mee en weten precies welke documenten u moet aanleveren.

Datum omgevingsvergunning ingediend

17. Reactie van de gemeente

Nadat uw aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend bij de gemeente ontvangt u binnen 8 weken een reactie. De gemeente kan binnen deze termijn van 8 weken eenmalig de termijn met 6 weken verlengen.

Datum omgevingsvergunning verleend

A. IS DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE BOUW VAN UW DROOMHUIS AFGEGEVEN DOOR DE GEMEENTE MAASSLUIS?

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

B. IS DE OMGEVINGSVERGUNNING AFGEWEZEN?

De gemeente Maassluis informeert u waarom de omgevingsvergunning is afgewezen. Mogelijk moet u nog aanvullende informatie verstrekken of een wijziging maken. Geef deze informatie altijd door aan uw architect of aannemer.

18. 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! U kunt nu beginnen met het bouwen van uw droomhuis.

Datum omgevingsvergunning onherroepelijk

Verrassing! Wat een goed nieuws, u heeft een mijlpaal gehaald. Viert u met ons mee? In de doos bij het Stijlboek Maassluise School zit een vakje dat u nu kunt openen.

DE GEMEENTE HEEFT DE ONTWERPEN VAN UW DROOMHUIS BEOORDEELD. WAT EEN GOED NIEUWS, DE OMGEVINGSVERGUNNING IS VERLEEND. HIERMEE KAN HET BOUWPROCES BEGINNEN.

4

Het bouwproces

Het meest spannende deel breekt nu aan. Uw droomhuis, wat tot nu toe alleen op tekeningen en in het klein is uitgewerkt, wordt gebouwd. Veel mooie momenten zullen aanbreken die u kunt vastleggen én vieren. Het grove werk zoals de eerste paal, maar ook de kleinste details. U ziet uw droomhuis groeien.

Looptijd: 68 weken

Het bouwproces

Het bouwen van uw 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 u bij te laten staan door een architect of een deskundige van bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis.

Na de selectie van een aannemer zal er een aanneemovereenkomst worden gesloten. Ook hier is het aan te bevelen u bij te laten staan door een deskundige. Deze overeenkomst is de juridische verbinding tussen u en de bouwer, waarin wordt vastgelegd wat de aannemer gaat maken voor u. 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 uw aannemer of en bij welke regeling zij is aangesloten en of deze ook van toepassing is op uw huis. Dit dient in de aanneemovereenkomst te worden opgenomen.

Gedurende de bouw is het raadzaam een vorm van toezicht op de aannemer te regelen. Ook hier kan een architect of deskundige van de Vereniging Eigen Huis u bijstaan. Deze kunnen ook eventuele tussen- en eind-opleveringen begeleiden. Dit voorkomt discussie achteraf.

De bouwplaats

Wilgenrijk kent een 'Gedragscode voor aannemers'. Hierin staat beschreven hoe aannemers zich in het gebied en op de bouwplaats dienen te gedragen. Dit met als doel de woonomgeving zo netjes mogelijk te houden en overlast te beperken. Het is raadzaam de bouwer(s) de gedragscode zo snel mogelijk beschikbaar te stellen, zodat ze weten waar ze rekening mee moeten houden. De gedragscode voor aannemers dient door de aannemer ondertekend te worden voordat de werkzaamheden gaan starten. De gedragscode is te vinden op www.wilgenrijk.nl/gedragscode. Wilgenrijk beschikt over een gebiedscoördinator welke zal toezien op de handhaving hiervan.

19. Getekende gedragscode voor aannemers retour

De gedragscode voor aannemers heeft u als bijlage bij de reserveringsovereenkomst ontvangen. Uw aannemer moet deze gedragscode ondertekenen. U bent de opdrachtgever van de aannemer, hierdoor bent u voor Wilgenrijk verantwoordelijk voor alle werkzaamheden die plaats zullen vinden. Het is daarom belangrijk dat u er voor zorgt dat de aannemer deze gedragscode ondertekend. U bent er verantwoordelijk voor dat de ondertekende gedragscode naar Wilgenrijk wordt toegestuurd.

In de gedragscode staan randvoorwaarden waar de aannemer en alle onderaannemers zich tijdens de bouw aan moet houden, zoals ervoor zorgen dat de woon- en werkomgeving veilig, schoon en fijn is.

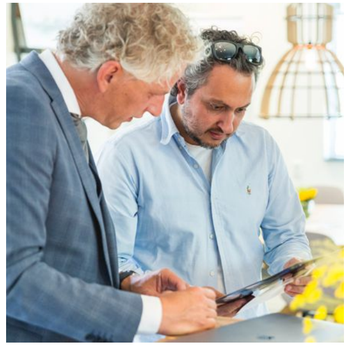
De gebiedscoördinator van Wilgenrijk ziet hierop toe en indien nodig spreekt hij uw aannemer of u als opdrachtgever hier op aan.

De getekende gedragscode voor aannemers moet uiterlijk 4 weken voor start bouw retour gestuurd worden.

20. Kennismakings-gesprek aannemer en gebiedscoördinator

Minimaal 2 weken voordat de bouw start is er een kennismakingsgesprek tussen uw aannemer en de gebiedscoördinator van Wilgenrijk. Tijdens dit gesprek wordt de gedragscode voor aannemers doorgenomen.

Datum start bouw



Stap 21 - Week 56

Stap 22 - Week 120

21. Start bouw

Gefeliciteerd! De bouw van uw droomhuis kan beginnen. Een feestelijk moment als de eerste paal geslagen wordt.

Uiterlijk 12 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is moet de bouw van uw droomhuis gestart zijn. Indien u deze termijn niet haalt dient u dit bij de woonwinkel van Wilgenrijk aan te geven. Samen met de woonwinkel maakt u dan een nieuwe afspraak wanneer de bouw zal gaan starten.

Datum start bouw

Verrassing! Wat een goed nieuws, u heeft een mijlpaal gehaald. Viert u met ons mee? In de doos bij het Stijlboek Maassluise School zit een vakje dat u nu kunt openen.

Foto bouw

Foto bouw

Foto bouw

Foto bouw

22. Bouw gereed

Tijdens de bouwperiode wordt uw droomhuis gerealiseerd. Een mooie periode ligt nu achter u, u heeft uw huis zien groeien. Wonen in Wilgenrijk kan nu beginnen, in een prachtig huis op een mooie plek.

Uiterlijk 15 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, dient uw droomhuis opgeleverd te zijn. Gedurende de bouwperiode zullen er wat tegenslagen en meevallers zijn waardoor de bouwplanning wijzigt. Indien u deze termijn niet haalt dient u dit bij de woonwinkel van Wilgenrijk aan te geven.

Datum oplevering

Verrassing! Wat een goed nieuws, u heeft een mijlpaal gehaald. Viert u met ons mee? In de doos bij het Stijlboek Maassluise School zit een vakje dat u nu kunt openen.

Foto sleuteloverdracht

5

Aanvullende informatie

Om uw droomhuis in Wilgenrijk te kunnen bouwen heeft u vele stappen genomen. Om een aantal stappen wat makkelijker te maken geven wij u aanvullende informatie. Wij geven u uitleg over de nutsvoorzieningen, aansluiting op het watersysteem, de kavelinrichting en delen een aantal handige adressen met u.

Aansluiting riolering en nutsvoorzieningen

In Wilgenrijk is het rioleringssysteem gescheiden voor regenwater en vuil water. Dit betekent dat het regenwater van uw huis en kavel afgevoerd dient te worden naar de watergang. De afvoer van het regenwater van de dakgoten en de tuininrichting loopt via uw eigen kavel naar de watergang. De aansluiting op de vuilwaterriolering is slechts geschikt voor toilet, douche, wastafel, etc. Bij het ontwerp van uw huis dient u hier dan ook rekening mee te houden. Enkele kavels grenzen niet aan een watergang. In deze uitzonderlijke situaties mag het water van de dakgoten en de tuininrichting worden aangesloten op een alternatief systeem. U ontvangt in deze situaties vanuit Wilgenrijk aanvullende informatie.

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

In de straten in Wilgenrijk liggen kabels en leidingen voor:

- Riolering (Wilgenrijk)
- Water (Evides)
- Elektra (Westland Infra)
- Glasvezel (Reggefiber)

Uw huis dient hier op te worden aangesloten door de verschillende netwerkbeheerders. Deze aanvraag moet tijdig door u of uw 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 kunt u in één keer aanvragen via www.mijnaansluiting.nl.

TIP! Voor de bouw van uw huis is het handig om een bouwaansluiting voor water en elektra aan te vragen. Tijdens het bouwproces kan uw bouwer dan gebruik maken van water en elektriciteit.

Kavelinrichting

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.

Peilen

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.

TIP! Zowel de architect en de bouwer moeten zich aan dit peil houden. Geef deze belangrijke informatie door aan uw architect en bouwer.

Het kavelpeil (KP) is het peil waarop de kavel wordt opgeleverd. Dit is circa 10 centimeter lager dan het definitieve niveau van uw tuin. Deze 10 centimeter kan worden aangevuld met teelaarde voor de tuin of zand voor de bestrating.
De grond die overblijft na het ontgraven van de bouwkuip kunt u op de kavel verwerken. Eventuele overtollige grond dient u zelf af te (laten) voeren. Wij raden u aan dit voorafgaand met uw bouwer af te stemmen.

Op het kavelpaspoort is ook het streefpeil van de watergang aangegeven. Om de beleving van het water optimaal te laten zijn, adviseert Wilgenrijk de kavel richting het water te laten aflopen. Het is verstandig om hierbij goed rekening te houden met het vloerpeil van eventuele bijgebouwen op uw kavel.

Inrit

De meeste kavels zijn bereikbaar door een inrit. Op uw kavelpaspoort is de locatie van uw inrit aangegeven. Op uw 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 Wilgenrijk voor u aangelegd. Bestrating van de inrit op de kavel is een verantwoordelijkheid van u.

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.

Afvoer regenwater

Het regenwater wordt afgevoerd naar de watergangen. Dit betekent dat de afvoer van de dakgoten en de tuininrichting via uw eigen kavel naar een watergang dient te worden afgevoerd. Om ervoor te zorgen dat de grond in het talud niet weg spoelt, schrijft Wilgenrijk een taludbeschermer voor.

Voor een duurzame tuininrichting raden wij aan om het regenwater op te vangen en langzaam af te voeren. Hierbij kunt u denken aan een regenton, verharding met grind of een verlaagd gazon.

haner.nl/eindbuis-taludbeschermer

Erfafscheidingen

In de ontwerpfilosofie van Wilgenrijk 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. Op uw kavelpaspoort staat het type haag en de maximale hoogte omschreven. Deze voorgeschreven hagen dienen dan ook altijd te worden gehandhaafd. De groene erfafscheiding mag worden onderbroken door maximaal één inrit per kavel.
Bij hoekkavels is langs een deel van de zij-erfgrens een hogere erfafscheiding toegestaan. In overleg met Wilgenrijk kunt u de hoogte van de hagen bij hoekkavels in uw kavelpaspoort laten opnemen.

De groene uitstraling van het woongebied wordt ook bepaald door de hagen tussen u en uw buren. De hoogte en uitvoering van erfafscheidingen tussen twee kavels kunnen in overleg met uw buren worden bepaald. Ter plaatse van de voortuin is het voor een goed zicht op de straat aan te raden om de (groene) erfafscheiding wat lager te houden.

Oevers

De groene en waterrijke beleving van Wilgenrijk ontstaat onder andere door de oevers. Kavels aan het water lopen schuin af naar de waterlijn. Dit is het talud en heeft een schuinte van 1:3. Deze schuinte is aangegeven op principedetail van uw kavelpaspoort. Om te voorkomen dat het talud te steil afloopt naar het water, is de schuinte van 1:3 vastgelegd door een kwalitatieve verplichting. Het is mogelijk om het talud zelf breder en dus minder steil, te maken. De oevers in Wilgenrijk zijn vrijwel overal natuurlijke oevers. Op uw kavel dient u minimaal 2/3e deel van de kavelbreedte als natuurlijke oever in te richten. Dit kunt u doen door oeverbeplanting aan te planten in het talud.

Steiger

In het kavelpaspoort is, indien van toepassing, een zone aangegeven waarin een steiger mag worden aangebracht. De maximale afmetingen zijn aangegeven in het kavelpaspoort. Maximaal 1/3e deel van de kavelbreedte mag u verharden door een steiger, vlonder of damwandconstructie aan te plaatsen.

Bouwen langs het water

Het Hoogheemraadschap van Delfland is onder andere verantwoordelijk voor de waterkwaliteit in het woongebied. Hierdoor kan het zijn dat als u langs het water een bouwwerk zoals een hek, vlonder of steiger wilt plaatsen u ook bij het Hoogheemraadschap van Delfland een vergunning dient aan te vragen.
In veel gevallen is het indienen van een melding voldoende en daarbij het volgen van algemene regels die het Hoogheemraadschap gesteld heeft. Deze algemene regels zijn te vinden op de website van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Stichting beeldkwaliteit Wilgenrijk

Wilgenrijk kent een doordachte ontwerpfilosofie, de 'Maassluise School'. Het geeft principes en inspiratie voor architectuur en landschap. Het zijn kaders voor huizen, gebouwen en de inrichting van kavels, tuinen, lanen en straten.
Er is eenheid, ruimte voor variatie en een hoge mate van kwaliteit. Op deze manier ontstaat er een geliefd woongebied waar iedereen wil wonen.

Om de beeldkwaliteit voor alle bewoners nu en in de toekomst te kunnen waarborgen, heeft Wilgenrijk een onafhankelijke stichting opgericht. De naam van deze stichting is 'Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk'. Het bestuur van deze stichting wordt gevormd door bewoners van Wilgenrijk.

De Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk is opgericht bij notariële akte en is onafhankelijk. De stichting borgt de kwaliteit van de ontwerpfilosofie de 'Maassluise School' en de niet openbaar toegankelijke buitenruimte in het woongebied Wilgenrijk. Dit doet zij onder meer door handhaving van de contractuele- en kwalitatieve verplichtingen die zijn opgenomen in de notariële akte en de koopovereenkomst

Elk jaar houdt de Stichting Beheer Beeldkwaliteit Wilgenrijk een openbare bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst doet zij verslag over het afgelopen jaar, kijkt zij vooruit naar toekomstige plannen en worden vragen van bewoners over de beeldkwaliteit in het woongebied beantwoord.

Woonwinkel Wilgenrijk

Op enig moment kan het zijn dat u vragen heeft of graag eens met een specialist praat. Laat het ons dan weten. Bij Wilgenrijk is veel kennis aanwezig en zijn we altijd bereid u waar nodig te ondersteunen en te helpen. Ook dat is wonen in Wilgenrijk.

Weverskade 110
3147 PA Maassluis
085 792 82 02
woonwinkel@wilgenrijk.nl

Handige adressen

Vereniging Eigen Huis
www.eigenhuis.nl

Stichting Woningborg (SWB)
www.woningborggroep.nl

Zelfbouw in Nederland
www.zelfbouwinnederland.nl

Politiekeurmerk Veilig Wonen
www.politiekeurmerk.nl

Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA)
www.bna.nl

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)
www.swk.nl

Bouwend Nederland
Vereniging van bouw- en infrabedrijven
www.bouwendnederland.nl

BouwGarant
www.bouwgarant.nl

Gemeente Maassluis
Bezoekadres:
Koningshoek 93.050, Maassluis
Tel. 14 010
www.maassluis.nl

WILGENRIJK.NL
Weverskade 110 | 3147 PA Maassluis | 085 792 82 02 | woonwinkel@wilgenrijk.nl