

DE
ZILVER
REIGER



KAVEL A

KAVELPASPOORT &
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INHOUD



Kavelpaspoort 3

A. Technische omschrijving 4

B. Algemene informatie bij de aankoop van uw kavel 5

C. Voor het project geldende algemene voorwaarden 6

KAVEL A

Kavel



Eigenschappen

- Hoofdgebouw:**
- Hoofdgebouw wordt geplaatst binnen het bouwvlak
 - Maximale inhoud hoofdgebouw: 750 m³
 - Maximale goothoogte: 4,5 m
 - Maximale bouwhoogte: 10 m
 - Nokrichting haaks op de weg
- Bijbehorende bouwwerken:**
- Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 m afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw
- Parkeren:**
- Er dienen op het perceel 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.
- Maaiveld:**
- Hoogte afgewerkt maaiveld is ca. 0,20 m onder het hart van de Noordensweg

Legenda

- Eigendomsgrens
- Kavel, bestemming tuin
- Kavel, bestemming wonen
- Bouwvlak
- Kavel, bestemming natuur (water)
- Zone recht van overpad
- Nu nog op naam van Hoogheemraadschap
- Beschoeiing
- Gezamenlijke brug
- Bestaande steiger elementen

Ligging in het project



Oppervlakte kavel A

Perceel	Water	Totaal
650 m²	545 m²	1195 m²

Disclaimer
De aangegeven maatvoering betreft circa maten en pellen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

A. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. Algemeen

Deze technische omschrijving beschrijft de bouwrijpe staat waarin de door de toekomstige verkrijger in het plan de Zilverreiger aan te kopen bouwka­vel wordt opgeleverd door de ondernemer, zijnde Mattone Bouwmeesters. De toekomstige verkrijger zal hiervoor met de ondernemer een aannemings­overeenkomst sluiten. Na het uitvoeren van de in dit document omschreven werkzaamheden, is de kavel bouwrijp. Hieronder wordt de toekomstig verkrijger ook aangeduid als “koper” en ondernemer Mattone Bouwmeesters ook aangeduid als “aan­nemer”. In deze technische omschrijving wordt regelmatig verwezen naar het kavelpaspoort en de aangegeven kavelte­kening. Op de kaveltekening staan o.a. diverse afmetingen en enkele bebouwingseigenschappen weergegeven waarbinnen de verkrijger, naar eigen inzicht, een woning kan laten ont­werpen en realiseren, die past binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan en de regels en bepalingen van het vige­rende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan, bekend onder de naam “Noordensweg 68” te Nieuwkoop inclusief bijlagen (o.a. beeldkwaliteitsplan) van de gemeente Nieuwkoop is via de website www.omgevingsloket.nl te raadplegen.

De technische omschrijving vormt samen met de kavelteke­ning het kavelpaspoort van de bouwka­vel (hierna aangeduid als “kavelpaspoort”). De teksten zoals opgenomen in dit kavel­paspoort zijn uitsluitend bindend voor zover deze betrekking hebben op de staat waarin de bouwka­vel wordt opgeleverd. Ten aanzien van de maatvoering en de inrichting van het open­baar gebied kunnen geen rechten aan het kavelpaspoort wor­den ontleend.

2. Peil en maatvoering van de bouwka­vel

Ten aanzien van de maatvoering en het peil van de bouwka­vel is voor de koper het navolgende van belang.

2.1 Peil

Het toekomstig bouwpeil van de door de koper op de bouw­ka­vel te realiseren woning ligt gemiddeld circa 0,10 m boven het hart van de Noordensweg. Het definitieve bouwpeil dient door koper zelf te worden afgestemd met de afdeling Bouw­ en Woningtoezicht van de gemeente Nieuwkoop.

2.2 Maaiveld bouwka­vel bij oplevering

Het maaiveld van de bouwka­vels wordt opgeleverd op ca. 0,20 m onder het hart van de Noordensweg. i.v.m. mogelijke zettingen van de ondergrond is een verschil van deze hoogte niet verrekenbaar.

2.3 Toekomstig maaiveld bouwka­vel

De uiteindelijk, door koper zelf te realiseren hoogte van het maaiveld van een bouwka­vel is afhankelijk van het door de ge­meente Nieuwkoop vast te stellen bouwpeil van de te realise­ren woning. Indien koper besluit de bouwka­vel na oplevering op te hogen, bijvoorbeeld ten behoeve van de tuininrichting en de daarbij behorende bestratingen, dient koper rekening te houden met de hoogte van het maaiveld van de naastgelegen ka­vels en de watergangen.

2.4 Maatvoering

De op de kaveltekening aangegeven maten zijn ‘circa’ maten. Tenzij anders aangegeven, zijn de maten op de tekening uitge­drukt in meters.

3. Sloopwerk

De op de bouwka­vel aanwezige bestaande opstallen, verhar­dingen, terreinrioleringen, begroeiingen en alle overige boven­ en ondergrondse terreininrichtingen en toebehoren, worden door de aannemer gesloopt en afgevoerd.

4. Grondwerk

Ten behoeve van het bouwrijp maken van de bouwka­vel alsme­de voor de daarop aan te brengen beschoeiingen en bruggen wordt het benodigde grondwerk verricht. De bouwka­vel wordt geëgaliseerd opgeleverd. De mogelijkheid bestaat echter, dat er na oplevering van de bouwka­vel bij regenval water in de tuin blijft staan. De koper dient in dat geval bij de aanleg van de tuin zorg te dragen voor grondverbetering zodat de bovenlaag voldoende waterdoorlatend is.

5. Nutsvoorzieningen, riolering en drainage

5.1 Nutsvoorzieningen en riolering

De nutsvoorzieningen zijn beschikbaar. Als koper dient u zelf een aanvraag te doen bij de betreffende nutsbedrijven voor de aansluiting van water en elektriciteit. Voor internet kiest u zelf een aanbieder. De aansluiting op de gemeentelijke riolering dient eveneens door u als koper aangevraagd te worden.

5.2 Drainage

Eventueel door koper onder de woning dan wel in de bouwka­vel aan te brengen drainageleidingen dienen uit te monden in het aan de bouwka­vel grenzende water.

6. Terreininrichting

6.1 Bruggen

T.b.v. de toegang tot de 3 of 4 ka­vels worden 2 bruggen aan­gebracht.

De bruggen zijn opgebouwd uit een stalen frame, gefundeerd middels stalen buispalen en voorzien van hardhouten brugde­len. Deze en overige bijbehorende voorzieningen voor de brug zijn als stelpost opgenomen in de aanneemsom, uit de met de ondernemer af te sluiten aannemingsovereenkomst. Voor deze brug en overige bijbehorende voorzieningen voor de brug is een stelpost van € 35.000,- incl. BTW per brug opgenomen.

6.2 Beschoeiing

Rondom de ka­vels en de insteekhavent worden (daar waar no­dig) hardhouten beschoeiingen aangebracht. Hiervoor wordt verwezen naar de kaveltekening.

6.3 Kavelgrenzen

De kavelgrenzen worden middels piketpaaltje aangegeven.

6.4 Insteekhaven cq. ligplaatsen

De ka­vels worden voorzien van een eigen insteekhaven dan wel ligplaats waar koper indien gewenst binnen de eigen­domsgrenzen een boot kan aanleggen.

B. ALGEMENE INFORMATIE BIJ DE AANKOOP VAN UW KAVEL

7. Het tekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de koopprijs voor de grond, terwijl de verkoper (grondeigenaar) zich door medeondertekening verplicht tot levering van de grond. Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot het bouwrijp maken van de kavel. Nadat de overeenkomsten door de betreffende partijen zijn getekend, ontvangt de koper hiervan een exemplaar retour. Een origineel exemplaar van de koopovereenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht van de grond kan opmaken.

8. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde 'leveringsakte' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, te weten uiterlijk 1 september 2026 of zo mogelijk eerder. Vóór de datum van notarieel transport ontvangt de koper een afrekening van de notaris waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag inclusief de bijkomende kosten staat vermeld. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris van een eventuele geldverstrekker zal ontvangen dan wel welk bedrag de koper zelf tijdig dient over te maken op de derdenrekening van de notaris. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten gepasseerd: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. Voorbeelden van bijkomende kosten kunnen zijn: - de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte; - de eventuele afsluitkosten voor de geldverstrekker; - rente over het bedrag van de grondkosten vanaf een nader te bepalen datum en over de bedragen van de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom vanaf de 14e dag na die waarop de betreffende werkzaamheden gereed zijn gekomen.

9. Meer- en minderwerk

De koper wordt in de gelegenheid gesteld met de aannemer rechtstreeks individuele afspraken te maken over de afwerking en inrichting van de kavel, mits er geen aangepaste omgevingsvergunning is vereist. De aannemer informeert de koper daarvoor voor aanvang van de start van de bouwrijp werkzaamheden.

10. Algemene financieringsinformatie

De verkoopprijzen van de kavels, zoals vermeld op de prijslijst, zijn 'vrij op naam' (v.o.n.), dat wil zeggen inclusief: notaris- en kadasterkosten en overdrachtsbelasting.

De kosten van het bouwrijp maken zijn ook in de verkoopprijs begrepen. Deze werkzaamheden worden in een aparte aannemingsovereenkomst vastgelegd. Na de notariële overdracht van de bouwgrond zullen deze werkzaamheden door de aannemer worden uitgevoerd en middels een separate facturering na de overdracht aan de kopers worden doorberekend.

De kosten voor de realisatie van een woning en de kosten van stedenbouwkundige-/landschaps-/architect, constructeur en overige adviseurs, leges, de aansluitkosten riool, water, elektra en data komen voor rekening van de kopers zelf.

Een eventuele wijziging van de belastingtarieven door de rijksoverheid zal ingevolge wettelijke voorschriften aan de kopers worden doorberekend.

Tevens zijn kosten verbonden aan de financiering, zoals afsluitprovisie en de kosten van de hypotheekakte etc., gemeentelijke heffingen en eventuele rente volgend uit de koop en/of aannemingsovereenkomst niet inbegrepen in de koopsom.

11. Rondom de oplevering

11.1 Algemeen

De oplevering is de formele beëindiging van het proces van bouwrijp maken en het begin van een nieuwe periode voor de eigenaar omdat die na de oplevering op de bouwgrond een eigen woning gaat realiseren. Vanaf de datum van oplevering draagt de koper de verantwoordelijkheid voor de gehele kavel inclusief de daarop door de aannemer aangebrachte voorzieningen. Koper dient ervoor te zorgen dat er zo nodig tijdig een verzekering is afgesloten.

11.2 Opleveringsprocedure

Nadat de bouwgrond gereed is en de koper aan alle verplichtingen heeft voldaan, vindt de oplevering plaats. Circa twee weken voor de oplevering ontvangt de koper een bericht waarin de datum en het tijdstip van de oplevering van de bouwgrond vermeld staan. Indien door omstandigheden, buiten de schuld van de aannemer, bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering zijn uitgevoerd, is dit geen reden tot het niet aanvaarden van de kavel, mits zij een eventuele ingebruikneming van de kavel niet in de weg staan. De aannemer dient deze achtergebleven werkzaamheden zo spoedig mogelijk, als de omstandigheden dit toelaten, uit te voeren. Bij de oplevering zijn aanwezig: de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier, dat door genoemde aanwezigen wordt ondertekend waarmee de kavel door de koper wordt aanvaard en in gebruik wordt genomen. Na de oplevering worden eventuele tot de oplevering behorende documenten aan de koper overhandigd dan wel zo spoedig mogelijk nagezonden.

C. VOOR HET PROJECT GELDEND ALGEMENE VOORWAARDEN

12. Algemeen

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van stedenbouwkundige, (bouw)technische en constructieve wijzigingen, aanvullende eisen en wensen van overheden en de nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen en afwerking, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/of waarde van de kavel. Voorgaande zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. Bij tegenstrijdigheden tussen de kaveltekening en de technische omschrijving, is de technische omschrijving bindend. De kaveltekening is zorgvuldig samengesteld, desalniettemin bestaat de mogelijkheid dat de definitieve situatie kan afwijken van deze tekening. Aan eventueel opgenomen artist impressions, situaties, teksten, schetsen, etc. in de verkoopdocumentatie, anders dan dit kavelpaspoort, kunnen geen rechten worden ontleend.

13. Uitgangspunten

Op het werk zijn van toepassing, voor zover in deze technische omschrijving niet anders bepaald, de navolgende uitgangspunten: - eisen overheden en gemeentelijke bouwverordening; - de voor de omgevingsvergunning(en) benodigde tekeningen en berekeningen, inclusief de aanvraag omgevingsvergunning.

14. Meer- en minderwerk

Meer- en minderwerk wordt alleen uitgevoerd als hierover tussen koper en aannemer schriftelijk overeenstemming is bereikt. De verrekening vindt plaats voor de oplevering van de kavel. Koper dient er rekening mee te houden dat wellicht niet al zijn wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de kavel bij oplevering moet voldoen aan de afgegeven omgevingsvergunning(en). Om garanties te waarborgen, dient koper alle meer- en minderwerkopdrachten met de aannemer schriftelijk overeen te komen. Koper dient er rekening mee te houden dat meer- en minderwerkopdrachten de geplande oplevering kunnen verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in de offerte.

15. Opleverings- en onderhoudstermijn

De oplevering van de kavel vindt plaats binnen een in de aannemingsovereenkomst genoemd aantal werkbare werkdagen. Na opleveringsdatum geldt een onderhoudstermijn van zes maanden.

16. Betalingen

De betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen. Het aantal en moment van betaling is in de aannemingsovereenkomst opgenomen. Ook de afspraken voor het betalen dan wel verrekenen van het eventueel meer- en minderwerk zijn in de aannemingsovereenkomst opgenomen.

17. Gebreken/ kwaliteitsgarantie

Gedurende de onderhoudstermijn van 6 maanden, herstelt de aannemer, conform de regeling zoals overeengekomen in de aannemingsovereenkomst, de aan de dag getreden gebreken. De kwaliteitsnormen ter zake van de uitvoering en gebruikte materialen zijn gebaseerd op gelijke normen zoals deze in het algemeen te doen gebruikelijk zijn voor werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken. De garantie voor verborgen gebreken is in het algemeen 12 maanden na oplevering geldig. Voor ernstige gebreken in de constructie van bruggen en beschoeiingen, eventueel als meerwerk uitgevoerde vlonders en dergelijke geldt een garantietermijn van 6 jaar na oplevering.

18. Privacy

Voor zover in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden persoonsgegevens worden verwerkt, zullen deze persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt overeenkomstig de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming. Wij verwerken uw persoonsgegevens en de adresgegevens die verkregen zijn uit de aannemingsovereenkomst die wij met u gesloten hebben. De persoonsgegevens worden door ons verwerkt voor, het uitvoeren van de in uw opdracht gegeven of op uw verzoek gevraagde informatie en om hierover contact met u te kunnen onderhouden, het kunnen informeren van en/of indien opgenomen in een overeenkomst het uit uw naam opdracht geven aan onderaannemers en om onderaannemers in de gelegenheid te stellen contact met u te kunnen opnemen en het uitvoeren van de onderhoudsverplichting na oplevering van de kavel.