

# HANDBOEK VRIJE KAVELS

# Anna's Hoeve

# fase 4

*Bijlage bij optieovereenkomst en koopovereenkomst*

WONEN IN

ANNA'S HOEVE

Groen in beeld!

## Inhoudsopgave

[1. Anna's Hoeve.....	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Ligging.....	5
1.3 Sanering .....	5
1.4 Duurzaamheid.....	5
1.5 Aardgasloos bouwen .....	5
[2. Beschrijving kavels.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Verkavelingskaart.....	7
2.3 Oppervlakte en prijzen.....	8
[3. Beschrijving traject 'start verkoop tot oplevering' .....	9
3.1 Inleiding.....	9
3.2 Traject.....	9
3.3 Procedure aanvraag omgevingsvergunning .....	13
3.4 Burenrecht .....	14
[4. Randvoorwaarden .....	15
4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	15
4.2 Planologische randvoorwaarden.....	15
[5. Realisatie woning .....	16
5.1 Levering bouwrijpe kavel .....	16
5.2 Bouw woning .....	16
5.3 Toepassing hagen.....	20
[6. Organisatie openbare ruimte .....	21
6.1 Inleiding.....	21
6.2 Groenstructuur .....	21
6.3 Ontsluitingsstructuur verkeer.....	21
6.4 Parkeren .....	22
6.5 Huisvuilverzameling.....	22
6.6 Huisnummering .....	22
6.7 Bouwverkeer en bouwplanning .....	22
[7. Relevante websites .....	23
[8. Adreslijst.....	24
[9. Begrippenlijst .....	25

## Inleiding

Voor u ligt het handboek 'vrije kavels', opgesteld voor particulier opdrachtgeverschap (PO) in de wijk Anna's Hoeve in Hilversum.

In dit handboek zijn negen hoofdstukken opgenomen over de aanschaf en bouw van een woning op een kavel. In hoofdstuk 1 leest u meer over de wijk Anna's Hoeve, de sanering van het terrein van de oude rioolwaterzuivering, over duurzaamheid en aardgasloos bouwen. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de beschikbare kavels, de oppervlaktes en minimum kavelprijzen. Het traject 'start verkoop tot oplevering' is te vinden in hoofdstuk 3. Het bevat belangrijke informatie over het biedingssysteem, met wie u te maken krijgt, de verkoopprocedure en de rol van verschillende partijen. Daarna volgt in hoofdstuk 4 alles over de randvoorwaarden. Hoewel er grote vrijheid is in het bouwen van een eigen woning, geldt een aantal belangrijke spelregels. Denk hierbij bijvoorbeeld aan stedenbouwkundige en planologische voorwaarden.

Wat is een bouwrijpe kavel en welke zaken moet u weten om uw woning op de juiste wijze te bouwen: dit alles vindt u terug in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 wordt de organisatie van de openbare ruimte toegelicht. Hierin wordt aangegeven hoe de openbare ruimte rond de kavel er uit gaat zien en hoe bijvoorbeeld parkeren wordt opgelost.

Relevante websites zijn te vinden in hoofdstuk 7. Deze zijn zeker een bezoek waard, want u vindt er informatie over particulier opdrachtgeverschap, architectuur, landelijk beleid en andere voor u interessante onderwerpen.

Adressen en contactgegevens staan in hoofdstuk 8, gevolgd door een begrippenlijst in hoofdstuk 9.

De gemeente Hilversum geeft u met dit handboek zoveel mogelijk een compleet overzicht van wat u, als mogelijk toekomstige koper van een kavel, tegenkomt. Natuurlijk blijven er altijd vragen waarop u nog antwoord zoekt. Hiervoor kunt u contact opnemen met Ingeborg Vos, adviseur vrije kavels ([i.vos@hilversum.nl](mailto:i.vos@hilversum.nl) of 035 – 629 26 32).

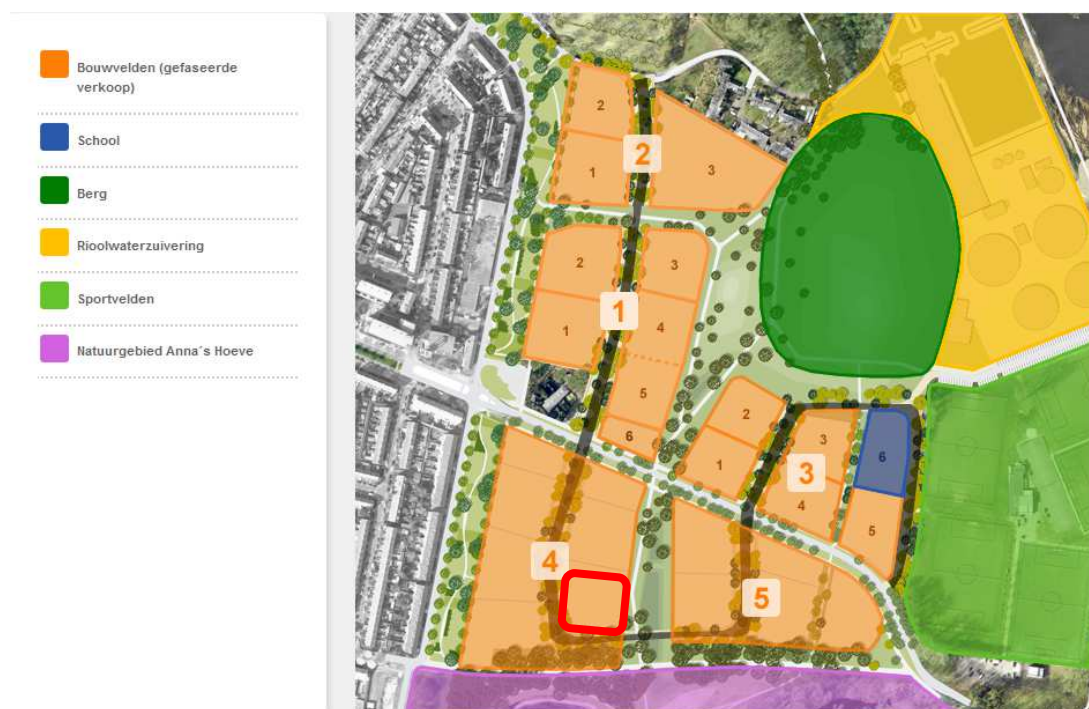
De gemeente Hilversum wenst u veel leesplezier!

## [1 . Anna's Hoeve

### 1.1 Inleiding

Hilversum ligt prachtig gesitueerd te midden van bijzondere landschappen. Aan de oostzijde van Hilversum komt de woonwijk Anna's Hoeve te liggen, gelegen op de overgang tussen stad, natuurgebied en park Anna's Hoeve.

Het masterplan Anna's Hoeve splitst het gebied op in 25 bouwvelden. De bouwvelden zijn gemiddeld 3.000 m<sup>2</sup> groot en er kunnen 8 tot 40 woningen op elk bouwveld gerealiseerd worden. Door de grote mate van flexibiliteit ligt het aantal woningen tussen de 500 en 600. Anna's Hoeve wordt gefaseerd ontwikkeld, de vierde fase betreft de uitgifte van zeven bouwvelden. De verwachting is dat een deel van de bouwvelden aan de noordkant van deze fase worden uitgegeven aan één of twee woningcorporaties uit Hilversum. Zij willen daar huurwoningen of huurappartementen realiseren. De andere bouwvelden worden, naar verwachting, verkocht aan één of meerdere marktpartijen. Het college van B&W moet hier nog akkoord op geven. Bouwveld 4.7 is opgesplitst in zeven ruime kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Het masterplan geeft veel vrijheid voor de ontwikkeling op het bouwveld, het beeldkwaliteitsplan is daar een onderdeel van.



Plattegrond Anna's Hoeve, fase 4 bestaat uit zeven bouwvelden. Op bouwveld 4.7 komen zeven kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

## **1.2 Ligging**

De wijk Anna's Hoeve wordt aan vier zijden begrensd door verschillende gebieden. Aan de noordzijde ligt de Anton Philipsweg met zijn bestaande bebouwing, aan de oostzijde vormen de sportvelden de grens, aan de zuidzijde ligt park Anna's Hoeve en aan de westzijde sluit het aan bij de bestaande bebouwing van de Anthony Fokkerweg.

## **1.3 Sanering**

De woonwijk Anna's Hoeve wordt gerealiseerd op het terrein van de oude rioolwaterzuivering. Hiervoor is de bestaande zuivering verplaatst. Het hoogheemraadschap AGV heeft de nieuwe zuivering op Anna's Hoeve gebouwd. In 2006 is de gemeente gestart met het saneren van de grond, tevens is toen het eerste gedeelte van het stamriool gelegd.

De werkzaamheden voor fase 2 en 3 van het stamriool en het saneren van het terrein voor de nieuwe rioolwaterzuivering zijn door de gemeente opgestart in 2011. De nieuwe rioolwaterzuivering is inmiddels volledig in gebruik.

In de folder 'Zo zit dat. Over de bodem en het grondwater in Anna's Hoeve' wordt uitleg gegeven over de sanering en over de kwaliteit van de bodem en het grondwater als de sanering is voltooid, deze brochure is online beschikbaar via de website [www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl). In 2016 worden alle saneringswerkzaamheden afgerond.

## **1.4 Duurzaamheid**

Anna's Hoeve speelt een belangrijke rol in de plannen van de gemeente om Hilversum in 2050 klimaatneutraal te hebben. De ambities op het gebied van duurzaamheid in Anna's Hoeve gaan veel verder dan het beperken van energieverbruik. De gemeente streeft naar het gebruik van duurzame materialen voor zowel het bouwen van de woningen als de inrichting van de openbare ruimte. De woningen en buitenruimte moeten toekomstbestendig zijn en flexibel in opzet en gebruik. Voor elk onderdeel wordt er gekeken naar wat er aan duurzaamheid mogelijk is.

Over honderd jaar moet de wijk even aantrekkelijk zijn voor haar bewoners als in het heden. In de brochure 'duurzaam bouwen en wonen op Anna's Hoeve', worden concreet voorbeelden gegeven om een woning energieneutraal of half energieneutraal te bouwen. De brochure is online beschikbaar via de website [www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl). De gemeente biedt kopers op Anna's Hoeve aan om gebruik te maken van onze duurzaamheidsadviseur, deze bekijkt en bespreekt de toekomstige plannen en geeft advies wat er aan duurzaamheidsmaatregelen getroffen kunnen worden. Regelmatig houdt de adviseur spreekuur, een bezoek is gratis.

## **1.5 Aardgasloos bouwen**

De gemeente wil Anna's Hoeve duurzamer en toekomstbestendiger maken. We lopen hiermee vooruit op de eis dat vanaf 2020 woningen energieneutraal moeten worden gebouwd. Bij die visie past het gebruik van fossiele brandstoffen zoals gas niet, daarom wordt fase 4 een aardgasvrije fase. Er wordt geen gasinfrastructuur aanlegt, fase 4 wordt een 'all electric' (volledig verwarmen op elektriciteit) wijk.

Daarnaast wil de overheid in 2050 dat alle huishouden geen gasaansluiting meer hebben. Koken, verwarmen en warm water moet van andere energiebronnen gaan komen. Ook al is het de laatste fase, het is goed om er nu mee te starten.



## [2. Beschrijving kavels

### 2.1 Inleiding

De kavels voor particulier opdrachtgeverschap liggen aan de zuidwest kant van de wijk, op steenworp afstand van het park Anna's Hoeve. De uit te geven kavels maken deel uit van de vierde fase.

De randvoorwaarden die aan de bouwvelden zijn verbonden, staan beschreven in het bestemmingsplan Anna's Hoeve, daarnaast geldt het beeldkwaliteitsplan (onderdeel van het masterplan Anna's Hoeve), het vigerende bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente. De randvoorwaarden zijn in hoofdstuk 4 verder uitgelegd. Per kavel is een kavelpaspoort opgesteld, hierin staan de spelregels per kavel vermeld. De kavelpaspoorten kunt u vinden op de website [www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl).

### 2.2 Verkavelingskaart

Op de onderstaande verkavelingskaart is aangegeven hoe de kavels gesitueerd zijn binnen het bouwveld. De verkaveling is zo gemaakt dat het mogelijk is een vrijstaande woning (al dan niet met garage) te bouwen.



### 2.3 Oppervlakte en prijzen

De oppervlaktes en minimum kavelprijzen zijn opgenomen in onderstaande tabel:

Kavelnummer	Kaveloppervlakte in m <sup>2</sup>	Minimum kavelprijs per m2 incl. BTW	Minimum kavelprijs incl. BTW	Type woning
4.7-1	441	€ 600,00	€ 264.600,00	Vrijstaand
4.7-2	422	€ 600,00	€ 253.200,00	Vrijstaand
4.7-3	369	€ 600,00	€ 221.400,00	Vrijstaand
4.7-4	460	€ 600,00	€ 276.000,00	Vrijstaand
4.7-5	576	€ 610,00	€ 351.360,00	Vrijstaand
4.7-6	434	€ 610,00	€ 264.740,00	Vrijstaand
4.7-7	485	€ 610,00	€ 295.850,00	Vrijstaand

De kavels in fase 4 worden verkocht door middel van een biedingssysteem, iedere kavel heeft een aangegeven minimum kavelprijs.

Om in aanmerking te komen voor een kavel kunt u een bod uitbrengen dat hoger ligt dan de minimum kavelprijs per vierkante meter. Het bieden gebeurt online via de website, maar is niet zichtbaar voor andere bidders. De kavel wordt toegewezen aan de hoogste bidder. In de uitgifteprocedure wordt het biedingssysteem nader uitgelegd.



## [ 3 . Beschrijving traject ‘start verkoop tot oplevering’

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het traject beschreven vanaf start verkoop tot de oplevering van de woning. De rol van de betrokken partijen (de gemeente Hilversum en de koper) wordt kort toegelicht. Deze tekst is gebaseerd op de inhoud van de optieovereenkomst en de concept-koopovereenkomst.

### 3.2 Traject

- Informatiebijeenkomst

De gemeente organiseert voorafgaand aan iedere start verkoop een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst wordt nadere uitleg gegeven over onder meer de mogelijkheden van de aangeboden kavels. Voor fase 4 vindt deze bijeenkomst plaats op zaterdag 30 september 2017 van 13.00 – 16.00 uur op Anna’s Hoeve.

- Biedingssysteem

Via de website [www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl) kunt u een bieding uitbrengen op één of meerdere kavels van uw keuze met een maximum van drie. De bieding moet hoger liggen dan de aangegeven minimum kavelprijs. De biedingstermijn start op maandag 16 oktober 2017 om 10:00 uur en loopt tot maandag 23 oktober 2017 10:00 uur. U ontvangt per e-mail een bevestiging van uw bieding, voorzien van datum en tijd. In het document uitgifteprocedure wordt het biedingssysteem nader uitgelegd.

- Toewijzing kavels, optiegesprek

De kavels worden toegewezen aan de hoogste bidder. In het document uitgifteprocedure wordt het biedingssysteem nader uitgelegd. Na de toewijzing volgen in de periode van 30 oktober tot en met 10 november 2017 de optiegesprekken. Op de agenda staan onderwerpen als: toelichting op de procedure en de daarbij horende planning, informatie over de wijk Anna’s Hoeve, sanering en duurzaam bouwen. Natuurlijk is er gelegenheid om vragen te stellen.

- Teken optieovereenkomst

De optie op een kavel wordt vastgelegd in een optieovereenkomst. U kunt dat doen door de optieovereenkomst binnen één week na het optiegesprek getekend retour te sturen naar de gemeente. De gemeente zal op haar beurt de overeenkomst tekenen, u ontvangt een volledig ondertekend exemplaar retour.

Als u gebruik maakt van de optie, wordt de kavel gedurende zeven maanden voor u gereserveerd. Het nemen van een optie, de zogenaamde optievergoeding, kost € 4.250,00 inclusief BTW. U ontvangt hiervoor van de gemeente een factuur. Deze vergoeding is een reserveringsvergoeding en wordt verrekend met de te betalen koopsom. De optievergoeding vervalt aan de gemeente als de optie niet wordt omgezet in een koopovereenkomst.

U kunt de optie met twee maanden verlengen door dit twee weken vòòr het verstrijken van de termijn van zeven maanden schriftelijk bij de gemeente aan te vragen.

- Voorlopig ontwerp

Als u een optie op een kavel heeft, kunt u aan de slag met het ontwerp van uw woning. Belangrijk is dat u een programma van wensen (voor nu én de toekomst) opstelt, dat als leidraad voor de architect of de aannemer kan worden gebruikt. Op basis van het programma van wensen wordt het voorlopig ontwerp opgesteld.

Uiterlijk zes maanden na het tekenen van de optieovereenkomst dient u per e-mail het voorlopig ontwerp ter goedkeuring in bij de adviseur vrije kavels van de gemeente.

Het voorlopig ontwerp wordt intern getoetst. Toetsing vindt plaats op stedenbouwkundige, architectonische en planologische aspecten. De toetsing is geen garantie voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, maar dient als haalbaarheidstoets. Aan deze toets zijn geen kosten verbonden. Als er veel opmerkingen/aanpassingen naar voren komen, kan het voorkomen dat er gevraagd wordt om een aangepast voorlopig ontwerp te maken dat nogmaals getoetst moet worden.

- Koopovereenkomst / waarborgsom

Als het voorlopig ontwerp officieel is getoetst, ontvangt u de koopovereenkomst. Deze dient binnen twee weken getekend retour te worden gezonden aan de gemeente, ter attentie van de adviseur vrije kavels. Na het tekenen van de koopovereenkomst ontvangt u een factuur voor de waarborgsom, ter hoogte € 10.000,00.

De waarborgsom wordt na het volledig voldoen van de in de koopovereenkomst gestelde verplichtingen aan u teruggestort.

De waarborgsom vervalt aan de gemeente als de koopovereenkomst wordt ontbonden, bij het niet verkrijgen van een tijdige omgevingsvergunning of bij faillissement.

De afdeling VGI (Vastgoed Geo Informatie) heeft de voorlopige kadastrale grenzen reeds aangewezen, daardoor heeft de kavel al een zelfstandig kadastraal nummer.

De gemeente is bereid om een financieringsvoorbehoud in de koopovereenkomst op te nemen. Voor meer informatie kunt u terecht bij de adviseur vrije kavels.

- Toetsing en verlenen omgevingsvergunning

Als uw voorlopig ontwerp getoetst is en de koopovereenkomst is getekend, dient u het definitieve ontwerp van uw woning in voor de aanvraag omgevingsvergunning (zie hoofdstuk 3.3).

Uw aanvraag moet uiterlijk vier maanden na het tekenen van de koopovereenkomst bij de gemeente binnen zijn.

Als uw aanvraag omgevingsvergunning pas na de bovengenoemde datum binnen is, vervalt uw recht tot koop en vervallen de optievergoeding en de waarborgsom aan de gemeente.

- Juridische levering grond

Een belangrijke stap in het proces is de juridische levering van de grond: de kavel komt officieel in uw eigendom en de koopsom wordt betaald. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op, deze akte kan pas worden opgesteld als u een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft en de kavel bouwrijp is (zie hoofdstuk 5.1). De notariskosten zijn voor rekening van de gemeente. De akte zal passeren bij een door de gemeente aan te wijzen notariskantoor in Hilversum.

- Start bouw

Binnen twee maanden na het ondertekenen van de akte van levering bent u verplicht te starten met de bouw van uw woning. U maakt vier weken voorafgaand aan de start bouw, via de adviseur vrije kavels, een afspraak met de bouwplaatscoördinator, de bouwinspecteur van de gemeente en uw aannemer voor een startgesprek. Tijdens het startgesprek wordt kennisgemaakt en worden de laatste voorbereidingen op de uitvoering besproken, zoals het uitzetten van de kavel, de wijze van funderen, de voorgenomen bouwplannen en de gemeentelijke oplevering van de woning. Voor de overdracht van het werkterrein wordt het terrein door koper en verkoper opgenomen. De gemeente plaats eenmalig piketpaaltjes op de grenzen van de kavel en zet de hoekpunten van de woning uit. Bij de grondoverdracht wordt er een proces verbaal opgemaakt, dat door beide partijen wordt ondertekend. De bouw van de woning moet regelmatig worden voortgezet en binnen twintig maanden na datum van akte van levering voltooid zijn waardoor de woning geschikt is voor bewoning.

- Woonrijp maken en oplevering

Als de bouw van uw woning is afgerond, de woning volledig voldoet aan de in de koopovereenkomst gestelde verplichtingen en de woning is afgemeld bij de bouwinspecteur, ontvangt u de uitstaande waarborgsom retour.

De gemeente draagt zorg voor het woonrijp maken van de woonomgeving. Dit gebeurt gefaseerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt in het woonrijp maken van de woonstraat en de buurtontsluitingswegen.

De woonstraat wordt woonrijp gemaakt als alle woningen gelegen aan deze woonstraat opgeleverd zijn voor bewoning. De buurtontsluitingsweg wordt woonrijp gemaakt als alle daaraan gelegen bouwvelden opgeleverd zijn voor bewoning.

Tot die tijd kunt u gebruik maken van de door de gemeente aangelegde bouwwegen, deze worden tevens gebruikt door het bouwverkeer.

- Boetebepalingen uit koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zijn een aantal boetebepalingen opgenomen indien de afgesproken termijnen en/of gemaakte afspraken uit de koopovereenkomst niet worden gehaald of nagekomen. Deze boetebepalingen gelden zowel voor koper als verkoper (gemeente Hilversum).

## Tijdlĳn traject

Hieronder treft u het traject aan in een overzichtelijke tijdlĳn.

*Aan deze tijdlĳn kunnen geen rechten worden ontleend, de optieovereenkomst en koopovereenkomst zijn leidend.*

stap	omschrijving	aktehouder	tĳd / datum
1	informatiebijeenkomst	geïnteresseerden	30 september 2017 13:00 – 16:00 uur
2	bieden via website Anna's Hoeve	geïnteresseerden	maandag 16 oktober 2017 10:00 uur tot maandag 23 oktober 2017 10:00 uur.  <i>Inschrijven voor de wachtlijst start op 25 oktober om 10:00 uur via de website.</i>
3	toewĳzing kavels	gemeente	start direct na sluitingsdatum biedingen
4	optiegesprek	geïnteresseerde + adviseur vrije kavels	in de periode van 30 oktober t/m 10 november
5	tekenen optieovereenkomst	optienemer	binnen 1 week na optiegesprek
6	betalen optievergoeding	optienemer	binnen 2 weken na ontvangst factuur
7	maken voorlopig ontwerp woning	optienemer	binnen 6 maanden na ondertekening optieovereenkomst
8	verlengen optieovereenkomst met 2 maanden, indien wenselijk	optienemer	2 weken voor afloop optietermĳn
9	toetsen voorlopig ontwerp	gemeente	1 maand na indienen voorlopig ontwerp door optienemer
10	kenbaar maken of de optie doorgaat	optienemer	binnen 4 weken na uitslag toetsing voorlopig ontwerp door gemeente
11	tekenen koopovereenkomst	koper	binnen 2 weken na ontvangst koop- overeenkomst
12	betalen waarborgsom	koper	binnen 2 weken na ontvangst factuur
13	indienen complete en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning	koper	binnen 4 maanden na ondertekening koopovereenkomst
14	afgifte omgevingsvergunning	gemeente	uiterlijk 8 weken na indiening met mogelijkheid tot verlenging
15	onherroepelijke omgevingsvergunning	gemeente	6 weken na afgifte omgevingsvergunning indien er geen bezwaar wordt ingediend

16	startgesprek	koper + aannemer + gemeente	gesprek met bouwplaatscoördinator en bouwinspecteur ter voorbereiding start bouw
17	eigendomsoverdracht	koper	binnen 2 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning én nadat de gemeente de kavel bouwrijp heeft gemaakt
18	inmeten en aanwijzen terreingrenzen kavel	koper + aannemer + gemeente	voor start bouw op verzoek van koper aan de gemeente
19	start bouw woning	koper	binnen 2 maanden na ondertekening van de akte van levering
20	woning gereed	koper	binnen 20 maanden na ondertekening van de akte van levering
21	terugstorten waarborgsom	gemeente	nadat koper heeft voldaan aan de gestelde verplichtingen
22	woonrijp maken woonomgeving	gemeente	gefaseerd

### 3.3 Procedure aanvraag omgevingsvergunning

Het aanvragen en verlenen van een omgevingsvergunning gaat volgens de wettelijke procedure<sup>1</sup>.

De termijn van afgifte die hieraan is verbonden is acht weken met een eventuele verlenging van zes weken. Bij het indienen van de aanvraag moet de tekening alleen het ontwerp van de woning en een eventuele vergunningsplichtig bijgebouw bevatten. Alle eventuele vergunningsvrije bouwwerken (te denken valt aan een schuur, veranda, dakkapel etc.) mogen niet op de tekening zichtbaar zijn. Om de toegepaste kleuren te kunnen beoordelen dienen er monstermaterialen aangeleverd te worden bij de adviseur vrije kavels.

U kunt uw aanvraag omgevingsvergunning op drie manieren indienen:

- online via het landelijke loket: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) (dit heeft de voorkeur van de gemeente)
- online bij de gemeente: [omgevingsvergunning@hilversum.nl](mailto:omgevingsvergunning@hilversum.nl)
- per post: postbus 9900 1201 GM Hilversum

Na het indienen van uw omgevingsvergunning kijkt de gemeente eerst of uw aanvraag 'ontvankelijk' is. Als alle benodigde informatie aanwezig is, is de aanvraag ontvankelijk en kan die in behandeling worden genomen.

<sup>1</sup> Bij de gemeente Hilversum, afdeling Bouwen en Wonen, kunt u hierover alle informatie krijgen.

U kunt deze afdeling bereiken via telefoonnummer 14035. Daarnaast kunt u terecht op [www.hilversum.nl/Inwoners/Bouwen\\_wonen/bouwen\\_en\\_verbouwen/Omgevingsvergunning](http://www.hilversum.nl/Inwoners/Bouwen_wonen/bouwen_en_verbouwen/Omgevingsvergunning)

Een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning wordt door de gemeente onder meer getoetst op:

- Bouwbesluit
- Bestemmingsplan Anna's Hoeve
- Bouwverordening van de gemeente
- Esthetische kenmerken (ontwerp, detaillering en materiaalgebruik), inpassing in de omgeving

Als de aanvraag aan alle voorwaarden voldoet, is de gemeente verplicht een omgevingsvergunning af te geven.

Na een positieve uitkomst, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning gepubliceerd op de overheidswebsite [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl), in de Gooi en Eembode en op [www.hilversum.nl](http://www.hilversum.nl), zodat iedereen zich hiervan op de hoogte kan stellen.

De gemeente biedt vier weken de mogelijkheid de aanvraag in te zien. Er kunnen tot zes weken na de afgifte van de omgevingsvergunning bezwaren ingediend worden. Wanneer tijdens deze termijn van zes weken geen bezwaren worden ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden.

De hoogte van de leges die u moet betalen kunt u vinden in de geldende legesverordening op [www.hilversum.nl](http://www.hilversum.nl).

### **3.4 Burenrecht**

Bij de bouw van uw woning moet u rekening houden met uw buren. In boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en plichten van de eigenaars van naburige erven vastgelegd.

In het burenrecht zijn zaken geregeld als erfafscheiding, beplanting, afwatering, vensters en balkons, ladderrecht en het recht van licht en uitzicht. Zo mag u geen hinder toebrengen aan uw buren. Uw architect of aannemer is op de hoogte van de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, deze zijn ook te vinden via [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

Het burenrecht valt onder het zogenaamde 'privaatrecht'. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het 'publiekrecht'. Uw ontwerp wordt niet getoetst aan de regels van het burenrecht. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat het burenrecht niet overtreden wordt. Om eventuele problemen te voorkomen wordt aanbevolen om uw buren inzicht te geven in het ontwerp van uw woning.



## [ 4 . Randvoorwaarden

### 4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (onderdeel van het masterplan Anna's Hoeve). In Anna's Hoeve is per kavel een kavelpaspoort opgesteld. Dit is een vertaling van eisen uit het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. In dit kavelpaspoort vindt u informatie over onder meer welk deel van de kavel bebouwd mag worden, wat de hoogte van de woning mag zijn, het kleurenpalet, de erfafscheiding etc. Het kavelpaspoort wordt als bijlage opgenomen bij de optieovereenkomst en de koopovereenkomst. De kavelpaspoorten kunt u vinden op de website [www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl).

### 4.2 Planologische randvoorwaarden

- **Bouwbesluit**

In het Bouwbesluit staan de wettelijke vastgestelde technische minimum eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Deze regels gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken. De eisen uit het Bouwbesluit zijn gericht op veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en bruikbaarheid. Of uw woning aan deze eisen voldoet, wordt door de gemeente getoetst bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Architecten en aannemers zijn op de hoogte van de inhoud van het Bouwbesluit.

- **Bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan Anna's Hoeve zijn de randvoorwaarden voor het gebied juridisch-planologisch vastgelegd. Of uw woning aan deze eisen voldoet, wordt door de gemeente getoetst bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan Anna's Hoeve is vastgesteld door de Gemeenteraad, dit document kunt u terugvinden op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

- **Bouwverordening**

In de Bouwverordening heeft de gemeente technische informatie en bepalingen opgesteld over het gebruik van woningen en terreinen en het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden. De Bouwverordening kunt u terugvinden via de website [www.hilversum.nl](http://www.hilversum.nl).

- **Geluid | besluit hogere grenswaarde**

De vrije kavels in fase 4 maken deel uit van bouwveld 4.7. Voor dit bouwveld is door de gemeente een hogere geluidbelasting vastgesteld. Hier moet u rekening mee houden met het ontwerpen van de woning. Meer informatie vindt u terug in 'het besluit hogere grenswaarden bestemmingsplan Anna's Hoeve'. Dit besluit is als bijlage bij dit handboek toegevoegd.

## [ 5 . Realisatie woning

### 5.1 Levering bouwrijpe kavel

- Inleiding

Onder het bouwrijp maken worden in principe alle werkzaamheden bedoeld die moeten worden verricht om de kavels voor bebouwing geschikt te maken. De kavels in fase 4 zullen uiterlijk 1 september 2018 worden opgeleverd in bouwrijpe staat. In dit hoofdstuk is het begrip 'bouwrijpe kavel' nader uitgewerkt en zijn de afspraken en wederzijdse verplichtingen aangegeven.

- Terreinhoogte

De kavel zal aan u worden overgedragen op een minimaal peil van 3.95 M<sup>1</sup> + NAP.

- Bodem

Het bestaande terrein ter plaatse van de toekomstige bebouwing is in 2015/2016 gesaneerd en – voor zover aanwezig – ontdaan van kabels en leidingen tot een diepte van minimaal 3.00 M<sup>1</sup> + NAP. Een, door de provincie, goedgekeurd evaluatierapport met betrekking tot de sanering is afgegeven.

- Kabels en leidingen, riolering, hoofdstructuur

Het kabel- en leidingentraject bevindt zich in de woonstraten en de ontsluitingswegen van het gebied. In fase 4 komt geen leidingen netwerk voor aardgas te liggen. De aanleg van de huisaansluitingen van de NUTS-voorzieningen komen voor uw eigen rekening.

De aanleg van riolering (vuilwater) zal plaatsvinden voordat met de bouw wordt begonnen.

De riolering bestaat uit een hoofdriool met één uitlegger/controleput, deze wordt door de gemeente aangebracht tot 0.5 meter op de kavel. U dient over eigen terrein op deze uitlegger aan te sluiten.

### 5.2 Bouw woning

- Aandachtspunten bij start bouw

Nadat de omgevingsvergunning is verleend en de eigendomsoverdracht van de grond heeft plaatsgevonden, moet u binnen twee maanden aan de slag met de bouw van uw woning. Vanaf het moment van eigendomsoverdracht heeft u alle verantwoordelijkheid met betrekking tot de kavel van de gemeente overgenomen. In de omgevingsvergunning kunnen nog voorwaarden en aanwijzingen zijn opgenomen voordat u kunt starten met de bouw. De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen en ontheffingen moeten op de bouwplaats aanwezig zijn.

- Startmelding bouwactiviteiten

Gedurende het bouwproces moet u een aantal werkzaamheden ten behoeve van een controle melden aan de bouwinspecteur.

Er geldt een meldingsplicht voor:

- start grondwerk (1 week);
- start funderingswerkzaamheden (1 week);
- beton storten / keuren van de wapening (minimaal 48 uur).

U kunt uw melding doorgeven via het e-mailadres [omgevingsvergunning@hilversum.nl](mailto:omgevingsvergunning@hilversum.nl) of rechtstreeks bij de bouwinspecteur.

Daarnaast zijn er specifieke controle momenten, afhankelijk voor de gekozen bouwmethode. Dit wordt besproken tijdens het startgesprek. Circa twee weken voor de bouwkundige oplevering van de aannemer dient de gemeentelijke oplevering plaats te vinden, de koper maakt hiervoor een afspraak met de bouwinspecteur.

- Draagkrachtconstructie

De gemeente staat niet in voor de draagkrachtconditie op de kavel of de conditie beïnvloedende factoren. Te denken valt aan een sonderingsonderzoek over de gesteldheid van de bodem om te bepalen of de woning onderheid moet worden of niet. Eventuele noodzakelijke (bouwkundige) maatregelen ter verbetering van de draagkrachtconditie zijn voor uw eigen rekening. Na de uitgevoerde sanering is er een leeflaag aangebracht, de verdichtingsgegevens hiervan zijn beschikbaar en kunt u opvragen bij de adviseur vrije kavels.

Als blijkt dat funderen op staal niet mogelijk is, dient er een trillingsvrij paalsysteem toegepast te worden.

- Vloerpeil

Het vloerpeil, te weten de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer direct achter de hoofdentree van de woning, moet een minimale hoogte hebben van  $4.50 M^1 + NAP$ . De entree van de woning en de eventuele garage en/of berging op de kavel dienen op één peil te liggen.

- Grondwerk bouw

Het ontgraven van de kavel ter plaatse van de toekomstige woning wordt door u (of een door u in de arm genomen partij) uitgevoerd. Tijdens de bouwperiode moet het uitgegraven zand en grond op eigen kavel opgeslagen worden. Met de grond uit de ontgravingen kan later het resterende bouwterrein (zoals terrassen en paden) worden opgehoogd. U draagt zelf zorg voor de afvoer van overtollig zand en grond. Eventuele aanvoer van zand en (tuin)grond is voor uw eigen rekening.

Als er voor de bouwactiviteiten dieper gegraven moet worden dan 3.00 M<sup>1</sup> + NAP zal er vooraf contact opgenomen moeten worden met de bouwplaatscoördinator.

- Afvoer vuilwater en hemelwater

Op de kavel krijgt u te maken met de afvoer van vuilwater en hemelwater, hieronder wordt dit nader uitgelegd.

**Vuilwater:** het huishoudelijk afvalwater gaat via de vuilwaterriolering rechtstreeks naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De vuilwaterriolering moet worden aangesloten op de controleput die op de kavel is aangebracht door de gemeente.

**Hemelwaterafvoer:** hemelwater dat valt op de kavel moet volledig binnen de kavelgrenzen blijven en zal daar moeten worden verwerkt. Dit kan door het aanbrengen van infiltratievoorzieningen, regenton, wadi, vijver etc. Bij infiltratie van dit water naar de ondergrond mag de bodem niet verontreinigd raken met milieuvreemde stoffen. Het toepassen van uitlogende bouwmaterialen is daarom niet wenselijk en in het dagelijks gebruik zijn milieuvreemde reinigings- en/of bestrijdingsmiddelen ongewenst. U bepaalt zelf de omvang en capaciteit van de voorzieningen, maar mag een overschot aan hemelwater niet afschuiven op aangrenzende kavels, de openbare ruimte of het aanwezige vuilwaterriool.

Bij een aantoonbare onmogelijkheid tot eigen verwerking op de kavel kan voor uw eigen rekening een oplossing worden gezocht in de openbare ruimte. Dit in overleg met de gemeente.

Daarnaast verzorgt u de afwatering op eigen terrein, zoals kolken, verzamelleidingen, ontstoppingsstukken, controleputten (PK Ø 315 mm) en de aansluitingen op de binnenriolering van de woning.

De minimale dekking op de riolering is 0.40 meter, dit betekent dat de bovenkant van de buis bedekt moet zijn met 0.40 meter grond. Dit is om te voorkomen dat het riool bij vorst bevroert. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met inklinken van de grond.

Het is raadzaam bovengenoemde werkzaamheden te laten uitvoeren door een erkend installateur.

- Gebruiksbeperking grondwater

Het grondwater in het gebied is verontreinigd. Dit is niet erg want het grondwater onder de bouwvelden bevat geen vluchtige stoffen die vrij kunnen komen als u bijvoorbeeld gaat graven. U kunt er veilig wonen en recreëren. Voor het grondwater geldt wel een beperking.

De stand van het grondwater is veranderlijk, op de plek van de woonwijk Anna's Hoeve staat de verontreinigde grondwaterlaag doorgaans tussen de 1.5 en 6 meter onder de oppervlakte. Bij de kavels in fase 4 kan het grondwater stijgen tot maximaal ca. 3.50 M<sup>1</sup> + NAP, dit is ca. 0.90 meter onder het maaiveld (maaiveld = 4.40 M<sup>1</sup> + NAP). Deze grondwatersituatie wijkt af van hetgeen wordt genoemd in de saneringsbrochure 'Zo zit dat'. Dit komt omdat de kavels in fase 4 dichter bij de vijvers Anna's Hoeve liggen.

U kunt daardoor, als u bijvoorbeeld een kelder wilt maken, op grondwater stuiten. Dit grondwater zult u moeten wegpompen. Afhankelijk van de concentratie schadelijke stoffen mag u het opgepompte water niet zomaar op het riool lozen. Bij een hogere concentratie zult u het water eerst moeten zuiveren. Ook als u bijvoorbeeld een zwembad zou willen aanleggen, kunt u hiermee te maken krijgen.

Als u kiest voor een bodemenergiesysteem (voor het verwarmen van uw woning) moet u een vergunning aanvragen bij de provincie op basis van de wet bodembescherming.

Gaat u verdiept bouwen, ga dan als volgt te werk:

- Laat een milieukundig adviesbureau vaststellen hoe hoog het grondwater onder uw kavel staat.
- Komt u in aanraking met grondwater? Dan moet u een watervergunning aanvragen bij Waternet. Bij uw aanvraag moet u een watermonster en een plan van aanpak indienen. Ook dit zijn taken voor een milieukundig adviesbureau. Uit het watermonster blijkt de mate van verontreiniging van het grondwater onder uw kavel. In het plan van aanpak geeft u aan welke (voorzorgs-)maatregelen uw aannemer neemt tijdens de bouwactiviteiten.
- Na de vergunningverlening kan uw aannemer aan de slag. Ook tijdens de bouwactiviteiten moeten er watermonsters genomen worden. Het adviesbureau moet hierover rapporteren aan Waternet. Medewerkers van Waternet kunnen tijdens de bouwactiviteiten langskomen om de werkzaamheden te controleren.

#### ▪ Nutsvoorzieningen

U bent zelf verantwoordelijk voor de benodigde voorzieningen tijdens de bouw, zoals stroom en water. De definitieve nutsaansluitingen moet u zelf bij de diverse partijen opvragen. Dit kan via de website [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl). De kosten voor de huisaansluitingen zijn voor uw eigen rekening. De contactadressen zijn opgenomen in de adressenlijst in het laatste hoofdstuk. Daar waar riolering en nutsleidingen (bijvoorbeeld hoofdleidingen) worden aangelegd vooruitlopend op de bouw, draagt u zorg voor een veilige en ongestoorde ligging tijdens het bouwproces.

#### ▪ Veiligheid

U draagt zelf zorg voor een deugdelijke afscherming van het bouwterrein en treft voor eigen rekening alle noodzakelijke maatregelen om de veiligheid van de (inmiddels aanwezige) bewoners te waarborgen.

#### ▪ Bouwwegen en bouwroute

De bouwwegen worden aangelegd door de gemeente, deze worden ter plaatse van de toekomstige woonstraten en ontsluitingswegen neergelegd.

- De bouwwegen worden door de gemeente beheerd en onderhouden zodanig dat de begaanbaarheid voldoende en naar redelijkheid gewaarborgd blijft.

- Een doorgaande route door de wijk moet te allen tijde gegarandeerd blijven, zodanig dat doorgaand (bouw)verkeer van derden en hulpdiensten altijd een mogelijkheid hebben het gebied te doorkruisen. Het is daarom niet toegestaan de door de gemeente aangelegde (hoofd) bouwwegen open te breken of anderszins aan de bestemming te onttrekken. Een tijdelijke afsluiting van een bouwweg kan alleen plaatsvinden in overleg met de bouwplaatscoördinator.
- Het afvoer van hemelwater op de kavel (binnen de erfgrens) behoort tot uw eigen verantwoordelijkheid. Daarbuiten is het de verantwoordelijkheid van de gemeente.
- Bij wateroverlast door de bouwactiviteiten zal u voor eigen rekening en risico maatregelen moeten treffen. De maatregelen behoeven de goedkeuring van de gemeente.
- De bouwterreinen zijn bereikbaar via de route Weg over Anna's Hoeve / Minckelersstraat.
- U dient te allen tijde de aanwijzingen van de gemeente op te volgen.

- **Bouwafval en opslag materiaal**

U dient zelf zorg te dragen voor de afvoer van uw eigen bouwafval. Ten overvloede wordt vermeldt dat het niet is toegestaan materiaal buiten uw eigen kavel op te slaan alsmede een bouwkeet buiten uw eigen kavel te plaatsen.

- **Schade**

Als er door u, of een door u in de arm genomen partij, schade wordt aangebracht aan de eigendommen van de gemeente zullen de kosten op u worden verhaald. Dit zal worden verrekend met de uitstaande waarborgsom.

- **Gereedmelding bouwactiviteiten**

Als de bouw klaar is, meldt u het 'gereedkomen' van uw woning bij de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente. Er volgt dan een afspraak met de bouwinspecteur voor de eindcontrole van de woning. De woning mag niet worden betrokken zonder dat deze gereed is gemeld.

### **5.3 Toepassing hagen**

Bij een aantal kavels zal de gemeente een haag plaatsen, in het kavelpaspoort van desbetreffende kavels vindt u dit terug. De haag zal geplaatst worden in het eerste plantseizoen na oplevering van de woning. De aanplanthoogte van een lage haag is ca. 0.50 – 0.80 meter en voor een hoge haag ca. 1.75 – 2.00 meter. Als eigenaar van de kavel bent u verplicht om op de locatie waar de haag komt (dit staat omschreven in het kavelpaspoort) binnen een afstand van 0.50 meter geen bouwwerken (inclusief schuttingen) neer te zetten en geen handelingen te verrichten die nadelig zijn voor het planten van de haag. U heeft de keuze uit de volgende inheemse soorten: beuk, Spaanse aak (veldesdoorn), haagbeuk, meidoorn of sleedoorn. Als de haag geplant is bent u gelijk eigenaar van de haag en dient u zorg te dragen voor verzorging en onderhoud.



## [ 6 . Organisatie openbare ruimte

### 6 . 1 Inleiding

De identiteit van de wijk wordt gemaakt door de openbare ruimte; een robuust raamwerk met veel groen dat de eenheid van de wijk waarborgt. De grote mate van flexibiliteit op de bouwvelden gaat samen met een grotere mate van onzekerheid over het toekomstige eindbeeld. Doordat niet precies wordt vastgelegd wat er op welk bouwveld moet gebeuren, is het niet van te voren duidelijk hoe de verschillende bouwvelden eruit zullen gaan zien. Dit vraagt om een robuust raamwerk dat de identiteit van de wijk kan dragen. Door de ligging van Anna's Hoeve, op de overgang van stad naar landschap, zijn er mogelijkheden om dit op een goede manier uit te voeren. Door gebruik te maken van de aanwezige kwaliteiten in de directe omgeving en deze het gebied in te trekken ontstaat een robuust raamwerk die de wijk direct verbindt met haar omgeving.

### 6 . 2 Groenstructuur

De openbare ruimte van Anna's Hoeve zal de uitstraling krijgen van een groene duurzame wijk. Zo worden de verschillende ontwikkelende partijen gestimuleerd om duurzame oplossingen te kiezen. Daarom wordt de groenstructuur zo veel mogelijk natuurlijk ingericht, zodat er een logische overgang ontstaat tussen de wijk en de natuurgebieden in de directe omgeving. Een aantal plekken kan meer parkachtig worden ingericht met verblijfsplekken voor de toekomstige bewoners in de wijk. In de middenberm van de buurtontsluitingsweg door Anna's Hoeve is veel ruimte gereserveerd voor diverse typen bomen, die de straat een lommerrijk karakter zullen geven. De invulling van de diverse verblijfsplekken zal in overleg met de toekomstige bewoners tot stand worden gebracht. Als begrenzing van de bouwvelden naar het openbaar gebied komen hagen.

### 6 . 3 Ontsluitingsstructuur verkeer

De ontsluitingsstructuur voor verkeer van Anna's Hoeve bestaat uit een eenduidige en overzichtelijke 'slinger' door het gebied voorzien van drempels, zodat hier slechts 30 km per uur kan worden gereden. Aan deze ontsluitingsstructuur liggen alle autogerelateerde activiteiten waardoor de rest van het gebied zo veel als mogelijk autoluw kan worden gelaten. De ontsluitingsstructuur sluit op vier plaatsen aan op de bestaande wegenstructuur in Hilversum. Drie maal op de Minckelersstraat (gebiedsontsluitingsweg) en één maal op de Anton Philipsweg. Een buurtontsluitingsweg bestaat uit twee keer een rijbaan voor eenrichtingsverkeer met in de middenberm parkeerplaatsen en aan beide zijden een trottoir achter een haag.

#### **6.4 Parkeren**

De wijk Anna's Hoeve zal moeten voorzien in haar eigen parkeerbehoefte, hiervoor geldt de vastgestelde Hilversumse parkeernorm. Het parkeren zal voornamelijk plaatsvinden op de bouwvelden met een overloop naar het openbaar gebied, de gemeente zal hiervoor parkeerplaatsen inrichten in de middenberm van de buurtontsluitingsweg. In het kavelpaspoort is per kavel aangegeven hoe het parkeren wordt geregeld. Hoewel het parkeren per kavel is geregeld in het kavelpaspoort moet de aanvraag voor een parkeerplaats op eigen terrein worden meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

#### **6.5 Huisvuilverzameling**

Het huisvuil in Anna's Hoeve wordt gescheiden ingezameld. Alle huishoudens op de kavels krijgen drie minicontainers voor het verzamelen van GFT, papier/karton en PMD (plastic/metaal/ drankenkartons). Restafval, glas en textiel worden door middel van ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte verzameld.

De Gewestelijke Afvalstoffen Dienst (GAD) verzorgt het legen van de containers. De minicontainers moeten aan de buurtontsluitingsweg worden aangeboden om geleegd te kunnen worden door het GAD. Voor 'grof' huishoudelijk afval kunt u terecht bij het scheidingsstation van de GAD in Hilversum.

#### **6.6 Huisnummering**

De gemeente heeft de wettelijke plicht om elke woning te nummeren. Toekenning van een huisnummer is gekoppeld aan de afgifte van een omgevingsvergunning.

#### **6.7 Bouwverkeer en bouwplanning**

In Anna's Hoeve zal het bouwverkeer zich over bestaande wegen en bouwwegen verplaatsen.

De bouwwegen worden aangelegd op de plek waar de toekomstige wegen door de wijk komen en zullen voor de start van de eerste bouw beschikbaar zijn. Bouwverkeer dient te allen tijde de aanwijzingen van de bouwplaatscoördinator van de gemeente op te volgen.

De kavels zullen in diverse fasen worden uitgegeven om de bouwstromen zo goed mogelijk te laten verlopen.

## [ 7 . Relevante websites

<p><b>www.annas-hoeve.nl</b> Informatie over het plan Anna's Hoeve.</p>	<p><b>www.eigenhuis.nl</b> Vereniging Eigen Huis.</p>
<p><b>www.hilversum.nl</b> Gemeente Hilversum.</p>	<p><b>www.iceb.nl</b> Informatiecentrum eigen bouw, de wegwijzer voor zelfbouw.</p>
<p><b>www.architectenwinkel.com</b> Hoe doe je dat nou zelf of gezamenlijk een huis bouwen.</p>	<p><b>www.rvo.nl/subsidies-regelingen</b> Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE) vanuit Rijksdienst voor Ondernemend NL.</p>
<p><b>www.mijnaansluiting.nl</b> Site waarop u huisaansluitingen moet aanvragen.</p>	<p><b>www.milieucentraal.nl</b> Alles over energie en milieu in het dagelijks leven.</p>
<p><b>www.politiekeurmerk.nl</b> Informatie over eisen en voorwaarden die gesteld zijn voordat een woning wijk het keurmerk krijgt.</p>	<p><b>www.kringloopbouwmaterialen.nl</b> Adressen en informatie over gebruikte en oude bouwmaterialen.</p>
<p><b>www.passiefbouwen.nl</b> In het buitenland is passief bouwen al een hype. In Nederland is 25 jaar geleden al succesvol 'passief gebouwd'. De principes van passief bouwen zijn in Nederland in duizenden woning beproefd.</p>	<p><b>www.bouwgarant.nl</b> BouwGarant is het grootste keurmerk in de bouw van Nederland met 1400 aangesloten bouwbedrijven. Al deze bedrijven worden periodiek getoetst en voldoen aan eisen op het gebied van: vakmanschap, kwaliteit en betrouwbaarheid.</p>
<p><b>www.woonkeur-skw.nl</b> WoonKeur is een certificaat voor nieuwbouwwoningen. Het certificaat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. De eisen uit WoonKeur behoeden de individuele consument voor ontwerpfouten die nu of in de toekomst ongemak kunnen opleveren.</p>	<p><b>www.architectenregister.nl</b> Bureau Architectenregister beheert het architectenregister en voert een aantal andere taken uit die hem bij de Wet op de architectentitel zijn opgedragen. Deze wet beschermt de titels architect, stedenbouwkundige, tuin- en landschapsarchitect en interieurarchitect. Alleen personen die in het architectenregister staan ingeschreven mogen op grond van de Wet op de architectentitel de desbetreffende titel voeren.</p>
<p><b>www.architectuurguide.nl</b> De Nationale Architectuurguide is een bron van informatie voor iedereen die in eigen beheer een huis wil laten bouwen.</p>	<p><b>www.zelfbouwinnederland.nl</b> Op Zelfbouw in Nederland vind je als zelfbouwer alles wat je nodig hebt om je eigen huis te bouwen.</p>

## [ 8 . Adressenlijst

### **Gemeente Hilversum**

Postbus 9900

1201 GM Hilversum

[www.hilversum.nl](http://www.hilversum.nl) | [www.annas-hoeve.nl](http://www.annas-hoeve.nl) | [annashoeve@hilversum.nl](mailto:annashoeve@hilversum.nl) | 14035

Contactpersoon vrije kavels: Ingeborg Vos | [i.vos@hilversum.nl](mailto:i.vos@hilversum.nl) | 035 – 629 26 32

### **Provincie Noord Holland**

Inzake gebiedsgericht grondwaterbeheer

[grondwater@noord-holland.nl](mailto:grondwater@noord-holland.nl) | 035 – 514 31 43

### **Vitens**

Leverancier drinkwater.

[www.vitens.nl](http://www.vitens.nl)

### **Liander**

Distributeur en transporteur van elektriciteit.

[www.liander.nl](http://www.liander.nl)

### **Ziggo**

Leverancier voor televisie, internet en bellen.

[www.ziggo.nl](http://www.ziggo.nl)

### **Reggefiber**

Leverancier glasvezelnetwerk.

[www.eindelijkglasvezel.nl](http://www.eindelijkglasvezel.nl)

## [ 9 . Begrippenlijst

Beeldkwaliteitsplan.....	In het beeldkwaliteitsplan staan de stedenbouwkundige randvoorwaarden aangegeven, het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het masterplan.
Bestemmingsplan.....	Plan waarin functies en de plaats die ze innemen nauwkeurig worden beschreven, deze wordt opgesteld door de gemeente en is voor alle partijen bindend.
Bouwplaatscoördinator.....	Persoon die door de gemeente is aangesteld om toezicht te houden op de bouwplaats.
Bouwrijp.....	Als een terrein bouwrijp is, zijn alle voorzieningen die nodig zijn om daar te bouwen, aanwezig (bouwwegen, kabels en leidingen, riolering etc.).
Bouwveld.....	Uitgeefbare grond van gemiddeld ca. 3.000 m <sup>2</sup> gelegen in het plan Anna's Hoeve.
Gemeente.....	De gemeente Hilversum.
Bouwinspecteur.....	Persoon van de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente.
Kavel.....	Stuk grond op Anna's Hoeve bestemd voor de bouw van een woning.
Kavelpaspoort .....	Document waarin de spelregels per kavel staan vermeld.
Masterplan.....	Alles omvattend (gebieds)ontwikkelingsplan.
Nutsvoorzieningen.....	Middelen voor de levering van gas, elektriciteit, water, kabel, glasvezel etc., zoals buizen en leidingen.
Omgevingsvergunning.....	Een vergunning voor bouwen, milieu en ruimte.
Optie.....	Een reservering van een kavel voor een periode van zeven maanden. In deze periode heeft de koper de tijd een aantal zaken uit te zoeken en te regelen.
Verkaveling.....	Manier waarop een bouwveld in kavels is onderverdeeld.
Vloerpeil.....	De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer direct achter de hoofdentree van de woning ten opzichte van NAP.
Wadi.....	Water afvoer door infiltratie.
Woonrijp.....	Staat van een terrein, waarbij alle maatregelen die nodig zijn om het bewoonbaar te maken, genomen zijn.