

Handboek Sprokkelenburg

Versie 4 - 1 juni 2020



Contactgegevens:

- Projectleider Sprokkelenburg:
Anne-Louise (A.) Vader
Sprokkelenburg@culemborg.nl
0345-477 805
06 - 31 63 26 62
(niet op vrijdagmiddag)
- Bezoekadres:
Ridderstraat 250, Culemborg
maandag t/m donderdag van 9.00 - 16.00 uur
vrijdag van 9.00 – 12.00 uur
of op afspraak

Handboek Sprokkelenburg

Sprokkelenburg is een wijk opgebouwd uit zeven, in het bestemmingsplan vastgelegde, woonvelden en openbaar gebied. De woonvelden zijn weer onderverdeeld in bouwkavels. Op een bouwkavel mag u een vrijstaande woning voor eigen gebruik (laten) bouwen.

Het zelf (laten) bouwen van een woning op een bouwkavel is globaal in een aantal stappen te verdelen. In dit handboek zijn deze stappen, vergezeld van suggesties, adviezen en voorschriften, omschreven.

Let wel, dit is een grove opsomming. Als zelfbouwer kunt u dit stappenplan uit werken tot een stappenplan dat speciaal voor uw situatie geschikt is.

Wanneer u dit handboek af en toe doorleest valt uw oog wellicht op informatie die op dat moment pas voor u van belang is en u wellicht, in alle drukte, is ontschoten.

Met vragen kunt u natuurlijk ook terecht bij de projectleider Sprokkelenburg.

1 juni 2020

Relevante documenten

(zie www.woneninsprokkelenburg.nl)

1. Bouwplaatsreglement Sprokkelenburg (juni 2020)
2. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase 1.4 (juni 2012)
3. Besluit instemming evaluatieverslag BUS (10 november 2016)
4. Besluit instemming evaluatieverslag BUS (27 oktober 2017)
5. Evaluatierapportage bodemsanering Sprokkelenburg te Culemborg (8 augustus 2016)
6. Evaluatierapportage bodemsanering fase 2 Sprokkelenburg te Culemborg (31 mei 2017)
7. Eindrapportage detectie- en benaderonderzoek alsmede sanering onder OCE-condities 'Sprokkelenburg', gemeente Culemborg (25-10-2016)
8. Proces-verbaal van oplevering 7 april 2017
9. Concept – Schouwrapport (versie 1)
10. Modelplanning bouwen Sprokkelenburg
11. Werken rond bomen (hfst. 2 Handboek Bomen 2014)
12. Definitief Ontwerp (juli 2013)
13. Kavelpaspoorten en ambitiedocument (juli 2013)
14. Bestemmingsplan Sprokkelenburg (21 mei 2014)
15. Procedure en Inschrijfformulier bouwkaavel Sprokkelenburg (24 juni 2016)
16. Verkoopuitgangspunten bouwkaavels Sprokkelenburg (5 april 2016)
17. Grondprijis Sprokkelenburg 2016 (31 maart 2016)
18. Concept - optieverklaring "Sprokkelenburg Culemborg" (20 mei 2016)
19. Concept - Overeenkomst van koop en verkoop "Sprokkelenburg Culemborg" (20 mei 2016)
20. Conceptakte van levering (03-06-2016)
21. Doorlopende CAR Verzekering Sprokkelenburg (28 juli 2016)
22. Rapport betreffende milieukundige bodemonderzoeken Sportpark Sprokkelenburg te Culemborg (26 juni 2012)
23. Nader bodemonderzoek asbest Sprokkelenburg te Culemborg (14-12-2015)
24. Nader bodemonderzoek asbest (fase 2) Sprokkelenburg te Culemborg (2-3-2016)
25. Indicatieve) keuringen watergang Sprokkelenburg (29 juni 2016)
26. (Indicatieve) depotkeuring rioolsleuven Sprokkelenburg (21 november 2016)

Inhoudsopgave:

1. Voorbereidingsperiode
 - A. Uw programma van eisen
 - Diverse aandachtspunten
 - B. Proces
 - C. Financiering
 - D. Delen Documenten
2. Inschrijven
 - A. Inschrijving
 - C. Gewenste kavelgrootte
 - D. Grondprijs
3. Optieperiode
 - A. Optiegesprek
 - B. Optieperiode
4. Aankoop van uw bouwka­vel
 - A. Reservering
 - Ontbindende voorwaarde
 - Sondering
 - B. Voorlopig ontwerp
 - C. Definitief ontwerp
 - Omgevingsvergunning
 - Burenrecht
5. Levering van uw bouwka­vel
 - A. Uitzetten bouwka­vel
 - B. Schouw
 - C. Levering bouwka­vel
 - Vroegtijdige levering
6. Bouwen
 - A. Uw bouwplaats
 - B. Uw planning
 - C. Verzekering
 - D. Definitieve inmeting

7. Wie doet wat?

- A. Bouwrijp
 - Bodemonderzoek, Niet gesprongen Explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (NGE's) en archeologie
 - Onderzoeken
 - Kadastrale gegevens
 - Straatnamen
 - Bouwweg
 - Verlichting
 - Waterlozing
- B. Woonrijp
 - Definitief ontwerp Sprokkelenburg
 - Watergang Lange Dreef
 - Beplanting
 - Definitieve inrit
 - Speelplek
 - Tijdelijke inrichting niet verkochte bouwka­vels
 - Bestaande bomen
 - Bestemmingsplan

Verklarende woordenlijst

1. Voorbereidingsperiode

In Sprokkelenburg heeft uw bouwka­vel een rechtstreeks verband met de maximale inhoud van uw woning (inhoud totale bebouwing maximaal 110% van oppervlakte van de bouwka­vel). Voor de aanschaf van uw bouwka­vel moet u dan ook een nauwkeurig beeld hebben van de gewenste grootte van uw nieuwe woning. Daarnaast is het wenselijk dat u voor de aankoop van uw bouwka­vel een goed inzicht heeft in uw andere wensen ten aanzien van uw woning en tuin en natuurlijk in uw financiële mogelijkheden.

A. Uw Programma van eisen

Uw woning moet voldoen aan de randvoorwaarden zoals staan omschreven in / op het bij het koopcontract behorende Specifieke situatietekening van uw kavel, het document Kavelpaspoorten en ambitiedocument (juli 2013), het Bestemmingsplan Sprokkelenburg (21 mei 2014) en de wettelijk geldende eisen. Het is dan ook van belang dat uw architect / aannemer bovengenoemde documenten van u krijgt. Voor uw architect / aannemer is het daarnaast fijn als hij of zij van u een specifiek programma van eisen (PVE) krijgt. Dit kan dan samen met u verfijnd worden. In uw PVE kunt u opnemen welke bouwstijl u mooi vindt, maar bijvoorbeeld ook hoeveel (bad-) kamers u wilt, de grootte van uw woonkamer, de hoeveelheid slaapkamers, de oriëntatie van uw woning, al dan niet een garage, het aantal verdiepingen enzovoorts. Denk ook eens aan duurzaamheid-maatregelen, veiligheid en aan zaken die uw woning levensloopgeschikt (-er) maken.

Een dergelijk PVE, natuurlijk wel afgestemd op uw budget, zorgt voor een soepel verlopend ontwerpproces maar zorgt er ook voor dat u voor het ontwerpproces begint (gezamenlijk) goed heeft nagedacht over uw wensen.

Wilt u meer informatie over wat een architect voor u kan betekenen en wilt u lezen over ervaringen van anderen bij het realiseren van hun woning kijk dan eens op de website van de branchevereniging van Nederlandse architectenbureaus (www.bna.nl).

Diverse aandachtspunten

Het is van belang om in een vroeg stadium na te denken over keuzes ten aanzien van de constructie, materialen, verwarming, duurzaamheid, veiligheid, en dergelijke. Naarmate het ontwerpproces vordert, nemen de mogelijkheden om aanpassingen aan het ontwerp te doen af of dit kan alleen nog via zogenaamd meerwerk en dus hogere bouw­kosten.

▪ *Levensloopgeschikte woning*

Levensloopgeschikte woningen zijn woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd of voor bewoning in geval van een fysieke handicap of chronische ziekte.

Over hoe u een levensloopgeschikte woning kunt bouwen kunt u meer lezen op de website www.woonkeur-skw.nl.

▪ *Politiekeurmerk Veilig Wonen*

Op de website van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (www.politiekeurmerk.nl) kunt u lezen hoe u met behulp van bouwkundige maatregelen, zoals goed hang- en sluitwerk, veiliger kunt wonen. Dit verkleint het risico op inbraak aanzienlijk. Via de genoemde website kunt het handboek gericht op nieuwbouw downloaden.

▪ *Duurzaam bouwen*

Wanneer u duurzaam bouwt, betekent dat u dat doet met respect voor mens en milieu. Het gaat daarbij niet alleen om energiebesparing maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond binnenmilieu door bijvoorbeeld goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
- een prettige en leefbaar huis;
- verantwoord watergebruik;
- voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Het bouwbesluit waaraan uw woning moet voldoen, stelt eisen aan de duurzaamheid en energie zuinigheid.

De energieprestatie van nieuwe gebouwen wordt aangeduid met een EPC (energieprestatiecoëfficiënt). Hoe lager de EPC, hoe energiezuiniger het gebouw. De wettelijke eisen aan de energieprestatie worden regelmatig aangescherpt want vanaf eind 2020 moeten alle gebouwen (bijna helemaal) energieneutraal zijn. De gemeente Culemborg heeft aangegeven energiezuinigheid belangrijk te vinden door in het kavelpaspoort op te nemen dat woningen in Sprokkelenburg minimaal 10% beter moeten presteren dan de wettelijke norm.

De websites:

- www.kenniscentrumduurzaambouwen.nl (informatie duurzaam verbouwen / kosten);
 - www.rijksoverheid.nl (duurzaam bouwen);
- kunnen u bij uw voorbereiding van pas komen.

▪ *Werken aan huis*

Het is in Sprokkelenburg toegestaan een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen of een bedrijf in samenhang met wonen te hebben. Hier zijn wel een aantal voorwaarden (omvang, soort bedrijf en verkeersafwikkeling) aan verbonden. Meer hierover leest u in het Bestemmingsplan Sprokkelenburg.

▪ *Locatie*

Sprokkelenburg is weliswaar een kleine wijk maar kent een grote diversiteit aan bouwkvavels. Hoewel Sprokkelenburg gunstig ligt voor wat betreft de bezonning, bepaalt de keuze voor de ligging van de bouwkvavel ook de lichtinval in de tuin en de woning.

Op het moment dat u zich inschrijft voor een bouwka­vel moet u weten waar precies in Sprokkelenburg wilt wonen.



B. Proces

Bij de aankoop van een bouwka­vel bent u verantwoordelijk voor het gehele proces. Dat is een interessant traject en zal er naar verwachting voor zorgen dat u met heel veel trots het eindresultaat gaat betrekken!

Het zelf bouwen van een woning is voor veel kopers een nieuw traject, wellicht ook voor u. Het zal uw tijdsbesteding voor een lange periode in grote mate gaan bepalen. U kunt er over denken een bouwbegeleider in te schakelen. Een bouwbegeleider is uw persoonlijk adviseur en werkt onafhankelijk van de aannemer en de architect. Wellicht heeft uw architect veel aantoonbare ervaring met het gehele zelfbouwproces en is een

bouwbegeleider niet nodig. Ook kunt u onderzoeken of u dit gehele traject samen met een aannemer wilt doorlopen.

C. Financiering

Het financieren van een woning op een bouwka­vel wijkt af van het financieren van de aankoop van een bestaande woning. Het kan voorkomen dat uw geldverstrekker de hypotheek pas verstrekt na het verlenen of het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Daarbij komt dat de waarde van uw nieuwe woning, de basis voor uw hypotheek, moet worden bepaald op basis van uw ontwerp. Het is dus belangrijk dat u en uw geldverstrekker eenzelfde beeld hebben bij deze waarde.

Op het moment dat uw aannemer met u heeft afgesproken wat het bouwen van uw woning (uw grootste kostenpost) gaat kosten heeft u echt inzicht in uw uitgaven. Uw calculaties of die van uw architect worden op dat moment immers omgezet in daadwerkelijk verschuldigde bedragen. Betrek daarom in een vroeg stadium een aannemer bij uw project.

Bij het zelf bouwen van een woning maakt u al kosten voordat uw hypotheek wordt verstrekt. Denkt u hierbij aan kosten voor bijvoorbeeld uw optie, uw architect, uw bouwka­vel (aanbetaling), leges, het benodigde tijdspad (rente), wellicht een aanbetaling voor uw aannemer / bouwbegeleider enzovoorts.

Op alle vragen die u hierover heeft is een antwoord, u bent immers niet de eerste die een bouwka­vel koopt. Uw geldverstrekker / financieel adviseur kan uw dan ook helpen met uw financiële vragen. Hij

zal echter ook veel vragen aan u stellen. Neem de tijd om u in deze materie te verdiepen en voor dit belangrijke overleg met uw geldverstrekker / financieel adviseur.

U hoeft niet uw gehele woning in een keer te bouwen en dus te bekostigen. U kunt uw huis op zo'n manier bouwen dat het op een later moment eenvoudig uit te breiden of aan te passen is. Bijvoorbeeld aan gezinsuitbreiding, invaliditeit of leeftijd. Zo kunt u nu al de kabels en leidingen aanleggen, de constructieberekening op een grotere woning baseren of alvast de fundering aanbrengen voor een slaapkamer op de begane grond. Dit kan bij latere aanpassingen veel in de kosten schelen.

Op het moment dat uw werkzaamheden qua tijdsplanning redelijk gelijk lopen met die van andere kavelkopers kan het financieel ook aantrekkelijk zijn werkzaamheden door één bedrijf uit te laten voeren.

Los van de financiële aspecten is het goed contact te hebben met andere kavelkopers. Door een goed contact kunnen veel ergernissen worden voorkomen. Denkt u hierbij ook aan de omwonenden van dit project.

De website www.watkostbouwen.nl kan u bij uw voorbereiding van pas komen.

D. Delen documenten

U ontvangt veel documentatie. Deel deze ook met uw architect en uw aannemer, zij kunnen hieruit veel nuttige informatie halen. Ook zorgen deze documenten ervoor dat de bouw van uw woning volgens de regels verloopt en zo min mogelijk overlast veroorzaakt.

Uw architect heeft naast dit document in ieder geval al heel snel ook het Definitief Ontwerp (juli 2013), het kavelpaspoort en ambitiedocument van uw kavel en het Bestemmingsplan Sprokkelenburg (21 mei 2014) nodig om voor u een passen ontwerp te kunnen maken.

Uw aannemer heeft voor zijn prijsbepaling al snel dit document en het Bouwplaatsreglement Sprokkelenburg (juni 2020) nodig.

2. Inschrijven

Blijken, na uw voorbereiding, uw wensen in Sprokkelenburg realiseerbaar dan kunt u zich inschrijven voor een bouwka­vel in Sprokkelenburg. De gemeente Culemborg is eigenaar van Sprokkelenburg en biedt zelf de bouwka­vels te koop aan.

A. Inschrijving

Meer over het feit of u in aanmerking komt voor een kavel leest u in het document Lotingprocedure en inschrijfformulier kavel 28, 29 en 31 (juni 2020). Na ontvangst van uw inschrijfformulier moet binnen drie weken een optiegesprek plaatsvinden waarbij u het traject zoals omschreven vanaf hoofdstuk 3 volgt.

B. Gewenste kavelgrootte

In veel van de documentatie behorende bij dit project is een indicatieve verkaveling in de woonvelden getekend om een beeld te geven van een mogelijke eindresultaat van deze ontwikkeling. Op dit moment is het project echter zo ver gevorderd dat aanpassing van de grootte van de kavel niet meer mogelijk is. De uitzondering daarop is dat kavel 28 en kavel 29 (wanneer nog niet onder optie / verkocht) samengevoegd kunnen worden tot één kavel.

C. Grondprijs

De drie resterende kavels in Sprokkelenburg hebben een vaste grondprijs. Over deze grondprijs kan niet onderhandeld worden. Wanneer iemand er voor kiest kavel 28 en 29 als één kavel af te nemen dan geldt daar een aangepaste grondprijs voor. Op deze samengevoegde kavel mag dan maar één woning gebouwd worden en deze kavel kan nooit gesplitst worden. Twee-onder-een-kapwoningen zijn in Sprokkelenburg niet toegestaan.

3. Optieperiode

Tijdens de optieperiode heeft u gedurende een overeengekomen periode het recht van koop van de door u gewenste bouwkaavel.

A. Optiegesprek

Op het moment dat u gebruik wilt maken van de aan u aangeboden optie vindt een optiegesprek plaats. Tijdens het optiegesprek wordt het project Sprokkelenburg en de gang van zaken om tot de bouw van uw woning te komen nader toegelicht. Natuurlijk worden ook uw vragen beantwoord. Daarnaast wordt het document met de kavelprijs en de optieovereenkomst toegelicht en afgesproken binnen welk termijn u deze documenten uiterlijk retourneert.

Een optie in Sprokkelenburg kost € 1500,-.

Neemt u een optie nadat u eerder met de projectleider Sprokkelenburg over het project heeft gesproken dan kan bovenstaande procedure anders verlopen.

B. Optieperiode

De lengte van uw optieperiode wordt in overleg met de projectleider bepaald. In deze periode kunt u nader onderzoeken of u echt tot aankoop van de bouwkaavel over wilt gaan.

In de optieperiode ontvangt u van de gemeente uw volledig ingevulde aanbieding en indien u dat wenst een mondelinge toelichting hierop. Uiterlijk aan het einde van het optietermijn dient u aan te geven of u over gaat tot de aankoop van de kavel. U

bent dan een stap dichterbij het realiseren van uw eigen woning.

Op het moment dat u uw optie schriftelijk opgeeft of zonder bericht aangegeven termijnen laat verlopen wordt de bouwkaavel weer in verkoop gebracht. U krijgt uw optievergoeding dan niet terug. Indien u besluit uw optie om te zetten in een overeenkomst van koop en verkoop dan wordt de optievergoeding verrekend met de betaling van de verschuldigde waarborgsom voor uw bouwkaavel.

Na een onderbouwd verzoek, kan besloten worden de optietermijn te verlengen. In de afweging wordt de reden voor uw verzoek, de door u voorgestelde verlenging, eventuele belangstelling voor (een deel van) uw kavel en of een verlenging de uitgifte van een bouwkaavel in de nabijheid niet belemmert betrokken.

Aan een eventuele verlenging van de optieperiode kunnen door de gemeente Culemborg voorwaarden of kosten worden verbonden. Het weigeren van deze voorwaarden of het niet betalen van deze kosten heeft het verlies van uw optie tot gevolg. Wanneer een verlenging van uw optie wordt geweigerd heeft u geen recht op schadevergoeding in welke vorm dan ook.

U kunt natuurlijk ook de optieperiode overslaan en direct een overeenkomst van koop en verkoop voor de betreffende bouwkaavel sluiten.

4. Aankoop van uw bouwkaavel

Op het moment dat u heeft besloten tot aankoop van een bouwkaavel kunt u starten met het deel van het proces waar u waarschijnlijk al veel over nagedacht heeft; het ontwerpen van uw woning. Dit is echter ook het deel waarin u met veel mensen / organisaties belangrijke afspraken maakt en aan planningen gebonden bent.

Uiterlijk de laatste dag van uw optieperiode moet u met de gemeente afspraken maken over de ondertekening van uw Overeenkomst van koop en verkoop. Binnen vier weken na de ondertekening moet u de waarborgsom ter hoogte van 10% van de kavelprijs aan de gemeente betalen of de gemeente een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag ter beschikking stellen. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

A. Reservering

Met het ondertekenen van de Overeenkomst van koop en verkoop “Sprokkelenburg Culemborg” en het voldoen van de waarborgsom wordt de overeengekomen bouwkaavel tot aan de feitelijke levering voor u gereserveerd. U mag uw bouwkaavel dus nog niet in gebruik nemen.

De gemeente Culemborg zal uw bouwkaavel tot de feitelijke levering als openbaar gebied blijven beheren.

Ontbindende voorwaarden

In de Overeenkomst van koop en verkoop “Sprokkelenburg Culemborg” is de mogelijkheid van ontbinding opgenomen indien u de financiering van uw bouwkaavel niet rond krijgt. Deze ontbindingsperiode loopt tot maximaal 3 maanden na ondertekening van de overeenkomst van koop en verkoop. Uw verzoek om ontbinding moet vergezeld gaan van correspondentie die aantoonst dat u zich voldoende heeft ingespannen de financiering rond te krijgen.

Indien de Overeenkomst van koop en verkoop “Sprokkelenburg Culemborg” om redenen van financiering wordt ontbonden ontvangt u uw waarborgsom retour.

Daarnaast is het mogelijk de overeenkomst te ontbinden indien u binnen vier weken na ondertekening van de koopovereenkomst een aanvullend bodemonderzoek heeft laten verrichten en de conclusie van dit onderzoek substantieel afwijkt, in negatieve zin, van hetgeen uit de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse is gebleken (geschikt voor beoogd gebruik).

Na ondertekening van uw Overeenkomst van koop en verkoop “Sprokkelenburg Culemborg” heeft u

maximaal één jaar de tijd om de ontvankelijke aanvraag voor uw omgevingsvergunning in te dienen. Ons advies is voor deze periode een goede en strakke planning te maken..

Sondering

Om de draagkracht van uw bouwkevel te kunnen bepalen moet u een sonderingsonderzoek op uw bouwkevel laten uitvoeren. Met behulp van dit onderzoek kan uw constructeur bepalen hoe lang uw funderingspalen moeten zijn. Dit is bijvoorbeeld belangrijk bij het aanvragen van uw omgevingsvergunning. In overleg met de gemeente kunt u laten sonderen. Uw bouwkevel is op het moment dat gesondeerd moet worden nog niet kadastraal uitgezet. Diegene die de sonderingen verricht kan met behulp van de aan u aangeleverde digitale gegevens en de gegevens van uw architect de locaties van de sonderingen door middel van GPS uitzetten.

B. Kadastrale gegevens

Uw bouwkevel is onroerend goed en daarmee een registergoed. Een registergoed staat geregistreerd in het kadaster en de eigendomsoverdracht kan alleen door een notaris geschieden. Uw bouwkevel maakt nu nog deel uit van één of meerdere grotere kadastrale percelen.

Nadat u de overeenkomst van koop en verkoop heeft getekend zorgt de notaris ervoor dat de voorlopige kadastrale grenzen van uw bouwkevel in het kadaster wordt ingeschreven. Het kadaster kent uw bouwkevel dan een eigen kadastraal nummer toe.

C. Voorlopig ontwerp

U heeft bij het ontwerpen van uw huis veel vrijheid, alle architectuurstijlen zijn welkom. Waar uw plannen wel op getoetst worden is kwaliteit. Meer over de gewenste kwaliteit in Sprokkelenburg kunt u lezen in het document Kavelpaspoorten en ambitiedocument (juli 2013). Zodra uw voorlopig ontwerp gereed is en u weet dat de uitvoering hiervan binnen de door u gestelde financiële randvoorwaarden past kunt u het voorleggen aan het Kwaliteitsteam Sprokkelenburg.

Een maakt een afspraak met het kwaliteitsteam via de projectleider Sprokkelenburg. In verband met drukke agenda's kan het voorkomen dat het kwaliteitsteam pas een paar weken na uw verzoek bijeen kan komen.

Het Kwaliteitsteam Sprokkelenburg bestaat uit een lid van de welstandcommissie, een medewerk(st)er van de Omgevingsdienst Rivierenland, de ontwerper van de plannen voor Sprokkelenburg en de projectleider van Sprokkelenburg. Tijdens een overleg wordt uw voorlopig ontwerp getoetst aan uw kavelpaspoort en het bestemmingsplan. Uw voorlopig ontwerp wordt dan dus niet getoetst aan de bouwverordening.

De toetsing door het Kwaliteitsteam Sprokkelenburg (tot een maximum van 3 keer) is inbegrepen in de kavelprijs.

Uw voorlopig ontwerp bestaat minimaal uit:

- een tekening van de situering van de woning, inrit / parkeerplaatsen en eventuele aan- en uitbouwen op de bouwkevel;
- plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten;
- overzicht toe te passen kleuren en materialen;

- toepassing duurzaamheidsmaatregelen;
- maatvoering inclusief inhoudsberekening.

Het kwaliteitsteam Sprokkelenburg geeft aan of uw voorlopig ontwerp op het gebied van esthetische kwaliteit en voor wat betreft de toets aan het bestemmingsplan bij verdere uitwerking op hetzelfde niveau naar verwachting in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning. Indien dat niet zo is adviseert zij u over hoe u de knelpunten op kunt lossen.

Uw voorlopige ontwerp moet, in verband met voorbereidende werkzaamheden, 7 werkdagen voor het overleg met het Kwaliteitsteam Sprokkelenburg door de projectleider van Sprokkelenburg zijn ontvangen. U ontvangt binnen circa twee weken een puntsgewijze schriftelijke samenvatting van het overleg.

D. Definitief ontwerp

Na de toetsing van uw voorlopig ontwerp kunt u het uitlaten werken tot het definitieve ontwerp. Wanneer uw definitieve ontwerp, inclusief de benodigde technische uitwerking, gereed is kunt u een aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen.

Omgevingsvergunning

De Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) verzorgt de vergunningverlening- en toezicht taken op het gebied van milieu en van bouwen voor de gemeente Culemborg. De afhandeling van uw aanvraag gebeurt door de ODR. Toezichthouders en handhavers van de ODR voeren namens gemeente en provincie controles op locatie uit.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan, het Bouwbesluit, uw kavelpaspoort en de gemeentelijke bouwverordening. U kunt uw omgevingsvergunning aanvragen via www.omgevingsloket.nl. U kunt daar een digitale aanvraag indienen. De benodigde bijlagen kunt u elektronisch bijsluiten.

U kunt daar ook kiezen voor de optie 'papierenvoorblad' samenstellen; u print dan een formulier op maat uit. Het ingevulde aanvraagformulier stuurt u naar gemeente Culemborg, postbus 136, 4100 AC Culemborg. De voorkeur gaat uit naar een digitale aanvraag.

In de ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) staat vermeld welke documenten u precies moet inleveren. U kunt de Mor vinden via www.wetten.overheid.nl.

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning betaalt u legeskosten. Deze kosten worden berekend aan de hand van de vastgestelde bouwkosten. De volledige tarievenlijst is opgenomen op de website van de gemeente Culemborg (Legesverordening).

Hoe lang het duurt voor u een onherroepelijke bouwvergunning heeft is moeilijk aan te geven. Dit is onder andere afhankelijk van of u alle benodigde zaken heeft aangeleverd, hoelang het duurt voor een beslissing kan worden genomen over uw aanvraag (binnen 8 weken na ontvangst aanvraag met mogelijkheid tot verlenging van 6 weken) en of al dan niet bezwaren worden ingediend tijdens het bezwarentermijn (tot zes weken na afgifte vergunning).

Burenrecht

U dient rekening te houden met uw burens. In het burensrecht (www.wetten.overheid.nl) zijn zaken geregeld als recht van overpad, afwatering en het recht van licht en uitzicht. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt niet getoetst aan het burensrecht. Om problemen met uw (toekomstige) burens te voorkomen raden wij u aan niet van het burensrecht af te wijken.

Uw omgeving

Met name het realiseren van uw fundering is een moment waarop schade aan bestaande of in aanbouw zijnde bebouwing kan ontstaan. Niet alleen aan bebouwing in Sprokkelenburg maar ook aan bebouwing in de directe omgeving daarvan. Trillingen in de bodem kunnen zich namelijk verder verplaatsen dan vaak wordt gedacht. In relatie hiermee wijzen wij u dan ook op het feit dat zich aan de Lange Dreef en aan de Wilhelminadreef oudere, niet onderheide bebouwing bevindt.

Wij bevelen dan ook nadrukkelijk aan trillingsarm te funderen. Uw constructeur kan u hier meer over vertellen.

5. Levering van uw bouwkaavel

Op het moment dat uw omgevingsvergunning onherroepelijk is wordt binnen maximaal drie maanden uw bouwkaavel geleverd en kunt u starten met de bouw van uw woning.

A. Uitzetten bouwkaavel

De gemeente zet de hoekpunten van uw kavel en een drietal punten van het bouwvlak zoals aangegeven in uw kavelpaspoort en de hoogte van uw afgewerkte begane grondvloer (= vloerpeil) eenmalig kort voor de schouw van uw bouwkaavel met ijzeren palen uit. Gaan deze hoekpunten verloren dan wordt voor het nogmaals uitzetten van deze punten de werkelijk gemaakte kosten in rekening gebracht (circa € 200,00 prijspeil 2016). Wij adviseren u dan ook de uitgezette punten tijdens de bouwwerkzaamheden goed veilig te stellen.

B. Schouw

Minimaal twee weken voor de feitelijke en juridische overdracht van uw bouwkaavel bezoekt u samen met een vertegenwoordiger van de gemeente Culemborg uw bouwkaavel om te kijken of de gemeente Culemborg als verkoper aan haar verplichtingen heeft voldaan (= schouw). Dat wil zeggen het leveren van een bouwrijpe kavel van de overeengekomen afmetingen, volgens de overeengekomen afspraken op de overeengekomen locatie. Ook de toestand van de directe omgeving van uw bouwkaavel wordt gezamenlijk opgenomen. Van deze schouw wordt een verslag opgesteld, een schouwrapport.

Na de afronding van uw werkzaamheden bezoekt u samen met een vertegenwoordiger van de Gemeente Culemborg uw bouwkaavel en wordt de directe omgeving van uw bouwkaavel, aan de hand van het schouwrapport, geïnventariseerd. Eventuele schade die in het openbaar gebied wordt geconstateerd wordt op uw kosten hersteld.

Mocht de levering van uw kavel ruim voor de start van de bouw van uw woning plaatsvinden dan is het mogelijk uw kavel op een later tijdstip uit te zetten en dus ook op een later moment te schouwen.

C. Levering bouwkaavel

Na het onherroepelijk worden van uw omgevingsvergunning wordt uw bouwkaavel binnen maximaal drie maanden aan u geleverd. Om de leveringsprocedure in gang te zetten moet u zelf een afspraak maken bij de notaris. Het leveren gebeurt via het ondertekenen van de Akte van levering bij de notaris en de betaling van het resterende aankoop bedrag. Nadat de Akte van levering (transportakte) bij de notaris is gepasseerd bent u juridisch eigenaar van de grond. Vanaf het passeren van de Akte van levering mag u uw kavel in gebruik nemen; hij is dan ook feitelijk aan u geleverd. Vanaf dit moment heeft u alle

verantwoordelijkheid met betrekking tot de kavel van de gemeente Culemborg overgenomen. De notaris zorgt ervoor dat de Akte van levering wordt ingeschreven in het Kadaster.

Vanaf het moment van ingebruikname van uw kavel bent u verantwoordelijk voor de betaling van de eigenaarslasten.

Vroegtijdige levering

Uw bouwkavel wordt pas geleverd wanneer sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Het kan voor u echter gunstig zijn om de grond eerder af te nemen. Bijvoorbeeld wanneer de geldigheidstermijn van uw hypotheekofferte eerder verstrijkt. U kunt een onderbouwd verzoek doen om medewerking aan een vroegtijdige levering (dit geldt dan als feitelijke levering). Randvoorwaarde is dan wel dat u in ieder geval een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend. Aan de eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Uw kavel wordt bouwrijp aan u geleverd.

6. Bouwen

Binnen maximaal 6 maanden na het onherroepelijke worden van uw omgevingsvergunning moet u starten met de bouw van uw woning. Uw woning moet binnen 1 jaar na start bouw wind en waterdicht zijn.

Neem uw omgevingsvergunning goed door, er kunnen belangrijke voorschriften aan de vergunning verbonden zijn of opmerkingen in de vergunning staan.

A. Uw bouwplaats

U bent als opdrachtgever verantwoordelijk voor de bouwplaatsinrichting en de veiligheid daar van. De arbeidsinspectie houdt op basis van de ARBO wetgeving toezicht op deze veiligheid.

Tijdens het bouwen van uw woning moet u zich voor wat betreft de uitvoerings-werkzaamheden ook aan de regels uit het Bouwplaatsreglement Sprokkelenburg houden.

In opdracht van de gemeente Culemborg houdt de ODR toezicht op het bouwen van uw woning. U dient bij de ODR een melding start bouw in te dienen waarna de bouwtoezichthouder van de ODR de reguliere voortgangscontroles uitvoert. Op het moment dat uw woning BAG gereed (wind en waterdicht / Basisregistraties Adressen en Gebouwen) is meldt de bouwtoezichthouder de woning BAG gereed. Zodra de woning verder is afgebouwd volgt de eindcontrole. Indien dan blijkt dat alles conform vergunning is gebouwd meldt de bouwtoezichthouder de woning gereed.

Tijdens de bouw mag u de kavel niet bewonen in een tijdelijke of verrijdbare voorziening (caravans e.d.). Ook niet als u daarvoor een vergunning van de ODR heeft ontvangen.

Reclameborden mogen alleen binnen de grenzen van uw bouwterrein geplaatst worden. Reclameborden die toch in het openbaar gebied geplaatst zijn worden door de gemeente op uw kosten verwijderd.

B. Uw planning

Wij verzoeken u de projectleider Sprokkelenburg op hoofdlijnen van uw planning en eventuele wijzigingen daarop op de hoogte te houden. Dit in verband met bijvoorbeeld de werkzaamheden die de gemeente moet uitvoeren in de openbare ruimte aansluitend aan uw kavel of toezichthoudende taken.

De projectleider Sprokkelenburg ontvangt graag de volgende data van u:

- moment start bouw;
- planning van uw aanleg van uw tijdelijke inrit;
- planning van uw aansluiting van uw riolering op het door de gemeente aangelegde ontstoppingsstuk;
- glas en waterdicht zijn van uw woning.

Let op; deze data staan los van de data die u volgens uw omgevingsvergunning aan de ODR moet doorgeven.

C. Verzekering

Alle kavelkopers zijn, net als de gemeente Culemborg, verplicht deel te nemen aan de door de door de Stichting Behandeling Bouwschade Sprokkelenburg afgesloten collectieve CAR-verzekering. Bespreek dit met uw aannemer ter voorkoming van een dubbele verzekering / kosten. Meer over deze verzekering en de kosten hiervan leest u in het document Doorlopende CAR Verzekering Sprokkelenburg.

D. Definitieve inmeting

Na gereedmelding van uw woning bij de ODR komt het kadaster uw erfgronden na / inmeten. Hierbij moet u, of iemand die door u gemachtigd is en een vertegenwoordiger van de gemeente Culemborg aanwezig zijn. Op het moment dat u burens heeft worden deze ook uitgenodigd.

Na deze inmeting, die natuurlijk moet kloppen met uw aankoop en vergunning, liggen de officiële grenzen van uw eigendom vast. U ontvangt hiervan bericht van de Dienst van het kadaster en de Openbare Registers.

De definitieve inmeting door de Dienst van het kadaster en de Openbare Registers kan langere tijd op zich laten wachten.

7. Wie doet wat?

De gemeente Culemborg heeft heel Sprokkelenburg bouwrijp gemaakt en maakt in fases het openbaar gebied woonrijp. Dat wil zeggen eerst geschikt om woningen te kunnen bouwen en later geschikt om het openbaar gebied te kunnen gebruiken.

Omdat Sprokkelenburg een wijk is met woningen die op verschillende momenten en in een verschillende tempo gebouwd en bewoond gaan worden is er geen exacte planning voor het woonrijp maken te geven. Ten aanzien van het woonrijp maken worden een aantal uitgangspunten gehanteerd die kavelkopers in staat stelt in te schatten wanneer de omgeving van hun woning woonrijp gemaakt gaat worden.

Wij adviseren u onderstaande met diegenen die voor u werken door te nemen en sluitende afspraken te maken wie wat wanneer uitvoert.

In het Bouwplaatsreglement Sprokkelenburg staan veel zaken die betrekking hebben op de realisatie van uw woning. Denk hierbij bij voorbeeld aan de ligging van uw inrit in combinatie met uw huisaansluitingen, het afvoeren van overtollige grond, het aansluiten van drainage op uw terrein en dergelijke.

A. Bouwrijp

Uw bouwkaavel wordt geleverd in bouwrijpe staat. In Sprokkelenburg betekent dat:

- gemiddeld op de hoogte (plus of min 10cm) zoals aangegeven op de tekening 'Sprokkelenburg maaiveldhoogte en woonvelden' (tek.nr. 2016-PLR-00043, d.d. 11-02-2016, versie 1);

- begroeid met het aanwezige gras / kruidenmengsel;
- met aansluitmogelijkheid voor de riolering nabij de erfgrans onder uw (definitieve) inrit (planning van de realisatie en bepalen van de locatie in overleg met de gemeente maar op uw initiatief);
- de gemeente de aanleg van de basisinfrastructuur van de overige nutsvoorzieningen in het openbaar gebied heeft gecoördineerd;
- er sprake is van maximaal lichte verontreinigingen en de kavel geschikt is voor beoogd gebruik;
- de kavel bereikbaar is via een bouwweg en via de door u, in overleg met de gemeente, gerealiseerde tijdelijk inrit.

Milieuhygiënische bodemkwaliteit, Conventionele Explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (CE's) en archeologie

De afgelopen jaren is in Sprokkelenburg in opdracht van de Gemeente Culemborg onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging, archeologische vondsten en niet gesprongen Conventionele Explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (CE's).

De in 2012 geconstateerde sterke bodemverontreinigingen zijn in 2016 en in 2017 gesaneerd. Deze saneringen zijn door de provincie Gelderland goedgekeurd.

Tijdens het bouwrijpmaken zijn de woonvelden opgehoogd met grond die is vrijgekomen bij de aanleg van de natuurvriendelijke oevers en met grond is vrijgekomen bij het aanleggen van de

nutsvoorzieningen en de wegen. Deze grond die op de woonvelden is opgebracht is van tevoren indicatief onderzocht en geschikt bevonden voor beoogd hergebruik.

In 2012 is Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase in Sprokkelenburg uitgevoerd. Er zijn geen archeologische vondsten gedaan.

Sprokkelenburg is in een aantal fases op de aanwezigheid van niet gesprongen Conventionele Explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (CE's) onderzocht. Er zijn hierbij geen CE's aangetroffen. Het proces-verbaal van oplevering inclusief de vrijgave verklaring voor wat betreft de CE's is beschikbaar.

De rapportages behorende bij bovengenoemde onderzoeken kunt u inzien op www.woneninsprokkelenburg.nl/Media. Conclusies die u aan deze stukken verbindt zijn voor uw eigen rekening en risico.



Onderzoeken

De uitgevoerde bodemonderzoeken hebben alleen betrekking op de milieu hygiënische geschiktheid van de bodem en niet op de draagkracht van de bodem. Om hier duidelijkheid over te verkrijgen dient u zelf een sonderingonderzoek uit te laten voeren.

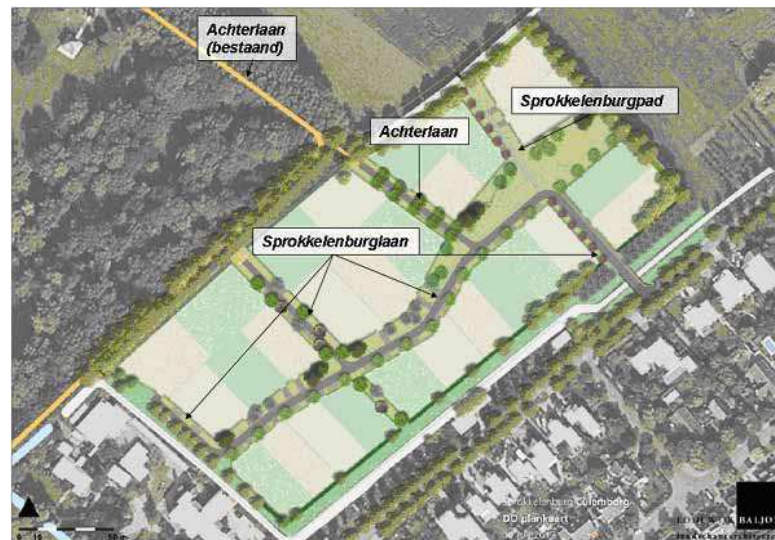
Hoewel Sprokkelenburg nauwkeurig en volgens de geldende wet- en regelgeving is onderzocht kan het voorkomen dat u desondanks bijvoorbeeld een verontreiniging of voorwerpen van historisch belang aantreft. U bent dan verplicht het werk direct stil te leggen en dit per omgaande aan de gemeente te melden. De financiële consequenties van de eventuele vertraging die uw werkzaamheden hierdoor oplopen kunnen op geen enkele wijze op de gemeente Culemborg worden verhaald.

Straatnamen

De straatnamen in Sprokkelenburg zijn op 4 december 2013 door de straatnamencommissie vastgesteld. Omdat momenteel nog niet vaststaat hoeveel kavels in Culemborg worden uitgegeven zijn de huisnummers nog niet bepaald. Ook zijn er een aantal kavels waarvan nog niet vaststaat aan welke straat zij zijn gelegen. De huisnummers zijn dan ook nog niet bekend.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt een huisnummer en de postcode toegekend. Door het nog onbekende aantal kavels kan het zijn dat de huisnummers in Sprokkelenburg gaan 'verspringen'.

In het najaar van 2017 heeft ook het Sprokkelenburgpad, in verband met de duidelijkheid voor de hulpdiensten, de naam Sprokkelenburglaan gekregen.



Bouwweg

De gemeente Culemborg heeft de bouwweg aangelegd, deze bevindt zich op ongeveer de locatie van de definitieve weg.

Op de bouwweg mag niet geparkeerd worden. Dit blokkeert de doorstroming van het (bouw-)verkeer.

De bouwweg is gemaakt van gebakken klinkers die op zijn kop, in blokverband, zijn aangebracht. Als uit eindelijk de definitieve weg wordt gemaakt kunnen deze stenen, omgedraaid, voor de definitieve weg worden gebruikt. Voor dit principe is gekozen om zo het aanzien van Sprokkelenburg tijdens de bouwperiode aan te laten sluiten bij het aanzien in de woonrijpfase.

U moet zelf uw kavel ontsluiten met een tijdelijke inrit. Deze moet voldoende breed zijn om ook met grote vrachtwagens op uw terrein te kunnen komen. Uw tijdelijke inrit hoeft niet op de plek van uw definitieve inrit gelegen te zijn. De locatie van uw tijdelijke inrit moet in overleg met de gemeente worden bepaald.

Verlichting

De definitieve locaties van de lichtmasten worden tijdens het (gefaseerd) woonrijp maken van Sprokkelenburg bepaald. De ligging van de inritten, van de openbare parkeerplaatsen, en van de bomen spelen daarbij een belangrijke rol. Aan de tijdelijke locaties van de lichtmasten kunnen dus geen rechten worden ontleend.

Waterlozing

Voor het lozen van het water afkomstig van de bronbemaling van de bouwput is een vergunning

nodig van het Waterschap Rivierenland alsmede toestemming van de gemeente Culemborg. De kosten hiervoor komen ten laste van koper.

B. Woonrijp

De gemeente richt het openbaar gebied definitief in. Denk hierbij aan wegen, groen, de speelplek, straatverlichting, enzovoorts.

Definitief ontwerp Sprokkelenburg

Het aantal huizen dat in Sprokkelenburg gebouwd wordt stond niet vast. Dit heeft tot gevolg dat de inrichting van de bermen tussen de weg en de grenzen van de woonvelden af kan wijken van het Definitief ontwerp Sprokkelenburg. De aanplant van de boomstructuur, het verlichtingsplan, de aanleg van de wadi's ten behoeve van de ontwatering, de locatie van de openbare parkeerplaatsen, de locatie van de speelplek enzovoorts zullen het definitieve ontwerp wel zoveel mogelijk blijven volgen.

Het kan voorkomen dat door voortschrijdend inzicht wijzigingen in het inrichtingsplan worden aangebracht. Hierover wordt u dan, met redenen omkleed, geïnformeerd.

Watergang Lange Dreef

De watergang en de beplantingsstrook evenwijdig langs de Lange Dreef zijn tijdens het bouwrijpmaken gerealiseerd.

Uitzondering hierop is de definitieve toegang tot Sprokkelenburg. Het bouwverkeer moet hier een scherpe draai maken en heeft hier een grote draaicirkel voor nodig, groter dan voor standaard gebruik noodzakelijk is. Om schade aan de (duiker-) brug en over-dimensionering te voorkomen wordt de definitieve toegangsweg en de (duiker-) brug pas aangelegd op het moment dat Sprokkelenburg wordt afgerond.

Bepanting

Het aanbrengen van beplanting in het openbaar gebied is seizoensgebonden (herfst / winter). Per plantseizoen wordt onderzocht of het mogelijk is het openbaar gebied nabij een woning die gereed is in te planten. Dit is onder andere afhankelijk van breedte van de bouwkevel, de werkzaamheden op de naast gelegen kevel en de ligging van de bouwweg ter hoogte van de bewuste kevel.

Definitieve inrit

De gemeente legt na de afronding van uw bouwwerkzaamheden en de aanleg van de tuin de definitieve inrit (maximaal 5,00 meter breed) aan. Hieraan zijn voor de kavelkoper geen kosten verbonden.

De inrit moet zo gesitueerd zijn dat de twee naast elkaar gelegen functionerende parkeerplaatsen, die door u op de bouwkevel gerealiseerd moeten worden, goed gebruikt kunnen worden. Een garage, een carport of iets dergelijks wordt niet als parkeerplaats gezien.

De inrit dient ook als toegangspad tot de woning. Behalve de inrit mogen dus geen paden door het openbaar gebied naar de bouwkevel worden gerealiseerd.

Let op dat u de inrit op uw aanvraag voor uw omgevingsvergunning vermeldt.

Op die delen van de inritten die in het openbaar gebied gelegen zijn mag niet geparkeerd worden.

Tijdelijke inrichting niet verkochte bouwkevels

Bouwkevels die nog niet verkocht zijn worden ingezaaid met een gras- / kruidenmengsel en door de gemeente gemaaid. Zij mogen niet door de

kavelkoper noch door derden in gebruik genomen worden.

Bestaande bomen

Aan de randen van Sprokkelenburg bevinden zich een aantal mooie grote bomen. Deze bomen zijn in 2015 op kwaliteit beoordeeld en hebben een grote onderhoudsbeurt (snoei) gehad.

Voor een aantal kavelkopers zijn deze bomen van belang, zij bevinden zich dicht bij de erfgrans. Bomen danken hun stabiliteit en hun gezondheid aan hun wortelpakket, wij vragen u dan ook dringend bij de realisatie van uw plannen met de aanwezigheid van deze bomen rekening te houden. In het algemeen kan gesteld worden dat bouwwerkzaamheden onder de boomkroon schade aan de boom veroorzaken. In het document Werken rond bomen kunt u hier meer over lezen.

Sprokkelenburg heeft een groen karakter. Waarschijnlijk één van de redenen waarom u in Sprokkelenburg wilt wonen. De gemeente Culemborg legt de basis voor dat groene karakter door het inplanten van het openbaar gebied en het onderhouden daarvan.

Om dat groene beeld te verkrijgen / versterken is het verplicht om hagen van een bepaald type op bepaalde locaties op de grens van openbaar en privé te planten. Het plaatsen van schuttingen, zeker, op zicht locaties zou het beoogde groene beeld te veel verstoren. In het Kavelpaspoorten en ambitiedocument kunt u hier meer over lezen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Sprokkelenburg' is op uw kavel van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 21 mei 2014 door de gemeenteraad van Culemborg

vastgesteld. Uw plan voor de bouw van een woning met eventuele bijgebouwen wordt deze getoetst aan de regels van het bestemmingsplan en het kavelpaspoort. Als uw bouwplan hieraan voldoet, wordt aan u de omgevingsvergunning om te bouwen verleend.

De gemeente stelt na de realisatie van Sprokkelenburg een nieuw bestemmingsplan op, waarin de bestaande rechten (kavelpaspoort) zoveel mogelijk worden gerespecteerd en de bestaande situatie wordt vastgelegd.

Verklarende woordenlijst Sprokkelenburg

- Bestemmingsplan - in een bestemmingsplan wordt de bestemming van gronden en gebouwen vastgelegd. Het regelt waar en wat gebouwd of aangelegd mag worden en welk gebruik is toegestaan. Het is het enige plan voor ruimtelijke ordening dat rechten en plichten vastlegt. Iedereen is dan ook aan het plan gebonden: bewoners, bedrijven, instellingen en de gemeente.
- Bouwkavel - door gemeente bouwrijp gemaakt stuk grond van minimaal 700m² in een woonveld waarop de eigenaar één woning moet bouwen.
- Indicatieve verkaveling – door landschapsarchitect ingetekende verkaveling met als doel belangstellenden een beeld te geven van een mogelijk eindresultaat van deze ontwikkeling.
- Inschrijver - indiener(s) van een volledig ingevuld Inschrijfformulier bouwkavels Sprokkelenburg in de aangegeven inschrijfperiode.
- Kavelpaspoort – omschrijving van de randvoorwaarden waar de bebouwing op en de inrichting van een bouwkavel in Sprokkelenburg aan moet voldoen.
- Kavelprijs - prijs van de totale hoeveelheid af te nemen bouwrijpe grond volgens de Grondprijsberekening Sprokkelenburg inclusief BTW.
- Optant - iemand met een optie op een met de gemeente overeengekomen bouwkavel.
- Optie - belangstellende heeft gedurende een overeengekomen periode het alleen recht een met de gemeente overeengekomen bouwkavel te kopen. De gemeente mag gedurende de overeengekomen periode deze bouwkavel, of een deel daarvan, niet aan een andere belangstellende verkopen.
- Optiegesprek - gesprek volgend op de loting of inschrijving tussen inschrijver en gemeente Culemborg over de door de inschrijver gewenste bouwkavel. Met als onderwerpen minimaal oppervlak, prijs, randvoorwaarden ten aanzien van de aankoop van de bouwkavel en wensen van de inschrijver.
- Woonveld - gronden waaraan via het bestemmingsplan Sprokkelenburg (21 mei 2014) de bestemming wonen is gegeven en waar dus woningen op gebouwd mogen worden.

Tips:

- Meer over modelovereenkomsten, verzekeringen en (kwaliteits- / afbouw-) garanties kunt u te weten komen via www.SWK.nl, www.bouwgarant.nl, www.woningborggroep.nl en/of www.eigenhuis.nl. Vergelijk de contracten die u aangeboden krijgt met hetgeen u hier kunt vinden.
- Onderzoek zelf bij de betreffende organisaties of diegene die u inhuurt echt lid is van de organisatie waar men claimt lid van te zijn.
- Heeft u een rechtsbijstandsverzekering voor het geval er een juridisch verschil op treedt?

Wijzigingen ten opzichte van voorgaande versies (in grote lijnen):

- V1 – V2; onderverdeling documenten pagina 4 in bijlagen behorende bij dit document en relevante documenten.
- V1 – V2; toevoegen document: (Indicatieve) keuringen watergang Sprokkelenburg (29 juni 2016).
- V1 – V2; aanpassen hoofdstuk 2 aan afronding eerste inschrijfronde.
- V2 – V3; aangepast aan het feit dat de meeste kavels onder optie / verkocht zijn waardoor aanpassing kavelgrootte lastig is (blz. 10).
- V2 – V3; aangepast aan bodemsanering en OCE onderzoek (blz. 4, blz. 20 en blz. 21).
- V2 – V3; advies gasloos bouwen (blz. 7).
- V2 – V3; advies vroeg betrekken aannemer toegevoegd (blz. 8).
- V2 – V3; delen documenten toegevoegd (blz. 9).
- V2 – V3; hoofdstuk 3 aangepast aan afronding loting voor kavels.
- V2 – V3; aangepast aan herbouw Poortgebouw Fortitudo (blz. 24).
- V2 – V3; aanpassen aan afronding bouwrijpmaken (blz. 12, 17).
- V2 – V3; aanpassen moment van ondertekening Overeenkomst van koop en verkoop (blz. 12).
- V2 – V3; aangepast aan wijze van uitzetten en moment waarop de gebeurt (blz. 16).
- V2 – V3; Sprokkelenburgpad is Sprokkelenburglaan geworden (blz. 22).
- V2 – V3; tekst CAR-verzekering aangepast (blz. 19).
- V2 – V3; wijzigen plaatsing lichtmasten (blz. 23).
- V2 – V3; aangepast in verband met aanleg watergang Lange Dreef (blz. 24).
- V2 – V3 enkele kleinere (meest) taalkundige aanpassingen.
- V2 – V3; wijzigen tekst hoofdstuk 3.
- V3 – V4; aangepast aan huidige stand van zaken. Bijvoorbeeld: wordt aangelegd → is aangelegd.

