



Samen
**maken we
Vadapark!**

14 zelfbouwkavels Vadapark

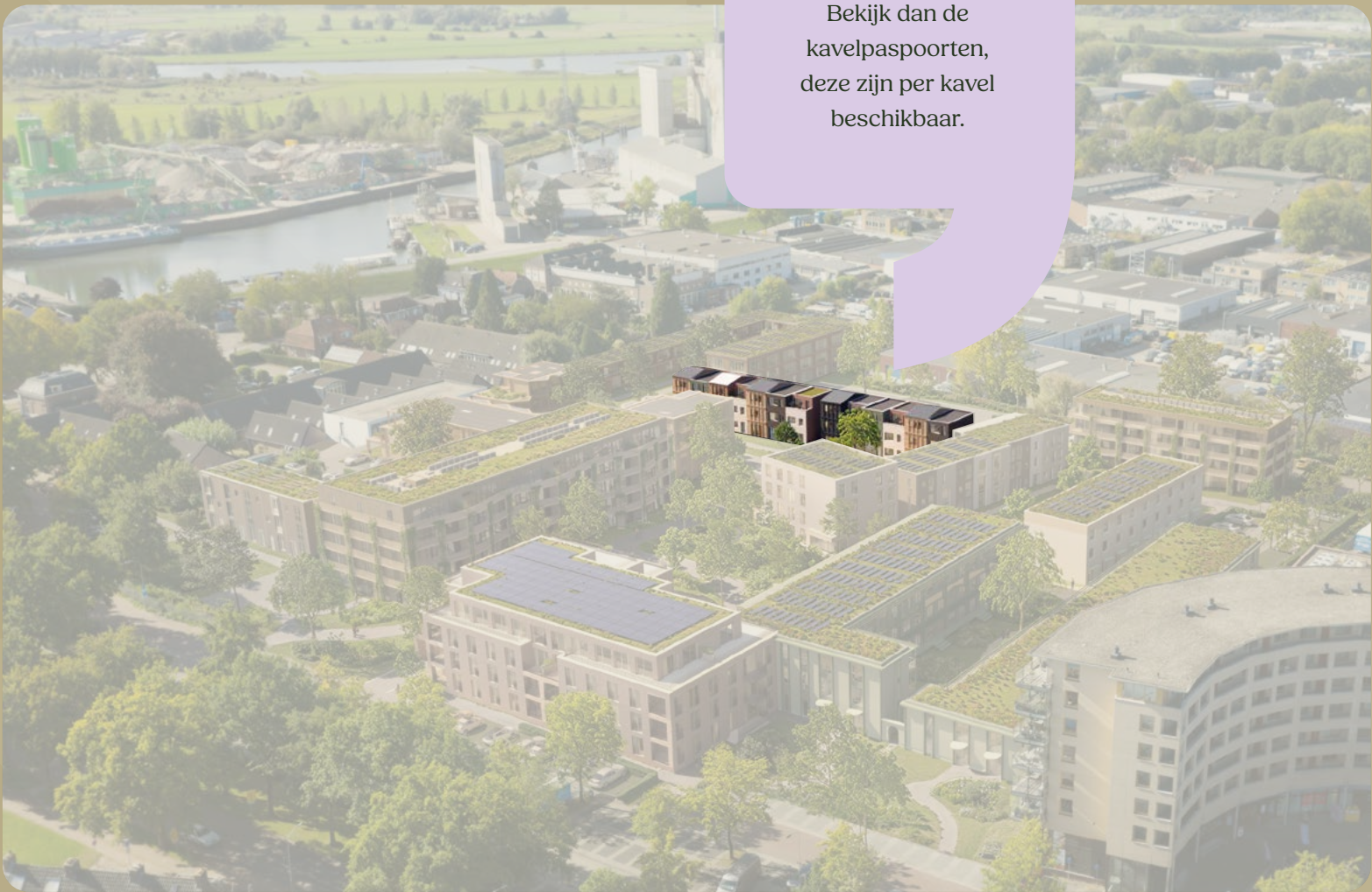


**vada
park,**
samen maken we Vadapark

De plek
**waar jij jouw
droomwoning
kunt bouwen**

Je staat aan het begin van jouw droom om je eigen woning te realiseren. Een woning waarin je zelf de indeling en afwerking bepaalt. Zelf een huis bouwen in Vadapark! Dat is een leuk, spannend en soms ingewikkeld proces waar je stap voor stap doorheen gaat. Met deze handleiding willen we je alvast op weg helpen. We geven richting aan je plan, zodat je weet waar je moet beginnen en welke vervolgstappen je moet nemen. Ook vind je meer informatie over het project en bijvoorbeeld de thema's parkeren en duurzaamheid.

Interesse in een kavel?
Bekijk dan de
kavelpaspoorten,
deze zijn per kavel
beschikbaar.



Inhoud

1.	Introductie Vadapark	6
2.	Stappenplan	12
2.1.	Start verkoop en toewijzing	13
2.2.	De optieperiode	14
2.3.	Tekenen Koop-/Aanneemovereenkomst	14
2.4.	Levering	14
2.5.	Oplevering zelfbouwkavels	14
3.	Vadapark	15
3.1.	Bouw-, en woonrijp	16
3.2.	Parkeren	16
3.3.	Fietsparkeren en bergingen	16
3.4.	Deelauto	17
3.5.	Vereniging van Eigenaren	17
3.6.	Nutsvoorzieningen	17
3.7.	Vergunning	17
3.8.	Bouwaanvraag	17
4.	Geschakeld bouwen	18
5.	Duurzaam bouwen	20
6.	Aandachtspunten	21
7.	Wat kost een huis bouwen	22
8.	Handige links	22
9.	Contact	23
	Disclaimer	23

Daarnaast is er per kavel een kavelpaspoort beschikbaar met bouwvoorschriften en regels. Beide delen vormen samen een naslagwerk over het zelfbouwproces. Het bevat daarnaast ook technische informatie die je architect, adviseur, bouwbedrijf of aannemer nodig heeft voor het uitwerken van je bouwplan.

Wijs hen vooral op het bestaan van deze handleiding. Wij raden je aan om de informatie na verloop van tijd nog eens opnieuw door te lezen, omdat mogelijk bepaalde informatie pas op een later tijdstip actueel voor je is. Heb je ergens vragen over of wil je advies? Benader dan jouw koperscoach; zij denkt graag met je mee!



De plek
voor trotse
bewoners

Vadapark, hier bouw je aan jouw toekomst!

Steenvlinder ontwikkelt Vadapark: de nieuwe buurt van Wageningen waar wonen echt anders wordt. Open ingericht, met oog voor elkaar en voor de omgeving. In Vadapark komen in totaal circa 260 nieuwbouwwoningen voor jong en oud. Zowel koop als huur, voor starters en voor mensen die willen doorstromen. Je woont hier in een autovrij park, een groene oase van geborgenheid en rust, maar ook gericht op samen wonen en ontmoeting. De ontwikkeling is in nauwe samenspraak met toekomstige bewoners vormgegeven en kent diverse collectieve voorzieningen.

In het plan zijn 14 kavels gesitueerd voor de bouw van geschakelde woningen in particulier opdrachtgeverschap, ofwel: zelfbouw.. Een van de grootste voordelen van zelfbouw is de vrijheid. Je kunt je woning helemaal afstemmen op jouw woonwensen; van indeling en materiaalkeuze tot energievoorziening. Bij zelfbouw is de prijs-kwaliteitverhouding vaak beter dan bij seriematige nieuwbouw. Voor hetzelfde budget krijg je vaak meer ruimte, een duurzamer huis of een hoger afwerkingsniveau.

Je ontwerpt je eigen woningontwerp binnen de kaders van het kavelpaspoort dat je hebt ontvangen. Je kiest zelf een architect en aannemer en Steenvlinder begeleidt dit proces stap voor stap.

Samen bouwen aan de buurt

Vadapark groeit stap voor stap uit tot een hechte buurt. Een plek waar je niet alleen woont, maar echt leeft. Tussen groen, hofjes en plekken die uitnodigen tot ontmoeting. Als toekomstige bewoner denk je vanaf het begin mee. Over je woning, de gezamenlijke ruimte en het dagelijks leven in de buurt. Waar ontmoet je elkaar? Waar spelen kinderen samen buiten? Is er plek om iets leuks te doen met buurtbewoners?

We luisteren naar je wensen en vertalen die naar concrete plannen. Zo ontstaat een buurt die past bij wie er woont. Een plek waar je straks met trots zegt: onze straat, onze buurt.



De drie
pijlers van
Vadapark



Natuurlijk

Groen is de basis van Vadapark. Hier geniet je van groene parken, wadi's en speelplekken voor kinderen. De auto parkeer je aan de rand en er is veel aandacht voor natuurinclusief en groen bouwen.



Samen

Vadapark brengt mensen samen. De mensen kennen elkaar, komen elkaar tegen en kijken naar elkaar om. Als toekomstige bewoner word je meegenomen in de vormgeving van deze unieke leefplek.



Divers

Vadapark is er voor iedereen. Voor alle soorten huishoudens en verschillende leeftijden – je vindt er grondgebonden koopwoningen, huur/koopappartementen, vrije kavels en CPO-projecten. De hele buurt ademt diversiteit, in architectuur, woningtypes en woonvormen.

De plek groen en waterrijk

Vadapark ligt op het voormalige terrein van drukkerij VADA, aan de Costerweg en op loopafstand van de uiterwaarden van de Rijn en natuurgebied.

Een plek met historie én met een stralende toekomst! Precies tussen bestaande buurten, de binnenstad en het buitengebied in. Heel strategisch, want vanaf hier wandel je zo naar het centrum, fiets je binnen 5 minuten de vrije natuur in, zijn alle voorzieningen binnen bereik en woon je toch lekker rustig. Of je nu zin hebt in wat stadse gezelligheid of juist in een mooie wandeling langs het water, de keuze is aan jou!

Thuis in Vadapark

In de wijk zelf is het heerlijk wonen. Alles is natuurlijk ingericht, met slingerende wandelpaden, mooie beplanting en uitnodigende groene hoekjes. Eén stap buiten en je staat direct in een parkachtige omgeving,

met plekken waar je fijn buiten kunt zitten en helemaal ontspant. Je geniet volop van de rust en de natuur. Hier kom je op adem en voel je je direct thuis.



De plek
tussen stad
en natuur

Wageningen, verrassend veelzijdig!

Wageningen is een levendige stad, met een unieke mix aan natuur, historie en cultuur. Je vindt er volop stadse voorzieningen: de gezelligste cafés en terrassen, een breed scala aan winkels, goede scholen en diverse sportverenigingen. De universiteit geeft de stad een internationaal karakter en de open sfeer die daarbij hoort. Ben je op zoek naar een mix van rust en reuring? Dan is dit de plek waar je moet zijn!



Eropuit in de natuur

Jouw nieuwe buurt grenst direct aan het groen. Je kunt er dus heerlijk op uit in de vrije natuur. De uiterwaarden van de Rijn liggen op loopafstand en de Veluwe is nabij. Maak een lange wandeling of pak de fiets en zwerv eropuit. Ben je een liefhebber van het water? Op circa 1 kilometer van huis vind je een heuse jachthaven. Vanaf hier meer je direct af met de boot.

Wageningen heeft een gunstige ligging, centraal in Nederland. Via de A12 en A50 rijd je met de auto in ongeveer 25 minuten naar Arnhem of Ede en in 40 minuten sta je in Utrecht. Met de bus ben je in zo'n 10 minuten op station Ede-Wageningen, met directe treinverbindingen richting de Randstad. Ook steden als Nijmegen en Amersfoort liggen op nog geen uur reizen. Ideaal dus als je regelmatig op pad gaat.

De plek waar je wilt wonen!

Je woont straks in een unieke en diverse buurt. Een groene en gezonde leefomgeving, met volop variatie. Verschillende woningtypes wisselen elkaar speels af en mensen van alle leeftijden voelen zich er thuis. Overal in de buurt zie je dezelfde prettige balans en samenhang terug. Tussen wonen en ontmoeten. Tussen vrijheid en kaders. Tussen stad en groen. Dit is een buurt die echt leeft!



Een plek
vol groen
en samen-
hang

Groen wonen in Vadapark

In Vadapark speelt natuur een grote rol. Een groene route slingert door de buurt en verbindt de hoven en de pleintjes met elkaar. Overal zie je bomen en struiken die vogels, vlinders en andere dieren aantrekken. Vanuit huis kijk je uit op een prachtige parkachtige omgeving en her en der zijn leuke zitjes gecreëerd. In de beschutte hofjes tref je je burens. Zo leef je heerlijk rustig en groen én maak je deel uit van een vertrouwde buurtgemeenschap.

Klaar voor de toekomst

De nieuwe buurt is voorbereid op klimaatveranderingen. Bij hevige buien wordt overtollig regenwater slim opgevangen in wadi's en greppels. Dankzij subtiële hoogteverschillen loopt het water vanzelf naar de juiste plek en dankzij speciale doorlatende bestrating kan het gemakkelijk door de grond worden opgenomen. Ook groene daken houden water tijdelijk vast om druk op de riolering te verminderen. Woningen en straten blijven hierdoor mooi droog. Het resultaat is een openbare buitenruimte die er verzorgd uitziet!



Positie buurthuis in Vadapark



Plattegrond buurthuis (voorlopig ontwerp)



Ontmoetingsruimte

Op verzoek van bewoners realiseert Steenvlinder – met o.a. de Gemeente Wageningen en Woningstichting Wageningen – een centrale ontmoetingsruimte van circa 140 m. midden in de woonbuurt. Een plek waar je gewoon naar binnen loopt. Hier drink je een kop koffie, organiseer je een film-, muziek- of dansavond. Een knutselmiddag voor de kinderen of repair café. Wat er gebeurt, bepalen buurtbewoners zelf. WelSaam ondersteunt de opbouw en organiseert mede de activiteiten. Alle bewoners van Vadapark dragen bij door een maandelijkse vergoeding van € 13,-.

2. Stappenplan

In onderstaand schema is weergegeven wat de stappen zijn die je als koper van een zelfbouwkavel doorloopt.



Juni 2026
Optie | € 500,-

Zomer 2026
Koopovereenkomst
€ 5.000,-

Q1 2027
Levering
70% kavelprijs

Q4 2027
Oplevering kavel
30% kavelprijs

Voorjaar 2029
Oplevering woning

- Haalbaar?**
- Wat wil ik?
 - Wat kost het?
 - Kan ik het betalen?

- Hypotheek**
- Ontwerp
 - Taxatie
 - Vergunning

- Uitvoering**
- Bouwgereed
 - Ontwerp
 - Aannemer

Stap 1.



Start verkoop en toewijzing

De verkoop van de 14 geschakelde zelfbouwkavels is gestart. Via de website kun je je digitaal inschrijven op de kavels van jouw voorkeur. Onderdeel van de inschrijving is een financiële check van je bank of hypotheekadviseur. Uiterlijk 2 weken na de inschrijfperiode hoor je of je een kavel toegewezen hebt gekregen. Krijg je een kavel toegewezen, dan word je gebeld door de koperscoach voor een gesprek.

Wat voor ontwerp wil ik?

Om te bepalen hoe jouw droomhuis eruit komt te zien is het handig een lijstje te maken met wensen waaraan jouw woning moet voldoen. Wil je een leefkeuken, een vide of een badkamer en suite? Maak dit overzichtelijk zodat je goed kunt zien of iets een 'must' is. Let hierbij ook op de bouwregels in het kavelpaspoort. In de optieperiode zorgen we dat je architecten ontmoet uit ons netwerk. De koperscoach maakt een planning op van bijeenkomsten met het netwerk. Daarna kan je zelf kijken met wie je verder wilt. Het mag natuurlijk ook iemand zijn die je zelf kiest. Als het maar klikt!

Wat kost dat?

Aan de hand van het (schets)ontwerp van de indeling die jij voor ogen hebt kun je je architect, een aannemer of bouwkostenskundige vragen een kostenberekening te maken. Het kan zijn dat het lager uitvalt waardoor je meer kan besteden aan nóg duurzamer bouwen. Misschien valt het een beetje tegen en moet je sommige dingen van

je wensenlijstje schrappen. In elk geval is het handig het wensenlijstje erbij te pakken zodat je de juiste overwegingen maakt. Voor een afspraak met de kostenskundige neem je contact op met de koperscoach.

Kan ik dat betalen?

Stel jezelf de steeds vraag: hoe kan ik mijn project financieel zo slim mogelijk organiseren. Het is ongetwijfeld je streven om (samen met een architect) een ontwerp te maken dat past binnen jouw budget. Elke keuze kan bijdragen aan een betere of mooiere woning, maar bedenk elke keer goed of dit realistisch is. Ook is het belangrijk dat je een architect van tevoren een richtbudget mee geeft, zodat er duidelijkheid is wat er wel en niet ontworpen kan worden. Om te weten wat je budget is (en wat je wilt uitgeven), kunnen wij je in contact brengen met financieel adviseurs of zoek je zelf een adviseur. Voor een afspraak hiervoor neem je contact op met de koperscoach.

Stap 2.

De optieperiode

Tijdens de optieperiode (circa 8 weken) stel je een woonwensenlijst op en zoek je een architect die bij je past. Je architect ontwerpt een woning die past

binnen de kaders van het kavelpaspoort. Daarbij houdt hij of zij rekening met je budget, zodat je ontwerp haalbaar en betaalbaar blijft.

Stap 3.

Tekenen Koop—/ Aanneemovereenkomst

Wanneer je de vragen goed hebt kunnen beantwoorden in de optieperiode en je na 8 weken dus weet of het project voor jou haalbaar is, dan teken je de koop-/aanneemovereenkomst.

Je betaalt dan een reserveringsvergoeding van €5000,-. Met het tekenen van deze overeenkomst koop je de kavel en geef je Steenvlinder de opdracht om de kavel 'bouwrijp' te maken.

Stap 4.

Levering

De eigendomsoverdracht van de grond vindt plaats bij de notaris binnen 6 maanden na tekenen van de koopovereenkomst. Je betaalt dan 70% van de kavelprijs. De optiename (€ 500,-) en de reserveringsvergoeding (€ 5000,-) worden verrekend met de koopsom. De koper zorgt ervoor dat de notariële overdracht en levering van de kavel binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst kan plaatsvinden. Het is dus belangrijk dat je de hypotheek geregeld hebt voor de levering. Vanaf dat moment begin je ook met het betalen van de rente op je hypotheek.

Voor het verkrijgen van een hypotheek zijn een aantal zaken nodig:

- Een ontwerp.
- Een taxatie, deze kun je laten maken op basis van je ontwerp van de woning.
- Vraag je (of jouw architect) een omgevingsvergunning aan. Houd rekening met een minimale doorlooptijd van 8 weken. Met een mogelijke verlenging van 6 weken.
- Getekende aanneemovereenkomst voor het bouwen van de woning.

Stap 5.

Oplevering zelfbouwkavels

Als de kavel bouwrijp is (naar verwachting in Q4 2027) en je hebt een (onherroepelijke) omgevingsvergunning, wordt de kavel juridisch geleverd en betaal je de resterende 30% van de kavelprijs. Zorg dat je aannemer al geregeld is, zodat je direct kun starten met de bouw. Je hebt vervolgens

2 jaar de tijd om je woning te bouwen. Wanneer je woning gereed is kun je er gaan wonen. Op de kavel rust een zelfbewoningsplicht. Dit houdt in, dat je er na oplevering zelf (met je gezin) gaat wonen voor de duur van minimaal 1 jaar. Je mag je woning binnen die periode niet verkopen of verhuren.

3. Zelfbouwkavels Vadapark

Wat regelt Steenvlinder en waar ben jij verantwoordelijk voor?

Wat wordt bedoeld met woonrijp? Hoe zit het met parkeren en wanneer kan er gebruik worden gemaakt van de deelauto? Wat is privé en over welk deel beslist de gemeente? In dit deel staan de onderwerpen beschreven die voor iedereen, die bouwt in en om Vadapark, van belang zijn.

De bouwkavels waar je uit kunt kiezen zijn grondgebonden en geschakeld. Je bouwt jouw woning binnen een vast bouwvlak, aansluitend op de naastgelegen woning. Belangrijkste kenmerken:

- Kaveloppervlaktes circa 78 tot 98 m²
- Bouwhoogte maximaal 10 meter
- Maximaal drie bouwlagen
- Plat dak, flauw zadeldak of lessenaarsdak mogelijk
- Gevel in metselwerk, hout, stucwerk of leien
- Verplichte berging in de woning
- Collectieve fietsenberging



3.1. Bouw- en woonrijp

Om goed te kunnen begrijpen wanneer we praten over bouw- en woonrijp, staan de termen hieronder kort uitgelegd. Ook wordt duidelijk wat Steenvlinder regelt.

Bouwrijp

De zelfbouwkavels worden bouwrijp opgeleverd. De afwerkhoopte van de bouwput wordt in de bouwrijpfase voor kavel 1 t/m 6 naar verwachting op +770 NAP gerealiseerd en voor kavel 7 t/m 14 op +780 NAP.

De kavels worden voorzien van:

- Nutsaansluitingen tot aan de kavelgrens
- Een tijdelijke bouwweg

Woonrijp

Steenvlinder maakt het gebied na de bouw woonrijp. Dit wil zeggen dat er wegen worden aangelegd maar ook parkeerplaatsen, straatverlichting, afvalcontainers, bomen, riolering enz. De definitieve inrichting van de openbare ruimte rondom de kavels wordt pas uitgevoerd wanneer de laatste zelfbouwer gereed is of zich in de afbouwfase bevindt. Tot die tijd kan een tijdelijke inrichting worden toegepast. Een eerdere definitieve inrichting is niet haalbaar, omdat bouwverkeer deze zou beschadigen. Onder downloads is meer informatie te vinden over het inrichtingsplan.

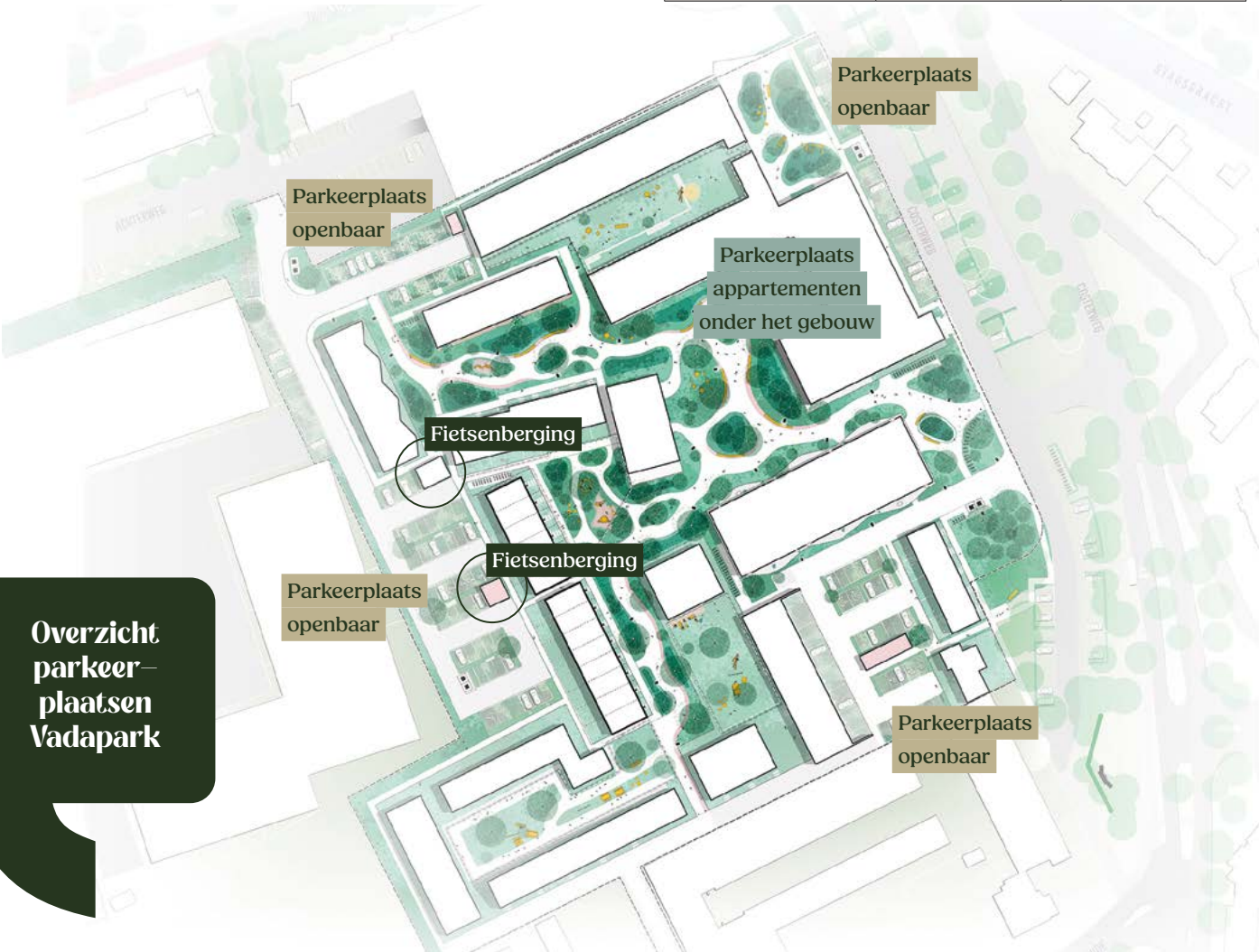
3.2. Parkeren

In Vadapark wordt het parkeren opgelost door een combinatie van private parkeerplekken (bij appartementen bijvoorbeeld in de parkeergarage) en parkeerplekken in het openbare gebied. Openbaar parkeren wordt ingepast aan de randen van de woonbuurt. Dit levert een groen en autovrij straatbeeld op. De parkeerplekken in openbaar gebied vallen onder het parkeerbeleid van de gemeente Wageningen. Daarvoor geldt dat de gemeente parkeerrechten verstrekt, waarmee bewoners een parkeervergunning kunnen krijgen. Bij jouw woning hoort één parkeerrecht waarmee je een parkeervergunning kunt krijgen. In de openbare ruimte zijn laadplaatsen en mindervalidenplaatsen voorzien. Het is niet toegestaan op eigen terrein een parkeeroplossing te realiseren.

3.3. Fietsparkeren en bergingen

In Vadapark wordt het fietsparkeren collectief geregeld. Afhankelijk van de grootte van uw woning zijn er 5 of 6 fietsparkeerplekken beschikbaar in een fietsenberging. De collectieve fietsenberging wordt gezamenlijk eigendom van eigenaren van de zelfbouwkavels.

Opp. woning (GO)	Fietsen	Berging
< 50 m²	2	Geen
50 en 75 m²	3	> 2,7 m²
75 en 100 m²	4	> 2,7 m²
100 en 125 m²	5	> 2,7 m²
> 125 m²	6	> 2,7 m²



3.4. Deelauto

Exclusief voor bewoners in Vadapark zijn er deelauto's beschikbaar die tegen betaling gebruikt kunnen worden. Na contracteren van een aanbieder informeren wij je over de voorwaarden.

3.5. Vereniging van eigenaren

Omdat de zelfbouwoningen grondgebonden woningen zijn, is geen VVE opgericht.

3.6. Nutsvoorzieningen

Om in woning te kunnen wonen heb je water, elektriciteit, riolering en internet nodig. Dit noemen we de nuts- voorzieningen. De huisaansluiting op het net van elektra, water en internet moet door de koper zelf worden geregeld.

Zelfbouw woning

De nutsvoorzieningen worden door de netbeheerders aangelegd tot de kavelgrens. Op de download pagina is een tekening te vinden met het tracé waar de kabels en leidingen in de grond liggen. De aansluiting vanaf het kabels en leidingen tracé tot de meterkast is voor rekening koper en kan pas worden uitgevoerd als de meterkast in de woning aanwezig is en door de nutspartijen is goedgekeurd.

Het is belangrijk om de aanvraag voor de nuts aansluitingen tijdig te doen aangezien de doorlooptijd op dit moment vrij lang is; Tot ongeveer een half jaar. Via www.mijnaansluiting.nl kun je de aansluiting voor deze voorzieningen in één keer aanvragen.

- De huisaansluitingen vinden pas plaats als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- De meterkast is goedgekeurd door de nutsbedrijven
 - De woning is wind- en waterdicht
 - Het invoertracé is steiger- en obstakelvrij

Wanneer je woning is aangesloten kun je bij de leveranciers van water, elektra en internet je abonnement voor levering aanvragen.

Rioolstelsel en Hemelwaterafvoer

Het rioolstelsel in Wageningen is een zogenaamd ‘gescheiden stelsel’ wat betekent dat afvalwater en regenwater gescheiden wordt afgevoerd. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- Vuilwaterriolering voor huishoudwater (toilet, keuken, was- en badwater) wordt via het rioolstelsel afgevoerd. De huisaansluiting voor de riolering dien je aan te vragen bij de gemeente Wageningen.
- Hemelwater (regenwater dat op bebouwing en in tuinen neerkomt) wordt bovengronds afgevoerd op het oppervlaktewater. Op eigen kavel dient regenwater zoveel mogelijk te worden opgevangen op bijvoorbeeld platte (groen)daken of te worden geïnfiltreerd in de tuin middels grindkoffer of wadi.

Afval

Afvalinzameling vindt plaats aan de randen van de woonbuurt om zo het binnengebied vrij te houden van vuilniswagens. Er zijn vier punten opgenomen voor ondergrondse containers om de loopafstand van alle bewoners te beperken.

3.7. Vergunning

Als je een vergunning aanvraagt, vraag je toestemming aan de overheid voor het uitvoeren van een bepaalde activiteit. Voor een vergunning brengt de gemeente kosten in rekening. Die kosten heten leges. Op de website van de gemeente Wageningen vind je hier meer informatie over.

3.8. Bouwaanvraag

De kopers van een zelfbouwkavel vragen een vergunning aan op hun ontwerp bij de gemeente Wageningen. Als kader voor het bouwen van je woning geldt altijd het vigerende omgevingsplan van Vadapark, aangevuld met de regels voor het bouwen en materiaalgebruik die zijn vastgelegd in het kavelpaspoort. Deze sluiten aan op het ontwerp van de woonbuurt als geheel. In het kavelpaspoort staan alle kavel-specifieke randvoorwaarden beschreven. Het kavelpaspoort maakt deel uit van de verplichtingen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst kunnen ook nog een aantal specifieke kwalitatieve verplichtingen zijn opgenomen.

Om de bouwaanvraag en de behandeling van je bouwplan na aankoop van de kavel probleemloos te laten verlopen, is een goede voorbereiding essentieel. Sterk aangeraden wordt om een afspraak te maken met de stedenbouwkundig supervisor om je bouwplan door te spreken, alvorens je een omgevingsvergunning aanvraagt. Maak vooral gebruik van deze extra services! Steenvlinder zal het ontwerp eerst toetsen aan de regels van het omgevingsplan. Deze regels zijn opgenomen in het kavelpaspoort.

Het ontwerp wordt getoetst op het kavelpaspoort, het Omgevingsplan en het daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan. De supervisor voert deze toets uit en na positief oordeel wordt het ontwerp nog voorgelegd aan de secretaris van de COW (Commissie Omgevingskwaliteit Wageningen) voor de formele welstandstoets benodigd in het kader van de vergunningaanvraag. De doorlooptijd van de vergunning is dan 8 weken met een eventuele verdaging van 6 weken. Indien je wél wilt afwijken van regels uit het kavelpaspoort dan kun je dat zelf aanvragen bij de gemeente. Je loopt hier wel het risico dat de aanvraag meer tijd in beslag neemt en de termijnen voor levering van de kavel in het geding komen.

Je architect, aannemer en/of bouwbegeleider helpt je verder met de technische uitwerking en de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

4. Geschakeld bouwen

De zelfbouwkavels zijn bestemd voor de bouw van geschakelde woningen. Maar de woningen worden niet altijd gelijktijdig gebouwd. Je zal dus rekening moeten houden met de burens. Het kan zijn dat je tussen woningen bouwt of misschien ben je de eerste en bouwen je burens later.

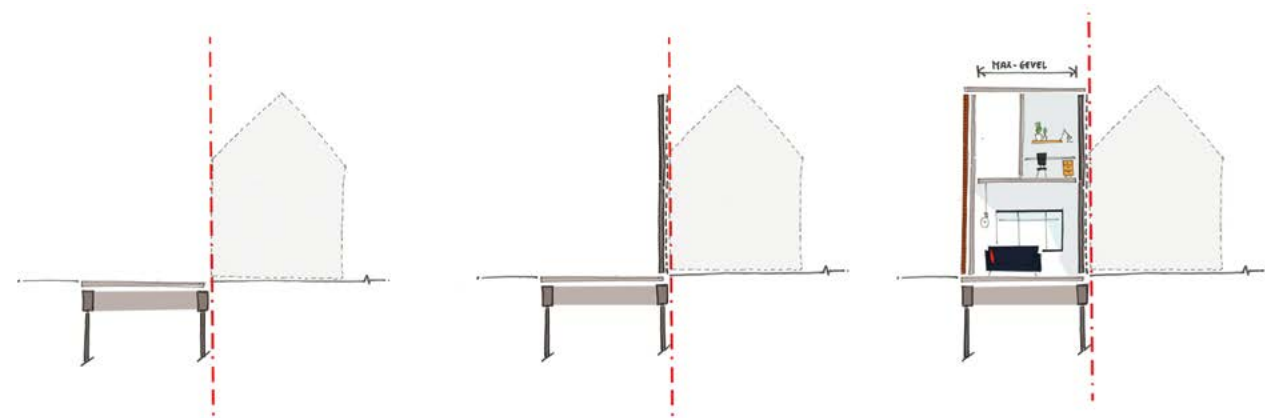
In hoofdlijnen zijn er 3 opties:

1. Je bouwt als eerste
2. Je bouwt als 2e of 3e
3. Je bouwt samen met je burens



Afbeelding van referentieproject de Nijverheid

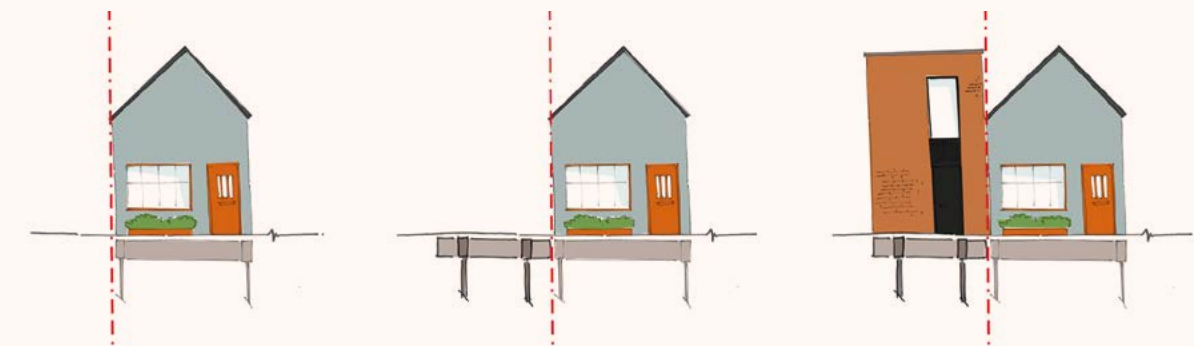
Je bouwt als eerste



Wanneer je als eerste bouwt kun je de woning neerzetten zonder rekening te houden met de burens. De woning staat dan volledig op je eigen kavel. Let er wel op dat de wand grenzend aan de burens tijdelijk een buitengevel is en dus geïsoleerd en waterdicht moet zijn.

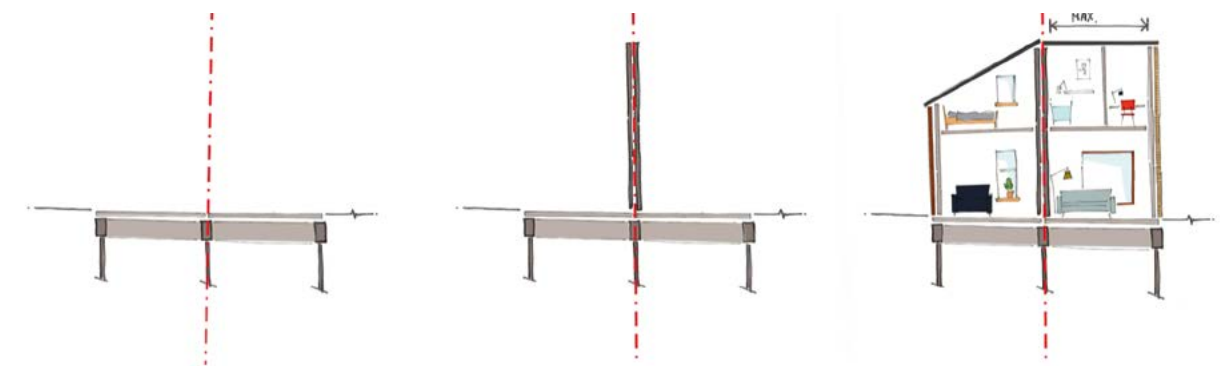


Wanneer de burens later bouwen moet een stuk van de tijdelijke gevel na de bouw van de burens omgezet worden in een definitieve gevel.



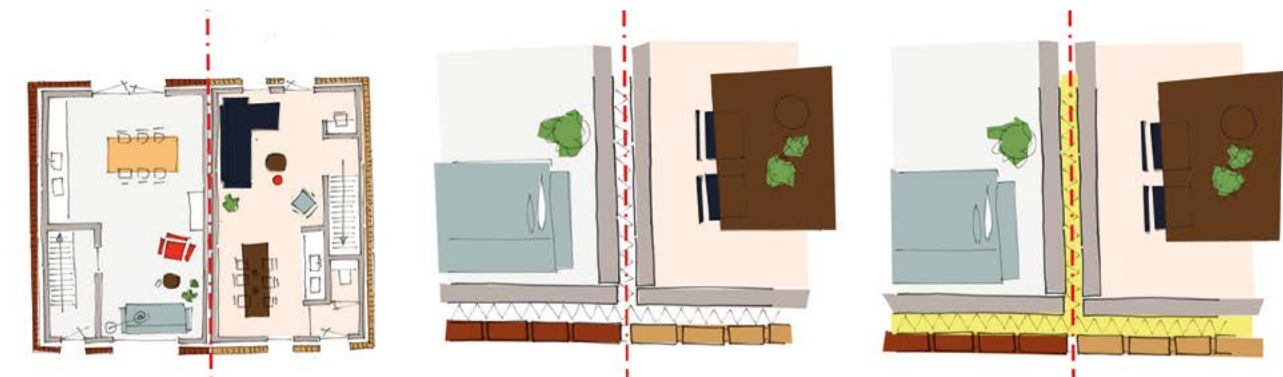
Als je later bouwt dan de burens moet je rekening houden met de fundering. De funderingspalen moeten namelijk op een andere plek dan gebruikelijk worden geplaatst. Dit brengt extra kosten met zich mee.

Je bouwt als tweede of derde



Wanneer je samen met de burens bouwt is het mogelijk om de fundering te delen. Dit scheelt in de kosten. Wel is een goede afstemming noodzakelijk. Daarnaast is het raadzaam met de burens af te stemmen hoe de isolatie loopt. Dit is belangrijk om warmteverlies en vochtproblemen te voorkomen.

Je bouwt samen met je burens



Ongeacht of je alleen een bouwplan maakt of (gedeeltelijk) samen met de burens wilt optrekken: het is altijd verstandig om tijdig en regelmatig af te stemmen met je toekomstige burens.

5. Duurzaam bouwen

Juist omdat je als bewoner zélf de regie over de bouw van de eigen woning voert, kunt je er voor kiezen duurzaamheid centraal te stellen.

De kavels en woningen in ‘Vadapark’ krijgen geen gasaansluiting. Je kunt dus geen cv-ketel plaatsen. Een warmtepomp werkt op elektriciteit. Je bent dus écht duurzaam bezig als je (een deel van) je eigen elektriciteit opwekt door bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak. Zeker in combinatie met een thuisbatterij om elektriciteit op te slaan of op een slimme manier aan het net te leveren. Goede energiezuinige installaties zijn belangrijk maar het begint met het goed isoleren van je woning waardoor de energievraag minder wordt.

In Vadapark:

- Voorzie je zo veel mogelijk in je eigen schone energie
- Kies je voor duurzame technische installaties
- Gebruik je natuurlijke of milieuvriendelijke materialen
- Bouw je natuurinclusief
- Is hemelwater afgekoppeld van de riolering en infiltreer je op eigen kavel
- Is afvalscheiding vanzelfsprekend
- Heb je iets over voor een ander

Zelfbouwwoning

Steenvlinder streeft naar een duurzame bouw daarom kun je € 5.000,- (incl BTW) korting krijgen op de kavelprijs wanneer er een NoM woning wordt gerealiseerd. NoM staat voor Nul op de meter. Om dat te bereiken zal je zelf genoeg energie moeten opwekken om in je totale energiebehoefte te kunnen voorzien. Dit wordt getoetst bij indiening van de omgevingsvergunning. Er zijn meerder manieren om dit te bereiken. In ons netwerk hebben we duurzaamheidsadviseurs die je hiermee kunnen helpen.

Natuurinclusief bouwen

In Vadapark willen we zoveel mogelijk natuurinclusief bouwen. We maken een groen park, op een aantal gebouwen komt gevel groen en groene daken, we maken nest- en verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Zo maken we een prettige leefomgeving voor alle gebruikers. Als zelfbouwer kun jij hieraan bijdragen. Ambities voor natuurinclusief bouwen zijn opgesteld door de gemeente Wageningen als houvast, die kun je opzoeken onder de naam ‘duurzaamheidsprofiel’.



Waar moet je rekening mee houden?



6. Aandachtspunten

Garanties en verzekeringen

Wanneer de aannemer is aangesloten bij een Garantie-instituut (Woningborg of Bouwgarant) ben je verzekerd in geval van faillissement van de aannemer en gebreken na de oplevering. Is je aannemer niet bij een instituut aangesloten, dan kun je een bankgarantie bedingen (van minimaal 10% van de aanneemsom) zodat de woning bij een eventueel faillissement afgebouwd kan worden of gebreken kunnen worden hersteld. De aannemer mag hier wel een vergoeding voor vragen.

Vergunningsvrij bouwen

In het kavelpaspoort dat je ontvangt bij het nemen van een optie staan de bouwregels vermeld die gelden op jouw kavel. Deze regels komen voort uit het omgevingsplan, het omgevingsplan blijft ten alle tijden leidend. Aanvullend op de regels uit het kavelpaspoort kan door de koper buiten het bouwvlak worden bijgebouwd (zie: publieksbrochure ‘vergunningvrij bouwen’ van het ministerie van infrastructuur en milieu); dit is vergunningvrij en géén onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Funderen en sonderen

In Wageningen kan het zijn dat je een paalfundering moet toepassen onder je woning. Via boringen in de grond, sonderingen genaamd,

wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van deze gegevens bepaalt de constructeur de lengte en dikte van de heipalen. De kosten van funderen zijn afhankelijk van de diepte waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen in hetzelfde gebied. De kosten zijn ook afhankelijk van de draagconstructie van de woning. Ben je de laatste in de rij en de rest van de woningen zijn al in aanbouw of zelfs al opgeleverd, dan kan het zijn dat je niet meer mag heien. Je kunt dan boorpalen toepassen om schade aan de reeds bestaande bebouwing te voorkomen. Steenvlinder heeft voor de hele projectlocatie sonderingen laten uitvoeren. De gegevens uit dit onderzoeksrapport kan je aannemer of constructeur gebruiken. Je vindt het rapport in je online woondossier (volgjewoning).

Aannemingsovereenkomst

Bouw bij voorkeur met een aannemer die is aangesloten bij een Garantie-instituut (Woningborg of Bouwgarant bijvoorbeeld). Er wordt dan tevens gebruik gemaakt van standaard overeenkomsten waarin rechten en plichten van beide partijen goed zijn vastgelegd. Is je aannemer niet aangesloten, dan is extra aandacht voor de te maken afspraken aan te raden. Neem zo weinig mogelijk ‘open posten’ of ‘stelposten’ op in de aannemingsovereenkomst; als je de aannemer eenmaal opdracht hebt verleend, is het lastiger om hierover te onderhandelen.

7. Wat kost een huis bouwen?

Je wilt graag zo nauwkeurig mogelijk weten wat het bouwen van je eigen huis gaat kosten. Iedere zelfbouwwooning is anders en de kosten zijn voor een groot deel afhankelijk van de keuzes die je maakt. Maar met welke kostenposten dien je rekening te houden? Hieronder tref je een globaal overzicht aan van de kostenposten waarmee je rekening in ieder geval dient te houden:

Financiering	• Bodem- c.q. sonderingsonderzoek*
• Notaris	<i>*In Vadapark is het aannemelijk, dat je moet sonderen en funderen.</i>
• Hypotheek (afsluitprovisie, eventuele overbruggingshypotheek en rente)	<i>In Vadapark moet trillingsarm worden geheid, om overlast en trillingen richting de omliggende bebouwing te beperken. Voor de fundering reken je af op basis van werkelijke kosten, omdat deze afhankelijk is van de bodemsituatie ter plekke.</i>
Ontwikkelaar	
• Bouwkavel inclusief begeleiding koperscoach	
Gemeente	• Bouwbegeleider
• Leges voor de aanvraag van de omgevingsvergunning	Nutsvoorzieningen
• Aansluitkosten riolering	• Aansluiten stroom en water
Ontwerp	Kadaster
• Architect	• Kadastraal recht voor het opmeten en registreren van de kavel
• Bouwkostendeskundige	Inrichting en verhuizing
• Constructeur	• Interieuradvies
• Overige adviseurs en eventuele installatieadviseur	• Keuken en sanitair
Bouw	• Wand- en vloerafwerking
• Aanneemsom en opslagen	• Tuinontwerp en aanleg
• Aansluiten bouwstroom en -water	• Verhuisbedrijf
• Nutsvoorzieningen	• Eventuele opslag inboedel
	• Eventuele kosten voor een tijdelijke woning

Samen maken
we Vadapark!

Steenvlinder

Steenvlinder is de ontwikkelaar van Vadapark. Steenvlinder verzorgt de ontwikkeling van het project, verkoopt de kavels en begeleidt particulier opdrachtgeverschap.

- **Monique Zuuring, koperscoach Steenvlinder:**
monique.zuuring@steenvlinder.nl - 06 - 16 94 28 81
- **Carlo Cornelis, projectleider Steenvlinder:**
carlo.cornelis@steenvlinder.nl.

Of je nu een woning zoekt, eigenaar bent of huurt: Steenvlinder maakt wonen zo persoonlijk mogelijk. Al bijna 11 jaar zorgen we met een team van professionals voor de juiste chemie tussen mensen en hun omgeving. Want wij geloven dat trotse bewoners de sleutel zijn tot levendige buurten.

Bij Steenvlinder werken we met een team van betrokken experts die in onze zelfbouwprojecten echt het verschil maken. Hoe vertrouwd de wereld van bouwen en wonen voor ons ook is – onze zelfbouwers, bewoners en huurders staan altijd centraal. Wij geloven in de kracht van samenwerking. Want hoe verschillend mensen ook zijn, de overeenkomsten brengen ons dichter bij elkaar. We blijven nieuwsgierig, leren van elkaar en inspireren elkaar. Zo bouwen we samen aan een duurzame en sterke samenleving.

Op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen in Vadapark? Bekijk dan regelmatig onze website of meld je aan voor de nieuwsbrief.

Steenvlinder
Laan Hofrust 4
2282 AL Rijswijk
T 085 082 4310
info@steenvlinder.nl
steenvlinder.nl



8. Handige links

Steenvlinder houdt zich niet verantwoordelijk voor de inhoud van de genoemde websites.

- Omgevingswet.nl
- Rvo.nl/bouwen-wonen
- Eigenhuis.nl
- Subsidieloket.nl
- Milieuentraal.nl
- Warmtepomp-weetjes.nl
- Passiefbouwen.nl
- Natuurinclusieve-gebouwde-omgeving.nl

DISCLAIMER

Deze brochure is met zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat onvolledige informatie is opgenomen. Indien noodzakelijk, door onvoorziene omstandigheden houdt Steenvlinder zich het recht voor om – tot aan de ondertekening van de koopovereenkomst – wijzigingen in de brochure aan te brengen. De regels uit de brochure zijn afgeleid en vormen een samenvatting van het Omgevingsplan (BOPA) en het Beeldkwaliteitsplan. Bij strijdigheid tussen de inhoud of onvolledigheid van de brochure en het Omgevingsplan, gaat het Omgevingsplan voor. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de brochure en de koopovereenkomst, gaat de koopovereenkomst voor.



vadapark.nl