



Ontwikkelpun

v.20200227



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Gedeeld opdrachtgeverschap.....	2
3. Doelgroep.....	2
4. Werving en selectie deelnemers.....	3
5. Reserveringsovereenkomst.....	5
6. Fase Voorontwerp	7
7. Fase Definitief Ontwerp	10
8. Bouwvoorbereiding.....	13
9. Zeggenschap en transparantie	15
10. Juridische constructie	16
11. Kosten en financiering	17
12. Planning en spoorboekje	17
13. Tot slot.....	19



1. Inleiding

Bouwfonds Property Development (hierna BPD) start op korte termijn met de ontwikkeling van een bijzonder project met 10 a 15 woningen op de deellocatie Scheg 4 De Hout in de wijk Kerckebosch te Zeist.

Het project Elix is een uniek project: een *sustainable community*. Helemaal in lijn met de visie van Kerckebosch, op een DuurSame manier ingericht. In deze nieuwe buurt staat het delen van voorzieningen, duurzaamheid en gezond wonen voorop.

Een elixer of *elixir*, ook wel levenselixer, is een drankje, waaraan doorgaans bepaalde magische of geneeskundige eigenschappen worden toegeschreven. Het nuttigen ervan zou het eeuwige leven of de eeuwige jeugd kunnen geven.

Bron: Wikipedia

Over de ontwikkeling van deze locatie zijn door BPD afspraken gemaakt met de wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch (hierna WOM). Er zijn weinig belemmeringen om het project in een hoog tempo te ontwikkelen. De locatie heeft reeds de bestemming 'wonen'.

2. Gedeeld opdrachtgeverschap

BPD wil de toekomstige kopers van de woningen in het project Elix al in een vroeg stadium van de planontwikkeling werven en selecteren, zodat zij binnen een aantal vooraf geformuleerde uitgangspunten, die in dit ontwikkelplan worden beschreven, actief kunnen meedenken en –besluiten over het project en over hun eigen woning daarbinnen. Dit ontwikkelplan heeft tot doel het co-creatieproces in goede banen te leiden.

3. Doelgroep

In het project Elix wordt ingezet op de realisatie van 10 tot 15 koopwoningen in het prijssegment tussen circa € 500.000 en € 1.100.000 vrij op naam, uitgaande van een vooraf omschreven basiswoning. Om samen met de toekomstige kopers een bijzonder project tot stand te brengen dat zich onderscheidt van reguliere projecten, is BPD op zoek naar deelnemers:

- die met elkaar en met BPD aan de ontwikkeling van dit nieuwe woonconcept willen werken en bereid zijn een deel van hun energie en vrije tijd in de gezamenlijke ontwikkeling van het project te steken;
- die eraan hechten duurzaam te wonen in een gemeenschap waarin voorzieningen met elkaar worden gedeeld;
- die in een gezond huis willen wonen (en bereid zijn daar ook extra in te investeren);

- die inhoud willen geven aan de toepassing van het concept 'circulair bouwen';
- die zich aangetrokken voelen tot de opzet, architectuur en sfeer van Kerckebosch;
- die elkaars privacy respecteren, maar ook voorzieningen met elkaar willen delen;
- die voornemens zijn een woning in het project te kopen;
- die over voldoende budget beschikken om een appartementsrecht in het project te kopen en hier een woning te laten bouwen;
- die bereid zijn -vooruitlopend op het kopen van een woning- bij de reservering van een bouwnummer in het project een aanbetaling van € 2.500,- te doen.
- die zich committeren aan de besluitvorming tijdens het proces, zoals omschreven in dit document.

4. Werving en selectie deelnemers

Wij willen vooraf transparant zijn over de wijze waarop wij deelnemers selecteren.

Aanmelden

Een belangrijke eerste stap is dat je je bij ons aanmeldt als belangstellende via de website <http://www.nieuwbouw-elix-kerckebosch.nl>. Maak dan ook gelijk een persoonlijk account aan. Dan krijg je toegang tot extra functies en extra nieuws.

LET OP! Het is belangrijk dat je ook een van de woningtypes als voorkeur aangeeft door middel van het hartje.

Als je je volledig hebt aangemeld ontvang je niet alleen regelmatig een update, maar je hebt ook meteen de zekerheid dat je de volgende stap kunt doen. Want zodra de verkoop start, krijg je van ons een e-mail met de informatie om je direct online in te schrijven voor de bouwnummers van jouw voorkeur.

Rondwandeling Kerckebosch

Zaterdag 16 november 2019 is er een mogelijkheid geweest om deel te nemen aan een georganiseerde rondwandeling in Kerckebosch. Op een informele wijze zijn wij met twee groepen belangstellenden door de wijk gelopen. Een leuk contactmoment met mogelijke toekomstige buurtbewoners. Ga je zelf nog een keer wandelen in de omgeving, bezoek dan ook eens de schaapskooi, dichtbij en erg leuk.

Informatieavond

Maandag 9 december 2019 is er een informatieavond geweest. Alle belangstellenden op dat moment waren hiervoor uitgenodigd. Op deze avond hebben wij de aanwezigen geïnformeerd over het plan, het commitment dat we elkaar geven en was er een mogelijkheid mee te denken over de opzet van een mogelijke verkaveling.

De input die ons gegeven wordt deze avond en de input die wij reeds online hebben verkregen, verwerken wij tot een definitief verkavelingsplan. Deze zal op de website worden gepubliceerd nadat deze is afgestemd met het Kwaliteitsteam Kerckebosch en op basis van dit verkavelingsplan kan op bouwnummerniveau worden ingeschreven.

Inschrijven

Op de dag dat de verkoop start ontvang je na 17.00 uur een e-mail met een link naar de speciale verkooppagina. Op dat moment is op de website en in jouw *Mijn Eigen Huis* -account alle informatie beschikbaar waarop jij jouw keuze kunt baseren. Zo ontvang je een kavelpaspoort, waarop de afmetingen en bouwregels staan aangegeven. Daarnaast ontvang je de vaste koopsom voor de grond en een indicatie van de te verwachten bouwkosten¹, welke natuurlijk afhankelijk zijn van de grootte, vorm en afwerking van je nog nader te ontwikkelen woning. Per type is een basiswoning uitgewerkt. De indicatieve bouwkosten zijn gebaseerd op deze uitwerkingen. Je kunt maximaal 5 bouwnummers als voorkeur doorgeven. Tot aan de sluitingsdatum kan je je voorkeuren wisselen, bouwnummers uit je lijstje verwijderen of toevoegen. Deze wisselingen worden direct opgeslagen. Je doet dit allemaal overzichtelijk binnen jouw account. Jouw inschrijving is persoonsgebonden en niet overdraagbaar. Per toekomstig huishouden wordt slechts 1 inschrijving geaccepteerd.

Toewijzen

Daarna vindt de toewijzing van de woningen plaats. Waar mogelijk worden alle bouwnummers die op de verkavelingstekening staan vermeld toegewezen. We proberen zoveel mogelijk mensen de woning van hun hoogste voorkeur toe te wijzen. Daarbij kijken wij naar de meest concrete kandidaten en hanteren wij onderstaande opeenvolgende criteria:

1) Aantal kandidaten per bouwnummer

Is er 1 kandidaat voor een bouwnummer, dan wordt de woning aan die kandidaat toegewezen. Zijn er meerdere kandidaten op dat bouwnummer, dan volgt een 2e beoordeling.

2) Financiële check

Bij meerdere kandidaten op 1 bouwnummer, kijken we of een kandidaat een financiële check heeft gedaan. Daarmee laat je aan ons zien dat jij de woning kunt financieren of dat je betaalt met eigen middelen. Je kunt ons dit laten weten door nadat de verkoop is gestart een brief van je hypotheekverstrekker of financieel adviseur te uploaden in je *Mijn Eigen Huis*-account. Deze uploadmogelijkheid is beschikbaar, zodra de verkoop is gestart en jij je voorkeuren doorgeeft.

Let erop dat erin staat dat jij – bij het door jou opgegeven inkomen, vermogen en/of schuld – het benodigde bedrag voor de door jou gewenste woning kunt lenen of (deels) met eigen middelen betaalt. Deze gegevens worden alleen gebruikt voor de toewijzing. Na toewijzing vernietigen wij deze informatie.

3) Motivatiebrief

Om je kans op een woning te vergroten kan je bij je financiële check een motivatiebrief toevoegen waarin je aan kunt geven waarom jij in Elix op je plek bent en hoe jij – samen met je toekomstige buren - invulling zou willen geven aan de voor Elix belangrijke thema's. **Je maakt hiervoor één pdf document waar je financiële en motivatiebrief in zit.** Dit pdf bestand kan je tijdens je inschrijving uploaden. BPD zal de motivatiebrieven beoordelen en indien nodig hierover overleggen met de WOM. Bij de beoordeling van de motivatie wordt gelet op het enthousiasme, de ideeën en of deze ideeën raakvlakken hebben met die van anderen die zich aangemeld hebben. In theorie zou het

¹ Aan deze indicatie van de bouwkosten kunnen geen rechten worden ontleend.

kunnen gebeuren dat wij iemand met een goede onderbouwing geen reservering toekennen, vanwege het feit dat de aangedragen ideeën te ver afliggen van die van andere aanmeldingen.

4) Aanmeldduur

Als er meerdere kandidaten zijn voor een bepaald bouwnummer én ze allemaal de financiële check hebben doorlopen en een goed onderbouwde motivatie hebben aangeleverd, kijken we tenslotte naar het moment van aanmelden als belangstellende. Dit is het moment waarop je als belangstellende hebt ingeschreven via de projectwebsite en een voorkeur van woningtype(s) hebt aangegeven middels het hartje. Let op: het gaat dus niet om de inschrijving bij start verkoop. Je kunt tijdens de verkoopperiode rustig de tijd nemen - tot aan de sluitingsdatum - om je voorkeuren (maximaal 5) door te geven. Het bouwnummer wordt uiteindelijk toegewezen aan degene die als langste staat aangemeld.

Wij streven naar een optimale bezetting van alle bouwnummers. Dat betekent dat - als jij de enige bent met een voorkeur voor een bepaald bouwnummer - dat bouwnummer aan jou wordt toegewezen, ook als dit niet je eerste voorkeur is. Dat geldt niet voor inschrijvers die een financiële check hebben gedaan en een goede motivatie aangeleverd. Die krijgen te allen tijde het eerste vrije bouwnummer van hun hoogste voorkeur toegewezen.

Deelname aan de wandeling op 16 november jl. en / of aanwezigheid bij de informatieavond op 9 december jl. geeft geen voorrang bij de toewijzing.

5) Een reservering

Wanneer je een bouwnummer krijgt toegewezen, word je verzocht een reserveringsovereenkomst met ons aan te gaan. Deze reserveringsovereenkomst is de onderlegger om het plan en je woning samen verder door te ontwikkelen en uiteindelijk tot een koop- en aannemingsovereenkomst te komen. Voor het reserveren van het aan jou toegewezen bouwnummer vragen wij een vergoeding van € 2.500,-, waarmee wij (een deel) van de te maken kosten kunnen betalen. Wanneer je overgaat tot aankoop van de woning, worden deze kosten verrekend met de koopsom van de grond. De vergoeding wordt niet teruggestort, wanneer je onverhoopt tijdens het lopende proces besluit toch niet in Elix te willen gaan wonen.

5. Reserveringsovereenkomst

Met de kandidaten die als kandidaat-koper tot het project willen toetreden en als zodanig door BPD worden toegelaten, wordt een individuele reserveringsovereenkomst gesloten. Kandidaat-koper hierna ook te noemen: deelnemer. In deze overeenkomst wordt onder meer het volgende geregeld:

- Het bouwnummer van het appartementsrecht dat binnen het project voor de deelnemer wordt gereserveerd op basis van het vastgestelde verkavelingsplan.
- Het minimale en het maximale volume van de hoofdbouwing dat door de deelnemer op het bouwnummer kan worden gerealiseerd. Dit volume wordt vermeld in het kavelpaspoort per bouwnummer dat wordt opgesteld op basis van het vastgestelde verkavelingsplan.
- De vastgestelde grondprijs (VON) per bouwnummer.

- De door de architect met het bouwbedrijf ontworpen basisvarianten, inclusief volume-uitbreidingsvarianten, welke zijn afgestemd met het kwaliteitsteam Kerckebosch.
- De door de architect bepaalde kleur- en materialenkeuze, welke zijn afgestemd met het kwaliteitsteam Kerckebosch.
- Het budget waarover de deelnemer minimaal dient te beschikken voor het kopen van de grond en het bouwen van een woning daarop (bij de inschrijving op de bouwnummers zal per bouwnummer worden aangegeven over welk budget deelnemers minimaal moeten kunnen beschikken om voor toewijzing van het betreffende bouwnummer in aanmerking te komen)
- Het budget waarover de deelnemer kan beschikken.
- Het budget dat de deelnemers gezamenlijk tot hun beschikking hebben ten behoeve van de realisatie van het gemeenschappelijke opstal, alsmede het budget dat hen ter beschikking staat ten behoeve van de aanleg van het gemeenschappelijk terrein.
- Een technische toelichting waarop de voornoemde budgetten zijn gebaseerd.
- De wijze waarop gezamenlijke / collectieve besluiten worden genomen door de deelnemers die een reserveringsovereenkomst met BPD hebben gesloten, zoals omschreven in hoofdstuk 9 van dit Ontwikkelplan. De werksessies en bijeenkomsten tot het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomsten worden geleid door de procesbegeleider.
- Een planning, waarin de Milestones staan aangegeven wanneer collectieve besluiten alsmede besluiten t.b.v. voortgang van de individuele ontwerpen worden genomen.
- De aanbetaling van € 2.500 die de kandidaat bij toetreding als deelnemer aan BPD moet doen.
- De voorwaarden waaronder partijen de overeenkomst tussentijds kunnen ontbinden.
- De voorwaarden waaronder de aanbetaling bij tussentijdse ontbinding aan BPD vervalt c.q. naar de kandidaat zal worden teruggestort.
- Een model koop- en model aannemingsovereenkomst.
- Een concept akte van splitsing en een concept akte van levering.
- Een indicatie van de servicekosten voor het gemeenschappelijke deel.
- De planinhoudelijke kaders waarbinnen de ontwikkeling en realisatie van het project gestalte dient te krijgen (zie hoofdstuk 7).
- De kaders waaraan deelnemers zich committeren met betrekking tot het wonen en leven in een *sustainable community*, waar *duurzaamheid, sociale cohesie en gezondheid* kernwaarden zijn.
- De pijlers waarbinnen de deelname van de kandidaat-koper aan het project gestalte krijgt (dit ontwikkelplan).

De totstandkoming van de individuele reserveringsovereenkomsten wordt gecoördineerd door de verkoopmanager van BPD. Deze zal tot en met de totstandkoming van de individuele koop- en aannemingsovereenkomsten als procesmanager bij het project betrokken blijven.

Indien niet voor 70% van de bouwnummers een reserveringsovereenkomst is gesloten, zal BPD in overleg met de WOM treden met betrekking tot het startmoment van de Fase Voorontwerp.

6. Fase Voorontwerp

Nadat de groep met kandidaat-kopers is samengesteld, wordt in werksessies met de kandidaat-kopers, de adviseurs en het bouwbedrijf gestart met het voorontwerp. Dit betreft de verdere inrichting van het plangebied, zowel het gemeenschappelijke deel als de individueel op te dragen woningen. De collectieve sessies zullen in de avonden worden georganiseerd onder leiding van de procesbegeleider. In tabel 6.1 staan de diverse ontwerpaspecten uit de fase Voorontwerp benoemd.

Bij de ontwikkeling van het project zijn BPD en de toekomstige kopers gebonden aan de volgende planinhoudelijke kaders:

1. Bestemmingsplan Kerckebosch/Hoge Dennen
2. Beeldkwaliteitsplan Kerckebosch
3. Inrichtingsprincipes Kerckebosch – maart 2018
4. Speelplan Kerckebosch
5. Procedure toetsing en begeleiding kwaliteitsteam
6. Ecologisch werkprotocol Kerckebosch
7. Bouwroutekaart
8. Bomenposter
9. Stramien bouwboard
10. Maatregelen CROW (parkeren en verkeer)
11. Kavelpaspoort Scheg 4F
12. De voor het project geldende grondprijs (zie dit ontwikkelplan)
13. Het onderhavige ontwikkelplan

Werkessie 1 (collectief)

De procesbegeleider, de architect en de landschapsontwerper verzorgen samen met het bouwbedrijf een werksessie. De sessie wordt gebruikt om de mogelijkheden binnen de vastgestelde verkaveling toe te lichten en nader met elkaar te bespreken. **De positie van de woningen, parkeerplaatsen en de centraal gelegen gemeenschappelijk gebouwde voorziening liggen vast.** Ook het aantal te reserveren maar niet te realiseren parkeerplaatsen ligt vast. De ligging en materialisering van de paden, het type en de positie van de lichtmasten, de wijze van hemelwateropvang en - hergebruik en de positie van eventueel nadere gemeenschappelijk te bouwen voorzieningen zijn collectief vast te stellen in de fase Voorontwerp. De losse inrichtingselementen als tafels, bankjes, speeltoestellen komen in een latere fase aan de orde. Ter voorbereiding op deze sessie werkt de landschapsontwerper, in overleg met de architect, de verkaveling uit, waarin de vastgestelde zaken zijn vastgelegd en de nader in te vullen aspecten – ter inspiratie - in enkele varianten wordt gepresenteerd.

De architect zal de basisvarianten (inclusief volume-uitbreidingsvarianten), alsmede de aanzet van de kleur- en materialenkeuze voor de woningen nog eens nader toelichten.

Door het bouwbedrijf wordt in de werksessie een alternatief installatieconcept gepresenteerd, ten opzichte van de in de basis opgenomen individuele bodemwarmtepomp. Voorstellen van uit de groep deelnemers zullen ook worden besproken en kunnen door het team worden onderzocht op haalbaarheid. Streven is om in gezamenlijkheid voor één energieconcept te kiezen, dit kan een collectief of een individueel systeem zijn. Omdat dit van invloed kan zijn op de inrichting van het terrein, wordt dit al in een vroeg stadium besproken.

Ten behoeve van de aanleg van het terrein is door BPD een civieltechnisch aannemer gecontracteerd, die gedurende het proces de voor de aanleg van het gemeenschappelijk terrein gestelde budgetten bewaakt.

Tijdens de werksessie vindt een inventarisatie onder de deelnemers plaats, waarbij per deelnemer de volgende informatie wordt verzameld:

- de wensen ten aanzien functie(s), het volume en verschijningsvorm(en) van de gemeenschappelijke, gebouwde voorziening(en);
- de wensen ten aanzien van de inrichting en het gebruik van het gemeenschappelijke (buiten)terrein;
- de gewenste woonoppervlakte en het gewenste woningvolume (individuele keuze uit varianten/modules).

Op basis van de uitkomsten van deze inventarisatie werkt de landschapsontwerper het concept-voorontwerp van het buitenterrein uit en de architect werkt het concept-voorontwerp voor de woningen en de gemeenschappelijke voorziening(en) uit.

Deze ontwerpen worden gelijktijdig in de terugkoppelingsbijeenkomst aan het collectief gepresenteerd.

Terugkoppelingsbijeenkomst (collectief)

De ontwerpen worden uiterlijk 14 kalenderdagen voorafgaande aan de tweede werksessie naar de deelnemers toegezonden, zodat de deelnemers deze individueel kunnen bestuderen en vervolgens, onder begeleiding van de procesbegeleider, met de landschapsontwerper en de architect in een terugkoppelingsbijeenkomst met elkaar kunnen bespreken. De procesbegeleider leidt het overleg tussen de deelnemers in goede banen en begeleidt vervolgens het collectief bij het formuleren van een gezamenlijke reactie ten aanzien van de gemeenschappelijke zaken.

Ook verzamelt de procesbegeleider de reacties van de individuele deelnemers met betrekking tot de individuele ontwerpen. Deze reactie wordt voorafgaande aan de tweede werksessie met de architect, landschapsontwerper, het bouwbedrijf en BPD op schrift gezet. Op basis van deze schriftelijke reacties zal de tweede werksessie voorbereid worden.

Werksessie 2 (collectief)

Tijdens de tweede werksessie lichten de architect en de landschapsontwerper hun ontwerpen en de wijze waarop ze de reacties hebben verwerkt toe. **Het doel van deze werksessie is het vastleggen van het voorlopig ontwerp van de gemeenschappelijke buitenruimte.**

Individuele gespreksronde

Na de tweede werksessie voert de architect een individueel gesprek met iedere deelnemer om de reactie van de betreffende deelnemer op het individuele woningontwerp te bespreken. De reacties worden door de architect in het voorontwerp verwerkt. Deze afstemming zal grotendeels gedurende kantooruren plaatsvinden. Kandidaat kopers zullen hiermee rekening dienen te houden. Hierna dient eerst afstemming met het Kwaliteitsteam Kerckebosch plaats te vinden.

Toetsing bouwplannen door Kwaliteitsteam Kerckebosch

Het complete concept-voorontwerp wordt door BPD voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Kerckebosch. Het Kwaliteitsteam moet met het voorontwerp kunnen instemmen. Door tijdig het concept-voorontwerp voor te leggen, kan bij de vaststelling van het voorontwerp met eventuele op- en aanmerkingen van het Kwaliteitsteam rekening worden gehouden.

Raming voorlopige woningprijzen

De architect en landschapsontwerper ronden hun ontwerpen af. Op basis daarvan wordt een voorontwerp-raming gemaakt van de bouwkosten en VON-prijzen per woning, welke per individueel bouwnummer zal worden gedeeld met de kandidaat koper voor dat bouwnummer. De raming van de bouwkosten per woning wordt gebaseerd op een begroting van de bouwkosten van het bouwbedrijf dat bij de start van de fase van het voorontwerp door BPD als bouwteampartner is gecontracteerd. Ook zal het bouwbedrijf een afgeprijsde lijst met opties en varianten delen met de kandidaat kopers, welke in de Definitief Ontwerp fase op individuele basis kunnen worden besproken.

Individuele afstemmingsronde

Nadat de voorontwerp-ramingen individueel aan de deelnemers zijn toegezonden, zal de procesbegeleider met eventueel het bouwbedrijf en de architect, op individuele basis, met de deelnemers een laatste afstemming hebben over het woningontwerp. Doel van deze afstemmingsronde is met de deelnemers tot overeenstemming te komen met betrekking tot het voorlopig woningontwerp en de kosten ervan.

Afsluitende bijeenkomst (collectief)

De ontwerpen worden in een afsluitende bijeenkomst aan de deelnemers gepresenteerd. Doel van deze bijeenkomst is om de ontwerpen vast te stellen en te bepalen onder welke condities kan worden gestart met het opstellen van het definitief ontwerp. Het vaststellingsbesluit – wat voor de gehele ontwikkeling geldt - wordt vastgelegd door de procesbegeleider.

Indien een deelnemer uitstapt, zal volgens de eerder omschreven toewijzingsprocedure door BPD een volgende deelnemer worden uitgenodigd. Deze heeft geen invloed meer op de vastgestelde verkaveling en het voorontwerp.

Tabel 6.1 - Overzicht ontwerpaspecten Fase Voorontwerp

Ontwerpaspect	Collectief	Individueel
Terreininrichting	Het collectief neemt een besluit over de terreininrichting. De losse inrichtingselementen en groenaanleg volgen in de Definitief Ontwerpfase.	Geen individuele invloed of zeggenschap.
Materiaalgebruik terreininrichting	Het collectief kan voorstellen van de landschapsontwerper m.b.t. materiaalgebruik van de inrichting van het terrein beoordelen en eventueel alternatieve voorstellen voorleggen, passend binnen de inrichtingsprincipes van Kerckebosch.	Geen individuele invloed of zeggenschap, keuzes voor het gemeenschappelijk terrein worden gemeenschappelijk gemaakt op basis van een meerderheid van stemmen.

Ontwerpaspect	Collectief	Individueel
Volume woning	Geen invloed, de minimale en maximale volumes zijn vastgesteld.	Beslissing om de door de architect ontworpen moduleopbouw als aan-, uit en/of opbouw mogelijkheden ten opzichte van de basiswoning wel/niet bij eigen woning toe te passen.
Architectuur woningen incl. materiaalgebruik in de gevels	Geen invloed op architectuur/ontwerpstyl	Geen invloed op gevelafwerkingen en positie hoofdentree. De positie van ramen en deuren in de gevel te bepalen in afstemming met architect wanneer technisch mogelijk.
Gezamenlijke, gebouwde voorziening(en)	Collectief beslist over de functie invulling. De architect adviseert sturend op de architectuur en het materiaalgebruik binnen het als onderdeel van de koopsom gestelde stichtingskostenbudget.	Geen individuele invloed of zeggenschap.
Constructie	Geen invloed.	Geen invloed.
Energie/installatieconcept	Het collectief besluit uit welke van de voorgelegde concepten in het project wordt gekozen voor het gemeenschappelijk deel.	Individueel kan in overleg met het bouwbedrijf worden onderzocht of er alternatieven mogelijk zijn.
Plattegronden / woonprogramma	Alleen invloed collectief op plattegrond gemeenschappelijke, gebouwde voorziening(en), niet op woningplattegronden.	Individuele keuze uit modules die vooraf door de architect zijn ontworpen. Plattegronden op individuele basis door te spreken met architect.

7. Fase Definitief Ontwerp

Nadat het voorontwerp van de woningen, de gemeenschappelijke voorzieningen en het buitenterrein is vastgesteld en voor tenminste 70% van de woningen door deelnemers een reserveringsovereenkomst is gesloten, wordt gestart met het opstellen van het definitief ontwerp (DO). Ook in de fase van het definitief ontwerp wordt onderscheid gemaakt tussen aspecten waarover collectief wordt besloten en aspecten waarover op individuele basis beslissingen kunnen worden genomen.

De aspecten waarover **individueel** wordt besloten, worden individueel besproken en/of uitgewisseld tussen de deelnemers, bouwbedrijf en architect. In deze fase zal het bouwbedrijf de gesprekken voeren met de deelnemers. De architect zal eventuele ontwerp aanpassingen doorvoeren op basis van de uitkomst van deze overleggen. Individuele afspraken tussen deelnemers en het bouwbedrijf vinden tijdens kantooruren plaats. Als uitgangspunt geldt dat er in deze fase twee individuele gesprekken per deelnemer worden gevoerd.

De aspecten waarover **collectief** een besluit wordt genomen, komen aan bod in **twee collectieve sessies** en een afsluitende bijeenkomst, waarin het definitief ontwerp wordt vastgesteld (mede op basis van een begroting van de bouw- en stichtingskosten per woning). De collectieve bijeenkomsten worden begeleid door de procesbegeleider en vinden in de avonden plaats.

De procesbegeleider is in deze fase het eerste aanspreekpunt van het collectief voor de collectieve aspecten in het project. De taak van de procesbegeleider is om ervoor te zorgen dat de communicatie tussen de deelnemers en de andere betrokken partijen in goede banen wordt geleid. Het bouwbedrijf is in de DO-fase de vaste contactpersoon van iedere deelnemer waar het de individuele ontwerpaspecten betreft.

De collectieve en individuele sessies lopen in deze fase parallel aan elkaar.

Individuele gespreksronde

Direct na aanvang van deze fase voert het bouwbedrijf een individueel gesprek met iedere deelnemer om de nader uitwerking op het individuele woningontwerp te bespreken. In dit gesprek worden onder andere de posities van de leidingschachten definitief bepaald, wordt gesproken over de exacte posities van de binnenwanden, de deuren, de draaiende delen in de gevels, de opstelling van de keuken en de inrichting van de badkamer. Tevens zal kandidaat-kopers worden verzocht na te denken over de posities van aansluitpunten (wandcontactdozen, schakelaars etc.). De uitkomsten van deze gesprekken worden door het bouwbedrijf verzameld en door de architect in het ontwerp verwerkt. Het aangepaste ontwerp zal digitaal aan de kandidaat-kopers worden verstrekt en tijdens een afrondend individueel gesprek met het bouwbedrijf nog een laatste maal worden doorgesproken. Deze gesprekken vinden grotendeels gedurende kantooruren plaats. Kandidaat kopers zullen hiermee rekening dienen te houden.

De kandidaat-kopers wordt verzocht het individuele gesprek goed voor te bereiden, op basis van een vooraf door het bouwbedrijf en de architect op te stellen checklist. Deze checklist wordt minimaal 14 kalenderdagen voorafgaand aan het gesprek digitaal toegezonden aan de kandidaat-kopers.

Werkessie 3 (collectief)

De procesbegeleider en het bouwbedrijf, verzorgen samen met de architect en de landschapontwerper deze werksessie. De sessie wordt gebruikt om de nog openstaande (losse) inrichtingselementen, de groeninrichting, alsmede de aanvullende individueel gewenste ondergrondse infrastructuur binnen de vastgestelde verkaveling toe te lichten en nader met elkaar te bespreken.

Ook wordt in deze sessie een toelichting gegeven op de te implementeren deelmobiliteit.

Ter voorbereiding op deze sessie verzamelt de landschapontwerper enkele suggesties voor de uiteindelijke inrichting van het gemeenschappelijke terrein. Hierbij ligt het accent op de nadere uitwerking van het eerder vastgestelde voor-ontwerp en de invulling met inrichtingselementen en beplanting. Dit op basis van de richtlijnen van Kerckebosch en eventueel in een eerder stadium door deelnemers ingebrachte voorstellen. De procesbegeleider zal – in samenwerking met een aanbieder – de mogelijkheden m.b.t. deelmobiliteit in kaart brengen.

Tijdens de werksessie vindt een inventarisatie onder de deelnemers plaats, waarbij per deelnemer de volgende informatie wordt verzameld:

- de wensen ten aanzien van de (losse) inrichtingselementen in het gemeenschappelijke buitenterrein, denk hierbij aan speeltoestellen, een pergola, picknicktafel etc.;
- de wensen ten aanzien van aan te brengen beplantingen;
- de individuele wensen ten aanzien van de aanleg van een loze leiding vanuit de woning naar de eigen parkeerplaats;
- de wensen ten aanzien van deelmobiliteit.

Op basis van de uitkomsten van deze inventarisatie werkt de landschapsontwerper een voorstel voor de totale inrichting van het buitenterrein uit. Dit wordt in de terugkoppelingsbijeenkomst ter accordering aan het collectief voorgelegd.

Terugkoppelingsbijeenkomst (collectief)

Het Definitief Ontwerp en het mobiliteitsscenario worden uiterlijk 7 kalenderdagen voorafgaande aan deze bijeenkomst naar de deelnemers gezonden. De procesbegeleider heeft als doel het Definitief Ontwerp en het mobiliteitsscenario in deze bijeenkomst door het collectief te laten accorderen.

Afronding individuele uitwerking woningen

In dit individuele gesprek met het bouwbedrijf, wordt het ontwerp per deelnemer doorgesproken om er zeker van te zijn dat het ontwerp aansluit bij hetgeen eerder tussen deelnemers en bouwbedrijf met elkaar is besproken. Indien er nog wijzigingen noodzakelijk blijken, dan is dit gesprek de laatste mogelijkheid om dit met elkaar door te spreken.

Het is noodzakelijk de individuele uitwerking van de woningen 3 weken voorafgaand aan de afsluitende collectieve bijeenkomst gereed te hebben. Enerzijds om het Definitief Ontwerp van het totaalplan als geheel te kunnen afronden, zoals dat voorgelegd wordt aan het Kwaliteitsteam Kerckebosch. Anderzijds om het bouwbedrijf in de gelegenheid te stellen de laatste financiële doorrekeningen te kunnen laten maken.

Nadat het Definitief Ontwerp is vastgesteld, worden kopers in de gelegenheid gesteld de afbouw van de woning met het bouwbedrijf te bespreken om de puntjes op de 'i' te zetten.

Toetsing Definitief Ontwerp door Kwaliteitsteam Kerckebosch

Het Definitief Ontwerp wordt door BPD voorafgaande aan de afsluitende bijeenkomst voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Kerckebosch. Het Kwaliteitsteam moet met het Definitief Ontwerp kunnen instemmen. Door tijdig het Definitief Ontwerp voor te leggen, kan bij de vaststelling van het definitief ontwerp met eventuele op- en aanmerkingen van het Kwaliteitsteam rekening worden gehouden. De procesbegeleider stelt de kandidaat kopers op de hoogte van de bevindingen van het Kwaliteitsteam.

Prijsaanbieding bouwbedrijf

De architect en landschapsontwerper ronden hun ontwerpen af. Op basis daarvan brengt het bouwbedrijf een aanbieding per bouwnummer uit, welke per bouwnummer met de betreffende kandidaat koper wordt gedeeld.

De door het bouwbedrijf af te prijzen lijst samen met het DO aan de kandidaat-kopers voorgelegd.

Afsluitende bijeenkomst

Het definitief ontwerp wordt in een afsluitende bijeenkomst aan de deelnemers gepresenteerd. Doel van deze bijeenkomst is om het DO vast te stellen en te bepalen onder welke condities kan worden gestart met de volgende fase. Om dat in goede banen te leiden, dient de procesmanager er voorafgaande aan deze bijeenkomst voor te zorgen dat de deelnemers hun individuele woningontwerp en de daarbij behorende individuele prijsaanbieding van het bouwbedrijf hebben geaccordeerd.

Indien een deelnemer uitstapt, zal volgens de eerder omschreven toewijzingsprocedure door BPD een volgende deelnemer worden uitgenodigd. Deze heeft geen invloed met op de vastgestelde verkaveling en het vastgestelde Definitief Ontwerp.

Tabel 7.1 - Overzicht ontwerpaspecten Fase Definitief Ontwerp

Ontwerpaspect	Collectief	Individueel
Losse elementen / ondergrondse infra terreininrichting	Het collectief kan in overleg met de landschapsontwerper en passend binnen het gestelde budget de uitrusting (speeltoestellen, bankjes etc.) voorstellen en kiezen. Een en ander passend binnen de inrichtingsprincipes van Kerckebosch.	Individueel kan gekozen worden voor de aanleg van een loze leiding vanuit de eigen woning naar de eigen parkeerplaats ten behoeve van (toekomstig) opladen van een elektrische auto.
Plattegronden / woonprogramma	Alleen invloed collectief op plattegrond gemeenschappelijke, gebouwde voorziening(en), niet op woningplattegronden.	Individuele keuze uit modules die vooraf door de architect zijn ontworpen.
Inbouw / uitrusting	Het collectief heeft invloed op de inbouw van de gemeenschappelijke voorzieningen.	Koper kan uit (inbouw)opties kiezen die door bouwer worden aangeboden of de woning 'casco, inclusief installaties' laten opleveren.
Afwerkingsniveau	Het collectief heeft invloed op de afwerking van de gemeenschappelijke voorzieningen.	De koper kan zelf het afwerkingsniveau bepalen (of de woning casco, inclusief installaties, laten opleveren).

8. Bouwvoorbereiding

Nadat prijsovereenstemming met het bouwbedrijf is bereikt en het definitief ontwerp is vastgesteld, wordt in het project gestart met de volgende activiteiten:

1. Samenwerkingsovereenkomst BPD met bouwbedrijf;
2. Sluiten koop- en aannemingsovereenkomsten;
3. Individuele woningfinanciering;
4. Aanvraag omgevingsvergunning;
5. Uitwerking technische ontwerpen;
6. Plantoets Woningborg;
7. Levering van de grond

8. Definitieve opdrachtverlening aan het bouwbedrijf;
9. Inkoop en werkvoorbereiding door het bouwbedrijf;
10. Start bouw.

Ad 1 – samenwerkingsovereenkomst BPD met bouwbedrijf

BPD en het bouwbedrijf sluiten een samenwerkingsovereenkomst met elkaar waarin de totale aanneemsom en de aanneemsom per woning wordt vastgelegd.

Ad 2 – Sluiten koop- en aannemingsovereenkomsten

De deelnemers sluiten ieder een individuele koopovereenkomst met BPD en een individuele aannemingsovereenkomst (model Woningborg) met het door BPD geselecteerde bouwbedrijf. Het uitgewerkte technisch ontwerp wordt als contractstuk opgenomen.

Bij de overeenkomsten worden onderstaande gewaarmerkte contractstukken als bijlagen toegevoegd:

- 1) Situatietekening;
- 2) Juridische situatietekening;
- 3) Technische omschrijving woningen;
- 4) Technische omschrijving inrichtingsplan en gemeenschappelijk opstal;
- 5) Verkoopcontracttekeningen;
- 6) Concept leverings- en splitsingsakte met bijbehorende splitsingstekening;
- 7) Eventueel contracten energieleveranciers en deelmobiliteitsaanbieders.

Ter informatie zal een indicatie van de beheerskosten t.b.v. het gemeenschappelijke eigendom worden bijgevoegd.

Ad 3 – Individuele woningfinanciering

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst hebben de kopers twee maanden de tijd hun individuele woningfinanciering te regelen. Het staat de kopers geheel vrij bij welke hypotheekverstrekker de eventueel benodigde lening wordt afgesloten.

Ad 4 – aanvraag omgevingsvergunning

Het door BPD geselecteerde bouwbedrijf verzorgt de omgevingsvergunningaanvraag op basis van de met kopers overeengekomen ontwerpen. Pas wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is wordt het werk aan het bouwbedrijf opgedragen.

Ad 5 – Uitwerking technische ontwerpen

Het bouwbedrijf laat het technisch ontwerp verder uitwerken. De eerder vastgestelde totale aanneemsom en de aanneemsommen per woning liggen vast. De architect toetst de documenten die door het bouwbedrijf zijn uitgewerkt (esthetisch toezicht).

De civiele aannemer laat het civieltechnisch ontwerp van het terrein uitwerken. De landschapsontwerper toetst de documenten die zijn uitgewerkt.

Ad 8 – Plantoets Woningborg

Het uitgewerkte technisch ontwerp wordt vastgesteld door het bouwbedrijf en het collectief, nadat de conceptversie door de architect is geaccordeerd. Het vastgestelde TO inclusief nodige bijlagen wordt door het bouwbedrijf voorgelegd aan Woningborg om tijdig tot planacceptatie te komen.

Ad 9 – Levering van de gronden / appartementsrechten

Nadat de kopers hun financiering hebben kunnen regelen, Woningborg de certificaten heeft uitgereikt en de omgevingsvergunning onherroepelijk is, levert de WOM de grond aan BPD en levert BPD – nadat zij de grond kadastraal heeft gesplitst- de individuele appartementsrechten door naar de kopers. Bij de levering zijn de kopers ook de planontwikkelingskosten verschuldigd die door BPD zijn -en nog tot en met de oplevering van het project zullen worden- gemaakt, zoals omschreven in de reserveringsovereenkomst. Deze zijn, even als de aanlegkosten van het terrein, opgenomen in de koopsom van de grond.

Ad 10 – Definitieve opdrachtverlening aan het bouwbedrijf

Gelijk met de levering van de appartementsrechten, zal het werk ook individueel opgedragen (gegund) worden aan het bouwbedrijf. Na levering en gunning betalen de kopers de overeengekomen aanneemsom voor hun woning in termijnen aan het bouwbedrijf (overeenkomstig de termijnregeling die in de individuele aannemingsovereenkomst is opgenomen en vooraf door Woningborg is geaccordeerd).

Wanneer bij levering nog bouwnummers onverkocht zijn, neemt BPD deze voor haar rekening. BPD zal met het geselecteerde bouwbedrijf overeenkomen dat BPD de bouwtermijnen tijdens de uitvoering voorfinanciert, zolang de betreffende woning nog niet aan een eindgebruiker is geleverd.

Ad 11 - Inkoop en werkvoorbereiding door het bouwbedrijf;

Nadat het bouwbedrijf de opdracht heeft gekregen starten zij met de werkvoorbereiding en inkoop van de materialen. Deze periode neemt doorgaans drie tot vijf maanden in beslag.

Ad 12 - Start bouw.

Na een gedegen voorbereiding zal het bouwbedrijf starten met de bouw van de woningen en de gemeenschappelijk te bouwen voorzieningen. Gedurende deze bouwperiode zal het bouwbedrijf de kopers geregeld informeren over de planning. De procesbegeleider heeft in deze fase geen rol meer, de architect zal met enige regelmaat op de bouwplaats aanwezig zijn om samen met het bouwbedrijf te zorgen dat het ontwerp goed uitgevoerd wordt.

Ad 13 – Aanleg terrein

Gedurende de bouw van de woningen zal ook het terrein aangelegd worden conform het vastgestelde inrichtingsplan. De landschapontwerper zal gedurende de uitvoering met enige regelmaat op de locatie aanwezig zijn om te zorgen dat het ontwerp goed uitgevoerd wordt. De gemeenschappelijke zaken worden aan de Vereniging van Eigenaars opgeleverd, vooruitlopend op de oplevering van de woningen aan de individuele kopers.

9. Zeggenschap en transparantie

Collectieve besluitvorming in de ontwerpfase (tot aan notariële levering van de grond)

Elix vraagt van iedere deelnemer een hoge mate van samenwerken met de andere deelnemers om uiteindelijk tot gedragen ontwerpkeuzes te komen. Het is echter niet reëel te verwachten dat alle deelnemers een zelfde eindbeeld voor ogen hebben. Er zal dus op een transparante wijze tot gemeenschappelijke keuzes gekomen moeten worden.

Om het ontwikkel- en ontwerpproces goed te kunnen laten verlopen zijn enkele spelregels vastgesteld voor de collectieve besluitvorming in het ontwikkel- en ontwerptraject:

- voor elk collectief besluit in de Voorontwerp en de definitief ontwerp fase zal tijdens de collectieve sessies een stemronde plaatsvinden;
- geldt dat deze aangenomen worden op basis van een meerderheid van stemmen;
- ieder bouwnummer vertegenwoordigd één stem;
- stemmen vindt plaats middels handopsteking;
- bij afwezigheid tijdens een collectieve sessie kan alleen middels een vooraf verstrekte volmacht gestemd worden;
- bij een gelijk aantal stemmen, zal na ca. 15 minuten, voor dat specifieke collectieve besluit, een tweede stemronde plaatsvinden;
- indien er bij een tweede stemronde opnieuw geen meerderheid van stemmen is, zal de procesbegeleider het besluit – daags na de collectieve sessie - voorleggen aan het ontwikkelteam en indien nodig in overleg met WOM de doorslaggevende stem vormen, zodat het proces geen vertraging oploopt;
- de procesbegeleider zal de uitkomst binnen 5 werkdagen kenbaar maken aan alle kandidaat kopers.

Individuele besluitvorming

Ten aanzien van het individuele traject van de woning zal gestuurd worden op de doelen, zoals deze per sessie zijn beschreven in dit ontwikkelplan. Leidraad hiervoor zijn de Milestones welke staan vermeld in de aan de reserveringsovereenkomst opgenomen planning. BPD behoudt zich het recht voor om in geval van uitblijvende besluitvorming, waarbij een Milestones niet behaald is, ontwerpkeuzes te maken voor individuele bouwnummers.

Collectieve besluitvorming na levering van de grond

Elix is een 'community' welke is opgesplitst in appartementsrechten. Als bewoners ben je van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) ELix. Als lid van de VvE heb je een stemrecht met betrekking tot gemeenschappelijke eigendommen binnen de VvE. De stemverhoudingen liggen vast in de Akte van Splitsing.

10. Juridische constructie

De contractvorming tussen BPD, het bouwbedrijf en de kopers wordt als volgt ingericht:

1. BPD sluit een reserveringsovereenkomst met de individuele kandidaten bij toewijzing van de bouwnummers op basis van een definitieve verkaveling. Bij het sluiten van de reserveringsovereenkomst zijn kandidaten een deelnamevergoeding van € 2.500,- aan BPD verschuldigd;
2. BPD sluit een koopovereenkomst met de individuele deelnemers bij vaststelling van de VON-prijzen van de woningen. De VON-prijzen worden gebaseerd op het vastgestelde definitief ontwerp en de bijbehorende bouwkosten- en stichtingskosten;

3. De individuele kopers sluiten op de dag dat zij met BPD een koopovereenkomst sluiten ook een individuele aannemingsovereenkomst (model Woningborg) met het door BPD geselecteerde bouwbedrijf; In de aannemingsovereenkomst en koopovereenkomst staan de opschortende voorwaarden om te kunnen gunnen. Er wordt pas gegund nadat 70% van de woningen in het project is voorverkocht, de grond bouwrijp is en de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Na gunning worden de kopers door de notaris uitgenodigd voor de levering van de grond / het appartementsrecht. Op dat moment dienen zij de koopsom voor de grond en de eventueel vervallen bouwtermijnen (via de notaris) te voldoen aan BPD;
4. BPD komt met het bouwbedrijf overeen dat BPD de bouwtermijnen voor de onverkochte woningen voorfinanciert;
5. Wanneer woningen bij de oplevering van het project nog onverkocht zijn, behoudt BPD zich het recht voor deze op de vrije markt aan te bieden.

11. Kosten en financiering

BPD treedt als risicodragend ontwikkelaar van het project Elix op. Dat betekent dat BPD alle planvoorbereidingskosten - met uitzondering van de inleg van € 2.500 per kandidaat - risicodragend voorfinanciert en dat BPD de woningen die bij levering nog onverkocht zijn zal afnemen en aan de eindgebruikers zal doorleveren zodra voor deze onverkochte woningen kopers zijn gevonden.

De financiering van de woningen zal op de volgende wijze plaatsvinden:

Iedere koper sluit te zijner tijd een individuele aannemingsovereenkomst met het door BPD geselecteerde bouwbedrijf en een individuele koopovereenkomst met BPD. Iedere koper regelt vervolgens zijn eigen financiering bij een zelf gekozen financier. De kosten die verband houden met de ontwikkeling en realisatie van de gemeenschappelijke voorzieningen, worden meegenomen in koop- en/of aanneemsom, zodat ze in het kader van het verkrijgen van individuele woningfinanciering door de kopers kunnen worden meegefinancierd.

12. Planning en spoorboekje

Om het te volgen proces inzichtelijk te maken is een planning opgesteld. Deze planning is afhankelijk van factoren, waar de betrokken partijen niet altijd invloed op hebben en kan om deze reden dan ook gedurende het proces bijgesteld worden. Bij de reserveringsovereenkomst zal een nader uitgewerkte planning worden toegevoegd.

September 2019

- Website 'nieuwbouw-elix-kerckebosch.nl' gaat live en staat open voor aanmelding als belangstellend

November 2019

- wandeling door Kerckebosch voor belangstellenden ✓

December 2019

- informatieavond voor belangstellenden in kasteel Kerckebosch ✓

Januari 2020

- toetsing verkaveling en module ontwerpen door Kwaliteitsteam ✓

Maart/April 2020

- publicatie definitieve verkaveling op website
- start verkoop
- toewijzing bouwnummers door BPD
- communicatie toewijzing en uitnodiging voor reserveringsgesprekken

April/Mei 2020

- deadline voor het sluiten van de reserveringsovereenkomsten²
- collectieve werksessie 1 – *aanvang Fase Voorontwerp*

Mei/Juni 2020

- collectieve terugkoppelingsbijeenkomst
- collectieve werksessie 2
- individuele gespreksronde
- raming bouw- en inrichtingskosten en toetsing Kwaliteitsteam
- individuele afstemming
- afsluitende collectieve bijeenkomst – *einde Fase Voorontwerp*

Juli/Augustus 2020

- start individuele uitwerking woningen – *aanvang Fase Definitief Ontwerp*
- collectieve werksessie 3

De individuele afstemming met bouwbedrijf (en indien noodzakelijk architect) vindt plaats in de periode van begin juli tot en met half september 2020.

Schoolvakantie midden-Nederland van 20 juli tot en met 30 augustus 2020.

Bouwwak van 1 tot 22 augustus 2020.

September 2020

- collectieve terugkoppelingsbijeenkomst
- afronding individuele uitwerking woningen
- aanvang begroten bouwkosten individuele woningen en toetsing Kwaliteitsteam

Oktober/November 2020

- prijsaanbieding bouwbedrijf individuele woningen
- afsluitende collectieve bijeenkomst – *einde Fase Definitief ontwerp*

² Indien niet voor 70% van de bouwnummers een reserveringsovereenkomst is gesloten, zal BPD in overleg met de WOM onderstaande planning bijstellen.

- aanvang sluiten Koop- en aannemingsovereenkomsten
- indiening aanvraag omgevingsvergunning

Januari 2021

- afgifte omgevingsvergunning door gemeente Zeist

Maart 2021

- onherroepelijke omgevingsvergunning en gunning van het plan
- afname gronden van Wijkontwikkelingsmaatschappij en doorlevering gronden aan kopers

Voorjaar 2021

- start bouw³

13. Tot slot

Onderhavig Ontwikkelplan is met de grootste zorg opgesteld met als doel het ontwikkelproces van Elix, als samenwerking tussen kandidaat kopers, architect, bouwbedrijf, landschapsontwerper, WOM, BPD en andere adviseurs, in goede banen te leiden. BPD is verantwoordelijke voor de begeleiding van het proces.

De in dit Ontwikkelplan opgenomen globale planning vermeldt streefdata, maar kan om reden van onvoldoende voorverkoop, vertraging in vergunningen traject e.d. meer tijd vragen.

³ Met eventuele gewijzigde regelgeving is geen rekening gehouden in de planning zoals opgenomen in dit document.