

Ik bouw  
mijn huis  
in Almere



# VOGELHORST II

Handboek

DE GEMEENTE ALMERE GAAT ONDER DE NAAM IKBOUWMIJNHUISINALMERE TOT AAN 2030 MAAR LIEFST 25.000 BOUWKAVELS UITGEVEN. MEER DAN DUIZEND PER JAAR. GROTE KAVELS, KLEINE KAVELS, DURE EN GOEDKOPE KAVELS WAAROP U IN UW EENTJE EEN HUIS KUNT BOUWEN EN KAVELS WAAROP U DAT SAMEN MET ANDEREN KUNT DOEN. VRIJSTAAND BOUWEN, BOUWEN IN EEN RIJ, WONEN WERKEN COMBINEREN ... ER IS VOLOP KEUZE.

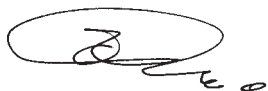
Gefeliciteerd met de aankoop van uw kavel!

U hebt een grote vrijheid bij het ontwerp en de uitvoering en u kunt zelf uw architect en aannemer kiezen. Aan u de uitdaging om een woning te realiseren die zo veel mogelijk aansluit bij uw wensen en mogelijkheden, en die bovendien een aanwinst wordt voor het nieuwe deel van de villawijk Vogelhorst in Almere Hout.

Uw woning komt in een wijk met veel andere zelfbouwers. Overleg met uw toekomstige burens is nuttig en leuk. De gemeente organiseert daarom burenavonden om u met elkaar in contact te brengen.

Een eigen huis bouwen betekent veel zaken regelen. De gemeente Almere is u onder meer behulpzaam met dit handboek, dat vol staat met tips en praktische informatie over het bouwen van uw eigen huis in Vogelhorst II. Voor uw vragen kunt u daarnaast altijd terecht bij de kavelwinkel in het stadhuis.

Ik wens u veel plezier en succes met het realiseren van uw woning!



Adri Duivesteijn

Wethouder Ruimtelijke Ordening Almere



## INHOUDSOPGAVE

### **1 Inleiding - PAG. 04**

### **2 Kader - PAG. 06**

- 2.1 Betrokken gemeentelijke partijen
- 2.2 Het gebied

### **3 Voorbereiding - PAG. 08**

- 3.1 Wat wil ik zelf: programma van eisen
- 3.2 Het ontwerp
- 3.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten
  - | Randvoorwaarden
  - | Uitgangspunten
- 3.4 Tempo
- 3.5 Zelfbouw – samen werken
- 3.6 Adviseurs
  - | Bouwbegeleidingsbureau
  - | Architect
  - | Constructeur en installateurs
  - | Kostendeskundige

### **4 Kosten en subsidies - PAG. 12**

- 4.1 Kosten die met de financiering samenhangen
- 4.2 Kosten die u aan de gemeente betaalt
  - | Grondkosten
  - | Leges
  - | Aanlegkosten inrit
- 4.3 Kosten die verband houden met het ontwerp
  - | Advieskosten
  - | Verschotten
  - | Veiligheid en gezondheidsplan
- 4.4 Aansluitkosten nutsvoorzieningen
- 4.5 Bouwkosten
  - | Aanneemsom
  - | Garanties en verzekeringen
  - | Kosten paalfundering
  - | Kosten aanleg drainage

- 4.6 Kosten die met de inrichting en verhuizing samenhangen

- 4.7 Subsidies
  - | Bouwbegeleiding

### **5 Verplichtingen en regelgeving - PAG. 16**

- 5.1 Koopovereenkomst
- 5.2 Bestemmingsplan
- 5.3 Kavelpaspoort
- 5.4 Bouwvlak
- 5.5 Parkeren
- 5.6 Milieu-eisen
- 5.7 Bouwbesluit en bouwverordening Almere 2007
- 5.8 Welstand
- 5.9 Bouwvergunning
- 5.10 Ondergronds bouwen (kelders en (half) verdiept parkeren)
- 5.11 Burenrecht
  - | Burgerlijk Wetboek

### **6 Rol van de gemeente - PAG. 22**

- Wat levert de gemeente:
- 6.1 De koopovereenkomst en de grond
- 6.2 De bouwrijpe kavel
- 6.3 Landmeetkundige maatvoering: de rooilijnen en hoogtematen
- 6.4 Kadastrale gegevens of tijdelijke kavelnummers
- 6.5 Peilen en maaiveldhoogte
- 6.6 Bouwvergunning
- 6.7 Straatnamen en huisnummers
- 6.8 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte
- 6.9 De definitieve inrichting van de openbare ruimte

### **7 Nutsvoorzieningen - PAG. 26**

- 7.1 Algemeen
- 7.2 Huisaansluitingen nutsvoorzieningen
- 7.3 Gasaansluiting (NUON)
- 7.4 Elektriciteit (NUON)
- 7.5 Wateraansluiting (Vitens)
- 7.6 Centrale Antenne Inrichting
- 7.7 Telefoon
- 7.8 Glasvezel
- 7.9 Rioolstelsel

### **8 Realisatiefase - PAG. 30**

- 8.1 Aandachtspunten bij start van de bouw
- 8.2 Bouwtoezicht
- 8.3 Sonderen en funderen
- 8.4 Planning en coördinatie
- 8.5 Veiligheid
- 8.6 Bouwwegen
- 8.7 Bouwterrein, werkterrein en bouwketen
- 8.8 Bouwplaats regels
- 8.9 Oudheidkundige vondsten
- 8.10 Afvoer bouwafval
- 8.11 Zand en zwarte grond
- 8.12 Grondwerk en oeverzwaluwen
- 8.13 Riolering tijdens de bouw
- 8.14 Reclame
- 8.15 Nadat uw woning gereed is gekomen
- 8.16 Een overzicht van relevante termijnen

### **9 Overige informatie - PAG. 36**

- 9.1 Adreslijst
- 9.2 Gekwalificeerde Bouwbegeleiders Particulier Opdrachtgeverschap Almere
- 9.3 Literatuur en websites
- 9.4 Colofon

## 1. INLEIDING

VOOR U LIGT HET HANDBOEK ZELFBOUW VOGELHORST II . ZELF BOUWEN HEEFT ALS GROOT VOORDEEL DAT U ALS OPDRACHTGEVER GROTENDEELS UW EIGEN WOONWENSEN KUNT (LATEN) VORMGEVEN. DIT HANDBOEK HEEFT TOT DOEL OM U ALS KOPER VAN EEN KAVEL IN DE WIJK VOGELHORST II DE WEG TE WIJZEN BIJ ONTWERP EN BOUW VAN UW TOEKOMSTIGE WONING.

Het handboek van de gemeente Almere is een aanvulling op het handboek Eigen huis bouwen van de Vereniging Eigen Huis (zie [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)). Het boek van de Vereniging Eigen Huis gaat uitgebreid in op alle algemene aspecten die er bij het bouwen van een woning komen kijken. De uitgave van de gemeente Almere geeft u specifieke achtergrondinformatie over bouwen in Almere op bouw kavels met de nummers VH001 tot en met VH132. De gemeente Almere ondersteunt u op verschillende manieren om het bouwproces zo soepel mogelijk te laten verlopen. Bijvoorbeeld door een aantal bouwbegeleiders voor u te selecteren. Professionals die u – met een bijdrage van de gemeente – kunnen helpen in diverse fasen van het bouwproces. U kunt meer lezen over de bouwbegeleiders op de site [www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl](http://www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl).

Hebt u algemene vragen, dan kunt u terecht in de kavelwinkel, gevestigd in de centrale hal van het stadhuis. De kavelwinkel is zes dagen per week bereikbaar voor informatie op maat. De meest gestelde vragen en antwoorden kunt u ook vinden op de site [www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl](http://www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl).

Om de aanvraag en de behandeling van uw bouwvergunning probleemloos te laten verlopen, is een goede voorbereiding essentieel. De afdeling Vergunning, Toezicht & Handhaving biedt u verschillende mogelijkheden om u hierbij te helpen. Zo is er een telefonisch spreekuur en kunt u ook persoonlijk een afspraak maken om uw bouwplan van tevoren door te spreken. Tegelijkertijd kunt u een secretaris van de welstandscommissie spreken. Wanneer uw Aanvraag Bouwvergunning gereed is, kunt u deze – voordat u hem definitief indient – op volledigheid laten controleren. In de periode dat u de bouw van uw woning voorbereidt, organiseert de gemeente ‘burenavonden’. Op deze avonden kunt u kennismaken met uw toekomstige burens en informatie krijgen over hun bouwplannen. Zo kunt u in een vroeg stadium plannen op elkaar afstemmen of misschien zelfs samenwerken. De gemeente geeft op deze avonden – zo nodig – extra technische informatie en bijvoorbeeld een introductie over de SRV-toets.

Maakt u vooral gebruik van deze extra services!

Dit handboek is daarnaast vooral een naslagwerk. Er staat veel technische informatie in. Laat u hierdoor niet afschrikken. Deze informatie is met name interessant voor uw architect, adviseur, bouwbedrijf of aannemer. Wij adviseren u om dit handboek ook aan hen ter beschikking te stellen. Via de kavelwinkel kunt u een digitaal exemplaar toegestuurd krijgen.

### Het bouwproces kent verschillende fases

Globaal ziet het proces er als volgt uit:

- | Initiatiefase: de ideeënvorming
- | Definitiefase: de uitwerking tot een definitief ontwerp
- | Planfase: procedures in gang zetten
- | Realisatiefase: periode vanaf start bouw tot oplevering

Het handboek van Eigen Huis gaat op deze fases uitgebreid in. Het geeft algemene tips over financiering, opdrachtgeverschap e.d.

### Leeswijzer

Ook dit handboek van de gemeente Almere volgt deze fasering. Het behandelt het zelfbouwproces chronologisch.

In hoofdstuk 2 worden de betrokken gemeentelijke partijen en het gebied beschreven, hoofdstuk 3 en 4 behandelen uw mogelijke keuzes en de bijbehorende kosten en mogelijke subsidies. Hoofdstuk 5 behandelt de regels waar u zich aan dient te houden. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven wat de gemeente doet en levert en hoofdstuk 7 beschrijft de nutsvoorzieningen. Tot slot komt in hoofdstuk 8 de realisatie aan de orde. Hoofdstuk 9 geeft een overzicht van adressen en nuttige websites. Het handboek is aangevuld met een set bijlagen, waarin op veel onderwerpen dieper wordt ingegaan. Ook zijn de relevante formulieren bijgevoegd.

Wij raden u aan om dit handboek na verloop van tijd nog eens opnieuw door te lezen omdat bepaalde informatie pas op een later tijdstip actueel kan zijn.

## 2. KADER

### 2.1 Een huis bouwen in Almere: betrokken gemeentelijke partijen

**Er is binnen de gemeente een groot aantal afdelingen betrokken bij de uitgifte van bouwkavels. Om u als zelfbouwer goed van dienst te zijn, zijn er verschillende mogelijkheden om uw vragen voor te leggen.**

#### De kavelwinkel

De kavelwinkel geeft informatie over de verwerving van een kavel, de uitgifte, de bebouwingsvoorschriften, de planning en de realisatie van uw woning op de kavel. De kavelwinkel verzorgt een deel van de verkoop van de kavels. Een beschikbare kavel kan via de kavelwinkel worden gereserveerd. De kavelwinkel is gevestigd in de centrale hal van het stadhuis.

#### Openingstijden kavelwinkel:

Maandag t/m vrijdag	09.00 – 17.00 uur
Donderdag	09.00 – 20.00 uur
Zaterdag	10.00 – 15.00 uur

De kavelwinkel is telefonisch te bereiken op 036 - 533 83 83.

De kavelwinkel is hét centrale adres voor al uw vragen over en tijdens de bouw van een woning op een kavel in Almere. Vragen van de architect en de aannemer worden via de koper aan de kavelwinkel gesteld.

#### Afdeling Grondzaken

De gemeente Almere is eigenaar van de grond en biedt de kavels te koop aan. Als de vraag groter is dan het aanbod start de uitgifte van de meeste gebieden met een loting, maar ook vrije verkoop is een veelgebruikte methode. De afdeling Grondzaken verzorgt de verkoop en levering van de kavel. Zij stelt de koopaktes op en verzorgt de grondoverdracht bij de notaris, waarna u eigenaar bent van de grond. Voor alle vragen over de verschillende procedures kunt u terecht bij de kavelwinkel.

#### Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

De aanvraag om een bouwvergunning dient u in bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). Deze afdeling toetst uw aanvraag op de volgende onderdelen: bestemmingsplan, welstand en technische eisen (Bouwbesluit en Gemeentelijke Bouwverordening). De afdeling VTH verzorgt ook de toets aan de regels voor het bouwen van de kavelpaspoorten. De afdeling VTH is apart bereikbaar om zaken die met de aanvraag om bouwvergunning te maken hebben, te bespreken.

#### VTH: Algemene vragen

Indien u algemene vragen hebt, kunt u terecht op het inloopspreekuur van de frontoffice VTH, elke morgen van 09.00 – 13.00 uur en donderdagavond tussen 18.00 en 20.00 uur. De frontoffice VTH is samen met de kavelwinkel gevestigd in de centrale hal van het stadhuis. De frontoffice is ook telefonisch bereikbaar: dagelijks tussen 09.00 - 17.00 uur op 036 – 548 48 84.

### VTH: Specifieke vragen over de bouwaanvraag

De afdeling VTH is voor specifieke technische vragen over de bouwaanvraag telefonisch bereikbaar op dinsdag en donderdag van 09.00 tot 12.00 uur op 036 - 527 71 13. Bij de uitvoering krijgt u te maken met het Team Toezicht van de afdeling VTH. Bij het verlenen van een bouwvergunning wordt een inspecteur van dit Team aan uw dossier gekoppeld.

### Welstandscommissie

Bij de aanvraag van een bouwvergunning zal het ontwerp voor uw woning door de welstandscommissie aan de criteria uit de welstandsnota worden getoetst. Deze commissie bestaat uit een aantal onafhankelijke leden die burgemeester en wethouders adviseren over de ingediende bouwaanvragen. Voor het gebied Vogelhorst II geldt de basisstoets.

### Afdeling AIB van de dienst Stadsbeheer

De afdeling PMB (Projectmanagementbureau) van de dienst stedelijke ontwikkeling is binnen de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de infrastructuur (bijvoorbeeld wegen en fietspaden) in nieuwe gebieden en de inrichting van de openbare ruimte. De feitelijke uitvoering wordt verricht door het Advies- en Ingenieursbureau (AIB) van de dienst stadsbeheer. In de uitvoering krijgt u met deze dienst te maken.

## 2.2 Het gebied

### Vogelhorst II

Vogelhorst maakt deel uit van Almere Hout. Almere Hout bevat de hele oostkant van Almere met daarbinnen de boswachterij Almeerderhout, stadslandgoed de Kemphaan, de wijken Overgooi en Vogelhorst I, de golfbaan Almeerderhout, het landschapskunstwerk De Groene Kathedraal en het bedrijventerrein Stichtsekan. Het gebied wordt de komende 15 jaar gefaseerd ontwikkeld en zal uiteindelijk het vijfde stadsdeel worden met meer dan 20.000 inwoners. Bij de ontwikkeling van Almere Hout staat duurzaamheid voorop en verder zal het gebied de aankomende jaren voor een belangrijk deel worden bebouwd door particuliere opdrachtgevers. De nieuwe wijk Vogelhorst II wordt tegen de bestaande wijk Vogelhorst I gebouwd, als één geheel, met behoud van de mooie lanen en waterpartijen. Vogelhorst II grenst aan de westelijke zijde direct aan Vogelhorst I, aan de oostzijde aan nog te ontwikkelen gebied. Er zijn nog geen voorzieningen in de wijk of de directe nabijheid. Dit zal veranderen op het moment dat de kern van Almere Hout tot verdere ontwikkeling komt. In Vogelhorst II zijn ± 290 kavels voor particulier opdrachtgeverschap voorzien. De kavels variëren in grootte tussen de 500 en de 1.500 m<sup>2</sup>. Vogelhorst II zal in verschillende fasen worden uitgegeven. De eerste kavels die worden uitgegeven, liggen in het zuidelijk deel van de wijk.

Vogelhorst II is intiem en kleinschalig in zijn opzet. De woonstraten zijn kort en geven de wijk een dorpsse, landelijke uitstraling. De woonwijk wordt als het ware omarmd door waterpartijen met een mooi meer als middelpunt. Alle straten komen uit op de Zilvermeeuwlaan, een chique laan met bomen die de verbinding vormt met de uitvalswegen. (zie voor een straatnamenkaart de bijlage).

### 3. VOORBEREIDING: MOGELIJKHEDEN EN ADVIEZEN

BIJ ZELFBOUW HEBT U ALS PARTICULIER OPDRACHTGEVER DE ZEGGENSCHAP OVER UW BOUWPLANNEN, VANZELFSPREKEND BINNEN DE MOGELIJKHEDEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN EN OVERIGE (WETTELIJKE) VOORWAARDEN.

MET DE AANKOOP VAN EEN KAVEL HEBT U EEN EERSTE STAP GEZET RICHTING REALISATIE. HIER VINDT U EEN OVERZICHT VAN DE FACTOREN WAARMEE U REKENING MOET HOUDEN EN VAN UW KEUZEMOGELIJKHEDEN.

#### 3.1 Wat wil ik zelf: programma van eisen

In een programma van eisen (PvE) werkt u al uw wensen uit voor het ontwerp van uw woning. Dit is niet alleen overzichtelijk voor uzelf, maar hiermee geeft u ook de architect of de bouwonderneming duidelijkheid over uw verwachtingen.

##### Het programma van eisen

Bij het opstellen van een PvE maakt u een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn, hun functies en eventuele wensen voor het gebruik. Geef ook aan hoe groot elke ruimte moet zijn.

- | De ligging en afmeting van de woonkamer
- | Open of gesloten keuken
- | Aantal slaapkamers
- | Logeerkamer/studeerkamer/hobbyruimte
- | Badkamer(s), doucheruimte(s), toiletten op meerdere verdiepingen
- | Plaats en afmeting van vaste kasten, inloopkasten of berging
- | Fietsenberging , ruimte voor containers
- | Autostalling of garage
- | Balkon of dakterras
- | Welke ruimte moet aan de buitenruimte (tuin, balkon, dakterras) grenzen. Ook zet u uw wensen over het uiterlijk van uw woning op een rijtje.
- | Uitstraling: romantisch, modern, zakelijk; ga op zoek naar referentiebeelden.
- | Baksteen of moderne materialen
- | Veel glas of juist intiem
- | Plat dak of kap

Tenslotte legt u uw technische eisen die u aan uw woning stelt, vast. Dit kunnen bijvoorbeeld eisen zijn op het gebied van energiezuinigheid, levensloopbestendigheid, veiligheid, duurzaam bouwen etcetera. Zie ook de bijlage voor een overzicht van zaken waar u rekening mee kunt houden. In het programma neemt u daarnaast de specifieke eisen op, die voor het bouwen in Vogelhorst II worden gesteld aan uw woning. Deze regels voor het bouwen zijn vastgelegd in de kavelpaspoorten.

### 3.2 Het ontwerp

**Bij zelfbouw is er een aantal manieren om tot het ontwerp van uw huis te komen.**

#### Ontwerp op maat

In een ontwerp op maat wordt een woning door een architect op basis van een specifiek programma van eisen voor de toekomstige bewoners ontworpen. Hét voordeel van een ontwerp op maat is dat met alle eisen en randvoorwaarden rekening kan worden gehouden. Dat geldt niet alleen voor uw programma van eisen, maar ook bijvoorbeeld voor de ligging en de afmetingen van uw kavel. U kunt een onafhankelijk(e) architect(enbureau) inschakelen of gaan werken met een architect die al aan een bouwende partij is verbonden. In eerste instantie lijkt het inschakelen van een architect een hele investering, maar een goede architect verdient zichzelf gedurende het bouwproces terug (meer kwaliteit voor uw geld). Zie de bijlage met informatie over het kiezen van een architect.

#### Cataloguswoning

Een cataloguswoning is een woning die u, meestal in rechtstreeks contact met een aannemer, uit een “catalogus” koopt. De aannemer heeft een standaardwoning laten ontwerpen en biedt u de mogelijkheid om in meer of mindere mate aanpassingen aan het ontwerp te maken. Omdat een catalogusbouwer de woning op verschillende onderdelen gestandaardiseerd heeft, is het meestal mogelijk om van hem in korte tijd een nauwkeurige prijsopgaaf te krijgen. Een ander voordeel van deze optie is een (in de basis) gunstige prijs-kwaliteitverhouding en relatief lage bijkomende kosten. Nadeel is dat er in het ontwerp geen rekening gehouden is met de kavelafmetingen en de randvoorwaarden. Aanpassingen of wijzigingen aan de standaardwoning zijn vaak duur.

#### Licentiearchitectuur

U kunt tegenwoordig ook gebruikmaken van een bestaand ontwerp, dat beschikbaar wordt gesteld om nogmaals te mogen worden gebouwd. Voordeel van deze werkwijze is dat u een realistische indruk van de woning kunt krijgen; het ontwerp is immers al een keer uitgevoerd. Daarnaast zijn de bouwkosten van tevoren bekend en hebt u voordeel op de ontwerpkosten vanwege het hergebruik van het ontwerp. Meer informatie over deze mogelijkheid kunt u krijgen bij de kavelwinkel, waar een aantal ontwerpen wordt getoond.

### 3.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

**De kavels in Vogelhorst II liggen in woonstraten en langs lanen, waardoor een zekere mate van eenheid in de wijk ontstaat, waarbinnen de opdrachtgevers de vrijheid hebben hun eigen woning te ontwikkelen. Afhankelijk van de grootte en de ligging van de kavel gelden verschillende bebouwingsvoorwaarden. De voorwaarden voor het bouwen in Vogelhorst II zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Villapark Vogelhorst II Almere Hout.**

#### Randvoorwaarden

| In het kavelpaspoort staan alle kavelspecifieke randvoorwaarden beschreven. Het kavelpaspoort maakt deel uit van de verplichtingen van de koopovereenkomst. De regels voor het bouwen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Villapark Vogelhorst II.

| Het ontwerpen en bouwen van uw woning moet binnen de vastgestelde periodes plaatsvinden, die zijn vastgelegd in de koopovereenkomst.

| Het ontwerp van uw woning wordt informeel voorgelegd aan de welstandscommissie. Voor de kavels in het deelgebied Vogelhorst II geldt de basistoets. De voor uw kavel van toepassing zijnde welstandscriteria zijn genoemd in de kavelpaspoorten en zijn gebaseerd op de Welstandsnota 2007.

## Uitgangspunten

| U bent niet verplicht een architect in te schakelen. Dit wordt wél aanbevolen. Een architect is als beste in staat rekening te houden met al uw wensen.

| U kunt individueel bouwen, maar op kavels groter dan 800 m<sup>2</sup> is het bouwen van twee aaneengeschakelde woningen ook mogelijk. In dat geval wordt de kavel bij overdracht van de grond gesplitst. Samen bouwen kan financieel voordeliger zijn, wanneer u kiest voor één ontwerper, dezelfde constructiemethode, het gebruik van dezelfde materialen en de woning aanbesteedt bij één aannemer.

### 3.4 Tempo

Vanaf het moment dat u de koopovereenkomst tekent, gaat een aantal termijnen lopen die gelden voor de bouwvoorbereiding en de bouw. Ook krijgt u meteen al te maken met financiële lasten van de eerste betaling van de koopsom (namelijk 10%), zonder dat daar woongenot tegenover staat. U krijgt de grond pas geleverd, wanneer u beschikt over een bouwvergunning. Het is daarom in uw belang om (samen met uw architect) snel tot een voorlopig ontwerp te komen, dit te laten toetsen en uit te werken in een definitieve bouwaanvraag. Wanneer de bouwvergunning verkregen is, hebt u een termijn van 2 jaar om uw woning te bouwen. Het is aan te raden met uw planning ruim binnen de gestelde termijnen te blijven.

### 3.5 Zelfbouw - samenwerken

Bij de individuele kaveluitgifte kunt u onafhankelijk van andere kavelkopers uw eigen plan trekken. In de meeste gevallen zult u individueel optreden als opdrachtgever tijdens de planvorming. Samenwerken op verschillende vlakken is echter goed mogelijk en soms ook zelfs aan te raden.

Bij het realiseren van twee aaneengeschakelde woningen trekken burens tijdens de ontwerpfase gezamenlijk op. Bij de realisatie van twee aaneengeschakelde woningen dient u samen met uw burens één gezamenlijke bouw-aanvraag in.

Samenwerking kan voordelig zijn in de praktische uitvoering. Hierbij moet u bijvoorbeeld denken aan het gezamenlijk laten uitvoeren van sonderingen en een gedeelte van de bouw (heipalen en fundering). Door deze werkzaamheden gezamenlijk te organiseren, kunt u besparen op de kosten.

Bij de keuze van de kavel kunt u rekening houden met het gegeven of er al een naburige koper is waarmee u kunt samenwerken in de bouw. Dit kan tot kostenvoordelen leiden.

Ongeacht of u alleen een bouwplan maakt of (gedeeltelijk) samen met de burens wilt optrekken: het is altijd verstandig om tijdig en regelmatig contact met uw toekomstige burens te hebben. Door een goede afstemming en overleg kunt u een hoop ergernissen voorkomen.

### 3.6 Adviseurs

**Een eigen huis bouwen is een uitdagend proces. U kunt zich laten bijstaan door adviseurs. Het inschakelen van adviseurs kost geld, maar een goede professional verdient zichzelf terug.**

#### Bouwbegeleider

De meeste mensen hebben geen ervaring met het opdrachtgeverschap en de verschillende keuzes waar u voor komt te staan. De gemeente adviseert om u door een deskundige op het gebied van zelfbouw te laten begeleiden. De begeleiding vindt plaats op maat, dat wil zeggen alleen geldend voor die onderdelen waar u extra ondersteuning wenst.

De gemeente subsidieert de inschakeling van een bouwbegeleider (zie verder onder 4.7 en onder 9 voor adressen van door de gemeente geselecteerde bureaus), met € 2000,- per kavel.

Om te bereiken dat kavelkopers goede bouwbegeleiding kunnen krijgen, heeft de gemeente Almere een gedragscode voor bouwbegeleiding bij particulier opdrachtgeverschap opgesteld. Bouwbegeleiders worden door de gemeente Almere vermeld als gekwalificeerd bouwbegeleider als zij hebben aangegeven dat zij de gedragscode zullen hanteren en met voorbeelden uit het verleden hebben aangetoond hiertoe in staat te zijn en voldoende kennis en ervaring op het vakgebied hebben. Als u in zee gaat met een gekwalificeerde bouwbegeleider kunt u ervan op aan dat deze de gedragscode hanteert en dat deze in staat is om u op een deskundige wijze te begeleiden. Dit betekent niet dat de gemeente Almere u deze deskundigheid te allen tijde en in ieder individueel geval kan garanderen. Onderdeel van de gedragscode is een klachtenregeling die er in uitzonderlijke situaties van disfunctioneren toe kan leiden dat een bouwbegeleider zijn kwalificatie verliest. Hebt u een klacht over uw Bouwbegeleider, stuurt u deze dan schriftelijk naar de gemeente Almere t.a.v. de heer F. van Deursen o.v.v. klacht bouwbegeleider.

#### Architect

In de brochure 'bouwen met een architect' van de Bond van Nederlandse Architecten (te downloaden via [www.bna.nl](http://www.bna.nl)) leest u wat een architect voor u kan doen. Bij de keuze voor een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en zit u zakelijk en persoonlijk op één lijn. In de bijlage is een stappenplan beschikbaar om een architect te selecteren met enige adviezen over de contractvorming.

#### Constructeur en installateurs

Het is gebruikelijk deze adviseurs via uw architect in te schakelen.

#### Kostendeskundige

U kunt in eerste instantie bij uw architect nagaan of hij een goede calculatie van de bouwkosten voor u kan maken. Wanneer u hieraan twijfelt of als de architect aangeeft deze expertise niet in huis te hebben, kunt u hiervoor een onafhankelijk bureau inschakelen. Stel uw architect hiervan dan wel op de hoogte.

## 4. KOSTEN EN SUBSIDIES

KOSTEN KUNNEN UW KEUZES BEÏNVLOEDEN. MET ONDERSTAAND OVERZICHT KRIJGT U IN GROTE LIJNEN INZICHT IN DE OPBOUW VAN DE KOSTEN DIE MET ZELFBOUW GEPAARD GAAN.

### 4.1 Kosten die met de financiering samenhangen

De meest gebruikte manier om de bouw van uw woning te financieren, is door het afsluiten van een hypotheek. Het bedrag dat u maximaal mag lenen, is gerelateerd aan uw inkomen, uw vermogen en aan de waarde van de te bouwen woning. U betaalt een afsluitprovisie en kosten van de akte bij de notaris. Wanneer u nog een eigen woning hebt, financiert u de nieuw te bouwen woning met een overbruggingshypotheek. Tijdens de bouw betaalt u de aannemer in termijnen. Over de reeds betaalde termijnen betaalt u (hypotheek)rente, aangezien de woning nog niet gereed is.

Hypotheekkosten:	Afsluitprovisie
Notariskosten:	Kosten van de akte(n)
Overbruggingskosten:	De eventuele kosten van een overbruggingshypotheek
Rente:	U betaalt (hypotheek)rente over de reeds betaalde termijnen van de aannemer tijdens de bouw. Daarnaast brengt het kadaster kosten in rekening ('kadastraal recht') voor het opmeten en registreren van de kavel. Dit wordt in rekening gebracht bij de levering van de grond.

### 4.2 Kosten die u aan de gemeente betaalt

#### Grondkosten

De grondprijs van de kavel is vastgesteld door de gemeente Almere en staat vermeld in het kavelpaspoort. De grondprijs is vrijgesteld van omzetbelasting en overdrachtbelasting. Bijkomende kosten zijn de notariskosten en de inschrijfkosten in het kadaster. Na het tekenen van de koopakte betaalt u een aanbetaling van 10% van de koopsom. Het resterende bedrag wordt door u betaald bij levering van de grond.

#### Legeskosten (2008)

Voor het verkrijgen van een reguliere bouwvergunning: 2,07% van de bouwkosten. Voor de toetsing aan de welstandsnota: 0,25% van de bouwkosten. In totaal wordt dus 2,32% van de bouwkosten geheven voor het in behandeling nemen van een reguliere bouwvergunning.

#### Overig

U betaalt de gemeente voor de aansluiting op de riolering en voor de aanleg van een inrit breder dan 3.25 meter.

### 4.3 Kosten die verband houden met het ontwerp

#### Advieskosten

Honorarium voor: architect, constructeur, installateur, bouwbegeleider, kostendeskundige en eventuele installatieadviseur.

#### Verschotten

Kosten voor de afdrukken van tekeningen, bestek en andere onkosten zoals reiskosten van de adviseurs.

#### Veiligheid en gezondheidsplan (V&G plan)

Volgens de Arbowet hebt u als opdrachtgever de verantwoordelijkheid om een V&G plan te maken. Laat uw architect het eerste deel van het V&G plan maken. De aannemer heeft dat nodig om zijn tweede deel te maken.

### 4.4 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

#### Nutsvoorzieningen (gasaansluiting, elektra en water)

Voor de actuele aansluitkosten dient u contact op te nemen met de nutsbedrijven, zie de adressen onder 9 in dit handboek. U kunt de tarieven ook vinden op [www.vitens.nl](http://www.vitens.nl) (water).

#### Riolering

De kosten worden verrekend op basis van het aantal aan te sluiten afvoeren en de diameter van de gebruikte afvoerbuis. De tarieven staan vermeld op het aanvraagformulier aanleg riolering. In 2008 bedragen deze:

Per aan te sluiten afvoer en diameter (kleiner of gelijk aan)

125 mm	€ 425,95
160 mm	€ 665,85
200 mm	€ 1.062,95
Groter dan 200 mm:	werkelijke kosten
Tijdelijke voorziening:	werkelijke kosten

Er wordt geen btw gerekend.

De aansluitkosten voor riolering kunnen oplopen tot € 2.000,- afhankelijk van de afstand van uw woning tot aan het aansluitpunt in de straat. Deze aansluitpunten liggen niet altijd recht tegenover uw woning.

#### Drainage

De aansluitkosten bedragen € 425,95 inclusief btw (2008).

#### Kabeltelevisie en telefonie

Afhankelijk van de gekozen leverancier.

Houdt u ook rekening met de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater.

## 4.5 Bouwkosten

### Aanneemsom

De bouwkosten worden met name bepaald door de woningkwaliteit (grootte, bouwkundige kwaliteit, inrichtings- en afwerkingsniveau), maar uiteraard ook door de situatie in de markt (het prijsniveau). Zorg ervoor dat u bij de start een realistisch beeld hebt wat uw bouwkostenbudget moet zijn van uw programma van eisen. Breng adviserende partijen hiervan ook de hoogte en probeer hen medeverantwoordelijk te maken voor eventuele budgetoverschrijdingen. Spreek bijvoorbeeld met uw architect af dat hij kosteloos het ontwerp aanpast als blijkt dat uw bouwbudget overschreden wordt.

### Aannemingsovereenkomst

Maak gebruik van het model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door het Garantie Instituut Woningbouw (GIW), stiwoga of Vereniging Eigen huis zijn opgesteld. Controleer een eigen overeenkomst én voorwaarden van een aannemer grondig op afwijkingen van genoemde modellen.

Leg duidelijk vast wanneer de aannemer begint en wanneer hij de woning oplevert. Met een proces-verbaal van oplevering legt u vast wat uw aannemer nog moet doen nadat de woning is opgeleverd en voor welke datum dit werk gedaan moet zijn. Spreek met uw aannemer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie minus bijvoorbeeld 10%. Betaal niet vooraf, maar betaal alleen het materiaal en loon van die onderdelen die reeds in de bouw zijn aangebracht. Houd een redelijke opleveringstermijn aan tot alles naar uw tevredenheid is opgeleverd.

### TIP

Neem zo weinig mogelijk stelposten op; als u de aannemer eenmaal opdracht hebt verleend, is het lastiger om hierover te onderhandelen. Indien u toch een stelpost opneemt, controleer dan van tevoren of het door u gewenste sanitair en hang- en sluitwerk binnen de opgenomen post past.

### Garanties en verzekeringen

Uw aannemer heeft meestal een "Construction All Risk" (CAR)-verzekering voor al zijn werken. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid t.a.v. derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Vraag hoe hij het voor uw werk regelt.

### GIW garantie (Garantie Instituut Woningbouw)

Indien u van de stichting Woningborg een kwaliteitscertificaat wilt omtrent de volledige bouwkwaliteit moet uw aannemer lid zijn van het Garantie Instituut Woningbouw. Dit instituut kan ervoor zorgen dat uw woning wordt afgebouwd in geval van faillissement van uw aannemer. De aannemer zal de kosten hiervan opnemen in zijn aanneemsom. Wanneer uw aannemer niet is aangesloten bij het GIW of een andere organisatie die garantie verleent, kunt u bij de aannemer een bankgarantie bedingen, zodat u bij een eventueel faillissement de woning kunt afbouwen. Daar zal uw aannemer een vergoeding voor vragen.

### **Kosten paalfundering**

In Almere is het niet mogelijk om te bouwen zonder paalfundering. De kosten zijn sterk afhankelijk van de diepte waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen in hetzelfde gebied. Tevens zijn de kosten afhankelijk van de draagconstructie van het woningontwerp.

### **Kosten aanleg drainage**

In Vogelhorst II kan niet gebouwd worden zonder een drainagesysteem aan te leggen voor de afvoer van overtollig grondwater. Er dient rekening te worden gehouden met de volgende richtprijzen (exclusief btw): aanleg drainage kleine kavel circa € 2.000,- middelgrote kavel circa € 3.000,- en grote kavel circa € 5.500,-.

## **4.6 Kosten die met inrichting en verhuizing samenhangen**

### **Inrichting**

Interieurarchitect, adviseur meubilering en stoffering.

### **Tuin**

Eventueel ontwerp en aanlegkosten tuin, schuurtjes, schuttingen, straatwerk en bloemen en planten.

### **Verhuizing**

De kosten van de verhuizing. Wellicht is het noodzakelijk dat u een of meerdere malen moet verhuizen voordat u uw woning kunt betrekken, een tijdelijke woning moet betrekken of uw inboedel tijdelijk moet opslaan.

### **Droogstoken**

Extra stookkosten, vóór bewoning, om het bouwvocht in uw woning langzaam te laten verdwijnen.

## **4.7 Subsidies**

### **Subsidie bouwcoach**

De gemeente subsidieert de inzet van de bouwbegeleider.

Deze subsidie geeft u de mogelijkheid om tot € 2000,- advies en begeleiding in te kopen bij een van de door de gemeente geselecteerde bouwbegeleidingsbureaus. Deze deskundigen kunnen u uitstekend van dienst zijn bij het bouwproces. De subsidie is een bijdrage in de kosten en zal hierdoor niet volledig dekkend zijn. Mocht u meer uren nodig hebben, dan betaalt u het verschil zelf bij.

De subsidie kan worden aangevraagd met het formulier Subsidie Uitbetalingsverzoek, samen met de originele factuur van het (de) geraadpleegde bouwbegeleidingsbureau(s). Dit hoeft niet de eindafrekening te zijn.

U kunt een verzoek tot subsidie indienen nadat u de koopovereenkomst hebt getekend. Een formulier kunt u vinden achter in dit handboek en u kunt maar 1 maal het uitbetalingsverzoek indienen.

Zie onder 9 voor een lijst van door de gemeente Almere geselecteerde bouwbegeleidingsbureaus.

## 5. VERPLICHTINGEN EN REGELGEVING

U ZULT ER NIET VAN OPKIJKEN DAT BOUWEN AAN REGELS GEBONDEN IS. IN DIT HOOFDSTUK BESTEDEN WE AANDACHT AAN DE CONTRACTUELE AFSPRAKEN EN DE WETTELIJKE REGELGEVING. IN HOOFDSTUK 9 VINDT U EEN OVERZICHT MET ADRESGEGEVENS VAN ALLE GENOEMDE INSTANTIES.

### 5.1 Koopovereenkomst

**In de koopovereenkomst van de kavel staan rechten en verplichtingen opgenomen waar u als koper van de kavel mee te maken krijgt. Tevens verwijst de koopovereenkomst naar bepalingen uit de 'Algemene voorwaarden 1999 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere'.**

#### **De belangrijkste verplichtingen voortkomend uit de koopovereenkomst zijn:**

- | Koopprijs van de kavel. U betaalt binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst 10%. De volledige koopprijs moet zijn voldaan op de dag van het verlijden van de notariële akte (dit is de overdracht van de grond).
- | Termijnen. Er staan termijnen genoemd in de koopovereenkomst, die garanderen dat er binnen een bepaalde periode een woning wordt gebouwd. De termijnen gelden voor het voorleggen van een bouwplan (toets stedenbouwkundige randvoorwaarden) ter goedkeuring (binnen 6 maanden) en het verkrijgen van een bouwvergunning (binnen een jaar).
- | Overdracht van de grond. Deze zal plaatsvinden nadat er op een door de gemeente goedgekeurd bouwplan een volledige bouwvergunning is verleend.
- | Bouwplicht. Er staat een termijn genoemd waarbinnen de woning gereed moet zijn (meestal binnen 3 jaar na de datum van de koopovereenkomst).
- | Zelfbewoning. De koper is verplicht de op de grond te bouwen woning gedurende twee jaar na gereedkomen van de woning zelf te bewonen.
- | Vervreemdingsverbod. Gedurende de periode van de bouw en tot twee jaar na bewoning van de woning mag de kavel/de woning niet worden doorverkocht of overgedragen aan een ander.
- | Overige verplichtingen. Er kunnen overige verplichtingen opgenomen zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot het onderhoud van de beschoeiing.

In de koopovereenkomst staan de bepalingen opgenomen m.b.t. de maatregelen die de gemeente kan treffen of welke boetes zij kan opleggen wanneer niet aan de verplichtingen wordt voldaan. Bij de koopovereenkomst hoort een uitgiftetekening met daarop aangegeven welke kavel wordt gekocht. Deze transactietekening is de definitieve uitgiftetekening van de kavel.

### 5.2 Bestemmingsplan

**In een bestemmingsplan is vastgelegd welke bestemming de grond heeft en welke voorschriften daarmee gepaard gaan. Een bestemmingsplan kent drie onderdelen: de voorschriften, een plankaart en een toelichting. De voorschriften leggen vast hoe er gebouwd mag worden. De plankaart is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. In de toelichting zijn de kenmerken van een wijk vastgelegd en maakt de gemeente duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied of de buurt.**

Voor Vogelhorst II geldt het bestemmingsplan Villapark Vogelhorst II Almere Hout dat in 2008 in werking is getreden. U kunt het complete bestemmingsplan inzien bij het frontoffice van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) op het stadhuis.

Uw aanvraag om bouwvergunning wordt onder meer aan het betreffende bestemmingsplan getoetst. Het bestemmingsplan regelt welke functies zijn toegestaan op de kavel. Naast wonen kunnen dat werkzaamheden aan huis of een werkruimte als onderdeel van de woning zijn. In principe mag in Vogelhorst II maximaal 50% van de woning (tot een maximum van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>) gebruikt worden voor de uitoefening van aan-huisgebonden beroepen. Dit is vastgelegd in artikel 3.5 van het bestemmingsplan.

### 5.3 Kavelpaspoorten: regels voor het bouwen

**In het kavelpaspoort zijn de relevante bepalingen voor het bebouwen van de bouwkavel, zoals de maximale afmetingen van het bebouwingsoppervlak en de hoogte van de woning, vastgelegd. Ook kan de plaats van de voor-gevel voorgeschreven zijn. Uw bouwplan zal worden getoetst aan de regels van het bouwen van het kavelpaspoort. Dit gebeurt in een vroeg stadium van de uitwerking van uw bouwplan d.m.v. de Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (de SRV-toets – zie het aanvraagformulier in de bijlagen).**

### 5.4 Bouwvlak

Per kavel is de maximale breedte, diepte en hoogte van de bebouwing vastgelegd in het bouwvlak. Het bouwvlak heeft een vaste plek op de kavel die aangegeven staat in het kavelpaspoort. Het kavelpaspoort bevat regels over toegestane overschrijdingen van het bouwvlak voor aanbouwen, uitbouwen en zaken als balkons en erkers. Op kavels groter dan 800 m<sup>2</sup> is het mogelijk om twee aaneengeschakelde woningen te bouwen. De kopers kunnen zelf bepalen hoe de woningen op de kavel worden gelegd, en waar de grens tussen de twee nieuw te vormen percelen komt te liggen. Bij het bouwen van twee aaneengeschakelde woningen worden de regels voor het bouwen gewijzigd! De bouwplannen worden getoetst op de percelen zoals die worden gevormd na de splitsing van de kavel. Bij het toetsen van het bouwplan wordt dus getoetst op de toekomstige situatie.

Neem bij twijfel of uw bouwplan is toegestaan contact op met het frontoffice van de afdeling VTH van de gemeente: elke morgen van 9.00 tot 13.00 uur en donderdagavond tussen 18.00 en 20.00 uur open. Het frontoffice is telefonisch bereikbaar op dinsdag en donderdag van 09.00 tot 12.00 uur op 036-527 71 13.

### 5.5 Parkeren

**In Vogelhorst II moet worden geparkeerd op eigen terrein. Minimaal moeten twee parkeerplaatsen, of preciezer gezegd, opstelplaatsen voor een auto worden gerealiseerd (zie hiervoor de kavelpaspoorten). De afmeting van een parkeerplaats bedraagt volgens de bouwverordening minimaal 1.80 x 5.00 meter en maximaal 3.25 x 6.00 meter. Garages worden niet als een parkeerplek gezien, maar de parkeerplaats mag wel bestaan uit een carport of een bestraat deel van de tuin. Het staat de eigenaren daarnaast vrij om een garage te bouwen, vrijstaand binnen het bouwvlak of als onderdeel van de bebouwing.**

De plaats van de inrit kan door koper worden aangegeven (met inachtneming van de geformuleerde beperkingen uit het kavelpaspoort). U dient de plaats van de parkeerplaats en de inrit op de tekeningen van uw bouwaanvraag aan te geven. Daarmee wordt de inrit definitief vastgelegd, mits dit aansluit op het inrichtingsplan.

Voor de aansluiting van uw parkeerplaats op de openbare weg door de gemeente maakt u gebruik van het formulier 'verzoek tot het in behandeling nemen van een aanvraag tot het maken van een uitrit' (zie voor het aanvraagformulier de bijlagen). Dit formulier levert u in nadat u uw bouwvergunning hebt gekregen en de plaats van de inrit dus vastligt. Op basis van dit formulier legt de gemeente ook de tijdelijke inrit van de bouwweg naar uw woning aan. Hier zijn geen kosten aan verbonden. Wilt u een bredere inrit dan 3.25 meter en is daartegen geen bezwaar, dan zijn de meerkosten in de aanleg voor rekening van de aanvrager.

In de openbare ruimte is geen rekening gehouden met parkeren voor bezoekers. Bezoekers kunnen parkeren op de daarvoor bestemde plaatsen in de openbare ruimte.

## 5.6 Milieu-eisen

Er gelden in het deelgebied Vogelhorst II geen specifieke milieu-eisen. Wel moet er rekening mee gehouden worden, dat het gebied ligt in een 'milieubeschermingsgebied voor grondwater' met de aanduiding 'boringsvrije zone 20 meter'. Deze aanduiding impliceert dat er geen activiteiten op of in de bodem mogen plaatsvinden waarbij verstoring van lagen dieper dan 20 meter kunnen optreden. Vooraf aan de uitvoering van werken zal een ontheffing moeten worden aangevraagd (bij de provincie Flevoland).

## Drainage en aanleg droge kruipruimtes

Voor de beheersing en regulering van de waterhuishouding in Vogelhorst II dient een goed functionerend drainagestelsel te worden aangelegd. De gemeente legt dit aan in het openbaar gebied; ook de zelfbouw levert daaraan een bijdrage. De aan te leggen drainage dient blijvend te voldoen aan het in stand houden van de grondwaterspiegel op een niveau waarbij gevaar, schade en hinder voor eigenaars en gebruikers van terreinen en bebouwing wordt voorkomen. Voor de bebouwing houdt dit onder meer in dat droge kruipruimtes een vereiste zijn. Drainageleidingen kunnen gekoppeld met de regenwaterafvoer aangeboden worden om aangesloten te worden op het gemeentelijke rioolstelsel. Aanleg van drainage kost tussen de € 2.000,- en € 5.500,-, afhankelijk van de grootte van de kavel. Na de oplevering van de woning dient de aangelegde drainage periodiek gereinigd en gecontroleerd te worden. Normaliter wordt een drainage 1 keer per twee jaar doorgespoten en eventueel hersteld. Doorspuiten kost per keer ca. € 200,-, bij meerdere woningen tegelijk kunnen de kosten aanzienlijk omlaag worden gebracht.

## 5.7 Bouwbesluit en Bouwverordening Almere 2007

**In het Bouwbesluit staan de wettelijk vastgestelde technische eisen waaraan een bouwwerk minimaal moet voldoen. Deze regels gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken. De eisen zijn gericht op het gebied van veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en bruikbaarheid. Het Bouwbesluit biedt voldoende vrijheid voor het indelen van een woning. Die indeling moet wel brandveilig zijn en voldoen aan minimale maten van de verblijfsruimten. Eveneens eist het Bouwbesluit een toiletruimte, een badruimte, een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel en aansluiting op de nutsvoorzieningen, zoals water, energievoorzieningen en riolering.**

In de bouwverordening heeft de gemeente Almere technische informatie en bepalingen vastgelegd over het gebruik van woningen en terreinen en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. De gemeenteraad heeft in december 2007 een geactualiseerde versie vastgesteld. Ook is de werkwijze van de welstandscommissie in de bouwverordening geregeld. De relevante artikelen van de bouwverordening zijn opgenomen in de bijlage van dit handboek. De gehele bouwverordening kunt u inzien bij het frontoffice van de afdeling VTH of downloaden via [www.almere.nl](http://www.almere.nl) (onder bouwen en wonen).

## 5.8 Welstand

Het welstandsbeleid van de gemeente Almere is vastgelegd in de Welstandsnota (2007). Voor het gebied Vogelhorst II geldt de basistoets. Uw bouwplan mag niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota zijn de eisen (gebouwtype/woningtype) vastgelegd en deze zijn ook opgenomen in uw kavelpaspoort. De volledige Welstandsnota is in te zien bij frontoffice VTH of te downloaden via [www.almere.nl](http://www.almere.nl). Het is mogelijk uw conceptbouwplan voor te bespreken met VTH en de secretaris van de welstandscommissie. Zie verder onder 5.9.

## 5.9 Bouwvergunning

**Om te kunnen bouwen hebt u een bouwvergunning nodig. De bouwvergunning voor uw bouwplan vraagt u aan bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). Uw bouwplan wordt bij de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de betreffende welstandscriteria en de gemeentelijke bouwverordening. Voor die tijd vindt de Toets aan de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV-toets) plaats.**

Om de afhandeling van uw aanvraag om bouwvergunning goed te stroomlijnen, biedt de afdeling VTH een aantal mogelijkheden om uw aanvraag goed voor te bereiden.

Bij de Aanvraag Bouwvergunning dient u een situatietekening te leveren waarop staat aangegeven: het blok waarin de kavel zich bevindt, de maatvoering van de kavel, de maatvoering van de bouwveloppe ten opzichte van de kavel en de maatvoering van uw woning ten opzichte van de kavel. Hoogtematen dienen te worden aangegeven ten opzichte van NAP. U ontvangt op verzoek via de kavelwinkel (per e-mail) de digitale onderlegger van de gegevens van uw kavel in vier formaten: pdf, dxf, dwg en dgn. Deze kunt u doorsturen naar uw architect of bouwbedrijf.

Een eerste (verplichte) toets van uw bouwplan vindt plaats aan het bestemmingsplan, de Welstandsnota en aan de regels voor het bouwen uit het kavelpaspoort. Deze Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV-toets) wordt uitgevoerd op basis van het aanvraagformulier 'Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden'. Zie de bijlage voor het aanvraagformulier.

Wanneer u aanleiding ziet om deze toets voor te bespreken, kunt u uw bouwplannen eerst voorleggen bij VTH. U kunt een afspraak maken met een bouwplantoetser én een welstandssecretaris. Tijdens de afspraak wordt het bouwplan ter plekke getoetst. In dit gesprek krijgt u duidelijkheid over de haalbaarheid van het plan, u wordt tevens geadviseerd en geïnformeerd over het vervolgtraject. Wanneer de aanvraag ontvankelijk is, laat u de exemplaren van het bouwplan achter bij de bouwplantoetser.

Een afspraak voor het bouwplansprekuren kunt u maken via de afdeling VTH. Dat kan telefonisch op dinsdag en donderdag van 9.00 tot 12.00 uur op 036-527 71 13.

Een akkoord voor de Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden wordt schriftelijk bevestigd. Nadat u deze positieve beoordeling hebt gekregen, kunt u het bouwplan (laten) uitwerken tot een volledige Aanvraag Bouwvergunning. U mag volgens de koopovereenkomst geen Aanvraag Bouwvergunning indienen voordat de gemeente het bouwplan (SRV toets) heeft goedgekeurd!

Zolang u geen wijzigingen meer aanbrengt die van invloed zijn op de eerder uitgevoerde SRV-toets, is het alleen nog de toets op de technische gegevens waar de bouwvergunning van afhangt. U kunt dus direct een volledige (reguliere) bouwvergunning indienen.

Een voorbeeld Aanvraag Bouwvergunning is opgenomen in de bijlagen. U kunt het aanvraagformulier ook downloaden via [www.vrom.nl/aanvraagformulier](http://www.vrom.nl/aanvraagformulier).

De stukken die bij een aanvraag om bouwvergunning horen, staan vermeld in het besluit Indieningsvereisten Aanvraag Bouwvergunning (blAb). De checklist is als bijlage bijgevoegd. Hierin staan onder andere de constructieve tekeningen en berekeningen die bij de bouwaanvraag ingediend moeten worden. Deze gegevens kunt u aan uw aannemer/architect doorspelen.

NB Alle vergunningsaanvragen en de SRV moeten in het Nederlands ingediend worden.

Als uw aanvraag om bouwvergunning is ingediend, gaan de wettelijk vastgestelde behandeltermijnen in. Binnen 12 weken moet B&W van Almere een besluit nemen op uw aanvraag om bouwvergunning.

B&W brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing omtrent de aanvraag. Neemt u de bouwvergunning goed door. Er kunnen nog belangrijke voorwaarden aan de vergunning verbonden zijn. Ook is het mogelijk dat er opmerkingen in de tekeningen zijn geplaatst.

De verleende bouwvergunning is nog niet meteen onherroepelijk. Gedurende zes weken staat het besluit open voor het indienen van een bezwaarschrift door belanghebbenden. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de bouwvergunning vermeld staat. Wanneer tijdens de bezwaartermijn geen bezwaren zijn ingediend, is de bouwvergunning onherroepelijk.

U kunt – na levering van de grond - beginnen met de bouw als u de bouwvergunning van de gemeente hebt ontvangen. U moet er echter rekening mee houden dat de bouw (tijdelijk) stilgelegd kan worden als iemand tijdens de bezwaartermijn bezwaar aantekent tegen uw bouwvergunning. Eventuele kosten die daarmee gepaard gaan, zijn voor uw eigen rekening en risico.

### Vergunning ‘van rechtswege’

Wanneer u na het verstrijken van de officiële behandelingstermijn niets gehoord hebt, mag u de aangevraagde vergunning als verleend beschouwen. In dit geval spreekt men van een “van rechtswege vergunning”. Ook in dit geval geldt weer dat de vergunning pas na zes weken onherroepelijk is.

### Goed om te weten

De verstrekte bouwvergunning kan worden ingetrokken als niet binnen 26 weken na verlening daarvan is gestart met de bouw. Hetzelfde geldt als de bouw meer dan 26 weken stil ligt.

## 5.10 Ondergronds bouwen in Vogelhorst II

### Algemeen

Het is toegestaan om in Vogelhorst II ondergronds te bouwen, bijvoorbeeld voor de aanleg van een kelderruimte of een parkeerkelder. Wanneer u ondergronds gaat bouwen, moet u rekening houden met de bodemgesteldheid in het gebied. De grond in Vogelhorst II bestaat uit een aantal lagen. De diepte van deze lagen verschilt: de bodem in Almere is grillig en vertoont grote variatie.

Voordat u een ondergronds bouwwerk van enige omvang gaat realiseren, is het nodig om een berekening te laten maken van de druk op de kleilaag om te controleren of de kleilaag tegen de druk bestand is. Dit gebeurt op basis van sonderingen: onderzoek van de lagen ter plaatse. Een geofysisch bureau kan dit voor u uitvoeren.

### Onderscheid: halfverdiepte garage / inrit en kelder

Bij het ondergronds bouwen kan een onderscheid gemaakt worden tussen de aanleg van een parkeerkelder – die een open toegang heeft - en een gewone kelder, met een trap binnendoor vanuit het huis bereikbaar. Een kelder is een afgesloten unit. Een (halfverdiepte) parkeerkelder staat in contact met de buitenlucht en dus ook met regenwater. Beide geeft u aan in de aanvraag om bouwvergunning.

## Melding werkzaamheden bij provincie en waterschap

Wanneer u een ondergrondse constructie gaat bouwen waarvoor het nodig is om tijdens de werkzaamheden grondwater te pompen of te lozen, dient u deze werkzaamheden vooraf te melden, zowel bij de provincie Flevoland (het pompen) als bij het Waterschap Zuiderzeeland (het lozen).

Bij de provincie gebruikt u hiervoor het 'Meldingsformulier grondwater onttrekken'. Dit formulier is te vinden op de website van de provincie Flevoland. [www.flevoland.nl](http://www.flevoland.nl) → provincie Flevoland → beleid → milieu-water → grondwater → grondwaterwet → meldingsformulier voor het onttrekken van grondwater. De provincie beoordeelt naar aanleiding van de melding of een vergunning noodzakelijk is. Meer informatie kunt u krijgen bij de afdeling Milieubeheer van de provincie Flevoland, 0320 – 265 383.

Bij het waterschap gebruikt u hiervoor het 'Meldingsformulier bronnering'. Dit formulier is te vinden op de website van het waterschap. [www.zuiderzeeland.nl](http://www.zuiderzeeland.nl) → digitaal loket → formulieren → meldingsformulieren → meldingsformulier bronnering. Een aanvraag moet minimaal zes weken voor de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend.

Bij vragen over aan te vragen vergunningen dan kan contact worden opgenomen met de provincie of het waterschap. Voor meer algemene vragen omtrent dit onderwerp kan er contact worden opgenomen met de kavelwinkel. Daar zal men u doorverwijzen naar de deskundige binnen de gemeente.

## 5.11 Burenrecht

### Burgerlijk Wetboek (burenrecht)

U dient rekening te houden met uw burens. In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en plichten van de eigenaars van burens vastgelegd. In het burenrecht zijn zaken geregeld als erfafscheiding en afsluiting, afwatering en het recht van licht en uitzicht. Zo mag u geen hinder toebrengen aan uw burens. Ook mag u zonder toestemming van de burens niet binnen twee meter van de erfgrrens een raam met uitzicht maken. Het Burgerlijk Wetboek bevat ook de regeling voor de muur of de heg die zich op de erfgrrens bevindt. De meest relevante bepalingen zijn opgenomen in de bijlage. Wij adviseren u om deze goed door te nemen.

Uw aanvraag om bouwvergunning wordt niet getoetst aan de regels van het burenrecht. Om eventuele problemen te voorkomen, wordt aanbevolen om uw burens inzicht te geven in het ontwerp van uw woning. Dit voorkomt dat zij na het verlenen van de bouwvergunning bezwaar zullen aantekenen. De gemeente heeft in kwesties die tussen burens spelen in principe geen rol.

## 6. ROL VAN DE GEMEENTE

### Wat levert de gemeente en het Kadaster:

- 6.1 De koopovereenkomst en de grond
- 6.2 De bouwrijpe kavel
- 6.3 Landmeetkundige maatvoering: de rooilijnen en hoogtematen
- 6.4 Kadastrale gegevens of tijdelijke kavelnummers (kadaster)
- 6.5 Peilen en maaiveldhoogte
- 6.6 Bouwvergunning
- 6.7 Huisnummers en straatnamen
- 6.8 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte
- 6.9 De definitieve inrichting van de openbare ruimte

### 6.1 Koopovereenkomst en levering van de grond

#### Koopovereenkomst

Voor een toelichting op de koopovereenkomst wordt verwezen naar 5.1.

#### Levering grond

De levering van de kavel kan plaatsvinden vanaf het moment dat de bouwvergunning verleend is. Alleen op uitdrukkelijk en met redenen omkleed verzoek is het mogelijk om het moment van levering te vervroegen. De grond kan geleverd worden nadat een positieve Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden is verkregen en vanaf het moment dat de grond bouwrijp is. Om de leveringsprocedure in gang te zetten, moet u een afspraak maken bij de notaris voor het opstellen van een leveringsakte. De notaris stuurt het concept van de leveringsakte naar de gemeente. Wanneer de gemeente akkoord is, wordt overgegaan tot het zogenaamde notariële transport van de akte. Dit is het moment van de feitelijke levering van de grond. Voor die tijd moet de resterende termijn (90% van de koopsom) betaald zijn. Vanaf het moment van levering mag u de grond in gebruik nemen.

Houd er bij het aanvragen van uw hypotheekofferte rekening mee dat de grond in principe pas geleverd wordt nadat u in het bezit bent van een bouwvergunning. Pas bij levering van de grond gaat de hypotheek lopen. Het honorarium van de notaris en de kosten van inschrijving van de notariële akte zijn voor rekening van de koper van de kavel.

### 6.2 De bouwrijpe kavel

#### De kavel wordt opgeleverd in bouwrijpe staat.

Dit betekent:

- | Grond – opgehoogd met zand;
- | In de nabijheid aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven;
- | Aansluitmogelijkheden voor afvoer van hemelwater, vuil water en drainage;
- | Bereikbaarheid vanaf het openbare gebied (aanleg van bouwwegen);
- | Vrij van obstakels die de bouw verhinderen of belemmeren.

De kavels in Vogelhorst II zijn naar verwachting in januari 2009 bouwrijp. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de aanleg door de nutsbedrijven. Door omstandigheden kan het gebeuren dat de nutsvoorzieningen niet tijdig aanwezig zijn. De kavels worden deels opgehoogd met zand. Bij het aanbrengen van het zand wordt geen rekening gehouden met de locatie van de toekomstige woning. De gemeente Almere garandeert geen gesloten grond - zandbalans.

De gemeente Almere heeft in 2001 een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek zijn beschikbaar bij de afdeling Milieu. De grond is geschikt bevonden voor zijn bestemming. De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd.

### **6.3 Landmeetkundige maatvoering**

De gemeente zal uw kavel en uw woning inmeten. Dit wordt verzorgd door afdeling landmeting van het team Geoinformatie. Zie verder onder 8.1.

### **6.4 Kadastrale gegevens**

Aanvankelijk wordt er met bouwnummers gewerkt (de nummers uit het kavelpaspoort). Bij de overdracht maakt de kavel deel uit van een groter kadastraal perceel. Na de oplevering van de woning volgt de inmeting van de kavel door het kadaster, waarna het definitieve zelfstandige kadastraal nummer wordt verstrekt. U ontvangt daarvan bericht.

### **6.5 Peilen en maaiveldhoogte**

Het maaiveld (de hoogte van de oplevering van het bouwterrein) ligt in Vogelhorst II op –3.80 NAP. Daaronder ligt een zandpakket variërend in dikte. De hoogte van het vloerpeil (de hoogte van de beganegrondvloer), wordt vastgelegd in een Vloerpeilbesluit van de dienst stadsbeheer. Het vloerpeil is in Vogelhorst II bepaald op – 3.60 NAP. Deze hoogte dient minimaal te worden aangehouden.

### **6.6 Bouwvergunning**

Zie onder 5.9.

### **6.7 Straatnamen en huisnummers**

De straatnamen in het zuidelijke deel van Vogelhorst II zijn vastgesteld, zie de bijlage voor een overzichtskaart. De huisnummers worden door de afdeling VTH toegekend na afgifte van de bouwvergunning. Tot dat moment is de straatnaam met uw kavelnummer het "adres" dat u aan de verschillende partijen kunt doorgeven. Op basis van de straatnamen en de huisnummers zal de TNT vervolgens de postcodes bepalen.

### **6.8 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte**

#### **Aan- en afvoerwegen**

Het bouwverkeer zal via de volgende routing moeten rijden: Vogelweg, Kievitsweg en dan de Goudvinklaan. De Leeuweriklaan zal niet gebruikt mogen worden voor bouwverkeer. De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.

#### **Bouwwegen**

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode. Deze liggen op de plekken waar later de definitieve wegen worden aangelegd. Voor deze bouwwegen wordt klinkerverharding gebruikt. Op Vogelhorst II zijn de bochten iets breder uitgevoerd dan in de eindsituatie, zodat ook grote voertuigen hier goed kunnen manoeuvreren. Er is namelijk geen mogelijkheid om rond te rijden, zodat het bouwverkeer rekening moet houden met het achteruit rijden of keren.

#### **Straatverlichting**

Er zal op enkele strategische punten tijdelijke straatverlichting worden aangebracht nadat het gebied bouwrijp is opgeleverd. De stroomvoorziening is kwetsbaar.

## Water

Bij de start van de verkoop van de bouwkavels (augustus 2008) is de waterpartij aangelegd en zijn de grachten uitgegraven en is het water op hoogte. Wanneer de terreinafwerking in dit gebied start, zullen ook waterkanten definitief worden afgewerkt. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van natuurvriendelijke oevers.

## Ontsluiting van de woning na gereedkoming

Bij het gereedkomen van de woning zal de gemeente zorgen voor een tijdelijke ontsluiting van betonklinkers of halfverharding op de locatie van de toekomstige inrit. De koper of bouwaannemer dient de aanvraag voor een inrit direct in na ontvangst van de bouwvergunning. Het formulier is opgenomen in de bijlagen.

## 6.9 De definitieve inrichting van de openbare ruimte

**De gemeente zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied, een en ander in overeenstemming met het door de gemeente vastgestelde inrichtingsplan. Wijzigingen in het inrichtingsplan zijn mogelijk. De laatste stand van zaken kunt u inzien in de kavelwinkel.**

In het inrichtingsplan wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, verkeersdrempels en lichtmasten aangelegd worden. De inrichting van de archeologische vindplaats en speelmogelijkheden zijn nog niet bepaald.

Het planten van bomen, struiken en heesters conform het inrichtingsplan is alleen mogelijk in het plantseizoen (november tot mei). Het inzaaien van gras kan alleen in de maanden mei tot en met september. Bij de afwerking van het openbaar gebied is het de intentie om de groenvoorziening direct mee te nemen.



## 7.1 NUTSVOORZIENINGEN

### 7.1 Algemeen

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden kabels en leidingen (waaronder gas en riolering) onder of bij de bouwwegen aangelegd. Deze kabels en leidingen liggen vooral naast de openbare weg en worden niet beschermd. Daarom moet transport van en naar uw woning met de grootste zorgvuldigheid worden uitgevoerd. De aannemer dient zelf voor bescherming te zorgen. Verzakkingen of andere calamiteiten die tijdens de bouw plaatsvinden, moeten direct bij het Team Toezicht van de afdeling VTH worden gemeld. Via een Klic melding kan de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd. (Klic staat voor Kabels en Leidingen Informatie Centrum [www.klic.nl](http://www.klic.nl)).

De aftakkingen van de kabels en leidingen die in uw bouw- en werkterrein zijn opgenomen, dienen door u of uw aannemer beschermd te worden tegen beschadiging of breuk. Ook mogen de kabels en leidingen niet worden verplaatst.

Indien tijdelijk bouwmaterialen op leidingtracés worden geplaatst, moeten deze op eerste aanzegging direct worden verwijderd. De nutsbedrijven moeten er te allen tijde bij kunnen in geval van calamiteiten en ten behoeve van het maken van de aansluitingen.

### 7.2 Huisaansluitingen nutsvoorzieningen

**In het openbaar gebied wordt een primair net van nutsleidingen aangelegd. De voorzieningen zijn elektra, gas, water, telecommunicatie en kabeltelevisie. De aansluiting op het net moet door uzelf worden geregeld.**

Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (bereikbaar via de site [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl)) kunt u alle aansluitingen voor elektra, gas, water, warmte, kabeldiensten en telecommunicatie in één keer aanvragen. Uw aanvraag moet minimaal twee maanden voor de gewenste leveringsweek bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen (CMA) aanwezig zijn. Op basis van uw aanvraag zorgt het CMA ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven uw gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening.

De deelnemende netwerkbedrijven zijn:

<b>Water</b>	Vitens NV
<b>Elektra</b>	NV. Continuon Netbeheer
<b>Gas</b>	NV. Continuon Netbeheer
<b>Kabeldiensten</b>	UPC Nederland
<b>Telecom</b>	KPN Telecom BV

Voor de volledige adresgegevens zie adressenlijst achter in dit handboek. De aansluitkosten worden door de verschillende bedrijven vastgesteld en kunnen daar worden opgevraagd.

De huisaansluitingen vinden pas plaats als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- | De meterkast is goedgekeurd door de nutsbedrijven;
- | De woning is glas-, wind- en waterdicht;
- | Het invoertracé is steiger- en obstakelvrij.

De huisaansluitingen in de voorgevel moeten op een door de gemeente bepaalde hoogte door de fundering worden ingevoerd door middel van mantelbuizen in de voorgevel. Omdat alle nutsvoorzieningen samenkomen in uw meterkast hebben de nutsbedrijven afspraken gemaakt over de indeling en uitvoering van de meterkast.

Voor de inrichting en de specificaties van de meterkast wordt verwezen naar de bijlage.

U moet zelf voor de noodzakelijke doorvoeringen in uw fundering zorgen. Aan deze doorvoeringen worden speciale eisen gesteld met betrekking tot veiligheid, vervangbaarheid en waterdichtheid. Bij de nutsbedrijven kunt u hier meer informatie over krijgen. Het is mogelijk dat zij de levering tegen kosten verzorgen of dat u, op hun aanwijzingen, doorvoeringen moet laten maken. De gevel waar de kabels en leidingen uw pand binnenkomen, dient steigervrij te zijn op de dag dat de woning wordt aangesloten ten behoeve van de nutsbedrijven. U dient dit tijdstip van aansluiting zelf vooraf met de nutsbedrijven af te stemmen.

De gemeente levert geen (bouw)stroom en (bouw)water. De zelfbouwer dient dit zelf tijdig aan te vragen bij de nutsbedrijven. Zie de adressenlijst in de bijlage.

Het Centraal Meldpunt Aansluitingen verzorgt alleen de aanvragen voor de infrastructuur en niet voor de levering van de diensten. Hiervoor moet u contact opnemen met de verschillende door u gewenste leveranciers van de diensten.

### **7.3 Aardgas (NUON)**

Het deelgebied Vogelhorst beschikt over een gasnet.

### **7.4 Elektriciteit (NUON)**

Het is mogelijk dat ten behoeve van elektrisch koken een zwaardere huisaansluiting of een extra groep in de meterkast moet worden aangelegd.

### **7.5 Water (Vitens)**

Geen bijzonderheden te melden.

### **7.6 Centrale Antenne Inrichting**

In Almere is een Centrale Antenne Inrichting aangelegd. U kunt in uw woning daarvoor een aansluitpunt aan laten brengen. De kosten zijn afhankelijk van het te kiezen pakket (radio, tv, internet, digitale vorm, telefonie) etc. bij de aanbieder.

### **7.7 Telefoon**

Het aanbrengen van een aansluitpunt (Israpunt) in de meterkast voor de telefoon geschiedt in principe kosteloos door KPN. De aansluiting op het telefoonnet geschiedt apart onder de door de aanbieder vastgestelde tarieven.

Op termijn zal Vogelhorst II waarschijnlijk worden aangesloten op het glasvezelnetwerk van AlmeerNet.

## 7.9 Rioolstelsel

Het rioolstelsel in Vogelhorst II is een zogenaamd 'gescheiden stelsel', hetgeen betekent dat afvalwater en regenwater gescheiden worden afgevoerd. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- | Vuilwaterriolering voor fecaliën en huishoudwater (toilet, keuken, was- en badwater). Dit wordt via het rioolstelsel afgevoerd;
  
- | Hemelwater (regenwater dat op bebouwing en in tuinen neerkomt) en straatwater (regenwater dat rechtstreeks op de trottoirs en wegen neerkomt). Dit wordt via een regenwaterstelsel afgevoerd naar de centrale vijver en de waterpartij langs de Vogelweg.

Voor de exacte ligging van het rioleringsstelsel verwijzen wij u naar de kavelwinkel. Hier liggen tekeningen van het rioleringsstelsel. Aansluiting op het gemeenteriool wordt aangevraagd met het aanvraagformulier (zie voor het formulier de bijlagen). Een tekening van de juiste maatvoering van de huisaansluiting ten opzichte van de woning / erfgrens dient in tweevoud te worden bijgevoegd. Zonder deze tekening wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. U ontvangt een factuur voor de werkzaamheden; voor de exacte tarieven zie het aanvraagformulier.

De huisaansluitingen naar de riolering dienen te worden aangeboden tot 0.50 meter binnen de erfgrens op 1.10 meter minus het vastgestelde vloerpeil (binnen onderkant buis). Vanaf hier zal de gemeente een ontstoppingsstuk aanbrengen en de aansluiting aansluiten op de riolering.

### TIP

Denk aan de juiste toepassing van polderexpansiestukken en schuifstukken. De grond klinkt na opspuiting van het schone zand in 10 jaar tijd, onbelast, zo'n 30 centimeter. Denk aan adequate ontluchting van de riolering en het bovendaks doorvoeren daarvan. Nadat de aansluiting is gerealiseerd, komt het onderhoud en de instandhouding van de voorziening voor verantwoording van de koper.



## 8. REALISATIEFASE

ALS DE FASE VAN BOUWEN GAAT AANBREKEN, ADVISEREN WIJ U DIT HANDBOEK NOGMAALS GOED DOOR TE LEZEN EN OOK TER BESCHIKKING TE STELLEN AAN UW AANNEMER.

### 8.1 Aandachtspunten bij de start van de bouw

**Nadat de Bouwvergunning is verleend en het grondtransport heeft plaatsgevonden, kunt u aan de slag. Vanaf dat moment hebt u alle verantwoordelijkheid met betrekking tot de kavel van de gemeente overgenomen.**

Houd rekening met het volgende;

- | Let op de voorwaarden en aanwijzingen in de bouwvergunning;
- | zorg voor ingebouwde marges in uw planning (in verband met vertraagde levering van bouwmaterialen, vorstverlet, etc.) De aannemer neemt in zijn planning standaard een aantal dagen onwerkbaar weer op, vraag uw aannemer hoe dit berekend wordt.
  
- | Op de bouwplaats moeten aanwezig zijn:
  - | De bouwvergunning;
  - | Andere vergunningen en ontheffingen;
  - | Het bouwveiligheidsplan.

Minimaal twee weken voor de start van uitvoering van de bouw maakt de uitvoerder van de aannemer een afspraak voor het uitzetten van de hoekpunten van het uitgeefbaar gebied, het vloerpeil en de hoekpunten van de woning. Dit wordt verzorgd door het team Geoinformatie van de afdeling Landmeting van de gemeente Almere, 036 – 539 90 15. De hoekpunten worden uitgezet met piketpaaltjes. U ontvangt hiervan een tekening met gemaatvoerde coördinaten. Na de inmeting van de kavel wordt van u verwacht deze merktekens in stand te houden. Uw aannemer kan ze voor u 'verklikken', dat wil zeggen: nogmaals ergens buiten het werk aanbrengen opdat ze niet verloren gaan, totdat ze in uw werk vast zijn opgenomen. Na oplevering van de woning komt het kadaster een en ander nog nameten. Wanneer blijkt dat u, of uw burens, de erfgrenzen verkeerd geplaatst hebben, zal dit aangepast moeten worden.

### 8.2 Bouwtoezicht

**Bij het verlenen van de bouwvergunning is aan uw dossier een inspecteur van het Team Toezicht van de afdeling VTH gekoppeld, die de controle voert over de bouw van de woning. Bij aanvang van de bouwactiviteiten meldt de aannemer zich bij de inspecteur van het Team Toezicht van afdeling VTH die bij het verlenen van de bouwvergunning aan het dossier is gekoppeld.**

Dit is geen dagelijks toezicht. Het Team Toezicht ziet alleen toe op de technische aspecten en dat heeft in principe een steekproefsgewijs karakter. Niet alles kan worden gecontroleerd. Er wordt gecontroleerd of er gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de verleende bouwvergunning. Er wordt daarbij vooral gelet op de constructieve kwaliteit van het gebouwde, op de veiligheid op de bouwplaats en de omgeving tijdens de bouw en op milieuaspecten. Als blijkt dat wordt gebouwd in afwijking van de bouwvergunning kan de bouw worden stilgelegd.

Op grond van jarenlange bouwtoezichtervaring geeft het Team een aantal belangrijke punten aan, waaraan vooraf en tijdens de uitvoering aandacht besteed moet worden. U treft deze aan in de bijlagen. Vlak nadat de bouw van een woning start en de eerste contacten zijn gelegd, maakt de inspecteur een afspraak om de bouwvergunning door te spreken, waarmee wordt geprobeerd te voorkomen dat gedurende het bouwproces onomkeerbare situaties ontstaan.

Gedurende het bouwproces dient u een aantal werkzaamheden ten behoeve van een controle te melden aan de inspecteur.

#### Meldingsplicht minimaal 2 maal 24 uur van tevoren:

- | Start grondwerk;
- | Start heiwerk;
- | Het ter controle aanbieden van de riolering.

#### Meldingsplicht minimaal 24 uur van tevoren:

- | Storten van beton/ter controle aanbieden van de wapening

Melding geschiedt schriftelijk met het bij de bouwvergunning ontvangen formulier.

Controles op meldingen door Team Toezicht vinden plaats op werkdagen en in overleg tussen 8.00 's morgens en uiterlijk 16.00 uur in de middag.

Ten slotte meldt u aan het eind van het werk het gereedkomen van de woning. De woning mag niet worden betrokken zonder dat deze gereed is gemeld.

### 8.3 Sonderen en funderen

#### In Almere kan – op enige uitzonderingen na - niet worden gebouwd zonder fundering.

Via boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van deze gegevens kan de heipaallengte bepaald worden. De koper/aannemer is zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. U moet hiertoe een gespecialiseerd bedrijf opdracht geven de sonderingen uit te voeren. Dit bedrijf vindt alle informatie over de plaatsbepaling van de kavel met digitale gegevens die u kunt ontvangen via de kavelwinkel. Op basis van die gegevens kan het bedrijf met GPS de kavel vinden. Het sonderingsbedrijf maakt wel een melding bij de uitvoerder van het AIB dat hij op de kavel aanwezig zal zijn.

Officieel mag de grond pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. Uitsluitend voor het uitvoeren van de sonderingen wordt hierop een uitzondering gemaakt. Dit mag dus voor de grondoverdracht plaatsvinden. In overleg met de gemeente wordt gekeken naar een tijdstip waarop sonderen mogelijk is. Daarom dient minimaal 3 weken voor de gewenste datum van sonderen contact opgenomen te worden met de gemeente Almere. Via het centraal nummer 036 - 539 99 11 vraagt u naar de projectleider realisatie Vogelhorst II van het Projectmanagementbureau.

Uit jarenlange ervaring is gebleken dat de bodemgesteldheid in Almere grillig is en discontinuïteiten vertoont. Wanneer men alleen de NEN-richtlijnen volgt, kan dat leiden tot schade aan constructies. Op basis van de ervaring heeft de gemeente de richtlijnen bijgesteld specifiek voor de situatie in Almere. Zie hiervoor de bijlage: Richtlijnen constructie gemeente Almere.

### 8.4 Planning en coördinatie

Werken met meerdere bedrijven op een kleine oppervlakte vereist nauwkeurige onderlinge afstemming. U zorgt als opdrachtgever voor een bouwplanning en leveringsschema's en u ziet erop toe dat uw aannemer en onderaannemers zich daaraan houden.

## 8.5 Veiligheid

In het hele gebied geldt dat de veiligheid van personen voorop staat. De arbeidsinspectie houdt op basis van de Arbowet toezicht op de veiligheid op de bouwplaats. De afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving houdt op basis van het bouwveiligheidsplan en de voorschriften uit de bouwverordening toezicht op de veiligheid van mensen op en in de directe omgeving van het bouwterrein.

## 8.6 Bouwwegen

Bouwwegen op openbaar terrein zijn de wegen die ingericht zijn om met vrachtverkeer bij uw werkterrein en dat van anderen te kunnen komen. De bouwwegen zullen door de gemeente Almere in stand worden gehouden. Na het gereedkomen van het merendeel van het gebied zullen de bouwwegen vervangen worden door definitieve bestrating. Parkeren op de bouwwegen is verboden. Werkzaamheden waarbij de bouwweg tijdelijk gestremd wordt (bijvoorbeeld groot transport/grote kraanwerkzaamheden) dienen te worden overlegd met de opzichters van de gemeente.

Er wordt van u verwacht dat u de wegen vrijhoudt van bouwafval.

## 8.7 Bouwterrein, werkterrein en bouwketen

**Het bouwterrein is gelijk aan de oppervlakte van uw kavel. Dit betekent dat alle bouwplaatsvoorzieningen, zoals de bouwkeet, de opslag van materialen en het parkeren, op uw eigen kavel moeten plaatsvinden. Uw aannemer is verplicht een tekening te maken van de inrichting van de bouwplaats. Deze tekening maakt onderdeel uit van het bouwveiligheidsplan dat u bij de aanvraag van uw bouwvergunning moet aanleveren.**

Het bouwterrein moet met hekken afgescheiden worden zodat, wanneer er niet gewerkt wordt, onbevoegden het terrein niet kunnen betreden. Dit voorkomt tevens illegale dumpingen op uw kavel. U wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

## Bouwvoorzieningen

### | Bouwwater

Uw aannemer moet een aanvraag indienen bij Vitens om gebruik te kunnen maken van bouwwater. De kosten voor het aanleggen en het verbruik zijn voor rekening van de aannemer waarvan de kosten worden doorberekend aan de eigenaar van de kavel. Ga na of u deze aansluiting later kunt overnemen.

### | Bouwstroom

Uw aannemer moet een aanvraag indienen bij Nuon om gebruik te kunnen maken van bouwstroom. De kosten voor het aanleggen en het verbruik zijn voor rekening van de aannemer (zie hierboven).

### | Communicatievoorzieningen

Uw aannemer moet een aanvraag indienen bij de KPN om gebruik te kunnen maken van dataverkeer. De kosten voor het aanleggen en het verbruik zijn voor rekening van de aannemer (zie hierboven).

## 8.8 Bouwplaatsregels

Van toepassing is artikel 4 van de bouwverordening Almere 2007: "Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk". Dit artikel is opgenomen in de bijlagen. De gehele bouwverordening Almere 2007 is te raadplegen op [www.almere.nl](http://www.almere.nl) onder 'bouwen en wonen'.

### 8.9 Oudheidkundige vondsten

Indien bij graafwerk voorwerpen aan het licht komen zoals aardewerk, munten, wapenen, beenderen, lijkkasten, palen, stenen e.d. die van historisch belang kunnen zijn, moet de gemeente hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld. Neem in dat geval contact op met de projectleider realisatiefase Vogelhorst II, te bereiken via het algemene nummer 036 - 539 99 11.

In dat geval zal de archeoloog van de gemeente Almere de vondsten onderzoeken.

Het is van groot belang dat de vondsten voor dit deskundig onderzoek beschikbaar blijven in de toestand waarin zij in de bodem zijn aangetroffen. Het graafwerk in de omgeving van de vondst moet worden gestaakt. De eventuele vertraging in het werk kan op geen enkele wijze worden verhaald op de gemeente Almere.

### 8.10 Afvoer bouwafval

Het uit de bouw vrijkomende bouwafval en de niet-schadelijke afvalstoffen dienen te worden afgevoerd naar een gecontroleerde vuilstortplaats, bijvoorbeeld Braambergen. Deze is gelegen aan de Waterlandseweg in Almere. Inlichtingen kunnen worden verkregen bij de beheerder ter plaatse, 036 - 538 44 17.

### 8.11 Zand en zwarte grond

De kavels worden deels voorzien van een laag zand. De dikte van het zandpakket is variërend in verband met de grillige vorm van de oude zeebodem. De gemeente Almere garandeert geen gesloten grond - zandbalans. Eventueel tekortkomend zand wordt niet door de gemeente Almere verstrekt. De koper of bouwkundige aannemer dient het zand uit de markt te betrekken.

Uit de bouwput vrijkomende zwarte grond (klei) die weer voor hetzelfde werk wordt aangewend, dient op de kavel in depot te worden gezet. Opslag op gemeentegrond is niet toegestaan ter vermijding van extra zettingen op kabels en leidingen en ter voorkoming van wateroverlast op openbare wegen. Overtollige grond wordt niet door de gemeente teruggenomen.

Na het gereedkomen van de woning moet de kavel opgehoogd worden met zwarte grond ten behoeve van de tuinaanleg. In verband met uitdroging van de eventuele beplanting wordt een laagdikte van 50 centimeter geadviseerd. De hiervoor benodigde zwarte grond wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld. Om de grond te kunnen ophalen uit het depot stuurt u een week van tevoren het aanvraagformulier in. De kosten van het vervoer zijn voor rekening van de eigenaar van de kavel.

### 8.12 Grondwerk en oeverwaluwen, opgelet!

**Bij alle graafwerkzaamheden moeten de tijdelijke verticale wanden die hoger zijn dan 0,5 meter onder een hoek van 45 graden worden afgewerkt. In verticale wanden van 0,5 meter en hoger nestelen oeverwaluwen.**

De oeverwaluw heeft hier niet langer voor nodig dan enkele uren. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. De oeverwaluw is een beschermde vogel en valt onder de Vogelwet. Indien deze vogel op het werk wordt gesignaleerd, zal het werk stil worden gelegd. In Almere komt dit ieder jaar voor.

### 8.13 Riolering tijdens de bouw

Riolering is bij start bouw al aanwezig in het gebied. Het is mogelijk een tijdelijke aansluiting te krijgen (voor hetzelfde tarief als voor de definitieve aansluiting). Gebruik hiervoor het aanvraagformulier 'aanvraag riolering', zie bijlage.

### 8.14 Reclame

Reclameborden mogen alleen binnen de grenzen van de kavel worden geplaatst. Reclameborden die toch in het openbaar gebied geplaatst zijn, worden door de gemeente verwijderd op kosten van de eigenaar van het bord.

### 8.15 Een overzicht van relevante termijnen

**Hier vindt u een overzicht van de termijnen die u in acht moet nemen voor de verschillende onderdelen van het bouwproces;**

- | Voorleggen bouwplan voor Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden: binnen 6 maanden na datum koopovereenkomst;
- | In bezit van bouwvergunning: binnen 12 maanden na datum koopovereenkomst;
- | Aanvraag aanleg riolering en (tijdelijke) inrit: na ontvangst bouwvergunning;
- | Levering grond: uiterlijk 16 maanden na datum koopovereenkomst;
- | Afspraak voor het uitzetten hoekpunten uitgeefbaar gebied (landmeten): minimaal 2 weken voor start uitvoering melden door aannemer bij Geoinformatie / afdeling Landmeting;
- | Melden werkzaamheden grondwater bij provincie en waterschap (pompen en/of lozen, kan van toepassing zijn bij ondergronds bouwen): minimaal zes weken voor aanvang van de werkzaamheden;
- | Melden aanvang bouwactiviteiten: bij aanvang door aannemer bij toegewezen inspecteur van het Team Toezicht van afdeling VTH;
- | Meldingsplicht minimaal 24 uur van tevoren voor: storten van beton / ter controle aanbieden van de wapening, schriftelijk bij Team Toezicht VTH;
- | Meldingsplicht minimaal 48 uur van tevoren voor: start grondwerk, start heiwerk en het ter controle aanbieden van de riolering, schriftelijk bij Team Toezicht VTH;
- | Aanvraag voor (tijdelijke) aansluiting op nutsvoorzieningen: minimaal 2 maanden voor de datum aansluiting: via centraal meldpunt [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl);
- | Afhalen grond uit gronddepot: minimaal 1 week van tevoren het aanvraagformulier opsturen;
- | Melding gereedkomen van het werk en onderdelen daarvan: onmiddellijk na voltooiing, bij Team Toezicht VTH;
- | Bouwwerk gereed: binnen 2 jaar na verkrijgen bouwvergunning, uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, schriftelijk bij Team Toezicht VTH.

NB Controles op meldingen door Team Toezicht vinden plaats op werkdagen en in overleg tussen 8.00 's morgens en uiterlijk 16.00 uur in de middag.



## 9. OVERIGE INFORMATIE

### 9.1 Adressen

#### **Gemeente Almere: kavelwinkel**

Gevestigd in de centrale hal van het stadhuis  
Stadhuisplein 1  
1315 HR Almere  
036 -533 83 83  
Openingstijden  
Maandag t/m vrijdag 09.00 – 17.00 uur  
Donderdag 09.00 – 20.00 uur  
Zaterdag 10.00 – 15.00 uur  
[www.ikbouwrijnhuisinalmere.nl](http://www.ikbouwrijnhuisinalmere.nl)  
[info@ikbouwrijnhuisinalmere.nl](mailto:info@ikbouwrijnhuisinalmere.nl)

#### **Gemeente Almere: Stadhuis**

Stadhuisplein 1  
1315 HR Almere  
tel. 036 - 539 99 11  
[www.almere.nl](http://www.almere.nl)

#### **Gemeente Almere:**

#### **Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)**

Stadhuisplein 1  
Postbus 200  
1300 AE Almere

#### **Bereikbaarheid Frontoffice VTH**

Inloopspreekuur dagelijks van 09.00 – 13.00 uur en  
donderdagavond tussen 18.00 en 20.00 uur  
Telefonisch: 036 – 548 48 84 (9.00 tot 17.00 uur)  
Fax: 036 – 548 42 44

VTH telefonisch spreekuur voor vragen over bouwplan en SRV:  
dinsdag en donderdag van 9.00 tot 12.00 uur op 036 – 527 7113

#### **Gemeente Almere:**

#### **Afdeling Secretariaat Welstandscommissie**

Stadhuisplein 1  
Postbus 200  
1300 AE Almere

### Nutsvoorzieningen

#### **Centraal Meldpunt Aansluitingen**

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

#### **NV. Continuon Netbeheer (aansluiting elektriciteit en aardgas)**

Helpdesk kleinverbruik telefoon 0900 – 2632630  
[www.continuon.nl](http://www.continuon.nl)

#### **KPN Telecom BV**

Afdeling Houten  
Postbus 30150  
2500 GD Den Haag  
tel. 0800 - 0403  
[www.kpn.com](http://www.kpn.com)

#### **UPC Nederland BV**

Afdeling Leeuwarden  
Postbus 1186  
8900 CD Leeuwarden  
tel. 0800-1872  
[www.upc.nl](http://www.upc.nl)

#### **Vitens NV**

Afdeling Flevoland  
Postbus 1090  
8200 BB Lelystad  
0320 – 29 66 11  
[www.vitens.nl](http://www.vitens.nl)

#### **AlmeerNet (aanleg glasvezelnet in Almere)**

Bezoekadres Houtstraat 22 Almere Haven  
036 – 5400688  
[www.almeernet.nl](http://www.almeernet.nl)

### Garanties en Keurmerken

#### **Garantie Instituut Woningbouw – GIW**

Postbus 1857  
3000 BW Rotterdam  
tel. 010 – 433 22 44  
fax. 010 – 433 25 72  
[www.giw.nl](http://www.giw.nl)

#### **Stichting Garantie Waarborg Nederland - SGWN**

Postbus 148  
7240 AC Lochem  
tel. 0573 - 44 26 16  
fax. 0573 - 44 27 89  
[www.garantiewaarborg.nl](http://www.garantiewaarborg.nl)

#### **NV. Waarborgmaatschappij Stiwoga**

Postbus 805  
2800 AV Gouda  
tel. 0182 – 58 00 25  
fax. 0182 – 51 02 45  
[www.stiwoga.nl](http://www.stiwoga.nl)

#### **Stichting BouwGarant**

Postbus 340  
2700 Ah Zoetermeer  
tel. 0900 - 224 22 42  
fax. 079 – 325 22 83  
[www.bouwgarant.nl](http://www.bouwgarant.nl)

### **Woonkeur**

SKW Certificatie  
Postbus 50231  
1305 AE Almere Haven  
www.woonkeur.nl  
Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw  
www.politiekeurmerk.nl

### **Milieukeur**

Postbus 17186  
502 CD Den Haag  
tel. 070 – 358 63 00  
fax. 070 – 350 25 17  
www.milieukeur.nl

### **Dossier woonkeurmerken**

www.vrom.nl  
Energie en milieu

### **SenterNovem Utrecht**

Postbus 8242  
3503 RE Utrecht  
tel. 030 – 239 34 93  
www.senternovem.nl

### **Milieucentraal**

Herculesplein 357  
3584 AA Utrecht  
tel. 0900 – 1719  
fax. 030 – 230 50 71

### **Dossier duurzaam bouwen**

www.vrom.nl

### **Overige**

#### **Bond van Nederlandse Architecten - BNA**

Jollemanhof 14  
1019 GW Amsterdam  
tel. 020 – 55 36 66  
fax. 020 – 55 36 99  
www.bna.nl

#### **Bouwend Nederland (het vroegere nvob)**

Postbus 340  
2700 AH Zoetermeer  
tel. 079 - 325 22 52  
fax. 079 - 325 22 90  
www.bouwned.nl

#### **Vereniging Eigen Huis**

Postbus 735  
3800 AS Amersfoort.  
tel. 033 - 450 77 50  
fax. 033 - 450 74 32  
www.eigenhuis.nl

## **9.2 Gekwalificeerde Bouwbegeleiders Particulier**

### **Opdrachtgeverschap Almere**

#### **4Fair**

Odahoevestraat 31  
6002 CT Weert  
tel. 049 - 554 78 85  
www.4fair.nl

#### **BVL Bouwadvies**

Molendijk 15  
3281 LT Numansdorp  
tel. 0186 – 61 60 02  
www.bvlb.nl

#### **Caltek B.V.**

Keyserswey 30  
2201 CW Noordwijk  
tel. 071 - 364 36 80  
www.caltek.nl

#### **De Regie**

Vijzelstraat 72  
1017 HL Amsterdam  
tel. 020 - 689 36 64  
www.deregie.nl

#### **Van Heijst en partners**

Koestraat 10  
8011 NK Zwolle  
tel. 038 - 426 00 40  
www.vhppo.nl

#### **VDW Bouwadvies**

Edvard Munchweg 107f  
1328 MK Almere  
tel. 036 - 521 76 37  
www.vdwbouwadvies.nl

## **9.3 Literatuur en websites**

### **Een huis op maat ... ook voor u?**

Handboek particulier opdrachtgeverschap van de gemeente Almere [www.ikbouwijnhuisinalmere.nl](http://www.ikbouwijnhuisinalmere.nl) of [www.almere.nl](http://www.almere.nl)

### **Bouw uw eigen huis**

Handboek van Vereniging Eigen huis  
[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)

### **Bouwen met een architect**

brochure van Bond van Nederlandse Architecten  
[www.bna.nl](http://www.bna.nl)

#### 9.4 Colofon

Het handboek "Ikbouw mijn huis in Almere" Vogelhorst II is een uitgave van de Gemeente Almere, Programmagroep Particulier Opdrachtgeverschap.

Aan het tot stand komen van het handboek werkten mee:

Salihe Seyman	Gemeente Almere (projectleiding Vogelhorst II)
Joost Drevel	Gemeente Almere
Dennis Ripken	Gemeente Almere
Hans van Hummel	Gemeente Almere
Jaap Fledderus	Gemeente Almere
Femmy Kunnen	Gemeente Almere
Miranda de Waal	Gemeente Almere
Clara Ormeling	Gemeente Almere
Marius Dusseldorp	Gemeente Almere
Jorien van Santen	Leukehuizen.nl (redactie)

Omslag en opmaak: mostremarkable, Almere

Almere, oktober 2008

Gemeente Almere,  
Programmagroep Particulier  
Opdrachtgeverschap  
Stadhuisplein 1  
1315 HR Almere  
tel. 036 - 539 99 11

**Ik bouw  
mijn huis  
in Almere**

Gemeente Almere

