

Columbuskwartier bouw zelf je huis voor je gezin



HANDBOEK

**Ik bouw
mijn huis
in Almere**

DE GEMEENTE ALMERE GAAT 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. DE COÖRDINATIE VINDT PLAATS IN HET PROGRAMMA 'IKBOUWMIJNHUISINALMERE'.

Almere is daarmee uitzonderlijk. Het is in Nederland, zeker in de Randstad, niet eenvoudig om een geschikte bouwkaavel te vinden. In de meeste stedelijke nieuwbouwplannen zijn slechts een handjevol 'vrije kavels' opgenomen. En doordat ze schaars zijn, zijn ze voor de meeste mensen te duur. In Almere is de situatie anders. De gemeente beschikt hier zelf over de grond, en ze kan dus kavels uitgeven aan particulieren. Ook in de wijk Columbuskwartier in Almere Poort worden bouw kavels uitgegeven aan particulieren.

Gefeliciteerd met de aankoop van uw kavel! U heeft een grote vrijheid bij het ontwerp en de uitvoering van de te bouwen woning. U kunt zelf uw architect en aannemer kiezen en er zijn slechts beperkt voorschriften voor het uiterlijk van uw toekomstige woning. Aan u de uitdaging om deze vrijheid te gebruiken en een woning te realiseren die zo veel mogelijk aansluit bij uw wensen en mogelijkheden, en tevens een sieraad voor het Columbuskwartier wordt.

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

Adri Duivesteijn
Wethouder Ruimtelijke Ordening Almere



IK BOUW MIJN HUIS IN ALMERE

HANDBOEK ZELFBOUW COLUMBUSKWARTIER – september 2009

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	PAG. 6
2	Kader	PAG. 8
2.1	Betrokken gemeentelijke partijen	
2.2	Het gebied Columbuskwartier	
3	Vorbereiding van de bouw	PAG. 12
3.1	Programma van eisen	
3.2	Het ontwerp	
3.3	Randvoorwaarden en uitgangspunten	
3.4	Tempo	
3.5	Samen bouwen	
3.6	Adviseurs	
4	De kosten	PAG. 16
4.1	Kosten die met de financiering samenhangen	
4.2	Kosten die u aan de gemeente betaalt	
4.3	Kosten die verband houden met het ontwerp	
4.4	Aansluitkosten nutsvoorzieningen	
4.5	Bouwkosten	
4.6	Kosten die met de inrichting en verhuizing samenhangen	
4.7	Bouwbegeleiding	
5	Verplichtingen en regelgeving	PAG. 22
5.1	Bestemmingsplan	
5.2	Bouwbesluit en bouwverordening 2007	
5.3	Koopovereenkomst	
5.4	Kavelaspoorten	
5.5	Welstand	
5.6	Toets Stedenbouwkundige randvoorwaarden (SRV toets)	
5.7	Bouwvergunning	
5.8	Parkeren	
5.9	Duurzaam bouwen: Zonnewoningen en passief huizen	
5.10	Drainage en aanleg kruipruimte	
5.11	Oppervlakkig hemelwaterafvoer ('ik bouw aan de singel')	
5.12	Ondergronds bouwen (kelders en (half) verdiept parkeren)	
5.13	Burenrecht	

6 Rol van de gemeente **PAG. 30**

- 6.1 De levering van de grond
- 6.2 De bouwrijpe kavel
- 6.3 Landmeetkundige maatvoering
- 6.4 Kadastrale gegevens
- 6.5 Peilen en maaiveldhoogte
- 6.6 Straatnamen en huisnummers
- 6.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte
- 6.8 De definitieve inrichting van de openbare ruimte
- 6.9 Hagen

7 Nutsvoorzieningen **PAG. 34**

- 7.1 Algemeen
- 7.2 Huisaansluitingen nutsvoorzieningen
- 7.3 Stadswarmte (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. 38**

- 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 oeverwaluwen
- 8.13 Riolering tijdens de bouw
- 8.14 Reclame
- 8.15 Nadat uw woning gereed is gekomen
- 8.16 Afscherming bouwkavel

9 Overige informatie **PAG. 44**

- 9.1 Adressen gemeente Almere

- 9.2 [Adressen nutsvoorzieningen](#)
- 9.3 [Adressen garanties en keurmerken](#)
- 9.4 [Adressen duurzaam bouwen](#)
- 9.5 [Adressen overig](#)
- 9.6 [Informatie bouwbegeleiders](#)
- 9.7 [Colofon](#)

10 Bijlagen en downloads

- 1 Stappenplan Ik bouw mijn huis in Almere
- 2 Programma van eisen voor uw eigen woning
- 3 Stappenplan selectie architect
- 4 Oriëntatie aannemer
- 5 Politiekeurmerk Veilig Wonen
- 6 Particulier opdrachtgeverschap en toezicht
- 7 Oppervlakkig regenwaterafvoer en drainage ('ik bouw aan de singel')
- 8 Literatuur en documentatie
- 9 Verklarende woordenlijst
- 10 Aanvraagformulier SRV-toets (Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden)

Het actuele inrichtingsplan ligt ter inzage bij de Kavelwinkel.

Via de website www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl zijn diverse bestanden en formulieren te downloaden, zoals:

- Formulier toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV toets)
- Aanvraagformulier riool en uitrit nieuwbouw
- Aanvraagformulier zand van depot
- Aanvraagformulier grond van depot
- Richtlijnen voor meterkasten in laagbouwwoningen
- Richtlijnen constructie gemeente Almere
- Digitale onderlegger tbv architect en/of aannemer

1 INLEIDING

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 DE WEG TE WIJZEN BIJ ONTWERP EN BOUW VAN UW TOEKOMSTIGE WONING.

Deze uitgave van september 2009 geeft u specifieke achtergrondinformatie over bouwen in Almere Columbuskwartier in de buurten 'ik bouw bij het bos', 'ik bouw bij het park', 'ik bouw een bungalow bij het park' en 'ik bouw aan de singel'.

De gemeente Almere ondersteunt u op verschillende manieren om het bouwproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Heeft 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. Veel informatie kunt u ook vinden op de site www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl.

Om de aanvraag en de behandeling van uw bouwplan probleemloos te laten verlopen, is een goede voorbereiding essentieel. De afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH) biedt u verschillende mogelijkheden om u hierbij te helpen. U kunt persoonlijk een afspraak maken om uw bouwplan met VTH en een secretaris van de Welstand door te spreken.

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.

Maakt u vooral gebruik van deze extra services!

Leeswijzer

Globaal ziet het bouwproces 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 zelfbouw 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. Hoofdstuk 5 beschrijft de verplichtingen en regelgeving, voor zover dit met bouwen in Almere samenhangt. Hoofdstuk 6 gaat dieper in op de rol van de gemeente. Dan volgen twee hoofdstukken over de realisatie: hoofdstuk 7 beschrijft de nutsvoorzieningen en hoofdstuk 8 gaat in op de realisatiefase. Hoofdstuk 9 tenslotte geeft een overzicht van adressen en nuttige websites.

Dit handboek is ook een naslagwerk en er staat technische informatie in. Die informatie is interessant voor uw architect, adviseur, bouwbedrijf of aannemer. Wij adviseren u om dit handboek ook aan hen ter beschikking te stellen. Via de website kunt u een digitaal exemplaar downloaden.

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

ZIE ONDER 9.1 VOOR ALLE GEGEVENS OVER OPENINGSTIJDEN EN BEREIKBAARHEID.

2.1 Een huis bouwen in Almere: betrokken gemeentelijke partijen

2.1.1 De Kavelwinkel

De Kavelwinkel geeft informatie over de verwerving van een kavel, de uitgifte, de planning en de realisatie van uw woning op de kavel. Een beschikbare kavel kan via de Kavelwinkel worden gereserveerd. De Kavelwinkel is gevestigd in de centrale hal van het gemeentehuis. 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 bij voorkeur via de koper aan de Kavelwinkel gesteld.

2.1.2 Afdeling Grondzaken

De gemeente Almere is eigenaar van de grond en biedt de kavels te koop aan. Verkoop loopt via de Kavelwinkel. De afdeling Grondzaken stelt de koopovereenkomsten op en verzorgt de grondoverdracht bij de notaris. Voor alle vragen over de verschillende procedures kunt u terecht bij de Kavelwinkel.

2.1.3 Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH)

De afdeling VTH verzorgt de toets aan de regels voor het bouwen van de kavelpaspoorten (de Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden – zie verder onder 5.6). Na een positief besluit op deze toets dient u bij deze afdeling uw aanvraag om bouwvergunning in.

Bij de realisatie van uw woning 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.

2.2 Het gebied Columbuskwartier

2.2.1 Columbuskwartier in Almere Poort

Columbuskwartier ligt in Almere Poort, vlakbij het IJmeer en het Pampushout. Columbuskwartier grenst aan het Cascadepark, het centrale park van Almere Poort. Er worden in de wijk ongeveer 1.000 woningen gebouwd. De wijk wordt een prettig, gevarieerd en groen woongebied met duurzaamheid en kindvriendelijkheid als centrale thema's. In de deelgebieden is ruimte voor gezinshuizen, appartementen, woon-werkcombinaties, bedrijvigheid, zelfbouw en wooninitiatieven.

Het NS station Almere Poort wordt eind 2011 in gebruik genomen en de reguliere buslijnen rijden vanaf 2009. Fietsen, wandelen en skeeleren doet u op de diverse paden die in het stadsdeel zijn aangelegd. In elke wijk wordt een wijkcentrum gerealiseerd, met supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Olympiakwartier met het NS station wordt het stadsdeelcentrum. Naast de voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften komen er

bijzondere voorzieningen zoals het topsportcentrum dat reeds is gerealiseerd.

In het Informatiecentrum Almere Poort (zie adres en openingstijden onder 9.1) vindt u alle informatie over de opzet en ontwikkeling van Almere Poort. Er staat een grote overzichtsmacquette van heel Almere Poort, waarmee u een goed beeld van het stadsdeel en van de wijk Columbuskwartier kunt krijgen.

2.2.2 Columbuskwartier: de ENERGIErijke wijk

Columbuskwartier is straks een ENERGIErijke wijk. Columbuskwartier maakt deel uit van een voorbeeldproject dat financieel wordt ondersteund door de Europese Unie. Ook in Frankrijk, Engeland en Spanje komen dergelijke energierijke wijken. De energie van de zon speelt daarbij een hoofdrol.

In Columbuskwartier komen circa 400 'Zonnewoningen'. Bij een Zonnewoning benutten bewoners de energie van de zon voor eigen gebruik. Deze zonne-energie wordt voor het merendeel zelf opgewekt via in totaal meer dan 7.000 m² photo-voltaïsche zonnepanelen (PV). Die zijn goed voor 1 Megawatt groene stroom per jaar, ongeveer een derde van het gemiddelde energieverbruik per huishouden. Elke Zonnewoning heeft minimaal 10 vierkante meter PV op het dak of aan de gevel.

Daarnaast worden in Columbuskwartier ongeveer 100 passief huizen gebouwd. De huizen die worden gebouwd volgens dit concept combineren een zeer laag energieverbruik met een hoogwaardig en aangenaam binnenklimaat.

Voor particulieren is het een uitdaging om ook een duurzame woning te bouwen; dit is echter geen verplichting. Zie voor meer informatie over duurzaam bouwen onder 5.9.

2.2.3 Voorzieningen en kinderp pad

Naast veel aandacht voor zonne-energie is Columbuskwartier zeer kindvriendelijk. Centraal door het Columbuskwartier loopt een 'kinderpad': een veilige wandel- en fietsroute naar school. De auto is dan niet meer nodig voor het halen en brengen van de kinderen. De voorzieningen gericht op kinderen en speeltoestellen zijn gepland aan het kinderp ad. Er komen een katholieke basisschool en een openbare basisschool, een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang, een centrum voor zorg en welzijn en een sportzaal, grenzend aan het Cascadepark. In het buurtwinkelcentrum komt een grote supermarkt en kleinschalige detailhandel. De oplevering staat op zijn vroegst gepland in 2012. Bewoners kunnen de dagelijkse boodschappen combineren met sporten, een bezoek aan dokter of tandarts of het halen of brengen van kinderen naar school en opvang. Bovendien is het mogelijk om te werken vanuit huis. Tot 50 % van de woning mag worden gebruikt voor werk. Een binnenstedelijk bedrijventerrein biedt kansen voor kleinschalige lichte bedrijfsvoering, ook komen er kavels waar wonen en werken goed valt te combineren. Werken in de wijk draagt bij aan minder mobiliteit en dus minder energieverbruik.

2.2.4 Bouwende partijen en bouw kavels in Columbuskwartier

De wijk wordt door een busbaan en een singel verdeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het deel ten zuiden van de busbaan wordt ontwikkeld door TBI-Johan Matser. Deze partij heeft in 2005 met haar plan De Verwondering een competitie gewonnen die door de gemeente was

uitgeschreven. De bouw in het zuidelijk deel is gestart in 2007. Eind 2008 zijn de eerste woningen opgeleverd. De oplevering van de laatste woning is gepland in 2010.

De projectmatige bouw in het noordelijk deel van het Columbuskwartier wordt verzorgd door BAM Vastgoed, Ballast Nedam Ontwikkeling en Rabo Bouwfonds. Start bouw in het noordelijk deel is gepland in 2009. Ook heeft in het noordelijk deel een collectief een plek gevonden: SIR 55+, een zelfbouw project voor senioren. In het noordelijk deel is langs het kinderp pad ruimte gereserveerd voor een sociaal maatschappelijke voorziening zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf.

De deelgebieden met bouwkavels liggen verspreid door de wijk. Eind 2007 zijn de eerste bouwkavels in Columbuskwartier in verkoop gekomen. De bouwkavels waarvoor dit handboek geldig is liggen verspreid over vier deelgebieden in de wijk, zowel in het noordelijk als in het zuidelijk deel.

► Ik bouw bij het bos

De 29 kavels tegenover het bos Pampushout liggen gedeeltelijk langs de Willem Barentzroute, het autoluwe kinderp ad. Ze zijn van 187 m² tot 356 m² groot. De kavels liggen prachtig in de nabijheid van bos en strand, en dicht bij het buurtwinkelcentrum. Aan de rand van de wijk bieden deze kavels veel vrijheid, ook in het bouwen. Op een aantal kavels mogen bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage) tot op de erf grens mogen worden gebouwd. Het is mogelijk om woningen te schakelen of om twee-onder-een kap te bouwen.

► Ik bouw bij het park

Aan de westrand van het park liggen 12 ruime kavels van circa 500 m² tot 710 m². De meeste huizen hebben uitzicht op het Cascadepark, anderen op het Pampushout. De kavels zijn bedoeld voor grote woningen; vanuit het park ontstaat er zo een robuust en statig beeld. De meeste woningen zijn daarom minimaal 9.00 meter hoog met een minimale goothoogte van 6.00 meter. Het bouwen van een geschakelde woning behoort tot de mogelijkheden. Langs de busbaan liggen zes grote kavels waar wonen en werken kan worden gecombineerd.

► Ik bouw een bungalow bij het park

In de Olivier Bruyneelstraat liggen 7 kavels van circa 390 m². Aan de straatzijde mag worden gebouwd tot twee bouwlagen hoog. In verband met uw bure n mag u aan de achterzijde van de kavel niet hoger dan 3.00 meter bouwen. Op deze bouwlaag mag wel een dakterras worden gerealiseerd. Het bouwvlak is zo groot dat bijvoorbeeld een ruime patiobungalow kan worden gebouwd. Ook is het weer mogelijk om woningen te schakelen.

► Ik bouw aan de singel

Langs het Vasco da Gamapad, een voet- en fietspad evenwijdig aan de Singel, liggen 16 kavels van rond de 230 - 240 m². De zonnige voorkant van de woningen komt aan dit voet- en fietspad met zicht op de singel. De auto's blijven aan de achterzijde, op het binnenterrein of op eigen erf. De woningen op deze kavels krijgen een plat dak of een lessenaarskap. De woningen krijgen een groene uitstraling door de hagen die de gemeente aanplant. Voor de woningen op de hoeken gelden bijzondere bouwregels. Ook hier mag samen met de bure n een geschakelde

woning worden gebouwd.

Voor deze kavels geldt de voorwaarde van oppervlakkig waterafvoer, zoals dat in het hele zuidelijk deel van de wijk van toepassing is.

3 VOORBEREIDING VAN DE BOUW

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

MET HET VERKRIJGEN VAN EEN KAVEL HEEFT U EEN EERSTE STAP GEZET RICHTING REALISATIE. HIERONDER STAAT OP EEN RIJ, MET WELKE FACTOREN U REKENING MOET HOUDEN EN WELKE KEUZEMOGELIJKHEDEN U HEEFT.

3.1 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 wensen en verwachtingen.

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 een 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

Tenslotte legt u de technische eisen die u aan uw woning stelt vast. Dit kunnen bijvoorbeeld eisen zijn op het gebied van energiezuinigheid, levensloopbestendigheid, veiligheid, duurzaam bouwen etcetera.

In het programma neemt u daarnaast de specifieke eisen op, die voor het bouwen in Columbuskwartier worden gesteld aan uw woning. De voorwaarden voor het bouwen zijn vastgelegd in de kavelpaspoorten. Ook moet u rekening houden met de omliggende openbare ruimte, bijvoorbeeld voor de plek van de uitrit. Het ontwerp voor de openbare ruimte is vastgelegd in het 'inrichtingsplan' voor het gebied. De meest actuele versie van het inrichtingsplan is in te zien bij de Kavelwinkel.

3.2 Het ontwerp

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

3.2.1 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 aspecten rekening kan worden gehouden. Dat geldt niet alleen voor uw programma van eisen maar ook bijvoorbeeld voor de eisen die in het kavelpaspoort gesteld worden of de afmetingen van uw kavel. U kunt een onafhankelijk architect(enbureau) inschakelen of 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.

3.2.2 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 op 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 prijsopgave te krijgen. Een ander voordeel van deze optie is een (in de basis) gunstige prijs-kwaliteitverhouding en relatief lage bijkomende kosten. Nadeel is echter dat er geen rekening gehouden wordt met de kavelafmetingen en de randvoorwaarden en dat aanpassingen of wijzigingen op de standaard woning vaak ‘duur betaald’ worden.

3.2.3 Licentiearchitectuur

Een meer recente mogelijkheid is gebruik te maken van een bestaand ontwerp, dat nogmaals beschikbaar wordt gesteld om te mogen worden gebouwd. U heeft voordeel op de ontwerpkosten vanwege het hergebruik van het ontwerp. Ook zijn de bouwkosten in vroeg stadium bekend. Voor meer info zie www.licentiearchitectuur.nl.

3.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Als kader voor het bouwen in Columbuskwartier geldt het bestemmingsplan Almere Poort, aangevuld met de regels voor het bouwen die zijn vastgelegd in de kavelpaspoorten van de verschillende woontypes. Deze sluiten aan op het ontwerp van de wijk als geheel.

3.3.1 Randvoorwaarden

In het kavelpaspoort staan alle kavelspecifieke randvoorwaarden beschreven. Het kavelpaspoort maakt deel uit van de verplichtingen van de koopovereenkomst. Het ontwerpen en bouwen van uw woning moet binnen de vastgestelde periodes plaatsvinden, die zijn vastgelegd in de koopovereenkomst.

De voor uw kavel van toepassing zijnde welstandscriteria zijn gebaseerd op de Welstandsnota 2007. Voor de kavels in Columbuskwartier geldt de basis plus toets.

3.3.2 Uitgangspunten

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

U kunt vrijstaand bouwen, maar op de meeste plekken is ook de bouw van een geschakelde woning mogelijk (aan elkaar gebouwd of als twee onder een kap uitgevoerd). Iedere woning mag een eigen uitstraling hebben qua materiaalgebruik of dakvorm. Aan elkaar bouwen of samen optrekken kan financieel voordeliger zijn. Extra voordeel is te bereiken wanneer u kiest voor één ontwerper, dezelfde constructiemethode, de sonderingen gezamenlijk laat uitvoeren, het gebruik van dezelfde materialen en de woning aanbesteedt bij één aannemer. Onder meer via de burenavonden of via de Kavelwinkel kunt u in contact komen met toekomstige burens.

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 geleverd wanneer u beschikt over een bouwvergunning; vervroegde overdracht is slechts onder voorwaarden mogelijk. Wanneer de bouwvergunning verkregen is, moet u binnen zes maanden starten met de bouw. U heeft 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. Zie verder onder 8.15 voor een overzicht van voor u relevante termijnen.

3.5 Samen bouwen

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.

Bij het realiseren van twee geschakelde woningen trekken burens tijdens de ontwerpfase veelal gezamenlijk op. Indien u een gezamenlijke woningscheidende wand wilt (dus niet allebei een volledig binnen- en buitenspouwblad als woningscheidende wand), moet de aanvraag bouwvergunning gezamenlijk worden ingediend.

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 lang en complex proces. U kunt zich laten bijstaan door adviseurs.

3.6.1 Bouwbegeleiding

De meeste mensen hebben geen ervaring met het opdrachtgeverschap en de verschillende keuzes waar u voor komt te staan. De gemeente Almere adviseert om een bouwbegeleider in de arm te nemen en heeft een aantal bouwbegeleidingsbureau's geselecteerd die u ondersteuning kunnen geven. Zie verder onder 4.7.

3.6.2 Architect

In de brochure 'Bouwen met een architect' van de Bond van Nederlandse Architecten (te downloaden via www.bna.nl) vindt u informatie wat een architect voor u kan doen. Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en zit u met hem op het zakelijke en persoonlijke op één lijn. In de Bijlage is een stappenplan beschikbaar om een architect te selecteren en enige adviezen over de contractvorming.

De Kavelwinkel organiseert activiteiten die betrekking hebben op het bouwen met een architect. Zie voor het actuele programma de website www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl.

3.6.3 Constructeur en installateurs

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

3.6.4 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

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

4.1 Kosten die met de financiering samenhangen

De meest voorkomende 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 en aan de waarde van de te bouwen woning. U betaalt een afsluitprovisie en de kosten van de akte bij de notaris. Wanneer u nog een eigen woning heeft, 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.

4.2 Kosten die u aan de gemeente betaalt

4.2.1 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 voor de overdracht van de grond en de inschrijfkosten in het kadaster. Na het tekenen van de koopovereenkomst betaalt u een aanbetaling van 10% van de koopsom. Het resterende bedrag betaalt u bij levering van de grond.

4.2.2 Legeskosten

Voor het verkrijgen van een reguliere bouwvergunning: 2,07% van de bouwkosten. Voor de toetsing aan de welstandsnota: 0,25% van de bouwkosten (2009). In totaal wordt dus 2,32% van de bouwkosten (exclusief BTW) geheven voor het in behandeling nemen van een reguliere bouwvergunning.

4.2.3 Overig

U betaalt de gemeente voor de aansluiting op de riolering (zie verder 4.4) en voor de meerkosten bij de aanleg van een uitrit breder dan 3.50 meter.

4.3 Kosten die verband houden met het ontwerp

4.3.1 Advieskosten

Honorarium voor: architect, constructeur, installatie adviseur en kostendeskundige.

4.3.2 Verschotten

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

4.3.3 Veiligheid en gezondheidsplan (V&G plan)

Volgens de ARBO wet heeft 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.

4.3.4 Kadaster

Het Kadaster brengt kosten in rekening ('kadastraal recht') voor het opmeten en registreren van de kavel. Dit wordt vaak al in rekening gebracht bij de notaris.

4.4 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Zie ook onder hoofdstuk 7 – nutsvoorzieningen.

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

4.4.1 Nutsvoorzieningen (stadsverwarming, elektra en water)

In Almere Poort wordt stadsverwarming aangelegd volgens een zeer duurzaam systeem dat 93 % CO2 reductie bereikt. Het gaat om een collectief systeem waarop aansluiting verplicht is. Houdt rekening met een eenmalige aansluitbijdrage vanaf € 6.618,78 (inclusief BTW – tarief 2009).

Voor de actuele aansluitkosten kunt u contact opnemen met de nutsbedrijven (NUON en Vitens). Zie verder ook onder hoofdstuk 7.2.

4.4.2 Riolering

De kosten van aansluiting van hemelwaterafvoeren, vuilwaterafvoeren en drainageafvoeren worden verrekend op basis van het aantal aan te sluiten afvoeren en de diameter van de gebruikte afvoerbuizen. De tarieven staan vermeld op het aanvraagformulier aanleg riolering. Drainage afvoeren worden door de gemeente niet voorzien van een doorsteekvoorziening voor het leidingsysteem op eigen terrein.

In 2009 bedragen deze per aan te sluiten afvoer en diameter (kleiner of gelijk aan):

125 mm € 463,80; 160 mm € 725,00; 200 mm € 1.157,40; groter dan 200 mm: werkelijke kosten. Tijdelijke voorziening: werkelijke kosten. Er wordt geen BTW gerekend.

De aansluitkosten op de riolering kunnen oplopen tot € 2000, afhankelijk van de afstand van uw woning tot aan het aansluitpunt in de straat. Deze aansluitpunten liggen niet altijd recht tegenover uw woning.

4.4.3 Kabeltelevisie, telefonie en glasvezel

Afhankelijk van de gekozen leverancier.

4.5 Bouwkosten

4.5.1 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 heeft wat uw bouwkostenbudget moet zijn van uw programma van eisen. Breng adviserende partijen hiervan op 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.

4.5.2 Aannemingsovereenkomst:

Maak gebruik van het model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door het GIW, Stiwoga of Vereniging Eigen Huis zijn opgesteld. Vergelijk 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. 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 'open posten' op; als u de aannemer eenmaal opdracht heeft verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen.

4.5.3 Garanties en verzekeringen (onder andere voor faillissement)

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

Indien u van de Stichting Woningborg een kwaliteitscertificaat wilt omtrent de volledige bouwkwaliteit moet uw aannemer lid zijn van het Garantie Instituut Woningbouw. U bouwt dan onder GIW garantie. Dit instituut kan er voor zorgen dat uw woning wordt afgebouwd in geval van faillissement van uw aannemer. De aannemer zal de kosten hiervan opnemen in zijn aanneemsom. Uw aannemer kan ook zijn aangesloten bij een ander garantieinstituut. Een overzicht van de verschillende organisaties vindt u onder 9.3. Wanneer uw aannemer niet is aangesloten bij een organisatie, kunt u bij hem een bankgarantie bedingen, zodat u bij een eventueel faillissement de woning kan afbouwen. Daar zal uw aannemer een vergoeding voor

vragen.

4.5.4 Kosten paalfundering

In Almere is het niet mogelijk om te bouwen zonder paalfundering (zie verder onder 8.3). 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.

4.5.5 Kosten aanleg drainage en oppervlakkig waterafvoer

In Almere Poort kan niet gebouwd worden zonder een drainage systeem aan te leggen voor de afvoer van overtollig grondwater. Bij de kavels langs de singel moet daarnaast rekening gehouden worden met de aanleg van het oppervlakkig waterafvoer (zie ook onder 5.11).

4.5.6 Keurmerken zoals Politiekeurmerk Veilig Wonen

U kunt er voor kiezen uw huis te bouwen volgens een keurmerk, bijvoorbeeld een Zonnewoning of het Politiekeurmerk Veilig wonen. Dit brengt soms meerkosten met zich mee, maar biedt ook meer kwaliteit.

De gemeente adviseert te bouwen volgens de normen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Zie hiervoor de brief van de bouwplanadviseur die is opgenomen in de bijlage.

Zie voor adressen voor meer informatie over de verschillende keurmerken verder onder 9.3.

4.6 Kosten die met inrichting en verhuizing samenhangen

4.6.1 Inrichting

Interieurarchitect, adviseur meubilering en stoffering.

4.6.2 Tuin

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

4.6.3 Verhuizing

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

4.7 Bouwbegeleiding

De gemeente Almere adviseert inschakeling van een bouwbegeleider.

Om te bereiken dat kavelkopers goede bouwbegeleiding kunnen krijgen heeft de Gemeente Almere een aantal bouwbegeleiders geselecteerd en een 'gedragscode' voor bouwbegeleiding bij particulier opdrachtgeverschap opgesteld. Bouwbegeleiders worden door de gemeente Almere vermeld als 'gekwalficeerd 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 gekwalficeerd 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.

De kosten voor de bouwbegeleiding hangen af van uw vraag en behoefte. U kunt bouwbegeleiding inhuren voor het gehele bouwtraject, maar het kan ook voor specifieke onderdelen uit het traject.

Check de website voor een actueel overzicht van de gekwalificeerde bouwbegeleiders.

5 VERPLICHTINGEN EN REGELGEVING

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

5.1 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 het Columbuskwartier geldt het Bestemmingsplan Almere Poort dat in 2008 in werking is getreden. U kunt het complete bestemmingsplan inzien bij de frontoffice van afdeling VTH, naast de Kavelwinkel in het stadhuis (zie 9.1) of via de website www.almere.nl. Uw aanvraag voor een bouwvergunning wordt aan het kavelpaspoort en het betreffende bestemmingsplan getoetst.

Het bestemmingsplan regelt onder meer welke functies zijn toegestaan op de kavel. Naast wonen kunnen dat werkzaamheden aan huis zijn. Voor heel Almere Poort geldt dat maximaal 50% van de woning gebruikt mag worden voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen.

5.2 Bouwbesluit en Bouwverordening Almere 2007

In het Bouwbesluit staan de wettelijk vastgestelde technische minimeisen waaraan een bouwwerk 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 opgesteld over het gebruik van woningen en terreinen en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. De gemeenteraad heeft in december 2007 een geactualiseerde versie vastgesteld (Bouwverordening 2007). Ten aanzien van de aanvraag om bouwvergunning wordt in de Bouwverordening gesteld dat u – in de meeste gevallen zal dat uw aannemer zijn - verplicht bent een bouwveiligheidsplan aan te leveren. Ook is de werkwijze van de welstandscommissie in de bouwverordening geregeld.

De tekst van de bouwverordening kunt u inzien op www.almere.nl (onder bouwen en wonen).

5.3 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, welke garanderen dat er binnen een bepaalde periode een woning wordt gebouwd. De termijnen gelden voor het voorleggen van een bouwplan (de zgn SRV-toets) ter goedkeuring (binnen 7 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. Op verzoek, in bijzondere situaties, kan dit vervroegd worden. Een positieve verklaring op de Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV toets, zie verder onder 5.6) is dan altijd voorwaarde. In de kavelwinkel kunt u hier nadere informatie over krijgen.

Bouwplicht. Er staat in de koopovereenkomst een termijn genoemd waarbinnen de woning gereed moet zijn (meestal binnen 3 jaar na tot stand koming van de koopovereenkomst).

Zelfbewoning. De koper is verplicht de op de kavel 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 / het huis niet worden doorverkocht of overgedragen aan een derde. Het college van B & W kan daarvoor ontheffing verlenen.

In de koopovereenkomst staan de bepalingen opgenomen welke maatregelen 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 de kavel die wordt gekocht. Deze transactietekening is de definitieve uitgiftetekening van de kavel.

Naast de standaard bepalingen bevatten de koopovereenkomsten in het Columbuskwartier een aantal bepalingen die samenhangen met de locatie. Het betreft:

- De verplichting om de haag die door de gemeente wordt gepland in stand te houden.

- Voor drie hoekkavels bij het bouwen aan de singel geldt de verplichting een gaas hekwerk in stand te houden.

De kavels gelegen aan de singel grenzen aan een binnenhof. Het binnenhof is gesplitst in appartementsrechten. De eigenaren aan de singel met kavelnummer 11 t/m 20 krijgen een privé parkeerplaats in het binnenhof overgedragen in appartementsrecht. De eigenaren aan de singel met kavelnummer 21 t/m 26 krijgen een strookje grond van ongeveer 15 centimeter breed in het binnenhof overgedragen in een appartementsrecht. Buiten de privé gedeelten is het binnenhof eigendom van de Vereniging van Eigenaren, waar alle eigenaren lid van worden. De Vereniging van eigenaren is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze gemeenschappelijke gedeelten. Dit betreft bijvoorbeeld de verlichting, onderhoud beplanting en het straatwerk. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht, de zogenaamde servicekosten. De hoogte van de servicekosten wordt door de Vereniging van Eigenaars vastgesteld.

5.4 Kavelpaspoorten

Op basis van het stedenbouwkundig plan voor het Columbuskwartier zijn de bouwregels voor de verschillende deelgebieden vastgelegd in kavelpaspoorten. Ieder bouwkavel heeft zijn eigen kavelpaspoort.

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 middels de Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (de SRV toets – zie verder onder 5.6). Een positieve beoordeling is een vereiste om een aanvraag om bouwvergunning te kunnen indienen. Het is mogelijk om een verzoek in te dienen voor een gemotiveerde afwijking van een bouwregel. Het college heeft bij de beoordeling van het verzoek een zogenaamde discretionaire bevoegdheid om te besluiten of afgeweken mag worden. Het verzoek dient voorzien te zijn van een advies van de Welstandscommissie en dient u schriftelijk in via Gemeente Almere, t.a.v. de projectleider Columbuskwartier, postbus 200, 1300 AE Almere.

5.5 Welstand

De welstandscriteria zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2007. De Welstandsnota is te downloaden via www.almere.nl.

Voor Columbuskwartier geldt het basis plus niveau (zie pagina 54 van de Welstandsnota 2007). De genrecriteria zijn afhankelijk van het type woning: bij vrijstaand bouwen is dat 'woningen vrijstaand individueel', voor een geschakelde woning geldt het genre 'rijwoning individueel' of het genre 'rijwoning herhaling'.

Het college van B&W heeft, vooruitlopend op een herziening van de welstandsnota, besloten om bouwaanvragen uit het noordelijk deel van het Columbuskwartier te behandelen zonder toepassing van het dakvormencriterium zoals vermeld in de welstandsnota. Dit geldt voor 'ik bouw bij het bos', 'ik bouw bij het park' en 'ik bouw een bungalow bij het park'.

5.6 Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV toets)

Een eerste verplichte toets van uw bouwplan vindt plaats aan het bestemmingsplan, de welstandsnota en aan de regels voor het bouwen uit het kavelpaspoort (inclusief het oppervlakkig waterafvoer indien dit van toepassing is). Deze Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV toets) gebeurt op basis van het aanvraagformulier 'Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden'. Zie de bijlage voor dit formulier of download het formulier van de website.

Als u twijfels heeft over de haalbaarheid van uw plan kunt u dit voorbespreken met een bouwplantoetsers van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving en een secretaris van de welstandscommissie. U kunt via de kavelwinkel (036 533 8383) hiervoor een afspraak maken. Dat kan ook door een mail te sturen naar info@ikbouwmijnhuisinalmere.nl.

U mag volgens de koopovereenkomst geen aanvraag bouwvergunning indienen voordat de gemeente het bouwplan (de SRV toets) heeft goedgekeurd.

De SRV toetsing wordt uitgevoerd door de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Dit is inclusief een eerste, informele toets door Welstand. Een goedkeuring op de toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden wordt schriftelijk bevestigd. Nadat u deze positieve beoordeling heeft gekregen, kunt u het bouwplan (laten) uitwerken tot een volledige aanvraag om bouwvergunning.

5.7 Bouwvergunning

De bouwvergunning voor uw bouwplan vraagt u aan bij de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Uw bouwplan wordt bij de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de betreffende welstandscriteria en de gemeentelijke bouwverordening. 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 vanaf hangt. U kunt dus direct een volledige (reguliere) aanvraag om bouwvergunning indienen.

Het indienen van een aanvraag om bouwvergunning is aan landelijke regels gebonden, de zogenaamde indieningsvereisten. Deze zijn vastgelegd in het 'Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning'. Daarbij is vastgelegd welke documenten, bijvoorbeeld een bouwtekening en welke gegevens, bijvoorbeeld een sterkteberekening, u moet inleveren. De formulieren kunt u vinden op de website van het ministerie van Vrom, www.vrom.nl onder Bouwregelgeving (wetten en regels).

Met ingang van 1 juli 2009 wordt een nieuw aanvraagformulier bouwvergunning van kracht. Het formulier is aangepast in verband met een aanpassing van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning en een aantal opmerkingen en vragen uit de praktijk.

Een onvolledig ingediende aanvraag om bouwvergunning wordt niet in behandeling genomen. U krijgt bericht of de aanvraag volledig is of dat deze nog aangevuld moet worden. Vervolgens krijgt u een redelijke termijn om de aanvraag alsnog compleet te maken. Wanneer u de ontbrekende gegevens niet binnen de gestelde termijn aanlevert, wordt uw aanvraag niet in behandeling genomen.

Bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning moet de gemeente binnen 12 weken uitsluitel geven. De termijn begint te lopen op de dag dat de gemeente de aanvraag om bouwvergunning ontvangt. Indien de gemeente u om aanvullende stukken vraagt dan wordt de termijn verlengd met de tijd die nodig is om die aanvullende stukken aan de gemeente aan te leveren.

Het college van B & W brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag om bouwvergunning. 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 6 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 de bouwvergunning nog niet onherroepelijk is. 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.

► 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 stilligt.

5.8 Parkeren

5.8.1 Parkeren algemeen

In de meeste woonbuurten moet worden geparkeerd op eigen terrein. Minimaal moet dan één parkeerplaats worden gerealiseerd; zie hiervoor het kavelpaspoort. Ook de parkeerbehoefte die ontstaat vanwege werken aan huis of te vestigen bedrijvigheid moet worden opgelost op eigen terrein.

Garages worden niet als een parkeerplaats gezien. De parkeerplaats mag wel bestaan uit een carport of een bestraat deel van de tuin. Het staat de eigenaren daarnaast uiteraard wel vrij om een garage te bouwen, vrijstaand of als onderdeel van het hoofdgebouw, waarbij rekening gehouden moet worden met de bepalingen in het Kavelpaspoort.

De afmeting van een parkeerplaats bedraagt volgens de Bouwverordening 2007 minimaal 1.80 x 5.00 meter en maximaal 3.25 x 6.00 meter. Bij een aantal kavels van 'ik bouw bij het bos' moet extra rekening gehouden worden met ruimte om in en uit te stappen, wanneer de parkeerplaats strak tegen de woning aan wordt gerealiseerd.

Op de uitgiftetekening is weergegeven aan welke zijde van de kavel de ontsluiting van de parkeerplaats, ofwel de uitrit, gesitueerd moet worden. U dient de plaats van de parkeerplaats en de uitrit op de tekeningen voor de toets Stedenbouwkundige randvoorwaarden en op uw aanvraag om bouwvergunning aan te geven. Er moet hierbij altijd rekening gehouden worden met de elementen uit het inrichtingsplan, zoals openbare parkeerplaatsen of lantaarnpalen. De inrichtingselementen kunnen niet worden verplaatst. De meest actuele versie van het inrichtingsplan kunt u inzien in de Kavelwinkel.

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 bijlage). Dit formulier levert u in nadat u uw bouwvergunning heeft gekregen en de plaats van de uitrit dus vastligt. Op basis van dit formulier legt de gemeente ook de tijdelijke uitrit van de bouwweg naar uw woning aan. Hier zijn geen kosten aan verbonden. Wilt u een bredere uitrit dan 3.50 meter en is daartegen geen bezwaar, dan zijn de meerkosten in de aanleg voor rekening van de aanvrager.

In de openbare ruimte is rekening gehouden met parkeren voor bezoekers.

5.8.2 Parkeren 'ik bouw aan de singel' nummers 11 t/m 20

De tien kavels aan de westelijke zijde van de singel liggen rondom een binnenhof. In dit hof is in een deel van het parkeren voorzien. Kavelkopers verkrijgen een privé parkeerplaats in het hof in een appartementsrecht. Deze privé parkeerplaats wordt met een tegel in het straatwerk aangeduid. De aanleg van het hof inclusief de parkeerplaatsen wordt door de ontwikkelaar van Columbuskwartier - Zuid geregeld. Het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen binnen het hof is voor rekening van de eigenaren gezamenlijk, middels hun lidmaatschap in de Vereniging van Eigenaren.

5.9 Duurzaam bouwen: Zonnewoningen en passief huizen.

De bouwkavels maken deel uit van een wijk waar duurzaamheid een centraal thema is. Ook de particuliere bouwer kan een bijdrage leveren aan de realisatie van de duurzame wijk die Columbuskwartier zal worden. De gemeente wil particuliere bouwers stimuleren om te bouwen volgens de beginselen van de wijk. In Columbuskwartier worden door de projectontwikkelaars ongeveer 400 'Zonnewoningen' en 100 passief huizen gerealiseerd.

De Zonnewoning is een gecertificeerd woningbouwconcept met een keurmerk dat comfort combineert met de toepassing van duurzame materialen en energiezuinige technieken. Een Zonnewoning heeft een certificaat, wat garandeert dat het aan een aantal heldere kwaliteit- en duurzaamheidseisen voldoet. Zo moet een zonnewoning minimaal twee vormen van duurzame energietechniek toepassen en een EPC realiseren 15 % lager dan gesteld in het vigerende bouwbesluit. Het Wereld Natuur Fonds heeft haar naam aan dit keurmerk verbonden.

In de woningen in het Columbuskwartier zijn de volgende maatregelen genomen:

- Gebruik van verantwoord hout;
- Extra isolatiemaatregelen om een lagere EPC te bereiken (van 0.8 naar 0.7);
- Aandacht voor tocht dichting;
- Toepassing van PV zonnepanelen.

Ook een particulier kan een zonnewoning bouwen: zie hiervoor de website

www.zonnewoning.nl. De kosten die met de maatregelen samenhangen zijn sterk afhankelijk van het ontwerp van de woning.

Een passief huis onderscheidt zich door de bijzondere combinatie van een zeer hoogwaardig en aangenaam binnenklimaat en een zeer laag energieverbruik.

Door een goed uitgekiend compact ontwerp, georiënteerd op de zon, uitgevoerd met zeer goede schilisolatie en een effectieve kierdichting, kan warmte nauwelijks weg uit het passiefhuis. Hierdoor is er nog maar heel weinig energie nodig om de woning in de winter op temperatuur te houden. Dan zorgen passieve warmtebronnen zoals de zon en interne warmtebronnen zoals bewoners en huishoudelijke apparaten voor bijna alle benodigde warmte. In de zomer garanderen passieve strategieën zoals een goed ontwerp, zware schilisolatie, de aanwezigheid van thermische massa, zonwering en nachtventilatie een comfortabel binnenklimaat. Een passiefhuis verbruikt 10 keer minder energie voor verwarming dan een gemiddelde bestaande woning en 4 à 5 keer minder dan de huidige nieuwbouwwoning uitgevoerd conform het Nederlandse Bouwbesluit. Meer informatie over het bouwen van een passief huis vindt u op de website www.passiefhuis.nl.

5.10 Drainage en droge kruipruimte

Voor de beheersing en regulering van de waterhuishouding in het Columbuskwartier dient een goed functionerend drainagestelsel te worden aangelegd. De aan te leggen drainage dient voor 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 ondermeer in dat droge kruipruimtes een vereiste is. 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. Zie de Bijlage voor de ontwerpisen voor de aanleg van drainage.

5.11 Oppervlakkig hemelwaterafvoer ('ik bouw aan de singel')

In het zuidelijk deel van het Columbuskwartier wordt 'schoon' regenwater gescheiden gehouden

van het huishoudelijk afvalwater en wordt het water zo lang mogelijk in de wijk vastgehouden. Dit wordt gerealiseerd op verschillende manieren: regenwater wordt bovengronds afgevoerd via de straat naar zogenaamde wadi's (infiltratiegreppels) of geloosd op de grachten. Verder wordt het water zo lang mogelijk in de wijk vastgehouden en geïnfiltreerd in de grond.

Voor alle bouwprojecten in het zuidelijk deel, dus ook voor de 16 zelfbouwkavels langs de singel, betekent dit dat alle neerslag die op het perceel of op de daken valt bovengronds moet worden aangeleverd bij de perceelsgrens. Hier moet in het ontwerp rekening mee gehouden worden. In de Bijlage is een uitleg over het oppervlakkig waterafvoer opgenomen. Bij de Toets van de Stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt hier ook op getoetst.

Het toepassen van duurzame bouwmaterialen voorkomt dat regenwater en het grachtenwater vervuilt. De materialen koper, lood, zink, teer, verzinkt staal en gepatineerd zink kunnen water vervuilen als zij daarmee in contact komen. Zij kunnen – als zij onbeschermd worden toegepast - schade veroorzaken aan het watersysteem en mogen daarom niet worden toegepast. Dit staat ook in het kavelpaspoort vermeld. Looddetails kunnen wel worden toegepast voor aansluitingen.

Ook in het beheer is het belangrijk om aandacht te blijven geven aan de kwaliteit van het water. Zo wordt het gebruik van chemische onkruidbestrijding sterk ontraden.

5.12 Ondergronds bouwen (kelders en (half) verdiept parkeren

Het is toegestaan om binnen het bouwvlak 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 diepte van de bodemlagen verschilt: de bodem in Almere is grillig en vertoont grote variatie. Voordat u dus 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. Een geofysisch bureau kan dit voor u uitvoeren.

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 → 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 – 265383.

Bij het waterschap gebruikt u hiervoor het 'meldingsformulier bronnering'. Dit formulier is te vinden op de website van het waterschap. www.zuiderzeeland.nl → digitaal loket → formulieren

→ meldingformulieren → meldingformulier bronnering. Een aanvraag moet minimaal zes weken voor de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend.

Wanneer er vragen zijn specifiek over de aan te vragen vergunningen dan kan contact worden opgenomen met de provincie of het waterschap.

5.13 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 naburige erven 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. Het Burgerlijk Wetboek geeft ook de regeling voor de muur of de heg die zich op de erfgrans bevindt. Uw architect is op de hoogte van de bepalingen uit het BW en deze zijn ook te vinden via www.wetten.nl

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, of een vordering zullen instellen bij de burgerlijke rechter.

6 DE ROL VAN DE GEMEENTE

U KRIJGT OP DIVERSE MANIEREN TE MAKEN MET DE GEMEENTE

- DE LEVERING VAN DE GROND
- DE BOUWRIJPE KAVEL
- LANDMEETKUNDIGE MAATVOERING
- KADASTRALE GEGEVENS (VIA KADASTER)
- PEILEN EN MAAVELDHOOGTE
- STRAATNAMEN EN HUISNUMMERS
- TIJDELIJKE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE
- DEFINITIEVE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE
- HAGEN OP DE KAVEL

6.1 De levering van de bouwkel

De levering van de bouwkel kan plaatsvinden vanaf het moment dat de grond bouwrijp is en de bouwvergunning verleend 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 bouwkel. Bij overdracht moet de resterende termijn (90% van de koopsom) betaald zijn. Vanaf het moment van levering mag u de bouwkel in gebruik nemen.

Houdt 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. De bouwkel met het goedgekeurde bouwplan is uw onderpand (zekerheid) voor de hypotheek.

Sonderingen mogen worden uitgevoerd vóór de levering van de bouwkel.

6.2 De bouwrijpe kavel

De bouwkel in Columbuskwartier zijn bouwrijp.

Onder 'bouwrijpe staat' wordt volgens de koopovereenkomst verstaan:

- a. Waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand.
- b. Afhankelijk van de keuze van het door of namens de gemeente aan te leggen rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van koper.
- c. Bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van koper behoort te komen.

De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de aanleg door de nutsbedrijven. Door

omstandigheden kan het gebeuren dat de nutsvoorzieningen niet tijdig aanwezig zijn.

De gemeente Almere heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De grond in Columbuskwartier is geschikt bevonden voor zijn bestemming.

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 kavelnummers 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 aan te sluiten hoogte ter plaatse van het trottoir en de uitrit ligt in het noordelijk deel (wonen bij het bos en het park) op 2.0 -/- NAP. Daaronder ligt een zandpakket variërend in dikte. De hoogte van de begane grondvloer van de woningen in deze gebieden, het vloerpeil, is bepaald op 2.65 -/- NAP.

Voor het zuidelijk deel – waar het wonen aan de singel is gesitueerd – gelden vanwege het systeem van oppervlakkig waterafvoer wisselende maaiveldhoogten. Deze gegevens zijn op te vragen bij de Kavelwinkel. De hoogte van het vloerpeil voor wonen langs de singel is bepaald op 2.50 -/- NAP.

6.6 Straatnamen en huisnummers

De straatnamen in het Columbuskwartier zijn vastgesteld. De straatnamen zijn in de verkoopbrochure genoemd. De adreszijde van de woningen ligt vast en staat aangegeven op de tekening in het kavelpaspoort. Bij een woning die wordt gebouwd op een hoek heeft u dus geen keuze waar het adres wordt gerealiseerd. (Dit heeft overigens geen gevolg voor de locatie van de voordeur. Deze mag aan de zijkant van de woning worden gemaakt).

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.

6.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte

6.7.1 Aan- en afvoerwegen

De toegangswegen die gebruikt mogen worden voor zwaar bouwverkeer naar het bouwterrein worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.

6.7.2 Bouwwegen

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode. De bouwwegen zijn ongeveer 4,5 meter breed en liggen op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd. De verharding van de bouwwegen bestaat uit betonpuin.

6.7.3 Straatverlichting

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

6.7.4 Singels

De singels in het gebied zijn, daar waar mogelijk is, gegraven of dienen nog gegraven te worden. Wanneer de terreinafwerking in dit gebied start zullen ook de singels definitief worden afgewerkt.

6.7.5 Ontsluiting van de woning na gereedkoming

De koper of bouwaannemer dient de aanvraag voor een uitrit direct in na ontvangst van de bouwvergunning. Dit formulier is te verkrijgen bij de frontoffice VTH via info@almere.nl en via de website (zie onder bijlagen).

De gemeente zal nadat bij het gereedkomen van de woning een kantopsluiting aanbrengen bestaande uit een betonnen opsluitband waarmee de hoogte voor de te maken uitrit en tuin wordt aangegeven.

6.8 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 een inrichtingsplan zijn mogelijk. Het meest actuele inrichtingsplan ligt ter inzage bij de Kavelwinkel.

In het inrichtingsplan wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen en speelplekken aangelegd worden. 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. De definitieve terreinafwerking zal starten nadat het merendeel van het gebied is bebouwd.

6.8.1 Taluds

Een flink aantal kavels van de buurten woonwerk, duurzaam en bungalow liggen aan het water. De kavel loopt met een talud in een bepaalde verhouding schuin af richting het water. De lengte van het talud staat aangegeven op het kavelpaspoort. De kant heeft een natuurlijke beschoeiing en wordt niet afgewerkt door de gemeente. De koper is verplicht om het talud te onderhouden. In het water mag niet worden gebouwd. Van een aantal kavels loopt het bouwvlak tot aan het water. In dat geval mag het bouwvlak tot aan de waterlijn worden bebouwd, en dient een goede afscheiding met het water gerealiseerd te worden (bebouwd of bijvoorbeeld een terras). Bij de Kavelwinkel komt een dwarsdoorsnede beschikbaar van de verschillende taluds.

6.9 Hagen

Een kenmerk van de inrichting van het Columbuskwartier is dat door de gemeente door de hele wijk hagen worden aangeplant. De hagen geven de wijk een verzorgde, groene en eenduidige uitstraling. De hagen liggen deels in openbaar gebied en deels op de kavels. In dit laatste het geval dan worden zij eigendom van de kavelkopers. De eigenaren van de kavels zijn na aanleg verantwoordelijk voor onderhoud en instandhouding. De haag wordt in principe aangeplant als de bouwwerkzaamheden gereed zijn. Het is toegestaan om ten behoeve van een uitrit een uitsparing te maken.

De bouw op de particuliere kavels is afhankelijk van de verkoop van de kavels. Wanneer de haag al op de kavel is aangelegd, dient deze beschermd te worden tijdens de bouw (of verplaatst en weer teruggeplaatst).

Omdat de hagen belangrijk zijn voor het groene karakter van de wijk is in de koopovereenkomst de verplichting opgenomen om de haag in stand te houden.

7 NUTSVOORZIENINGEN

IN HET OPENBAAR GEBIED WORDT EEN PRIMAIR NET VAN NUTSLEIDINGEN AANGELEGD. DE AANSLUITING OP DIT NET MOET DOOR DE KAVELKOPER WORDEN GEREGLD. U MOET DE AANVRAAG MINIMAAL 2 MAANDEN VOOR DE GEWENSTE LEVERINGSWEEK INDIENEN.

7.1 Algemeen

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden kabels en leidingen (waaronder stadswarmte 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 een 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. Zie www.klic.nl.)

De aftakkingen van de kabels en leidingen die in uw bouw- en werkterrein zijn opgenomen, dienen 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, stadsverwarming, water, telefonie, kabeltelevisie en glasvezel. De aansluiting op dit net moet door de kavelkoper worden geregeld.

Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (bereikbaar via de site www.aansluitingen.nl) kunt u alle aansluitingen voor elektra, gas, water, warmte, kabeldiensten en telecommunicatie in één keer aanvragen. Uw aanvraag moet minimaal 2 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:

Water	Vitens NV
Elektra	Liander
Warmte	NV. Nuon Warmte
Kabeldiensten	UPC Nederland en UNET BV

Telecom oa KPN Telecom BV
Glasvezel KPN Telecom BV

Voor de volledige adresgegevens zie de adressenlijst onder 9.2.

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 voor de indeling en uitvoering van de meterkast. Over de inrichting en de specificaties van de meterkast kunt u informatie verkrijgen bij de frontoffice van VTH. Kijk ook bij downloads op www.ikbouwijnhuisinalmere.nl

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 voor adressen onder 9.2.

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 Stadswarmte (NUON)

Voor iedere grote nieuwbouwlocatie wordt door de gemeente een keuze gemaakt voor het systeem van energie en de aanbieder daarvan.

In heel Almere Poort, dus ook in het Columbuskwartier, wordt stadswarmte geleverd; er is geen aardgas in Almere Poort.

Voor Almere Poort gaat de NUON gebruik maken van restwarmte van de Diemen centrale. De restwarmte verhit water, dat door een buis onder het IJmeer naar Almere Poort wordt gebracht. Aansluiting op dit warmtenet is verplicht. Gedurende de periode dat de installatie nog niet gereed is,

zorgt NUON voor tijdelijke aansluiting op voorzieningen in Almere.

Met toepassing van deze methode wordt een CO₂ reductie van 90% bereikt, een zeer hoge prestatie voor een nieuwbouwlocatie van de omvang van Almere Poort. Almere Poort draagt daarmee bij aan de klimaatdoelstelling om het broeikaseffect terug te dringen. De aansluitkosten zijn gebaseerd op dit systeem.

In de openbare weg worden distributieleidingen opgenomen die warmwater transporteren van het combinatiegebouw van NUON naar de (meterkast in de) woningen. Warmte wordt via een warmte-unit in de meterkast aan de woning geleverd. Stadswarmte wordt gebruikt voor zowel het verwarmen van de woning als het verwarmen van het warme tapwater voor de keuken en badkamer etc. In de meterkast van de woning plaatst NUON twee afsluiters waarop u uw verwarmingsleidingen kunt aankoppelen en plaatst NUON een warmte-unit waarmee warmte wordt uitgewisseld met de warmwater installatie in de woning ten behoeve van het warme tapwater. Het stadswarmte-water stroomt rechtstreeks door uw verwarmingsleidingen, de verschillende radiatoren en/of naar de vloerverwarmingselementen, maar wisselt voor het tapwater alleen de warmte uit. Het door NUON aangeleverde water heeft een temperatuur van ongeveer 70 graden Celsius. Vanwege het systeem van stadsverwarming, waar de warmte elders wordt opgewekt, heeft u geen eigen CV ketel nodig. Koken gebeurt elektrisch (elektrisch, keramisch of door inductie).

NUON sluit de distributieleidingen aan op de afsluiters en de warmte-unit in de meterkast. NUON is verantwoordelijk voor het plaatsen, het onderhoud en eventuele storingen van de installatie vanaf het combinatiegebouw tot en met de warmte-unit respectievelijk tot en met de afsluiters. Vanaf deze punten begint uw eigen installatie en bent u verantwoordelijk voor onderhoud, storingen, aanleg en installatie.

U krijgt een eigen warmtemeter op basis waarvan het maandelijks verbruik wordt afgerekend.

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) 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.

7.8 Glasvezel

In Almere Poort wordt een glasvezelnetwerk aangelegd. Een aansluiting op de glasvezelverbinding kunt u aanvragen bij de aanbieder.

7.9 Rioolstelsel

Het rioolstelsel in Columbuskwartier is een zogenaamd 'gescheiden stelsel' wat betekent dat afvalwater en regenwater gescheiden wordt 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 komt in de hemelwaterafvoer terecht.

Het zuidelijk deel, waar de kavels 'wonen langs de singel' zijn gelegen, kent daarnaast de oppervlakkige afvoer van regenwater.

Het aansluiten 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 / erfgrans 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 erfgrans op 1.10 meter minus vastgestelde vloerpeil (binnen onderkant buis). Vanaf hier zal de gemeente een ontstoppingsstuk aanbrengen en de aansluiting aansluiten op de riolering.

► Tip van het team toezicht van afdeling VTH:

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. HET HANDBOEK IS OOK TE DOWNLAODEN VAN DE WEBSITE.

8.1 Aandachtspunten bij start van de bouw

Nadat de bouwvergunning is verleend en het notarieel transport van de grond heeft plaatsgevonden, kunt u aan de slag. Vanaf dat moment heeft u alle verantwoordelijkheid met betrekking tot de kavel van de gemeente overgenomen. In de bouwvergunning kunnen voorwaarden en aanwijzingen zijn opgenomen. Ook is het verstandig om te zorgen 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.

De bouwvergunning en andere vergunningen en ontheffingen moeten de bouwplaats moeten aanwezig zijn.

Minimaal 2 weken voor start 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 (voor bereikbaarheid zie onder 9.1). 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).

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. Tevens gaat de aannemer even langs bij de bouwkeet van de gemeente die in het Homeruskwartier staat.

8.2 Bouwtoezicht

Bij het verlenen van de bouwvergunning is aan uw dossier een inspecteur van het team Toezicht van de afdeling VTH gekoppeld. Deze voert de controle over en tijdens de bouw van de woning. Dit is geen dagelijks toezicht. Het team Toezicht ziet alleen toe op de technische aspecten en heeft in principe een steekproefgewijs karakter. Niet alles kan worden gecontroleerd. Er wordt gecontroleerd of 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. Hiermee 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 48 uur van te voren:

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

Meldingsplicht minimaal 24 uur van te voren:

- 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 ochtends en uiterlijk 16.00 uur in de middag.

Gereedmelding

Ten slotte meldt u zodra de bouw klaar is, het 'gereedkomen' van de woning bij de afdeling VTH van de gemeente, via het aanvraagformulier dat u ontvangt bij uw bouwvergunning. Er volgt dan een afspraak met de inspecteur langs voor de eindcontrole van de woning. De woning mag niet worden betrokken zonder dat deze is gereed gemeld.

8.3 Sonderen en funderen

In Almere kan niet worden gebouwd zonder paalfundering.

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. De gegevens over de locatie van uw kavel kunt u opvragen via de Kavelwinkel (zie onder 9.1). Op basis van die gegevens kan het bedrijf met GPS de kavel vinden. Het bedrijf dat de sondering uitvoert maakt een melding bij de uitvoerder van het Advies en Ingenieursbureau (dienst Stadsbeheer) dat hij op de kavel aanwezig zal zijn.

De grond mag pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. Uitsluitend voor het uitvoeren van de sonderingen wordt hierop een uitzondering gemaakt.

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. Dit is puur technische informatie welke u kunt overhandigen aan uw aannemer of constructeur. Deze informatie is verkrijgbaar bij de frontoffice VTH.

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 ARBO-wet 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 gereed komen 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. De bouwwegen in en naar het Columbuskwartier worden met gele borden aangeduid. Er wordt van u verwacht dat u de wegen vrij houdt van bouwafval.

8.7 Bouwterrein, werkterrein en bouwketen

Het bouwterrein is gelijk aan het 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.

Uw aannemer moet een aanvraag indienen voor bouwwater (bij Vitens) en voor bouwstroom (bij NUON) om hiervan gebruik te kunnen maken. De kosten voor het aanleggen en het verbruik zijn voor rekening van de aannemer die de kosten doorberekent aan de eigenaar van de kavel. Ga na of u deze aansluitingen later kunt overnemen.

8.8 Bouwplaats regels

Van toepassing is artikel 4 van de Bouwverordening Almere 2007: "Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruik neming van een bouwwerk". De volledige tekst van de Bouwverordening Almere 2007 is te raadplegen op www.almere.nl onder 'bouwen en wonen'.

8.9 Oudheidkundige vondsten

Het gebied is reeds archeologisch onderzocht. Er worden in het Columbuskwartier geen vondsten verwacht. Mocht er desondanks bij graafwerk voorwerpen aan het licht komen zoals aardewerk, munten, wapenen, beenderen, lijkkasten, palen, stenen e.d. die van historisch belang kunnen zijn, dan moet de gemeente hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld. Neem in dat geval contact op met de projectleider realisatie Columbuskwartier, te bereiken via het algemene nummer van de gemeente Almere 036 – 539 9911.

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 Kempphaanweg 2 in Almere. Inlichtingen kunnen worden verkregen bij de beheerder ter plaatse, 088 – 801 07 37. Zie verder bij www.afvalzorg.nl onder 'over afvalzorg' en dan bij 'onze locaties: Braambergen'.

8.11 Zand en zwarte grond

De kavels worden voorzien van een laag zand. De dikte van het zandpakket is variërend in verband met de grillige vorm van de oude zeebodem en de aanleg van het oppervlakkige waterafvoer. De gemeente Almere garandeert geen gesloten grond - zandbalans. Zand dat tekort komt bij bouwactiviteiten wordt niet door de gemeente aangevuld maar moet uit de markt worden betrokken.

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 kosteloos door de gemeente beschikbaar gesteld. Het depot dat daarvoor ter beschikking wordt gesteld is een depot in Almere Poort. Om de grond te kunnen ophalen uit het depot stuurt u een week van tevoren het aanvraagformulier in dat u kunt downloaden van de website. Op het aanvraagformulier staan tevens de gedragsregels op het depot. 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

De hoofdriolering is bij start bouw al aanwezig in het gebied. Wanneer de faciliteiten ten behoeve van het huishoudelijk afvalwater (toilet, douche en keuken) zijn aangebracht kan een aansluiting op het hoofdriool worden aangelegd, zie hiervoor het genoemde bij punt 6.2.b. Het aanvraagformulier is te verkrijgen bij de frontoffice van VTH. Gebruik hiervoor het aanvraagformulier 'aanvraag riolering', dat verkrijgbaar is via de frontoffice van de afdeling VTH.

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 7 maanden na tot standkoming koopovereenkomst.
- In bezit van bouwvergunning: binnen 12 maanden na tot standkoming koopovereenkomst.
- Start bouw: Zodra de bouwvergunning is verleend en de grond is betaald en geleverd. De gemeente kan de bouwvergunning intrekken als niet binnen 26 weken na verlening daarvan een start is gemaakt met de bouw.
- Aanvraag aanleg riolering en (tijdelijke) uitrit: na ontvangst bouwvergunning.
- Levering grond: uiterlijk 14 maanden na tot standkoming koopovereenkomst. De grond wordt pas geleverd nadat een bouwvergunning is verkregen en de koopsom volledig is voldaan.
- Aanvraag voor (tijdelijke) aansluiting op nutsvoorzieningen: minimaal 2 maanden voor de leveringsweek aansluiting: via centraal meldpunt www.aansluitingen.nl.
- Afspraak voor het uitzetten hoekpunten uitgeefbaar gebied (landmeten): minimaal 2 weken voor start uitvoering melden door aannemer bij Geoinformatie / afdeling Landmeting.
- Melden aanvang bouwactiviteiten: bij aanvang door aannemer bij toegewezen inspecteur van het team Toezicht van afdeling VTH.
- Meldingsplicht minimaal 24 uur van te voren voor: storten van beton / ter controle aanbieden van de wapening, schriftelijk bij team Toezicht VTH.
- Meldingsplicht minimaal 48 uur van te voren voor: start grondwerk, start heiwerk en het ter controle aanbieden van de riolering, schriftelijk bij team Toezicht VTH.
- 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

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.

8.16 Afscherming bouwkaavel

De koper dient de bouwaannemer er op te wijzen dat er een hek om de bouwkaavel dient te worden aangebracht ter voorkoming dat er onbevoegden (w.o. kinderen ed.) de kavel kunnen betreden.

Bij aansluitende bouwkaavels staat het de kopers vrij om bij een mogelijkheid van gezamenlijk bouwen een hek om het gehele terrein te plaatsen i.p.v. individueel. Dit dient wel te worden gemeld bij de bouwinspecteurs zoals aangegeven bij punt 8.2.

9.1 Adressen gemeente Almere

Gemeente Almere: Stadhuis

Stadhuisplein 1 | 1315 HR Almere

tel. 036 - 539 99 11

www.almere.nl

Kavelwinkel

De Kavelwinkel is het centrale adres voor al uw vragen over particuliere bouw kavels in Almere.

De Kavelwinkel is gevestigd in de centrale hal van het Stadhuis

Openingstijden:

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.

www.ikbouwmiijnhuisinalmere.nl | info@ikbouwmiijnhuisinalmere.nl

Op verzoek ontvangt u via de Kavelwinkel per email een digitale onderlegger met de gegevens van uw kavel in vier formaten: pdf, dxf, dwg en dgn. Deze kunt u doorsturen aan uw architect of bouwbedrijf.

Deze zijn ook te downloaden via de website.

Bij de Kavelwinkel is de actuele lijst met door de gemeente gekwalificeerde bouwbegeleiders. Ook kunt u in de Kavelwinkel het actuele inrichtingsplan inzien.

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH)

Voor vragen over vergunningen, toezicht en handhaving kunt u terecht bij het frontoffice VTH. Hier kunt u bijvoorbeeld vragen stellen over het bestemmingsplan of een bestemmingsplan inzien. De Frontoffice VTH is samen met de Kavelwinkel gevestigd op de begane grond van het stadhuis.

Inloopspreekuur:

Maandag t/m vrijdag 09.00 – 13.00 uur

Donderdag 18.00 – 20.00 uur

De Frontoffice is telefonisch te bereiken op 036 – 548 48 84 (van 9.00 tot 17.00 uur)

Fax: 036 – 548 42 44 | info@almere.nl

Voor het maken van een afspraak om uw bouwplan door te spreken met de bouwplantoetser van afdeling VTH en de secretaris van de welstandscommissie neemt u ook contact op met de frontoffice van VTH.

Team Geoinformatie

Het team Geoinformatie van de afdeling Landmeting verzorgt het uitzetten van de hoekpunten van het uitgeefbaar gebied, het vloerpeil en de hoekpunten van de woning (zie 8.1). U maakt hiervoor een afspraak via 036 – 539 9015.

Informatiecentrum Almere Poort

Het informatiecentrum Almere Poort is gevestigd in het topsportcentrum Almere Poort Pierre de Coubertinlaan 7, 1362 LA Almere Poort.

Hier staat ook een grote overzichtsmaquette van het stadsdeel opgesteld.

Het Informatiecentrum is geopend op donderdag, vrijdag en zaterdag van 12.00 – 17.00 uur.

De Poortlijn is het centrale informatienummer van en over Almere Poort. U kunt op donderdag- en vrijdagochtend bellen van 09.00 – 12.00 uur met uw vragen.

De Poortlijn: (036) 527 76 76

9.2 Adressen nutsvoorzieningen

Centraal Meldpunt Aansluitingen

www.aansluitingen.nl

Liander (beheerder netwerk elektriciteit; voorheen Continuon)

www.liander.nl

Klantenservice consumentenmarkt: telefoon 0900 - 2632630

info@liander.nl

KPN Telecom BV

Afdeling Houten | Postbus 30150 | 2500 GD Den Haag

telefoon 0800 - 0403

www.kpn.com

NV. NUON Warmte

Afdeling: Almere, PAC JA 4550 | Postbus 50 | 6920 AB Duiven

Nuon klantenservice: telefoon 0900 - 0808

www.nuon.com

UPC Nederland BV

Afdeling Leeuwarden | Postbus 1186 | 8900 CD Leeuwarden

Verkoopnummer van UPC: telefoon 0800 - 1872

Klantenservice: telefoon 0900 - 1580

www.upc.nl

Vitens NV (waterbedrijf)

Kantoor Lelystad | Postbus 1090 | 8200 BB Lelystad

Telefoon 0320 – 29 66 11
Klantenservice: telefoon 0900 - 0650
www.vitens.nl

9.3 Adressen garanties en keurmerken

Garantie Instituut Woningbouw – GIW
Postbus 1857 | 3000 BW Rotterdam
telefoon 010 – 433 22 44
www.giw.nl

Stichting Garantie Waarborg Nederland – de Garantiewaarborg®
Postbus 148 | 7240 AC Lochem
telefoon 0573 - 44 26 16
www.garantiewaarborg.nl

NV. Waarborgmaatschappij Stiwoga
Postbus 434 | 2800 AK Gouda
telefoon 0182 – 58 00 25
www.stiwoga.nl

Stichting BouwGarant
Postbus 340 | 2700 AH Zoetermeer
telefoon 0900 - 224 22 42
www.bouwgarant.nl

Woonkeur | SKW Certificatie
Postbus 50231 | 1305 AE Almere Haven
www.woonkeur.nl of www.swk-certificatie.nl

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw
www.politiekeurmerk.nl

Milieukeur
Postbus 17186 | 502 CD Den Haag
telefoon 070 – 358 63 00
www.milieukeur.nl

SenterNovem Utrecht

Postbus 8242 | 3503 RE Utrecht

telefoon 030 – 239 3533

www.senternovem.nl

9.4 Adressen duurzaam bouwen

Zonnewoning

www.zonnewoning.nl

Passief huis

www.passiefhuis.nl

Milieucentraal

Herculesplein 357 | 3584 AA Utrecht

telefoon 0900 – 1719

Dossier energiebewust bouwen en wonen

www.vrom.nl

9.5 Adressen overig

Bond van Nederlandse Architecten - BNA

Jollemanhof 14

1019 GW Amsterdam

tel. 020 – 55 36 66

www.bna.nl

Uitgave: brochure bouwen met een architect

Bouwend Nederland (het vroegere nvob)

Vereniging van bouw- en infrabedrijven

Postbus 340

2700 AH Zoetermeer

tel. 079 - 325 22 52

www.bouwendnederland.nl

Vereniging Eigen Huis

Postbus 735

3800 AS Amersfoort.

tel. 033 - 450 77 50

www.eigenhuis.nl

Uitgave: bouw uw eigen huis

9.6 Informatie bouwbegeleiders

De lijst met door de gemeente gekwalificeerde bouwbegeleiders particulier opdrachtgeverschap is aan veranderingen onderhevig. De actuele lijst is verkrijgbaar bij de Kavelwinkel.

9.6 Colofon

Het handboek “ikbouwmijnhuisinalmere”: Columbuskwartier is een uitgave van de Gemeente Almere, Programmagroep Particulier Opdrachtgeverschap – september 2009

Gemeente Almere | Programmagroep Particulier Opdrachtgeverschap

Stadhuisplein 1 | 1315 HR Almere | tel. 036 - 539 99 11

Disclaimer De informatie in dit handboek is met zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat informatie niet juist, onvolledig of up-to-date is. De gemeente Almere kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden.

10 Bijlagen en downloads

- 1 Stappenplan Ik bouw mijn huis in Almere
- 2 Programma van eisen voor uw eigen woning
- 3 Stappenplan selectie architect
- 4 Oriëntatie aannemer
- 5 Politiekeurmerk Veilig Wonen
- 6 Particulier opdrachtgeverschap en toezicht
- 7 Oppervlakkig regenwaterafvoer en drainage ('ik bouw aan de singel')
- 8 Literatuur en documentatie
- 9 Verklarende woordenlijst
- 10 Aanvraagformulier SRV-toets
(Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden)

Het actuele inrichtingsplan ligt ter inzage bij de Kavelwinkel.

Via de website www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl zijn diverse bestanden en formulieren te downloaden, zoals:

- Formulier toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV toets)
- Aanvraagformulier riool en uitrit nieuwbouw
- Aanvraagformulier zand van depot
- Aanvraagformulier grond van depot
- Richtlijnen voor meterkasten in laagbouwwoningen
- Richtlijnen constructie gemeente Almere
- Digitale onderlegger van de kavel tbv architect en/of aannemer