

# BASISHANDBOEK ZELFBOUW

OKTOBER 2011

**Ik bouw  
mijn huis  
in Almere**

Gemeente 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 bouwkevel 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. Iedere wijk in Almere heeft zijn eigen kernkwaliteiten, iedere wijk is anders. Maar waar u in Almere ook een kavel koopt, u heeft altijd 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 is voor de stad. Ik wens u veel plezier en succes met het realiseren van uw woning!

Gefeliciteerd met de aankoop van uw kavel!

Adri Duivesteijn  
Wethouder Ruimtelijke Ordening Almere



# IK BOUW MIJN HUIS IN ALMERE

## BASISHANDBOEK ZELFBOUW

### INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Betrokken gemeentelijke partijen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Een huis bouwen in Almere: betrokken gemeentelijke partijen	
<b>3</b>	<b>Vorbereiding van de bouw</b> .....	<b>6</b>
3.1	Programma van eisen	
3.2	Het ontwerp	
3.3	Randvoorwaarden	
3.4	Termijnen	
3.5	Samen bouwen	
3.6	Duurzaam bouwen	
3.7	Politiekeurmerk Veilig Wonen	
3.8	Huishoudelijk afval	
3.9	Adviseurs	
<b>4</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>11</b>
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 inrichting en verhuizing samenhangen	
4.7	Cursus zelfbouw en bouwbegeleiding	
<b>5</b>	<b>Verplichtingen en regelgeving</b> .....	<b>15</b>
5.1	Bestemmingsplan	
5.2	Bouwbesluit en Bouwverordening Almere 2007	
5.3	Koopovereenkomst	
5.4	Kavelaspoorten en SRV toets	
5.5	Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning	
5.6	Sonderen en funderen	
5.7	Welstand	
5.8	Parkeren	
5.9	Ondergronds bouwen (kelders en (half) verdiept parkeren)	
5.10	Burenrecht	
5.11	Splitsen & samenvoegen	
5.12	Huisnummering en brievenbussen	
<b>6</b>	<b>De rol van de gemeente</b> .....	<b>22</b>
6.1	De levering van de grond	
6.2	De bouwrijpe kavel	
6.3	Uitzetten hoekpunten kavel en woning	
6.4	Kadastrale gegevens	

6.5	Vloerpeilen en maaiveldhoogte	
6.6	Straatnamen en huisnummers	
6.7	De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte	
6.8	Definitieve inrichting van de openbare ruimte	
<b>7</b>	<b>Nutsvoorzieningen.....</b>	<b>25</b>
7.1	Algemeen	
7.2	Aanvragen huisaansluitingen nutsvoorzieningen	
7.3	Bouwstroom en -water	
7.4	Rioolstelsel	
7.5	Drainage en droge kruipruimte	
7.6	Overige opmerkingen nutsvoorzieningen	
<b>8</b>	<b>Realisatiefase .....</b>	<b>29</b>
8.1	Aandachtspunten bij start van de bouw	
8.2	Bouwtoezicht door VTH	
8.3	Planning en coördinatie	
8.4	Veiligheid	
8.5	Bouwwegen	
8.6	Bouwterrein, werkterrein en bouwketen	
8.7	Oudheidkundige vondsten	
8.8	Afvoer bouwafval	
8.9	Zand en zwarte grond	
8.10	Grondwerk en oeverwaluwen, opgelet!!!	
8.11	Riolering tijdens de bouw	
8.12	Reclame	
<b>9</b>	<b>Een overzicht van relevante termijnen .....</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Overige informatie.....</b>	<b>34</b>
10.1	Adressen gemeente Almere	
10.2	Adressen nutsvoorzieningen	
10.3	Adressen garanties en keurmerken	
10.4	Adressen overig	
10.5	Informatie bouwbegeleiders	

### Versie

Oktober 2011

- Div. onderwerpen uit Europakwartier West en Homeruskwartier Centrum toegevoegd
- tekst mbt drainage en oppervlakkig HWA aangepast
- tekst mbt zand en zwarte grond aangepast
- div. tekstuele verbeteringen

## 1 INLEIDING

ZELF BOUWEN HEEFT ALS GROOT VOORDEEL DAT U ALS OPDRACHTGEVER 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.

Het handboek bestaat uit twee delen. Voor u ligt het basishandboek, daarnaast is er een bijlage beschikbaar met gebiedsspecifieke informatie en regels. Beide delen vormen samen een **naslagwerk** over het zelfbouwproces. Het bevat daarnaast ook technische informatie wat mogelijk interessant is voor uw architect, adviseur, bouwbedrijf of aannemer. Wijst u hen vooral op het bestaan van dit handboek. Wij raden u aan om de informatie na verloop van tijd nog eens opnieuw door te lezen omdat bepaalde informatie pas op een later tijdstip actueel kan zijn.

### Kavelwinkel en website

Heeft u 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. Er wordt zoveel mogelijk geprobeerd informatie digitaal beschikbaar te maken. In het handboek wordt daarom vaak verwezen naar 'de website'. Hiermee wordt dan altijd de centrale website [www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl](http://www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl) bedoeld. Op deze site vindt u naast de verschillende handboeken en diverse formulieren ook informatie over de verschillende deelgebieden.

### Bouwaanvraag

Om de bouwaanvraag en de behandeling van uw bouwplan na aankoop van uw kavel probleemloos te laten verlopen, is een goede voorbereiding essentieel. De afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH) kan u hierbij helpen. U kunt een afspraak maken om uw bouwplan met een plantoetsers van VTH door te spreken.

### Kavels in Europakwartier en Homeruskwartier Centrum

De kavels in de wijken Europakwartier en Homeruskwartier Centrum wijken qua bouwregels, mogelijkheden en bouwproces sterk af van de traditionele vorm van kavelverkoop. Het gaat dan om die kavels waarop woningen in gestapelde vorm kunnen worden gebouwd. Hierdoor is niet alles in dit handboek altijd van toepassing voor kopers uit deze wijken. Omdat veel zaken echter ook gelijk zijn is besloten om geen apart handboek voor deze wijken te maken. Wanneer u voor het woord 'woning' het woord 'pand' leest, is dit handboek ook voor het Europakwartier en Homeruskwartier Centrum geschikt. Daar waar zaken niet van toepassing of wezenlijk anders zijn wordt dit in de tekst vermeld. Voor het Europakwartier en Homeruskwartier Centrum is ook geen gebiedsspecifieke bijlage gemaakt, de gebiedsspecifieke regels vindt u in de verkoopbrochures van beide wijken.

### Leeswijzer

Globaal ziet het bouwproces 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 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. Hoofdstukken 9 en 10 geven ten slotte een overzicht van de relevante termijnen en van adressen en nuttige websites.

Via de website [www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl](http://www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl) zijn diverse documenten en formulieren te downloaden die in verschillende fasen van het bouwproces van toepassing zijn, zoals:

#### Aanvullende informatie

- Stappenplan Ikbouwmijnhuisinalmere
- Tarievenblad 2011
- Programma van eisen voor uw eigen woning
- Selectie architect + brochure BNA 'Bouwen met een architect'
- Selectie aannemer
- Toezicht tijdens de bouw door de gemeente
- Informatieblad 'Een omgevingsvergunning aanvragen'
- Bouwverordening Almere 2007 met toelichting
- Boekje 'Ik bouw duurzaam in Almere'

#### Technische informatie

- Drainage en oppervlakkig hemelwaterafvoer
- Ondergronds bouwen in Almere
- Richtlijnen constructie gemeente Almere
- Richtlijnen inrichting meterkasten gasaansluiting
- Richtlijnen inrichting meterkasten warmteaansluiting (laag- en hoogbouw)

#### Formulieren

- Aanvraagformulier SRV toets
- Aanvraagformulier riool en uitrit
- Aanvraagformulier grond/zand van depot

Het actuele inrichtingsplan ligt ter inzage bij de Kavelwinkel.

## 2 BETROKKEN GEMEENTELIJKE PARTIJEN

ZIE ONDER 10.1 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 uitgifteprocedures, de planning van de wijk en de realisatie van een woning op een kavel. Een beschikbare kavel kan via de Kavelwinkel worden gereserveerd. De Kavelwinkel is gevestigd in de centrale hal van het stadhuis en is zowel voor als tijdens het bouwproces hét centrale adres voor al uw vragen.

#### 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 op uw verzoek de werkzaamheden met betrekking tot 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 5.4). Na een positief besluit op deze toets dient u bij deze afdeling ook uw aanvraag voor een omgevingsvergunning in. Bij de bouw van uw woning krijgt u te maken met het Team Toezicht van de afdeling VTH.

Indien u vragen hebt over het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning, kunt u terecht op het inloopspreekuur van de frontoffice VTH, elke morgen van 09.00 – 13.00 uur en donderdagavond tussen 18.00 en 20.00 uur. De frontoffice VTH is samen met de Kavelwinkel gevestigd in de centrale hal van het stadhuis. De frontoffice is ook telefonisch bereikbaar: dagelijks tussen 09.00 -17.00 uur op 14 036.

#### 2.1.4 Welstandscommissie

Deze commissie bestaat uit een aantal onafhankelijke leden die het ontwerp van uw woning toetsen aan de criteria uit de Welstandsnota. Dit is alleen van toepassing voor kavels die niet in een welstandsvrije wijk liggen. In het kavelpaspoort en de gebiedsspecifieke bijlage staat of, en zo ja welke welstandscriteria voor uw gebied van toepassing zijn.

#### 2.1.5 Afdeling AIB van de dienst Stadsbeheer

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

## 3 VOORBEREIDING VAN DE BOUW

BIJ ZELFBOUW HEEFT U ALS PARTICULIER OPDRACHTGEVER DE ZEGGENSCHAP OVER DE BOUWPLANNEN, VANZELFSPREKEND BINNEN DE MOGELIJKHEDEN VAN HET KAVELPASPOORT, HET INRICHTINGSPLAN 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 ZOU MOETEN 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.

Een PVE bestaat globaal uit drie onderdelen:

- Functionele & ruimtelijke eisen: een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn, hun functies, wensen voor het gebruik en omvang.
- Technische eisen: bijvoorbeeld eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen, levensloopbestendigheid.
- Materiaaleisen, vorm & stijl van de woning

In het programma neemt u daarnaast de specifieke eisen op die voor het bouwen in uw wijk worden gesteld aan uw woning, deze 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, zie hiervoor paragraaf 6.8.

Op de website is het document 'Programma van eisen voor uw eigen woning' te vinden. Hierin wordt uitgebreider uitgelegd hoe u een PVE zou kunnen maken.

### 3.2 Het ontwerp

Bij particulier opdrachtgeverschap is het uitgangspunt dat u uw eigen woning kunt bouwen volgens uw eigen woonwensen. U kunt in een rij bouwen, een vrijstaande woning realiseren en op de meeste plekken is ook de bouw van een geschakelde woning mogelijk (aan elkaar gebouwd of als twee onder een kap uitgevoerd). In het Europakwartier en Homeruskwartier Centrum is ook gestapelde bouw mogelijk. Iedere woning mag een eigen uitstraling hebben qua materiaalgebruik of dakvorm. Uiteraard moet het ontwerp en de bouwmethode wel passen binnen de regels van het kavelpaspoort. Er is een aantal manieren om tot het ontwerp van uw huis te komen.

#### 3.2.1 Ontwerp op maat door een architect

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. Een architect kan u mogelijkheden laten zien, waar u in eerste instantie wellicht niet aan

gedacht zou hebben. U kunt een onafhankelijk architect(enbureau) inschakelen of een architect die al aan een bouwende partij is verbonden. U bent, op enkele kavels na, 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 en een ontwerp op maat voor u te maken. Zo kan een architect zichzelf terug verdienen gedurende het bouwproces doordat hij meer kwaliteit levert voor uw geld. Zie paragraaf 3.9 voor meer 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 kavelfmetingen en de regels voor het bouwen uit het kavelpaspoort en dat aanpassingen of wijzigingen op de standaard woning vaak 'duur betaald' worden.

### 3.3 Randvoorwaarden

Als kader voor het bouwen in Almere geldt altijd het vigerende bestemmingsplan van het gebied, aangevuld met de regels voor het bouwen die zijn vastgelegd in het kavelpaspoorten van uw kavel. Deze sluiten aan op het ontwerp van de wijk als geheel.

In het kavelpaspoort staan alle kavelspecifieke randvoorwaarden beschreven. Ook staat hier of, en zo ja welke welstandscriteria voor uw gebied van toepassing zijn. Het kavelpaspoort maakt deel uit van de verplichtingen van de koopovereenkomst.

### 3.4 Termijnen

Vanaf het moment dat u de koopovereenkomst tekent, gaat een aantal termijnen lopen die gelden voor de bouwvoorbereiding en de bouw. In de koopovereenkomst zijn de data genoemd waarop een termijn afloopt. Ook krijgt u meteen al te maken met financiële lasten van de aanbetaling van de koopsom (namelijk 10%), zonder dat daar woongenot tegenover staat.

U krijgt de grond geleverd wanneer u beschikt over een omgevingsvergunning; vervroegde overdracht is onder voorwaarden mogelijk, zie hiervoor uw koopovereenkomst of neem contact op met de Kavelwinkel. De gemeente kan de omgevingsvergunning intrekken als niet binnen 26 weken na verlening daarvan een start is gemaakt met de bouw. U heeft een termijn van 3 jaar om uw woning te bouwen. Het is aan te raden met uw planning ruim binnen de gestelde termijnen te blijven. Zie hoofdstuk 9 voor een overzicht van voor u relevante termijnen.

### 3.5 Samen bouwen

Bij de individuele kavelluitgifte kunt u onafhankelijk van andere kavelkopers uw eigen plan trekken. In de meeste gevallen zult u individueel optreden als opdrachtgever tijdens de planvorming. Aan elkaar bouwen of samen optrekken kan echter financieel voordeliger zijn. Bijvoorbeeld 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. Zorg er echter wel voor dat u heldere en zakelijke afspraken maakt zodat u niet geheel afhankelijk van elkaar wordt. Via de Kavelwinkel kunt u in contact komen met uw toekomstige bureaus.

Bij het realiseren van twee geschakelde woningen trekken burens tijdens de ontwerpfase veelal gezamenlijk op. U kunt er ook voor kiezen om één omgevingsvergunning in te dienen voor twee geschakelde woningen, dit scheelt u legeskosten. Of dit mogelijk is is afhankelijk van uw bouwplan.

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 Duurzaam bouwen

Wanneer het gaat om duurzaam bouwen kan particulier opdrachtgeverschap een voorbeeldfunctie vervullen. Juist omdat u als bewoner zélf de regie over de bouw van de eigen woning voert, kunt u er principieel voor kiezen duurzaamheid centraal te stellen.

Om particuliere opdrachtgevers goed te faciliteren, is het boekje 'Ik bouw duurzaam in Almere' geschreven. Duurzaam bouwen is lang niet zo ingewikkeld als u misschien denkt. Vaak zijn met een paar eenvoudige ingrepen al meteen fikse verbeteringen te realiseren. Maar dan moet u wel de mogelijkheden weten. Het boekje helpt u daarbij en is een handige gids die u op een uitnodigende manier laat kennismaken met de belangrijkste aspecten van duurzaam bouwen. Tevens bevat het enkele persoonlijke verhalen van (duurzame) zelfbouwers die u voorgingen.

Het boekje is te downloaden van de website.

### 3.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

U bouwt uw woning in een wijk waarop het Politiekeurmerk Veilig Wonen® van toepassing wordt. Om te voorkomen dat uw woning buiten het Politiekeurmerk Veilig Wonen valt, adviseren wij u daarover contact op te nemen met uw aannemer. Om er zeker van te zijn dat uw woning volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilige Woning gebouwd wordt, dient u dit schriftelijk met uw aannemer overeen te komen. Het politiekeurmerk stelt aan een woning een aantal eisen om het risico van een inbraak aanzienlijk terug te dringen. Gebleken is dat het inbraakrisico bij een volgens het politiekeurmerk beveiligde woning met ongeveer 90% afneemt. Ook voor u interessant dus. Kijkt u voor meer informatie op [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl).

### 3.8 Huishoudelijk afval

In Almere wordt het huishoudelijk afval gescheiden ingezameld. Vanaf september 2010 is in Almere gestart met het apart inzamelen van plastic verpakkingen zoals flessen, plastic tassen, bakjes, folies, tubes enz. Uw afval verandert zo in grondstoffen waarvan weer nieuwe producten gemaakt kunnen worden.

#### Drie containers

Door de scheiding van het afval is er bij uw woning ruimte nodig voor drie afvalbakken. Deze zijn voor: papier en karton, plasticafval en bioafval. Per container is ongeveer 70 vierkante centimeter aan ruimte nodig. De container voor het papier en karton kan gedeeld worden met de burens. De bakken kunnen iedere 2 weken ter leging worden aangeboden. Voor het glas- en restafval worden ondergrondse containers in de wijk aangebracht waar u zelf het afval naar toe dient te brengen. In de periode dat de wijk nog in aanbouw is zorgt de gemeente voor een tijdelijk systeem bovengronds.

Omdat drie containers de nodige ruimte innemen is het verstandig om hiermee al in de ontwerpfase rekening te houden door ruimte voor de containers te reserveren in uw woning.

### Europakwartier en Homeruskwartier Centrum

In deze wijken krijgen de woningen geen containers. Al het afval kan weggebracht worden naar (ondergrondse) containers die in de wijk zullen worden aangebracht. In de periode dat de wijk nog in aanbouw is zorgt de gemeente voor een tijdelijk systeem bovengronds. Bedrijfsmatige functies dienen zelf zorg te dragen voor hun afvalverwijdering. Opslag hiervan dient op eigen kavel plaats te vinden.

## 3.9 Adviseurs

Een eigen huis bouwen is een lang en complex proces. U kunt zich laten bijstaan door adviseurs.

### 3.9.1 Bouwbegeleiding

De meeste mensen hebben geen ervaring met het opdrachtgeverschap en de verschillende keuzes waar u tijdens het ontwikkelings- en bouwproces voor komt te staan. Een eigen huis bouwen kan dan een ingewikkeld proces voor u zijn. Een bouwbegeleider kan u daarbij helpen. Een bouwbegeleider kan u bij elke stap van het zelfbouwproces begeleiden, maar dat hoeft niet. Aan welk advies u behoefte heeft en wanneer bepaalt u zelf. Hieronder volgend alle fases in de realisatie van uw eigen huis. Aan de hand van deze lijst kunt u zelf uw adviesbehoefte bepalen.

U kunt een bouwbegeleider inschakelen voor hulp:

- bij het kiezen en kopen van de kavel
- bij het opstellen van het programma van eisen
- bij het vaststellen van uw financiële mogelijkheden, uw bouwbudget
- bij het kiezen van een architect en/of aannemer
- bij de onderhandelingen over de offerte van de architect en/of de aannemer
- bij alle gesprekken met de architect en/of aannemer
- bij het beoordelen van het ontwerp
- bij de inhoudelijke en juridische controle van overeenkomsten
- bij het contact met de gemeente over de SRV toets en de aanvraag voor de omgevingsvergunning
- bij het inspecteren van de bouw tot en met de oplevering van de woning.

Een bouwbegeleider inschakelen is niet verplicht, maar wordt wél aanbevolen. U kunt zo een probleem, en wellicht extra kosten, in het bouwproces voorkomen. Zo kan een bouwbegeleider zichzelf terugverdienen en bouwt u voor uzelf een stuk zekerheid in. De gemeente heeft een aantal bouwbegeleidingsbureaus gekwalificeerd die u ondersteuning kunnen geven, zie verder onder 4.8.

### 3.9.2 Architect

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. Op de website is het document 'selectie architect' beschikbaar met daarin een stappenplan om een architect te selecteren en adviezen over de contractvorming met een architect. De Kavelwinkel heeft diverse plannen van architecten ter inzage liggen. Daarnaast is er regelmatig op zaterdag een architect in de Kavelwinkel aanwezig waaraan u vrijblijvend advies kunt vragen, zie voor de website voor de actuele agenda. Ten slotte vindt u op de website de brochure 'bouwen met een architect' van de BNA.

### 3.9.3 Constructeur en installateurs

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

### 3.9.4 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. Ook als u de grond met een hypotheek heeft gefinancierd betaalt u tijdens de bouw over deze kosten rente.

### 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 en de koopovereenkomst. De grondprijs is vrijgesteld van omzetbelasting (BTW) en overdrachtbelasting. Bijkomende kosten zijn de notariskosten voor de overdracht van de grond en de inschrijfkosten in het kadaster. Ongeveer één maand na het tekenen van de koopovereenkomst betaalt u een aanbetaling van 10% van de koopsom. U kunt dit bedrag ook betalen bij de levering van de grond. De gemeente brengt dan 8% boeterente (prijspeil 2011) op jaarbasis in rekening over de periode die dit in beslag neemt. Het resterende bedrag betaalt u bij levering van de grond.

#### 4.2.2 Legeskosten

Voor de behandeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning (voorheen bouwvergunning) betaalt u legeskosten. Indien voor uw kavel van toepassing betaalt u ook leges voor de toetsing aan de welstandsnota. Zie voor de hoogte van de leges het Tarievenblad op de website.

#### 4.2.3 Kosten voor aansluiting riolering en uitrit

U betaalt de gemeente voor de aansluiting op de riolering, zie paragraaf 4.4.

De gemeente legt de uitrit aan tot aan de kavelgrens. Indien u een bredere uitrit wilt dan op het kavelpaspoort staat aangegeven en de gemeente is hiermee akkoord dan kunnen extra kosten in rekening worden gebracht. Zie voor de kosten het Tarievenblad op de website.

### 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. Voor de verschillende nutsvoorzieningen betaalt u kosten voor het aansluiten van uw woning op de hoofdinfrastructuur van die voorziening. Op de website kunt het Tarievenblad downloaden met daarin een overzicht van de minimale aansluitkosten in de verschillende gebieden. U kunt bij de verschillende bedrijven een offerte op maat laten maken voor uw kavel. Houdt u ook rekening met de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater.

### 4.4.1 Nutsvoorzieningen (gas, stadsverwarming, elektra en water)

In de stadsdelen Almere Stad en Almere Poort is stadsverwarming aangelegd, aansluiting hierop is verplicht. Houd rekening met een eenmalige aansluitbijdrage, deze verschilt per stadsdeel.

Stadsverwarming betekent ook dat er in deze stadsdelen elektrisch gekookt moet worden, er wordt geen gas geleverd. Almere Hout is wel aangesloten op het gasnetwerk, hiervoor wordt ook een aansluitbijdrage gevraagd. Zie voor meer informatie de gebiedsspecifieke bijlagen.

### 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 vindt u op in het Tarievenblad op de website en op het aanvraagformulier aanleg riolering.

### 4.4.3 Kabeltelevisie, telefonie en glasvezel

Afhankelijk van de gekozen leverancier en de situatie op de kavel (afstand tot het basisnetwerk).

## 4.5 Bouwkosten

### 4.5.1 Anneemsom

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 is. 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 Woningborg, Stiwoga of Vereniging Eigen Huis zijn opgesteld. Vergelijk een eigen overeenkomst én voorwaarden van een aannemer grondig op afwijkingen van genoemde modellen. Het kan erg nuttig

zijn wanneer u de aannemingsovereenkomst door een externe partij zoals een bouwbegeleider (zie paragraaf 3.9) laat beoordelen.

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. Betaal pas de laatste termijn als de woning naar uw tevredenheid is opgeleverd.

»» Tip:

Neem zo weinig mogelijk 'open posten' of 'stelposten' 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 of SWK een kwaliteitscertificaat wilt omtrent de volledige bouwkwaliteit moet uw aannemer ingeschreven staan bij Woningborg of SWK. Deze instituten kunnen 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 (meestal kleinere) kan ook zijn aangesloten bij Bouwgarant. Bij deze organisatie kan dan een verzekering worden afgesloten voor een zelfde vorm van garantie bij faillissement. Wanneer uw aannemer niet is aangesloten bij een organisatie, kunt u bij hem een bankgarantie bedingen van minimaal 10% van de aanneemsom incl. BTW, zodat u bij een eventueel faillissement de woning kan afbouwen. Daar zal uw aannemer een vergoeding voor vragen. Zie voor meer informatie het document 'Selectie aannemer' op de website.

#### 4.5.4 Kosten paalfundering

In Almere is het niet mogelijk om te bouwen zonder paalfundering (zie paragraaf 5.6). 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 uw woning.

#### 4.5.5 Kosten aanleg drainage

U dient op uw kavel een drainage systeem aan te leggen voor de afvoer van overtollig grondwater. Indien er in uw gebied sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer moet u uw drainagestelsel aan laten sluiten op het riool. U betaalt hiervoor dan dezelfde aansluitkosten als voor de overige rioolaansluitingen (zie verder paragraaf 7.4 en 7.5).

### 4.6 Kosten die met inrichting en verhuizing samenhangen

#### 4.6.1 Inrichting en tuin

Interieurarchitect, adviseur meubilering en stoffering. Eventueel het ontwerp en de aanlegkosten van de tuin, schuurtjes, schuttingen, straatwerk en bloemen en planten.

#### 4.6.2 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 Cursus zelfbouw en bouwbegeleiding

De gemeente Almere organiseert een aantal keren per jaar de cursus zelfbouw. Tijdens die cursus, die bestaat uit meerdere bijeenkomsten, krijgt u inzicht in de aspecten waar u bij zelfbouw mee te maken krijgt. Het legt een goede basis voor u als zelfbouwer. Daarnaast adviseert de gemeente 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 'gekwaliceerd 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 gekwalificeerd 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. Een bouwbegeleider is een onafhankelijke en zelfstandige partij en heeft geen specifieke binding met de gemeente. 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.

Het actuele overzicht van de gekwalificeerde bouwbegeleiders is op te vragen via de Kavelwinkel.

## 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.

U kunt het complete bestemmingsplan inzien bij de frontoffice van de afdeling VTH in het stadhuis. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning (vroeger: bouwvergunning, zie 5.5) wordt behalve aan het kavelpaspoort ook aan het betreffende bestemmingsplan getoetst.

Het bestemmingsplan regelt onder meer welke functies zijn toegestaan op de kavel. Naast wonen kunnen dat werkzaamheden aan huis zijn. In Almere geldt overal dat een gedeelte van de woning gebruikt mag worden voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen. Meer informatie hierover vindt u in het bestemmingsplan of het kavelpaspoort.

Het kavelpaspoort kan aanvullende eisen stellen met betrekking tot de bouwmogelijkheden en de toegestane bestemmingen.

### 5.2 Bouwbesluit en Bouwverordening Almere 2007

In het Bouwbesluit staan de wettelijk vastgestelde technische minimumeisen 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. Ten aanzien van de aanvraag voor de omgevingsvergunning 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 Bouwverordening 2007 kunt u downloaden via de website.

### 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 staat in de koopovereenkomst welke Algemene voorwaarden (AV) van toepassing zijn. Dit kunnen de AV1999 of de AV2010 zijn.

De belangrijkste verplichtingen voortkomend uit de koopovereenkomst kunnen zijn:

*Koopprijs van de kavel.* U betaalt één maand na het tekenen van de koopovereenkomst 10%. U kunt dit bedrag ook betalen bij de levering van de grond. De gemeente brengt dan 8% boeterente (prijsspeil 2011) op jaarbasis in rekening over de periode die dit in beslag neemt. De volledige koopprijs moet zijn voldaan op de dag van het verlijden van de notariële akte (u krijgt dan de grond in eigendom).

*Termijnen.* Er staan termijnen genoemd in de koopovereenkomst, welke garanderen dat er binnen een bepaalde periode een woning wordt gebouwd. In de koopovereenkomst worden de termijnen afgesproken voor:

- het indienen van de Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (zie paragraaf 5.4)
- het in bezit hebben van een omgevingsvergunning
- de overdracht grond en het betalen van de totale grondprijs
- de oplevering van de woning

In hoofdstuk 9 vindt u een overzicht van alle relevante termijnen.

*Overdracht van de grond.* Dit kan pas plaatsvinden nadat er op een door de gemeente goedgekeurd bouwplan een volledige omgevingsvergunning is verleend. Op verzoek, in bijzondere situaties, kan dit vervroegd worden. Een positieve SRV toets is dan altijd een 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 het tot stand komen van de koopovereenkomst).

*Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod<sup>1</sup>.* De koper is verplicht de op de kavel te bouwen woning gedurende twee jaar na gereedkomen van de woning zelf te bewonen. Gedurende deze periode mag het huis niet worden doorverkocht of overgedragen aan een derde. Het college van B & W kan daarvoor ontheffing verlenen. Deze bepaling is niet voor iedere kavel van toepassing.

*Overige verplichtingen.* Er kunnen overige verplichtingen opgenomen zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot parkeren, een recht van overpad of regels voor het onderhoud van een talud.

In de AV2010 of in de koopovereenkomst (indien AV1999 van toepassing) zijn 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 transactietekening met daarop aangegeven de kavel die wordt gekocht. Deze transactietekening is de definitieve uitgiftetekening van de kavel.

---

<sup>1</sup> In verband met de huidige economische omstandigheden heeft het college op 25 mei 2010 besloten om bij verkoop van de woning vóór 1 september 2011, de in de koopovereenkomst vastgestelde boete eenmalig op nihil te stellen, bijzondere situaties zijn uitgezonderd. De koper dient hiervoor een verzoek in te dienen bij de gemeente.

## 5.4 Kavelpaspoorten en SRV toets

Voor iedere wijk is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Om dit plan te realiseren zijn er voor iedere kavel verschillende regels voor het bouwen vastgelegd in de zogeheten kavelpaspoorten. Uw bouwplan moet in een vroeg stadium getoetst worden aan deze regels van het bouwen middels de Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV toets). Tijdens de SRV toets wordt uw bouwplan ook informeel en globaal getoetst aan de welstandsnota (indien van toepassing) en het bestemmingsplan. De formele toetsing aan de welstandsnota vindt plaats tijdens de aanvraag omgevingsvergunning.

Nadat u de kavel gekocht heeft kunt u de SRV toets aanvragen middels het aanvraagformulier 'Toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden'. Dit formulier vindt u op de website.

De SRV toets wordt uitgevoerd door de afdeling VTH. Indien de uitslag positief is wordt dit schriftelijk bevestigd. Nadat u deze positieve beoordeling heeft gekregen, kunt u het bouwplan (laten) uitwerken tot een volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning. Een positieve SRV toets is een vereiste om een aanvraag voor een omgevingsvergunning te kunnen indienen, dit is geregeld in de koopovereenkomst.

Wanneer u de kavel gekocht heeft en u twijfels heeft over de haalbaarheid van uw plan kunt u dit voorbespreken met een bouwplantoetser van afdeling VTH en indien van toepassing 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](mailto:info@ikbouwmijnhuisinalmere.nl).

## 5.5 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning

### 5.5.1 Bouwvergunning heet nu Omgevingsvergunning

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Met de Wabo zijn ruim 25 vergunningen vervangen door één omgevingsvergunning, bijvoorbeeld de (lichte)bouwvergunning, sloopvergunning en kapvergunning. Dit betekent dat er voor veel activiteiten geen aparte vergunningen meer aangevraagd hoeven worden. Met één aanvraagformulier en één procedure vraagt u één vergunning aan.

Voor het bouwen van een woning veranderd er in de praktijk niet bijzonder veel. Voor het bouwen van een woning had u voor de invoering van de Wabo een bouwvergunning nodig. Dit is nu een 'omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit' geworden, verder in deze tekst de 'omgevingsvergunning' genoemd.

### 5.5.2 Aanvragen omgevingsvergunning

Wanneer u een omgevingsvergunning aanvraagt wordt uw bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit, (indien van toepassing) de welstandscriteria en de gemeentelijke bouwverordening.

De omgevingsvergunning voor uw bouwplan vraagt u aan bij de afdeling VTH. Met de invoering van de Wabo kunt u de omgevingsvergunning nu ook digitaal aanvragen. U doet dit via het Omgevingsloket via de website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U kunt daar zowel een digitale aanvraag indienen als een formulier downloaden voor de papieren aanvraag.

Het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning is aan landelijke regels gebonden, de zogenaamde indieningsvereisten. Deze zijn vastgelegd in de 'Ministeriële regeling omgevingsrecht' (Mor). Daarin staat welke documenten, bijvoorbeeld een bouwtekening, en welke gegevens, bijvoorbeeld een sterkteberekening, u moet inleveren. De Mor kunt u vinden via de website [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

Een onvolledige aanvraag omgevingsvergunning wordt niet in behandeling genomen. Als de aanvraag niet volledig is, krijgt u bericht met het verzoek de aanvraag alsnog compleet te maken.

Voor de omgevingsvergunning gelden ook andere termijnen dan voor de vroegere bouwvergunning. Op het bouwen van een woning is doorgaans de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. De beslistermijn daarvoor is 8 weken, gerekend vanaf de ontvangstdatum van de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken verlengd worden. Wanneer het college van B&W niet op tijd beslist, is de vergunning van rechtswege verleend.

Het college van B & W brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Neemt u de omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning 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 vergunning vermeld staat. Wanneer tijdens de bezwaartermijn geen bezwaren zijn ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk.

U hoeft – na levering van de grond – niet te wachten met bouwen tot de vergunning onherroepelijk is geworden. Dit geldt overigens alleen voor omgevingsvergunningen die niet van rechtswege zijn verkregen. Het bouwen in deze periode is echter geheel voor eigen risico. Er bestaat namelijk een kans dat naar aanleiding van bezwaar de omgevingsvergunning wordt vernietigd.

>>> Goed om te weten:

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

Voor meer informatie over de omgevingsvergunning kunt u op de website de brochure 'Een omgevingsvergunning aanvragen' downloaden.

## 5.6 Sonderen en funderen

In Almere kan niet gebouwd worden 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. U (of uw aannemer) bent 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. Op basis van die gegevens kan het bedrijf met GPS de kavel vinden. Het bedrijf dat de sondering uitvoert dient contact op te nemen met de toezichthouder van het Advies en Ingenieursbureau (AIB, bereikbaar via 14 036) om te melden 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. Neemt u contact op met de Kavelwinkel wanneer de grond nog niet bouwrijp is maar als u toch reeds een sondering wilt laten uitvoeren.

### Aanvullende richtlijnen constructie gemeente Almere

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 die u kunt overhandigen aan uw aannemer of constructeur. Deze richtlijnen Constructie Gemeente Almere zijn te downloaden van de website.

### 5.7 Welstand

De welstandscriteria zijn vastgelegd in de Welstandsnota. Of de welstandsnota van toepassing is en zo ja, welke criteria er voor uw kavel gelden, staat vermeld in het kavelpaspoort. Dit is ook na te lezen in de Welstandsnota, deze is te downloaden via: [www.almere.nl/leven\\_en\\_werken/wonen/welstand](http://www.almere.nl/leven_en_werken/wonen/welstand).

### 5.8 Parkeren

In veel woonbuurten moet worden geparkeerd op eigen terrein. In het kavelpaspoort staat het minimaal aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd. Ook de parkeerbehoefte die ontstaat vanwege werken aan huis of te vestigen bedrijvigheid moet vaak worden opgelost op eigen terrein.

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

Voor het *Europakwartier West* en het *Homeruskwartier Centrum* gelden andere regels met betrekking tot het parkeren en evt. uitritzones. U vindt deze regels in de verkoopbrochures van die wijken.

### Locatie parkeerplaats en uitrit

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. Op de uitgiftetekening is weergegeven aan welke zijde van de kavel de ontsluiting van de parkeerplaats, ofwel de uitrit, gesitueerd moet worden. Indien u deze locatie wilt wijzigen kunt hiervoor een verzoek indienen via de Kavelwinkel. Of de locatie gewijzigd kan worden is afhankelijk van de geplande inrichting van het openbaar gebied, zoals de locatie van openbare parkeerplaatsen, bomen, lantaarnpalen of verkeersdrempels. Deze elementen kunnen niet altijd worden verplaatst. Ook is het afhankelijk hoever de gemeente is met de planvorming van de definitieve inrichting van het openbare gebied. Uw verzoek kan dus geweigerd worden.

In het Europakwartier West kunnen het merendeel van de uitritten niet verbreed worden, neemt u daarvoor contact op met de Kavelwinkel om de mogelijkheden te bespreken.

U dient de plaats van de parkeerplaats en de uitrit op de tekeningen voor de SRV toets en op uw aanvraag voor de omgevingsvergunning aan te geven.

Voor de aansluiting van uw parkeerplaats op de openbare weg door de gemeente maakt u gebruik van het aanvraagformulier dat u vindt op de website. Dit formulier levert u in nadat u uw omgevingsvergunning 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 op het kavelpaspoort staat aangegeven en is daartegen geen bezwaar, dan kunnen de meerkosten van de aanleg voor rekening van de aanvrager zijn.

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

### 5.9 Ondergronds bouwen (kelders en (half) verdiept parkeren)

Het is in Almere, afhankelijk van de locatie van uw kavel, meestal toegestaan om binnen het bouwvlak ondergronds te bouwen. Omdat dit complex kan zijn is er een apart document gemaakt 'Ondergronds bouwen in Almere', met hierin enkele belangrijke aandachtspunten. Deze vindt u op de website.

### 5.10 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, afwatering en het recht van licht en uitzicht. Zo mag u geen hinder toebrengen aan uw burens. Uw architect is op de hoogte van de bepalingen uit het BW en deze zijn ook te vinden via [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

Het Burenrecht valt onder het zogenaamde 'privaatrecht'. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het 'publiekrecht' uw ontwerp wordt dan ook niet getoetst aan de regels van het burenrecht. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat het burenrecht niet overtreed. Om eventuele problemen te voorkomen wordt aanbevolen om uw burens inzicht te geven in het ontwerp van uw woning.

#### 5.10.1 Erfdienstbaarheden

Bij een erfdienstbaarheid maken de eigenaren van twee verschillende erven een afspraak die voor het ene erf een voordeel en voor het andere erf een nadeel oplevert. Deze afspraak kan een afwijking zijn van wat in het burenrecht is vastgelegd (bijvoorbeeld de toestemming een raam te maken binnen twee meter uit de erfgrans). Ook ten behoeve van nutsvoorzieningen worden erfdienstbaarheden verleend, bijvoorbeeld met betrekking tot bekabeling. Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht en wordt door een akte van vestiging tussen beide partijen bij de notaris vastgelegd en moet door de notaris in het openbare register worden ingeschreven. De erfdienstbaarheid blijft bestaan als het eigendom wisselt. Als er sprake is van een erfdienstbaarheid staat dat in de koopovereenkomst vermeld.

#### Uitgelicht: ramen op de erfgrans (artikel 50 uit BW 5)

Binnen 2 meter van de gezamenlijke zijerfgrans zijn vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken niet toegestaan, voor zover deze uitzicht bieden op het erf van de burens. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en niet doorkijkbare vensters worden voorzien (matglas, ondoorzichtig bouwglas etc.). Op dit alles zijn uitzonderingen mogelijk maar dan moeten uw burens daarmee instemmen. Het is verstandig deze afspraak vervolgens vast te leggen middels een erfdienstbaarheid in een akte bij de notaris. Zo voorkomt u problemen in de toekomst bij verhuizing van één van beide partijen. Als u nog geen buurman heeft zult u zich aan het burenrecht moeten houden.

### Het recht van overpad

Soms worden (rij)kavels geleverd met een aanvullende strook grond die is bedoeld om te worden gebruikt als achterpad. Het achterpad wordt dan soms ingericht door de gemeente en in eigendom overgedragen aan de bewoners. De bewoners zijn verplicht om het achterpad als zodanig te (doen) gebruiken en buren een recht van overpad te geven. Het achterpad mag dus niet worden afgesloten. De koopovereenkomst bevat dan een bepaling waarin dit wordt opgenomen. Vervolgens zal deze verplichting worden vastgelegd in de leveringsakte van de grond.

### Erfdienstbaarheden ten behoeve van bouwen in een rij

Als u een kavel koopt in een rij, geldt het voorschrift dat aan elkaar wordt gebouwd. De bouwvolumes van de woningen die worden gebouwd in een rij kunnen verschillen in hoogte en in diepte. Dat kan betekenen dat een muur van een belendend perceel hoger is en boven de ander uitsteekt. Bouwtechnisch kan het mooi zijn, wanneer het schone metselwerk van de buurman boven het naburige perceel wordt uitgevoerd. De afspraken over de bouwkundige aansluitingen kunnen worden vastgelegd in een erfdienstbaarheid.

Wanneer een tussenliggend perceel nog niet verkocht is, heeft een eigenaar geen 'buurman' met wie hij kan overleggen over het bouwplan of het bouwplan mee kan afstemmen. De woning zal moeten worden afgewerkt als een vrijstaande woning. In de leveringsakte wordt een verplichting opgenomen te gedogen dat een latere buurman het recht heeft de woning tegen een reeds bestaande bouwmuur aan te bouwen.

## 5.11 Splitsen & samenvoegen

Bij sommige kavels in Almere wordt de mogelijkheid geboden om meerdere woningen te realiseren op een kavel, de kavel kan daartoe worden gesplitst. Het is ook soms mogelijk om juist kavels samen te voegen. Deze mogelijkheden bestaan alleen voordat de kavel wordt bebouwd. Of dat mogelijk is en welke consequenties dat heeft voor de bouwregels staat vermeld in het kavelpaspoort en/of in de verkoopbrochure van de wijk. Voor iedere woning dient u aparte nutsvoorzieningen aan te leggen en moet u de daarbij horende aansluitkosten betalen.

## 5.12 Huisnummering en brievenbussen

### Meerdere huisnummers

Het is onder voorwaarden mogelijk om voor de bebouwing op een kavel meerdere huisnummers aan te vragen. Bijvoorbeeld wanneer u meerdere woningen op een kavel wilt realiseren of omdat u ook een werkruimte realiseert en u wilt voor beide woningen of voor de werkruimte een apart huisnummer hebben. De afgifte van huisnummers wordt geregeld in de 'wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen' (BAG). Vanuit deze wet kunnen er aanvullende eisen aan de bebouwing worden gesteld die na oplevering vaak niet meer te realiseren zijn. Neemt u daarom in een vroeg stadium contact op met de gemeente.

### Locatie brievenbus

In de 'Postregeling 2009' zijn de eisen die gesteld worden aan brievenbussen vastgelegd. Hierin staat in het bijzonder dat de brievenbus te bereiken moet zijn binnen 10 meter vanaf de openbare weg.

## 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 grond

De levering van de bouwgrond kan plaatsvinden vanaf het moment dat de grond bouwrijp en de omgevingsvergunning 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 bouwgrond. Bij overdracht moet de resterende termijn (90% van de koopsom) betaald zijn. De leveringsprocedure duurt gemiddeld 2-4 weken. Vanaf het moment van levering mag u de bouwgrond 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 omgevingsvergunning. De grond met het goedgekeurde bouwplan is uw onderpand (zekerheid) voor de hypotheek.

Sonderingen mogen worden uitgevoerd vóór de levering van de grond. Neemt u daarvoor contact op met de Kavelwinkel.

### 6.2 De bouwrijpe kavel

Indien van toepassing staat in de gebiedsspecifieke bijlage vermeld wanneer uw kavel bouwrijp is.

Tijdens het bouwrijp maken legt de gemeente de basisinfrastructuur zoals het elektriciteitsnetwerk, het gas of warmtenetwerk en de riolering. Ook worden er bouwwegen aangelegd zodat de kavels vanaf het openbare gebied zijn te benaderen. Ten slotte zijn de kavels op de juiste hoogte gebracht. De kavels worden ongeveer 50cm onder peil aangeboden in verband met de aanleg van uw fundering. Voor de aanleg van een eventuele tuin moet u daarom een gedeelte van uw kavel nog ophogen met zand of zwarte grond (zie paragraaf 8.9).

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

De gemeente Almere heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De gronden zijn geschikt bevonden voor woningbouw. De resultaten van dit onderzoek kunt u opvragen via de Kavelwinkel.

### 6.3 Uitzetten hoekpunten kavel en woning

De gemeente zal de hoekpunten van uw kavel en uw woning uitzetten; het inmeten van uw woning. De inmeting wordt verzorgd door het team Geo Informatie van de afdeling Gebouwen & Gegevensmanagement. U dient hiervoor zelf een afspraak te maken voordat u start met de bouw van uw woning (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. Wanneer u de woning 'gereed meld' bij de afdeling VTH zal de gemeente het kadaster verzoeken de kavel apart in te meten, waarna het definitieve zelfstandige kadastraal nummer wordt verstrekt. U ontvangt daarvan bericht van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers.

### 6.5 Vloerpeilen en maaiveldhoogte

Zie gebiedsspecifieke bijlage.

### 6.6 Straatnamen en huisnummers

De straatnamen zijn in de meeste gebieden reeds vastgesteld en kunt u vinden via 'Almere in kaart' op de website: <http://kaart.almere.nl>. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt er een huisnummer aan uw kavel toegekend. Tot dat moment is het kavelnummer met de straatnaam (indien bekend) het 'adres' dat u aan de verschillende partijen door kunt geven. U krijgt van de gemeente bericht als uw huisnummer bekend is. Hierna zal TNT de postcode bepalen. U krijgt hiervan bericht.

### 6.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte

#### 6.7.1 Aan- en afvoerwegen

Er zijn een aantal aan- en afvoerwegen die gebruikt mogen worden voor zwaar bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.

#### 6.7.2 Bouwwegen

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode en worden aangelegd als het gebied bouwrijp is. De bouwwegen zijn ongeveer 4,5 meter breed en liggen vaak op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd.

#### 6.7.3 Straatverlichting

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

#### 6.7.4 Ontsluiting van de woning na gereedkoming

Bij het gereedkomen van de woning zal de gemeente zorgen voor een tijdelijke ontsluiting van betonklinkers of halfverharding op de locatie van de toekomstige uitrit. De koper of bouwaannemer dient de aanvraag voor een uitrit direct in na ontvangst van de omgevingsvergunning. Dit formulier is te verkrijgen bij de Kavelwinkel en via de website.

## 6.8 Definitieve inrichting van de openbare ruimte

De gemeente zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied. Dit is vastgelegd in het inrichtingsplan. Het kan dat door voortschrijdend inzicht als gevolg van de bouw van de woningen en/of bedrijven er wijzigingen in het inrichtingsplan gemaakt moeten worden. Het meest actuele inrichtingsplan is daarom in te zien in 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.

## 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 3 MAANDEN VOOR DE GEWENSTE LEVERINGSWEEK INDIENEN. EEN OVERZICHT VAN DE AANSLUITTARIEVEN VINDT U IN HET TARIEVENBLAD OP DE WEBSITE.

### 7.1 Algemeen

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden kabels en leidingen (zoals de stadsverwarming, gas, elektra en riolering) onder of naast de bouwwegen aangelegd. De kabels en leidingen naast de openbare weg 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: Kabels en Leidingen Informatie Centrum, zie [www.klic.nl](http://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 bij het maken van de aansluitingen.

### 7.2 Aanvragen huisaansluitingen nutsvoorzieningen

De huisaansluiting op het net van elektra, stadsverwarming, water, telefonie, kabeltelevisie en glasvezel moet door de kavelkoper zelf worden geregeld. Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (CMA, bereikbaar via [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl)) kunt u de aansluiting voor deze voorzieningen in één keer aanvragen. Uw aanvraag moet minimaal 3 maanden voor de gewenste leveringsweek bij het 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 N.V.
Warmte	NV. Nuon Warmte
Kabeldiensten	UPC Nederland en UNET BV
Telecom	oa KPN Telecom BV

Voor de volledige adresgegevens zie [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl).

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. Op de website van het CMA treft u de richtlijnen aan waar uw meterkast in het geval van een warmteaansluiting of een gasaansluiting aan moet voldoen.

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.

Het CMA verzorgt alleen de aanvragen voor de hoofdinfrastructuur en niet voor de levering van de abonnementsdiensten. Hiervoor moet u contact opnemen met de verschillende door u gewenste aanbieders van deze diensten.

#### Nog geen adres?

Wanneer uw definitieve adresgegevens nog niet zijn toegekend en uw wilt toch alvast uw aansluitingen aanvragen dan kan dat niet via de website van het CMA omdat deze website adresgegevens verplicht stelt. Om in deze situatie toch de aansluitingen te kunnen aanvragen, kunt u bellen met het CMA via telefoonnummer: 088 8848840.

### 7.3 Bouwstroom en -water

De gemeente levert geen (bouw-)stroom en (bouw-)water. U of uw aannemer dient dit zelf aan te vragen bij de nutsbedrijven. Vraagt u dit tijdig aan want het kan zijn dat uw netwerkbedrijf dit pas 2 tot 3 maanden na aanvraag kan leveren. Aanvragen kan ook via de website van het CMA [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl), maar het aanvragen van bouwstroom en -water kunt u het beste telefonisch doen. Er kan alleen bouwstroom en -water aangevraagd worden als het gebied bouwrijp is en het primaire net van nutsleidingen is aangelegd.

Uw bouwstroom en -water aansluiting wordt niet automatisch omgezet in een definitieve huisaansluiting, deze dient u dan ook apart aan te vragen.

Zie paragraaf 7.2 hoe u bouwstroom en -water kunt aanvragen wanneer uw adres nog niet bekend is, of neem contact op met de Kavelwinkel.

### 7.4 Rioolstelsel

Het rioolstelsel in Almere 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.

Indien er in uw wijk **geen sprake** is van oppervlakkig hemelwaterafvoer dienen er ten behoeve van uw waterafvoer dus twee verschillende aansluitingen op het gemeentelijke rioolstelsel te worden aangevraagd: vuilwater en hemelwater. Dit kan met het aanvraagformulier dat te downloaden is van de website. Op het formulier staan alle technische eisen waar de riolering aan moet voldoen ook staat hierop welke stukken u bij de aanvraag moet aanleveren.

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). Ligt de erfgrans minder dan 1,00 meter uit de gevel, dan moeten de afvoeren tot 0,50 meter buiten de gevel worden aangebracht. Vanaf hier zal de gemeente een ontstoppingsstuk aanbrengen en de aansluiting aansluiten op de riolering.

Nadat de aansluiting is gerealiseerd komt het onderhoud en de instandhouding van de voorziening voor verantwoording van de koper.

>>> 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 in. Denk aan adequate ontluchting van de riolering en het bovendaks doorvoeren daarvan.

#### Oppervlakkig hemelwaterafvoer?

Wanneer er in uw wijk sprake is van oppervlakkig hemelwaterafvoer wordt er geen riool voor de afvoer van regenwater aangelegd, maar moet u het regenwater bovengronds aanleveren bij de perceelsgrens. Op de website is het document 'drainage en oppervlakkig hemelwaterafvoer' te downloaden. Hierin staat meer over de achtergrond van dit systeem en de specifieke eisen waaraan de hemelwaterafvoer moet voldoen.

### 7.5 Drainage en droge kruipruimte

Voor de beheersing en regulering van de waterhuishouding om en onder de woning dient een goed functionerend drainagestelsel door de kavelkoper te worden aangelegd. Dit dient er voor te zorgen dat de grondwaterspiegel op een niveau blijft waarbij geen wateroverlast of schade ontstaat. Voor de woningen betekent dit onder andere dat een droge kruipruimte een vereiste is.

Indien er in uw gebied **geen sprake** is van oppervlakkig hemelwaterafvoer dan dient u reeds voor uw hemelwaterafvoer een aansluiting aan te vragen op het gemeentelijk rioolstelsel. U kunt dan uw drainagestelsel op eigen terrein koppelen aan uw hemelwaterafvoer zodat u voor het drainagestelsel geen aansluitkosten hoeft te betalen.

Is er in uw gebied sprake van oppervlakkig hemelwaterafvoer dan moet u uw drainagestelsel aan laten sluiten op het gemeentelijk drainagestelsel en betaalt u hiervoor aansluitkosten. Aanvragen kan met hetzelfde aanvraagformulier dat u gebruikt voor de overige rioolaansluitingen, te downloaden op de website.

Op de website is het document 'drainage en oppervlakkig hemelwaterafvoer' te downloaden. Hierin staan de specifieke eisen waaraan het drainagesysteem moet voldoen en enkele aanbevelingen voor een juiste aanleg hiervan.

## 7.6 Overige opmerkingen nutsvoorzieningen

### 7.6.1 Stadswarmte of gas

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

### 7.6.2 Elektriciteit

Indien er in uw gebied stadsverwarming wordt aangelegd, dient er elektrisch gekookt te worden. Het kan zijn dat er ten behoeve van elektrisch koken een zwaardere huisaansluiting of een extra groep in de meterkast moet worden aangelegd.

### 7.6.3 Centrale Antenne Inrichting (Cai)

In Almere is een centrale antenne inrichting (Cai of kabel) 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.

### 7.6.4 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.

### 7.6.5 Glasvezel

In Almere wordt een glasvezelnetwerk aangelegd. De status van dit netwerk is per gebied verschillend. Op dit moment ligt er nog geen werkend glasvezelnetwerk in de nieuwe wijken waarop u uw woning kunt laten aansluiten. Wel zijn er voorzieningen getroffen voor de aanleg in de toekomst. Voor meer informatie over de status van het glasvezelnetwerk kunt u zich wenden tot Glashart Almere via [www.glashart.nl](http://www.glashart.nl).

## 8 REALISATIEFASE

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

### 8.1 Aandachtspunten bij start van de bouw

Nadat de omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning kunnen nog voorwaarden en aanwijzingen zijn opgenomen voordat u kunt starten met de bouw. 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 omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen en ontheffingen moeten op de bouwplaats aanwezig zijn.

#### Uitzetten hoekpunten woning (inmeten)

Minimaal 2 weken voor start uitvoering van de bouw maakt u of 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 heet het 'inmeten van de woning'. De inmeting wordt verzorgd door het team Geo Informatie van de afdeling Gebouwen & Gegevensmanagement, deze is bereikbaar via 036 – 539 9015. De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met piketpaaltjes. U ontvangt van het team Geo Informatie 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 de woning en erfgrenzen 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. In Almere Poort meldt de aannemer zich ook bij de toezichthouder in de bouwkeet van de gemeente die in het Homeruskwartier staat.

### 8.2 Bouwtoezicht door VTH

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning. 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 omgevingsvergunning kan de bouw worden stilgelegd.

Op grond van jarenlange bouwtoezichtervaring geeft het team Toezicht een aantal belangrijke punten aan, waaraan vooraf en tijdens de uitvoering aandacht besteed moet worden. U treft het document 'Toezicht tijdens de bouw door de gemeente' aan op de website. Vlak nadat de bouw van een woning

start en de eerste contacten zijn gelegd, maakt de inspecteur een afspraak om de omgevingsvergunning 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.

U dient een melding schriftelijk te doen middels het formulier dat bij de omgevingsvergunning ontvangen heeft. 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.

#### Gereedmelding

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

### 8.3 Planning en coördinatie

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

### 8.4 Veiligheid

In het hele gebied geldt dat de veiligheid van personen voorop staat. De arbeidsinspectie houdt op basis van de Arbowet toezicht op de veiligheid op de bouwplaats. De afdeling VTH 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.

### 8.5 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 toezichthouder van de gemeente. U dient de wegen vrij te houden van bouwafval.

## 8.6 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 omgevingsvergunning 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. Bij aansluitende bouw kavels 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 inspecteur van het team Toezicht, zie 8.2. U wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

Artikel 4 van de Bouwverordening Almere 2007 is van toepassing. Hierin staan de “plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk” genoemd. U kunt de bouwverordening downloaden via de website.

Zie voor het aanvragen van bouwstroom en –water paragraaf 7.3.

## 8.7 Oudheidkundige vondsten

Indien bij graafwerk voorwerpen aan het licht komen zoals aardewerk, munten, wapenen, beenderen, lijkkasten, palen, stenen e.d. die van historisch belang kunnen zijn, dan moet de gemeente hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld. Neem in dat geval contact op met de projectleider realisatie van uw wijk, te bereiken via algemene nummer van de gemeente Almere 14 036 of via de Kavelwinkel. De archeoloog van de gemeente Almere zal de vondsten dan onderzoeken. Het is van groot belang dat de vondsten voor dit deskundig onderzoek beschikbaar blijven in de toestand waarin zij in de bodem zijn aangetroffen. Het graafwerk in de omgeving van de vondst moet worden gestaakt. De eventuele vertraging in het werk kan op geen enkele wijze worden verhaald op de gemeente Almere.

## 8.8 Afvoer bouwafval

De aannemer is zelf verantwoordelijk voor de afvoer van het uit de bouw vrijkomende bouwafval. Het bouwafval wat van u zelf afkomstig is kunt u op verschillende manieren afvoeren. U kunt het afval gescheiden brengen naar één van de recyclingperrons van de Gemeente Almere:

- Almere Haven: De Steiger 221, Almere Haven.
- Almere Buiten: Vlotbrugweg 36, Almere Buiten.
- Almere Poort: Argonweg 81, Almere Poort.

Ook kunt u een afspraak maken om het grofvuil op te laten halen. Dit kan online via het digitale loket op de website van de gemeente: <http://digitaaloket.almere.nl> of telefonisch via 14 036, bereikbaar op werkdagen van 08.00 uur tot 18.00 uur.

Tenslotte kunt u bij een particulier bedrijf een vuilcontainer bestellen die u op uw kavel laat plaatsen. Deze wordt dan weer opgehaald als de container gevuld is.

## 8.9 Zand en zwarte grond

Er wordt onderscheid gemaakt in 'zand' en zwarte 'grond' hiervoor gelden aparte regels. Voor beide geldt dat uit de bouwput vrijkomend zand of grond dat weer voor hetzelfde werk zal worden aangewend, op de eigen kavel in depot dient te worden gezet. Opslag op gemeentegrond is niet toegestaan ter vermijding van extra zettingen op kabels en leidingen en ter voorkoming van wateroverlast op openbare wegen. Wanneer het bouwvlak de hele kavel beslaat dient contact opgenomen te worden met de toezichthouder van het AIB om tot maatwerkafspraken te komen.

### Zand

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 (indien van toepassing). Zand dat u tekort komt wordt niet door de gemeente aangevuld maar moet u zelf uit de markt te betrekken. Overtollig zand kunt u gratis brengen naar het gemeentelijk zanddepot.

### Grond

Indien u een tuin wilt/kunt aanleggen moet de kavel opgehoogd worden met zwarte grond. In verband met uitdroging van de eventuele beplanting wordt een laagdikte van minimaal 50 centimeter geadviseerd. De grond die u hiervoor nodig hebt kunt u gratis afhalen bij het gemeentelijk gronddepot. Overtollig grond wordt niet meer teruggenomen.

Om de grond te kunnen ophalen uit of zand te brengen naar het depot stuurt u een week van tevoren het aanvraagformulier in (te downloaden van de website). Op het aanvraagformulier staat het adres en openingstijden van het depot. De vervoerskosten zijn voor rekening van de eigenaar van de kavel.

## 8.10 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.

## 8.11 Riolering tijdens de bouw

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

## 8.12 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.

## 9 EEN OVERZICHT VAN RELEVANTE TERMIJNEN

TIJDENS HET GEHELE BOUWPROCES GELDEN VERSCHILLENDE TERMIJNEN DIE U IN ACHT MOET NEMEN, HIERONDER EEN OVERZICHT. IN DE KOOPOVEREENKOMST WORDEN VOOR ENKELE BELANGRIJKE TERMIJNEN UITERSTE DATA GENOEMD.

- Indienen SRV Toets: binnen 7 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.
- In bezit van omgevingsvergunning: binnen 12 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.
- Start bouw: zodra de omgevingsvergunning is verleend en de grond is betaald en geleverd. De gemeente kan de omgevingsvergunning intrekken als niet binnen 26 weken na verlening daarvan een start is gemaakt met de bouw.
- Aanvraag aanleg riolering en (tijdelijke) uitrit: na ontvangst omgevingsvergunning.
- Levering grond: uiterlijk 14 maanden na ondertekening koopovereenkomst<sup>1</sup>. De grond wordt in principe pas geleverd nadat een omgevingsvergunning is verkregen en de koopsom volledig is voldaan.
- Aanvraag voor (tijdelijke) aansluiting op nutsvoorzieningen: minimaal 3 maanden voor de leveringsweek aansluiting: via centraal meldpunt [www.aansluitingen.nl](http://www.aansluitingen.nl).
- Afspraak voor het uitzetten hoekpunten kavel (inmeten): minimaal 2 weken voor start uitvoering melden door aannemer bij team Geo Informatie.
- 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 omgevingsvergunning, 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.

### Europakwartier en Homeruskwartier Centrum

Voor deze wijken gelden drie afwijkende termijnen:

- Indienen SRV toets: binnen **10 maanden** na ondertekening koopovereenkomst
- In bezit van omgevingsvergunning: binnen **14 maanden** na ondertekening van de koopovereenkomst.
- Levering grond: uiterlijk **18 maanden** na ondertekening koopovereenkomst.

---

<sup>1</sup> Voor kavels gekocht voor mei 2009 geldt dat de grondoverdracht 2 maanden na betaling grondprijs mag plaatsvinden.

## 10 OVERIGE INFORMATIE

### 10.1 Adressen gemeente Almere

#### Gemeente Almere: Stadhuis

Stadhuisplein 1 | 1315 HR Almere

tel. 14 036

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

#### Kavelwinkel

De Kavelwinkel is het centrale adres voor al uw vragen over particuliere bouwkavels in Almere. De Kavelwinkel is gevestigd in de centrale hal van het Stadhuis

Openingstijden:

Maandag 09.00 – 17.00 uur

Dinsdag 09.00 – 13.00 uur

Woensdag 09.00 – 13.00 uur

Donderdag 09.00 – 20.00 uur

Vrijdag 09.00 – 17.00 uur

Zaterdag 10.00 – 15.00 uur

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

[www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl](http://www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl) | [info@ikbouwmijnhuisinalmere.nl](mailto:info@ikbouwmijnhuisinalmere.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.

Bij de Kavelwinkel is de actuele lijst met door de gemeente geselecteerde bouwbegeleiders te verkrijgen. 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 de omgevingsvergunning. De Frontoffice VTH is samen met de Kavelwinkel gevestigd op de begane grond van het stadhuis.

Vrije inloop:

Maandag t/m vrijdag 09.00 – 13.00 uur

Donderdag 18.00 – 20.00 uur

De Frontoffice is telefonisch te bereiken op 14 036 (van 9.00 tot 17.00 uur)

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

#### Team Geo Informatie

Het team Geo Informatie van de afdeling Gebouwen & Gegevensmanagement verzorgt het uitzetten van de hoekpunten van het uitgeefbaar gebied, het vloerpeil en de hoekpunten van de woning (zie paragraaf 8.1). U maakt hiervoor een afspraak via 036 – 539 9015.

## 10.2 Adressen nutsvoorzieningen

### Centraal Meldpunt Aansluitingen

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

### Liander (beheerder netwerk elektriciteit; voorheen Continuon)

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

Klantenservice consumentenmarkt: 0900 - 2632630

[info@liander.nl](mailto:info@liander.nl)

### KPN Telecom BV

Afdeling Houten | Postbus 30150 | 2500 GD Den Haag

tel. 0800 - 0403

[www.kpn.com](http://www.kpn.com)

### NV. NUON Warmte

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

Nuon klantenservice: 0900 - 0808

e-mail: [warmte.aanleg.almere@nuon.nl](mailto:warmte.aanleg.almere@nuon.nl)

[www.nuon.com](http://www.nuon.com)

### UPC Nederland BV

Afdeling Leeuwarden | Postbus 1186 | 8900 CD Leeuwarden

Verkoopnummer van UPC: 0800 - 1872

Klantenservice: 0900 - 1580

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

### Vitens NV (waterbedrijf)

Kantoor Lelystad | Postbus 1090 | 8200 BB Lelystad

tel. 0320 - 29 66 11

Klantenservice: 0900 - 0650

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

## 10.3 Adressen garanties en keurmerken

### Stichting Woningborg (SWB)

Postbus 805 | 2800 AV Gouda

tel. 0182 - 58 00 04

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

### Stichting Waarborgfonds koopwoningen (SWK)

Postbus 29160 | 3001 GD Rotterdam

tel. 010 - 411 1674

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

#### Stichting Garantie Waarborg Nederland (SGWN)

Postbus 148 | 7240 AC Lochem

tel. 0573 - 44 26 16

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

#### Stichting BouwGarant

Postbus 340 | 2700 AH Zoetermeer

tel. 0900 - 224 2242

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

#### Woonkeur | SKW Certificatie

Postbus 50231 | 1305 AE Almere Haven

[www.woonkeur.nl](http://www.woonkeur.nl) of [www.skw-certificatie.nl](http://www.skw-certificatie.nl)

#### Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw

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

#### Milieukeur

Postbus 17186 | 502 CD Den Haag

tel. 070 - 358 6300

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

### 10.4 Adressen overig

#### Bond van Nederlandse Architecten - BNA

Jollemanhof 14 | 1019 GW Amsterdam

tel. 020 - 55 36 66

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

#### Bouwend Nederland (het vroegere nvob)

Vereniging van bouw- en infrabedrijven

Postbus 340 | 2700 AH Zoetermeer

tel. 079 - 325 2252

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

#### Vereniging Eigen Huis

Postbus 735 | 3800 AS Amersfoort

tel. 033 - 450 7750

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

Uitgave: bouw uw eigen huis

### 10.5 Informatie bouwbegeleiders

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

## COLOFON

Het basishandboek zelfbouw – oktober 2011 met bijlagen is een uitgave van de Gemeente Almere, Programmabureau Particulier Opdrachtgeverschap.

Stadhuisplein 1 | 1315 HR Almere | tel. 14 036

### Disclaimer

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

De meest recente versie van dit handboek is te vinden op de website.