

Inhoudsopgave

1	Inleiding	PAG. 3
2	Kader	PAG. 4
	2.1	Betrokken gemeentelijke partijen
	2.2	Het gebied Overgooi
3	Vorbereiding	PAG. 5
	3.1	Wat wil ik zelf: Programma van Eisen
	3.2	Het ontwerp
	3.3	Randvoorwaarden en uitgangspunten
	3.4	Tempo
	3.5	Bouwen
	3.6	Adviseurs
4	De kosten en subsidies	PAG. 8
	4.1	Kosten die met de financiering samenhangen
	4.2	Kosten die u aan de gemeente betaalt
		<ul style="list-style-type: none">• grondkosten• legeskosten• overig
	4.3	Kosten die verband houden met het ontwerp
	4.4	Aansluitkosten nutsvoorzieningen
	4.5	Bouwkosten
	4.6	Kosten die met de inrichting en verhuizing samenhangen
5	Verplichtingen en regelgeving	PAG. 12
	5.1	Koopovereenkomst
		<ul style="list-style-type: none">• koopovereenkomst algemeen• specifieke bepalingen voor Overgooi
	5.2	Bestemmingsplan
	5.3	Kavelaspoorten
	5.4	Parkeren
	5.5	Milieu eisen
		<ul style="list-style-type: none">• grondwaterbeschermingsgebied• drainage en aanleg droge kruipruimtes
	5.6	Bouwbesluit en Bouwverordening Almere 2007
	5.7	Welstand
	5.8	Hoogwaardige architectuur
	5.9	Omgevingsvergunning
	5.10	Ondergronds bouwen (kelders en (half) verdiept parkeren)
	5.11	Burenrecht

6	Rol van de gemeente	PAG. 22
	6.1 De levering van de grond	
	6.2 De bouwrijpe kavel	
	6.3 Landmeetkundige maatvoering	
	6.4 Kadastrale gegevens	
	6.5 Peilen en maaiveldhoogte	
	6.6 Straatnamen en huisnummers	
	6.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte	
	6.8 De definitieve inrichting van de openbare ruimte	
7	Nutsvoorzieningen	PAG. 25
	7.1 Algemeen	
	7.2 Huisaansluitingen nutsvoorzieningen	
	7.3 Elektriciteit (NUON)	
	7.4 Water (Vitens)	
	7.5 Telefoon	
	7.6 Rioolstelsel	
8	Realisatiefase	PAG. 28
	8.1 Aandachtspunten bij start van de bouw	
	8.2 Bouwtoezicht	
	8.3 Sonderen en funderen	
	8.4 Planning en coördinatie	
	8.5 Veiligheid	
	8.6 Bouwwegen	
	8.7 Bouwterrein, werkterrein en bouwketen	
	8.8 Bouwplaats regels	
	8.9 Oudheidkundige vondsten	
	8.10 Afvoer bouwafval	
	8.11 Zand en zwarte grond	
	8.12 Grondwerk en oeverwaluwen	
	8.13 Riolering tijdens de bouw	
	8.14 Reclame	
	8.15 Een overzicht van relevante termijnen	
9	Overige informatie	PAG. 34
	9.1 Adressenlijst	
	9.2 Colofon	

Disclaimer:

Dit handboek is met zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat er onjuiste informatie is ingesloten. De gemeente Almere kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

1. Inleiding

“Uw huis bouwen moet een feestje zijn. Van A tot Z.” Bij de gemeente Almere zijn wij het volmondig eens met deze uitspraak van Jan des Bouvrie. Om de realisatie van uw droomhuis zo soepel mogelijk te laten verlopen ontvangt u dit handboek. Het geeft u - als koper van een kavel - specifieke achtergrondinformatie over bouwen in Overgooi. Het wijst u de weg bij het ontwerp en de bouw van uw toekomstige woning.

Als extra service heeft de gemeente Almere een accountmanager Overgooi aangesteld. Naast gebruik van het handboek kunt u een beroep doen op deze accountmanager. Zij is uw eerste aanspreekpunt voor al uw vragen met betrekking tot het bouwen van uw woning in Overgooi.

Maakt u vooral gebruik van deze extra services, die u kunnen helpen om het bouwproces van uw woning zo soepel mogelijk te laten verlopen. Wij wensen u veel succes bij de realisatie van uw droomhuis!

Leeswijzer:

Het Handboek zelfbouw behandelt het zelfbouwproces chronologisch.

In hoofdstuk 2 worden de betrokken gemeentelijke partijen en het gebied beschreven, hoofdstuk 3 en 4 behandelen uw mogelijke keuzes. Hoofdstuk 5 beschrijft de verplichtingen en regelgeving, voor zover dit met bouwen in Almere samenhangt. Hoofdstuk 6 gaat dieper in op de rol van de gemeente. Dan volgen twee hoofdstukken over de realisatie: hoofdstuk 7 beschrijft de nutsvoorzieningen en hoofdstuk 8 gaat in op de realisatiefase. Hoofdstuk 9 tenslotte geeft een overzicht van adressen en nuttige websites.

Dit handboek is vooral een naslagwerk. Er staat ook technische informatie in. Die informatie is met name interessant voor uw architect, adviseur, bouwbedrijf of aannemer. Wij adviseren u om dit handboek ook aan hen ter beschikking te stellen.

2. Kader

2.1: Betrokken gemeentelijke partijen

De Kavelwinkel en de makelaar

De kavels worden verkocht door de Kavelwinkel en enkele regionale makelaars. Deze partijen kunnen u informatie geven over de aankoop van een kavel, de gronduitgifte, de procedure en de planning en de realisatie van uw woning op de kavel. Opties worden verstrekt door zowel de Kavelwinkel als de makelaars.

Accountmanager

Een kavel kopen, een woning laten ontwerpen en realiseren is een bijzonder traject. Niet iets waar veel mensen vaardig in zijn. Daarom heeft de gemeente Almere voor de kopers in Overgooi een accountmanager aangesteld. De accountmanager is uw aanspreekpunt voor al uw vragen richting de gemeente vanaf het moment dat u een optie heeft, tijdens als na de aankoop van uw kavel tot en met de realisatie van uw woning.

Afdeling Grondzaken

De gemeente Almere is eigenaar van de grond en biedt de kavels te koop aan. De verkoop loopt via de Kavelwinkel en de makelaars. De afdeling Grondzaken stelt de koopovereenkomst op en begeleidt de grondoverdracht bij de notaris. Voor alle vragen over de verschillende procedures kunt u terecht bij de accountmanager van Overgooi.

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH)

Het team Vergunningen verzorgt de bestemmingsplantoets van uw bouwplan en de formele afhandeling (verlening) van de omgevingsvergunning.

Om het hoge architectuurniveau te garanderen, worden alle bouwplannen nauwkeurig getoetst door de Welstandscommissie (onderdeel van de afdeling VTH).

In de realisatiefase van uw woning krijgt u te maken met het team Toezicht en Constructie van de afdeling VTH. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt een inspecteur van dit team aan uw dossier gekoppeld.

Zie hoofdstuk 9.1 voor alle gegevens over openingstijden en bereikbaarheid.

3. Voorbereiding

3.1 Wat wil ik zelf: Programma van Eisen

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

Het Programma van Eisen

Bij het opstellen van een PvE maakt u een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn, hun functies en eventuele wensen voor het gebruik. Geef ook aan hoe groot elke ruimte moet zijn. U vindt een programma van eisen op de website www.almere-overgooi.nl -> onder Downloads.

- de ligging en afmeting van de woonkamer
- open of gesloten keuken
- aantal slaapkamers
- logeerkamer/studeerkamer/hobbyruimte
- badkamer(s), doucheruimte(s), toiletten op meerdere verdiepingen
- sauna, zwembad, fitnessruimte e.d.
- plaats en afmeting van vaste kasten, inloopkasten of berging
- (fietsen)berging , ruimte voor containers
- autostalling of garage
- balkon of dakterras
- gewenste buitenruimtes (tuin, balkon, dakterras)
- zet ook uw wensen over het uiterlijk van uw woning op een rijtje
- uitstraling: romantisch, modern, zakelijk; ga op zoek naar referentiebeelden.
- baksteen of moderne materialen
- veel glas of juist intiem
- gewenste bezonning

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

3.2 Het ontwerp

Ontwerp op maat

Het uitgangspunt in Overgooi is dat alle woningen uniek zijn. Met uw input uit het PvE geeft u uw architect de bouwstenen om tot een optimaal ontwerp te komen, waarmee uw woonwensen vervuld worden. Naast uw Programma van Eisen, dient uw architect ook rekening te houden met wetgeving

zoals het bouwbesluit, de eisen die in het bestemmingsplan en de welstandsnota gesteld worden.

Schetsplanprocedure

Uw architect heeft een aantal bouwstenen waarmee hij ontwerpt. De bouwvoorschriften zijn vastgelegd in het Bestemmingsplan Overgooi. Om snelle afhandeling van uw bouwplan mogelijk te maken geeft de gemeente u en uw architect de mogelijkheid om een afspraak te maken voor een (informeel) vooroverleg. Dit wordt populair gezegd ook wel de schetsplanprocedure genoemd. Uw plan wordt daar op hoofdlijnen getoetst aan het bestemmingsplan Overgooi alsmede aan redelijke eisen van welstand. Dit vooroverleg geeft u in een vroeg stadium duidelijkheid over de haalbaarheid van uw plan. Mogelijke knelpunten komen boven water en kunnen tijdig worden opgelost. Hierdoor kan worden voorkomen dat in de formele bouwaanvraag procedure onnodige vertraging optreedt. Er kan dus belangrijke tijdwinst worden behaald door gebruik te maken van deze geboden mogelijkheid tot vooroverleg (zie ook inleiding en hoofdstuk 2.1).

Voor de procedure van het vooroverleg kunt u contact opnemen met de accountmanager, telefoon (036) 533 83 83.

3.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De kavels in Overgooi kennen een aantal randvoorwaarden voor de bebouwing. Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen woningen langs lanen en woonstraten. Als kader voor het bouwen in Overgooi geldt het bestemmingsplan Overgooi. In de kavelpaspoorten zijn een aantal belangrijke bebouwingsvoorschriften opgenomen, maar niet alle. Als basis voor het ontwerp van uw woning is het kavelpaspoort dus niet toereikend. Uw architect dient het bestemmingsplan hiervoor te raadplegen, o.a. te vinden op www.almere-overgooi.nl onder Bouwen in Overgooi / architectuur en welstand. Verder dient uw plan te voldoen aan de welstandscriteria zoals deze zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2007. Voor Overgooi geldt het basisplus niveau (zie pagina 52 van de Welstandsnota 2007). Zie ook hoofdstuk 5.7 en 5.8.

Deze kunt u downloaden op: www.almere-overgooi.nl onder Bouwen in Overgooi / architectuur en welstand.

3.4 Tempo

Vanaf het moment dat u de koopovereenkomst tekent, gaat een aantal termijnen lopen die gelden voor de bouwvoorbereiding en de bouw. Ook krijgt u meteen al te maken met financiële lasten, namelijk 5% binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst te voldoen), zonder dat daar woongenot tegenover staat. U krijgt de grond geleverd wanneer u beschikt over een omgevingsvergunning; vervroegde overdracht is slechts onder voorwaarden mogelijk. In dat geval dient u in ieder geval een positief welstandsadvies op de schetsplanprocedure in uw bezit te hebben. Wanneer de omgevingsvergunning is verkregen, moet u binnen zes maanden starten met de bouw. Binnen 2 jaar na het verlijden van de notariële akte dient de woning gebruiksklaar te worden opgeleverd (artikel B.3.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2010). Het is van belang dat u met

uw planning ruim binnen de gestelde termijnen blijft. Zie verder hoofdstuk 8.15 voor een overzicht van voor u relevante termijnen.

3.5 Bouwen

Zelfbouw

Bij de individuele kaveluitgifte kunt u onafhankelijk van andere kavelkopers uw eigen plan trekken. U treedt individueel op als opdrachtgever tijdens de planvorming, behalve indien u gekozen hebt voor bebouwing op een van de clusterkavels.

Clusterbouw

In Overgooi worden clusterkavels aangeboden. Clusterkavels zijn bestemd voor de realisatie van één hoofdgebouw, met de uitstraling van één grote villa, die meerdere wooneenheden bevat. Deze wooneenheden kunnen zowel horizontaal als verticaal in het hoofdgebouw worden opgenomen. U kunt dit vergelijken met zeer grote en oude villa's waarin die later zijn verbouwd tot meerdere appartementen. Per 1.000 m² kaveloppervlakte mag er maximaal één wooneenheid worden gerealiseerd.

3.6 Adviseurs

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

Bouwbegeleiding

De meeste mensen hebben geen ervaring met particulier opdrachtgeverschap en de verschillende keuzes die zich aandienen. Een bouwbegeleider is een onafhankelijke adviseur. U kunt een bouwbegeleider inschakelen voor (een deel van) het traject om u hierin van advies te dienen.

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 vlak op één lijn. Op de site van de Bond van Nederlandse Architecten (www.bna.nl) vindt u onder andere informatie over wat een architect voor u kan doen.

Constructeur en installateurs

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

Kostendeskundige

U kunt in eerste instantie bij uw architect nagaan of hij een calculatie van de bouwkosten voor u kan maken. Wanneer u twijfelt of als uw 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. De 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, kunt u de nieuw te bouwen woning met een overbruggingshypotheek financieren. Tijdens de bouw betaalt u de aannemer in termijnen.

Hypotheekkosten: Afsluitprovisie

Notariskosten: Kosten van de akte(n) en kadastrale kosten.

Overbruggingskosten: De eventuele kosten van een overbruggingshypotheek.

Rente: U betaalt rente over de reeds betaalde termijnen van de aannemer tijdens de bouw als u een hypotheek heeft genomen..
Informeel bij uw financieel adviseur voor het totaalplaatje.

4.2 Kosten die u aan de gemeente betaalt

Grondkosten

De grondprijs van de kavel is vastgesteld door de gemeente Almere en staat vermeld in het kavelpaspoort. De grondprijs is inclusief 19% BTW. Na het tekenen van de koopovereenkomst betaalt u binnen één maand een aanbetaling van 5% van de koopprijs van de kavel. U ontvangt daartoe een factuur. Het resterende bedrag wordt door u betaald bij levering van de grond.

Legeskosten 2011

De gemeente hanteert de volgende percentages voor het berekenen van de legeskosten:

- Voor het verkrijgen van een reguliere omgevingsvergunning: 2,07% van de bouwkosten.
- Voor de toetsing aan de welstandsnota: 0,25% van de bouwkosten. (2011).

In totaal wordt dus 2,32% van de bouwkosten (exclusief BTW) geheven voor het behandelen en aanvragen van een reguliere omgevingsvergunning.

Overig

U betaalt de gemeente voor de aansluiting op de riolering (zie verder 4.4) en voor de meerkosten bij de aanleg van een inrit breder dan 3.50 meter. Per kavel is 1 inrit per wegzijde toegestaan, bij het dimensioneren van de inrit dient rekening gehouden te worden met een minimale afstand van 1 meter tot de bomen en lantaarnpalen die in het gebied gepland zijn.

4.3 Kosten die verband houden met het ontwerp

Advieskosten

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

Verschotten

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

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.

Kadaster

Het Kadaster brengt kosten in rekening ('kadastraal recht') voor het opmeten en registreren van de kavel.

4.4 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen (gas, elektra en water)

Voor de actuele aansluitkosten dient u contact op te nemen met de nutsbedrijven (zie ook hoofdstuk 7.2). Aansluiting op de nutsvoorzieningen is verplicht. Het aanvragen voor een aansluiting op de nutsvoorzieningen (gas, water en elektra) is niet mogelijk bij de betreffende nutsbedrijven afzonderlijk, maar moet plaatsvinden via één centraal punt (www.aansluitingen.nl).

Riolering

De kosten worden verrekend op basis van het aantal aan te sluiten afvoeren en de diameter van de gebruikte afvoerbuis. De tarieven staan vermeld op het aanvraagformulier aanleg riolering, welk te vinden is op www.almere-overgooi.nl onder Downloads. Met het aansluiten wordt bedoeld: de som van de hemelwaterafvoeren, de vuilwaterafvoeren en de eventuele drainageafvoeren.

De aansluitkosten op de riolering zijn afhankelijk van de afstand van uw woning tot aan het aansluitpunt in de straat. De tarieven die standaard in Almere gehanteerd worden, zijn voor Overgooi slechts richtinggevend.

De tarieven voor een gemiddelde (standaard) aansluiting, per aan te sluiten afvoer en diameter (kleiner of gelijk aan) zijn:

125 mm € 466,20*

160 mm € 728,75*

200 mm € 1.163,45*

Groter dan 200 mm en tijdelijke voorziening en worden aangelegd tegen de werkelijke kosten. Houdt u ook rekening met de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater.

Glasvezel

In Overgooi is glasvezel aanwezig. U kunt bij voorbaat een mantelbuis aan laten leggen vanaf de openbare weg naar de woning. Dit voorkomt onnodige graafwerkzaamheden in een later stadium.

4.5 Bouwkosten

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 van 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.

Aannemingsovereenkomst

Maak gebruik van het model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Woningborg Groep of Vereniging Eigen Huis zijn opgesteld. Vergelijk een eigen overeenkomst én voorwaarden van een aannemer grondig op afwijkingen van genoemde modellen.

Leg duidelijk vast wanneer de aannemer begint en wanneer hij de woning oplevert. Met een proces verbaal van oplevering legt u vast wat uw aannemer nog moet doen nadat de woning is opgeleverd en voor welke datum. Spreek met uw aannemer betalingstermijnen af die gelijke tred houden met de geleverde prestatie minus bijvoorbeeld 10%. Houd een redelijke opleveringstermijn aan tot alles naar uw tevredenheid is opgeleverd. Betaal niet vooraf maar betaal alleen het materiaal en loon van die onderdelen die reeds in de bouw zijn aangebracht. Neem zo weinig mogelijk 'open' posten op; als u de aannemer eenmaal opdracht heeft verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen.

* Bron: kengetal 2011

Garanties en verzekeringen

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

Garantie

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

Kosten paalfundering

In Almere is het niet mogelijk om te bouwen zonder paalfundering (zie verder hoofdstuk 8.3). De kosten zijn sterk afhankelijk van de diepte waarop moet worden geheid. Dit kan zeer uiteenlopen in hetzelfde gebied, waarvoor er sonderingen dienen te worden gedaan. Daarnaast zijn de kosten afhankelijk van de draagconstructie van het woningontwerp.

Kosten van keurmerken

U kunt er voor kiezen uw huis te bouwen volgens een keurmerk, bijvoorbeeld een het Politiekeurmerk Veilig wonen. Dit brengt soms meerkosten met zich mee. Zie voor adressen voor meer informatie over de verschillende keurmerken hoofdstuk 9.1.

4.6 Kosten die met inrichting en verhuizing samenhangen

Inrichting

Interieurarchitect, adviseur meubilering en stoffering.

Tuin

Ontwerp- en aanlegkosten tuin, bergingen, omheiningen, straatwerk en beplanting.

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.

5. Verplichtingen en Regelgeving

Bouwen is aan regels gebonden. In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan de contractuele afspraken en de wettelijke regelgeving. In hoofdstuk 9 vindt u een overzicht met adresgegevens van alle betreffende instanties.

5.1 Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst van de kavel staan rechten en plichten opgenomen waar u als koper van de kavel mee te maken krijgt. Tevens verwijst de koopovereenkomst naar bepalingen uit de 'Algemene voorwaarden 2010 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Almere'.

De belangrijkste verplichtingen voortkomend uit de koopovereenkomst zijn:

- **Koopprijs van de kavel**

U betaalt binnen vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst een aanbetaling van 5% van de koopprijs van de kavel. U ontvangt daarvoor een factuur. De volledige koopprijs moet zijn voldaan de dag vóór van het notarieel transport (de overdracht van de grond). De maximale termijn die hiervoor geldt is 15 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.

- **Termijnen**

Er staan termijnen genoemd in de koopovereenkomst, die moeten garanderen dat binnen een bepaalde periode een woning wordt afgebouwd. De termijnen gelden voor het voorleggen van een schetsplan ter goedkeuring (maximaal 4 maanden) en het verkrijgen van een omgevingsvergunning (maximaal 12 maanden). Deze termijnen mogen niet worden overschreden!

- **Overdracht van de grond**

Deze kan plaatsvinden nadat er op een door de gemeente goedgekeurd bouwplan een volledige omgevingsvergunning is verleend. Op verzoek, in bijzondere situaties, kan dit vervroegd worden. In dat geval is een positief advies op de Schetsplanprocedure, afgegeven door Welstand, altijd één van de voorwaarden.

- **Bouwplicht**

De woning moet binnen 2 jaar na overdracht van de grond gebruiksklaar worden opgeleverd.

- **Zelfbewoning**

De koper is verplicht de op het perceel bouwen woning gedurende twee jaar na gereedkomen van de woning zelf te bewonen.

- **Vervreemdingsverbod**

Gedurende de periode van de bouw en tot twee jaar na datum eerste bewoning van de woning mag de kavel met opstal niet worden doorverkocht of overgedragen aan een derde. Het college van B en W kan daarvoor ontheffing verlenen.

- **Overige verplichtingen**

In de koopovereenkomst en de daarbij behorende algemene verkoopvoorwaarden staan de bepalingen opgenomen welke maatregelen de gemeente kan treffen en welke boetes zij kan opleggen wanneer niet aan de verplichtingen wordt voldaan. De maximale boete die de gemeente kan opleggen bedraagt 10% van de koopprijs van de kavel per overtreding. Er kunnen overige verplichtingen opgenomen zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot parkeren, een recht van overpad of regels voor het onderhoud van de door de gemeente aangelegde groenvoorzieningen.

Bij de koopovereenkomst hoort een gronduitgiffetekening met daarop aangegeven de kavel die wordt gekocht. Deze transactietekening is de definitieve uitgiffetekening van de kavel. Oplevering van de kavel vindt plaats overeenkomstig de maatvoering op deze tekening.

Specifieke bepalingen voor Overgooi

Naast de standaard bepalingen zullen de koopovereenkomsten in Overgooi een aantal bepalingen bevatten die samenhangen met de locatie bijvoorbeeld voor kavels aan de dijk.

5.2 Bestemmingsplan

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

Voor Overgooi geldt het bestemmingsplan Overgooi. U kunt het complete bestemmingsplan inzien bij de frontoffice van afdeling VTH, naast de Kavelwinkel op het stadhuis (zie hoofdstuk 9.1) en via de website www.almere-overgooi.nl onder Bouwen in Overgooi / architectuur en welstand.

Uw aanvraag om omgevingsvergunning wordt aan het betreffende bestemmingsplan getoetst.

Aan huis gebonden beroepen

Het bestemmingsplan regelt onder meer welke functies zijn toegestaan op de kavel. Naast wonen kunnen dat ook werkzaamheden aan huis zijn. Voor Overgooi geldt dat 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, aan- uitbouwen en bijgebouwen gebruikt mag worden voor aan huis gebonden beroepen, met een maximale oppervlakte van ten hoogste 100 m².

Inmiddels is er nieuw beleid (Nota Kleine Bouw) voor o.a. aan huis gebonden beroepen vastgesteld op 21 april 2009 en in werking getreden op 4 mei 2009. Het percentage van 25% kan daarbij worden verhoogd tot maximaal 50%. U kunt hiervoor een verzoek om ontheffing indienen bij de afdeling Vergunningen Toezicht & Handhaving (VTH) van de gemeente Almere.

5.3 Kavelpaspoorten en uitgiftetekening

Voor iedere kavel zijn op basis van het Bestemmingsplan Overgooi enkele belangrijke regels voor bebouwing vermeld in het kavelpaspoort. Dit is informatief van aard, vormt geen uitputtende opsomming van de voorschriften en is geen contractstuk.

Voor alle bebouwingmogelijkheden dient het bestemmingsplan geraadpleegd te worden.

Op de uitgiftetekening, die behoort bij de koopovereenkomst, staat het bouwvlak met de exacte maatvoering.

5.4 Parkeren

Parkeren algemeen

In Overgooi wordt door de gemeente niet voorzien in parkeren in het openbaar gebied. Voor zowel de woningen als voor de voorzieningen moet het parkeren dus op eigen terrein gerealiseerd worden. Houd bij een persoonsgebonden beroep aan huis dus extra rekening mee dat de parkeerbehoefte die ontstaat vanwege de bedrijvigheid moet worden opgelost op eigen terrein. De parkeerplaatsen mogen niet in de bebouwing worden opgenomen, garages worden dus niet als een parkeerplaats gezien. Parkeerplaatsen mogen wel bestaan uit een carport of een bestraat deel van de tuin.

Op het kavelpaspoort is aangegeven aan welke zijde van de kavel de ontsluiting van de parkeerplaatsen, ofwel de inrit, gesitueerd moet worden. De plaats van de inrit is afhankelijk van het ontwerp van de woning. Wel zal rekening gehouden moeten worden met de elementen uit het inrichtingsplan, zoals bijvoorbeeld bomen en lantaarnpalen. Bij de schetsplanprocedure die u via VTH en Welstand volgt om te komen tot een goedgekeurd ontwerp, dient de plaats van de parkeerplaatsen en de inrit op de tekening te worden aangegeven. Ook moet in dit stadium een concept worden voorgelegd van de inrichting van de tuin, met name het voorerf en de erfafscheiding om te kunnen beoordelen of deze in harmonie zijn met de stijl van bebouwing.

Voor de aansluiting van uw parkeerplaats op de openbare weg door de gemeente maakt u gebruik van het formulier 'verzoek tot het in behandeling nemen van een aanvraag tot het maken van een inrit' (zie www.almere-overgooi.nl onder Downloads). Dit formulier levert u in nadat u uw omgevingsvergunning heeft gekregen en de plaats van de inrit dus vastligt. Op basis van dit formulier legt de gemeente ook de tijdelijke inrit van de bouwweg naar uw woning aan. Hier zijn geen kosten aan verbonden. Wilt u een bredere inrit dan 3.50 meter en is daartegen geen bezwaar, dan zijn de meerkosten in de aanleg voor rekening van de aanvrager.

5.5 Milieu eisen

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied Overgooi is geheel gelegen in het op grond van de provinciale milieuverordening aangewezen grondwaterbeschermingsgebied genaamd “gedeelte Zuidelijk Flevoland”. Het grondwater in de ondergrond van dit gebied is gereserveerd voor de openbare drinkwatervoorziening. Dit grondwater is aanwezig in het z.g.n. 3e watervoerend pakket, dat in Overgooi aan de bovenzijde alleen beschermd wordt door een 1e - watervoerende laag met een dunne afsluitende kleilaag. Naar het Gooimeer toe ligt het 3e watervoerend pakket steeds meer aan het oppervlak en is de bescherming daarvan dus ook dunner. De afsluitende kleilaag zit hier op ca 10 meter minus maaiveld.

Om deze redenen is Overgooi onderdeel van het gebied dat is aangeduid als “boringsvrije zone 10 meter en tevens reservering is t.b.v. openbare drinkwatervoorziening Zuidelijk Flevoland.” Dit is een gebied waarbinnen het verboden is zonder vergunning of toestemming te boren of gaten te maken dieper dan 2,5 meter ter bescherming van het grondwater.

Dit betekent dat er een aantal geboden en verboden in acht genomen dienen te worden ten aanzien het gebruik van de in deze zone gelegen gronden.

Eén van de verboden geldt voor het verrichten van grond- en stabiliteitswerken op of in de bodem waarbij de beschermende werking van de slecht- doorlatende lagen kunnen worden aangetast. Hier wordt onder verstaan: grond- en funderingswerken en het plaatsen en verwijderen van damwand en heipalen. Consequentie van deze beschermende regels is dat er ten behoeve van bouwrijp maken, maar ook de werkzaamheden voor de bouw van woningen formeel een ontheffing dient te worden aangevraagd bij de provincie.

Voor de individuele bouwer in Overgooi heeft dit als consequentie dat er dieper dan 10 meter beneden maaiveld bijvoorbeeld geen in de grond gevormde palen mogen worden toegepast en geen heipalen met een verzwaarde voet mogen worden toegepast.

Voorts heeft deze boringsvrije zone tot gevolg dat er in dit gebied geen boringen mogen worden verricht bijvoorbeeld ten behoeve van grondwateronttrekkingen en/of warmte opslagsystemen, die dieper zijn dan de aangegeven 10 meter ten opzichte van het maaiveld.

Mochten kopers van een kavel in Overgooi meer informatie met betrekking tot dergelijk systeem willen realiseren dan wordt geadviseerd om vroegtijdig contact op te nemen met het bevoegd gezag de provincie Flevoland ten einde een eventuele ontheffing aan te vragen.

Drainage en aanleg droge kruipruimtes

Voor de beheersing en regulering van de waterhuishouding in Overgooi dient, op eigen terrein, een goed functionerend drainagesysteem te worden aangelegd. In het gebied is door de gemeente wel een gebiedsdrainage aangelegd echter deze is niet geschikt om als kaveldrainage te beschouwen. De aan te leggen drainage dient voor het in stand houden van de grondwaterspiegel op een niveau

waarbij gevaar, schade en hinder voor eigenaars en gebruikers van terreinen en bebouwing wordt voorkomen. Voor de bebouwing houdt dit ondermeer in dat droge kruipruimtes een vereiste is. Na de oplevering van de woning dient de aangelegde drainage periodiek gereinigd en gecontroleerd te worden. Normaliter wordt een drainage 1 keer per twee jaar doorgespoten en eventueel hersteld. Doorspuiten kost per keer ca. € 200,00.

5.6 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, milieu en bruikbaarheid. Het Bouwbesluit biedt voldoende vrijheid voor het indelen van een woning. Die indeling moet wel brandveilig zijn en voldoen aan minimale maten van de verblijfsruimten. Eveneens eist het Bouwbesluit een toiletruimte, een badruimte, een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel en aansluiting op de nutsvoorzieningen, zoals water, energievoorzieningen en riolering.

In de Bouwverordening heeft de Gemeente Almere technische informatie en bepalingen opgesteld over het gebruik van woningen en terreinen en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. De gemeenteraad heeft in december 2007 een geactualiseerde versie vastgesteld (Bouwverordening 2007). Ten aanzien van de aanvraag om 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 relevante artikelen van de Bouwverordening 2007 zijn opgenomen in de bijlage van dit handboek. De tekst van de bouwverordening kunt u inzien bij de frontoffice van VTH of via www.almere-overgooi.nl onder Downloads.

5.7 Welstand

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

De Welstandsnota is te downloaden via www.almere-overgooi.nl onder Bouwen in Overgooi / architectuur en welstand.

5.8 Kwalitatief hoogwaardige architectuur

De Welstandsnota van de gemeente Almere schrijft voor dat de ontwerpen voor woningen en woongebouwen op Overgooi van een "hoogwaardig specifiek op de situatie toegesneden architectuur dienen te zijn". Hoogwaardige architectuur vraagt om "kwalitatief hoogwaardige materialisering en zorgvuldige detaillering". Maar wat wordt verstaan onder "kwalitatief hoogwaardige materialisering en zorgvuldige detaillering"? Onderstaande handreiking is bedoeld ter verduidelijking van wat daaronder, minimaal, wordt verstaan.

HANDREIKING HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR

Materiaalkeuze algemeen:

alleen kwalitatief hoogwaardige materialen, passend bij de gekozen architectonische stijl / uitstraling van de woning, worden toegepast. (NB daaronder worden in principe niet verstaan: volkern kunststof panelen, PVC/kunststof toepassingen);

Kwaliteit gevels:

gevels worden opgetrokken uit kwalitatief hoogwaardige materialen. De gevelafwerking moet passend zijn bij de gekozen architectonische stijl/ uitstraling van de woning. Wanneer de gevels uit metselwerk worden opgetrokken, wordt bemonstering van eventueel toe te passen gevelstenen bij de bouwaanvraag verlangd;

Plaats ventilatie- en ontluichtingsroosters:

alle gevels blijven verschoond van ventilatie- en ontluichtingsroosters in het zicht; eventueel benodigde ventilatieroosters worden altijd boven de kozijnen gedetailleerd;

Dakbedekking:

voor dakbedekking op kappen komen enkel hoogwaardige producten in aanmerking, zoals keramische/gebakken dakpannen, leien, riet;

Materiaalkeuze garagedeuren:

de keuze voor het te gebruiken materiaal is in overeenstemming met de gekozen stijl en uitstraling van het ontwerp; voorbeeld: bij een klassieke woning zijn garagedeuren van hout als vanzelfsprekend, bij een moderne woning zijn er mogelijk andere opties; uw ontwerper kan u daarin van advies dienen; voorbeeld: kunststof sectionaal deuren zijn (veelal) niet passend, een uitvoering in aluminium is dan een goed alternatief;



voorbeelden van massief houten garagedeuren

Materiaalkeuze (uitwendige) hemelwaterafvoeren:

de keuze voor het te gebruiken materiaal is in overeenstemming met de gekozen uitstraling van het ontwerp; enkel hoogwaardige materialen worden toegepast en daarom worden uitwendige hemelwaterafvoeren uitgevoerd in zink dan wel koper; (NB hemelwaterafvoeren van PVC of geschilderd PVC, hebben in principe niet de gewenste kwalitatief hoogwaardige uitstraling);

Plaats uitwendige hemelwaterafvoer:

deze hemelwaterafvoeren worden zoveel mogelijk in inwendige hoeken van de zijgevels geplaatst; de voorgevels blijven daarbij zoveel mogelijk vrij van hemelwaterafvoeren;

Aansluiting hemelwaterafvoeren op diverse gootconstructies:

- bij toepassing van een bakgoot: de hemelwaterafvoer wordt in de bakgoot versleept naar de gevel en loopt rechtstandig langs de gevel omlaag;
- bij toepassing van een mastgoot: de hemelwaterafvoer loopt met een zo klein mogelijke 'slinger' naar de gevel en dan rechtstandig omlaag;



afbeeldingen van aansluiting HWA op mastgoot en bakgoot

Materiaalkeuze bakgoten/ dakoverstekken/ luifels:

afwerking gebeurt middels kwalitatief hoogwaardige materialen passend bij de gekozen architectuur; (NB daaronder worden in principe niet verstaan: volkern kunststof panelen, PVC/kunststof toepassingen);

Roedes:

wanneer roedeverdeling in de beglazing wordt toegepast, gaat de voorkeur uit naar 'echte' roedes, door en door; wanneer deze niet (kunnen) worden toegepast en voor 'plakroedes' wordt gekozen, wordt het gebruik van tussenframes (zogenaamde Wiener Sprossen) tussen de beglazing sterk aangeraden. Zonder dit frame zal vanaf kleine afstand de achterzijde van de (opgeplakte) roedes zichtbaar zijn. Deze achterzijden worden veelal slechts in de grondverf gezet. Verder worden de roedes aan binnen- en buitenzijde vaak met kit tegen het glas bevestigd. Zowel de grondverf als de kit zullen zonder tussenframe van kleine afstand zichtbaar zijn en blijven. Juist bij een verder zorgvuldig ontworpen en gedetailleerde woning zal dit detail afbreuk doen aan de totale kwaliteit van de woning;

Luiken:

eventuele (raam)luiken worden altijd draaibaar gedetailleerd en zijn passend voor de gevelopeningen waar ze naast worden geplaatst;



Detail draaibaar raamluik

Doorvoeren voordakvlak:

het voordakvlak van een woning blijft verschoond van dakdoorvoeren c.q. pijpjes op het dak; wanneer er een schoorsteen aanwezig is, worden alle noodzakelijke dakdoorvoeren door deze schoorsteen gevoerd;

Trekkap op schoorsteen:

de schoorstenen worden passend bij de gekozen stijl voor de woning ontworpen en wel zo dat trekkappen op de schoorsteen het beeld van de woning niet ontsieren;



voorbeelden van goed ontworpen schoorstenen

Plaats gevel- en dakopeningen:

gevel- en dakopeningen worden voldoende opgenomen in gevel dan wel dak;

Zonnecollectoren/ airconditioning units/ schotelantennes/ dakramen:

deze (uitwendige) toevoegingen worden zoveel mogelijk geplaatst op niet vanaf de openbare weg zichtbare plaatsen, zodat de compositie van de (voorgevels van de) woning en het bijgebouw niet worden verstoord;

Beëindiging kopgevel zadeldaken:

zadeldaken worden ter plaatse van de kopgevel voorzien van ruim voldoende dakoverstek dan wel van een verholten of binnenwerkse goot;

Schetsontwerp tuininrichting:

het tuinontwerp draagt mede bij aan de uitstraling van de woning en daarom is bij het schetsplan/ de bouwaanvraag een tekening aanwezig waarop :

- de plaats van de ontsluiting van de kavel duidelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt rekening gehouden met de inrichting. Dat wil zeggen de plaats van de bomen en lantaarnpalen, in het openbaar gebied;
- inzichtelijk wordt gemaakt hoe en waar het parkeren op het eigen erf zal worden georganiseerd;
- de toe te voegen/ te bouwen toegangspoort(en), bijgebouwen, schuren, zwembaden, enzovoort staan aangegeven.

En:

- de grenzen van het voorerf van de kavel zullen, in ieder geval vóór de voorgevellijn en langs de openbare weg, worden voorzien van een hoogwaardige erfafscheiding omdat deze voor een belangrijk deel het beeld van de openbare ruimte bepalen.
Vanzelfsprekend past het complete tuinplan qua stijl bij de gekozen architectonische stijl c.q. uitstraling van de woning.

5.9 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor uw bouwplan vraagt u aan bij de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Uw bouwplan wordt bij de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de betreffende welstandscriteria en de gemeentelijke bouwverordening. Zolang u geen wijzigingen meer aanbrengt die van invloed zijn op het eerder door Welstand in (informeel) vooroverleg goedgekeurde ontwerp, is het alleen nog de toets op de technische gegevens waar de omgevingsvergunning vanaf hangt. U kunt dus (na een positief besluit op vooroverleg met bestemmingsplantoets en welstandsbeoordeling) direct een volledige (reguliere) aanvraag om omgevingsvergunning indienen.

Het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning is aan landelijke regels gebonden, de zogenaamde indieningsvereisten. Deze zijn vastgelegd in het 'Besluit indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning'. Daarbij is vastgelegd welke documenten, bijvoorbeeld een bouwtekening en welke gegevens, bijvoorbeeld een sterkteberekening, u moet inleveren.

Zie www.omgevingsvergunning.com/documenten/wetten/BIAB.pdf.

Een onvolledig ingediende aanvraag om omgevingsvergunning wordt niet in behandeling genomen. U hoort binnen de beslistermijn of de aanvraag volledig is of dat deze nog aangevuld moet worden. Vervolgens krijgt u een redelijke termijn om de aanvraag alsnog compleet te maken. Wanneer u de ontbrekende gegevens niet binnen de gestelde termijn aanlevert, wordt uw aanvraag niet in behandeling genomen en dient de bouwaanvraag geheel opnieuw worden ingediend.

Bij een aanvraag voor een reguliere omgevingsvergunning moet de gemeente binnen 8 weken uitsluitel geven. De termijn begint te lopen op de dag dat de gemeente de aanvraag om

omgevingsvergunning ontvangt. Indien de gemeente u om aanvullende stukken vraagt dan wordt de termijn verlengd met de tijd die nodig is om die aanvullende stukken aan de gemeente aan te leveren.

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

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

Goed om te weten

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

5.10 Ondergronds bouwen (kelders) en (half) verdiept parkeren

Algemeen

Het is toegestaan om binnen het bouwvlak ondergronds te bouwen, bijvoorbeeld voor de aanleg van een kelderruimte of een parkeerkelder. Wanneer u ondergronds gaat bouwen moet u rekening houden met de bodemgesteldheid in het gebied. De diepte van de bodemlagen verschilt: de bodem in Almere is grillig en vertoont grote variatie. Voordat u dus een ondergronds bouwwerk van enige omvang gaat realiseren, is het nodig om een berekening te laten maken van de druk op de kleilaag om te controleren of de kleilaag tegen de druk bestand is. Dit gebeurt op basis van sonderingen: onderzoek van de lagen ter plaatse. Een geofysisch bureau kan dit voor u uitvoeren. Let u daarbij op het grondwaterpeil. De kelderruimte of parkeerkelder zal waterdicht gemaakt en gehouden moeten worden (permanente waterpomp).

Melding werkzaamheden bij provincie en waterschap

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

Bij de provincie gebruikt u hiervoor het 'meldingsformulier grondwater onttrekken'.

Zie www.almere-overgooi.nl onder Downloads.

De provincie beoordeelt naar aanleiding van de melding of een vergunning noodzakelijk is. Meer informatie kunt u krijgen bij de afdeling Milieubeheer van de provincie Flevoland, 0320 – 265383.

Bij het waterschap gebruikt u hiervoor het 'meldingsformulier bronnering'. Zie bijlage of http://www.zuiderzeeland.nl/digitaal_loket/formulieren. Een aanvraag moet minimaal zes weken voor de aanvang van de werkzaamheden worden ingediend.

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

5.11 Burenrecht

Burgerlijk wetboek (burenrecht)

U dient rekening te houden met uw burenen. In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en plichten van de eigenaars van naburige erven vastgelegd. In het burenrecht zijn zaken geregeld als erfafscheiding en afsluiting, afwatering en het recht van licht en uitzicht. Zo mag u geen hinder toebrengen aan uw burenen. Het Burgerlijk Wetboek geeft ook de regeling voor de muur of de heg die zich op de erfgrans bevindt. De meest relevante bepalingen zijn opgenomen in de bijlage. Wij adviseren u om deze goed door te nemen.

Uw aanvraag om omgevingsvergunning wordt niet getoetst aan de regels van het burenrecht. Om eventuele problemen te voorkomen wordt aanbevolen om - indien bekend - uw burenen inzicht te geven in het ontwerp van uw woning. Dit voorkomt dat zij na het verlenen van de omgevingsvergunning bezwaar zullen aantekenen.

6. Rol van de Gemeente

Wat levert de gemeente:

- De levering van de grond
- De bouwrijpe kavel
- Landmeetkundige maatvoering: de rooilijnen en hoogtematen
- Kadastrale gegevens of tijdelijke kavelnummers (Kadaster)
- Peilen en maaiveldhoogte
- Huisnummers (en straatnamen)
- De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte (indien noodzakelijk)
- De definitieve inrichting van de openbare ruimte

6.1 De levering van de grond

De levering van de grond kan plaatsvinden vanaf het moment dat de omgevingsvergunning is verleend.

Om de leveringsprocedure in gang te zetten moet u een afspraak maken bij een notaris van uw keuze voor het opstellen van een leveringsakte en maakt u dit kenbaar aan de accountmanager. Wanneer de gemeente akkoord is, wordt overgegaan tot het zogenaamde notariële transport van de akte. Dit is het moment van de feitelijke levering van de grond. Voor die tijd moet de resterende termijn (95% van de koopprijs) betaald zijn. Vanaf het moment van levering mag u de grond 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, na toestemming van de gemeentelijk toezichthouder, worden uitgevoerd vóór de levering van de grond.

Het honorarium van de notaris en de kosten van inschrijving van de notariële akte zijn voor rekening van de koper van de kavel.

6.2 De bouwrijpe kavel

De kavel wordt opgeleverd in bouwrijpe staat.

Dit houdt in dat:

- de kavel wordt geleverd met een zandpakket. De hoeveel (bouw)zand is afhankelijk van de grootte van het bouwvlak op de kavel, maar is voldoende voor het beoogde doel. De aannemer dient ervoor zorg te dragen dat het zand wordt verplaatst naar de uiteindelijke lokaal op de bouwplaats;
- in de nabijheid kabels en leidingen van de nutsbedrijven aanwezig zijn;
- aansluitmogelijkheden voor afvoer van vuil water en drainage aanwezig zijn;
- de kavel bereikbaar is vanaf het openbare gebied (aanleg van bouwwegen) en
- vrij is van obstakels die de bouw verhinderen of belemmeren.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor de aanleg van leidingen door de nutsbedrijven. Door omstandigheden kan het gebeuren dat de nutsvoorzieningen niet tijdig aanwezig zijn.

Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd.

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

6.3 Landmeetkundige maatvoering

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

6.4 Kadastrale gegevens

Aanvankelijk wordt er met kavelnummers gewerkt. Bij de overdracht maakt de kavel deel uit van een groter kadastraal perceel. Na de oplevering van de woning volgt de inmeting van de kavel door het kadaster, waarna het definitieve zelfstandige kadastraal nummer wordt verstrekt. U ontvangt daarvan bericht van het kadaster. De kosten van het inmeten zijn voor rekening van de koper.

6.5 Peilen en maaiveldhoogte

Peilen en maaiveldhoogte kunnen binnen het gebied Overgooi variëren. Deze kunt u voor uw specifieke kavel opvragen bij de Kavelwinkel.

6.6 Straatnamen en huisnummers

De straatnamen in Overgooi zijn vastgesteld. Het adres van de woningen ligt vast. De huisnummers worden door de Straatnaamgevingscommissie van de Gemeente Almere toegekend na afgifte van de omgevingsvergunning. Tot dat moment is de straatnaam met uw kavelnummer het "adres" dat u aan de verschillende partijen kunt doorgeven. Op basis van de straatnamen en de huisnummers zal de TNT vervolgens de postcodes bepalen. U krijgt hiervan bericht.

6.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte

Aan- en afvoerwegen

Op tekening (zie bijlage) is aangegeven waar de aan- en afvoerwegen liggen die gebruikt mogen worden voor zwaar bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangswegen worden door de gemeente Almere aangegeven met gele verwijsborden.

Bouwwegen

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode. De bouwwegen zijn ongeveer 4,5 meter breed en liggen op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd, de maatvoering komt niet exact overeen met de definitieve wegen.

Straatverlichting

Langs de bouwwegen zal er straatverlichting geplaatst worden. Het is mogelijk dat dit afwijkt van de definitieve situatie.

Ontsluiting van de woning na gereedkoming

Bij het gereedkomen van de woning zal de gemeente zorgen voor een tijdelijke ontsluiting van betonklinkers of halfverharding op de locatie van de toekomstige inrit. De koper of bouw-aannemer dient de aanvraag voor een inrit direct in na ontvangst van de omgevingsvergunning. Het formulier is opgenomen als bijlage, zie ook www.almere-overgooi.nl onder Downloads.

6.8 De definitieve inrichting van de openbare ruimte

De gemeente zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied, een en ander in overeenstemming met het door de gemeente vastgestelde inrichtingsplan. Wijzigingen in een inrichtingsplan zijn altijd mogelijk. De laatste stand van zaken is in te zien in de Kavelwinkel.

In het inrichtingsplan wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, verkeersdrempels, lichtmasten, e.d. worden aangelegd.

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

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Huisaansluitingen nutsvoorzieningen

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

Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (bereikbaar via de site www.aansluitingen.nl) kunt u alle aansluitingen voor elektra, gas, water, warmte, kabeldiensten en telecommunicatie in één keer aanvragen. Uw aanvraag moet minimaal 2 maanden voor de gewenste leveringsweek bij het Centraal Meldpunt Aansluitingen (CMA) aanwezig zijn. Op basis van uw aanvraag zorgt het CMA ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven uw gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening.

Bij het verschijnen van dit handboek zijn de deelnemende netwerkbedrijven:

Water	Vitens NV
Elektra	NV. Continuon Netbeheer
Gas	NV. Continuon Netbeheer
Telecom	KPN Telecom BV
Glasvezel	Reggefiber

Voor de volledige adresgegevens zie de adressenlijst onder hoofdstuk 9.1.

De aansluitkosten worden door de verschillende bedrijven vastgesteld en kunnen daar worden opgevraagd.

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

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

De huisaansluitingen moeten op een door de gemeente bepaalde hoogte door de fundering worden ingevoerd door middel van mantelbuizen. Omdat alle nutsvoorzieningen samenkomen in uw meterkast hebben de nutsbedrijven afspraken gemaakt voor de indeling en uitvoering van de meterkast. Voor de inrichting en de specificaties van de meterkast wordt verwezen naar de bijlage.

U moet zelf voor de noodzakelijke doorvoeringen in uw fundering zorgen. Aan deze doorvoeringen worden speciale eisen gesteld met betrekking tot veiligheid, vervangbaarheid en waterdichtheid. Bij de nutsbedrijven kunt u meer informatie verkrijgen. Het is mogelijk dat zij de levering tegen betaling verzorgen of dat u, op hun aanwijzingen, doorvoeringen moet laten maken.

De gevel waardoor de kabels en leidingen uw pand binnenkomen dient steigervrij te zijn op de dag dat de woning wordt aangesloten ten behoeve van de nutsbedrijven. U dient dit tijdstip van aansluiting zelf vooraf met de nutsbedrijven af te stemmen.

De gemeente levert geen (bouw-)stroom en (bouw-)water. De zelfbouwer dient dit zelf tijdig aan te vragen bij de nutsbedrijven. Zie voor adressen hoofdstuk 9.1.

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

7.3 Elektriciteit

Het is mogelijk dat, indien u kiest voor elektrisch koken, een zwaardere huisaansluiting of een extra groep in de meterkast moet worden aangelegd.

7.4 Water (Vitens)

Geen bijzonderheden te melden.

7.5 Gas

Geen bijzonderheden te melden.

7.5 Centrale Antenne Inrichting

Overgooi tweede fase heeft een kabelinrichting voor televisie en/of internet. U kunt gebruik maken van de diensten van diverse providers die digitale televisie aanbieden.

7.6 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.

7.7 Rioolstelsel

Het rioolstelsel in Overgooi 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.

Aansluiting op het gemeenteriool wordt aangevraagd met het aanvraagformulier (zie de bijlage en www.almere-overgooi.nl onder Downloads). Een tekening van de juiste maatvoering van de huisaansluiting ten opzichte van de woning / erfgrens dient in tweevoud te worden bijgevoegd. Zonder deze tekening wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. U ontvangt een factuur voor de werkzaamheden, voor de exacte tarieven zie het aanvraagformulier.

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

Tip van het team Toezicht en Constructie van afdeling VTH:

Denk aan de juiste toepassing van polderexpansiestukken en schuifstukken. De grond klinkt in 10 jaar tijd nog in, onbelast, zo'n 30 centimeter. Denk aan adequate ontluchting van de riolering en het bovendaks doorvoeren daarvan.

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

8 Realisatiefase

Als de fase van bouwen gaat aanbreken, adviseren wij u dit handboek nogmaals goed door te lezen en ook ter beschikking te stellen aan uw aannemer. Het digitale handboek is op te vragen bij de accountmanager.

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.

Houd rekening met het volgende:

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

Minimaal 2 weken voor start uitvoering van de bouw maakt de uitvoerder van de aannemer een afspraak voor het uitzetten van de hoekpunten van het uitgeefbaar gebied, het vloerpeil en de

hoekpunten van de woning. Dit wordt verzorgd door het team Geoinformatie van de afdeling Landmeting (zie hoofdstuk 9.1). De hoekpunten worden uitgezet met piketpaaltjes. U of de uitvoerder van uw woning ontvangt hiervan een tekening met gemaatvoerde coördinaten. Na de inmeting van de kavel wordt van u verwacht deze merktekens in stand te houden. Wijst u uw aannemer hierop. Uw aannemer kan ze voor u 'verklikken'. Dat houdt in dat deze merktekens nogmaals ergens buiten het werk worden aanbracht zodat ze te traceren zijn. (Na oplevering van de woning wordt de kadastrale ligging van het perceel inclusief aanwezige bebouwing definitief vastgesteld.) 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 en Constructie van afdeling VTH, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning aan het dossier is gekoppeld.

8.2 Bouwtoezicht

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is aan uw dossier een inspecteur van het team Toezicht en Constructie van de afdeling VTH gekoppeld. Het team Toezicht en Constructie ziet toe op de technische aspecten en heeft in principe een steekproefsgewijs 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 een aantal belangrijke punten aan, waaraan vooraf en tijdens de uitvoering aandacht besteed moet worden. Zie www.almere-overgooi.nl onder Downloads. 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 2 maal 24 uur van te voren:

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

Meldingsplicht minimaal 24 uur van te voren:

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

Melding geschiedt schriftelijk met het bij de omgevingsvergunning ontvangen formulier.

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

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

8.3 Sonderen en funderen

In Almere kan niet worden gebouwd zonder paalfundering.

Via boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van deze gegevens kan de heipaallengte bepaald worden. De koper en/of de aannemer is verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. U moet hiertoe een gespecialiseerd bedrijf opdracht geven de sonderingen uit te voeren. De gegevens over de locatie van uw kavel kunt u opvragen via de Kavelwinkel (zie hoofdstuk 9.1). Op basis van die gegevens kan het bedrijf met GPS de kavel vinden. Het bedrijf dat de sondering uitvoert maakt een melding bij de uitvoerder van het Advies- & Ingenieursbureau van de gemeente dat hij op de kavel aanwezig zal zijn.

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

Uit jarenlange ervaring is gebleken dat de bodemgesteldheid in Almere grillig is en discontinuïteiten vertoont. Wanneer men alleen de NEN-richtlijnen volgt, kan dat leiden tot schade aan constructies. Op basis van de ervaring heeft de gemeente de richtlijnen bijgesteld specifiek voor de situatie in Almere. Dit is puur technische informatie welke u kunt overhandigen aan uw aannemer of constructeur. Zie hiervoor de bijlage Richtlijnen Constructie Gemeente Almere.

8.4 Planning en coördinatie

U zorgt als opdrachtgever voor een bouwplanning en leveringschema's en u bent verantwoordelijk indien uw aannemer en onderaannemers zich daar niet aan houden.

8.5 Veiligheid

In het hele gebied geldt dat de veiligheid van personen voorop staat. De arbeidsinspectie houdt op basis van de Arbo-wet toezicht op de veiligheid op de bouwplaats. De afdeling Vergunningen,

Toezicht en Handhaving houdt op basis van het bouwveiligheidsplan en de voorschriften uit de bouwverordening toezicht op de veiligheid van mensen op en in de directe omgeving van het bouwterrein.

8.6 Bouwwegen

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

8.7 Bouwterrein, werkterrein en bouwketen

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

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

Bouwvoorzieningen

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

Toegang tot het bouwterrein dient te geschieden middels door u aangelegde rijplaten tussen de openbare weg en uw perceel.

8.8 Bouwplaats regels

Van toepassing is artikel 4 van de Bouwverordening Almere 2007: "Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk". De volledige tekst van de Bouwverordening Almere 2007 is te raadplegen op www.almere-overgooi.nl onder Downloads.

8.9 Oudheidkundige vondsten

Het gebied is reeds archeologisch onderzocht. Mochten er desondanks bij graafwerk voorwerpen aan het licht komen zoals aardewerk, munten, wapenen, beenderen, lijkkasten, palen, stenen e.d. die van historisch belang kunnen zijn, dan moet de gemeente hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld. Neem in dat geval contact op met de projectleider realisatie Overgooi, te bereiken via algemene nummer van de gemeente Almere 036 – 5399911.

8.10 Afvoer bouwafval

Het uit de bouw vrijkomende bouwafval en de niet schadelijke afvalstoffen dienen te worden afgevoerd naar een gecontroleerde vuilstortplaats.

8.11 Zand en zwarte grond

De kavels worden voorzien van deels een zandpakket (bouwzand). Zand dat tekort komt bij bouwactiviteiten wordt niet door de gemeente aangevuld maar moet uit de markt worden betrokken.

Na het gereedkomen van de woning kan het zijn dat de kavel opgehoogd moet worden met zwarte grond ten behoeve van de tuinaanleg. In verband met uitdroging van de eventuele beplanting wordt een laagdikte van 50 centimeter geadviseerd. De hiervoor benodigde zwarte grond wordt kosteloos door de gemeente beschikbaar gesteld via een depot. Om de grond te kunnen ophalen uit het depot stuurt u een week van tevoren het aanvraagformulier in zie www.almere-overgooi.nl/ onder Downloads. Op het aanvraagformulier staan tevens de gedragsregels op het depot. De kosten van het laden en vervoer zijn voor rekening van de eigenaar van de kavel.

8.12 Grondwerk en oeverwaluwen, opgelet!!!

Bij alle graafwerkzaamheden moeten de tijdelijke verticale wanden die hoger zijn dan 0,5 meter onder een hoek van 45 graden worden afgewerkt omdat 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 augustus. De oeverwaluw is een beschermde vogel en valt onder de Vogelwet. Indien deze vogel op het werk wordt gesignaleerd zal het werk stil worden gelegd. In Almere komt dit ieder jaar voor.

8.13 Riolering tijdens de bouw

Riolering is bij start bouw al aanwezig in het gebied. Het is mogelijk een tijdelijke aansluiting te krijgen (voor hetzelfde tarief als de definitieve aansluiting). Gebruik hiervoor het aanvraagformulier 'aanvraag riolering', zie www.almere-overgooi.nl/ onder Downloads.

8.14 Reclame

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

8.15 Een overzicht van relevante termijnen

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

- Voorleggen bouwplan aan Welstand: binnen 4 maanden na datum koopovereenkomst.
- In bezit van omgevingsvergunning: binnen 12 maanden na datum koopovereenkomst.
- Start bouw: binnen zes maanden na verkrijgen omgevingsvergunning.
- Aanvraag aanleg riolering en (tijdelijke) inrit: na ontvangst omgevingsvergunning.
- Levering grond: maximaal 15 maanden na datum koopovereenkomst. De grond wordt pas geleverd nadat een omgevingsvergunning is verkregen.
- Aanvraag voor (tijdelijke) aansluiting op nutsvoorzieningen: minimaal 2 maanden voor de datum aansluiting: via Centraal Meldpunt Aansluitingen www.aansluitingen.nl.
- Afspraak voor het uitzetten hoekpunten uitgeefbaar gebied (landmeten): minimaal 2 weken voor start uitvoering melden door aannemer bij Geoinformatie / afdeling Landmeting.
- Melden aanvang bouwactiviteiten: bij aanvang door aannemer bij toegewezen inspecteur van het team Toezicht en Constructie van afdeling VTH.
- Meldingsplicht minimaal 24 uur van te voren voor: storten van beton / ter controle aanbieden van de wapening, schriftelijk bij team Toezicht en Constructie 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 en Constructie 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 en Constructie VTH.
- Bouwwerk gereed: Binnen 2 jaar na het verlijden van de notariële akte. Voor het verstrijken van deze termijn dient de woning schriftelijk gereed te worden gemeld bij het team Toezicht en Constructie VTH

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

9 Overige Informatie

9.1 Adressen

Gemeente Almere

Stadhuis, Stadhuisplein 1

1315 HR Almere

Postbus 200

1300 AE Almere

tel. 14036

www.almere.nl

Kavelwinkel

De Kavelwinkel is het centrale adres voor al uw vragen over particuliere bouw kavels in Almere. De Kavelwinkel is gevestigd in de centrale hal van het Stadhuis. Voor Overgooi is een accountmanager aangesteld, bereikbaar via de Kavelwinkel.

Openingstijden Kavelwinkel:

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 tijdens openingstijden telefonisch te bereiken op 036 - 533 83 83.

www.almere-overgooi.nl

overgooi@almere.nl

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

Verkopend Makelaar

Voor kavels in de 1^e fase Overgooi kunt u terecht bij Bröring Era Makelaars.

De kavels in de 2^e fase Overgooi worden door de Kavelwinkel in samenwerking met Bröring

Makelaars verkocht:

Grote Markt 33

1315 JB Almere

tel. 036 – 534 25 24

overgooi@broringmakealars.nl

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH)

Inloopspreekuur

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

Bereikbaarheid Frontoffice afdeling VTH

Inloopspreekuur dagelijks van 09.00 – 13.00 uur en donderdagavond tussen 18.00 en 20.00 uur

Telefonisch: 036 – 548 48 84 (9.00 tot 17.00 uur)

Fax: 036 – 548 42 44

info@almere.nl

Voor het maken van een afspraak om uw bouwplan door te spreken met de bouwplantoetser van afdeling VTH en de secretaris van de welstandscommissie neemt u contact op met de accountmanager van Overgooi, telefoonnummer 06-30717706

Team Geoinformatie

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

Nutsvoorzieningen

Centraal Meldpunt Aansluitingen

www.aansluitingen.nl

Liander (beheerder netwerk elektriciteit; voorheen Continuon)

www.liander.nl

Klantenservice consumentenmarkt: telefoon 0900 - 2632630

info@liander.nl

Vitens NV (waterbedrijf)

Kantoor Lelystad

Postbus 1090

8200 BB Lelystad

0320 – 29 66 11

Klantenservice: telefoon 0900 - 0650

www.vitens.nl

Glashart Servicewinkel

Haasweg 1
1338 AR Almere
tel.: (036) 540 06 88
www.glashart.nl/almere

Stichting Garantie Waarborg Nederland – de Garantiewaarborg®

Postbus 148
7240 AC Lochem
tel. 0573 - 44 26 16
www.garantiewaarborg.nl

NV. Waarborgmaatschappij Stiwoga

Postbus 434
2800 AK Gouda
tel. 0182 – 58 00 25
www.stiwoga.nl

Stichting BouwGarant

Postbus 340
2700 AH Zoetermeer
tel. 0900 - 224 22 42
www.bouwgarant.nl

Woonkeur | SKW Certificatie

Postbus 50231
1305 AE Almere Haven
tel. 036 540 22 04
www.woonkeur.nl of www.swk-certificatie.nl

Stichting Woningborg

Tielweg 24
2803 PK Gouda
0182-580004
www.woningborggroep.nl

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw

www.politiekeurmerk.nl

Milieukeur

Postbus 17186
2502 CD Den Haag
tel. 070 – 358 63 00
www.milieukeur.nl

SenterNovem Utrecht

Postbus 8242
3503 RE Utrecht
tel. 030 – 239 3533
www.senternovem.nl

Milieucentraal

Herculesplein 357
3584 AA Utrecht
tel. 0900 – 1719

Dossier energiebewust bouwen en wonen

www.vrom.nl

Overige**Bond van Nederlandse Architecten - BNA**

Postbus 19606
1000 GP Amsterdam
tel. 020 – 555 36 61
www.bna.nl

Uitgave: brochure bouwen met een architect

Bouwend Nederland (het vroegere nvob)

Vereniging van bouw- en infrabedrijven
Postbus 340
2700 AH Zoetermeer
tel. 079 - 325 22 52
www.bouwendnederland.nl

Vereniging Eigen Huis

Postbus 735
3800 AS Amersfoort.
tel. 033 - 450 77 50
www.eigenhuis.nl
Uitgave: bouw uw eigen huis

9.2 Colofon

Het handboek Overgooi is een uitgave van de Gemeente Almere, Programmagroep Particulier Opdrachtgeverschap.

Almere, september 2011

Gemeente Almere
Particulier Opdrachtgeverschap
Stadhuisplein 1
1315 HR Almere
tel. 14036

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 is hiervoor niet aansprakelijk.