Bouwreglement zelfbouwkavels
't Luweland – Swifterbant-Zuid

16 juli 2026

1. ALGEMEEN

Dit bouwreglement vormt een afsprakenkader, gericht op de realisatieactiviteiten op de bouwlocatie 't Luweland te Swifterbant-Zuid, en is onderdeel van de koopovereenkomst. Het heeft tot doel om de mogelijke overlast voor omwonenden en (aannemings-)bedrijven als gevolg van de werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken.
Het bouwreglement richt zich met name op voorschriften t.a.v. de uitvoerende activiteiten van partijen. Zij worden geacht op de hoogte te zijn van alle publiekrechtelijke wet- en regelgeving tot het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de bouwactiviteiten en aan alle voorwaarden gesteld in de vergunningen voor de bouwactiviteiten en aan alle voorwaarden gesteld in de vergunningen dienaangaande stipt en volledig te voldoen.

Voor de zelfbouwkavel berust de eindverantwoordelijkheid bij de koper. Deze verantwoordelijkheid strekt zich tevens uit tot alle werkzaamheden die worden uitgevoerd door de koper ingeschakelde aannemers, onderaannemers, leveranciers en overige derden.

2. BOUWPLAATS

Onder bouwplaats wordt verstaan het openbaar bouwterrein binnen het plangebied, met uitzondering van de uitgegeven zelfbouwkavels. Voor dit openbaar bouwterrein is BPD Ontwikkeling verantwoordelijk. De koper en zijn aannemer zijn verantwoordelijk voor de veiligheid en inrichting van de eigen bouwkavel.

3. WERKTIJDEN

Het is zonder toestemming van BPD Ontwikkeling (overigens een wettelijke regel vanuit de omgevingswet/vergunning) niet toegestaan werkzaamheden uit te voeren voor 07.00 uur en na 18.00 uur, dan wel in de weekeinden en feestdagen. Voorgenomen werkzaamheden in weekeinden, op feestdagen en tussen 18.00 uur en 07.00 uur dienen vooraf gemeld te worden bij de BPC (bouwplaats coördinator) en het daarvoor bevoegd gezag binnen de gemeente Dronten. Deze kan overlast beperkende maatregelen verlangen.
Heiwerkzaamheden mogen slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 07.00 uur en 18.00 uur. Heiwerkzaamheden buiten de toegestane tijden kunnen alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente plaatsvinden.

4. BOUWVERKEER- PERSONEELSVERKEER - BEREIKBAARHEID – LEVERING VAN MATERIALEN

4.1 Aanwijsborden

BPD Ontwikkeling geeft de routes t.b.v. bouwverkeer aan. Deze zijn weergegeven op de bouwrijptekening welke als bijlage is toegevoegd aan dit bouwreglement. De uitvoerende partijen zijn eraan gehouden de aangewezen en bewegwijzerde routes voor het bouwverkeer te volgen. Zij instrueren alle aannemers, onderaannemers en leveranciers omtrent de bouwroutes en de regelgeving in deze.

Voorstellen om aanwijsborden te plaatsen buiten de bouwplaats dienen schriftelijk ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente. Verwijsbordjes op de bouwplaats zelf mogen, na goedkeuring door BPD Ontwikkeling door de aannemer zelf worden geplaatst.

4.2 Bouwverkeer - personeelsverkeer - bewonersverkeer
Indien er bouwverkeer plaatsvindt op wegen of routes die niet als zodanig zijn aangewezen, zullen de eigenaar van de kavel en de aannemer door BPD Ontwikkeling worden aangesproken.
Op de bouwwegen dienen de geldende verkeersregels en de aanwijzingen van BPD Ontwikkeling te worden nageleefd. Bij calamiteiten of ongelukken dient direct de politie te worden ingeschakeld. Bouwverkeer dat de bouwplaats of de bouwweg verlaat dient geen vervuiling op de openbare wegen te veroorzaken. De aannemer, de leverancier of de transporteur is verplicht zich ervan te vergewissen dat er geen vervuiling van de wegen buiten de bouwplaats ontstaat.

4.3 Bereikbaarheid – Levering van materialen en civieltechnische / infrastructurele werken
Bouwwegen die door meerdere aannemers worden gebruikt, moeten te allen tijde vrij toegankelijk blijven. Het is daarom niet toegestaan deze wegen te gebruiken voor laden en lossen, het tijdelijk opslaan van materialen of andere activiteiten die de bereikbaarheid kunnen belemmeren. Van deze regel kan uitsluitend worden afgeweken na voorafgaande toestemming van BPD Ontwikkeling en na afstemming met de overige betrokken aannemers.
Indien werkzaamheden buiten de reguliere werktijden moeten worden uitgevoerd of wanneer een bouwlocatie gedurende een aaneengesloten werkproces bereikbaar moet blijven, bijvoorbeeld ten behoeve van een betonstort of andere kritische uitvoeringswerkzaamheden, dient dit tijdig aan BPD Ontwikkeling te worden gemeld zodat de noodzakelijke afstemming en coördinatie kunnen plaatsvinden.
De bouwwegen zijn aangegeven op de tekening van het bouwrijp maken. Het aanleggen of verwijderen van aanvullende bouwwegen vindt uitsluitend plaats na voorafgaande overeenstemming tussen de betrokken partijen. Alle hiermee samenhangende kosten komen voor rekening van degene die het verzoek indient.
Aannemers dienen er rekening mee te houden dat op of nabij hun bouwterrein gelijktijdig werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd door aannemers die in opdracht van BPD Ontwikkeling, nutsbedrijven of andere bevoegde instanties werkzaam zijn. Zij zijn verplicht hieraan hun medewerking te verlenen en de uitvoering van deze werkzaamheden niet te belemmeren.

4.3 Grondtransport en ontgraving
BPD Ontwikkeling levert bouwrijpe grond op een vooraf bepaalde en overeengekomen afgewerkte maaiveld hoogte. Indien door ontgraving van de aannemer voor woningbouw geschikte grond beschikbaar komt, dient de grond op kosten van de eigenaar te worden afgevoerd buiten het plangebied.

5. VEILIGHEID
De aannemer dient namens de koper van de kavel een goedgekeurd veiligheids- en gezondheidsplan (V&G-plan) te maken en daar naar te handelen. De aannemer dient er op toe te zien dat het werk altijd goed bereikbaar is voor hulp en calamiteitendiensten (Politie/Brandweer/GG&GD). Aanwijzingen dienen dan ook van hulpverleningsdiensten dienen te allen tijde te worden opgevolgd.

6. BOUWPLAATS EN BOUWAFVAL
6.1 Bouwplaats
Over zaken met betrekking tot de bouwplaats vindt het overleg in eerste instantie plaats met BPD Ontwikkeling. Alle bouwplaatsvoorzieningen, waaronder bouwketen, parkeervoorzieningen voor bouwpersoneel, materiaalopslag en de stalling van materieel, dienen te allen tijde op de eigen bouwkavel te worden gerealiseerd.

De aannemer is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en beschikbaar hebben van bouwstroom en bouwwater en stemt hierover rechtstreeks af met de betrokken nutsbedrijven.

Bij de start van de bouwwerkzaamheden dient de aannemer bij BPD Ontwikkeling na te gaan of gebruik kan worden gemaakt van het aanwezige rioleringsstelsel. Indien dit niet mogelijk is, dient in overleg met BPD Ontwikkeling een passende tijdelijke voorziening te worden getroffen.
Tijdelijke en definitieve bouwaansluitingen voor nutsvoorzieningen dienen tijdig bij de betreffende nutsbedrijven te worden aangevraagd. Deze aansluitingen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, alsmede aan de technische voorschriften van de betrokken netbeheerders en nutsbedrijven.

Het bouwterrein dient gedurende de bouwperiode overeenkomstig het geldende Veiligheids- en Gezondheidsplan (V&G-plan) deugdelijk te worden afgezet en beveiligd, zodat onbevoegden geen toegang hebben tot de bouwplaats.

6.2 Bouwafval

De aannemer is verantwoordelijk voor het voorkomen en direct opruimen van bouwafval, zwerfvuil en ander losliggend materiaal op en rondom de bouwplaats. Er dienen adequate maatregelen te worden getroffen om te voorkomen dat afval of bouwmaterialen door wind of weersomstandigheden buiten de grenzen van het bouwterrein terechtkomen.

Daarnaast dient de aannemer de watergangen in de directe omgeving van de bouwkavel regelmatig te controleren en, voor zover vervuiling afkomstig is van de bouwactiviteiten, schoon te houden van bouwafval en andere verontreinigingen.

Aanwijzingen van BPD Ontwikkeling ter voorkoming of verwijdering van vervuiling dienen onverwijld te worden opgevolgd. Indien de aannemer of opdrachtgever hieraan geen gehoor geeft, is BPD Ontwikkeling gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden te laten uitvoeren. De hiermee gemoeide kosten worden verhaald op de betreffende kavelkoper dan wel diens aannemer.

7. HEIWERKEN

Heiwerken dienen conform de geldende voorschriften van de gemeente en op een archeologisch vriendelijke wijze te worden uitgevoerd (zie bijlage). Het plaatsen van sensoren wordt door BPD Ontwikkeling geadviseerd wanneer heiwerken plaatsvinden op minder dan 30 meter van bestaande objecten. Alle kosten en aanspraken van maatregelen en schades komen voor rekening van de aannemer.

8. BESTAANDE ELEMENTEN – NUTSVOORZIENINGEN – WEGEN – WOONRIJPMAKEN

8.1 Bestaande elementen in en rond het plangebied

Bestaande bomen, houtsingels, erfafscheidingen, nutsvoorzieningen, verhardingen en overige voorzieningen die behouden moeten blijven of tijdens de uitvoering in gebruik blijven, dienen door de aannemer zorgvuldig te worden ontzien en beschermd. Op aanwijzing van BPD Ontwikkeling dient de aannemer aanvullende beschermingsmaatregelen te treffen om schade aan deze elementen te voorkomen.

8.2 Nutsleidingen

Bij werkzaamheden in de nabijheid van ondergrondse kabels en leidingen dienen de geldende voorschriften van de betrokken nutsbedrijven strikt te worden nageleefd. De aannemer is verantwoordelijk voor het vooraf inwinnen van informatie over de ligging van kabels en leidingen en dient bekend te zijn met de ter plaatse geldende voorschriften en veiligheidsmaatregelen.
De aannemer dient alle noodzakelijke voorzieningen te treffen om beschadiging van kabels en leidingen te voorkomen en een ongestoorde werking daarvan te waarborgen. BPD Ontwikkeling en vertegenwoordigers van de nutsbedrijven kunnen hierover nadere aanwijzingen geven, welke onverwijld dienen te worden opgevolgd.

Tekeningen met de bij BPD Ontwikkeling bekende ligging van kabels en leidingen worden aan de aannemer beschikbaar gesteld. De aannemer blijft echter te allen tijde verantwoordelijk voor het verifiëren van de actuele ligging van ondergrondse infrastructuur.
Het uitvoerende aannemersbedrijf is volledig aansprakelijk voor alle schade aan kabels, leidingen en bijbehorende installaties die door hemzelf, zijn onderaannemers, leveranciers of andere door hem ingeschakelde partijen wordt veroorzaakt.

8.3 Wegen
De aannemer is volledig aansprakelijk voor alle schade die door hem, zijn medewerkers, onderaannemers, leveranciers of transporteurs wordt veroorzaakt aan bestaande en tijdelijke bouwwegen, openbare wegen, bermen, groenvoorzieningen, straatmeubilair en overige voorzieningen binnen en in de directe omgeving van het plangebied.
Geconstateerde schade dient onverwijld te worden gemeld aan BPD Ontwikkeling en zo spoedig mogelijk te worden hersteld. BPD Ontwikkeling kan aanvullende maatregelen voorschrijven ter bescherming van wegen en openbare voorzieningen. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van de veroorzakende partij.

8.4 Perceelhoogten en aangebracht zand en grond
De aannemer dient vooraf kennis te nemen van de situatie waarin de bouwkavel wordt opgeleverd en van de door derden uitgevoerde werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van het gebied.
Tijdens de bouw dient zorgvuldig te worden omgegaan met de aanwezige maaiveldhoogten, zandaanvullingen en overige grondwerken die in het kader van het bouwrijp of woonrijp maken zijn aangebracht. Bij oplevering van de woning dient de bouwkavel, voor zover door de bouwactiviteiten niet anders overeengekomen, in een vergelijkbare staat te worden achtergelaten als waarin het bij de overdracht van de bouwrijpe grond is aangetroffen. Eventuele beschadigingen, verontreinigingen of ongewenste wijzigingen aan het terrein dienen door de aannemer te worden hersteld.

9. OVERLAST EN SCHADE

9.1 Overlast
De aannemer is gehouden melding te doen bij BPD Ontwikkeling van overlast veroorzakende werkzaamheden. Op aanwijzing van BPD Ontwikkeling dienen tijdelijk voorzieningen te worden getroffen om overlast te beperken.

9.2 Claim afhandeling en schade
Alle aannemers en uitvoerende partijen dienen zich ervan te vergewissen of de uitvoering werken middels een CAR-verzekering zijn gedekt.

9.3 Schade aan bestaande woningen en opstallen
Veroorzaakte schade dient aan BPD Ontwikkeling te worden gemeld.
Alle aannemers en uitvoerende bedrijven hebben de plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen.

10. NAMEN/ADRESSEN CONTACTPERSONEN

Bouwplaats coördinator
BPD Ontwikkeling B.V.
De Brand 30, 3823 LK Amersfoort
De heer P.Hup

11. BIJLAGEN:
1. Notitie Archeologisch vriendelijk bouwen.