't Luweland

Basishandboek zelfbouw kavels

't Luwe land – Swifterbant-Zuid

Versie 16 juli 2026

't Luweland

BASISHANDBOEK ZELFBOUW KAVELS

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Betrokken partijen	5
Hoofdstuk 3 Voorbereiding van de bouw	6
Hoofdstuk 4 Kosten en financiering	10
Hoofdstuk 5 Vergunningen en Regelgeving	13
Hoofdstuk 6 De rol van gebiedsontwikkelaar BPD Ontwikkeling	17
Hoofdstuk 7 Nutsvoorzieningen	19
Hoofdstuk 8 Realisatiefase	21

't Luweland

Begrippenlijst:

Aannemings-Overeenkomst	Aanneming van werk is de overeenkomst waarbij de aannemer met een opdrachtgever overeenkomt een werk van stoffelijke aard (de woning) tot stand te brengen tegen een door de opdrachtgever te betalen prijs.
Kwaliteitsteam Swifterbant-Zuid	Deze commissie toetst namens de gemeente Dronten de ingediende bouwplannen aan de gemeentelijke eisen en aan kaders zoals deze zijn gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Deze onafhankelijke commissie brengt advies uit aan het College van Burgemeester en Wethouders over een bouwwerk waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.
Beeldkwaliteitsplan	Een plan, opgesteld als aanvulling op het omgevingsplan dat zich vooral richt op de na te streven beeldkwaliteit en duurzaamheid. Dat gebeurt onder meer door aan te geven op welke ruimtelijke kenmerken van bebouwing moet worden ingespeeld en welke streefbeelden daarbij gelden.
Omgevingsplan	Het omgevingsplan is een juridisch document van de gemeente waarin regels zijn vastgelegd voor de fysieke leefomgeving. Het plan geeft aan welke activiteiten op een locatie zijn toegestaan, welke functies gronden en gebouwen mogen hebben en onder welke voorwaarden gebouwd, gebruikt of ontwikkeld mag worden. Het omgevingsplan vervangt onder de Omgevingswet onder meer het bestemmingsplan en vormt het belangrijkste toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en aanvragen voor een omgevingsvergunning.
Besluit Bouwwerken Leefomgeving	Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland, zoals woningen, kantoren, winkels, ziekenhuizen etc. minimaal moeten voldoen.
Bouwrijp	Bouwrijp betekent dat de basisinfrastructuur, welke nodig is om het bouwen van een woning mogelijk te maken, aangelegd is. Bouwwegen, riolering en primaire nutsvoorzieningen (elektriciteit, water en data) zijn aanwezig. De hoogte van het bouwterrein wordt aangegeven.
Bouwverordening	In Nederland geeft de bouwverordening regels voor het toepassen van brandveiligheidsinstallaties als voorwaarde voor een omgevingsvergunning, naast de technische voorschriften die zijn vastgelegd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Verder bevat een gemeentelijke bouwverordening de niet-bouwtechnische eisen voor het bouwen zoals stedenbouwkundige voorschriften, regels voor het gebruiken van gebouwen voor het slopen en de manier van handhaving door de gemeente. Uitgangspunt voor een bouwverordening is de modelbouwverordening 1992 van de vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG). Gemeenten gebruiken de bouwverordening onder andere om aanvragen voor een omgevingsvergunning te toetsen. De gemeentelijke bouwverordening is doorgaans op de website van de gemeente te raadplegen.
Inrichtingsplan	Het inrichtingsplan is een tekening waarop alle in de openbare ruimte aan te leggen onderdelen staan aangegeven, zoals wegen, trottoirs, verlichtingsmasten, parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen zoals trafo's en verdeelkasten. Ook de groenstructuur, zoals bomen, gras en struikgewas staat aangegeven. Het

	inrichtingsplan heeft een voorlopig karakter en zal, ten gevolge van wijzigingen in de verkaveling, regelmatig worden geactualiseerd.
Kavel	De kavel (ook wel zelfbouwkavel genoemd) is een stuk grond in het plan 't Luweland dat aangekocht kan worden voor de realisatie van een woning. De kavel is gemarkeerd met een kavelnummer.
Kavelpaspoort	Het kavelpaspoort is het document met alle uitgangspunten en voorwaarden en de tekening van de kavel waarop in hoofdlijnen een samenvatting is gegeven van de eisen die gelden vanuit het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Tevens staan de erfgrenzen, het kaveloppervlak, inclusief het eventuele wateroppervlak behorende tot de kavel, aangegeven.
Koopovereenkomst	De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin wordt vastgelegd dat de verkoper een kavel verkoopt en de koper deze koopt tegen een vooraf afgesproken koopprijs. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de verkoper zich om het eigendom over te dragen en verplicht de koper zich om de koopprijs te betalen. De daadwerkelijke eigendomsoverdracht vindt vervolgens plaats bij de notaris door middel van een notariële leveringsakte.
Nutsvoorzieningen	Voorzieningen (zoals water en elektriciteit) die door nutsbedrijven geleverd worden.
Omgevingsvergunning	De omgevingsvergunning "bouwen" krijg je van de gemeente Dronten als jouw bouwplan na toetsing voldoet aan alle gestelde eisen vanuit het omgevingsplan, maar ook de eisen vanuit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en de bouwverordening. Tevens dient een positief advies voor het bouwplan te zijn afgegeven door het Kwaliteitsteam Swifterbant-Zuid. Een omgevingsvergunning wordt verleend door het College van Burgemeester en Wethouders.
Rooilijn	De rooilijn is een denkbeeldige lijn die bij het bouwen niet overschreden mag worden. Deze lijn wordt door de gemeente bepaald en is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en/of omgevingsplan.
Woonrijp	Woonrijp betekent dat alle definitieve voorzieningen in het openbaar gebied zijn aangelegd. De definitieve weg, groenstructuur zoals bomen en overige beplantingen, maar ook de straatverlichting en openbare parkeervoorzieningen zijn aanwezig.

HOOFDSTUK 1: Inleiding

Een zelfbouwkavel heeft als groot voordeel dat je als opdrachtgever jouw eigen woonwensen kunt (laten) vormgeven. Dit handboek heeft tot doel om je, koper van een kavel, de weg te wijzen bij dit proces van het bouwen van jouw woning.

Het handboek is een informatief naslagwerk over het zelfbouwproces. Het bevat daarnaast ook technische informatie die mogelijk interessant is voor jouw architect, adviseur, bouwbedrijf of aannemer. Wijs je hen vooral op het bestaan van dit handboek. Wij raden je aan om het handboek na verloop van tijd nog eens opnieuw door te lezen, omdat mogelijk bepaalde informatie pas op een later tijdstip actueel is voor je.

Leeswijzer

Globaal ziet het bouwproces er als volgt uit:

- Oriëntatiefase: 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 partijen beschreven, hoofdstuk 3 en 4 behandelen jouw mogelijke keuzes en de bijbehorende soorten kosten. Hoofdstuk 5 beschrijft de verplichtingen en regelgeving, voor zover dit met bouwen samenhangt. Hoofdstuk 6 gaat dieper in op de rol van BPD Ontwikkeling B.V.. Dan volgen twee hoofdstukken over de realisatie: hoofdstuk 7 beschrijft de nutsvoorzieningen en hoofdstuk 8 gaat in op de realisatiefase.

HOOFDSTUK 2: Betrokken Partijen

Voor het project 't Luweland zijn de volgende partijen actief:

- BPD Ontwikkeling B.V. is gevestigd te Amersfoort, Postbus 1, 3800 AA Amersfoort

- Ingeschakelde Makelaar t.b.v. de kavelverkoop is:
  Van der Linden Makelaardij Almere
  Randstad 2301, 1314 BN Almere
  Tel: +31 (0)36 533 0077

- Bouwplaatscoördinatie namens gebiedsontwikkelaar BPD Ontwikkeling B.V.:
  dhr. P. Hup

- Ingeschakeld notariskantoor voor de notariële levering van de zelfbouwkavel:
  Westvaer Notarissen, Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht
  Tel. +31 (0)85 081 0810
  e-mail: info@westvaer.nl

- De gemeente Dronten als de toetsende partij van jouw bouwplan en de verstrekker van de omgevingsvergunning (bouw- en inritvergunning) maar ook huisnummerbesluiten.
  - Bezoekadres: De Rede 1, 8251 ER Dronten
    telefoon: 140321 of +31 (0)321 38 89 11

  - Postadres: Gemeente Dronten / postbus 100, 8250 AC Dronten
    Via de website www.dronten.nl vind je de verwijzingen naar diverse manieren om via whatsapp, messenger of een contactformulier jouw vragen te stellen aan de gemeente.

't Luweland

HOOFDSTUK 3: Voorbereiding van de bouw

Bij zelfbouw heb je als particulier opdrachtgever de zeggenschap over het bouwplan. Vanzelfsprekend binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en overige (wettelijke) voorwaarden.

Met het verkrijgen van de kavel heb je een eerste stap gezet richting realisatie. Hieronder staat op een rij welke stappen je nog meer zult moeten doorlopen en welke keuzemogelijkheden je daarbij zoal heeft.

3.1 Oriëntatiefase / Programma van Eisen

Bij particulier opdrachtgeverschap is het uitgangspunt dat je jouw eigen woning kunt bouwen volgens jouw eigen woonwensen. Je kunt een vrijstaande woning realiseren.

Je hebt redelijk in beeld welk type kavel je zou wensen. Een smalle kavel of juist een brede kavel voor een woning in de breedte. Tuinoriëntatie, rustig gelegen of juist de dynamiek van het leven om je heen.

Wanneer je jouw keuze voor een kavel heeft gemaakt en de koopovereenkomst heeft ondertekend begint het echte werk. Je maakt een programma van eisen (PvE) aan de hand van het kavelpaspoort waarin je al jouw wensen uitwerkt voor het ontwerp van jouw woning. Dit is niet alleen overzichtelijk voor jezelf, maar hiermee geef je ook de architect of het bouwbedrijf duidelijkheid over jouw wensen en verwachtingen.

Een PvE bestaat globaal uit drie onderdelen:

- Functionele & ruimtelijke eisen: een overzicht van de ruimtes die in jouw woning aanwezig moeten zijn, wensen voor het gebruik en omvang, en eventueel de onderlinge relaties van die ruimtes met elkaar.
- Technische eisen: bijvoorbeeld eisen op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen, levensloopbestendigheid.
- Materiaaleisen: vorm & stijl van de woning. Bij het opstellen van deze eisen houd je rekening met de mogelijkheden en beperkingen vanuit de ruimtelijke ordening, zoals de omgevingsplan regels en het beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast houd je rekening met de omliggende openbare ruimte (bijvoorbeeld de vastgestelde plek van de in- en uitrit). Het ontwerp voor de openbare ruimte is vastgelegd in het 'inrichtingsplan' voor het gebied, zie hiervoor paragraaf 6.8.

3.2 Het woningontwerp

Er zijn een aantal manieren om tot het ontwerp van jouw huis te komen.

3.2.1 Ontwerp op maat door een architect

In een ontwerp op maat wordt een woning, door een door je gecontracteerde architect, op basis van het door je gemaakte Programma van Eisen ontworpen. Hét voordeel van een ontwerp op maat is dat met alle aspecten rekening kan worden gehouden. Dat geldt niet alleen voor jouw programma van eisen maar ook bijvoorbeeld voor de eisen die in het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan gesteld worden. Alles afgestemd op de afmetingen van jouw kavel. Een architect kan je mogelijkheden laten zien, waar je in eerste instantie wellicht niet aan gedacht zou hebben.

Zie paragraaf 3.9 voor meer informatie over het kiezen van een architect.

3.2.2 Cataloguswoning

Een cataloguswoning is een woning die je, meestal in rechtstreeks contact met een aannemer, uit een "catalogus" koopt. De aannemer heeft een basiswoning laten ontwerpen en biedt je 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 prijsopgaaf te krijgen. Een ander voordeel van deze optie is een gunstige prijs-kwaliteitverhouding en relatief lage bijkomende kosten.

3.3 Randvoorwaarden

Als kader voor het bouwen in 't Luweland geldt:

- Het omgevingsplan van het gebied (de omgevingsplanregels).
  Zie voor het volledige omgevingsplan op: Omgevingsplan Swifterbant-Zuid
- Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in het kavelpaspoort.

De basisregels uit het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn op hoofdlijnen zo goed als mogelijk weergegeven in het kavelpaspoort.

3.4 Termijnen

3.4.1.a De koopovereenkomst:

Met deze overeenkomst geef je aan om de kavel te kopen en, wanneer deze bouwrijp is gemaakt door verkoper, de woning te zullen gaan realiseren.
De koopovereenkomst kent twee termijnen. Zie hiervoor de koopovereenkomst.

3.4.1.b De levering

Je krijgt de kavel uiteindelijk juridisch geleverd via de notaris wanneer:

- de grond bouwrijp is;
- je beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning en,
- jouw financiering definitief is.

Bij de notaris wordt de koopprijs van de kavel door je betaald aan verkoper.

3.4.1.c Start bouw

Pas na de notariële levering kan jouw aannemer starten met de bouw. De uiterlijke start is contractueel vastgelegd in de koopovereenkomst. Het is aan te raden met jouw planning ruim binnen de gestelde termijnen te blijven.

3.4.2 De aannemingsovereenkomst:

Naast het tekenen van de koopovereenkomst voor jouw kavel, zul je op een moment, nadat je prijsovereenstemming hebt gekregen, ook een aannemingsovereenkomst dienen te ondertekenen met de aannemer die voor je de woning gaat bouwen. Het moment waarop deze aannemingsovereenkomst wordt ondertekend zal tussen je en de aannemer worden bepaald.

3.5 Samen bouwen

Bij de individuele uitgifte van kavels kun je jouw bouwplan zelfstandig ontwikkelen, onafhankelijk van andere kavelkopers. In de meeste gevallen treed je daarbij als individuele opdrachtgever op. Het kan echter financieel aantrekkelijk zijn om met andere kavelkopers samen te werken. Denk hierbij aan het gezamenlijk inschakelen van een ontwerper, het toepassen van dezelfde bouw- of constructiemethode, het gezamenlijk laten uitvoeren van sonderingsonderzoeken, het gebruik van dezelfde materialen of het gezamenlijk aanbesteden van de bouw aan één aannemer. Wanneer je kiest voor samenwerking, is het belangrijk om duidelijke en zakelijke afspraken vast te leggen, zodat iedere partij haar eigen verantwoordelijkheid behoudt en onderlinge afhankelijkheid wordt beperkt.

Ongeacht of je jouw bouwplan zelfstandig ontwikkelt of ervoor kiest om (gedeeltelijk) met jouw toekomstige buren samen te werken, is het raadzaam om vroegtijdig en regelmatig met elkaar in contact te treden. Een goede onderlinge afstemming kan misverstanden en onnodige ergernissen tijdens het ontwerp- en bouwproces helpen voorkomen. Wij brengen je graag in contact met elkaar.

3.6 Duurzaam bouwen

Wanneer het gaat om duurzaam bouwen kan particulier opdrachtgeverschap een voorbeeldfunctie vervullen. Juist omdat je als bewoner zélf de regie over de bouw van de eigen woning voert, kun je er principieel voor kiezen duurzaamheid centraal te stellen.
Alle projectmatige woningen worden (bijna) energieneutraal ontwikkeld; de eis hiervoor is: BENG 2 = nul in kWh/m². BENG 2 gaat over het primair fossiele energiegebruik dat nodig is voor de gebouw gebonden installaties (verwarming, warm tapwater, koeling, ventilatie en verlichting). Alle opgewekte hernieuwbare energie wordt ervan afgetrokken. De BENG 2-indicator vormt een belangrijk onderdeel van de energieprestatie van een gebouw en draagt bij aan de bepaling van het energielabel.

3.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Je hebt de keuze om jouw woning te laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Om er zeker van te zijn dat jouw woning volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilige Woning gebouwd wordt, dien je dit schriftelijk met jouw aannemer overeen te komen. Gebleken is dat het inbraakrisico bij een volgens het politiekeurmerk beveiligde woning lager is. Ook voor je interessant dus. Kijk je voor meer informatie op www.politiekeurmerk.nl.

3.8 Huishoudelijk afval

Direct na oplevering van jouw woning ontvang je mini rolcontainers van de gemeente Dronten voor huishoudelijk en tuinafval, welke in jouw eigen tuin dienen te worden gestald.
Zie voor verdere informatie de website van de Gemeente Dronten:
https://www.dronten.nl/direct-regelen/afval

3.9 Adviseurs

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

3.9.1 Bouwbegeleiding

De meeste mensen hebben geen ervaring met het opdrachtgeverschap en de verschillende keuzes waar je tijdens het ontwikkelings- en bouwproces voor komt te staan. Een eigen huis bouwen kan dan een ingewikkeld proces voor je worden. Een bouwbegeleider kan je desgewenst bij elke stap van het zelfbouwproces begeleiden. Hieronder volgen alle fases in de realisatie van jouw eigen huis. Aan de hand van deze lijst kun je zelf jouw adviesbehoefte bepalen.

Je 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 jouw financiële mogelijkheden, jouw 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 het inventariseren en onderhandelen met aannemers in het aanbestedingstraject
- bij de inhoudelijke en juridische controle van overeenkomsten
- bij het contact met de gemeente voor toetsing door het Kwaliteitsteam Swifterbant-Zuid 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 is wel raadzaam. Je kunt zo problemen en wellicht extra kosten, in het bouwproces voorkomen. Zo kan een bouwbegeleider zichzelf terugverdienen en bouw je voor jezelf een stuk zekerheid in.

3.9.2 Architect

De Bond van Nederlandse Architecten (BNA) heeft een website gemaakt waar je meer informatie vindt over wat een architect voor je kan doen. Zie hiervoor de website 'BNA voor opdrachtgevers' via www.bna.nl/ledenservice/advies-en-ondersteuning.
Je kunt uiteraard ook een architect kiezen die geen lid van de BNA is. Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk je aan en zit je met hem op het zakelijke en persoonlijke vlak op één lijn.

3.9.3 Constructeur en installateurs

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

3.9.4 Kostendeskundige

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

't Luweland

HOOFDSTUK 4. Kosten en financiering

Kosten kunnen jouw keuzes beïnvloeden. Met onderstaand overzicht krijg je 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 jouw woning te financieren is door het afsluiten van een hypotheek. Het bedrag dat je maximaal mag lenen is gerelateerd aan jouw inkomen, de waarde van jouw eventueel te verkopen woning en aan de waarde van de te bouwen woning. Je betaalt jouw financieel adviseur voor het hypotheekadvies en de afsluitkosten. De kosten van de hypotheekakte betaal je bij de notaris. Wanneer je nog een eigen woning heeft, financier je de nieuw te bouwen woning met een overbruggingshypotheek.

Tijdens de bouw betaal je de aannemer in termijnen. Over de reeds betaalde termijnen betaal je (hypotheek)rente. Ook als je de grond met een hypotheek heeft gefinancierd betaal je tijdens de bouw over deze kosten rente, de zogenaamde bouwrente.

4.2 Grondkosten

De grondprijs van de kavel staat vermeld op de prijslijst en in de koopovereenkomst. De grondprijs is inclusief omzetbelasting (BTW).

4.3 Kosten die je aan de gemeente betaalt

De gemeente zal je kosten in rekening brengen.

4.3.1 Leges

De kosten voor het verkrijgen van een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kun je vinden in de actuele gemeentelijke legesverordening, deze is te vinden op Legesverordening 2026 gemeente Dronten
De leges verordening wijzigt jaarlijks. Let daarbij wel op of de Gemeente de leges heft over de bouwkosten inclusief of exclusief BTW. Over de leges hoeft geen BTW betaald te worden.

4.3.2 Riolering en inrit

Voor het realiseren van een inrit dien je een vergunning aan te vragen. Wij adviseren je deze aanvraag gelijktijdig met de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw van jouw woning in te dienen. Voor de vergunning voor het aanleggen van een inrit brengt de gemeente leges in rekening.
Voor de aansluiting op het rioleringsstelsel dien je te voldoen aan de door de gemeente gestelde aansluitvoorwaarden. Zolang het rioleringsstelsel nog in beheer is bij BPD Ontwikkeling, zijn voor de aansluiting geen kosten verschuldigd.
Indien het rioleringsstelsel inmiddels door BPD Ontwikkeling is overgedragen aan de gemeente Dronten en jouw woning nog niet op het stelsel is aangesloten, dien je voor de aansluiting een gemeentelijke aansluitvergunning aan te vragen. De gemeente brengt de kosten die samenhangen met deze vergunningverlening bij je in rekening.

4.4 Kosten die verband houden met het ontwerp

4.4.1 Advieskosten

Tot de advieskosten behoren onder meer de honoraria van de architect, constructeur, installatieadviseur, funderingsadviseur en kostendeskundige. Daarnaast kun je te maken krijgen met verschotten. Dit zijn door adviseurs gemaakte kosten die afzonderlijk in rekening worden gebracht, zoals kosten voor het afdrukken van tekeningen en bestekken, alsmede reis- en overige onkosten.

Deze kosten worden doorgaans op basis van de werkelijk gemaakte kosten verrekend. In sommige gevallen is het mogelijk om hierover vooraf vaste afspraken te maken of deze kosten af te kopen tegen een overeengekomen bedrag.

4.5 Aansluitkosten nutsvoorzieningen

Voor de verschillende nutsvoorzieningen betaal je kosten voor het aansluiten van jouw woning op de hoofdinfrastructuur van die voorziening. Nutspartijen voor de aansluiting van:

- elektra (Liander)
- water (Vitens)
- data, TV en telefoon (KPN en Ziggo).

Je kunt via www.mijnaansluiting.nl een offerte op maat laten maken voor jouw kavel. Het betreft hier voor de goede orde dus niet de abonnements- en verbruikskosten. Houd je ook rekening met de kosten voor tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater.

4.6 Bouwkosten

4.6.1 Aanneemsom

De aanneemsom wordt 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 je bij de start een realistisch beeld heeft wat jouw bouwkostenbudget is. Breng adviserende partijen hiervan op de hoogte en probeer hen medeverantwoordelijk te maken voor eventuele budgetoverschrijdingen. Spreek bijvoorbeeld met jouw architect af dat hij kosteloos het ontwerp aanpast als blijkt dat jouw bouwbudget overschreden wordt.

4.6.2 Aannemingsovereenkomst

Maak gebruik van het model aannemingsovereenkomst en algemene voorwaarden die door Woningborg, SWK of Vereniging Eigen Huis zijn opgesteld. Vergelijk een eigen overeenkomst én voorwaarden van een aannemer grondig op afwijkingen met genoemde modellen. Het kan erg nuttig zijn wanneer je de aannemingsovereenkomst door een externe partij, zoals een bouwbegeleider (zie paragraaf 3.9) laat beoordelen.

Leg in de aannemingsovereenkomst duidelijk vast wanneer de aannemer met de werkzaamheden start en binnen welke termijn de woning wordt opgeleverd. Bij de oplevering wordt een proces-verbaal van oplevering opgesteld, waarin eventuele gebreken en nog uit te voeren werkzaamheden worden vastgelegd, inclusief de termijn waarbinnen deze moeten zijn verholpen.
Maak daarnaast duidelijke afspraken over de betalingstermijnen. Het is gebruikelijk dat deze aansluiten bij de voortgang van de bouw en de daadwerkelijk geleverde prestaties. Een deel van de aanneemsom, bijvoorbeeld 10%, kan daarbij worden achtergehouden als zekerheid voor een correcte en tijdige oplevering. Betaal bij voorkeur niet vooruit, maar uitsluitend voor werkzaamheden en materialen die daadwerkelijk zijn uitgevoerd of aangebracht.
Op grond van het wettelijke opschortingsrecht mag je 5% van de aanneemsom in depot houden tot drie maanden na de oplevering. Indien geconstateerde tekortkomingen binnen die periode niet of niet naar behoren zijn verholpen, kun je de betaling van dit bedrag opschorten totdat aan de verplichtingen is voldaan.

Tip: neem zo weinig mogelijk 'open posten' of 'stelposten' op; als je de aannemer eenmaal opdracht heeft verleend is het lastiger om hierover te onderhandelen.

4.6.3 Garanties en verzekeringen (onder andere voor faillissement)

Jouw 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 jouw werk regelt.

Bouwbedrijven welke bij SWK of Woningborg zijn aangesloten kunnen je een garantie- en waarborgregeling aanbieden als onderdeel van de overeenkomst. De garantievoorwaarden liggen dan helder vast. Ook zal in geval van faillissement van jouw aannemer het garantie-instituut waarborgen dat de woning zonder meerkosten voor je wordt afgebouwd of hersteld. De aannemer zal de premie hiervoor opnemen in zijn aanneemsom. Jouw aannemer kan ook zijn aangesloten bij Bouwgarant. Dit zijn veelal de wat kleinere bedrijven. Bij deze organisatie kan eveneens een verzekering worden afgesloten voor eenzelfde vorm van garantie bij faillissement. Wanneer jouw aannemer niet is aangesloten bij een organisatie, kun je bij hem een bankgarantie bedingen van minimaal 10% van de aanneemsom incl. BTW, of een waarborgsom in depot bij de notaris laten storten, zodat je bij een eventueel faillissement de woning kunt laten afbouwen. De aannemer zal voor een dergelijke zekerheidsstelling een vergoeding rekenen.

4.6.4 Kosten fundering

Voor de fundering van jouw woning kan een paalfundering noodzakelijk zijn. De kosten hiervan zijn afhankelijk van verschillende factoren, waaronder de gekozen funderingsmethode, de benodigde paallengte en de diepte waarop moet worden geheid of geboord. Deze omstandigheden kunnen zelfs binnen één gebied aanzienlijk verschillen. Daarnaast zijn de funderingskosten mede afhankelijk van het ontwerp en de draagconstructie van de woning. Daarom is het raadzaam om tijdig sonderingsonderzoek te laten uitvoeren, zodat de funderingsopzet en de bijbehorende kosten nauwkeurig kunnen worden bepaald.

4.6.5 Kosten aanleg drainage

De kavel is niet voorzien van een drainagesysteem. Je kunt drainageaanleg desgewenst opnemen in de aannemingsovereenkomst of opnemen in de post tuinaanleg.

4.7 Kosten ten behoeve van inrichting, tuin en verhuizen

4.7.1 Inrichting en tuin

Onder deze kosten vallen onder meer de kosten voor interieuradvies, meubilering, verlichting en stoffering. Daarnaast dien je rekening te houden met de kosten voor het ontwerp en de aanleg van de tuin, evenals eventuele erfafscheidingen, bergingen, schuren, bestrating en beplanting. Bij de inrichting van de tuin is het belangrijk rekening te houden met mogelijke zettingen en verzakkingen als gevolg van de bodemopbouw en de recente bouwactiviteiten. Hierdoor kunnen bestrating, erfafscheidingen en beplanting in de eerste jaren nog nazakken. Een hovenier of tuinadviseur kan je hierover informeren en adviseren bij het ontwerp en de aanleg van jouw tuin.

4.7.2 Verhuizing

Dit zijn de kosten met betrekking tot de verhuizing. Wellicht is het noodzakelijk dat je één of meerdere malen moet verhuizen voordat je jouw woning kunt betrekken, een tijdelijke woning moet betrekken of jouw inboedel tijdelijk moet opslaan.

't Luweland

HOOFDSTUK 5. Vergunningen en regelgeving

Bouwen is aan regels gebonden. In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan de wettelijke regelgeving en de contractuele afspraken.

5.1 Omgevingsplan

In het omgevingsplan zijn de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. Hierin staat onder meer welke functies op een locatie zijn toegestaan, welke bouw- en gebruiksmogelijkheden gelden en aan welke voorwaarden ontwikkelingen moeten voldoen.

Het omgevingsplan bestaat uit juridisch bindende regels die van toepassing zijn op een bepaald gebied of een specifieke locatie. Daarnaast zijn de regels digitaal raadpleegbaar via een kaartweergave, zodat per locatie eenvoudig kan worden nagegaan welke voorschriften gelden.
Voor de kavels in 't Luweland zijn onder andere regels opgenomen over:

- het toegestane gebruik van de gronden;
- de situering en afmetingen van gebouwen;
- bouw- en gebruiksvoorwaarden;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishouding en openbare ruimte;
- eventuele aanvullende eisen op het gebied van beeldkwaliteit en inrichting.

Je kunt het voor dit gebied geldende omgevingsplan raadplegen via het Omgevingsloket (Omgevingsplan gemeente Dronten) of via de website van de gemeente Dronten. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt het bouwplan onder meer getoetst aan de regels van het omgevingsplan.
Het omgevingsplan vormt daarmee een belangrijk toetsingskader voor de ontwikkeling van jouw woning en bepaalt welke bouw- en gebruiksmogelijkheden op jouw kavel zijn toegestaan.

5.2 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en Bouwverordening

In het BBL staan de wettelijke, 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
- Bruikbaarheid

Wat betreft energiezuinigheid dient jouw woning te voldoen aan BENG 2 is kleiner of gelijk aan nul kWh/m2 per jaar. Dit betekent dat de woning geen energie uit fossiele brandstoffen (zoals gas of olie) gebruikt. In plaats daarvan haalt het al zijn energie uit hernieuwbare bronnen, zoals zonnepanelen. Het gebouw is dus volledig energieneutraal.

Het BBL 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 BBL een toiletruimte, een badruimte, een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel en aansluiting op de nutsvoorzieningen, zoals water, energievoorzieningen en riolering. Je kunt meer vinden op: https://www.bblonline.nl/docs/wet/bbl

In de geldende wet- en regelgeving zijn voorschriften opgenomen voor het gebruik van gronden en bouwwerken, alsmede voor de veilige uitvoering van bouwwerkzaamheden. Afhankelijk van de aard en omvang van het bouwproject kan het noodzakelijk zijn om bij de aanvraag van een omgevingsvergunning aanvullende gegevens aan te leveren, zoals een bouwveiligheidsplan. Jouw architect, aannemer of bouwbegeleider kan je hierover informeren. Voor actuele regels en vereisten kun je terecht bij de gemeente Dronten.

Bespreek daarnaast met jouw ontwerper en aannemer de verantwoordelijkheden en verplichtingen die voortvloeien uit de Arbeidsomstandighedenwet en het Arbeidsomstandighedenbesluit (Arbobesluit). Als particulier opdrachtgever word je in veel gevallen aangemerkt als opdrachtgever-consument. Het is daarom van belang om vooraf duidelijke afspraken te maken over de coördinatie van de werkzaamheden en de verantwoordelijkheid voor de veiligheid tijdens de uitvoering van het bouwproject.

5.3 Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst van de kavel staan rechten en verplichtingen opgenomen waar je als koper van de kavel mee te maken krijgt. Tevens zijn er ook vaak algemene voorwaarden van toepassing.

De belangrijkste onderwerpen in de koopovereenkomst zijn:

- Koopprijs van de kavel. De volledige koopprijs moet zijn voldaan op de dag van het verlijden van de notariële akte (je krijgt dan de grond in eigendom).
- Opschortende en/of ontbindende voorwaarden.
- Termijnen die gelden staan expliciet vermeld.
- Verplichtingen: bijvoorbeeld met betrekking tot parkeren, een recht van overpad, het aanplanten en in stand houden van hagen en in stand houden van de aangelegde geluidschermen;
- Bindende voorwaarden t.a.v. de aansluitingen op het riool.

Bij de koopovereenkomst behoort als bijlage het kavelpaspoort, waarop de door koper te verwerven kavel is aangegeven. Het kavelpaspoort maakt onlosmakelijk deel uit van deze koopovereenkomst. De in het kavelpaspoort opgenomen transactietekening geldt als de definitieve uitgiftetekening van de kavel.

5.4 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning

5.4.1 Aanvragen omgevingsvergunning

Alvorens je formeel een omgevingsvergunning gaat aanvragen heb je jouw ontwerp al laten toetsen door het Kwaliteitsteam Swifterbant-Zuid. Deze commissie komt regelmatig bij elkaar en geeft ook het welstandsadvies. Je dient hiervoor een afspraak te maken met de gemeente. Voor deze toets/advies worden je kosten c.q. leges in rekening gebracht.

De omgevingsvergunning voor jouw bouwplan vraag je aan bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht, Handhaving (VTH) van de Gemeente Dronten. Je doet dit digitaal via het Omgevingsloket: https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen
Het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning is aan landelijke regels gebonden, de zogenaamde indieningsvereisten. Deze zijn vastgelegd in de ‘Ministeriële regeling omgevingsrecht’ (Mor).

Wanneer jouw aanvraag volledig is ingediend, neemt de gemeente deze in behandeling. Voor veel aanvragen geldt een reguliere beslistermijn van acht weken, gerekend vanaf de datum waarop de aanvraag volledig is ontvangen. Deze termijn kan, indien noodzakelijk, eenmaal worden verlengd. De gemeente informeert je hierover schriftelijk.

Bij de beoordeling van jouw aanvraag wordt het bouwplan getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het omgevingsplan, de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en eventuele eisen op het gebied van beeldkwaliteit. Wanneer het bouwplan niet aan de geldende voorschriften voldoet, kan de vergunning worden geweigerd.

Het college van burgemeester en wethouders stelt je schriftelijk in kennis van de beslissing op jouw aanvraag. Wij adviseren je de verleende omgevingsvergunning zorgvuldig door te nemen.

Aan de vergunning kunnen voorwaarden zijn verbonden en het is mogelijk dat op de ingediende tekeningen of documenten aanvullende opmerkingen zijn geplaatst.
Na verlening van de omgevingsvergunning geldt een wettelijke termijn waarbinnen belanghebbenden bezwaar kunnen maken tegen het besluit. Pas nadat de bezwaar- en eventuele beroepsprocedures zijn afgerond en geen rechtsmiddelen meer openstaan, wordt de vergunning onherroepelijk.

Na de levering van de grond hoef je in beginsel niet te wachten tot de vergunning onherroepelijk is voordat je met de bouw start. Houd er echter rekening mee dat bouwen vóór het onherroepelijk worden van de vergunning geheel voor eigen risico gebeurt. Eventuele bezwaren of beroepsprocedures kunnen gevolgen hebben voor de uitvoering van het bouwplan.

Tot slot is het goed om te weten dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan intrekken indien niet binnen de in de vergunning of de wet genoemde termijn met de werkzaamheden wordt gestart, of wanneer de werkzaamheden gedurende langere tijd worden onderbroken. Controleer hiervoor altijd de specifieke voorwaarden die aan jouw vergunning zijn verbonden.

5.5 Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Voor de bouw van een grondgebonden woning is in veel gevallen de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) van toepassing. Deze wet heeft tot doel de bouwkwaliteit te verbeteren en de positie van de opdrachtgever te versterken.

Onder de Wkb vindt de technische toetsing van het bouwplan niet langer uitsluitend plaats door de gemeente. Tijdens de voorbereiding en uitvoering van de bouw wordt de bouwkwaliteit gecontroleerd door een onafhankelijke kwaliteitsborger. Deze kwaliteitsborger beoordeelt of het bouwplan en de uitvoering voldoen aan de geldende bouwtechnische voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De aannemer of initiatiefnemer dient hiervoor een kwaliteitsborger in te schakelen. Voor de start van de bouw moeten onder meer een borgingsplan en een risicobeoordeling worden opgesteld en bij de gemeente worden ingediend.

Bij gereedmelding van de woning moet aan de gemeente worden aangetoond dat het bouwwerk voldoet aan de geldende technische voorschriften. Hiervoor wordt onder andere een dossier bevoegd gezag aangeleverd.

De gemeente blijft verantwoordelijk voor toezicht op de ruimtelijke regels, veiligheid, omgevingsplanactiviteiten en handhaving, maar ziet niet langer standaard toe op de technische bouwkwaliteit van bouwwerken die onder de Wkb vallen.
Wij adviseren je om tijdig met jouw architect, aannemer en kwaliteitsborger af te stemmen welke verplichtingen in het kader van de Wkb voor jouw bouwplan gelden.

5.6 Sonderen en funderen

Alvorens je kunt starten met bouwen en het aanleggen van de fundering van jouw woning moet eerst de draagkracht van de ondergrond worden bepaald. Dit heet sonderen. De uitkomst van dit onderzoek wordt gebruikt om te bepalen hoe jouw woning gefundeerd zal worden.

Je (of jouw aannemer) bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. Je dient hiertoe een gespecialiseerd bedrijf opdracht te geven. Het bedrijf dat de sondering uitvoert dient contact op te nemen met onze bouwplaats coördinator om te melden wanneer hij op de kavel aanwezig zal zijn. De grond mag pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. In overleg met de bouwplaats coördinator kan voor het uitvoeren van de sonderingen hierop een uitzondering worden gemaakt.

5.7 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitseisen voor het plangebied zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Hierin staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van woningen en bijbehorende bouwwerken moet voldoen. Daarbij gelden onder meer voorschriften voor de vormgeving van gevels, het materiaalgebruik, de dakvorm en de situering van gebouwen. Ook kan worden voorgeschreven dat gevels aan de openbare ruimte een levendige uitstraling hebben, bijvoorbeeld door het toepassen van raampartijen of een erker.

5.8 Parkeren

Op eigen terrein moeten *ten minste twee parkeerplaatsen naast elkaar* worden gerealiseerd. De locatie en omvang van deze parkeerplaatsen zijn opgenomen in het kavelpaspoort en de leveringsakte.
Een garage of berging wordt niet aangemerkt als parkeerplaats. De verplichte parkeerplaatsen mogen bijvoorbeeld worden uitgevoerd als een carport of als een verhard deel van de voortuin of zijtuin dat geschikt is voor het parkeren van auto's.
Daarnaast staat het eigenaren vrij om een garage te realiseren, vrijstaand of als onderdeel van de woning. Daarbij dient te worden voldaan aan de regels van het omgevingsplan en de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan.

5.8.1 Locatie parkeerplaats en inrit

De plaats van de inrit voor elke kavel is door Verkoper al bepaald, in samenhang met o.a. de locatie van openbare parkeerplaatsen, bomen, lantaarnpalen of verkeersdrempels. Je dient de parkeerplaatsen en de inrit op de tekeningen en op jouw aanvraag voor de omgevingsvergunning aan te geven.

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

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

Indien er sprake is van een hoge grondwaterstand wordt ondergronds bouwen afgeraden.

5.10 Burenrecht

Je dient rekening te houden met jouw buren. 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 je geen hinder toebrengen aan jouw buren. Het Burgerlijk Wetboek geeft ook de regeling voor de muur of de haag die zich op de erfgrens bevindt.

Jouw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt niet getoetst aan de regels van het burenrecht. Om eventuele problemen te voorkomen wordt aanbevolen om jouw buren inzicht te geven in het ontwerp van jouw woning. Dit kan voorkomen dat zij na het verlenen van de omgevingsvergunning bezwaar zullen aantekenen.

5.11 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 erfgrens). Ook ten behoeve van nutsvoorzieningen kunnen erfdienstbaarheden worden verleend, bijvoorbeeld met betrekking tot bekabeling. In de leveringsakte worden erfdienstbaarheden, voor zover aanwezig, genoemd.

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 dus bestaan als de eigendom wisselt. Als er sprake is van een erfdienstbaarheid staat dat in de koopovereenkomst en/of leveringsakte vermeld.

't Luweland

HOOFDSTUK 6. De rol van gebiedsontwikkelaar BPD Ontwikkeling B.V.

Je krijgt op diverse manieren te maken met BPD Ontwikkeling B.V.

6.1 De koop en levering van de grond

De levering van de bouwkavel kan plaatsvinden vanaf het moment dat de grond bouwrijp is en de omgevingsvergunning voor jouw woning is verleend. De notaris heeft in opdracht van BPD Ontwikkeling B.V. de concept leveringsakte opgemaakt. De notaris stuurt het concept van de leveringsakte ter controle naar de koper en de verkopende partij. Wanneer deze akkoord is, wordt overgegaan tot het zogenaamde notariële transport. Dit is het moment dat de grond jouw eigendom wordt (juridische levering). Bij de overdracht moet de volledige koopprijs van de kavel betaald zijn. De leveringsprocedure duurt gemiddeld 2-4 weken. Vanaf het moment van levering mag je de bouwkavel in gebruik nemen.

Houdt er bij het aanvragen van jouw hypotheekofferte rekening mee dat financiering pas verstrekt wordt nadat je in het bezit bent van een omgevingsvergunning. De geldverstrekker beschouwt de grond met het goedgekeurde bouwplan als jouw onderpand (zekerheid) voor de hypotheek.

6.2 De bouwrijpe kavel

Tijdens het bouwrijp maken coördineert BPD Ontwikkeling B.V. de aanleg van ondergrondse basisinfrastructuur in het openbaar gebied zoals het elektriciteitsnetwerk, water, data/glasvezel en de riolering. Je dient zelf opdracht te geven voor de aansluiting in jouw woning op de voorzieningen in het openbaar gebied.
De bouwwegen worden aangelegd op de posities van de toekomstige rijbaan. Vanaf de bouwweg tot aan jouw kavel dien jezelf zorg te dragen voor de aanleg van een bouwinrit.

De kavel wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt. De grond is niet per definitie gespit of bewerkt en eventueel aanwezige begroeiing, zoals onkruid, wordt niet verwijderd. Het bewerken en inrichten van de kavel behoort tot de verantwoordelijkheid van de koper.

Vanwege de archeologische verwachting van het plangebied dient er archeologisch duurzaam gebouwd te worden. Dit houdt onder meer in dat er maximaal 1,5 meter diep gegraven mag worden en dat heipalen minimaal 4 meter uit elkaar dienen te staan. Meer hierover lees je in de ' Notitie archeologie duurzaam bouwen 't Luwe Land, Swifterbant-Zuid, fase 1'.

Op een diepte van ca. 2,5 meter onder de grond bevindt zich een kleilaag die niet doorbroken kan worden, omdat in dat geval kwelwater met een slechte waterkwaliteit door opbarsting omhoog wordt gestuwd in het bovenliggende grondwater. Geadviseerd wordt om de maximale ontgravingsdiepte te beperken tot de diepte waarop geen spanningsbemaling nodig is, namelijk NAP -6,5 m.

Na de bouwactiviteiten zal de bodemopbouw zijn verstoord. Wij adviseren je daarom na de bouwactiviteiten het tuinoppervlak voldoende diep te spitten om zodoende de waterdoorlatendheid zo goed mogelijk te herstellen.

Op de grenzen met het openbaar gebied worden door BPD Ontwikkeling erfscheidingen in de vorm van een haag aangebracht. Op deze hagen rust een instandhoudingsverplichting met boetebeding. De overige erfafscheidingen worden door de koper aangelegd en in stand gehouden. Zie hiervoor jouw kavelpaspoort, de koopovereenkomst en akte van levering.

6.3 Uitzetten hoekpunten kavel

De hoekpunten van de kavels worden éénmaal overeenkomstig het gevormde kadastraal perceel door BPD Ontwikkeling voor je uitgezet.

6.4 Kadaster
Aanvankelijk wordt er met kavelnummers gewerkt. Na het tekenen van de koopovereenkomst zal de verkoper bij het Kadaster de kavel laten uitsplitsen tot een definitief kadastraal perceel. Bij de overdracht bij de notaris is jouw kavel dan ook definitief gevormd.

6.5 Vloerpeilen en maaiveldhoogte
Het vloerpeilniveau van de woning staat aangegeven op het kavelpaspoort. De hoogte van de bouwkavel (maaiveld) staat aangegeven op de bouwrijptekening.
Indien door ontgraving van de aannemer voor woningbouw geschikte grond beschikbaar komt, kan de grond door de aannemer worden aangeboden op een door BPD Ontwikkeling aangewezen gronddepot (indien beschikbaar).

6.6 Straatnamen en huisnummers
De straatnamen zijn in de meeste gebieden reeds vastgesteld. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt er een huisnummer aan jouw kavel toegekend. Totdat is het kavelnummer met de straatnaam (indien bekend) het 'adres' dat je aan de verschillende partijen door kunt geven.
Je krijgt van de gemeente bericht als jouw huisnummer bekend is. Hierna zal Post NL de postcode bepalen. Je krijgt hiervan bericht.

6.7 De tijdelijke inrichting van de openbare ruimte

6.7.1 Aan- en afvoerwegen
Er is één aan- en afvoerweg die gebruikt moet worden voor bouwverkeer naar het bouwterrein. De toegangsweg naar het bouwplan wordt door BPD Ontwikkeling bij je aangegeven. Het is verboden andere wegen te gebruiken voor bouwverkeer. Je dient jouw aannemer hiervan op de hoogte te stellen.

6.7.2 Bouwwegen
Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode en worden aangelegd als het gebied bouwrijp is. De bouwwegen kunnen variëren in breedte en liggen globaal gezien op de plek waar later de definitieve wegen worden aangelegd.

6.8 Definitieve inrichting van de openbare ruimte
BPD Ontwikkeling zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied. Dit is vastgelegd in het inrichtingsplan (woonrijptekening). Het kan zijn dat door voortschrijdend inzicht als gevolg van de bouw van de woningen, c.q. de definitieve plaatsing van inritten, er wijzigingen in het inrichtingsplan gemaakt moeten worden.

In het inrichtingsplan wordt indicatief onder andere aangegeven waar openbaar groen, container opstelplaatsen, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen etc. worden aangelegd. Het planten van bomen, struiken en heesters conform het inrichtingsplan is alleen mogelijk in het plantseizoen (globaal van november tot april). 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.

Als gevolg van fasering kan het voorkomen dat de definitieve inrichting van het gebied later geschiedt. De definitieve terreinafwerking zal starten nadat het merendeel van het gebied is bebouwd doch uiterlijk 2 jaar nadat de eerste woning wordt bewoond.

HOOFDSTUK 7. Nutsvoorzieningen

In het openbaar gebied wordt een netwerk van nutsleidingen aangelegd. Elektra, water en glasvezelnetwerk t.b.v. data, telefoon, televisie en radio zullen worden aangelegd.

7.1 Algemeen

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden kabels en leidingen (zoals water, 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 jouw 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 de bouwplaats coördinator van BPD Ontwikkeling worden gemeld.

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

Bouwmaterialen op leidingtracés en/of openbare (bouw)weg opslaan is ten strengste verboden en moeten, indien dit toch gebeurt, op eerste aanzegging direct worden verwijderd. De nutsbedrijven en hulpdiensten moeten er te allen tijde bij kunnen in geval van calamiteiten en voor het maken van de aansluitingen.

7.2 Aanvragen huisaansluitingen

De huisaansluiting op het net van elektra, water en glasvezel moet door de kavelkoper zelf worden geregeld. Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (CMA, bereikbaar via (www.mijnaansluiting.nl) kun je de aansluiting voor deze voorzieningen in één keer aanvragen. Op basis van jouw aanvraag zorgt het CMA ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven jouw gegevens krijgen. Die sturen je afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening. **LET OP**: Jouw opdracht moet tegenwoordig vaak wel 12 maanden voor de gewenste leveringsweek verstrekt zijn. Denk je eraan hierover zo snel mogelijk in contact te treden met deze partijen.

De huisaansluitingen vinden pas plaats als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- De opdracht is verstrekt en je hebt betaald;
- De meterkast is goedgekeurd door de nutsbedrijven;
- De woning is glas-, wind- en waterdicht en afsluitbaar;
- Het invoertracé is steiger- en obstakelvrij;
- Er is voldoende gronddekking op het invoertracé.

De huisaansluitingen moeten op een voorgeschreven wijze en hoogte door de fundering worden ingevoerd door middel van mantelbuizen. Omdat alle nutsvoorzieningen samenkomen in jouw meterkast hebben de nutsbedrijven afspraken gemaakt voor de indeling en uitvoering van de meterkast.

Op de website van het CMA tref je de richtlijnen aan waar jouw meterkast aan moet voldoen.

7.3 Bouwstroom en -water

Verkoper levert geen (bouw-)stroom en (bouw-)water. Je of jouw aannemer dient dit zelf aan te vragen bij de nutsbedrijven. Vraag je dit tijdig aan en houd rekening met een doorlooptijd van 16 weken. Aanvragen kan ook via de website van het CMA www.mijnaansluiting.nl. Er kan alleen bouwstroom en –water aangevraagd worden als het gebied bouwrijp is en het primaire net van nutsleidingen is aangelegd.

Jouw bouwstroom en –water aansluiting wordt niet automatisch omgezet in een definitieve huisaansluiting, deze dien je dan ook apart aan te vragen.

7.4 Rioolstelsel

Het rioolstelsel is een zogenaamd 'gescheiden stelsel' wat betekent dat afvalwater en regenwater gescheiden worden afgevoerd. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- Vuilwaterriolering voor fecaliën en huishoudwater (toilet, keuken, was- en badwater); dit wordt via het rioolstelsel afgevoerd.
- Hemelwater (regenwater dat op het dak van jouw woning neerkomt) en straatwater (regenwater dat rechtstreeks op de trottoirs en wegen neerkomt); dit wordt door je op jouw kavel verzameld, eventueel geïnfiltreerd en afgevoerd naar de voorzijde van jouw kavel en daar met een overstort geloosd op openbaar gebied. Er is voor hemelwater dus geen aansluiting op het riool beschikbaar.

Tijdens het bouwrijp maken zal BPD Ontwikkeling B.V. circa op de erfgrens van de bouwkavel een aansluitpunt realiseren t.b.v. jouw riolering. Deze staat weergegeven op de bouwrijptekening riolering, welke wordt gedeeld. Op deze aansluiting zal jouw aannemer jouw woning dienen aan te sluiten. De aansluiting dient door de gemeente vergund te worden. We wijzen je er bovendien op dat de gemeente per aansluiting een zgn. erfscheidingsput eist en jouw aansluiting ter controle aangeboden wenst te zien.

Indien de woning grenst aan oppervlaktewater, dient het hemelwater afkomstig van de daken rechtstreeks te worden geloosd op het aangrenzende oppervlaktewater.

Tip: denk aan de juiste toepassing van polderexpansiestukken en schuifstukken. De grond kan na verloop van tijd aanzienlijk inklinken (veengebied). 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.

't Luweland

HOOFDSTUK 8. Realisatiefase

Als de fase van bouwen gaat aanbreken, adviseren wij je dit handboek nogmaals goed door te lezen en ook ter beschikking te stellen aan jouw aannemer.

8.1 Aandachtspunten bij start van de bouw

Nadat de omgevingsvergunning is verleend en het notarieel transport van de grond heeft plaatsgevonden, kun je aan de slag. Vanaf dat moment heb je alle verantwoordelijkheid met betrekking tot de kavel overgenomen. In de omgevingsvergunning kunnen nog voorwaarden en aanwijzingen zijn opgenomen voordat je kunt starten met de bouw. Ook is het verstandig om te zorgen voor ingebouwde marges in jouw planning (in verband met vertraagde levering van bouwmaterialen, vorstverlet, etc.). De aannemer neemt in zijn planning standaard een aantal dagen onwerkbaar weer op, vraag jouw aannemer hoe dit berekend wordt.

De omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen en ontheffingen moeten op de bouwplaats aanwezig zijn.

Minimaal 2 weken voor start uitvoering van de bouw maakt je of de uitvoerder van de aannemer een afspraak met de bouwplaats coördinator van BPD Ontwikkeling voor het uitzetten van de hoekpunten van jouw kavel, dit heet het 'inmeten van de kavel'. De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met piketpaaltjes. Na de inmeting van de kavel wordt van je verwacht deze merktekens in stand te houden. Jouw aannemer kan ze voor je 'verklikken', dat wil zeggen nogmaals ergens buiten het werk aanbrengen opdat ze niet verloren gaan, totdat ze in jouw werk vast zijn opgenomen.

Ook zal jouw aannemer de hoekpunten van jouw woning uitzetten, dit moet voldoen aan de gegevens uit de omgevingsvergunning.

Bij aanvang van de bouwactiviteiten meldt de aannemer zich bij de inspecteur van de afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving (VTH) van de Gemeente Dronten.

Na het tekenen van de koopovereenkomst moeten de contouren van de woning en overige bebouwing, de locatie van de inrit naar de kavel, het rioleringsplan en de invoer van de nutsvoorzieningen als digitaal bestand, AutoCAD of gelijkwaardig, aan de bouwplaats coördinator ter beschikking worden gesteld.

8.2 Bouwtoezicht en kwaliteitsborging

Bij de verlening van de omgevingsvergunning en de bouwmelding krijgt jouw bouwplan een dossier bij de gemeente. Afhankelijk van de aard van het bouwwerk kan de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) van toepassing zijn.

Voor bouwwerken die onder de Wkb vallen, wordt de technische bouwkwaliteit tijdens de uitvoering niet meer standaard door de gemeente gecontroleerd. Hiervoor moet een onafhankelijke kwaliteitsborger worden ingeschakeld. De kwaliteitsborger beoordeelt tijdens de voorbereiding en uitvoering van de bouw of wordt voldaan aan de bouwtechnische voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De gemeente blijft verantwoordelijk voor de toetsing aan het omgevingsplan, de omgevingsveiligheid, de handhaving van wet- en regelgeving en het toezicht op de naleving van vergunningvoorschriften. Daarnaast beoordeelt de gemeente de bouwmelding en de gereedmelding van het bouwwerk.

Indien jouw bouwplan onder de Wkb valt, dient vóór de start van de bouw een bouwmelding te zijn ingediend. Hiervoor worden onder andere een risicobeoordeling en een borgingsplan opgesteld. Na voltooiing van de werkzaamheden wordt een gereedmelding gedaan, waarbij onder meer een verklaring van de kwaliteitsborger en een dossier bevoegd gezag worden overgelegd.

Minimaal drie weken vóór de start van de bouw dienen de constructieve gegevens, voor zover deze niet eerder zijn ingediend, beschikbaar te zijn overeenkomstig de geldende voorschriften en vergunningsvoorwaarden. Informeer tijdig bij jouw architect, aannemer, kwaliteitsborger of de gemeente welke documenten voor jouw bouwplan moeten worden aangeleverd.

Op basis van risico's of signalen kan de gemeente controles uitvoeren tijdens de bouw. Wanneer wordt gebouwd in strijd met de verleende vergunning, de bouwmelding of de geldende regelgeving, kan de gemeente handhavend optreden en werkzaamheden stilleggen.

Meldingen tijdens de uitvoering
Tijdens de bouw kunnen verschillende meldingsverplichtingen gelden. Welke meldingen vereist zijn, hangt af van de aard van het bouwplan en de voorwaarden die aan de vergunning, bouwmelding of kwaliteitsborging zijn verbonden. Bespreek dit vooraf met jouw aannemer, kwaliteitsborger en de gemeente.

Gereedmelding
Na afronding van de bouw moet het bouwwerk worden gereed gemeld. Voor bouwwerken die onder de Wkb vallen, maakt de verklaring van de kwaliteitsborger onderdeel uit van deze procedure. Pas nadat aan de wettelijke vereisten voor gereedmelding is voldaan, mag het bouwwerk in gebruik worden genomen.

8.3 Planning en coördinatie
Werken met meerdere bedrijven op een kleine oppervlakte vereist nauwkeurige onderlinge afstemming. Je bent als opdrachtgever zelf verantwoordelijk voor een bouwplanning en leveringsschema’s en je ziet erop toe dat jouw 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. 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.
Van je als opdrachtgever mag worden verwacht dat je oog hebt voor de veiligheid van bouwplaats medewerkers, bijvoorbeeld door te staan op een opgeruimde bouwplaats en dat je jouw aannemer aanspreekt op nalatigheden waar het de veiligheid betreft. Zoals bijvoorbeeld het vervuild achterlaten van wegen. Het is een openbare weg in een woonwijk. De vervuiler dient hierin verantwoordelijkheden te nemen en is bovendien aansprakelijk wanneer er ongevallen door nalatigheid plaatsvinden.

8.5 Bouwwegen
Bouwwegen op openbaar terrein zijn de wegen die ingericht zijn om met vrachtverkeer bij jouw werkterrein en dat van anderen te kunnen komen. De bouwwegen zullen in stand worden gehouden. Na het gereedkomen van het merendeel van het gebied zullen de bouwwegen worden voorzien van de definitieve bestrating. Parkeren en opslag op de bouwwegen is verboden. Werkzaamheden waarbij de bouwweg tijdelijk gestremd wordt (bijvoorbeeld groot transport / grote kraanwerkzaamheden) dienen te worden overlegd met de omgeving. Je dient de wegen, maar ook het terrein rondom jouw kavel vrij te houden van bouwafval.

8.6 Bouwterrein, werkterrein en bouwketen
Het bouwterrein is gelijk aan het oppervlakte van jouw kavel. Dit betekent dat alle bouwplaats voorzieningen, zoals de bouwkeet, de opslag van materialen en parkeren, op jouw eigen kavel moeten plaatsvinden. Jouw aannemer is verplicht een tekening te maken van de inrichting van de bouwplaats. Deze tekening maakt onderdeel uit van het bouwveiligheidsplan dat jouw aannemer moet opstellen.
Het bouwterrein moet met hekken afgescheiden worden zodat, wanneer er niet gewerkt wordt,

onbevoegden het terrein niet kunnen betreden. Dit voorkomt tevens ongewenste dumpingen op jouw kavel. Bij aansluitende bouwkavels 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 de afdeling VTH, zie 8.2. Je wordt aangeraden aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

8.7 Afvoer bouwafval

De aannemer is zelf verantwoordelijk voor de afvoer van het uit de bouw vrijkomende bouwafval. Het bouwafval wat van je zelf afkomstig is kun je op verschillende manieren afvoeren. Je kunt het afval gescheiden brengen naar één van de recyclingperrons van de gemeente. Ook kun je met hen een afspraak maken om het grofvuil op te laten halen. Tenslotte kun je bij een particulier bedrijf een vuilcontainer bestellen die je op jouw kavel laat plaatsen. Deze wordt dan weer opgehaald als de container gevuld is.

8.8 Reclame

Reclameborden mogen alleen binnen de grenzen van de kavel worden geplaatst, voor zover deze geen verkeersbelemmerende situaties opleveren. Reclameborden die toch in het openbaar gebied geplaatst zijn, worden verwijderd op kosten van de eigenaar van het bord.

8.9 Werktijden

Ten aanzien van de werktijden is de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de Gemeente van toepassing.

8.10 Bestaande elementen in en rond het plangebied

Bestaande bomen, houtsingels, erfafscheidingen, nutsvoorzieningen, verhardingen en overige voorzieningen welke dienen te worden gespaard en/of in functie blijven dienen door de aannemer te worden gerespecteerd en dienen op eerste aanwijzing van de bouwplaats coördinator beschermd te worden.

COLOFON

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. Verkoper noch de gemeente kan hiervoor enige aansprakelijkheid aanvaarden.