



**KOP
WEST**



**HAND
BOEK**
zelfbouw



Jouw kavel, jouw huis.

**BEPAAAL HET ZELF
IN KOP WEST.**

1 Inleiding pagina 3	2 Betrokken gemeentelijke partijen pagina 4	3 Voorbereiding van de bouw pagina 5
4 Kosten pagina 12	5 Verplichtingen en regelgeving pagina 15	6 Kavel en omgeving pagina 24
7 Nuts- voorzieningen pagina 27	8 Realisatiefase pagina 31	9 Bouwende partijen pagina 35
10 Overige informatie pagina 38	11 Colofon pagina 40	Bijlagen pagina 41

1 INLEIDING

Kop West is een nieuwbouwontwikkeling, gelegen aan de westkant van de binnenstad van Purmerend, langs het Noordhollandsch Kanaal ter hoogte van de sluis. In de wijk worden in totaal circa 700 woningen gerealiseerd. Binnen dit programma worden ook kavels voor zelfbouw uitgegeven. Zelfbouw heeft als voordeel dat u uw woning - binnen de door de gemeente geformuleerde kaders – geheel naar eigen wens kunt (laten) bouwen. In maart 2015 is gestart met de uitgifte van kavels in bouwveld A. De uitgifte en realisatie zijn op dit moment nog in volle gang. In het voorjaar van 2017 is deze uitgifte geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie is besloten de uitgifte van zelfbouwkavels in Pleinbuurt (bouwveld D) voort te zetten.

Dit handboek heeft als doel u de weg te wijzen in zaken die bij het ontwerpen en bouwen van een eigen huis komen kijken. Dit loopt uiteen van hele praktische zaken, zoals een overzicht van welke partijen daarbij betrokken kunnen zijn en met welke regelgeving u te maken krijgt, tot strategische informatie: hoe bereidt u zich bijvoorbeeld voor op dit traject. Gebruik dit handboek vooral als naslagwerk gedurende het gehele zelfbouwtraject. Het bevat namelijk ook (technische) informatie, die tijdens de verschillende fasen actueel wordt. Verder is in het handboek informatie opgenomen die bruikbaar en interessant kan zijn voor uw architect, adviseurs of aannemer; stel het hen daarom eventueel ter beschikking.

2 BETROKKEN GEMEENTELIJKE PARTIJEN

DE BUURTMAKELAAR

De gemeente Purmerend is eigenaar van de grond in Kop West en neemt zelf initiatief tot de ontwikkeling van diverse projecten. Ook de kaveluitgifte is een initiatief van de gemeente Purmerend, waarbij de gemeente de kavels zelf verkoopt. De verkoop van de kavels aan particulieren loopt via de gemeentelijke buurtmakelaar. De buurtmakelaar is het eerste aanspreekpunt tijdens de verkoop en het zelfbouwtraject. Voor al uw vragen tijdens het zelfbouwproces kunt u bij haar terecht.

U kunt de buurtmakelaar bereiken van maandag tot en met donderdag, tussen 9.00-17.00 uur, via:

- telefoon: 06 - 12130487
- e-mail: buurtmakelaar@purmerend.nl.

KWALITEITSTEAM

Het kwaliteitsteam Kop West zorgt ervoor dat het bouwplan voldoet aan de regels en criteria die in de kavelpaspoorten en het beeldkwaliteitsplan Kop van West zijn opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan zijn de welstandscriteria voor Kop West vastgelegd. Tijdens de planontwikkeling bespreekt en toetst het kwaliteitsteam de bouwplannen met kavelkopers en hun architecten in het ontwerpspreekuur. Het kwaliteitsteam waarborgt de (individuele) kwaliteit en let daarbij op de onderlinge samenhang van de woningen in Kop West. Dit geldt overigens voor alle partijen, die in Kop West bouwen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties.

VERGUNNINGEN, BELEID EN ADVIES

Om uw huis te kunnen bouwen, heeft u een omgevingsvergunning nodig. U moet uw aanvraag voor een omgevingsvergunning digitaal indienen via het landelijke loket, www.omgevingsloket.nl. Het team Vergunningen, Beleid en Advies (VBA) toetst of uw bouwplan onder andere voldoet aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Voor vragen, advies en vooroverleg over uw aanvraag omgevingsvergunning, kunt u op afspraak terecht bij een van de klantbegeleiders van VBA. U kunt hiervoor een afspraak maken via www.purmerend.nl of bellen naar (0299) 452 452.

Tijdens de uitvoering kan er een inspectie plaatsvinden door het team Toezicht en Handhaving. Het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden dient daarvoor schriftelijk vooraf aan de inspecteur te worden gemeld. Hierover leest u meer in hoofdstuk 8.2.

BEHEER EN VERKEER

Het team Beheer en verkeer beheert de openbare ruimte. Voor de dagelijkse gang van zaken tijdens de bouw is gemeentelijke bouwplaatscoördinator aangesteld. Praktische gegevens, zoals naam en bereikbaarheid, ontvangen zelfbouwers bij de start bouw. Meer informatie over de gang van zaken tijdens de bouw vindt u in hoofdstuk 8.



3 VOORBEREIDING VAN DE BOUW

Als u een eigen huis bouwt, dan krijgt u zelf de touwtjes volledig in handen. Voordat u gaat bouwen en uw bouwplan echt gerealiseerd wordt, zijn er tal van zaken waarmee u rekening moet houden.

3.1 PROGRAMMA VAN EISEN

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

Een PvE bestaat globaal uit drie onderdelen:

- functionele en ruimtelijke eisen: een overzicht van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn, hun functie-eisen en -wensen voor het gebruik en omvang;
- technische eisen, bijvoorbeeld op het gebied van energiezuinigheid, veiligheid, duurzaam bouwen en levensloopbestendigheid;
- materiaaleisen, vorm en stijl van de woning;

Daarnaast neemt u in het PvE specifieke eisen op die voor het bouwen in uw wijk aan uw woning worden gesteld. Deze zijn vastgelegd in de kavelpaspoorten.

In Bijlage 1 is het document Programma van Eisen voor uw eigen woning te vinden. Hierin vindt u een uitgebreide uitleg over hoe u een PvE kan maken.

3.2 HET ONTWERP

Hét kenmerk van zelfbouw is dat u uw eigen woning kunt bouwen volgens uw eigen woonwensen, uiteraard binnen de regels van het kavelpaspoort, beeldkwaliteitsplan en de overige wettelijke eisen. Het vertalen van uw woonwensen in combinatie met alle overige eisen leidt tot een ontwerp en een uitgewerkt bouwplan. Als kavelkoper

heeft u doorgaans niet de kennis en kunde in huis om het bouwplan voor uw woning zelf te maken. Doorgaans schakelen kavelkopers daarom professionele partijen in. Op hoofdlijnen zijn er twee manieren om tot het ontwerp van uw woning te komen. U laat het ontwerp door een bouwende partij maken, of u laat het ontwerp door een architect maken.

Een bouwende partij werkt vaak op basis van een aantal modellen voor een standaardwoning (cataloguswoningen), die op basis van uw wensen in meer of mindere mate aangepast kunnen worden. Soms is er ook een architect aan het bedrijf verbonden, waardoor meer maatwerk mogelijk is. Het voordeel van deze route is dat u vaak in een vroeg stadium een prijsgarantie krijgt. Tegelijkertijd is het dan niet meer mogelijk om voor de laagste prijs in de markt te gaan.

U kunt ook een architect inschakelen die voor u de woning op maat ontwerpt. Hét voordeel van een ontwerp op maat is, dat met alle aspecten beter rekening kan worden gehouden. Niet alleen met uw eigen PvE, maar bijvoorbeeld ook met de eisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort, en de afmetingen van uw kavel. Via deze route kunt u juist wel voor een zo laag mogelijke prijs in de markt gaan. Als het ontwerp van uw woning klaar is, wordt aan één, maar meestal meer aannemers gevraagd om een prijsaanbieding te maken. Deze zogenaamde aanbesteding organiseert veelal de architect of bouwbegeleider namens u.

3.3 RANDVOORWAARDEN

Project specifieke randvoorwaarden:

- bestemmingsplan Kop van West
- de ontheffing voor een hogere gevelgeluidsbelasting
- warmteplan Kop van West dat aansluiting op Stadsverwarming Purmerend verplicht; er is geen gasnet aanwezig
- beeldkwaliteitsplan Kop van West
- kavelpaspoorten straatsferen
- de termijnen waarbinnen het ontwerp en de realisatie van uw woning moeten plaatsvinden
- goedkeuring van het Definitief Ontwerp (DO) door het kwaliteitsteam

Project specifieke uitgangspunten:

- ondergrondse afvalinzameling voor huishoudelijk afval, glas en papier
- parkeerregulering voor openbare ruimte: Bewoners/gebruikers via een parkeervergunning, bezoekers via betaald parkeren.

3.4 PLANNING EN FASERING

Het bouwen van uw eigen huis op Kop West is grofweg in drie stappen op te delen: de eerste stap bestaat uit oriëntatie, reservering en verwerving van de kavel. Tijdens de tweede stap wordt het bouwplan gemaakt, de omgevingsvergunning aangevraagd en een aannemer gecontracteerd. De laatste stap is de bouw van de woning. De bouw zelf neemt doorgaans niet meer dan een jaar in beslag.

Vanzelfsprekend is dit afhankelijk van de complexiteit van de bouw en de vraag of u nog veel zelf gaat doen. Dit alles valt ruim binnen de maximale termijnen van de koopovereenkomst en de reserveringsovereenkomst en de daaropvolgende koopovereenkomst. Het is dus goed mogelijk, én verstandig, om uw eigen planning en afspraken met de architect en aannemer ruim binnen de termijnen van de koopovereenkomst op te stellen.

Tip: deel de ontwerpperiode in fases op. Maak zo snel mogelijk een schetsontwerp (SO) en een voorlopig ontwerp (VO) met een kostenraming. Dan ziet u hoe uw wensen op hoofdlijnen gerealiseerd kunnen worden, terwijl u grip houdt op de financiële haalbaarheid. Tijdens deze fases kunnen aanpassingen nog eenvoudig worden doorgevoerd. Vergeet niet het ontwerp alvast een keer met het kwaliteitsteam te bespreken.

In Bijlage 2 is het stappenplan uitgewerkt met de verschillende fasen en termijnen. De genoemde termijnen zijn uiterste termijnen, zoals in de reserveringsovereenkomst en (daaropvolgende) koopovereenkomst is vastgelegd.

3.5 SONDEREN EN FUNDEREN

Uit onderzoek van de gemeente is gebleken dat op Kop West doorgaans niet zonder paalfundering kan worden gebouwd. Via drukmetingen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige laag zich bevindt. Op basis van deze gegevens kan de paallengte bepaald worden. U (of uw aannemer) bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. U moet hiertoe een gespecialiseerd bedrijf opdracht geven de sonderingen uit te voeren.

Ter info: uit sonderingen in de omgeving van Kop West is gebleken dat de diepte van de draagkrachtige lagen aanzienlijk kan variëren en ook zeer diep kan liggen. Op sommige punten ligt deze laag zelfs op -19 meter NAP.

De kavel kan pas in gebruik worden genomen ná de eigendomsoverdracht bij de notaris. Alleen voor het sonderen wordt een uitzondering gemaakt. Het bedrijf dat de sondering uitvoert, dient contact op te nemen met de buurtmakelaar om de GPS-coördinaten van uw kavel op te vragen, en bij de bouwplaatscoördinator te melden wanneer het bedrijf het onderzoek uitvoert.

Op Kop West is het mogelijk - en soms zelfs verplicht - om tegen de zijerfgrens te bouwen. U dient er rekening mee te houden dat er geen schade ontstaat aan belendende panden door bijvoorbeeld grondverdringing of trillingen. Zorg in overleg met uw architect, constructeur en/of aannemer dat voor een geschikte funderingsmethode wordt gekozen.

3.6 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Vaak kunt u door zich te verdiepen in het onderwerp al een meer duurzame woning bouwen, door eisen te stellen aan materiaalgebruik (recyclebaar, zonder uitputting van grondstoffen), isolatiewaardes, watergebruik en omgang met regenwater. Soms dragen deze maatregelen ook bij aan het leefcomfort in uw woning. In [Bijlage 3](#) staat een overzicht waar u meer informatie over duurzaam bouwen kunt vinden.

3.6.1 HEMELWATER

In Nederland valt steeds vaker veel regenwater, ook wel hemelwater genoemd. Dit hemelwater van daken van huizen, verharding van tuinen, voetpaden en wegen wordt in Kop West via een gescheiden rioolstelsel - hemelwaterafvoer (HWA) - afgevoerd naar het oppervlaktewater. Uiteindelijk komt het overtollige water via een stelsel van waterverbindingen in zee terecht.

De gemeente streeft ernaar om een robuust hemelwaterafvoersysteem te realiseren, waarbij neerslag zoveel mogelijk wordt opgeslagen op de plek waar het valt. Hierdoor hoeft er minder overtollig water afgevoerd te worden. Groene daken, minder verharding in de tuin, regenwateropvangsystemen (van regenton, vijver tot systemen voor hergebruik van hemelwater) dragen hieraan bij. Een bijkomend effect is dat deze maatregelen de natuurlijke woonomgeving versterken en koeling in de zomer ten goede komen.

3.6.2 DUURZAAM VERWARMEN

Onderdeel van duurzaam bouwen is een duurzame energievoorziening. Qua energiezuinigheid moet de woning voldoen aan de vigerende regelgeving, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Op Kop West wordt een duurzaam warmtenet door Stadsverwarming Purmerend aangelegd, waarop de woning moet worden aangesloten. Het opwekken van de warmte hiervoor gebeurt grotendeels duurzaam in de op houtsnippers gestookte BioWarmtecentrale De Purmer (Baanstee Oost). Het efficiënte en duurzame warmtenet draagt in grote mate bij aan de eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld aan de energiezuinigheid van de woning. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat aan de vereiste Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) wordt voldaan. Voor de berekening van de EPC wordt gebruik gemaakt van het Equivalent Opwekking Rendement van het warmtenet, zoals vastgelegd in het Warmteplan Kop West.

U heeft de mogelijkheid zelf voor een andere (eigen) energievoorziening te zorgen. U beroept zich hierbij op het gelijkwaardigheidsbeginsel. Dit betekent dat uw woning met een andere energievoorziening minstens zo energiezuinig dient te zijn als dezelfde woning met een aansluiting op het warmtenet. De wijze waarop deze gelijkwaardigheid wordt getoetst, is vastgelegd in het Warmteplan Kop West.

3.7 POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

Iedereen woont graag in een veilige leefomgeving. Bij de voorbereiding van de bouw van uw woning moet u met verschillende veiligheidsaspecten rekening houden, zoals brandveiligheid, inbraakwerendheid en sociale veiligheid. Naast de wettelijke eisen die hierover onder meer in het Bouwbesluit zijn opgenomen, geeft het Politiekeurmerk Veilig Wonen aanvullende aanbevelingen die u als ontwerper kunt overnemen. Door aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen te voldoen, kunt u soms een korting krijgen op de premie van inboedelverzekeringen. Om voor de korting in aanmerking te komen, dient u te beschikken over het Certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen. De gemeente Purmerend stelt het behalen van dit certificaat niet verplicht.

3.8 HUISHOUDELIJK AFVAL

In heel Purmerend wordt huishoudelijk afval gescheiden ingezameld. Op Kop West gelden de volgende uitgangspunten:

- Restafval*
- Glas*
- Papier en karton*
- Plastic en kunststof**
- Textiel**
- Grof huishoudelijk afval***
- Metalen***
- Wit- en bruingoed***

- * inzameling via ondergrondse containers die over de wijk verspreid zijn. De container voor restafval kunt u op elk gewenst tijdstip met uw afvalpas openen, die aan uw adres is gekoppeld. Voor de ondergrondse containers voor papier en glas heeft u de afvalpas niet nodig.
- ** inzameling via vrij toegankelijke bovengrondse containers. Deze containers staan op centrale punten in Purmerend, veelal bij winkelcentra.
- *** op afspraak laten ophalen of naar de milieustraat brengen.

Hoewel u geen rekening hoeft te houden met opstelplaatsen van minirolcontainers voor de centrale inzameling van afval, raden wij aan om bij het ontwerp van de woning - afhankelijk van uw behoefte - hiervoor wel voldoende ruimte te creëren.

3.9 SAMEN BOUWEN

De gemeente verkoopt de kavels voor grondgebonden woningen in principe individueel, ook als deze in een rij of als twee-onder-een-kap worden gebouwd. Dit geeft u de mogelijkheid om, onafhankelijk van andere kavelkopers, de ontwikkeling en planning helemaal naar uw eigen hand te zetten. Tegelijkertijd kan samenwerking in meer of mindere mate ook financieel voordeel opleveren. Dit kan uiteenlopen van het laten maken van een gezamenlijke sondering tot vergaande samenwerking, bijvoorbeeld door gezamenlijk voor één architect te kiezen of voor een gezamenlijke aanbesteding. Let er wel op dat u heldere en zakelijke afspraken maakt over de

samenwerking, zodat u ook in staat blijft om individuele afspraken (zoals vastgelegd in de koopovereenkomst met de gemeente) na te komen.

Het is in ieder geval aan te raden om tijdig en regelmatig contact te onderhouden met uw toekomstige burens. Door goede afstemming en overleg kunt u een hoop ergernissen of erger voorkomen.

3.10 ADVISEURS

Een eigen huis bouwen is vaak een lang en complex proces. Laat u zich daarom bijstaan door deskundige adviseurs.

Architect

Op de website van de Bond van Nederlandse Architecten (www.bna.nl) vindt u informatie over wat een architect voor u kan doen. De BNA heeft ook het initiatief genomen voor de Architectenwinkel. Architecten van de BNA geven hierbij op zaterdag op diverse locaties in Nederland (waaronder Amsterdam en Alkmaar) gratis advies over zelf bouwen.

Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn/haar werk u aan en zit u met hem/haar op zakelijk en persoonlijk vlak op één lijn. In Bijlage 4 staat een stappenplan voor het selecteren van een architect. Beperk uw keuzemogelijkheden niet. Ga bij meer architecten langs en kijk wat qua aanpak, sfeer en kwaliteit het beste bij u past.

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 goede calculatie van de bouwkosten voor u kan maken. Wanneer u hieraan twijfelt, of als de architect aangeeft deze expertise niet in huis te hebben, kunt u hiervoor een onafhankelijk bureau inschakelen. Stel uw architect hiervan dan wel op de hoogte.

Bouwbegeleiding

Bij het bouwen van een eigen huis komt veel kijken. De meeste mensen hebben geen ervaring met vergunningsprocedures, architecten, aannemers, enz. Een bouwbegeleider kan u helpen om uw rol als opdrachtgever goed in te vullen. Hij/zij is als uw persoonlijk adviseur ook onafhankelijk van de architect of aannemer.

Een bouwbegeleider kan u bijstaan in elke fase van het proces (van oriëntatie tot oplevering), waarbij de werkzaamheden kunnen uiteenlopen van een globaal advies tot bijvoorbeeld een intensieve begeleiding van een aanbesteding. Hij/zij kan u bijvoorbeeld helpen bij:

- het kiezen en kopen van de kavel
- het opstellen van het Programma van Eisen (PVE)
- het vaststellen van uw financiële mogelijkheden, uw bouwbudget
- het kiezen van een architect en/of aannemer
- de onderhandelingen over de offerte van de architect en/of de aannemer
- alle gesprekken met de architect en/of aannemer
- het beoordelen van het ontwerp
- de inhoudelijke en juridische controle van overeenkomsten
- het contact met de gemeente over de toets door het kwaliteitsteam en de aanvraag voor de omgevingsvergunning
- het inspecteren van de bouw tot en met de oplevering van de woning

U bepaalt zelf óf en waarvoor u eventueel een bouwbegeleider wilt inschakelen.

4 KOSTEN

Als zelfbouwer beheert en controleert u zelf de kosten die u maakt. Door vanaf de eerste oriëntatie tot en met het moment van sleuteloverdracht continu op de kosten te blijven letten, blijft u de baas over eigen portemonnee. Bij het zelf bouwen van uw woning verdient dit continu aandacht. Onderstaand schema laat de hoofdopbouw van de kosten zien. Deze worden verderop in dit hoofdstuk nader toegelicht.

Stichtingskosten	
Kavelprijs	€
Bouwkosten, exclusief installatiekosten (aannemer)	€
Bijkomende kosten	
• Ontwerp- en advieskosten (architect, adviseurs, etc.)	
• Leges vergunningen	
• Aansluitkosten nutsvoorzieningen	
• Hypotheekkosten (afsluitkosten, bouwrente)	
• Inrichting en verhuizing	€
BTW	€
TOTAAL	€

Vanzelfsprekend gaat u ook na hoe u de bouw van uw woning financiert. Dat zal veelal gebeuren door het afsluiten van een hypotheek. U dient er echter rekening mee te houden dat niet alle kosten, zoals bijvoorbeeld de kosten van verhuizing, inrichting van het huis (inboedel) of aanleg van de tuin, uit een hypotheek gefinancierd kunnen worden. Ook dient u er rekening mee te houden dat u een groot deel van de bijkomende kosten moet voorfinancieren. Meestal kunt u pas over middelen uit een hypotheek beschikken als u over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikt en de grond heeft afgenomen.

4.1 GRONDKOSTEN

De kavelprijzen zijn vastgesteld door de gemeente Purmerend en staan vermeld in de koopsomlijst. Op de lijst staat de duur vermeld waarop de vastgestelde prijzen van toepassing zijn. Daarna behoudt de gemeente Purmerend zich het recht voor om de vermelde koopsommen te indexeren. Tevens wordt de wettelijke handelsrente over de kavelprijs gerekend vanaf dertig kalenderdagen na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning tot het moment van juridische levering.

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 uw bouwkostenbudget, inclusief de installatiekosten van de te bouwen woning. Breng adviserende partijen hiervan op de hoogte en probeer hen medeverantwoordelijk te maken voor eventuele budgetoverschrijdingen. Spreek bijvoorbeeld met uw architect af dat hij/zij kosteloos het ontwerp aanpast als blijkt dat uw bouwbudget overschreden wordt.

4.2 BIJKOMENDE KOSTEN

4.2.1 KOSTEN DIE VERBAND HOUDEN MET HET ONTWERP

Hieronder vallen de advieskosten van adviseurs, zoals de architect, constructeur, installatieadviseur, kostendeskundige, sonderingsbedrijf en bouwbegeleider. Naast het honorarium worden doorgaans ook verschotten in rekening gebracht. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor het afdrukken van tekeningen en reis- en kantoorkosten.

TIP: in de Arbowetwet staat dat voor bouwplaatsen een veiligheids- en gezondheidsplan (V&G-plan) gemaakt moet worden. Een V&G-plan bestaat uit twee delen: de ontwerpfase en de uitvoeringsfase. U bent er als opdrachtgever verantwoordelijk voor dat het eerste deel voor de ontwerpfase wordt opgesteld. Laat uw architect het V&G-plan voor de ontwerpfase maken. De aannemer is na opdracht vervolgens verantwoordelijk voor het tweede deel.

4.2.2 LEGES

Voor het behandelen van uw aanvraag omgevingsvergunning en eventueel vooroverleg, betaalt u legeskosten. De tarieven vindt u in de jaarlijks vastgestelde legesverordening van gemeente Purmerend op decentrale.regelgeving.overheid.nl. In 2019 is het tarief voor een reguliere aanvraag € 213,15 plus 3% van de bouwkosten (exclusief BTW). De tarieven kunnen jaarlijks worden aangepast. De leges voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn inclusief de welstandstoets die door het kwaliteitsteam wordt uitgevoerd.

Let op: mogelijk neemt u in uw aanvraag omgevingsvergunning ook andere activiteiten op. Hierop kunnen ook andere artikelen van de legesverordening van toepassing zijn. Dit is aan de orde bij kavels met kavelpaspoort wonen aan de Kade in bouwveld A. Voor deze woningen zal vanwege de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering binnen het bestemmingsplan een ontheffing conform artikel 13.3 moeten worden verleend. Verder is dit aan de orde bij kavels met een kavelpaspoort Wonen aan de Kromme Wijzend D22-D23 en kavels met een kavelpaspoort Wonen aan de Neckerstraat D13-D21 in bouwveld D. Voor 100% bebouwing van de begane grond van deze woningen zal een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan moeten worden verleend. Hiervoor geldt een toeslag op het tarief van een reguliere aanvraag.

Indien een aanvraag voor een nieuwbouwproject, zoals bedoeld in 2.3.1.1.betrekking heeft op een bouwwerk met een Energieprestatie coëfficiënt (EPC) dat minimaal 50% scherper is dan de normering in het Bouwbesluit, dan bedraagt het tarief 50% van de verschuldigde leges zoals vermeld in 2.3.1.1. De minder verschuldigde leges als gevolg van de korting van 50% bedraagt maximaal € 100.000 per aanvraag. Deze kortingsregeling loopt tot 1 januari 2020.

4.2.3 AANSLUITKOSTEN NUTSVOORZIENINGEN

Voor het aansluiten van uw woning op de hoofdinfrastructuur van verschillende nutsvoorzieningen betaalt u aansluitkosten. De minimale aansluitkosten kunt u vinden op de websites van de nutsbedrijven. Of er sprake is van toeslagen kan onder meer afhangen van de ligging van uw woning op de kavel, eventuele aansluitdiepten of diameters, enz. Houd ook rekening met de kosten van een tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater. Overige informatie over de aansluitingen staat in hoofdstuk 7.

4.2.4 KOSTEN DIE MET DE FINANCIERING SAMENHANGEN

De meest voorkomende manier om de bouw van uw woning te financieren, is 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 hypotheekakte bij de notaris. Wanneer u nog een eigen woning heeft, financiert u de nieuw te bouwen woning met een overbruggingshypotheek.

Tijdens de bouw betaalt u de aannemer in termijnen. Over de reeds betaalde termijnen betaalt u rente. Ook als u de grond met een hypotheek heeft gefinancierd, betaalt u tijdens de bouw over deze kosten rente.

4.2.5 KOSTEN DIE MET INRICHTING EN VERHUIZING SAMENHANGEN

Dit zijn de kosten die u maakt voor een eventueel ontwerp, de aanschaf of aanleg van de inrichting van uw huis en tuin.

Daarnaast maakt u kosten voor het verhuizen naar uw nieuwe woning. Als u uw huidige woning eerder moet verlaten dan de nieuwe gereed is, dan heeft u te maken met kosten voor het betrekken van een tijdelijke woning, opslaan van inboedel en verschillende keren verhuizen.

5 VERPLICHTINGEN EN REGELGEVING

5.1 KOOPOVEREENKOMST, RESERVERINGSOVEREENKOMST & BOUWPLAN

In de koopovereenkomst van de kavel en de daarin genoemde bijlagen zijn rechten en plichten opgenomen waar u als koper van de kavel mee te maken krijgt. Ook staat in de koopovereenkomst dat de Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 (AV 2015) hierop van toepassing zijn.

5.1.1 TERMIJNEN

De tijd die u heeft om de woning te ontwerpen en voltooien is gelimiteerd en vastgelegd in de koopovereenkomst en reserveringsovereenkomst (en daaropvolgende koopovereenkomst). Door het stellen van termijnen wil de gemeente onder meer grondspeculatie voorkomen.

Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst gaan vier termijnen in:

- u dient binnen één maand een aanbetaling te doen van 10% van de kavelprijs
- u dient binnen negen maanden over een door het kwaliteitsteam getoetst en goedgekeurd bouwplan te beschikken
- u dient binnen achttien maanden te beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor dit goedgekeurde bouwplan
- de woning dient binnen drie jaar gebouwd en opgeleverd (gereed voor bewoning) te zijn

Bij het tekenen van de reserveringsovereenkomst gaan vijf termijnen in:

- u dient binnen negen maanden over een door het kwaliteitsteam getoetst en goedgekeurd bouwplan te beschikken
- op basis van dit goedgekeurd definitief ontwerp (DO) tekent u de koopovereenkomst volgend op de reserveringsovereenkomst
- u dient binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling te doen van 10% van de kavelprijs
- u dient binnen negen maanden na het tekenen van de koopovereenkomst te beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning
- de woning dient binnen drie jaar gebouwd en opgeleverd (gereed voor bewoning) te zijn

Na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning gaan ook nog twee andere termijnen in:

- u dient binnen dertig kalenderdagen (het restant van) de volledige koopsom te voldoen, waarbij de grond in uw eigendom wordt overgedragen
- u dient binnen zesentwintig weken na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning te starten met de bouw van de woning

In Bijlage 2 is het stappenplan uitgewerkt met de verschillende fasen en termijnen.

5.1.2 KAVELPASPOORTEN

Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn voor elke kavel de regels voor het bouwen vastgelegd in een zogenaamd kavelpaspoort. In dit kavelpaspoort zijn bouwregels opgenomen, zoals het maximale bebouwingspercentage, bouwvlak en de minimale en maximale bouwhoogten.

Toetsing en goedkeuring op basis van de bouwregels in het kavelpaspoort vinden plaats door het kwaliteitsteam Kop West, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

5.1.3 GELUID

Met het vaststellen van het bestemmingsplan zijn vanwege het wegverkeer hogere grenswaarden vastgesteld, in overeenstemming met de Wet Geluidhinder. Bij het ontwerp van de gevels moet mogelijk rekening worden gehouden met een zwaardere geluidwering op de gevels om de maximale binnenwaarde, zoals aangegeven in het Bouwbesluit, te realiseren.

In het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd, is per kavel te herleiden met welke geluidsbelasting u rekening moet houden. Dit akoestisch onderzoek is via de buurtmakelaar op te vragen.

5.1.4 RIOOLSTELSEL

In Kop West is sprake van een gescheiden rioolstelsel voor droogweerafvoer (DWA of de vuilwaterafvoer) en hemelwaterafvoer (HWA). Het hemelwaterafvoerstelsel loost rechtstreeks op het oppervlaktewater van de nieuwe singel. Zorgvuldig ontwerp en uitvoering van de in pandige riolering zijn nodig om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Indien u de afvoer van hemelwater op eigen terrein kunt verwerken, is een aansluiting op het HWA-rioolstelsel niet verplicht.

5.1.5 PARKEREN

In de regel parkeren bewoners en hun bezoekers hun auto's op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Enkele parkeerplaatsen worden voorzien van laadpalen voor elektrische auto's.

In Kop West wordt parkeerregulering ingevoerd. Hiermee wil de gemeente de parkeer capaciteit voor bewoners zoveel mogelijk veiligstellen en de 'overloop' uit de binnenstad in het bijzonder tegengaan. Bewoners komen in aanmerking voor een parkeervergunning. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de parkeervergunning wordt alleen op kenteken aan de bewoner verleend
- het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein wordt in mindering gebracht op het aantal parkeervergunningen waarvoor men in aanmerking komt. Met andere woorden: heeft de woning een eigen parkeervoorziening voor één motorvoertuig, dan komt men in aanmerking voor één parkeervergunning, indien u een tweede motorvoertuig bezit. Kunnen twee voertuigen op eigen terrein parkeren, dan komt men niet voor een parkeervergunning in aanmerking
- per adres worden niet meer dan twee parkeervergunningen aan bewoners verstrekt
- het tarief van de parkeervergunning sluit aan bij de tarieven in de binnenstad (€ 60,00 per jaar in 2019), zowel voor de eerste als tweede vergunning

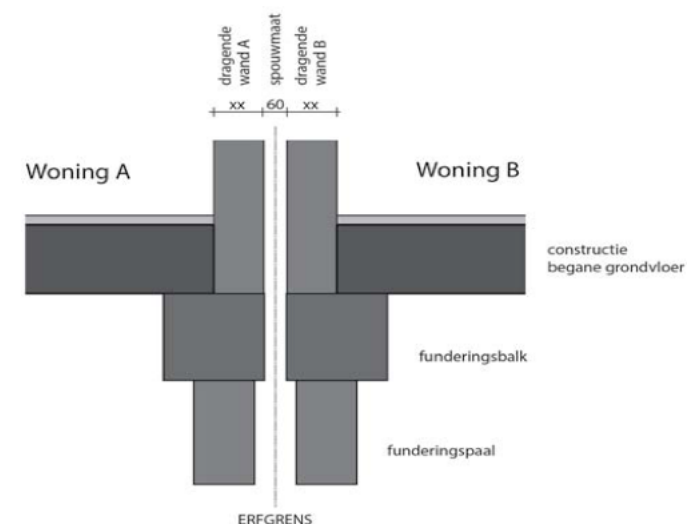
- maximaal twee parkeervergunningen voor bedrijven conform de bestaande regeling (€ 440,00 per jaar in 2019)
- bezoekers van Kop West kunnen betaald parkeren

5.1.6 ONDERGRONDS BOUWEN (KELDERS)

In Kop West is het mogelijk om binnen het bouwvlak ondergronds te bouwen. Tegelijkertijd dient u rekening te houden met een aantal mogelijk beperkende factoren.

5.1.7 AANEENGESLOTEN BOUWEN

Zowel voor de kavelpaspoorten Wonen aan de Kade A1-A10, Wonen aan het Binnenpad A39-A44 en Wonen aan de Buurtstraat A24-A30 in bouwveld A als voor het kavelpaspoort Wonen aan het Plein D4-D8 in bouwveld D geldt, dat aaneengesloten moet worden gebouwd. Dat wil zeggen over de volledige kavelbreedte en dus tegen de burens aan. De meest voordelig manier om dit te realiseren bij zelfbouwkavels is door een gezamenlijke ankerloze spouwmuur te realiseren. Op beide kavels wordt op een paar centimeter van de erfgrans één binnenspouwblad gebouwd. De ruimte daartussen wordt de spouw genoemd. Figuur 1 laat het principe zien.



Figuur 1: principe ankerloze spouwmuur

Het voordeel van deze constructie is dat niet twee keer een volledig geïsoleerde zijgevel gebouwd hoeft te worden. Dit levert enerzijds meer ruimte in de woning op, en anderzijds in het algemeen een aanzienlijke kostenbesparing. Bovendien gaat dit onnodig materiaalverbruik tegen. Wél dient rekening te worden gehouden met een tijdelijke oplossing in de vorm van een zogenaamde wachtgevel als u niet gelijktijdig met uw burens bouwt. Dit geldt ook als uw woning hoger of dieper wordt dan die van uw burens (en natuurlijk andersom).

In [Bijlage 5](#) is de volledige uitwerking van de geldende uitgangspunten

voor aaneengesloten bouwen vastgelegd, inclusief het recht van overbouw dat in een wederzijdse erfdienstbaarheid wordt geregeld. Voor kavels waar aangesloten gebouwd móet worden, maken deze voorwaarden deel uit van de koopovereenkomst. Bij kavels waar u niet verplicht bent om tegen de zijerfgrens te bouwen, gelden deze voorwaarden niet. Als u wél tegen de zijerfgrens aan wil bouwen en het bouwkundige principe van de ankerloze spouwmuur wil toepassen, dan dient u hierover eerst overeenstemming met uw burens te bereiken.

5.2 KWALITEITSTEAM

Het kwaliteitsteam Kop West heeft de opdracht het definitief ontwerp (DO) voor het bouwplan, inclusief voorstellen voor bouwmaterialen en bouwkundige details, formeel te toetsen aan het kavelpaspoort en beeldkwaliteitsplan. Het toetsen (en goedkeuren) van het Definitief Ontwerp is gelijkgesteld aan de welstandsbeoordeling. De goedkeuring van het bouwplan door het kwaliteitsteam is een (contractuele) voorwaarde om een omgevingsvergunning te kunnen aanvragen.

Voorafgaand overleg met het kwaliteitsteam is vrijblijvend en naar eigen behoefte in te vullen. Het verdient aanbeveling om de bouwplannen voorafgaand aan de goedkeuring minimaal één keer met het kwaliteits-team voor te bespreken.

Het kwaliteitsteam werkt alleen op afspraak tijdens nog vast te stellen spreekuren. Neem hiervoor contact op met Gineke Sloodman, buurtmakelaar van Kop West, telefoon 06-12130487, e-mail G.Sloodman@purmerend.nl of buurtmakelaar@purmerend.nl.

De koper/architect neemt het bouwplan mee naar het spreekuur voor vooroverleg. Deze wordt ter plekke door het kwaliteitsteam besproken en beoordeeld. Een bouwplan (DO) dat formeel door het kwaliteitsteam getoetst moet worden, dient minimaal één week voorafgaand aan de afspraak digitaal naar bovengenoemd emailadres (in PDF-vorm) te worden toegezonden. [Bijlage 6](#) geeft een overzicht van de documenten, waaruit het bouwplan minimaal moet bestaan.

5.3 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BOUWEN VAN EEN WONING

De omgevingsvergunning is opgebouwd uit verschillende aparte vergunningen op het gebied van wonen, ruimte en milieu.

De aanvraag en procedure

Wanneer u een omgevingsvergunning aanvraagt, wordt uw bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de welstandscriteria.

De omgevingsvergunning voor uw bouwplan wordt aangevraagd en behandeld door het team Vergunningen, Beleid en Advies(VBA). De aanvraag kunt u digitaal indienen via het Omgevingsloket op de website www.omgevingsloket.nl.



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

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

De beslistermijn voor een omgevingsvergunning onder de reguliere procedure is maximaal 8 (acht) weken (exclusief de termijn die mogelijk nodig is om de aanvraag compleet te maken). Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Wanneer het college van burgemeester en wethouders (B&W) niet binnen de beslistermijn over de verlenging van de aanvraag beslist, is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend. Dit wordt een zogenaamde fictieve omgevingsvergunning genoemd.

De vergunning

Het college van B&W verleent de omgevingsvergunning. Neemt u de omgevingsvergunning goed door. Er kunnen nog belangrijke voorwaarden aan de vergunning verbonden zijn. Ook is het mogelijk dat er opmerkingen op de tekeningen zijn geplaatst.

De verleende omgevingsvergunning is nog niet direct onherroepelijk. Gedurende 6 (zes) weken staat het besluit open voor het indienen van een bezwaarschrift.

door belanghebbenden. Dit geldt ook voor vergunningen die van rechtswege worden verleend. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de vergunning is vermeld. Wanneer tijdens de bezwaartermijn geen bezwaren zijn ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk. Er kan pas met de bouw van de woning worden gestart als u over een onherroepelijke omgevingsvergunning beschikt en de kavel aan u geleverd is.

5.3.1 BESTEMMINGSPLAN

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

U kunt het bestemmingsplan digitaal bekijken via www.ruimtelijkeplannen.nl

Het Bestemmingsplan Kop van West 2014 is op 20 maart 2015 in werking getreden. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

LET OP: het kavelpaspoort kan aanvullende eisen stellen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de toegestane bestemmingen.

5.3.2 BOUWBESLUIT EN BOUWVERORDENING

In het Bouwbesluit 2012 staan de wettelijk vastgestelde technische minimumeisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Deze regels gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken. De eisen zijn gericht op het gebied van veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en bruikbaarheid. Het Bouwbesluit biedt voldoende vrijheid voor het indelen van een woning. Die indeling moet wel brandveilig zijn en voldoen aan minimale maten van de verblijfsruimten. Ook eist het Bouwbesluit een toiletruimte, badruimte, opstelplaats voor een aanrecht en kooktoestel, evenals een aansluiting op de nutsvoorzieningen, zoals water, energie en riolering.

Met het invoeren van het Bouwbesluit 2012 zijn veel onderwerpen in de gemeentelijke bouwverordening vervallen. Er resteren vooral voorschriften op het gebied van stedenbouw, en voorschriften voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. U kunt de bouwverordening inzien via www.overheid.nl/lokale_wet_en_regelgeving_uitgeb.

De regelgeving vanuit het Bouwbesluit en/of de Bouwverordening kan aan verandering onderhevig zijn. De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening, zoals geldend op de dag van aanvraag.

5.3.3 WELSTANDSCRITERIA

Het bouwplan moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Hiervoor is de Welstandsnota Purmerend vastgesteld. Specifiek voor Kop West zijn deze criteria uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Kop van West. Beide documenten zijn te downloaden via www.purmerend.nl.

In Kop West is ervoor gekozen om de welstandstoets al voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning te laten plaatsvinden, onder de verantwoording van het kwaliteitsteam Kop West (zie ook 5.2). Dit heeft als voordeel dat u veel eerder zekerheid heeft of uw bouwplan aan de welstandscriteria voldoet.

Noot:

De aanvraag omgevingsvergunning wordt door de welstandcommissie geformaliseerd. Ook wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning gecontroleerd of het ingediende bouwplan overeenkomt met het door het kwaliteitsteam goedgekeurde bouwplan.

5.4 WATERVERGUNNING

De Kanaaldijk vormt de waterkering van het Noordhollandsch Kanaal (Schermerboezem). Door ophoging van het gebied is de dijkstructuur niet of beperkt zichtbaar. Niettemin hebben de kavels aan de Kanaaldijk in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Dit heeft als gevolg dat alleen deze kavels ook watervergunningplichtig zijn. De watervergunning vraagt u gelijktijdig (digitaal) aan met uw omgevingsvergunning via het Omgevingsloket. Echter hiervoor is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het behandelend bevoegd gezag. In de regel wordt de aanvraag via een reguliere procedure behandeld binnen een termijn van acht weken, die eenmalig verlengd mag worden met zes weken. Dit is gelijk aan de termijnen voor de behandeling van een omgevingsvergunning. Aan het bouwen in of op een waterkering kunnen aanvullende eisen casu quo voorwaarden verbonden zijn, zoals beschreven bij ondergronds bouwen in 5.1.7.

5.5 BUREN

5.5.1 BURENRECHT

In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn de rechten en plichten van de eigenaars van naburige erven vastgelegd. In het burennrecht zijn zaken geregeld als erfafscheiding, afwatering en het recht van licht en uitzicht. Zo mag u geen hinder toebrengen aan uw burenn. Uw architect is op de hoogte van de bepalingen uit het BW, deze zijn ook te vinden via www.wetten.overheid.nl.

Het burennrecht valt onder het zogenaamde privaatrecht. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het publiekrecht. Uw ontwerp wordt dan ook niet getoetst aan de regels van het burennrecht. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat het burennrecht niet wordt overtreden.

5.5.2 MANDELIGHEID – GEMEENSCHAPPELIJK EIGENDOM

Er is sprake van mandeligheid wanneer een onroerend goed gemeenschappelijk eigendom is van twee of meer eigenaars en dient tot gemeenschappelijk nut van die

erven. Dit houdt in dat het onderhoud hiervan voor gezamenlijke rekening komt en dat eigenaren niet eenzijdig tot verandering, afbraak of kappen mogen overgaan. Een voorbeeld van mandeligheid is de erfafscheiding, die zich in de lengterichting op de grens tussen twee erven bevindt.

5.5.3 ERFDIENSTBAARHEID

Erfdienstbaarheden worden vaak met burensrecht en de regels voor mandeligheid verward. Bij een erfdienstbaarheid hebben de eigenaars van twee verschillende erven een afspraak gemaakt, die voor het ene erf een voordeel en het andere erf een nadeel oplevert. Voorbeelden van erfdienstbaarheid zijn het recht van overpad of het recht van bekabeling. Deze afspraak kan een afwijking zijn van wat in het burensrecht is vastgelegd. Ook voor nutsvoorzieningen kunnen erfdienstbaarheden worden gevestigd. Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht (het volgt de zaak en niet de eigenaar) en blijft dus ook bestaan als een van de erven van eigenaar wisselt. Een erfdienstbaarheid wordt bij de notaris door beide partijen vastgelegd en vervolgens ingeschreven in het openbare register. In de algemene voorwaarden bij de koopovereenkomst is opgenomen dat er op de kavel erfdienstbaarheden ten gunste van nutsbedrijven gevestigd mogen worden, en zo nodig wederzijdse erfdienstbaarheden die door het realiseren van de goedgekeurde bouwplannen kunnen ontstaan.

5.7 HUISNUMMERING, STRAATNAMEN EN BRIEVENBUSSEN

De afgifte van huisnummers wordt geregeld in de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). De huisnummers worden toegekend door Comcerndata/Geo en gelijktijdig met de verlening van de omgevingsvergunning bekend gemaakt.

Meer huisnummers

Het is onder voorwaarden mogelijk om voor de bebouwing op een kavel meer huisnummers aan te vragen, bijvoorbeeld als u meer woningen op een kavel wilt realiseren of een werkruimte met een apart huisnummer. Huisnummers worden alleen toegekend als de eenheid voldoet aan de definitie van een verblijfsobject, zoals die in de Wet BAG is vastgelegd. Er kunnen aanvullende eisen aan de bebouwing worden gesteld, die na oplevering vaak niet meer te realiseren zijn. Neemt u daarom in een vroeg stadium contact op met de gemeente.

Locatie brievenbus

In de Postregeling 2009 zijn de eisen vastgelegd die aan brievenbussen gesteld worden. Hierin staat in het bijzonder dat de brievenbus te bereiken

6 KAVEL EN OMGEVING

6.1 DE LEVERING VAN DE GROND

De levering van de kavel kan plaatsvinden vanaf het moment dat de grond bouwrijp is en u over een omgevingsvergunning beschikt. Om de leveringsprocedure in gang te zetten, moet u voor het opstellen van een leveringsakte via de buurtmakelaar een afspraak maken met Abma Schreurs, notarissen, Waterlandlaan 52, 1441 MP Purmerend. Voor Kop West is Abma Schreurs te Purmerend de projectnotaris. De notaris stuurt het concept van de leveringsakte naar de gemeente. Wanneer de gemeente hiermee akkoord gaat, wordt overgegaan tot het zogenaamde notariële transport van de akte. Dit is het moment van de juridische levering van de grond. Bij de overdracht dient ook het resterende bedrag van de koopsom en eventueel verschuldigde rente te worden betaald. Bij de overdracht vindt ook de feitelijke levering plaats en pas vanaf dat moment mag u de grond in gebruik nemen. Alleen sonderingen mogen worden uitgevoerd vóór de levering van de grond, zie 3.5.

Houdt er bij het aanvragen van uw hypotheekofferte rekening mee dat de grond 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.

6.2 DE BOUWRIJPE KAVEL

De gemeente zorgt ervoor dat de kavels bij de grondoverdracht geschikt zijn om op te bouwen.

Een bouwrijpe kavel houdt het volgende in:

- het terrein is met zand op hoogte gebracht
- er is een bouwweg aangelegd ter ontsluiting van het perceel
- er is een rioelstelsel aangebracht voor de DWA (droogweerafvoer) en een stelsel voor de HWA (hemelwaterafvoer)). Per kavel wordt voor beide stelsels één uitlegger aangelegd. In principe is de uitlegger 125 millimeter pvc
- bij de start van de woningbouw zijn de hoofdleidingen voor nutsvoorzieningen aangelegd en de voedingen gerealiseerd, zodat het mogelijk is om bij de nutsbedrijven bouwstroom en bouwwater aan te vragen
- de kavel dient in de dan huidige staat te worden geaccepteerd. Eventueel onkruid op de kavel wordt niet door de gemeente verwijderd

Uitgangspunten peilen:

	Kade (kanaalzijde)	Kade (achterzijde)	Overige kavels
Peil openbare ruimte perceelgrens	+ 0,35 NAP	+ 0,15 NAP	+ 0,15 NAP
Peil levering kavel*	- 0,20 NAP	- 0,20 NAP	- 0,30 NAP
Geadviseerd vloerpeil	+ 0,40 NAP	+ 0,40 NAP	+ 0,20 NAP

*genoemde peilen van levering van de kavels zijn circa maten

Op basis van het in 2014 en 2015 uitgevoerde saneringsplan is de bouwkwel geschikt voor de bestemming wonen.

Doorgaans moet de kavel op de plek van de woning aanvullend worden afgegraven voor de funderingskuip. Het zand dat hierbij vrijkomt, kunt u gebruiken om het tuingedeelte op hoogte te brengen. Overtollig zand kunt u terug leveren aan de gemeente die hiervoor een tijdelijk depot in het gebied zal beheren. Het afgraven en vervoer van zand van uw kavel naar het depot zijn voor uw rekening.

U kunt te zijner tijd kosteloos gezeefde zwarte grond uit het depot betrekken voor het op hoogte brengen van uw tuin. In verband met uitdroging van de eventuele beplanting wordt een laagdikte van minimaal 50 centimeter geadviseerd.

Het eventueel terug leveren van vrijkomend zand of het verkrijgen van zwarte grond, stemt u af met de gemeentelijke bouwplaatscoördinator.

Eventueel zand of grond dat op de kavel wordt aangebracht en extern betrokken wordt, dient vrij te zijn van bodemvreemde materialen en stoffen en geschikt te zijn bevonden voor woondoeleinden.

6.3 GRONDWATER

Als uitgangspunt voor de grondwaterstand in nieuwe woningbouwontwikkelingen, hanteert de gemeente een streefpeil van gemiddeld -0,7 m onder het maaiveld. Uit metingen en modelanalyse volgt dat op Kop West de grondwaterstand ruim voldoende onder het streefpeil ligt (indicatie: deze verloopt van gemiddeld – 0,9m NAP naar – 1,8m NAP). In de openbare buitenruimte wordt daarom geen apart drainagesysteem aangelegd. De grondwaterstand is afhankelijk van de locatie en het jaargetijde (een droge of natte periode).

6.4 UITZETTEN HOEKPUNTEN KAVEL EN WONING

De gemeente zal de hoekpunten van uw kavel en uw woning uitzetten (het inmeten van uw woning). De inmeting wordt verzorgd door het team GEO van het domein Bedrijfsvoering en diensten. Voor de fysieke overdracht van de bouwkwel en het ondertekenen van het procesverbaal van oplevering van de kavel op het bouwterrein – circa twee dagen voorafgaand aan de eigendomsoverdracht (notarieel transport) – wordt via de buurtmakelaar een afspraak gemaakt tussen u en de bouwplaatscoördinator (zie verder onder 8.1).

6.5 KADASTRALE GEGEVENS

Aanvankelijk wordt er met kavelnummers gewerkt (de nummers uit het kavelpaspoort) en maakt de kavel deel uit van een of meer grotere kadastrale percelen. Voor de overdracht van de kavels doet de gemeente bij het Kadaster een splitsingsverzoek. Er worden dan gehele percelen gevormd. De kavels krijgen voorlopige grenzen met een nieuw kadastraal perceelnummer en een voorlopige oppervlakte. Eén tot twee jaar na levering van de kavel volgt inmeting door het Kadaster en krijgt de kavel een definitieve oppervlakte.

6.6 DE TIJDELIJKE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

Aan- en afvoerwegen

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

Bouwwegen

Bouwwegen zijn tijdelijke wegen voor de bouwperiode en worden aangelegd als het gebied bouwrijp is. De bouwwegen zijn ongeveer 6,0 meter breed en liggen vaak op de plek waar later de definitieve wegen komen. De bouwwegen zijn openbaar toegankelijk en het wegenverkeersreglement is hierop dus van toepassing.

Straatverlichting

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

Ontsluiting van de woning oplevering

De parkeerstraat (of een deel daarvan) zal tijdelijk worden ingericht voor bewoners en bezoekers parkeren. Indien u op eigen terrein gaat parkeren en hiervoor een uitrit bij de gemeente heeft aangevraagd, legt de gemeente een tijdelijke ontsluiting aan op de toekomstige uitrit, bij het gereedkomen van de woning.

Afvalinzameling huishoudelijk afval

Na het gereedkomen van de eerste woningen, komen tijdelijk bovengrondse containers in het gebied voor de inzameling van huishoudelijk afval. De locatie van deze tijdelijke containers is nader te bepalen. Het is daarbij mogelijk dat deze containers in verband met de bereikbaarheid van omliggende kavels niet op de locatie ondergrondse containers worden geplaatst.

6.7 DEFINITIEVE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De gemeente zorgt voor de afwerking en inrichting van het openbaar gebied. Dit is vastgelegd in het inrichtingsplan. Het is mogelijk dat door voortschrijdend inzicht er wijzigingen in het inrichtingsplan gemaakt moeten worden. Het meest actuele inrichtingsplan is op afspraak met de buurtmakelaar in te zien.

In het inrichtingsplan wordt onder andere aangegeven waar openbaar groen, ondergrondse containers, verkeersdrempels, lichtmasten, parkeerplaatsen en speelplekken komen. Het planten van bomen, struiken en heesters 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 start nadat het merendeel van het gebied is bebouwd. Het streven is hiermee uiterlijk twee jaar na oplevering van de eerste woning te starten.

7 NUTSVOORZIENINGEN

7.1 STADSVERWARMING PURMEREND

Op Kop West wordt een duurzaam warmtenet door Stadsverwarming Purmerend (SVP) aangelegd en in het Warmteplan Kop West is geregeld dat gebouwen in het plangebied aangesloten worden op dit duurzame Purmerendse warmtenet. Ongeveer 75% van de gebouwen in Purmerend is al aangesloten op het Purmerendse warmtenet. Met de keuze voor duurzaam opgewekte warmte leveren de gemeente Purmerend en haar inwoners al jaren een aanzienlijk positieve bijdrage aan het milieu door besparing op fossiele energiebronnen. Begin 2015 heeft Koning Willem-Alexander BioWarmteCentrale De Purmer in De Baanstee geopend. Deze BioWarmteCentrale wordt gestookt op houtsnippers afkomstig van Staatsbosbeheer. De houtsnippers zijn een bijproduct uit het reguliere beheer van bos, natuur en landschap. Hout is een duurzame, hernieuwbare grondstof die CO₂-neutraal is. Bomen gebruiken CO₂ uit de lucht om te groeien. Bij verbranding van houtsnippers komt deze CO₂ weer vrij, maar dit is gelijk aan de hoeveelheid CO₂ die de boom heeft opgenomen tijdens het groeien. Zo neemt de hoeveelheid CO₂ in onze atmosfeer dus niet toe. Bij de verbranding van fossiele brandstoffen komt CO₂ vrij die al miljoenen jaren in de bodem zat opgeslagen en stijgt de CO₂-concentratie in onze atmosfeer wel.

Met de keuze voor een woning aangesloten op het Purmerendse warmtenet, draagt u bij aan een beter milieu en een schonere leefomgeving.

Via aansluiting op het warmtenet worden warmte voor ruimteverwarming en warmtapwater geleverd. De gemeente heeft met SVP afspraken gemaakt over de maximale aansluitbijdrage die in rekening gebracht kan worden voor de aansluiting op het warmtenet. De maximale aansluitbijdrage is vastgesteld op € 4.157,- exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2019) en kan jaarlijks vanaf 1 januari door SVP worden geïndexeerd. De aansluiting is inclusief de plaatsing van de warmte-afleverset door SVP. Er is dus geen cv-ketel nodig.

U bent zelf verantwoordelijk voor een tijdige aanvraag van minimaal 13 weken voor de gewenste start van de bouwwerkzaamheden bij SVP en een juiste toepassing van de technische aansluitvoorwaarden. Hierin zijn ook de eisen voor de binnenhuisinstallatie opgenomen. SVP heeft om die reden een keurmerk geïntroduceerd, speciaal voor Purmerend. Mochten er tijdens het ontwerp van de woning hierover vragen zijn, dan kunt u SVP benaderen om te adviseren. De aanvraag dient u rechtstreeks bij SVP in te dienen. Meer informatie, zoals de technische aansluitvoorwaarden, het overzicht met installatiebedrijven die over het Keurmerk Installateur beschikken, en het aanvraagformulier, zijn beschikbaar via www.stadsverwarmingpurmerend.nl. Via de website wordt ook geregeld gecommuniceerd wanneer BioWarmteCentrale De Purmer haar deuren open stelt voor klanten en geïnteresseerd publiek, en hoe u zich inschrijven voor een rondleiding. U kunt ook zelf voor uw energievoorziening zorgdragen, zonder een aansluiting op het warmtenet. U beroept zich hierbij op

het gelijkwaardigheidsbeginsel, zoals vastgelegd in het Warmteplan Kop West. Dit betekent dat de energievoorziening van uw woning minstens zo energiezuinig moet zijn als dezelfde woning met een aansluiting op het warmtenet. De wijze waarop deze gelijkwaardigheid wordt getoetst, is vastgelegd in het Warmteplan Kop West. Let wel: uw eigen alternatieve energievoorziening moet wel aan alle vigerende eisen, zoals opgenomen in het Bouwbesluit, voldoen. Ook kan het zijn dat uw eigen keuzes leiden tot specifiek benodigde vergunningen.

VVanwege de aanleg van stadsverwarming, wordt er geen gasnet aangelegd. U dent daarom elektrisch te koken. Het kan zijn dat er voor het elektrisch koken een zwaardere huisaansluiting of een extra groep in de meterkast moet worden aangelegd.

Kruipruimteloos bouwen of een kelder? De keuze is aan u! Maar houd er rekening mee dat Stadsverwarming Purmerend aanvullende eisen stelt over de wijze van aanleg van de aansluiting.

U kunt ook zelf voor uw energievoorziening zorgdragen, zonder een aansluiting op het warmtenet. U beroept zich hierbij op het gelijkwaardigheidsbeginsel, zoals vastgelegd in het Warmteplan Kop West. Dit betekent dat de energievoorziening van uw woning minstens zo energiezuinig moet zijn als dezelfde woning met een aansluiting op het warmtenet. De wijze waarop deze gelijkwaardigheid wordt getoetst, is vastgelegd in het Warmteplan Kop West. Let wel: uw eigen alternatieve energievoorziening moet wel aan alle vigerende eisen, zoals opgenomen in het Bouwbesluit, voldoen. Ook kan het zijn dat uw eigen keuzes leiden tot specifiek benodigde vergunningen.

7.2 OVERIGE AANVRAGEN HUISAANSLUITINGEN NUTSVOORZIENINGEN

De huisaansluiting op het net van elektra, stadsverwarming, water, telefonie, kabeltelevisie en glasvezel moet door de kavelkoper zelf worden geregeld. Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (CMA, bereikbaar via www.mijnaansluiting.nl) kunt u de aansluiting voor deze voorzieningen, met uitzondering van stadsverwarming, in één keer aanvragen. Uw aanvraag moet minimaal 13 weken voor de gewenste leveringsweek bij het CMA binnen zijn. Op basis van uw aanvraag zorgt het CMA ervoor dat de deelnemende netwerkbedrijven uw gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening.

De deelnemende netwerkbedrijven zijn:

- Water PWN Waterleidingbedrijf
- Elektra Liander N.V.
- Media en communicatie Ziggo
- Reggefiber

De tarieven kunt u vinden op onderstaande websites:

www.pwn.nl/tarieven-voor-waterlevering-thuis

www.liander.nl/consument/aansluitingen/tarieven2017

www.ziggo.nl/klantenservice/abonnement/tarieven/

www.eindelijkglasvezel.nl/glasvezel

Voor de volledige adresgegevens zie 10.2 of www.aansluiting.nl.

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

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

De huisaansluitingen in de voorgevel moeten op een door de netwerkbedrijven bepaalde hoogte door de fundering worden ingevoerd door middel van mantelbuizen in de voorgevel. Omdat alle nutsvoorzieningen samenkomen in uw meterkast hebben de nutsbedrijven afspraken gemaakt voor de indeling en uitvoering van de meterkast. Op de website van het CMA treft u de richtlijnen aan waar uw meterkast aan moet voldoen.

U moet zelf voor de noodzakelijke doorvoeringen in uw fundering zorgen. Aan deze doorvoeringen worden speciale eisen gesteld voor veiligheid, vervangbaarheid en waterdichtheid. Bij de nutsbedrijven kunt u hierover meer informatie krijgen. Het is mogelijk dat zij de levering tegen kosten verzorgen of dat u, op hun aanwijzingen, doorvoeringen moet laten maken. De gevel waar de kabels en leidingen uw pand binnenkomen dient steigervrij te zijn op de dag dat de woning wordt aangesloten op de nutsbedrijven. U dient dit tijdstip van aansluiting zelf vooraf met de nutsbedrijven af te stemmen.

Nog geen adres?

Wanneer uw definitieve adresgegevens nog niet zijn toegekend en uw wil toch alvast uw aansluitingen aanvragen, dan kan dat via de website van Mijnaansluiting.nl.

7.3 BOUWSTROOM EN –WATER

De gemeente levert geen (bouw-)stroom en (bouw-)water. U of uw aannemer dient dit zelf aan te vragen bij de nutsbedrijven. Vraag dit tijdig aan, want het kan zijn dat uw netwerkbedrijf dit pas 2 tot 3 maanden na aanvraag kan leveren. Aanvragen kan via de website van het CMA www.aansluiting.nl. Er kan alleen bouwstroom en –water aangevraagd worden als het gebied bouwrijp is en het primaire net van nutsleidingen is aangelegd.

Uw bouwstroom en –wateraansluiting worden niet automatisch omgezet in een definitieve huisaansluiting. Deze dient u dan ook apart aan te vragen.

7.4 RIOOLSTELSEL

Het rioolstelsel in Purmerend is een zogenaamd gescheiden stelsel wat betekent, dat afvalwater en regenwater gescheiden worden afgevoerd. Er is een stelsel voor:

- droogweerafvoer (DWA): de riolering voor fecaliën en huishoudwater (toilet, keuken, was- en badwater). Dit wordt via het rioolstelsel afgevoerd naar de afwaterzuiveringsinstallatie (awzi);
- hemelwaterafvoer (HWA): het stelsel dat regenwater afvoert dat op de openbare verharding valt en overtollig hemelwater van particulier terrein dat redelijkerwijs niet op eigen terrein kan worden verwerkt en/of hergebruikt. Dit stelsel loost rechtstreeks op het oppervlaktewater van de nieuwe singel.

De droogweerafvoer en hemelwaterafvoer mogen nooit worden gecombineerd. Indien het hemelwater niet op eigen terrein kan worden verwerkt, kunt u hiervoor een aansluiting aanvragen.

U kunt dus twee verschillende aansluitingen op het gemeentelijke rioolstelsel aanvragen. Het tarief van de standaardaansluiting op de droogweerafvoer (DWA) bedraagt € 700,-- en het tarief van een standaardaansluiting op de hemelwaterafvoer (HWA) is eveneens € 700,--. U kunt beide aansluitingen aanvragen met het digitale aanvraagformulier op de website van de gemeente Purmerend. Op het formulier staan alle technische eisen waaraan de riolering moet voldoen. Ook is hierbij vermeld welke documenten u bij de aanvraag moet aanleveren. Zie voor het aanvragen www.purmerend.nl/huisaansluiting-riool.

8 REALISATIEFASE

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 voor de kavel van de gemeente overgenomen. In de omgevingsvergunning kunnen nog voorwaarden en aanwijzingen zijn opgenomen, voordat u kunt starten met de bouw. Ook is het verstandig om te zorgen voor ingebouwde marges in uw planning (in verband met vertraagde levering van bouwmaterialen, vorstverlet, enz.). De aannemer neemt in zijn planning standaard een aantal dagen onwerkbaar weer op. Vraag uw aannemer hoe dit berekend wordt.

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

Uitzetten hoekpunten woning (inmeten)

Minimaal 2 weken voor de start uitvoering van de bouw maakt u of de uitvoerder van de aannemer een afspraak met de heer Jan Willem Visser, bouwplaatscoördinator Kop West, telefoonnummer 0299-452707 voor het inmeten van de woning: het uitzetten van de hoekpunten van het uitgeefbaar gebied, het vloerpeil en de hoekpunten van de woning. De inmeting wordt verzorgd door het team GEO van het domein Bedrijfsvoering en diensten. De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met piketpaaltjes. U ontvangt van het team GEO een tekening met gemaatvoerde coördinaten. Na de inmeting van de kavel wordt van u verwacht deze merktekens in stand te houden. Uw aannemer kan ze voor u verklikken, dat wil zeggen nogmaals ergens buiten het werk aanbrengen zodat deze niet verloren gaan, totdat deze in uw werk vast zijn opgenomen. Na oplevering van de woning komt het Kadaster de woning en erfgrenzen nog nameten. Wanneer blijkt dat u, of uw burens de erfgrenzen verkeerd hebben geplaatst, zal dit aangepast moeten worden.

Bij aanvang van de bouwactiviteiten meldt de aannemer zich bij de inspecteur van het team Toezicht en Handhaving van het Ruimtelijk Domein Bouwtoezicht door team Toezicht en Handhaving. Tijdens de uitvoering voert een inspecteur van het team Toezicht en Handhaving controles uit over en tijdens de bouw van de woning. Let op: dit is geen dagelijks toezicht. Het team Toezicht en Handhaving ziet alleen toe op de technische aspecten en heeft in principe een steekproefsgewijs karakter. Niet alles kan worden gecontroleerd. Gecontroleerd wordt of volgens het Bouwbesluit en de verleende omgevingsvergunning wordt gebouwd. Er wordt daarbij vooral gelet op de constructieve kwaliteit van het gebouwde en de omgeving tijdens de bouw.

Nadat de omgevingsvergunning is verleend en vóór de start bouw, dient u of de uitvoerende partij contact op te nemen met de bouwinspecteur via onderstaande contactgegevens. Ook meldt u het gereedkomen van de woning bij de bouwinspecteur. Op grond van jarenlange bouwtoezichtervaring geeft het team Toezicht en Handhaving een aantal belangrijke punten aan die tijdens de

uitvoering aandacht behoeven. Ook dient u of de uitvoerende partij de volgende werkzaamheden, ten behoeve van controle, minimaal 48 uur vóór uitvoering te melden:

- start heiwerk
- storten van beton / ter controle aanbieden van de wapening
- oplevering van de woning

De melding van deze werkzaamheden doet u per e-mail of telefonisch bij de bouwinspecteur. Controles op meldingen door het team Toezicht en Handhaving vinden plaats op werkdagen, en in overleg tussen 8.00 uur 's morgens en uiterlijk 16.00 uur in de middag.

8.2 PLANNING EN COÖRDINATIE

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

8.3 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. Team Toezicht en Handhaving houdt op basis van het bouwveiligheidsplan en de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 toezicht op de veiligheid van personen op en in de directe omgeving van het bouwterrein.

LET OP: de termen V&G-plan (veiligheids- en gezondheidsplan) en bouwveiligheidsplan worden vaak door elkaar gebruikt, maar het zijn twee verschillende plannen die soms wel enige overlap kunnen vertonen. Het V&G-plan is verplicht voor bouwplaatsen in het kader van de Arbowet/Arbobesluit en behoeft niet te worden ingediend bij de bouwaanvraag. Er dient wel een melding te worden gedaan bij de inspecteur SWZ.

Het bouwveiligheidsplan komt voort uit het Bouwbesluit en kan door het bevoegd gezag (in dit geval VTH) worden geëist als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning.

8.4 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 worden door de gemeente Purmerend in stand gehouden. Na het gereed komen van het merendeel van het gebied, worden de bouwwegen vervangen door definitieve bestrating. Parkeren op de bouwwegen is verboden, met uitzondering van de daarvoor gemarkeerde plaatsen. Werkzaamheden waarbij de bouwweg tijdelijk gestremd wordt (bijvoorbeeld groot transport/

grote kraanwerkzaamheden) dienen te worden overlegd met de gemeentelijke bouwplaatscoördinator. U dient de wegen vrij te houden van bouwafval.

8.5 KABELS EN LEIDINGEN

Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden kabels en leidingen, zoals stadsverwarming, water, elektra, media/communicatie en riolering onder of naast de bouwwegen aangelegd. De kabels en leidingen naast de openbare weg worden niet beschermd. Daarom moet transport van en naar uw woning met de grootste zorgvuldigheid worden uitgevoerd. De aannemer dient zelf voor een bescherming te zorgen. Verzakkingen of andere calamiteiten die tijdens de bouw plaatsvinden moeten direct bij de gemeentelijke bouwplaatscoördinator worden gemeld.

Het slaan van palen en/of pennen boven kabels en leidingen is niet toegestaan. U dient zich vooraf in kennis te stellen over de ligging van kabels en leidingen. Via een Klic-melding kunt u de ligging van kabels en leidingen opvragen (Klic: Kabels en Leidingen Informatie Centrum, zie www.klic.nl).

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

Indien tijdelijk bouwmaterialen op leidingtracés worden geplaatst, moeten deze op eerste aanzegging direct worden verwijderd. De nutsbedrijven moeten er te allen tijde bij kunnen, in geval van calamiteiten en bij het maken van de aansluitingen.

8.6 BOUWTERREIN, WERKTERREIN EN BOUWKETEN

Het bouwterrein is in beginsel gelijk aan het oppervlakte van uw kavel. Dit betekent dat alle bouwplaats- voorzieningen, zoals de bouwkeet, opslag van materialen en het parkeren, op uw eigen kavel moeten plaatsvinden. U kunt voor de start bouw contact opnemen met de gemeentelijk bouwplaatscoördinator om te bespreken welke mogelijkheden er eventueel buiten de kavel zijn. U kunt hier echter geen rechten aan ontlenen. Als er toch objecten of bouwwerken op de openbare weg geplaatst moeten worden, dan heeft u hiervoor een APV-vergunning nodig. Deze is aan te vragen via www.purmerend.nl/digitaaloket.

U of de namens u uitvoerende partij bent/is verplicht een tekening te maken van de inrichting van de bouwplaats. Deze tekening maakt deel uit van het bouwveiligheidsplan, dat u bij de aanvraag van uw omgevingsvergunning moet indienen of uiterlijk drie weken voor start bouw.

Het bouwterrein moet met hekken afgescheiden worden, zodat onbevoegden het terrein niet kunnen betreden wanneer er niet gewerkt wordt. Dit voorkomt ook illegale dumpingen op uw kavel. Bij aansluitende bouwkavels staat het de kopers vrij om bij gezamenlijk bouwen een hek om het gehele terrein te plaatsen, in plaats van individueel. Dit dient wel te worden gemeld bij de inspecteur van het team Toezicht en Handhaving, zie 8.2. We raden u aan aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

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

8.7 ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN

Indien bij graafwerkzaamheden voorwerpen worden gevonden zoals aardewerk, munten, wapenen, beenderen, lijkkasten, palen, stenen en dergelijke die van historisch belang kunnen zijn, moet de gemeente hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld (artikel 53 Monumentenwet). Neem in dat geval contact op met de projectleider Realisatie van uw wijk, te bereiken via het algemene nummer van de gemeente Purmerend (0299 452 452) of via de buurtmakelaar. De Archeologische Werkgroep Purmerend (AWP) zal de vondsten onderzoeken. Het is van groot belang dat de vondsten voor dit deskundig onderzoek beschikbaar blijven in de toestand waarin zij in de bodem zijn aangetroffen. De graafwerkzaamheden in de omgeving van de archeologische vondst moeten onmiddellijk worden gestaakt. De eventuele vertraging in het werk kan echter op geen enkele wijze worden verhaald op de gemeente Purmerend.

8.8 AFVOER BOUWAFVAL

U en uw aannemer zijn zelf verantwoordelijk voor een juiste afvoer van het uit de bouw vrijkomende bouwafval. U en uw aannemer kunnen hiervoor een particulier afvalverwerkingsbedrijf inschakelen.

8.9 RIOLERING TIJDENS DE BOUW

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

8.10 RECLAME

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

9 BOUWENDE PARTIJEN

9.1 AANNEMERSKEUZE EN AANBESTEDING

De aanbesteding is een prijsaanbod van de aannemer voor de bouw van uw woning. Deze aanbesteding vindt plaats op basis van het bestek (uitgebreide bouwtekeningen en een omschrijving van het werk en de te gebruiken materialen) die door uw architect wordt aangeleverd. Bij de aanbesteding kunt u een keuze maken tussen een prijsopgave van één aannemer of van meer aannemers. Het is raadzaam van tevoren de referenties van het bouwbedrijf na te gaan. Heeft een aannemer bijvoorbeeld al eerder in opdracht van particulieren gebouwd? En hoe is dat verlopen? Nodig in ieder geval ook een regionale aannemer uit. Deze heeft meestal minder reiskosten en is vaak goed bekend met de plaatselijke omstandigheden en voorschriften (zie [Bijlage 7](#): oriëntatie aannemer).

Het is meestal zo dat de opdracht voor de uitvoering aan de laagste inschrijver wordt gegund. Wanneer u de prijsopgave van de laagste inschrijver te hoog vindt, kunt u prijsonderhandelingen met die aannemer aangaan en mogelijke bezuinigingen doorvoeren.

Voor het afsluiten van een contract met een aannemer zijn modelcontracten beschikbaar. Deze contracten zijn onder andere te verkrijgen op www.eigenhuis.nl (lidmaatschap nodig), www.woningborg.nl, www.swk.nl of via uw bouwbegeleider. Door middel van een standaard aannemingsovereenkomst voorkomt u ondermaats werk of dat er onderdelen buiten het contract worden gelaten, die later voor een stijging in de kosten kunnen zorgen.

9.2 GARANTIES EN VERZEKERINGEN

Garanties

In verband met het risico op faillissementen, is het wenselijk om (uw aannemer) een verzekering te laten afsluiten. U krijgt daarmee de garantie dat bij een faillissement van uw aannemer uw woning wel (en zónder extra kosten voor u) kan worden afgebouwd. Daarnaast bieden de verzekeringen ook garanties bij gebreken na oplevering en (grove) gebreken in de constructie.

Meer informatie over deze garantieregelingen en onderlinge overeenkomsten en verschillen, is opgenomen in [Bijlage 7](#): oriëntatie aannemer.

Als de aannemer waarmee u in zee wilt gaan niet bij een garantie verlenende instantie is aangesloten, is het verstandig tenminste een bankgarantie te eisen. Een bankgarantie – liefst geldig tot 3 maanden na oplevering – is een schriftelijke verklaring van een bank om een bepaald bedrag aan u uit te keren, als de aannemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Dit bedrag moet overeenkomen met circa 10-25% van de aanneemsom. De kosten van de bankgarantie (meestal 1% van de bankgarantie) kan de aannemer aan u doorberekenen. U moet uw woning, al dan niet in samenspraak met uw aannemer, zelf aanmelden bij Bouwgarant of bij een garantie verlenende instantie, waar uw aannemer bij is aangesloten.

Verzekeringen

Een aannemer beschikt doorgaans over een volledige CAR (Construction All Risk) verzekering voor de bouw van uw woning. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Laat uw aannemer expliciet verklaren dat hij hierover beschikt.

Het is raadzaam een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Veel rechtsbijstandsverzekeringen hebben een wachtperiode, oplopend tot drie maanden. Zorg er dus voor dat u de verzekering ruim op tijd afsluit, zodat deze kan ingaan op het moment dat u de aannemersovereenkomst tekent.

De 5%-regeling: extra zekerheid bij de bouw van uw woning

Voor de bouw van uw woning op de zelfbouwkavel betaalt u de aanneemsom in termijnen. Als alle termijnen zijn betaald, is de woning nog niet opgeleverd. Om zoveel mogelijk zekerheid te krijgen dat de woning correct wordt opgeleverd, kan een gedeelte van de door u betaalde aanneemsom worden geblokkeerd.

Er zijn 3 mogelijkheden:

- **Depot**

Als u een woning laat bouwen bent u verplicht de afgesproken termijnen van de aanneemsom te betalen. De aannemer is verplicht de woning te bouwen en op te leveren. Als u de laatste termijn heeft betaald, is daarmee de spreekwoordelijke stok achter de deur voor de aannemer verdwenen als blijkt dat er gebreken zijn. De woning is dan immers nog niet opgeleverd en u heeft de gebreken nog niet kunnen vaststellen. Daarom bestaat voor u de mogelijkheid om maximaal 5% van de totale aanneemsom (de koopprijs van de grond is hier niet in begrepen) niet aan de aannemer te betalen, maar te storten bij de notaris. De notaris houdt het geld drie maanden na de oplevering van de woning (sleuteloverdracht) in depot (op de notarisrekening). Deze regeling beschermt u als consument als gebreken worden vastgesteld.

- **Bankgarantie door aannemer**

Het is niet altijd nodig dat u 5% van de aanneemsom bij de notaris stort. De aannemer kan ook door middel van een bankgarantie beloven dat hij gedurende drie maanden na oplevering van de woning de bedoelde 5% beschikbaar houdt voor het geval er gebreken worden geconstateerd. Deze bankgarantie moet op het moment van de oplevering bij de notaris zijn. U betaalt in dit geval de gehele laatste termijn van de aanneemsom aan de aannemer.

- **Uitbetaling aan aannemer of verval van de bankgarantie**

Drie maanden na de oplevering van uw woning maakt de notaris het depotbedrag over aan de aannemer. Mochten bij de oplevering van uw woning gebreken worden geconstateerd, dan kunt u de notaris binnen deze drie maanden schriftelijk verzoeken het depotbedrag niet geheel uit te betalen. Bij het verzoek aan de notaris moet u vermelden waarom u denkt dat de aannemer tekort is geschoten in zijn verplichtingen. Ook vermeldt u welk bedrag met het eventueel herstel van de gebreken is gemoeid. Het bedrag dat in depot mag worden gehouden, moet in een redelijke verhouding staan tot het gebrek. Als die

verhouding niet redelijk is (het bedrag is velen malen hoger dan het herstel van het gebrek), kunt u verplicht zijn om de schadevergoeding te betalen. Als binnen drie maanden de gebreken zijn hersteld, wordt het bedrag uitgekeerd aan de aannemer. De aannemer heeft dan recht op de rente over het bedrag.

Eventuele geschillen tussen u en de aannemer worden voorgelegd aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw (RvA). Als herstel van het gebrek niet mogelijk is, kunt u (na een uitspraak van de RvA met die strekking) aanspraak maken op het bedrag van het depot en de rente. De na de oplevering geconstateerde gebreken vallen onder de in de aannemingsovereenkomst van toepassing verklaarde garantie- en waarborgregeling. Bij de bankgarantie gelden dezelfde regels als voor uitbetaling van het depotbedrag.

Het is mogelijk de notaris (schriftelijk) te verzoeken het depotbedrag al binnen de termijn van drie maanden aan de aannemer uit te betalen, of de bankgarantie terug te geven aan de aannemer, indien alle bij de oplevering geconstateerde gebreken zijn hersteld. Het depot of de bankgarantie kan dus alleen vrijvallen als:

- drie maanden na oplevering zijn verstreken en niet door u voor het einde van deze periode is aangegeven dat alle bij de oplevering geconstateerde gebreken nog niet zijn hersteld óf
- in een bindende uitspraak (door de RvA) beslist wordt dat het depot of de bankgarantie niet of langer gerechtvaardigd is.

9.3 DOE-HET-ZELF: AANDACHTSPUNTEN BIJ DE UITVOERING

De argumentatie om een gedeelte van de bouw of afbouw zelf te doen of niet bij één aannemer neer te leggen, is meestal om een kostenbesparing te realiseren. Doe-het-zelvers zijn er in verschillende gradaties, uiteenlopend van zelf metselen en timmeren (alleen geschikt voor de (semi)-professional), zelf derden inschakelen (bijvoorbeeld schilderwerk of installatiewerkzaamheden) of afbouwwerkzaamheden (zelf schilderen, tegelen, sanitair of keuken plaatsen). Afhankelijk van de werkzaamheden die u zelf gaat uitvoeren, moet u onder meer met de volgende aandachtspunten rekening houden:

- Als u zelf werkzaamheden uitvoert of daar rechtstreeks opdracht toe geeft, dan haalt u een gedeelte van de aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid bij de hoofdaannemer weg. Zorg voor een goede afstemming.
- Als u zelf werkzaamheden gaat coördineren, maak dan een goede reële planning. Bouw de nodige marges in vanwege onwerkbaar weer, vertraagde levering van materialen, afstemming werkzaamheden verschillende partijen (partij A komt een week te laat en partij B kan pas verder als A de werkzaamheden heeft uitgevoerd).
- Bij offertes/opdrachten door derden zijn werkzaamheden, zoals bouwkundige voorzieningen (sparingen), stroom en water en materieel (ladders, steigers e.d.) niet altijd inbegrepen. Voorkom rekeningen achteraf van de hoofdaannemer.
- Doe-het-zelvers moeten aan dezelfde (wettelijke) bepalingen voldoen als een aannemer.
- Ook als de bouw (gedeeltelijk) door u zelf wordt uitgevoerd, dan moet de woning binnen de gestelde termijn worden opgeleverd en gereed zijn voor bewoning.

10 OVERIGE INFORMATIE

10.1 ADRESSEN GEMEENTE PURMEREND

Gemeente Purmerend: Stadhuis

Purmersteenweg 42
1441 DM Purmerend
0299 452 452

Buurtmakelaar

U kunt de buurtmakelaar op werkdagen bereiken tussen 9.00-17.00 uur via:
telefoon: 06 – 121 304 87
mail: buurtmakelaar@purmerend.nl

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Team Vergunningen, Beleid en Advies: u kunt een afspraak maken via
www.purmerend.nl of bel 0299 - 452 452.
Team Toezicht: bouwinspectie@purmerend.nl | 06-23403626

Kwaliteitsteam

Voor het maken van een afspraak met het kwaliteitsteam om uw bouwplan te bespreken casu quo te laten toetsen tijdens de spreekuren, neemt u contact op met de buurtmakelaar :
mail: kwaliteitsteam@purmerend.nl

10.2 ADRESSEN NUTSVOORZIENINGEN

Centraal Meldpunt Aansluitingen

Postbus 1205
8001 BE Zwolle
Telefoon: 088 - 884 884 0 op werkdagen van 09.00 tot 17.00 uur.
www.Mijnaansluiting.nl

Elektriciteit

Liander N.V.
Postbus 50
6920 AB DUIVEN
Telefoon algemeen: 088 - 54 26 444
Telefoon Servicedesk bouw 088 - 54 26 383
www.liander.nl

Warmte

Stadsverwarming Purmerend
Postbus 470
1440 AL Purmerend
Telefoon klantenservice: 0800 - 0200 086 op werkdagen van 8.00 tot 18.00 uur
www.stadsverwarmingpurmerend.nl

Water

PWN Waterleidingbedrijf
Postbus 2100
1990 AC Velserbroek
Telefoon: 0900 – 40 50 700
www.pwn.nl

Media en communicatie

Ziggo
Postbus 43048
3540AA Utrecht
Telefoon: 088 – 71 72 050
www.ziggo.nl

10.3 ADRESSEN GARANTIES EN KEURMERKEN

Stichting GarantieWoning

Postbus 620
2270 AP Voorburg
Telefonisch bereikbaar via de NEPROM: 070 – 337 03 35
www.stichtinggarantiewoning.nl

Woningborg N.V.

Postbus 805
2800 AV Gouda
Telefoon: 0182 - 580 004
www.woningborg.nl

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

Postbus 29160
3001 GD Rotterdam
Telefoon: 010 - 411 16 74
www.swk.nl

Stichting BouwGarant

Postbus 340
2700 AH Zoetermeer
Telefoon: 0900 - 224 2242
www.bouwgarant.nl

Woonkeur

SKW Certificatie
Postbus 298
3990 GB Houten
Telefoon: 030 - 634 00 99
www.woonkeur.nl

Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw

www.politiekeurmerk.nl

DUBOkeur®

Bussummergrindweg 1b

1406 NZ Bussum

Telefoon: 035 - 694 82 33

www.dubokeur.nl

10.4 ADRESSEN OVERIG

Bond van Nederlandse Architecten - BNA

Postbus 19606

1000 GP Amsterdam

Telefoon: 020 - 555 36 66

www.bna.nl

Bouwend Nederland

Postbus 340

2700 AH Zoetermeer

Telefoon: 079 - 325 22 52

www.bouwendnederland.nl

Vereniging Eigen Huis

Postbus 735

3800 AS Amersfoort.

Telefoon: 033 - 450 77 50

www.eigenhuis.nl

11 COLOFON

Het Handboek Zelfbouw Kop West

april 2015, versie juli 2017 is een uitgave van de gemeente Purmerend.

www.kopwest.nl

www.purmerend.nl

DISCLAIMER

De informatie in dit handboek is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de informatie niet juist, onvolledig of gedateerd is. De gemeente Purmerend kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

Bijlage 1 Programma van Eisen

pagina 42

Bijlage 2 Stappenplan Zelfbouwkavel

pagina 46

Bijlage 3 Duurzaam bouwen

pagina 48

Bijlage 4 Stappenplan architectkeuze

pagina 49

Bijlage 5 Spelregels aaneengesloten zelfbouw

pagina 51

Bijlage 6 Bouwplaneisen toets kwaliteitsteam

pagina 55

Bijlage 7 Oriëntatie aannemer

pagina 57

Bijlage 8 Overzicht van relevante termijnen

pagina 60

Bijlage 9 Informatieblad aardgasloos

pagina 62

BIJLAGE 1 – PROGRAMMA VAN EISEN

De eisen die in een zogenaamd Programma van Eisen worden opgenomen bestaan grofweg uit drie soorten:

- functionele & ruimtelijke eisen
- materiaaleisen, vorm & stijl van de woning
- technische eisen

Voor uw woning zult u zich in eerste instantie voornamelijk bezighouden met een Functioneel Programma van Eisen. Prettig wonen ervaart u grotendeels door uw beleving in de woning. Dit betekent dat u een overzicht maakt van de ruimtes die in uw woning aanwezig moeten zijn en hun de functies.

Het tweede onderdeel bestaat uit eisen en/of wensen die meer het uiterlijk van uw woning beschrijven. In het laatste gedeelte kunt u technische eisen die u aan u woning stelt, vastleggen. U zult overigens merken dat andere partijen door bestaande regelgeving en overige voorwaarden ook eisen aan u opleggen. Laat u hierdoor niet verrassen en ga na of, en hoe het stedenbouwkundig plan, de gemeentelijke bouwverordening, eisen aan de beeldkwaliteit, etc. uw plannen beïnvloeden.

FUNCTIONEEL & RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN

Stap 1: analyse van uw huidige woonsituatie

Stap 2: aanpassen naar uw gewenste woonsituatie

Gebruik hiervoor bijgaande tabel. Het kan handig zijn om eerst een analyse van uw huidige woonsituatie te maken en vervolgens na te gaan welke aanpassingen hierop voor uw toekomstige woning gewenst zijn. Bij de tabel worden een aantal overwegingen en aandachtspunten genoemd die behulpzaam kunnen zijn bij het opstellen van het Functionele en Ruimtelijk Programma van Eisen.

In de tabel geeft u aan welke ruimte op welke verdieping moet komen. Deze ruimtelijke eisen hebben gevolgen voor de indeling van uw woning. Er zijn goede redenen om niet klakkeloos van de gebruikelijke situatie uit te gaan. Mensen die minder goed ter been zijn, stellen bijvoorbeeld als ruimtelijke eis dat de woning gelijkvloers moet worden. Als uw woning dicht aan de straat staat, of u wilt een inpandige garage voor de auto bouwen, dan is het een overweging om de woonverdieping juist niet op de begane grond te situeren maar op een verdieping. Zo heeft u meer licht in de woning en ook minder inkijk van voorbijgangers.

MATERIAALEISEN, VORM & STIJL VAN DE WONING

De materialen waarmee een woning wordt gebouwd zijn sterk van invloed op het beeld en de stijl van de woning, zowel aan de binnen- als buitenkant. De in het zicht komende materialen waarmee uw woning aan de binnenzijde wordt afgewerkt,

worden vaak als laatste aangebracht en zijn daarmee vaak minder van invloed op de vorm en indeling van uw woning. Hoewel materiaalafwerkingen dus geen eerste vereiste zijn om met het ontwerp van uw woning te kunnen starten, is het geen slecht idee om daar nu al over na te denken, zeker als het duurdere afwerkingen betreft die toch een aanzienlijk deel van uw budget gebruiken.

Het materiaalgebruik aan de buitenkant van uw woning, de gevels en daken, kunnen heel bepalend zijn voor de stijl van de woning. Met name de grootte en plek van ramen en deuren in de gevel en de vorm van het dak zijn hierop van invloed. Het is dan ook zinvol om ideeën, wensen of zelfs harde eisen op dit gebied vast te leggen. Materiaaleisen maar met name eisen aan vorm en stijl van de woning zijn soms moeilijk in schrift te vatten. Een plaatje zegt dan vaak meer dan 1000 woorden. Het kan dan ook heel handig zijn om een collage met plaatjes, tekeningen en/of foto's te maken die een vertaling van uw eisen vormen. De eisen die u op dit vlak aan uw woning kunt stellen, worden vaak beperkt door de bebouwingsmogelijkheden van uw kavel. Doorgaans zijn beperkingen opgelegd aan het volume van de woning, de plaats op de kavel en soms ook aan het materiaalgebruik.

TECHNISCH PROGRAMMA VAN EISEN

In het Technisch Programma van Eisen worden de technische prestaties vastgelegd waaraan een woning moet voldoen. Sowieso moet elke woning die nieuw wordt gebouwd (of grondig wordt gerenoveerd), voldoen aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Uw architect is bekend met het Bouwbesluit en weet hoe hij de eisen die hierin staan in het ontwerp voor uw woning moet toepassen. De eisen die in het Bouwbesluit worden genoemd zijn echter minimeisen. Er zijn redenen om aanvullende eisen aan de prestaties van uw woning te stellen. Zo bestaan er bijvoorbeeld keurmerken (Politiekeurmerk of Woonkeur) die extra eisen stellen op het gebied van veiligheid, zorg (levensloopbestendigheid) of toekomstig gebruik. Of u zet nog een extra stap op het gebied van duurzaam bouwen en wonen.

OVERWEGINGEN EN AANDACHTSPUNTEN BIJ HET FUNCTIONELE EN RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN.

Huishouden. Hoe ziet de gezinssamenstelling eruit, nu en in de toekomst?

Halpartij. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan de vorm van de trap en de keuze tussen een open of dichte trap. Ook kunt u een vide overwegen, of een aparte garderobenis.

Woonkamer. Allereerst is het belangrijk om te kijken naar de gewenste afmetingen van de kamer en na te gaan of u deze tuin- of straatgericht (of allebei) wilt. Ook kunt u al nadenken over de vorm (bijvoorbeeld een U, L of Z-vorm) en eventuele wensen voor een aparte tv- of leeskamer.

Keuken. Dient er ruimte te zijn voor een kookeiland of moet er nog een tafel geplaatst kunnen worden? Zo ja, voor hoeveel personen? Gaat uw voorkeur uit naar een open of gesloten keuken?

Bijkeuken. Hierbij is het belangrijk om te bedenken of u deze in de buurt van de keuken wilt, en voor hoeveel apparatuur er hier ruimte moet zijn.

Slaapkamers. Uiteraard is het hierbij belangrijk om naar de afmetingen en het aantal te kijken. Wilt u deze op de begane grond, verdieping of zolder? Wellicht wilt u vanuit een van deze kamers rechtstreeks de badkamer kunnen bereiken. Ook kunt u eventueel een aparte inloopkast toepassen.

Badkamer en sanitaire voorzieningen. Wilt u een bad, een douche of allebei? Wilt u een of twee wastafels? Is er eventueel ruimte nodig voor bijvoorbeeld een sauna? En maakt u daar één badkamer van of komt er een extra doucheruimte? Hoeveel al dan niet separate wc's zijn er?

Werkkamer. Wilt u deze op de begane grond of op de verdieping? Vanuit welke ruimte moet deze te bereiken zijn (bijvoorbeeld de hal of woonkamer)?

Bergruimte. Spullen met afwijkende afmetingen nemen soms veel ruimte in beslag. En spullen die u elke week nodig heeft, moeten beter bereikbaar zijn dan dingen die u één keer per jaar gebruikt. Denkt u eens na hoe de bergruimte(s) hierop afgestemd moeten worden.

Garage. Als parkeren op eigen terrein mogelijk is, wilt u een enkele of dubbele garage, en moet deze geïsoleerd uitgevoerd worden? Heeft u een voorkeur voor een bepaald type garagedeur? Moet er een aparte berging voor de fietsen komen?

En meer. Daarnaast kunt u ook ideeën en wensen meenemen over andere of bijzondere ruimtes, zoals een kelder of een dakterras. En kunt u nadenken of ruimten en functies eventueel te combineren zijn. Heeft u eisen voor het terras, de tuin en erfafscheidingen? Denk ook na over functies die u niet ziet, bijvoorbeeld op het gebied van domotica (huisautomatisering), internet- en tv-aansluitingen.

FUNCTIONEEL & RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN

[illegible]

BIJLAGE 2 – STAPPENPLAN
ZELFBOUWKAVEL

Stappenplan Zelfbouwkavel	Tijdsduur	Actie
Stap 1. Inschrijven voor een zelfbouwkavel		
Om voor een kavel in aanmerking te komen bezoekt u de website www.kopwest.nl .		Inschrijven
Stap 2. Neem een optie op een zelfbouwkavel		
Het nemen van een optie op een bouwkavel is vrijblijvend, kosteloos en verplicht tot niets.	3 maanden	Optie op de kavel
Stap 3. Keuze uit 3 opties		Keuze maken
A. Sluit een reserveringsovereenkomst		☐
B. Sluit een koopovereenkomst		☐
C. Ziet af van de optie		

Stap 3B. Sluit een koopovereenkomst		
Uw optie wordt omgezet in een koopovereenkomst. Daarvoor betaalt u 10% van de aankoopprijs. Factuur moet binnen 30 dagen worden betaald.		Koop-overeenkomst
U heeft maximaal 9 maanden de tijd om tot een goedgekeurd definitief ontwerp te komen.	Maximaal 9 maanden	Toetsing bouwontwerp
Onherroepelijke omgevingsvergunning		
U heeft 9 maanden de tijd om te komen tot een onherroepelijke omgevingsvergunning	Maximaal 9 maanden	Aanvraag omgevings-vergunning

Stap 3A. Sluit een reserverings-overeenkomst af		
Uw optie wordt omgezet in een reserverings-overeenkomst. Daarvoor betaalt u eenmalig € 1.000,-- (excl BTW). Factuur moet binnen 30 dagen worden betaald.		Grondreservering
U heeft maximaal 9 maanden de tijd om tot een goedgekeurd definitief ontwerp te komen.	Maximaal 9 maanden	Toetsing bouwontwerp
Stap 4. Sluit een koopovereenkomst		
Uw reservering wordt omgezet in een koop-overeenkomst. Daarvoor betaalt u 10% van de aankoopprijs. Factuur moet binnen 30 dagen worden betaald.		10% aanbetaling
Onherroepelijke omgevingsvergunning		
U heeft 9 maanden de tijd om te komen tot een onherroepelijke omgevingsvergunning	Maximaal 9 maanden	Aanvraag Omgevings-vergunning

Stap 5. Koop de bouwkavel		
Uw ontwerp is klaar en de omgevingsvergunning is verleend. Nu kan de overdracht van de grond plaatsvinden.		Overdracht van de kavel
Stap 6. Ga aan de slag met bouwen		
U bent nu eigenaar en kunt dus aan de slag met de realisatie van uw huis. U heeft 26 weken vanaf de datum dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is de tijd om te starten met de bouw.	26 weken	Start bouw van het huis

BIJLAGE 3 – DUURZAAM BOUWEN

In dit overzicht wordt een aantal (niet limitatieve) suggesties gedaan voor een verdere oriëntatie op duurzaam bouwen en wonen.

OVERHEIDSINFORMATIE

www.duurzaam.purmerend.nl

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen/duurzaam-bouwen

www.agentschapnl.nl

www.energiesubsidiewijzer.nl

ALGEMEEN

www.duurzaambouwloket.nl

www.ipdubo.nl

www.milieucentraal.nl

www.vibaexpo.nl/home

DUURZAAM VERWERKEN HEMELWATERAFVOER

www.riool.info/tuinen-rob-verlinden

www.rainproof.nl/tips-om-op-je-dak-regenwater-op-te-vangen

www.dakdokters.nl

www.regenwater.com

MATERIAALGEBRUIK EN ENERGIEBESPARING

www.dubo-materialen.nl

www.eco-logisch.nl

www.vhsb.nl

www.passiefhuis.nl

LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING

www.bouwenaanleefbaarheid.nl/index.php/Rubriek:Wonen

www.smart-homes.nl

www.wooneenlevenlang.be

BIJLAGE 4 – STAPPENPLAN ARCHITECTKEUZE

STAP 1: WORD EEN PROFESSIONELE PARTICULIERE OPDRACHTGEVER

- Door kennis van zaken bent u in staat weloverwogen beslissingen te nemen. Weliswaar kunt u voor een heleboel zaken professionele kennis inhuren of inkopen, maar u moet er natuurlijk wel voor zorgen dat u de juiste kennis inkoopt. Door uzelf vooraf goed op de hoogte te stellen wat u te wachten staat, bent u beter in staat professionele hulp met de juiste vraag en opdracht in te schakelen. In bijgaand overzicht vindt u een selectie van informatiebronnen waarmee u uw kennis kan vergroten.

STAP 2: BEPAAL UW EIGEN RANDVOORWAARDEN

- Stel een (globaal) Programma van Eisen op voor uw woning.
- Verzamel beeldmateriaal van woningen die u aanspreken. Maak onderscheid naar vorm en volume, interieur en exterieur (gevels), materiaalgebruik en eventueel detaillering. Het beeldmateriaal kan als referentie dienen bij het maken van de keuze voor de architect. En als die keuze gemaakt is, als instructie en/of illustratie van uw ideeën aan de architect.
- Bepaal uw budget en maak (ruimschoots) binnen dat bedrag een stichtingskostenbegroting .

STAP 3: MAAK EEN SELECTIE VAN ARCHITECTEN(BUREAUS)

- Internet is (bijna vanzelfsprekend) een onmisbare bron voor informatie over architecten(bureaus). Naast de websites van de bureaus zelf, zijn er ook diverse websites die u informeren over het werken met een architect en waar u op basis van zoekcriteria op mogelijk interessante architecten kunt filteren. Enkele websites die zich hierop richten zijn: www.bna.nl, www.zoekenarchitect.nl of www.archined.nl. Informeer ook eens bij andere zelfbouwers: misschien kunt u via via een architect vinden waar een klik mee is.

STAP 4: KEUZE VOOR EEN ARCHITECT

- De beoordeling van en keuze voor een architect maakt u met behulp van uw eigen randvoorwaarden, zie stap 2. De mate van kostenbewustzijn van een architect en de mate waarop een architect medeverantwoordelijk wil en kan zijn voor ontwerp en realisatie van de woning binnen uw budget, is een belangrijk beoordelingscriterium.
- Behalve dat de ontwerpstijl van een architect u natuurlijk moet aanspreken, is een goede communicatie met een architect van groot belang. De eerste voorwaarde hiervoor is dat u (ook voor langere tijd) goed met elkaar kan opschieten. Luistert de architect goed naar uw wensen en eisen en worden deze vervolgens gehonoreerd. Maar ook of uw architect in staat is om u duidelijk te maken waarom u bepaalde keuzes beter niet of anders moet maken, zodat u uzelf later niet in de vingers snijdt.

- Als laatste zijn de zakelijke afspraken van invloed op de keuze voor een architect. Wat kost de ontwerpopdracht voor uw woning? Wat doet de architect wel en wat doet hij niet? En wat zijn de overige voorwaarden? Omdat dit een belangrijke stap is waarbij u ook financiële verplichtingen (en risico's) aangaat, worden belangrijke aandachtspunten behandeld in stap 5.

STAP 5: ZAKELIJKE OVERWEGINGEN BIJ EEN KEUZE VOOR DE ARCHITECT

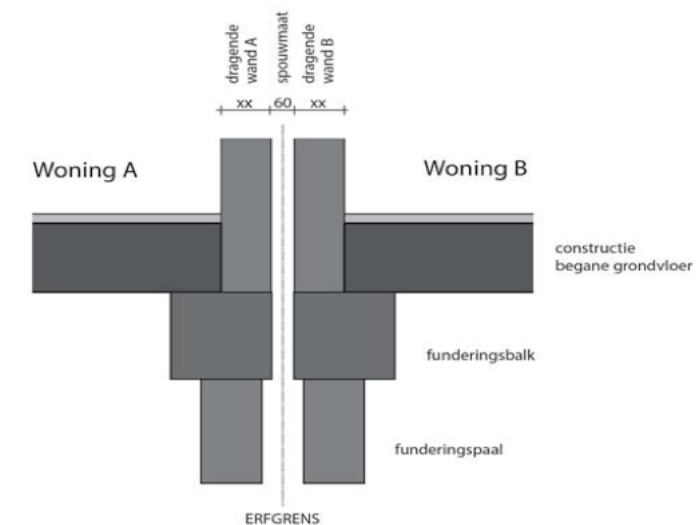
- Bereidheid om voor een vast honorarium te werken. Veelal wordt voor opdrachten aan architecten (door professionele opdrachtgevers) het uiteindelijke honorarium bepaald op basis van een percentage op de uiteindelijke daadwerkelijke bouwsom. Bij het geven van de ontwerpopdracht staat die bouwsom nog niet vast. Kwade tongen zullen dan ook beweren dat de architect er belang bij heeft om het ontwerp zo duur mogelijk te maken. Door een vast (niet verrekenbaar) honorarium af te spreken, voorkomt u gesteggel hierover.
- Speciaal voor opdrachten van particulieren aan architecten is de Consumentenregeling 2013 Rechtsverhouding Consument – Architect (kortweg CR 2013) ontwikkeld. Deze consumentenregeling bestaat uit een modelovereenkomst, algemene voorwaarden en bijlagen, waaronder het invulformulier waarin de taakbeschrijving van de architect wordt vastgesteld. Via www.bna.nl kunt u deze modellen downloaden. Let goed op als uw architect met een andere overeenkomst of voorwaarden dan de CR 2013 wil werken (bv De Nieuwe Regeling 2011 of 2005 (DNR 2011 of DNR 2005)) of de Standaardvoorwaarden 1997, Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (SR-1997)). Dit is onder andere van belang voor de aansprakelijkheid en hoogte van het bedrag waarvoor een architect aansprakelijk gesteld kan worden. De CR 2013 biedt consumenten het meeste bescherming.
- Maak de architect medeverantwoordelijk voor de kosten. Limiteer in ieder geval de bouwkosten en uw totale bouwbudget en spreek af dat hij het ontwerp kosteloos aanpast als blijkt dat het budget wordt overschreden.
- Geef per fase deelopdrachten en leg vast welke werkzaamheden daarin moeten plaatsvinden en binnen welke termijn. Steeds vaker willen gemeenten als verkopende partij van grond al tussentijds het ontwerp beoordelen. Niet alleen moeten voorlopige en definitieve ontwerpen binnen een bepaalde periode worden ingediend, ook wordt daarbij een maquette van het woningontwerp verwacht. Dit zijn vaak werkzaamheden die niet tot de standaardwerkzaamheden van een architect behoren.
- Leg alle afspraken schriftelijk vast.

BIJLAGE 5 – SPELREGELS AANEENGESLOTEN ZELFBOUW

Op bouwveld D is op kavels bouwen in de rij, tegen de woning van de burens aan, voorgeschreven. In de kavelspaspooten staat aangegeven op welke kavels dit precies betrekking heeft. Voor de kavels waarop aaneengesloten bouwen verplicht is, is ook de wijze van uitvoering voorgeschreven: namelijk met een ankerloze spouwmuur. In dit document wordt uiteengezet wat dit betekent en aan welke voorwaarden uw woning moet voldoen.

BOUWEN IN EEN RIJ: ANKERLOZE SPOUWMUUR

Bouwen in een rij - aaneengesloten bouwen - is in Nederland een vanzelfsprekende en beproefde manier van bouwen. De essentie van bouwen in een rij is eenvoudig, namelijk dat de woningen op de zijerfgrens aan elkaar vast worden gebouwd. De zijgevels vormen samen een gemeenschappelijke bouwmuur, uitgevoerd als een zogenoemde ankerloze spouwmuur. Bij een ankerloze spouwmuur bouwt ieder op eigen terrein een binnenspouwblad op 3 cm afstand vanaf de zijerfgrens op een eigen funderingsbalk (zie afbeelding 1). Zo is de woning constructief onafhankelijk van de woning van uw burens. De ankerloze luchtspouw - 2 x 3 cm tussen beide binnenspouwbladen - zorgt ervoor dat er geen contactgeluid tussen de beide woningen mogelijk is. De constructiemethode (kalkzandsteen, beton of houtskeletbouw) van de woning wordt niet voorgeschreven en is vrij.



Afbeelding 1:
schematische weergave ankerloze spouwmuur (verticale doorsnede)

VOORDELEN

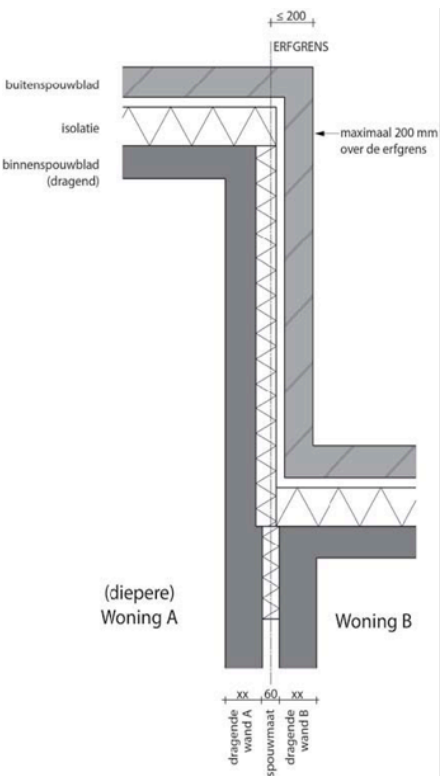
Aaneengesloten bouwen met een ankerloze spouwmuur heeft een aantal voordelen ten opzichte van een volledig afgewerkte zijgevel op eigen terrein.

Meer ruimte

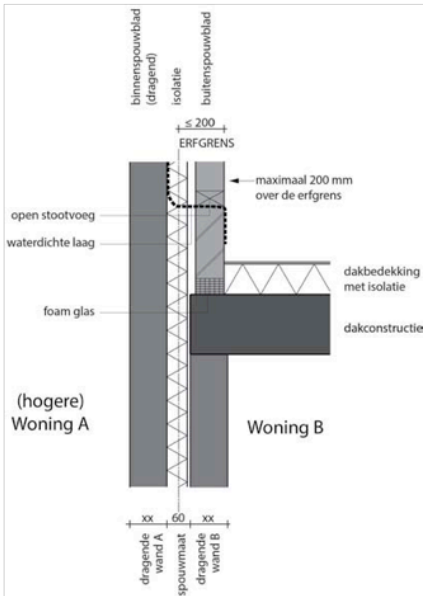
Het schakelen van woningen met een ankerloze spouwmuur levert per woning in de breedte ongeveer 40 cm meer ruimte op. Bij een woning met een diepte van 10 m is dat 4 m2 per verdieping, of 12 m2 per woning, uitgaande van 3 verdiepingen.

Lagere kosten

De kosten voor een volledig afgewerkte zijgevel met een buitenspouwblad van metselwerk bij een woning van 10 m diep en 3 bouwlagen hoog zijn ongeveer € 14.000,-. De kosten voor een wachtende gevel, uitgevoerd zoals hierboven beschreven, bedragen ongeveer € 2.000,-. Uitgaande van 2 bouwmuren kan het verschil zo’n € 24.000,- per woning bedragen. Houd er echter bij een wachtgevel rekening mee, dat in een later stadium – als de burens ook hebben gebouwd – er kosten kunnen zijn voor de afwerking van de geveldelen die niet direct aansluiten op de burens. Bijvoorbeeld als de burens minder diep of hoog bouwen (zie afbeelding 2 en 3).



Afbeelding 2: ongelijke woningdiepte (horizontale doorsnede)



Afbeelding 3: ongelijke hoogte (verticale doorsnede)

Duurzaamheid

Bij twee volledig afgewerkte zijgevels op eigen terrein wordt onnodig materiaal gebruikt.

Voorkomen van bouwkundige problemen

De spelregels zijn bedoeld om bouwkundige problemen te voorkomen. De ervaring

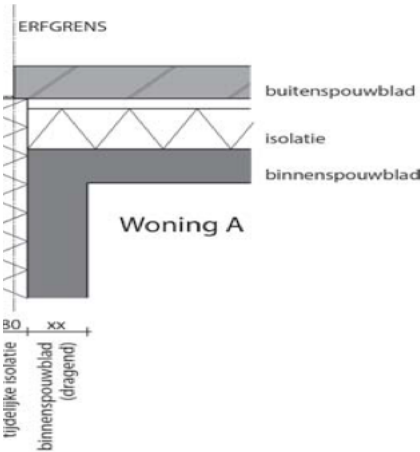
leert dat bouwkundige problemen kunnen ontstaan bij verschillende bouwprincipes. Of door te weinig onderlinge afstemming kunnen aansluitingen technisch niet altijd goed worden uitgevoerd. Daarom wordt op Kop West bij de kavels waar aaneengesloten bouwen is voorgeschreven, de aansluiting altijd op dezelfde manier uitgevoerd: met een ankerloze spouwmuur.

U EN UW BUREN

Om een gezamenlijke ankerloze spouwmuur goed te kunnen afwerken, in het geval uw woning en die van uw burens niet dezelfde diepte of hoogte hebben, wordt de erfgrens overschreden. Dit betekent dat de afwerking of het buitenspouwblad van uw woning op het terrein van de burens wordt gerealiseerd, of andersom (zie afbeeldingen 2 en 3). Dit noemen we recht van overbouw en dit recht wordt in de koopovereenkomsten juridisch vastgelegd. De maximale overschrijding van isolatie en waterdichte afwerking is 200 mm over de maximale diepte van het bouwvlak. Om de overbouw ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is in de koopovereenkomst geregeld dat burens elkaar een erfdienstbaarheid verlenen.

WACHTGEVEL

Het is mogelijk dat u en uw burens niet gelijktijdig bouwen. Dit is voor het principe van aaneengesloten bouwen geen probleem. Wel moet er in die situatie een tijdelijke isolatie en afwerking van de zijgevel komen. We noemen dit een wachtgevel. De tijdelijke gevelafwerking moet voldoen aan minimale eisen en is bedoeld voor de periode tot uw burens gaan bouwen en de gezamenlijke bouwmuur tot stand komt. Op dat moment wordt de wachtgevel verwijderd. De wachtgevel moet ten minste voldoen aan de eisen voor isolatie - de Rc-waarde moet minimaal 2,5 bedragen - en waterdichtheid van de gevel voor langere tijd. Een wachtgevel bestaat bijvoorbeeld uit isolatieplaten die worden afgewerkt met folie en verticale latten (zie afbeelding 4). Een wachtgevel wordt aangebracht op het moment dat er tijdens de bouw binnen afzienbare tijd geen zicht is op de bouw van de aansluitende woning. De bouwinspecteur van het team Toezicht & Handhaving beoordeelt het voorstel voor de wachtgevel.



Afbeelding 4: opbouw wachtgevel (horizontale doorsnede)

PERMANENTE GEVELAFWERKING

Bij de ontwikkeling van uw woning is het mogelijk nog niet duidelijk hoe deze zal aansluiten op de woning van uw burens. Toch is het belangrijk om in een vroeg stadium na te denken over onderlinge aansluitingen. Deze moeten uiteraard waterdicht zijn. Wanneer uw woning hoger of dieper wordt, zullen de uitstekende gevelvlakken goed geïsoleerd moeten worden. Het is van belang hier al in een vroeg stadium rekening mee te houden. Het principe van de aansluitingen – opbouw en afwerking – worden tijdens de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld.

Het kan gebeuren dat bijvoorbeeld een jaar nadat uw woning is opgeleverd, gestart wordt met de woning van uw burens. Op dat moment zal de tijdelijke wachtgevel van uw woning worden verwijderd en de woning naast u worden gebouwd. Wanneer de woning naast u is gerealiseerd en het blijkt dat uw woning dieper of hoger is, dan voorziet u op dat moment de hogere of diepere delen van hun definitieve gevelafwerking.

Met die afwerking gaan kosten gepaard. Het verdient dan ook aanbeveling om tot een paar jaar na de oplevering van uw woning een financiële reserve aan te houden voor de definitieve afwerking. En hierover afspraken te maken met uw aannemer.

VRAGEN EN ADVIES

Heeft u vragen of wilt u meer informatie over de kavels of aaneengesloten bouwen in het algemeen, neem dan contact op met de buurtmakelaar Kop West:
Telefoon 06 121 304 87
buurtmakelaar@purmerend.nl

Een bouwbegeleider, architect of aannemer kunnen u verder helpen bij de technische uitwerking en de aanvraag voor omgevingsvergunning.
Juli 2017

DISCLAIMER

Dit is een uitgave van de gemeente Purmerend. De informatie is met uiterste zorg samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de informatie niet juist, onvolledig of niet up-to-date is. De gemeente Purmerend kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden.

BIJLAGE 6 – BOUWPLANEISEN TOETS KWALITEITSTEAM

In de Algemene Voorwaarden 2015, die onderdeel zijn van de koopovereenkomst, is het Definitief Ontwerp als volgt gedefinieerd:

De werkzaamheden voor de fase Definitief Ontwerp (DO) omvatten het vastleggen van het bouwproject voor wat betreft de verschijningsvorm, interne en externe structuur, constructieve opbouw, financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft de opbouw, het materiaal, de afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte; dit met als resultaat:

- de ruimtelijke en architectonische bepaling van het bouwproject;
- de bouwkundige integratie van de constructies en W-/E-installaties;
- de materialisering en dimensionering van het bouwkundige werk en de principedetaillering, voor zover nodig voor de architectonische bepaling;
- een raming van de bouwkosten in basiselementen.

Om aan deze definitie praktisch invulling te geven, dienen bovengenoemde onderdelen a. en b. van het goed te keuren bouwplan minimaal uit de volgende documenten te bestaan:

Vastleggen definitieve stedenbouwkundige inpassing gebouw

- Situatietekening (1:500) met minimaal: definitieve positionering gebouw op locatie, definitieve oriëntatie gebouw, definitieve bouwmassa, inclusief bijgebouwen, bouwblokgrenzen, hoofd- en neventoegangen.

Vastleggen functionele en ruimtelijke indeling gebouw

- Plattegronden en doorsneden (1:100) met minimaal: definitieve positionering van gebruiksfuncties in onderling verband, definitieve ruimtelijke structuur en vaste inrichtingselementen, plaats en afmetingen van bouwdelen, ruimtelijke integratie van constructies en installaties.

Vastleggen architectonische verschijningsvorm gebouw

- Geveltekeningen (1:100) met minimaal: aanzichten met plaats en afmetingen van bouwdelen
- Detail gevelbeëindiging/dakrand 1:5
- Detailtekeningen gezichtsbepalende onderdelen, waaronder:
 - kozijnen, schaal 1:20, al dan niet in combinatie met:
 - tekening van doorsnede en aanzicht entreepartij schaal 1:20

Ontwerpen globale materialisatie gebouw

- Materiaalreferenties, geveltekeningen schaal 1:100
- Kleur- en materiaalstaat van gevels en daken, voorzien van beeldmateriaal en/of bemonstering

Indieningseisen voor goedkeuring Definitief Ontwerp door kwaliteitsteam Kop West

- Deze worden vooruitlopend op de afspraak met het kwaliteitsteam voor de goedkeuring van het Definitief Ontwerp van uw bouwplan op de zelfbouwkavel, per e-mail door de buurtmakelaar aan u toegestuurd

De documenten dienen minimaal één week voorafgaand aan de bespreking in het kwaliteitsteam te worden aangeleverd. Dit kan door de tekeningen in pdf-formaat per e-mail naar G.Slootman@purmerend.nl of buurtmakelaar@purmerend.nl te sturen. Bij het uitprinten van de pdf-bestanden op A4- of A3-formaat dienen de tekeningen schaalvast te zijn.

BIJLAGE 7 – ORIËNTATIE AANNEMER

1 ALGEMENE OVERWEGINGEN

- Controleer de referenties van het bouwbedrijf. Heeft de aannemer al eerder in opdracht van particulieren gebouwd en hoe is dat verlopen?
- Regionale aannemers hebben minder reiskosten en zijn vaak beter bekend met plaatselijke omstandigheden en voorschriften.
- Is de aannemer lid van een vakorganisatie?

GARANTIES EN WAARBORGEN

In verband met faillissementen verdient het aanbeveling om (door uw aannemer) een verzekering te laten afsluiten waarmee u de garantie krijgt dat bij faillissement van uw aannemer uw woning wel (en zonder extra kosten) kan worden afgebouwd. De garantie wordt doorgaans in combinatie gedaan met: de garantie bij gebreken na oplevering, bij (groe) gebreken in de constructie en in een aantal gevallen ook kwaliteitsgaranties. Er zijn drie veel voorkomende mogelijkheden die tevens vallen onder het keurmerk GarantieWoning van de Stichting Garantiewoning.

Stichting Woningborg (SWB) en Stichting Waarborgfonds koopwoningen (SWK)

De SWB- en SWK-garanties zijn de meest vergaande regelingen waarbij een uitgebreide garantie wordt geboden. Beide regelingen werken met een certificeringssysteem. Aannemers kunnen zich, indien zij aan de voorwaarden voldoen, aanmelden bij het SWB of SWK. Wanneer u met een aannemer in zee gaat die aangesloten is, zal er sprake zijn van:

- de overhandiging van een waarborgcertificaat van de desbetreffende organisatie
- het gebruik van een model aannemingsovereenkomst van de desbetreffende organisatie
- het toepassen van de garantie- en waarborgregeling van de desbetreffende organisatie

Niet alle bouwondernemingen, vaak kleinere aannemers, zijn bij SWK of Woningborg aangesloten. Vraag daarom de potentiële aannemer of hij is aangesloten en controleer de websites van garantie-uitgevende partijen. Let op: de garantie is niet in alle gevallen toepasbaar, bijvoorbeeld bij cascobouw.

Bouwgarant

Een derde aanbieder van garantieregelingen is Bouwgarant. Ook deze garantieregeling kan alleen worden afgesloten als de aannemer aangesloten is bij Bouwgarant. Verschillen en overeenkomsten tussen deze garantieregeling en de voorgaande twee, zitten in de wijze van het al dan niet gebruiken van een standaard aannemingsovereenkomst, de dekking van de garantie naast de afbouwgarantie, de wijze van afsluiten van de garantie (bij Bouwgarant vraagt de opdrachtgever dit zelf aan zelf) en/of een eigen (onafhankelijke) arbitrageregeling van toepassing is.

Verzekeringen

Het verdient de aanbeveling uw aannemer te verplichten een CAR (Construction All Risk) verzekering af te sluiten voor het uit te voeren werk. CAR verzekert het bouwwerk tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Wanneer een aannemer deze verzekering niet heeft is het faillissementsrisico groter. Voor uzelf is het aan te raden een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Mocht het later in het traject op een juridisch geschil uitdraaien, dan bent u daarvoor adequaat verzekerd. Veel rechtsbijstandverzekeringen hebben een wachtperiode oplopend tot drie maanden. Zorg dus dat u de verzekering ruim op tijd afsluit, en dat deze ingaat op het moment dat de aannemersovereenkomst wordt getekend.

2 AANBESTEDEN OF BOUWTEAM AANNEMER?

Voor ieder project dient overwogen te worden of er in een bouwteam gewerkt kan worden, of dat het verstandiger is om aan te besteden. Hieronder worden beide methoden kort omschreven met een overzicht van de kenmerken.

Aanbesteding

Aanbesteding is een prijsaanbod van een, maar meestal meer aannemer(s) voor de bouw van uw woning. Een aanbesteding vindt plaats op basis van een bestek (uitgebreide bouwtekeningen en een geschreven omschrijving van het werk en de te gebruiken materialen), dat wordt aangeleverd door de architect. Een aanbesteding onder de juiste voorwaarden houden, vereist een aanzienlijk mate van deskundigheid. Laat u goed adviseren of laat de aanbesteding door een deskundige partij (bijvoorbeeld een architect) voor u uitvoeren.

Kenmerken van een aanbesteding:

- grootste kans op scherpe prijsvorming
- goed mogelijk meerdere partijen op prijs te laten inschrijven
- na aanbesteding is onderhandeling niet meer mogelijk, alleen bezuinigen
- door late aanwezigheid van aannemer in het proces heeft deze geen invloed op het ontwerp (dit kan zowel in positieve als negatieve zin gelden)
- pas laat in het proces zekerheid over kosten
- relatief grote kans op meerwerk
- geen ruimte tot optimalisatie van het ontwerp naar bouwmethode van de aannemer

Over het algemeen ligt het voor de hand aan te besteden wanneer:

- er een relatief gewone opgave ligt (dit geldt voor het ontwerp en de bouwmethode)
- er een neerwaartse of laagconjunctuur is (meer kans op een scherpe inschrijving)
- een zo scherp mogelijke prijsvorming van belang is

Bouwteam

Bij een bouwteam wordt een aannemer geselecteerd en gevraagd om in een vroeg

stadium (meestal op basis van VO maar soms ook eerder) aan te schuiven en mee te denken over het ontwerp. Daarbij kan de aannemer ervoor zorgen dat er in een vroeg stadium duidelijkheid ontstaat over de prijs. Ook het maken van een bouwplan voor een zogenaamde catalogus-woning door een aannemer kan grosso modo als een bouwteam worden beschouwd.

Het selecteren van de aannemer kan plaatsvinden door met verschillende aannemers contact te leggen en te vragen of zij willen deelnemen in het project onder vooraf vastgestelde projectvoorwaarden. Daarnaast is het van belang dat de aannemer in het bouwproces stapt op basis van een afstandsverklaring. In deze verklaring staat, dat wanneer de opdrachtgever en de aannemer er niet uit komen (om welke reden dan ook), beide partijen het recht hebben de aannemer uit het bouwteam te halen, zonder dat dit gevolgen heeft voor de mogelijkheid tot voortgang van het project. Deze afstandsverklaring is doorgaans niet aan de orde bij een bouwplan voor een cataloguswoning.

Kenmerken van een bouwteam:

- ruimte voor onderhandelen over de prijsvorming
- door vroege aanwezigheid heeft de aannemer invloed op het ontwerp (dit geldt zowel in positieve als negatieve zin)
- vroeg in het proces zekerheid over kosten
- kans op meerwerk kan goed worden geminimaliseerd
- ruimte tot optimalisatie van het ontwerp naar bouwmethode van de aannemer

Over het algemeen ligt het voor de hand voor een bouwteam te kiezen wanneer:

- er een relatief complexe of afwijkende opgave ligt (dit kan het ontwerp zijn, maar ook de bouwmethode)
- wanneer er een opgaande of hoogconjunctuur is
- wanneer er zeer veel controle over de kosten wordt verlangd

3 CONTRACT MET DE AANNEMER

Voor het afsluiten van een contract met de aannemer zijn modelcontracten beschikbaar. Mogelijkervijs komt een aannemer met een eigen contract. U wordt dan toch aangeraden een modelcontract te gebruiken, of anders het contract zeer zorgvuldig door te (laten) nemen. Hierbij kunt u het contract van de aannemer vergelijken met het modelcontract van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis, om zo tekortkomingen op te sporen. Het inschakelen van een extern adviseur (bijv. uw bouwbegeleider) is hierbij aan te raden.

De modelcontracten zijn onder andere te verkrijgen via www.eigenhuis.nl (lidmaatschap nodig), www.woningborg.nl of www.swk.nl. Met een standaard aannemersovereenkomst voorkomt u dat er dingen buiten het contract worden gelaten, die later voor een stijging van de kosten kunnen zorgen of voor ondermaats werk. In het geval van de eerdergenoemde Woningborg- of SWK-garantie, zal de aannemer altijd met een modelcontract werken. Dit is een van de voorwaarden van deze garantieregelingen.

BIJLAGE 8 – OVERZICHT VAN RELEVANTE TERMIJNEN

In het handboek en in de koopovereenkomst worden verschillende termijnen genoemd, die u tijdens het gehele zelfbouwproces in acht moet nemen. Hieronder vindt u een overzicht.

- Keuze tussen reserveringsovereenkomst (betaalde verlengde optie tot maximaal negen maanden) na de einddatum van de optie, die een termijn van drie maanden beslaat.
- Aanbetaling op basis van 10% van de koopprijs kavel: binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst óf,
- betaling van de – overigens niet met de kavelprijs te verrekenen – reserveringsvergoeding van € 1.000,- exclusief BTW: binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst.
- Een door het kwaliteitsteam goedgekeurd bouwplan (Definitief Ontwerp): binnen negen maanden na ondertekening van de koopovereenkomst of de reserveringsovereenkomst.
- Aanvraag GPS-coördinaten kavel en melding sondering bij buurtmakelaar: minimaal twee weken voor uitvoering.
- In bezit van een onherroepelijke omgevingsvergunning: binnen achttien maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.
- Levering grond: uiterlijk binnen veertien kalenderdagen nadat koper beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning én de koopprijs van de kavel volledig is voldaan.
- Bouwveiligheidsplan: bij aanvraag omgevingsvergunning of uiterlijk drie weken voor start bouw bij het team Vergunningen.
- Afspraak voor het uitzetten hoekpunten kavel (inmeten): minimaal twee weken voor start uitvoering melden door aannemer bij team Geo.
- Indien van toepassing contact levering gevelarmatuur openbare verlichting: minimaal twee weken voor start bouw door aannemer bij gemeentelijke bouwplaatscoördinator.
- Melden aanvang bouwactiviteiten: bij aanvang door aannemer bij toegewezen inspecteur van het team Toezicht en Handhaving.
- Start bouw: zodra de omgevingsvergunning is verleend en de grond is betaald en geleverd, echter uiterlijk binnen zesentwintig weken na verlening omgevingsvergunning.
- Aanvraag voor aansluiting op het warmtenet van Stadsverwarming Purmerend: minimaal dertien weken voor de gewenste aansluitweek, rechtstreeks aanvragen bij Stadsverwarming Purmerend, www.stadsverwarmingpurmerend.nl
- Aanvraag voor (tijdelijke) aansluiting op nutsvoorzieningen: minimaal dertien weken voor de leveringsweek aansluiting, via centraal meldpunt www.aansluitingen.nl.
- Meldingsplicht minimaal achtenveertig uur van te voren voor: start heiwerk, storten van beton / ter controle aanbieden van de wapening en de oplevering van de woning, per e-mail of telefonisch bij de toegewezen inspecteur van het team Toezicht en Handhaving.
- Melding gereedkomen van het werk en onderdelen daarvan: onmiddellijk na voltooiing, per e-mail of telefonisch bij de toegewezen inspecteur van het team Toezicht en Handhaving.
- Controles op meldingen door team Toezicht en Handhaving vinden plaats op werkdagen en in overleg tussen 8.00 uur 's morgens en uiterlijk 16.00 uur in de middag.
- Bouwwerk gereed: binnen drie jaar na ondertekening van de koopovereenkomst.

DISCLAIMER

Dit overzicht is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de informatie niet juist, onvolledig of gedateerd is. U kunt aan dit overzicht derhalve geen rechten aan ontleen.

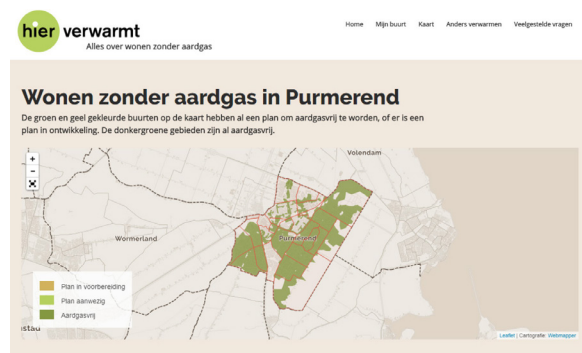
AARDGASLOOS PURMEREND

HET PURMERENDSE WARMTENET DRAAGT BIJ AAN EEN BETER MILIEU EN EEN DUURZAME LEEFOMGEVING

AARDGASLOZE OMGEVING

Nederland heeft zich het doel gesteld om in 2050 een aardgasloze gebouwde omgeving te hebben. De Metropoolregio Amsterdam, waartoe ook Purmerend behoort, heeft 2035 als streefdatum benoemd. Het aardgas verdwijnt daarmee uit de Nederlandse huishoudens en Purmerend heeft met het duurzame lokale warmtenet een toekomstbestendig alternatief in handen.

75% VAN DE GEBOUWEN IS AANGESLOTEN OP HET DUURZAME PURMERENDSE WARMTENET



www.hierverwarmt.nl/purmerend

De energieprestatie van een gebouw wordt weergegeven met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Hoe lager de EPC, hoe beter de energiezuinigheid van de woning. De EPC wordt geleidelijk aangescherpt (sinds 2015 is het maximum 0,4) en zal in 2020 overgaan in de BENG (bijna energieneutraal gebouw). De BENG is strenger dan de EPC en stelt ook eisen aan de hoeveelheid duurzaam opgewekte energie. Bij het aanvragen van een bouwvergunning moet worden aangetoond dat de EPC wordt behaald. Ontwikkellende partijen bepalen zelf met welke maatregelen zij aan de eisen gaan voldoen. Vanwege het duurzame karakter is een aansluiting op het Purmerendse warmtenet een uitstekende en kostenefficiënte manier om aan de EPC-eis te kunnen voldoen. Een gemiddelde

warmte-woning in Purmerend levert hetzelfde resultaat als de plaatsing van 20 zonnepanelen.

Met de keuze voor een woning aangesloten op het Purmerendse warmtenet draagt u bij aan een beter milieu en een schonere leefomgeving. Voor een warmtewoning hoeft u geen eigen cv-ketel aan te schaffen of te onderhouden, ook bespaart u ruimte in uw woning. In uw meterkast verdeelt een warmte-afleverset van Stadsverwarming Purmerend (SVP) de warmte die uw woning vanuit het duurzame Purmerendse warmtenet binnenkomt.

POSITIEVE BIJDRAGE AAN HET MILIEU DOOR BESPARING OP FOSSIELE ENERGIEBRONNEN

U ontvangt de warmte voor uw verwarming en het warme water grotendeels vanuit onze BioWarmte-Centrale de Purmer waarbij u profiteert van een veilig, comfortabel en lokaal product. Begin 2015 heeft Koning Willem-Alexander de Purmer in de Baansteeg geopend. De Purmer wordt gestookt op houtsnippers afkomstig uit het reguliere beheer van bos, natuur en landschap van Staatsbosbeheer. Hout is een duurzame, hernieuwbare grondstof die CO₂ neutraal is.

WARMTE-AANSLUITING

Stadsverwarming is een comfortabele en betaalbare manier van verwarmen. Afhankelijk van de warmte- en warm tapwaterbehoefte wordt gekeken welke aansluit-capaciteit voor een gebouw nodig is. Graag denken medewerkers van SVP met u mee om de juiste warmte-aansluiting te realiseren.

BEZOEK BIOWARMTECENTRALE DE PURMER

SVP opent regelmatig haar deuren voor klanten en geïnteresseerd publiek. Via onze website www.stadsverwarmingpurmerend.nl communiceren wij wanneer er weer een mogelijkheid is om u in te schrijven voor een rondleiding bij onze BioWarmteCentrale.

MEER INFORMATIE

Voor aanvullende informatie en uitleg kunt u kijken op onze website www.stadsverwarmingpurmerend.nl of contact met ons opnemen via info@svpbv.nl of het gratis telefoonnummer 0800 - 0200 086 (op werkdagen van 8.00-18.00).