

## Wat ik ook nog moet weten over zelfbouw op Kop West

### Wanneer is mijn huis klaar?

Na de eerste oriëntatie en de definitieve koop van de kavel, ben je al snel een tot anderhalf jaar bezig om je bouwplan te maken, er vergunning voor te krijgen en een aannemer te contracteren. De bouw zelf kan ook wel weer een jaar in beslag nemen. De tijd tussen het tekenen van de koopovereenkomst en het opleveren van de woning is maximaal drie jaar.

#### Stappenplan

<b>Stap 1:</b>	Start verkoop en inschrijven
<b>Stap 2:</b>	Optie op een kavel
<b>Stap 3:</b>	Koopovereenkomst tekenen
<b>Stap 4:</b>	Bouwplan maken en laten goedkeuren kwaliteitsteam
<b>Stap 5:</b>	Omgevingsvergunning
<b>Stap 6:</b>	Grondoverdracht
<b>Stap 7:</b>	Bouwen en opleveren van de woning

### Past mijn huis?

Je wilt weten of het huis dat je voor ogen hebt, past op de kavel waarop je wilt bouwen. Dat betekent als eerste dat je inventarisatie maakt van de (woon)functies en de bijbehorende oppervlakten. Elke kavel heeft een eigen kavelpaspoort. Daarin liggen de bebouwingsmogelijkheden vast.

### Wie heb ik nodig om mijn huis te bouwen?

Je wilt weten welke partijen je zou willen inschakelen. Dat je een aannemer nodig hebt om je droomhuis te bouwen, is vrij logisch. Er zijn immers maar weinig mensen die de tijd en kennis hebben om elke steen helemaal zelf te metselen. Maar je aannemer heeft wel een bouwplan nodig waarvoor ook een vergunning is verleend. Er zijn grofweg twee routes om je bouwplan te maken. Je kan ervoor kiezen dit direct door de bouwende partij te laten organiseren. Vaak werkt zo'n bouwbedrijf op basis van een aantal standaard ontwerpen die naar je wensen aangepast kunnen worden. Maar je kan er ook voor kiezen om een architect in te schakelen die het ontwerp helemaal voor jou op maat maakt. Het moment dat je een aannemer gaat inschakelen, bepaal je dan in overleg met je architect. Dat kan al tijdens het maken van het bouwplan maar ook pas als het bouwplan gereed is.

### Bouwbegeleiding

Het inschakelen of beoordelen van offertes van architecten en aannemers kan al een aardige klus zijn, evenals het goed overbrengen en vastleggen van je wensen en eisen. Een bouwbegeleider kan je daarbij adviseren of helpen. Een bouwbegeleider kan je ook helpen bij het inzichtelijk maken van alle kosten. Het is zeker de serieuze overweging waard om een professionele bouwbegeleider in te schakelen.

### Kan ik mijn huis betalen?

Je wilt weten of je het huis dat je voor ogen hebt kan betalen. Een goede voorbereiding staat of valt met het overzicht op de kosten en natuurlijk ook met de toets of je over de financiële middelen kunt beschikken om de woning te bouwen. De kosten voor het bouwen van je huis bestaan grofweg uit drie delen: de grondkosten, de bouwkosten en de bijkomende kosten waaronder bijvoorbeeld de kosten van architect en adviseurs vallen maar ook leges en aansluitkosten.



## **Kwaliteitsteam**

Het toetsen aan beeldkwaliteitseisen of welstandscriteria gebeurt normaal gesproken bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (de vroegere bouwvergunning) als het bouwplan klaar is. Voor Kop West wordt een kwaliteitsteam ingesteld waar jij en je architect het bouwplan al tijdens het maken kunnen bespreken. Het kwaliteitsteam zal, voorafgaand aan je aanvraag voor een omgevingsvergunning, ook de formele welstandstoets uitvoeren. Als je bouwplan volledig is uitgewerkt en je de aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, weet je dus al dat je plan voldoet aan de welstandscriteria.

## **Stadsverwarming**

In Kop West wordt door Stadsverwarming Purmerend een warmtenet aangelegd. De warmte voor ruimteverwarming en warm water wordt geproduceerd door de BioWarmteCentrale de Purmer waarbij gebruik wordt gemaakt van afval- en resthout van Staatsbosbeheer. Erg duurzaam dus! De aansluiting op het warmtenet van Stadsverwarming Purmerend is geregeld in het Warmteplan dat de gemeente voor Kop West vaststelt. Alleen als voor een woning aantoonbaar dezelfde mate van energiezuinigheid wordt bereikt, is het mogelijk om hier van af te wijken.

## **Parkeren**

Op Kop West parkeren bewoners en bezoekers op de parkeerplaatsen achter de kavels. De parkeerstraat hoort tot de openbare ruimte. Om de parkeerplaatsen zoveel mogelijk beschikbaar te houden voor bewoners, wordt op Kop West parkeerregulering ingevoerd. Bewoners komen in aanmerking voor een parkeervergunning en er is betaald parkeren mogelijk voor bezoekers van Kop West.

## **Grondoverdracht**

De kavel wordt pas geleverd bij de notaris nadat het kwaliteitsteam het bouwplan heeft goedgekeurd én een omgevingsvergunning is verstrekt.

## **Hoe wordt Kop West ontwikkeld?**

Op Kop West worden de komende zeven tot tien jaar zo'n 500-600 woningen gebouwd. Om in deze periode goed op de vraag te kunnen inspelen, is geen exacte invulling van het programma of planning gemaakt. Het kan daardoor voorkomen dat aangrenzende bouwvelden niet opeenvolgend ontwikkeld worden.

## **Planwijziging**

Het verkavelingsplan staat vanaf datum start verkoop voor twee jaar vast. Mochten de verkoopresultaten daartoe aanleiding geven dan kan de gemeente twee jaar na start verkoop overgaan tot wijzigingen of herverkaveling van delen van het plan.

## **Meer weten?**

Voor al je vragen over Kop West kun je terecht bij de buurtmakelaar: telefoon 06-12130487, bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur. Of mail naar [buurtmakelaar@purmerend.nl](mailto:buurtmakelaar@purmerend.nl).