

## VERPLICHTINGEN EN REGELGEVING

### Landelijke en lokale wetgeving, contractuele verplichtingen

Bouwen is aan wet- en regelgeving gebonden. Zowel op landelijk als op lokaal niveau. Landelijke regels - zoals het Bouwbesluit, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Burgerlijk Wetboek - hebben onder meer te maken met afspraken over veiligheid, gezondheid, de omgeving en de burens. Alle gebouwen moeten hieraan voldoen, ook als er geen vergunning nodig is. Lokale regels zijn onder andere vastgelegd in het Bestemmingsplan en de Bouwverordening. Een Bestemmingsplan geeft aan op welke plek gebouwd mag worden en hoe gebouwen en grond gebruikt mogen worden. De Bouwverordening bevat bijvoorbeeld maatregelen om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd. Per deelgebied of per kavel worden (ruimtelijke) regels m.b.t. de uitstraling en afmetingen van de gebouwen vastgelegd in het kavelpaspoort.

**TIP:** [Stappenplan bouwregelgeving](#)

Bekijk ook het [Stappenplan bij bouwen en verbouwen](#) van de Rijksoverheid.

## Bouwregels en wetten

### Landelijke wetgeving

#### 1. Bouwbesluit

De voorschriften voor het bouwen, het verbouwen en het gebruik van bouwwerken zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Het besluit bevat onder andere voorschriften over de aanwezigheid (functies) van ruimten, de afmetingen van ruimten, de sterkte van de constructie, de brandveiligheid, de inbraakwerendheid, de geluidwering, de toetreding van daglicht, de luchtverversing, de thermische isolatie van het bouwwerk, de aanwezigheid van elektra en drinkwater, het voorkomen van geluid- en trillinghinder tijdens het bouwen, en het scheiden van bouw- en sloopafval.

In het Bouwbesluit staan de wettelijk vastgestelde minimumeisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Deze regels gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken. Het Bouwbesluit biedt voldoende vrijheid. Het doel van het Bouwbesluit is dat alle bouwwerken aan een minimale kwaliteit voldoen, maar wil zo weinig mogelijk opleggen hoe dit moet worden gedaan. Architecten en bouwers zijn op de hoogte van de actuele voorschriften van het Bouwbesluit. Je kunt het volledige [Bouwbesluit online](#) raadplegen.

**TIP:** [Het Bouwbesluit in begrijpelijke taal](#)

Het Bouwbesluit is een abstract document en niet eenvoudig uit te leggen. De handreiking [Bouwbesluit en Woning](#) van de Rijksoverheid probeert de voorschriften begrijpelijk uit te leggen.

#### 1.1 Meer vrijheid voor zelfbouwers

Zelfbouwers krijgen meer vrijheid bij het realiseren van hun droomhuis. Sinds 1 juli 2015 is een aantal voorschriften uit het Bouwbesluit niet van toepassing als je je eigen huis bouwt. Dit geeft de zelfbouwer meer zeggenschap, maar dwingt ook om over eigen kwaliteitswensen na te denken. De overheid verwacht dat de particuliere bouwer die de woning zelf bewoont, geen beschermende voorschriften nodig heeft. Doorgaans kiest de zelfbouwer voor een niveau van maatregelen dat hoger ligt dan de nieuwbouwvoorschriften in het Bouwbesluit. Het is dan niet nodig een minimaal kwaliteitsniveau voor te schrijven.

## Verplichtingen en regelgeving

Het gaat om de nieuwbouwvoorschriften voor:

- Bruikbaarheid
- Daglichttoetreding
- Trappen en hellingbanen
- Afscheidingen van vloeren, trappen en hellingbanen
- Verplichte aansluiting op het distributienet voor elektriciteit en warmte

## 1.2 Gelijkwaardigheidsbeginsel

Het Bouwbesluit maakt het mogelijk om een andere invulling te geven aan een vereiste prestatie. Voorwaarde hierbij is dat het alternatief gelijkwaardig is aan de bedoeling van de vereiste prestatie en het beoogde effect van een voorschrift. Dit wordt het gelijkwaardigheidsbeginsel genoemd.

Het gelijkwaardigheidsbeginsel maakt het mogelijk om van eisen uit het Bouwbesluit af te wijken als aannemelijk kan worden gemaakt dat wel dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu kan worden geboden. Zie ook het [Infoblad Gelijkwaardigheid Bouwbesluit 2012](#) van de Rijksoverheid. Wil je hier gebruik van maken dan dien je dit gemotiveerd aan te leveren bij je aanvraag omgevingsvergunning. Je doet er verstandig aan eerst in overleg te treden met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH).

### [TIP: Gelijkwaardigheid en klein bouwen](#)

Het gelijkwaardigheidsbeginsel geeft enige vrijheid bij het bouwen van een Tiny House. Met name als je klein wilt bouwen kan het de moeite lonen naar goede voorbeelden te zoeken.

2

### 1.2.1 Wabo

De *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is 1 geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. Waar vroeger meerdere aanvragen nodig waren bundelt deze wet de aanvraag van verschillende vergunningen in 1 omgevingsvergunning.

### 1.2.2 Bor

Het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) is een onderdeel van de Wabo. Het besluit werkt Wabo-voorschriften uit, zoals de vergunningplicht, het aanwijzen van het bevoegd gezag en ook de voorschriften voor vergunningvrij bouwen. Oftewel, bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft worden ingediend. Ook al mag vergunningvrij gebouwd worden, je moet daarbij wel voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit en het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

In het kavelpaspoort kan bijvoorbeeld onderstaande regel zijn opgenomen: *Erfbebouwing wordt in het Besluit Omgevingsrecht (Bor) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Volgens dit besluit kunnen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak in het achtererf worden gebouwd.*

Een bijbehorend bouwwerk is een bouwwerk dat ten dienste staat van het hoofdgebouw. Dit kan een aan- of uitbouw zijn, maar ook een bijgebouw, een overkapping of een ander bouwwerk met een dak. In het Bor staan de specifieke regels waar een bouwwerk aan moet voldoen om getypeerd te kunnen worden als vergunningvrij.

## Verplichtingen en regelgeving

De Rijksoverheid heeft de brochure [Vergunningvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk](#) uitgegeven. Hierin staat wanneer wel en wanneer geen vergunning nodig is voor een bouwwerk bij een hoofdebouw.

### 1.2.3 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning gelden landelijke regels. In de *Ministeriële regeling omgevingsrecht* (Mor) staan regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De Mor geeft aan welke documenten en gegevens vereist zijn bij de vergunningsaanvraag, bijvoorbeeld de bouwtekeningen en sterkteberekeningen. Dit zijn de zogenoemde indieningsvereisten. De Mor kun je vinden via [Wetten.overheid.nl](http://Wetten.overheid.nl).

## 2. Burgerlijk wetboek, burendrecht

In de wetgeving bestaat een onderdeel dat zich richt op burendrecht, het zogenoemde burendrecht. De regels van burendrecht hebben vaak te maken met - het voorkomen van - hinder. Burendrecht regelt bijvoorbeeld zaken als: de minimale afstand van beplanting tot de erfgrans, het afscheiden van een perceel met een schutting, overbouw, afwatering en het recht van licht en uitzicht, etc. De bepalingen zijn te vinden in het Burgerlijk Wetboek (BW), in de artikelen 5:37 tot en met 5:69 BW. De Rijksoverheid heeft de artikelen in het document [Artikelen uit burgerlijk wetboek over relatie tussen burendrecht](#) gebundeld.

Burendrecht is geen dwingend, maar een regelend recht. Dat wil zeggen dat er in principe vanaf mag worden geweken. Het is toegestaan dat je met je burendrecht iets anders overeenkomt. Maar er zijn wel beperkingen, je moet je bijvoorbeeld houden aan gemeentelijke beperkingen.

Een andere belangrijke bron voor burendrecht zijn de *Algemene Plaatselijke Verordeningen* (APV's). Dit zijn regels m.b.t. dit onderwerp die door de gemeente worden opgesteld. Vaak bevatten deze aanvullende voorschriften, zoals een afwijkende maximale hoogte van een schutting of een afwijkende afstand die beplanting tot de erfgrans mag hebben.

Burendrecht valt onder het zogenoemde 'privaatrecht'. Je aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het 'publiekrecht'. Je ontwerp wordt dan ook niet getoetst aan de regels van het burendrecht. Je bent er zelf verantwoordelijk voor dat je niet in strijd met het burendrecht handelt. Om eventuele problemen te voorkomen wordt aanbevolen om je burendrecht inzicht te geven in het ontwerp van je huis. Hieronder worden enkele voorbeelden met betrekking tot het burendrecht beschreven.

### 2.1 Erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid is het recht om gebruik te maken van een stuk grond, ook al ben je niet zelf de eigenaar. Een voorbeeld is het recht van overpad. Bij recht van overpad heb je het recht om over (een deel van) andermans perceel te lopen, of zij bij jou. Soms worden (rij)kavels geleverd met een door de gemeente ingericht achterpad waarbij het eigendom daarna wordt overgedragen aan de bewoners. De bewoners zijn verplicht om het achterpad als zodanig te gebruiken en burendrecht van overpad te geven. Het achterpad mag dus niet worden afgesloten of bij de tuin worden getrokken. De koopovereenkomst bevat een bepaling waarin dit wordt opgenomen. Vervolgens zal deze verplichting worden vastgelegd in de leveringsakte van de grond. Een erfdienstbaarheid moet in het kadaster zijn ingeschreven en blijft bij eigendomsovergang (bijvoorbeeld door verkoop) bestaan.

Afspraken kunnen afwijken van wat in het burendrecht is vastgelegd, bijvoorbeeld de toestemming een raam te maken binnen twee meter uit de erfgrans (zie 2.1.1). Ook ten behoeve van nutsvoorzieningen worden erfdienstbaarheden verleend, bijvoorbeeld met betrekking tot bekabeling.

### Verplichtingen en regelgeving

### 2.1.1 Ramen binnen 2 meter van de erfgrans

Binnen 2 meter van de gezamenlijke zijerfgrans zijn vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken niet toegestaan voor zover deze uitzicht bieden op het erf van de burens. Lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits voorzien van vaststaande en niet doorkijkbare vensters (mat- of melkglas, ondoorzichtig bouwglas, etc.). Uitzonderingen zijn mogelijk, maar dan moeten je burens daarmee instemmen. Het is verstandig deze afspraak vervolgens vast te leggen middels een erfdiensdienstbaarheid in een akte bij de notaris. Zo voorkom je problemen in de toekomst bij verhuizing van een van beide partijen. Als je nog geen burens hebt, zul je je aan het burensrecht moeten houden.

### 2.1.2 Erfafscheidingen als de burens nog niet bekend zijn

Indien de kavel naast jouw kavel nog niet is verkocht, maar je wilt toch een erfafscheiding plaatsen dan is dat toegestaan op de eigen kavel. Indien je de erfafscheiding in deze situatie op de erfgrans wilt plaatsen heb je toestemming van de gemeente nodig. Meestal krijg je toestemming met als voorwaarde dat de kosten geheel voor eigen rekening zijn.

### 2.1.3 Bouwen in een rij

Bij kavels voor een rijhuis staat in het kavelpaspoort dat aaneengesloten gebouwd moet worden met de woning van de burens. Het is verplicht om de gezamenlijke zijmuren uit te voeren als een zogenoemde 'ankerloze spouwmuur'. In het geval jouw woning en die van je burens niet dezelfde diepte en/of hoogte hebben, wordt de erfgrans overschreden om een goede afwerking mogelijk te maken. Dit betekent dat de afwerking van je woning op het terrein van de burens wordt gerealiseerd en/of andersom. Dit noemen we recht van overbouw en wordt in de koopovereenkomsten juridisch vastgelegd. Om de overbouw ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is in de koopovereenkomsten geregeld dat burens elkaar een erfdiensdienstbaarheid verlenen.

4

#### TIP: Geschakeld bouwen

De regels voor het geschakeld bouwen staan uitgebreid beschreven in het document [Spelregels bij geschakeld bouwen](#). Dit document maakt ook onderdeel uit van de koopovereenkomst bij kavels voor rijhuizen.

## Lokale wetgeving

### 1. Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat welke functies in een bepaald gebied zijn toegestaan: wonen, werken, groen, verkeer, vrije tijd, detailhandel, kantoren of combinaties. De gemeenteraad legt zo vast welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Daarnaast bevat een bestemmingsplan de regels die gelden voor zo'n functie, zoals bijvoorbeeld bouwhoogte, dichtheid, afstand tot de burens en of er bijgebouwen zijn toegestaan.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: regels, plankaart en toelichting. De regels leggen vast hoe gebouwd mag worden. De plankaart is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. In de toelichting zijn de kenmerken van een wijk vastgelegd en maakt de gemeente duidelijk wat haar bedoelingen zijn met het gebied of de buurt. Op deze manier wordt zowel de bestaande situatie als de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen vastgelegd. Bestemmingsplannen zijn te raadplegen via de site [Ruimtelijkeplannen.nl](http://Ruimtelijkeplannen.nl)

## Verplichtingen en regelgeving

De aanvraag Omgevingsvergunning (zie 2.2) wordt behalve aan het kavelpaspoort ook aan het betreffende bestemmingsplan getoetst. Het kavelpaspoort kan aanvullende eisen stellen met betrekking tot de bouwmogelijkheden en de toegestane bestemmingen.

## 2. Bouwverordening

Bouwplannen moeten voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening. In de bouwverordening zijn onder andere stedenbouwkundige voorschriften opgenomen, voorschriften om bouw op verontreinigde bodem te voorkomen en welstandsvoorschriften. Voor Almere geldt de [Bouwverordening Almere 2012](#).

### 2.1 Welstand en beeldkwaliteit

De welstandsc commissie is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt over het uiterlijk en de ruimtelijke kwaliteit van een bouwwerk. De toetsingscriteria zijn opgenomen in de welstandsnota. Met uitzondering van bouwwerken in welstandsvrije gebieden moeten bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, voldoen aan wat we 'redelijke eisen van welstand' noemen. De meeste zelfbouw kavels liggen in welstandsvrije gebieden, maar het kan zijn dat een kavel onderdeel uitmaakt van een gebied waar wel welstandscriteria gelden. De welstandsnota met bijbehorende kaart zijn in te zien via [Almere.nl](#).

Naast de welstandsnota kent Almere gebieden waar extra regels gelden t.a.v. de uitstraling en kwaliteit van bouwwerken en de (openbare) omgeving. Deze eisen zijn samen met een ruimtelijke toelichting in het beeldkwaliteitsplan en/of kavelpaspoort opgenomen. Bij de toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV-toets) wordt beoordeeld of hieraan wordt voldaan.

## 3. Kavelpaspoort

De mogelijkheden en bouwregels van elke kavel zijn vastgelegd in het 'kavelpaspoort'. Het kavelpaspoort heeft een juridische status - het maakt deel uit van de reserverings- en koopovereenkomst - en is onmisbaar als je zelf een huis wil gaan bouwen. Tijdens de oriëntatiefase denk je onder andere na over de ligging, oriëntatie en afmeting van het huis. Oftewel het programma van eisen (PvE), zie ook de themabijlage [Programma van eisen van je eigen woning](#).

Ruimtelijke aspecten zijn een onderdeel van de eisen in het kavelpaspoort. Daarin is bijvoorbeeld opgenomen wat de maximale bouw- of goothoogte mag zijn, de oppervlakte van het bouwvlak (footprint van de woning) en/of het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak (BVO). Soms worden eisen aan de materiaal- of kleurtoepassing gesteld of aan de uitstraling van het huis. Zo kun je zien of jouw wensen bij de mogelijkheden van de kavel passen. Kavelpaspoorten vind je bij elke kavel op de [Kavelkaart](#).

Onderaan het kavelpaspoort vind je een passage met het onderwerp 'discretionaire bevoegdheid'. Deze bepaling houdt in dat het college van Burgemeester & Wethouders (B&W) kan beoordelen of mag worden afgeweken van de regels in het kavelpaspoort. Het college beoordeelt of het om een beperkte afwijking gaat en of de afwijking geen nadelige invloed heeft voor het algemeen belang en het belang van de burens of omwonenden (bijvoorbeeld: het straatbeeld, minimale afstand tussen de woningen, inrichting van het openbaar gebied). Wil je met je bouwplan beperkt afwijken van de regels in het kavelpaspoort, dan kun je hiervoor - gelijktijdig met het indienen van de SRV-toets - een gemotiveerd verzoek indienen bij de afdeling VTH. Afwijken wordt bij hoge uitzondering toegestaan en alleen met een legitieme reden. Met andere woorden, afwijken van regels die vooraf bekend zijn gemaakt in het kavelpaspoort kan niet zo maar.

## Verplichtingen en regelgeving

## 4. Kavelspecifieke documenten

Naast kavelpaspoorten horen bij de kavel zogenoemde kavelspecifieke documenten, je vindt ze net als het kavelpaspoort bij elke kavel op de digitale kavelkaart. Ook deze documenten maken onderdeel uit van de reserverings- en koopovereenkomst. Neem deze documenten dan ook zorgvuldig door! Kavelspecifieke documenten bestaan uit tekeningen en (thema)documenten. Het inrichtingsplan laat bijvoorbeeld de afwerking en inrichting van het openbaar gebied zien. De uitgiftetekening is echter bepalend voor de definitieve maatvoering van de kavel. De gebiedsspecifieke bijlage behandelt een aantal algemene en technische onderwerpen per gebied. Daarnaast kunnen specifieke thema's aan de orde zijn, bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan, hoe de afwatering is geregeld, of documenten m.b.t. een buurtschap.

### TIP: Maatvoering

Het kan soms voorkomen dat maatvoering of oppervlaktes op de uitgiftetekening iets afwijken van gegevens in andere documenten. In dat geval geldt altijd dat de uitgiftetekening leidend is.

## Toetsing

### 1. SRV-toets

Als je je definitieve ontwerp (DO) hebt afgerond en de reserveringsvergoeding hebt betaald, dien je je bouwplan in voor de toets Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (SRV) bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). Indienen gebeurt digitaal via het aanvraagformulier SRV-toets. Het [aanvraagformulier](#) staat op de website en in je persoonlijke omgeving in [MijnAlmere](#). Je kunt ook je architect, adviseur of bouwer machtigen. De indieningsvoorwaarden staan op het formulier, zorg dat je je bouwplan compleet aanlevert.

VTH toetst of je ontwerp voldoet aan de regels in het kavelpaspoort. Op dit moment wordt nog niet aan overige regelgeving getoetst, dat gebeurt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Je ontvangt binnen 6 weken schriftelijk bericht. Het kan zijn dat je bouwplan niet meteen wordt goedgekeurd, maar dat een aanpassing nodig is. Je krijgt hiervoor enkele weken de tijd; maar ook VTH heeft tijd nodig om je bouwplan opnieuw te beoordelen. Wacht daarom niet met indienen van je bouwplan tot de uiterste datum!

Een positieve SRV-toets is een vereiste om een aanvraag voor een omgevingsvergunning te kunnen indienen, dit is vastgelegd in de reserverings- en koopovereenkomst. Wanneer je twijfels hebt over de haalbaarheid van je plan kun je voor het voldoen van de reserveringsvergoeding al een SRV-toets laten uitvoeren. Hier zijn dan wel kosten aan verbonden. Voor een goede beoordeling dient het plan het uitkeringsniveau te hebben van een definitief ontwerp.

### 2. Omgevingsvergunning

Op basis van het definitief ontwerp laat je je bouwplan (technisch) uitwerken. Als de SRV-toets goedgekeurd is kun je voor je uitgewerkte plan een omgevingsvergunning – voorheen bouwvergunning – aanvragen. Het complete pakket van tekst, tekeningen en berekeningen dien je met je DigiD in bij het digitale [Omgevingsloket](#). Het in te dienen bouwplan moet hetzelfde zijn als het bouwplan van de goedgekeurde SRV-toets. Het indienen is aan landelijke regels gebonden, vastgelegd in de Ministeriële regeling omgevingsrecht(Mor), de zogenaamde indieningsvereisten.

Een onvolledige aanvraag omgevingsvergunning wordt niet in behandeling genomen. Als de aanvraag niet volledig is, krijg je bericht met het verzoek de aanvraag alsnog compleet te maken. Je kunt eenmaal kosteloos aanvullingen aanleveren. Wanneer meer aanvullingen nodig zijn betaal je extra bouwleges.

## Verplichtingen en regelgeving

**TIP: Machtiging**

Machtig je architect of bouwer om de aanvraag omgevingsvergunning te doen. Bij vragen of aanvullingen kan je adviseur vaak sneller en gericht reageren.

De afdeling VTH toetst de aanvraag omgevingsvergunning aan geldende wet- en regelgeving. Hiervoor betaal je leges. Hoe de leges worden berekend staat in het [Verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#) en in de legesverordening op de [pagina van VTH](#).

De wettelijke beslistermijn van compleet ingediende aanvragen is in beginsel 8 weken, gerekend vanaf de ontvangstdatum van de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken verlengd worden. Als de aanvraag niet compleet is of als er aanvullende informatie nodig is, leidt dit tot een langere beslistermijn. De behandeltermijn wordt stilgezet indien aanvullingen nodig zijn. Wanneer de gemeente niet op tijd beslist, is de vergunning van rechtswege verleend.

**TIP: Houd je planning in de gaten**

Je dient de omgevingsvergunning binnen 15 maanden na ingangsdatum van de reserveringsovereenkomst in bezit te hebben. Wacht daarom ook hier niet met indienen van je bouwplan tot de uiterste datum!

De afdeling VTH brengt je schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Neem de omgevingsvergunning goed door. Er kunnen belangrijke voorwaarden aan de vergunning verbonden zijn. Ook is het mogelijk dat er opmerkingen in de tekeningen zijn geplaatst.

**TIP: Constructie eisen bouwproces**

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning doorloopt je aanvraag een aantal stappen. Een van de onderdelen in dit proces is de toetsing van de constructie van het bouwwerk. Om dit soepel te laten verlopen heeft de afdeling VTH het informatieblad [Richtlijnen constructie gemeente Almere](#) opgesteld.

## 2.1 Vergunning verleend, maar nog niet onherroepelijk

De verleende omgevingsvergunning is nog niet meteen onherroepelijk. Dit houdt in dat gedurende 6 weken het besluit open staat voor het indienen van een bezwaarschrift door belanghebbenden. Zij kunnen bezwaar maken op je bouwplan. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de vergunning vermeld staat. Wanneer tijdens de bezwarentermijn geen bezwaren zijn ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk. Je hoeft, als de grond bij de notaris is getransporteerd, niet te wachten met bouwen tot de vergunning onherroepelijk is geworden. Dit geldt overigens alleen voor omgevingsvergunningen die niet van rechtswege\* zijn verkregen. Het bouwen in deze periode is echter geheel voor eigen risico.

**TIP: Eisen van de bank**

De bank kan voor de hypotheekverstrekking een onherroepelijke omgevingsvergunning eisen. Houd hiermee rekening voor je planning.

\* wanneer het bevoegd gezag nalaat om binnen de wettelijke termijn(en) een beslissing te nemen wordt de omgevingsvergunning van 'rechtswege verleend'.

## 2.2 Intrekken omgevingsvergunning

De verstrekte omgevingsvergunning kan worden ingetrokken door de gemeente als niet binnen 26 weken na verlening is gestart met de bouw. Hetzelfde geldt als de bouw meer dan 26 weken stil ligt.

## Verplichtingen en regelgeving

### 3. Wet Bibob

Mogelijk moet je bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning het vragenformulier 'Bibob Wabo Omgevingsvergunning' inleveren. Dit formulier heeft betrekking op de *Wet Bevordering Integriteitbeoordeling Openbaar Bestuur* (Bibob). De Wet Bibob verruimt de mogelijkheid van bestuursorganen om zich te beschermen tegen het ongewenst en onbewust faciliteren van criminele activiteiten door middel van het verlenen van vergunningen. De gemeente Almere past de Wet Bibob toe bij onder andere de aanvragen voor een Wabo omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten met een bouwsom van € 250.000 (excl. btw) en hoger.

Het bestuursorgaan die je vergunningsaanvraag moet beoordelen kan op basis van de verkregen informatie de vergunningsaanvraag weigeren als zij van oordeel is dat er een ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden misbruikt voor criminele activiteiten. Meer informatie vind je op [Wet Bibob](#) en de [Beleidsregel Wet Bibob Gemeente Almere 2017](#). Je kunt ook contact opnemen met team Wabo-Vergunningen & Realisatie, via telefoonnummer: 14 036.

## Contractuele verplichtingen met de gemeente Almere

### 1. Reserveringsovereenkomst

In de reserveringsovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder je voor maximaal 12 maanden een reservering op een kavel kunt krijgen. Na 2,5 maand ontvang je een factuur voor de reserveringsvergoeding van 2,5% van de koopsom van de kavel. Je betaalt de vergoeding binnen 3 maanden na ingangsdatum van de reservering. In de reserveringsovereenkomst staan ook de termijnen genoemd voor het indienen van de SRV-toets en de omgevingsvergunning. Een [Algemeen model reserveringsovereenkomst](#) vind je op de website onder downloads.

### 2. Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst van de kavel staan rechten en verplichtingen opgenomen waar je als koper van de kavel mee te maken krijgt. Ook staat in de koopovereenkomst welke artikelen uit de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de gemeente Almere (AV) van toepassing zijn. In de AV zijn de bepalingen opgenomen, welke maatregelen de gemeente kan treffen of welke boetes zij kan opleggen wanneer niet aan de verplichtingen wordt voldaan. Naast de koopsom zijn de belangrijkste verplichtingen voortkomend uit de koopovereenkomst:

- **Termijnen.** Deze garanderen dat er binnen een bepaalde periode een huis wordt gebouwd. Er wordt vastgelegd wanneer je de omgevingsvergunning in bezit moet hebben en wanneer je de totale koopsom moet hebben betaald. Relevante termijnen vind je ook in het [Stappenplan Zelfbouw](#).
- **Overdracht van de grond.** Dit kan pas plaatsvinden nadat er op een door de gemeente goedgekeurd bouwplan een volledige omgevingsvergunning is verleend.
- **Bouwplicht.** Er wordt verwezen naar de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019. Hierin staat dat de bouw binnen 1 jaar na de overdracht van de grond (notarieel transport) gestart moet zijn en dat de woning binnen 3 jaar na het notarieel transport gereed dient te zijn.
- **Overige verplichtingen.** Er kunnen overige verplichtingen opgenomen zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot parkeren, een recht van overpad of regels voor het onderhoud van een talud. Ook het kavelpaspoort en de kavelspecifieke documenten maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.
- **Uitgiftetekening.** Bij de koopovereenkomst hoort een uitgiftetekening met daarop aangegeven de definitieve grenzen van de kavel die wordt gekocht.

Op de website kun je in de rubriek [Downloads](#) de Algemene verkoopvoorwaarden 2019, een Algemeen model koopovereenkomst en Specifieke bepalingen behorend bij model koopovereenkomst bekijken.

## Verplichtingen en regelgeving