

## CONTACT MET DE GEMEENTE

### Tussen verleende omgevingsvergunning en oplevering woning, realisatiefase

Nadat je de omgevingsvergunning hebt gekregen wil je gaan bouwen. Dit kan niet direct want je bent bijvoorbeeld nog geen eigenaar van de grond en de kavel nog moet worden uitgezet. In deze fase van het proces – de realisatiefase – krijg je op verschillende manieren met diverse afdelingen van de gemeente Almere te maken.

**TIP: [Contactgegevens gemeente Almere](#)**

De contactgegevens en een korte beschrijving van de bij het zelfbouwproces betrokken afdelingen van de gemeente Almere vind je in het document [Informatie en adressen betrokken afdelingen](#).

#### 1. De levering van de grond, notarieel transport

Je kunt pas starten met de bouw als je eigenaar bent van de grond. De overdracht van de grond vindt bij de notaris plaats, de notaris zet het eigendom van de gemeente Almere over op jouw naam. We noemen dit notarieel transport, zie ook het [Stappenplan Zelfbouw](#).

De voorwaarden voor de levering van de grond zijn: een goedgekeurde SRV-toets, een verleende omgevingsvergunning (voor hetzelfde plan), de grond moet bouwrijp zijn en de koopovereenkomst moet ondertekend zijn. Ook moeten het restant van de koopsom en eventuele bijkomende kosten betaald zijn. Het bouwrijp maken van de grond doet de gemeente Almere, behalve in het gebied Oosterwold. In het kavelpaspoort en/of de gebiedsspecifieke bijlage wordt een voorlopige datum genoemd, in de koopovereenkomst is de definitieve datum opgenomen. De kavel dient in zijn huidige staat te worden geaccepteerd.

Om de leveringsprocedure in gang te zetten moet je een afspraak maken bij de notaris voor het opstellen van een leveringsakte. De notaris stuurt het concept van de leveringsakte naar de gemeente. Wanneer de gemeente akkoord is, wordt overgegaan tot het notariële transport van de akte. Dit is het moment van de feitelijke levering van de kavel. Bij overdracht moet de resterende termijn betaald zijn. De leveringsprocedure duurt gemiddeld 2-4 weken.

**TIP: [Kies voor een Almeerse notaris en geef op tijd je gegevens door](#)**

Almeerse notarissen hebben een volmacht van de gemeente om de grond over te dragen en vragen de benodigde stukken op. Als je kiest voor een andere notaris, kan het langer duren om deze volmacht te regelen (zorgt de gemeente voor). 4 weken voor het notarieel transport geef je per e-mail aan de Kavelwinkel door bij welke notaris je de akte wil laten passeren.

Vanaf het moment van levering mag je de kavel in gebruik nemen. Neem je de kavel eerder én zonder schriftelijke toestemming van de gemeente in gebruik, dan is de gemeente genoodzaakt de kavel te belasten met 21% btw. De gemeente brengt dit bedrag in rekening bij het notarieel transport. Houd er bij het aanvragen van je hypotheekofferte rekening mee dat de grond pas geleverd wordt nadat je in het bezit bent van een omgevingsvergunning. De grond met het goedgekeurde bouwplan is je onderpand (zekerheid) voor de hypotheek.

#### Contact met de gemeente (realisatiefase)

## 2. Sonderen en funderen

In Almere kan niet gebouwd worden zonder paalfundering. De palen maken onderdeel uit van de constructie van het huis. Via boringen in de grond, sonderingen genaamd, wordt onderzocht op welke diepte de draagkrachtige zandlaag zich bevindt. Dit is de laag waar de palen op steunen. Op basis van deze gegevens kan de paallengte bepaald worden. Je bent zelf verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van het sonderingsonderzoek. Je (of je bouwster) moet een gespecialiseerd bedrijf opdracht geven de sonderingen uit te voeren. Op basis het kavelnummer en de gegevens op de uitgiftetekening kan het bedrijf met GPS de kavel vinden. Het bedrijf dat de sondering uitvoert dient altijd contact op te nemen met de toezichthouder van de afdeling Stadsruimte (bereikbaar via 14 036) om te melden dat hij op de kavel aanwezig zal zijn.

De grond mag pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. Uitsluitend voor het uitvoeren van de sonderingen wordt hierop een uitzondering gemaakt. Neem contact op met de Kavelwinkel wanneer de grond nog niet bouwrijp is maar als je toch al een sondering wilt laten uitvoeren.

## 3. Kadastrale gegevens

Om de kavel te kunnen aanduiden heeft elke kavel een uniek kavelnummer dat bestaat uit een gebiedscode en een kavelvolgnummer. Pas bij het notarieel transport van de grond krijgt de kavel ook een eigen kadastraal nummer. De kavels in een deelgebied zijn tot die tijd nog niet gesplitst in afzonderlijke kavels. Wanneer je het transport van de grond bij de notaris hebt gepland gebeuren verschillende zaken waaraan ook kosten verbonden zijn:

- De kavel wordt afgesplitst, krijgt 'voorlopige grenzen' en een eigen kadastraal nummer. Dit is een digitaal proces waarin het Kadaster de kavelgrenzen van de gemeente krijgt aangeleverd zonder meting in het veld.
- De kavel wordt in het veld nagemeten, de zgn. 'verificatiemeting'. Dit gebeurt vaak in combinatie met het uitzetten van de hoekpunten van de kavel.
- Bij de notaris wordt de kavel op jouw naam gezet, de zgn. 'tenaamstelling'. Na het notarieel transport moet je een afspraak maken om de hoekpunten van je kavel in het veld uit te zetten.

2

## 4. Uitzetten hoekpunten kavel en huis

Voordat de bouw daadwerkelijk kan starten moeten de hoekpunten van de kavel, de hoekpunten van de woning en het vloerpeil worden uitgezet. In het kavelpaspoort en de gebiedsspecifieke bijlage staan gegevens m.b.t. het vloerpeil. Het vloerpeil is de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Het uitzetten is pas mogelijk als het notarieel transport heeft plaatsgevonden. Let erop dat de aannemer tijdig – minimaal 2 weken van tevoren - een afspraak maakt met het team Geo-data van de gemeente Almere, te bereiken via telnr. 036-5399015 of mail [Geo-Informatie@almere.nl](mailto:Geo-Informatie@almere.nl).

De hoekpunten worden eenmalig uitgezet met grensbuizen en/of piketpaaltjes. Bij de overdracht ter plaatse krijgt de uitvoerder van het landmeetbedrijf een situatietekening met maatvoering en een ontvangstformulier (één voor de aannemer, één voor de opdrachtgever). Na de uitzetting van de kavel moeten de merktekens in stand worden gehouden. De eerste maal dat je woning wordt uitgezet, betaal je hiervoor geen kosten. Indien je later opnieuw je kavel of woning wilt laten uitzetten/inmeten worden hiervoor kosten in rekening gebracht. Vaak wordt tijdens het uitzetten ook de zogenaamde verificatiemeting voor het Kadaster uitgevoerd.

## Contact met de gemeente (realisatiefase)

## 5. Gemeentetoezicht tijdens de bouw

Het bouwen van een huis is aan wet- en regelgeving gebonden. De Woningwet regelt via het Bouwbesluit de minimale eisen waaraan het huis moet voldoen. De eisen hebben te maken met veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Dit wordt uitgebreid toegelicht in de themabijlage [Verplichtingen en Regelgeving](#).

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het bouwplan onder andere getoetst aan de eisen in het Bouwbesluit. Het toezicht op het naleven van de gestelde eisen in de bouw ligt in het verlengde van de vergunningverlening. Ook is in het Bouwbesluit aangegeven wat de plichten van de partijen zijn bij de uitvoering. Zorg dat je hiervan op de hoogte bent.

Aan je dossier is een bouwinspecteur gekoppeld van het team Wabo-Vergunningen & Realisatie (WV&R). Dit team maakt onderdeel uit van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). De inspecteur houdt tijdens de bouw van je huis steekproefsgewijs toezicht. Toezicht vindt niet dagelijks plaats en de inspecteur ziet alleen toe op technische aspecten. Wij raden dan ook sterk aan om zelf een toezichthouder (directievoerder) aan te stellen die toeziet of tijdens de bouw alle aspecten uitgevoerd worden zoals je vooraf hebt afgesproken.

**TIP: Maak vooraf duidelijke afspraken met de adviseurs en partijen die je inschakelt**

Een directievoerder ziet voor jou toe op een goed verloop van de bouw, zie ook de themabijlage [Het Zelfbouwproces, stap voor stap](#).

De gemeente Almere werkt volgens het integraal Toezicht Protocol (iTP), dit is een landelijk vastgesteld protocol. Notities, op- en aanmerkingen worden digitaal ingevoerd en maken onderdeel uit van het bouwdoossier. Er wordt gecontroleerd of gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de verleende omgevingsvergunning. Daarbij wordt vooral gelet op de constructieve kwaliteit, de veiligheid op de bouwplaats en milieuaspecten. Als blijkt dat niet volgens de afspraken wordt gebouwd kan de bouw worden stilgelegd.

Gedurende het proces moet je een aantal werkzaamheden melden voor controle van de inspecteur.

Meldingsplicht	Termijn
start grondwerk	minimaal 48 uur van tevoren
start heiwerk	minimaal 48 uur van tevoren
controle riolering	minimaal 48 uur van tevoren
controle wapening	minimaal 24 uur van tevoren
beton storten	minimaal 24 uur van tevoren

De meldingen moet je schriftelijk doen met behulp van het formulier dat je bij de omgevingsvergunning hebt ontvangen. Controles vinden plaats op werkdagen en in overleg.

Belangrijke aandachtspunten, vooraf en tijdens de bouw:

1. Vul het formulier 'Start werkzaamheden' in, zodat de bouwinspecteur weet dat de bouw start en toezicht kan houden. Dit formulier ontvang je bij je omgevingsvergunning.

## Contact met de gemeente (realisatiefase)

2. Maak voor de start van de bouw van je huis een afspraak met de bouwinspecteur. Je spreekt samen de omgevingsvergunning door. Hiermee voorkom je dat gedurende het bouwproces onomkeerbare situaties ontstaan.
3. Het vloerpeil van de woning ligt vast. Het vloerpeil is de hoogte van de afgewerkte beganegrondvloer van de woning. Hiervan kan niet worden afgeweken. De kavel, de hoekpunten van de woning en het vloerpeil moeten voordat de bouw start worden uitgezet door het team Geo-data, zie ook hoofdstuk 4 Uitzetten hoekpunten kavel en huis.
4. Om overlast voor de omgeving te voorkomen vindt de bouw alleen plaats op maandag tot en met zaterdag tussen 7.00 's morgens en 7.00 's avonds.
5. Controles naar aanleiding van meldingen door de inspecteur vinden plaats op maandag tot en met vrijdag.
6. Voor de bouwveiligheid moet het bouwterrein volledig en adequaat worden afgescheiden van het openbare gebied en van kavels die al worden bewoond, bijvoorbeeld door het plaatsen van een matafrastering met voldoende sterkte en een hoogte van 2 meter.
7. Er geldt een meldingsplicht voor het 'gereedkomen' van de woning. Zodra de bouw klaar is meld je dit bij de afdeling VTH via het formulier 'Gereedmelding werkzaamheden' dat je ontvangt bij je omgevingsvergunning. De bouwinspecteur weet dan dat de woning gereed is en voert een eindcontrole uit. Dit moet voor de sleuteloverdracht plaatsvinden. Tijdens de eindinspectie kijkt de inspecteur of conform de omgevingsvergunning is gebouwd en alles voldoet aan het Bouwbesluit. De veiligheid moet in ieder geval gewaarborgd zijn, om de woning vrij te geven voor bewoning. Indien dit niet het geval is, kun je je niet inschrijven op dit adres. De bouwinspecteur geeft akkoord en meldt dit bij Burgerzaken zodat de gegevens opgenomen worden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

**TIP: Moment voor eindinspectie**

Zorg ervoor dat de eindinspectie voor de sleuteloverdracht plaatsvindt, zodat de aannemer eventuele zaken die niet in orde zijn nog kan regelen.

## 6. Oplevering woning

Na de oplevering en inspecties kun je je droomhuis inrichten en bewonen. Let er ook op dat je de woning verzekert vanaf het moment dat deze is overgedragen. Je geeft je adreswijziging door aan Burgerzaken via [Almere.nl/verhuizing](http://Almere.nl/verhuizing). Vanaf dit moment gaat de zelfbewoningsplicht in.

## 7. Inrit en parkeren

In veel woonbuurten moet worden geparkeerd op eigen terrein. In het kavelpaspoort staat het minimaal aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd op de kavel. De verplichting tot aanleggen van één of meer parkeerplaatsen wordt vastgelegd in de koopovereenkomst. In de openbare ruimte is rekening gehouden met parkeren voor bezoekers. De parkeerbehoefte die ontstaat vanwege werken aan huis of te vestigen bedrijvigheid moet meestal worden opgelost op eigen terrein.

In het kavelpaspoort is opgenomen dat een parkeerplaats op eigen terrein geschikt moet zijn voor ten minste één auto met een maatvoering van minimaal 2.50 x 5.00 meter in (half) verharding. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend. De parkeerplaats mag bestaan uit een carport of een bestraat deel van de tuin. Het

## Contact met de gemeente (realisatiefase)

staat vrij om een garage te bouwen, vrijstaand of als onderdeel van het hoofdgebouw, waarbij rekening gehouden moet worden met de bepalingen uit het kavelpaspoort en overige regelgeving.

In het kavelpaspoort of op de uitgiftetekening is weergegeven aan welke zijde van de kavel de inrit gesitueerd moet worden. Je dient de parkeerplaats en de inrit op de tekeningen voor zowel de SRV-toets als de omgevingsvergunning aan te geven.

### 7.1 Aanvragen inrit

De aansluiting van je parkeerplaats op de openbare weg wordt door de gemeente uitgevoerd en vraag je digitaal aan bij de afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving via [Almere.nl](https://www.almere.nl). Let op, deze link is ook voor de aanvraag rioolaansluiting. Je dient de aanvraag in nadat je je omgevingsvergunning hebt gekregen en de plaats van de inrit dus vastligt. De gemeente legt eerst een tijdelijke inrit van de bouwweg naar je huis aan. Aan de tijdelijke uitrit zijn geen kosten verbonden.

### 7.2 Locatie of breedte wijzigen

De standaardbreedte van een inrit is 3,5 meter. Indien je de locatie of de breedte van de inrit wilt wijzigen moet je hiervoor een verzoek per email indienen bij de Kavelwinkel. Of de locatie of breedte gewijzigd kan worden is afhankelijk van de geplande inrichting van het openbaar gebied, zoals de locatie van openbare parkeerplaatsen, bomen, lantaarnpalen of verkeersdrempels. Deze elementen kunnen niet altijd worden verplaatst. Ook is het afhankelijk hoever de gemeente is met de planvorming van de definitieve inrichting van het openbare gebied. Je verzoek kan dus geweigerd worden. Voor een bredere uitrit kan de gemeente extra kosten in rekening brengen. Deze tref je aan op het [Verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#) op de website.

## 8. Splitsen en samenvoegen van kavels

Bij sommige kavels wordt de mogelijkheid geboden om meerdere huizen – bijvoorbeeld een twee-onder-een-kapwoning - te realiseren op een kavel, de kavel kan daartoe worden gesplitst. Ook is het soms mogelijk om juist kavels samen te voegen om een grotere woning te realiseren. Splitsen en/of samenvoegen is alleen mogelijk als dit staat vermeld in de regels in het kavelpaspoort. Voor het samenvoegen en/of splitsen van een kavel brengt de gemeente kosten in rekening, zie ook het [Verwijzingsblad tarieven zelfbouw](#). Let op: het wijzigen van een kavel kan een herberekening van de koopprijs met zich meebrengen!

## 9. Straatnamen en huisnummers

De straatnamen zijn in de meeste gebieden al vastgesteld op het moment dat een kavel in verkoop gaat en kun je vinden via de site [Almere in kaart](#). Op [Officiële bekendmakingen.nl](#) worden de naamgevingsbesluiten gepubliceerd. Tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt een huisnummer aan je kavel toegekend. Tot dat moment is het kavelnummer met de straatnaam (indien bekend) het 'adres' dat je aan de verschillende partijen door kunt geven. Je krijgt van de gemeente bericht als je huisnummer bekend is, dit is vaak binnen twee weken na het verlenen van de omgevingsvergunning. Hierna zal PostNL de postcode bepalen. Je krijgt hiervan bericht.

### 9.1 Meerdere huisnummers

Indien het kavelpaspoort de bouw van meerdere woningen toestaat is het mogelijk om voor de bebouwing op de kavel meerdere huisnummers aan te vragen. Bij een werkruimte aan huis is het eveneens mogelijk een apart huisnummer aan te vragen. Ook hiervoor geldt: als een werkruimte binnen de regels van het kavelpaspoort gerealiseerd kan worden.

De afgifte van huisnummers wordt geregeld in de Wet *Basisregistratie Adressen en Gebouwen* (BAG). Vanuit deze wet kunnen er aanvullende eisen aan de bebouwing worden gesteld die na oplevering vaak niet meer te

### Contact met de gemeente (realisatiefase)

realiseren zijn. Neem daarom in een vroeg stadium contact op met de afdeling Gebouwen & Gegevensmanagement, via 14-036.

## 10. Locatie en afmetingen brievenbus

De wet schrijft met de *regeling brievenbussen* (BES) voor aan welke voorwaarden de brievenbus moet voldoen. Je plaatst de brievenbus zo dicht mogelijk aan de openbare weg, meestal is dit bij de erfafscheiding. Je mag een brievenbus in de voordeur of aan de gevel van je woning hebben wanneer de loopafstand tussen brievenbus en de openbare weg minder dan 10 meter is. Wanneer de loopafstand tussen je woning en de openbare weg meer dan 10 meter is, dan vraagt PostNL je een buitenbus te plaatsen aan de openbare weg. Zie ook de brochure [Waarom moet uw brievenbus voldoen?](#) op de site van PostNL.