

# **Ik bouw in Capelle** *Handboek zelfbouw*

**Afdeling Stadsontwikkeling**  
Oktober 2016

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VOORBEREIDING</b> .....	<b>3</b>
	2.1 EEN KAVEL KOPEN .....	3
	2.2 EEN BOUWBEGELEIDER .....	3
	2.3 EEN PROGRAMMA VAN EISEN OPSTELLEN .....	4
	2.4 EEN ONTWERP MAKEN.....	4
	2.5 SAMEN BOUWEN.....	5
	2.6 DUURZAAM WONEN.....	5
	2.7 VEILIG WONEN .....	5
	2.8 AANPASBAAR BOUWEN.....	5
<b>3</b>	<b>DE BOUWER</b> .....	<b>6</b>
	3.1 AANNEMERSKEUZE .....	6
	3.2 GARANTIES EN VERZEKERINGEN.....	6
	3.3 AANBESTEDING .....	6
	3.4 CONTRACT .....	7
	3.5 OPLEVERING.....	7
	3.6 DOE HET ZELF .....	7
<b>4</b>	<b>KOSTEN &amp; FINANCIERING</b> .....	<b>8</b>
	4.1 KOSTEN .....	8
	4.2 FINANCIERING .....	9
<b>5</b>	<b>ALGEMENE REGELS EN AFSPRAKEN</b> .....	<b>10</b>
	5.1 PUBLIEKRECHT.....	10
	5.2 PRIVAATRECHT .....	10
	5.3 OMGEVINGSVERGUNNING .....	12
	5.4 ADRES .....	12
<b>6</b>	<b>NUTSVOORZIENINGEN</b> .....	<b>13</b>
	6.1 LEIDINGTRACÉS.....	13
	6.2 AANVRAGEN HUISAANSLUITINGEN.....	13
	6.3 BOUWSTROOM EN BOUWWATER.....	13
	6.4 RIOOLAANSLUITING.....	13
<b>7</b>	<b>UITVOERING</b> .....	<b>14</b>
	7.1 VOORDAT DE BOUW START .....	14
	7.2 TIJDENS DE BOUW .....	14
	7.3 NA DE BOUW .....	15
<b>BIJLAGE 1</b>	<b>BELANGRIJKE TERMIJNEN</b> .....	<b>17</b>
<b>BIJLAGE 2</b>	<b>SPELREGELS GESCHAKELD BOUWEN</b> .....	<b>18</b>
<b>BIJLAGE 3</b>	<b>WET BIBOB</b> .....	<b>19</b>

# 1 Inleiding

De gemeente Capelle aan den IJssel geeft kavels voor zelfbouw uit op verschillende locaties. Dit geeft u de mogelijkheid om een persoonlijk voor u ontworpen woning te realiseren. Een flinke klus die veel van u vraagt, maar u ook de mogelijkheid geeft om uw droomwoning te realiseren. Wij wensen u veel succes en plezier!

In dit handboek staat informatie over de belangrijkste zaken waar u mee te maken krijgt bij zelfbouw. Het handboek behandelt allereerst de onderwerpen die te maken hebben met de voorbereiding zoals het kopen van een kavel en het laten maken van een ontwerp. Vervolgens gaat het handboek in op het selecteren van een bouwer, kosten & financiering, algemene regels en afspraken en de nutsvoorzieningen. Tenslotte behandelt het handboek de zaken die met de daadwerkelijke uitvoering te maken hebben. Het handboek is bedoeld als informatief naslagwerk en bundelt al het bestaande beleid van de gemeente waar u te maken mee kan krijgen bij zelfbouw. De rechten en verplichtingen tussen u en de gemeente worden vastgelegd in andere documenten zoals onder andere het kavelpaspoort, het bestemmingsplan en de koopovereenkomst.

Dit handboek en andere documenten over zelfbouw kunt u vinden op [www.ikbouwincapelle.nl](http://www.ikbouwincapelle.nl). Mocht u naar aanleiding van dit handboek nog vragen hebben dan is het team zelfbouw bereikbaar via [zelfbouw@capelleaandenijssel.nl](mailto:zelfbouw@capelleaandenijssel.nl) of via het algemene telefoonnummer 14 010.

*Noot: In dit handboek wordt overal gesproken over het bouwen van een individuele woning. Mogelijk worden vanuit de gemeente aanvullende voorwaarden gesteld als sprake is van zelfbouw met ook mogelijkheden voor andere functies. Als dat zo is worden die op voorhand aan u kenbaar gemaakt. Ook bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) (u bouwt dan samen met anderen) kan sprake zijn van aanvullende voorwaarden.*

## 2 Voorbereiding

Bij het bouwen van een eigen woning heeft u de mogelijkheid om helemaal zelf uw droomwoning te realiseren. Voordat u kunt gaan bouwen zijn er verschillende zaken waar u rekening mee moet houden. Daarbij heeft u verschillende keuzemogelijkheden. Dit hoofdstuk gaat op deze zaken in.

### 2.1 Een kavel kopen

Om een woning te kunnen bouwen heeft u allereerst een kavel nodig. Het kopen van een kavel van de gemeente Capelle aan den IJssel bestaat uit vier stappen: inschrijven, een optie nemen, de koopovereenkomst tekenen en de overdracht van de kavel bij de notaris. Op bepaalde locaties kan gekozen worden om af te wijken van onderstaand koopproces. Als dat zo is wordt dit op voorhand aan u kenbaar gemaakt.

#### Inschrijven

Zodra de gemeente bekend heeft gemaakt dat op een bepaalde locatie zelfbouw mogelijk is, kunt u uw interesse kenbaar maken door een inschrijfformulier in te sturen binnen de voor de locatie bepaalde inschrijfperiode. Het inschrijfformulier kunt u vinden op [www.ikbouwincapelle.nl](http://www.ikbouwincapelle.nl). Met iedereen die zich inschrijft wordt een intakegesprek gevoerd met de projectleider van de gemeente. In dat gesprek kunt u uw initiatief toelichten, wordt uw initiatief globaal getoetst aan de uitgangspunten voor de locatie en uw eventuele vragen beantwoord. U kunt uw initiatief en het inschrijfformulier na dit gesprek eventueel nog aanpassen.

#### Een optie nemen

Met volgnummers – te bepalen via loting met een notaris - wordt bepaald wie als eerste een optie mag nemen op de kavels van de zelfbouwlocatie. Hiervoor organiseert de gemeente een Kavelkiesdag voor iedereen die zich met een inschrijfformulier heeft ingeschreven. De notaris bepaalt aan het begin van deze bijeenkomst middels loting in welke volgorde de gesprekken tussen de geïnteresseerden en de gemeente - om daadwerkelijk een optie te nemen - plaatsvinden. Om aan tafel te mogen komen moet u een optievergoeding van € 500 inclusief BTW ter plekke betalen. Bij de koop van de kavel wordt dit bedrag in mindering gebracht op de grondprijs van de kavel. In de gelote volgorde kiezen de geïnteresseerden vervolgens hun gewenste kavel. Op dat moment wordt meteen de optieovereenkomst ondertekend met de tekening van de kavelkeuze als bijlage. Aan het einde van de Kavelkiesdag ligt er een conceptverkaveling. Deze wordt binnen twee weken door de gemeente tot een definitieve verkaveling uitgewerkt. De kavels waarop geen optie genomen is tijdens de Kavelkiesdag zijn vervolgens beschikbaar voor andere belangstellenden. De gemeente werkt dan via het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Bij deze resterende kavels betaalt u de optievergoeding gelijktijdig met het tekenen van de optieovereenkomst.

#### De koopovereenkomst tekenen

Na de ondertekening van de optieovereenkomst moet u uiterlijk tien weken later de koopovereenkomst ondertekenen. U hoeft geen aanbetaling op de grondprijs te doen. Besluit u na het tekenen van de koopovereenkomst om de kavel toch niet te kopen en voldoet u niet aan één van de ontbindende voorwaarden dan moet u een boete van 10% van de grondprijs aan de gemeente betalen.

#### Eigendomsoverdracht bij de notaris

Pas nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning onherroepelijk is, kan de grond via de door de gemeente aangewezen notaris aan u worden geleverd. Bij deze notariële overdracht moet u ook de grondprijs aan de gemeente betalen.

### 2.2 Een bouwbegeleider

De meeste mensen hebben geen ervaring met het opdrachtgeverschap en de verschillende keuzes waar zij tijdens het ontwikkelings- en bouwproces voor komen te staan. Een bouwbegeleider inschakelen wordt daarom van harte aanbevolen. U kunt met begeleiding problemen, en wellicht extra kosten, in het bouwproces voorkomen. Een bouwbegeleider kan u onder andere helpen bij het opstellen van een programma van eisen, het kiezen van een architect en/of aannemer, de onderhandelingen over offertes, het beoordelen van het ontwerp en het inspecteren van de bouw tot en met oplevering. Het inschakelen van een bouwbegeleider is uiteraard niet verplicht.

### Gratis kennismakingsgesprek

De gemeente stelt één of meerdere bouwbegeleiders voor die u kunnen helpen bij iedere stap van het zelfbouwproces. U bepaalt zelf aan welk advies u behoefte heeft en in welke fase van het proces. Zodra de optievergoeding van € 500 is voldaan, wordt u door de gemeente een eerste gesprek met de bouwbegeleider kosteloos aangeboden. Eventuele vervolgwerkzaamheden van de bouwbegeleider zijn voor uw rekening.

## 2.3 Een programma van eisen opstellen

In een programma van eisen (PvE) staan al uw wensen voor het ontwerp van uw woning. Dit zorgt niet alleen voor uzelf voor een goed overzicht, maar ook voor duidelijkheid richting architect en aannemer. Een PvE bestaat vaak uit drie onderdelen:

- Functionele eisen: welke ruimten moeten er in uw woning aanwezig zijn? Welke functies hebben die ruimtes en hoe groot moeten ze zijn?
- Technische eisen: denk hierbij aan zaken als duurzaamheid, energiezuinigheid en veiligheid.
- Materiaaleisen: de vorm, kleur en stijl van uw woning (ga ook op zoek naar afbeeldingen van huizen die u aanspreken: zogenaamde 'referentiebeelden')

In het kavelpaspoort staan de specifieke eisen die gelden voor het bouwen van een woning op uw kavel. Neem deze ook mee in uw PvE. Denk bijvoorbeeld aan de woningtypen die zijn toegestaan of waar de plek voor de uitrit moet worden gerealiseerd. De bouwbegeleider, maar bijvoorbeeld ook een architect kan met u meedenken over uw PvE.

## 2.4 Een ontwerp maken

Om uw woning te kunnen bouwen moeten uw woonwensen, zoals u die in het PvE hebt opgeschreven, vertaald worden naar een ontwerp. Daarbij komen ook diverse wettelijke eisen kijken en de regels die in het kavelpaspoort staan. Meestal schakelt u voor het maken van het ontwerp een professional in. Om tot een ontwerp te komen kunt u grofweg kiezen uit twee opties. U laat het ontwerp op maat maken door een architect of u kiest voor een zogenaamde cataloguswoning.

### Ontwerp door een architect

En architect kan voor u een woning op maat ontwerpen op basis van uw PvE. Een architect kan u mogelijkheden laten zien waar u wellicht nog niet aan gedacht heeft. Op die manier krijgt u een uniek ontwerp dat helemaal op uw wensen is afgestemd. In het kavelpaspoort staat of u verplicht bent om een architect in te schakelen. Om u te helpen een architect te kiezen heeft de gemeente een aantal voorbeeldwerken van architecten die ervaring hebben met zelfbouw op [www.ikbouwincapelle.nl](http://www.ikbouwincapelle.nl) gezet.

Het kiezen van een architect is een persoonlijke keuze die sterk afhankelijk is van uw wensen en smaak. Per zelfbouwlocatie kan de voorwaarde gesteld worden dat u een geregistreerd architect moet kiezen. Deze architect is dan ingeschreven bij het architectenregister. Een architect kan u met meer werkzaamheden ondersteunen dan alleen het maken van het ontwerp, zoals het aanvragen van de omgevingsvergunning of het inschakelen van andere adviseurs. Het voordeel van een ontwerp via een architect is dat u een uniek voor u ontworpen woning heeft. Nadelen zijn dat u vaak niet direct in een vroeg stadium weet wat uw woning gaat kosten.

Speciaal voor (kleinere) opdrachten van particulieren is de Consumentenregeling 2013 Rechtsverhouding Consument – Architect CR 2013 ontwikkeld. Deze regeling bestaat uit een modelovereenkomst, algemene voorwaarden en bijlagen waaronder het invulformulier voor de taakbeschrijving van de architecten. Voor meer informatie en voor het downloaden van deze documenten kunt u terecht op [www.bna.nl](http://www.bna.nl).

### Cataloguswoning

Een bouwende partij heeft vaak standaardontwerpen (cataloguswoningen) die u op een aantal punten aan kunt passen. De voordelen van een cataloguswoning zijn dat u vaak in een vroeg stadium weet wat uw woning gaat kosten en dat u relatief lagere bijkomende kosten heeft. Nadelen zijn dat het dan niet meer mogelijk is om later alsnog voor de laagste prijs in de markt te gaan en u hebt vaak niet de volledige vrijheid in het ontwerp van uw woning. Let bij de keuze van een cataloguswoning ook goed op de specifieke eisen die gelden voor uw kavel.

## Adviseurs

Naast een architect of bouwende partij heeft u voor het maken van een ontwerp ook vaak een installatieadviseur, bouwkostendeskundige en constructeur nodig. Vaak worden deze adviseurs ingeschakeld door uw architect of de bouwende partij. Als u rechtstreeks opdracht geeft is het verstandig dit goed vast te leggen in een overeenkomst. Voor veel opdrachten bestaan standaardovereenkomsten.

## 2.5 Samen bouwen

Bij zelfbouw bouwt u individueel een woning, maar vaak doet u dat in een omgeving waar nog meer zelfbouwkavels zijn. Geschakeld bouwen of samen optrekken kan dan financieel gunstig zijn. Sommige locaties zijn ook alleen geschikt voor geschakeld bouwen. Bij samen optrekken kunt u denken aan het samen inhuren van één bedrijf die voor meerdere woningen de heipalen slaat of aan het gezamenlijk inkopen van zonnepanelen. Het is verstandig om alle afspraken duidelijk schriftelijk vast te leggen om te voorkomen dat u volledig afhankelijk wordt van andere zelfbouwers.

Ook als u er niet voor kiest om samen met andere zelfbouwers zaken te regelen is het altijd goed om tijdig en regelmatig contact te hebben met uw toekomstige bureaus.

Met het aangaan van de koopovereenkomst deelt de gemeente uw gegevens met de andere zelfbouwers op dezelfde locatie. Van de gemeente krijgt u de contactgegevens van uw medezelfbouwers zodat u met hen contact op kan nemen. Ook zijn er geregeld bijeenkomsten voor alle zelfbouwers van dezelfde locatie.

## 2.6 Duurzaam wonen

U gaat straks zelf in de woning wonen die u laat bouwen. Niet alleen de kosten om uw woning te bouwen zijn belangrijk, maar ook de kosten om straks in het huis te wonen. Capelle aan den IJssel heeft een hoge ambitie als het gaat om duurzaamheid. Bij zelfbouw kunt u direct duurzame maatregelen nemen om de kosten voor energie en onderhoud laag te houden. Met deze maatregelen kunt u ook meteen de CO<sup>2</sup> uitstoot van uw woning beperken. Via de gemeente kunt u meer informatie krijgen over duurzaam bouwen, maar ook uw architect en bouwer kunnen u hierover informeren. Kijk ook in het kavelpaspoort voor eventuele specifieke duurzaamheidseisen die gelden voor uw kavel.

## 2.7 Veilig wonen

Uw woning moet voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Door te voldoen aan dit keurmerk kan het risico op een inbraak fors afnemen doordat het keurmerk diverse veiligheidseisen aan uw woning stelt. Vaak geven verzekeraars dan ook korting op de premies van inboedelverzekeringen. De architect of bouwer die u inschakelt, kan u meer vertellen over de eisen die het keurmerk aan uw ontwerp stelt. Wij adviseren u om schriftelijk met de bouwer overeen te komen dat uw woning aan het keurmerk moet voldoen. Meer informatie over het keurmerk vindt u op [politiekeurmerk.nl](http://politiekeurmerk.nl). Ook bij de inrichting van uw kavel kunt u keuzes maken die inbraakwerend zijn. Denk bijvoorbeeld aan de keuze voor een erfafscheiding. Denkt u ook bij veiligheid aan brandveiligheid. Bijvoorbeeld door extra rookmelders in de woning. De meeste branden in woningen ontstaan als gevolg van kortsluiting. Uw installateur kan u hier verder over informeren.

## 2.8 Aanpasbaar bouwen

Het is wenselijk om een woning te bouwen die niet alleen nu, maar ook in de toekomst, bruikbaar is voor de huidige en toekomstige bewoners. Denk aan veranderende eisen aan woningen of het voorkomen van een noodzakelijke verhuizing door leeftijd en/of lichamelijke beperkingen. Door uw woning daar nu al op aan te passen of op voor te bereiden, worden tussentijdse investeringen zoveel mogelijk voorkomen en blijft uw woning zijn waarde behouden. Een overzicht van de eisen die gesteld worden aan een aanpasbare woning kunt u vinden op [www.ikbouwincapelle.nl](http://www.ikbouwincapelle.nl).

## 3 De bouwer

### 3.1 Aannemerskeuze

U kunt uw woning laten bouwen door een bouwende partij (in het geval van een cataloguswoning) of uw woning echt zelf bouwen. In de meeste gevallen zal uw woning echter gebouwd worden door een aannemer. Dit hoofdstuk gaat in op zaken die te maken hebben met het kiezen van een aannemer.

Bij het uitkiezen van een aannemer is het raadzaam om het volgende in ieder geval mee te nemen:

1. heeft de aannemer al eerder in opdracht van particulieren gebouwd en hoe is dat gegaan?
2. komt de aannemer uit de regio? Aannemers uit de regio hebben minder reiskosten en zijn vaak beter bekend met de plaatselijke omstandigheden en voorschriften;
3. is de aannemer lid van een vakorganisatie?

### 3.2 Garanties en verzekeringen

Het is verstandig om door u of door uw aannemer een verzekering af te sluiten zodat uw woning bij een faillissement van uw aannemer toch zonder extra kosten wordt afgebouwd (een afbouwgarantie). Ook bieden dergelijke verzekeringen garanties bij gebreken na oplevering of bij gebreken in de constructie. Hou er rekening mee dat deze garanties alleen van toepassing zijn als de premie is betaald. Controleer ruim voor de start van de bouw van uw woning of de premie is betaald. Er zijn drie garantieregelingen geschikt voor zelfbouw: Stichting Woningborg (SWB), Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) en Bouwgarant. Als de aannemer die u heeft uitgekozen niet is aangesloten bij één van bovenstaande instanties is het verstandig tenminste een bankgarantie te eisen van uw aannemer die tenminste geldig is tot drie maanden na de oplevering van uw woning. Een bankgarantie 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 een kwart van de aanneemsom. De kosten van de bankgarantie (meestal 1% van de bankgarantie) kan de aannemer aan u doorberekenen.

#### CAR verzekering

Uw aannemer beschikt normaal gesproken over een volledige CAR verzekering voor de bouw van uw woning. CAR verzekert uw woning tijdens de bouw tegen brand, aansprakelijkheid naar derden, schade aan eigendommen van de opdrachtgever en de te gebruiken materialen. Zorg ervoor dat uw aannemer expliciet verklaard dat hij over een volledige CAR verzekering beschikt.

#### Rechtsbijstandsverzekering

Tenslotte is het verstandig om een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten. Veel rechtsbijstandsverzekeringen hebben een wachtperiode. Zorg ervoor dat u tijdig de verzekering afsluit zodat deze in kan gaan op het moment dat u de aannemingsovereenkomst tekent.

### 3.3 Aanbesteding

De aanbesteding is de procedure die gevolgd wordt om met een aannemer tot overeenstemming te komen over de prijs voor de bouw van uw woning. De aanbesteding kunt u zelf doen of laten doen door uw architect of bouwbegeleider. Het is verstandig om te werken met een vaste prijs voor de bouw van uw woning of eventueel een zogenaamde open begroting. Werken met een uurtarief is niet verstandig. Met een open begroting kunt u wat duurder uit zijn dan met een vaste prijs. U heeft bij deze optie echter wel meer mogelijkheden om op kwaliteit te sturen en met de bouwer in gesprek te gaan. Er zijn verschillende aanbestedingsvormen mogelijk, waarbij - voor zelfbouw - werken met een bouwteam of meerdere offertes opvragen de meest geschikte vormen zijn.

#### Bouwteam

Bij deze aanbestedingsvorm nodigt u één aannemer uit. Om deze ene aannemer uit te nodigen vindt een voorselectie plaats. Na uitnodiging levert de aannemer op basis van het bouwplan (het bouwplan hoeft nog niet in detail te zijn uitgewerkt) een gedetailleerde begroting. Op basis van de begroting onderhandelt u met de aannemer over de prijs en vormt u zo een bouwteam. Eventueel kan het plan worden aangepast als het budget overschreden wordt. Bij deze aanbestedingsvorm krijgt de aannemer zekerheid dat er alleen met hem gesproken wordt. Wel moet de aannemer een

'afstandsverklaring' tekenen: mochten de onderhandelingen mislukken dat bent u met deze verklaring vrij om met een andere aannemer te gaan praten.

### **Meerdere offertes opvragen**

Bij deze vorm van aanbesteding worden prijzen gevraagd bij drie tot vijf aannemers. Om deze aannemers uit te nodigen vindt een voorselectie plaats. Geef in uw verzoek ook aan dat u meerdere aannemers vraagt om een offerte, maar vermeld daarbij niet de namen van de andere aannemers. In regel gunt u de opdracht aan de aannemer met de laagste prijs. Wanneer u deze prijs te hoog vindt, kunt u in overleg met de aannemer bezuinigingen doorvoeren of met de aannemer onderhandelen. Deze vorm van aanbesteding gebeurt op basis van een 'bestek' (een geheel van uitgebreide bouwtekeningen, een omschrijving van het werk en de te gebruiken materialen). Uw architect stelt het bestek op. Het is raadzaam om aan te geven dat u de offertes vrijblijvend opvraagt.

### **3.4 Contract**

Met de opdracht aan de aannemer is een groot bedrag gekoppeld. Zorg daarom voor een duidelijk contract waarin alles goed is geregeld. Dit noemen we de aanneemovereenkomst. Kies het liefst voor een modelovereenkomst en de algemene voorwaarden die door Woningborg, Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Bouwgarant of Vereniging Eigen Huis (VEH) zijn opgesteld. Vergelijk de overeenkomst van uw aannemer goed met deze modelovereenkomsten en vraag uw aannemer naar de verschillen.

### **3.5 Oplevering**

Leg duidelijk vast wanneer de bouw start en wanneer de bouw moet zijn afgerond. Met een proces verbaal van oplevering legt u vast welke punten uw bouwer nog moet oppakken als hij uw huis heeft opgeleverd en voor welke datum. Spreek qua betaling termijnen af die gelijke tred houden met de prestatie minus een bepaald bedrag. Betaal niet vooraf, maar alleen als het materiaal en het loon al in de bouw zijn aangebracht. Betaal pas de laatste termijn als uw woning naar tevredenheid is opgeleverd en alle openstaande punten zijn afgehandeld.

### **3.6 Doe het zelf**

U kunt er voor kiezen om een gedeelte van de bouw of van de afbouw van uw woning zelf te doen. Let op dat een hypotheekverstrekker een aanneemovereenkomst vraagt bij het aanvragen van een hypotheek. Werkzaamheden die u zelf uitvoert kunnen dus niet via een hypotheek worden gefinancierd. Overleg met uw financieel adviseur welke andere mogelijkheden er zijn om deze kosten te financieren.

Afhankelijk van de werkzaamheden die u zelf wilt gaan uitvoeren dient u rekening te houden met een aantal zaken. Het bewonen van uw kavel tijdens de bouw in een tijdelijke of verrijdbare voorziening (zoals een caravan) is niet toegestaan. Ook bij (gedeeltelijke) doe het zelf moet uw woning binnen de gestelde termijn zijn opgeleverd en worden bewoond. Als u zelf werkzaamheden uitvoert of daar rechtstreeks opdracht voor geeft dan valt dit niet onder de aansprakelijkheid en verantwoording van uw aannemer. Zorg ervoor dat u hierover goede afspraken maakt. Zorg voor reële plannen en maak goede afspraken over het gebruik van de bouwkundige voorzieningen, water, stroom en materiaal van de aannemer. U moet aan dezelfde (wettelijke) bepalingen voldoen als uw aannemer.



## 4 Kosten & Financiering

### 4.1 Kosten

Hieronder worden verschillende kostenposten die u kunt tegenkomen bij zelfbouw beschreven. Veel zal echter ook afhangen van uw specifieke situatie en de persoonlijke keuzes die u maakt.

#### Betalingen aan de gemeente

Om een kavel te kunnen kopen betaalt u een optievergoeding van € 500. Dit bedrag wordt bij daadwerkelijke aankoop van de kavel verrekend met de grondprijs. Voor de kavel betaalt u een door de gemeente vastgestelde grondprijs. Deze grondprijzen kunt u vinden op [www.ikbouwincapelle.nl](http://www.ikbouwincapelle.nl). Dit kan een vaste grondprijs voor de totale kavel zijn of een prijs per m<sup>2</sup>. De grondprijs betaalt u bij het notarieel transport. Omdat de gemeente de notariskosten betaalt moet transport van de kavel plaatsvinden bij de door de gemeente aangewezen notaris. Verder betaalt u aan de gemeente de leges voor de behandeling van de omgevingsvergunning(en). De leges zijn een bepaald percentage van de bouwsom. Op [www.capelleaandenijssel.nl](http://www.capelleaandenijssel.nl) kunt u een actueel overzicht van de legeskosten vinden als u zoekt op “omgevingsvergunning”. Leges betaalt u altijd voordat u een vergunning krijgt.

#### Betalingen aan het hoogheemraadschap

Als uw kavel grenst aan water of gelegen is in de zone van een dijk moet u voor werkzaamheden toestemming hebben van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Aan het hoogheemraadschap betaalt u leges voor de behandeling van deze omgevingsvergunning(en). Op [www.hhsk.nl](http://www.hhsk.nl) vindt u hierover meer informatie. Later kan sprake zijn van precariobelasting als u bijvoorbeeld een vlonder over het water plaatst.

#### Kadaster

Het kadaster brengt kosten in rekening voor het opmeten en registeren van de kavel. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente.

#### Advieskosten

Dit zijn de kosten voor de architect, constructeur, installatieadviseur en kostendeskundige. Sommige kleinere kosten, zoals reiskosten, worden soms apart bij u in rekening gebracht onder de term ‘verschotten’.

#### Veiligheid- en gezondheidsplan

Afhankelijk van de omvang van uw bouwplan moet u mogelijk een Veiligheid- en Gezondheidsplan maken. Dit volgt uit de Arbo regelgeving. Hier kunnen kosten aan verbonden zijn. Bij de bouw van één woning verwachten wij dat het maken van een V&G plan niet nodig is. De gemeente toetst dit bij uw aanvraag om omgevingsvergunning. Meer informatie plan kunt u vinden op: <https://www.arboportaal.nl/onderwerpen/verantwoordelijkheden/vraag-en-antwoord/wat-is-een-v-g-plan>

#### Aansluiten nutsvoorzieningen

Voor het aansluiten van uw woning op gas, elektra, water, kabel, elektra en telefonie betaalt u aansluitkosten. Houdt u ook rekening met de kosten voor een tijdelijke aansluiting van bouwstroom en bouwwater. De hoogte van de aansluitkosten is vaak afhankelijk van de afstand tot het basisnetwerk. Zie hiervoor ook het hoofdstuk over nutsvoorzieningen in dit handboek.

#### Bouwkosten

De bouwkosten worden aan de ene kant bepaald door de kenmerken van de woning (grootte, afwerkingsniveau en bouwkundige kwaliteit) en aan de andere kant door de marktprijzen. Zorg ervoor dat u op tijd een realistisch beeld heeft van uw budget. Houd rekening met onvoorziene kosten en maak afspraken met partijen hoe omgegaan wordt met overschrijdingen van het budget. Op [watkostbouwen.nl](http://watkostbouwen.nl) kunt u een inschatting maken hoeveel uw ontwerp zal kosten. U kunt er ook voor kiezen om gefaseerd te bouwen, bijvoorbeeld door pas later een garage te bouwen of een extra verdieping bovenop uw woning. Voor een goede raming van de verwachten bouwkosten is het verstandig om een bouwkostendeskundige in te (laten) schakelen.

## **Verzekeringen**

Afhankelijk van de afspraken met uw bouwer kunnen er kosten zijn voor het afsluiten van diverse verzekeringen en garanties.

## **Hypotheek- en rentekosten**

In de meeste gevallen zult u een hypotheek afsluiten om uw woning te financieren. U betaalt advieskosten voor de hypotheek, kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris en de kosten voor het opstellen van het taxatierapport. Tijdens de bouw van uw woning betaalt u de bouwer in termijnen. Over de reeds betaalde termijnen betaalt u hypotheekrente als u deze financiert met een lening. Hetzelfde geldt voor de grondkosten als u deze met een lening financiert.

## **Verhuizen en inrichten**

Als uw woning is gebouwd moet u nog verhuizen en de woning inrichten. Denk hierbij ook aan de inrichtingskosten van uw tuin.

## **Wachtgevel**

Als u geschakeld bouwt en de woning(en) naast uw woning zijn niet gelijktijdig gereed moet u tijdelijk een of twee wachtgevels aanbrengen. De kosten voor deze wachtgevel(s) komen voor uw rekening.

## **4.2 Financiering**

Om de bouw van uw woning te financieren is het meest gebruikelijke om een hypotheek af te sluiten. Het bedrag wat u kunt lenen is gekoppeld aan uw inkomen en de waarde van uw nog te bouwen woning. Deze zult u op basis van de bouwtekeningen moeten laten taxeren. De kavel en de woning die daarop worden gebouwd vormen het onderpand van de hypotheek. U kunt dus pas de hypotheek afsluiten als de kavel aan u is (of in de meeste gevallen tegelijkertijd wordt) geleverd. De hypotheekverstrekkers zullen in ieder geval de volgende documenten van u vragen:

1. de onherroepelijke omgevingsvergunning
2. de ondertekende koopovereenkomst
3. de aanneemovereenkomst
4. het taxatierapport waarin de waarde van uw nog te bouwen woning staat

De levering van de kavel en het passeren van de hypotheekakte vinden meestal tegelijk plaats bij de notaris. De gemeente wijst de notaris aan voor de levering van de kavel. Omdat u de kosten voor het passeren van de hypotheekakte betaalt, kunt u hierbij ook voor een andere notaris kiezen.

Omdat u de hypotheek pas kort voor de start van de bouw kunt afsluiten zult u bepaalde kosten op een andere manier moeten voorfinancieren. Denk aan de kosten voor een architect, overige adviseurs en de leges voor de omgevingsvergunning.

Tijdens de bouw betaalt u de bouwer in termijnen. Over de reeds betaalde termijnen betaalt u rente. Dat geldt ook voor de grondprijs als u deze met een hypotheek heeft gefinancierd. De kosten voor de verhuizing en de inrichting van uw woning moet u uit eigen middelen betalen.

## 5 Algemene regels en afspraken

Het zelf bouwen van een woning geeft u veel vrijheid. Wel heeft u te maken met een aantal algemene regels en afspraken. Die beschrijven wij hieronder.

### 5.1 Publiekrecht

Onder het publiekrecht vallen de afspraken die gelden vanuit de overheid voor iedere burger.

#### Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat waar mag worden gebouwd en waarvoor een gebouw gebruikt mag worden. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en een kaart (de verbeelding). In het bestemmingsplan wordt onder andere geregeld hoeveel oppervlakte u van uw kavel mag bebouwen en wat de maximale bouwhoogte is. Het bestemmingsplan kunt u raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voor sommige zelfbouwlocaties moet nog een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

#### Bouwbesluit

De belangrijkste technische eisen waar uw woning aan moet voldoen zijn vastgelegd in het bouwbesluit. Deze eisen gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken. Het gaat dan om de minimum eisen voor een bouwwerk. De bepalingen gaan over zaken als veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Uw architect of bouwende partij moet ervoor zorgen dat het ontwerp voldoet aan het bouwbesluit. Het bouwbesluit is een ingewikkeld en technisch document. Het bouwbesluit kunt u raadplegen op [www.bouwbesluitonline.nl](http://www.bouwbesluitonline.nl).

#### Welstand

Het ontwerp van uw woning wordt getoetst aan de eisen van welstand. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze kunt u raadplegen op [www.ikbouwincapelle.nl](http://www.ikbouwincapelle.nl). De toetsing aan de eisen van welstand geldt niet als u een woning bouwt in een 'welstandsvrij' gebied. Wel kunnen er in een welstandsvrij gebied afspraken zijn gemaakt waar uw ontwerp op moet zijn geïnspireerd en over de wijze van kwaliteitstoetsing. Zie hiervoor het kavelpaspoort.

#### Parkeren en uitritten

Op veel locaties moet u op eigen terrein parkeren. In het kavelpaspoort staat het aantal parkeerplaatsen dat u op eigen terrein moet aanleggen. Ook de parkeerbehoefte vanwege werken aan huis of vanwege bedrijvigheid moet worden opgelost op eigen terrein. De verplichting om parkeerplaatsen aan te leggen wordt vastgelegd in de koopovereenkomst. In de openbare ruimte zorgt de gemeente voor het parkeren voor bezoekers. Een parkeerplaats op eigen terrein moet gerealiseerd worden in (half)verharding. Garages worden niet gezien als parkeerplaats, een carport of bestraat deel van de tuin wel. In het kavelpaspoort of op de kaveltekening staat aan welke zijde u de uitrit moet realiseren. De parkeerplaats(en) en uitrit moeten op de tekeningen voor de omgevingsvergunning worden aangegeven.

#### Gemeentelijke bouwverordening

In de gemeentelijke bouwverordening staan de eisen die gemeente heeft opgesteld over het gebruik van woningen en terreinen en over het uitvoeren van werkzaamheden. De verordening staat op [http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Capelle%20aan%20den%20IJssel/159873/159873\\_1.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Capelle%20aan%20den%20IJssel/159873/159873_1.html).

#### Wet Bibob

In de meeste gevallen vindt er bij de grondverkoop en/of uw aanvraag om omgevingsvergunning een zogenaamde Bibob-toets plaats. Meer informatie hierover vindt u in bijlage drie.

### 5.2 Privaatrecht

Onder het privaatrecht vallen de afspraken die gelden tussen twee partijen onderling.

#### Kavelpaspoort

In het kavelpaspoort staat meer in detail beschreven wat er op uw kavel mogelijk is. Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst. Het kavelpaspoort heeft daarmee een

privaatrechtelijk karakter. Zaken die niet thuishoren in het bestemmingsplan kunnen in het kavelpaspoort worden geregeld. Het kavelpaspoort kunt u raadplegen op [www.ikbouwincapelle.nl](http://www.ikbouwincapelle.nl). Indien het aangevraagde bouwplan niet past binnen de ambities en spelregels van het kavelpaspoort wordt de kavel niet geleverd. Een beperkte afwijking van het kavelpaspoort kan in samenspraak met de direct (toekomstige) omwonenden mogelijk worden gemaakt. Hiervoor heeft u schriftelijk toestemming van de gemeente nodig.

### **Koopovereenkomst**

In de koopovereenkomst voor uw kavel staan de rechten en verplichtingen waar u als koper mee te maken hebt. In de koopovereenkomst wordt ook verwezen naar de Algemene Voorwaarden van de gemeente die van toepassing zijn. In de koopovereenkomst staat ook dat u uiterlijk 16 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een omgevingsvergunning moet aanvragen. En 18 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet de bouw zijn afgerond.

### **Zelfbewoning**

Kavels worden uitgegeven voor zelfbouw. Dat betekent ook dat u zelf in de woning moet gaan wonen. Hierover wordt in de koopovereenkomst een bepaling opgenomen. Bij bijzondere persoonlijke omstandigheden kan van zelfbewoning worden afgeweken.

### **Riolering en hemelwater**

Er wordt door de gemeente een rioelstelsel in het openbaar gebied aangelegd. Als uw woning grenst aan water moet u het regenwater op dit water afvoeren. Let op: dit moet u melden bij het hoogheemraadschap. Als uw kavel niet grenst aan water kunt u de hemelwaterafvoer aansluiten op het gemeentelijk rioelstelsel. Gelet op de klimaatveranderingen (waaronder heviger buien) heeft het de voorkeur als u het regenwater afvoert op uw eigen kavel of zolang mogelijk vasthoudt, bijvoorbeeld met een groen dak.

### **Burenrecht**

U moet rekening houden met uw toekomstige burenen. In het burgerlijk wetboek zijn de rechten en plichten van burenen vastgelegd. Hierin zijn zaken geregeld als erfafscheiding, afwatering en het recht van licht en uitzicht. Zo mag u geen hinder toebrengen aan uw burenen. Verder zijn bijvoorbeeld binnen twee meter van de gezamenlijke erfgrans vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken niet toegestaan als deze uitzicht bieden op het erf van de burenen. Lichtopeningen mogen onder bepaalde voorwaarden worden gemaakt.

Uw aanvraag om omgevingsvergunning wordt niet getoetst aan de regels van het burenenrecht. U bent zelf verantwoordelijk of uw aanvraag past binnen het burenenrecht. Het is mede daarom verstandig om het ontwerp van uw woning te delen met uw toekomstige burenen.

### *Erfdienstbaarheden*

Mogelijk krijgt u te maken met zogenaamde erfdienstbaarheden. Hierbij maken eigenaren van twee verschillende erven een afspraak die voor het ene erf een voordeel is en voor het andere erf een nadeel. Deze afspraak kan afwijken van het burenenrecht. Vaak worden ook voor nutsvoorzieningen erfdienstbaarheden gevestigd of als sprake is van een zogenaamd recht van overpad. Hierbij bent u verplicht om een bepaald deel van uw kavel als pad te (doen) gebruiken en burenen een recht van overpad te geven.

Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht en wordt vastgelegd bij de notaris. Als er sprake is van een erfdienstbaarheid dan staat dit in de koopovereenkomst. Als u nog geen burenen heeft zult u zich aan het burenenrecht moeten houden.

### *Erfafscheiding*

Het plaatsen van een erfafscheiding stemt u af met uw burenen. Als de kavel(s) naast u nog niet verkocht is/zijn en u wilt toch een erfafscheiding realiseren dan is dat toegestaan op uw eigen kavel. Als u deze erfafscheiding op de kavelgrans wil plaatsen dan moet u hiervoor toestemming krijgen van de gemeente. De kosten van deze erfafscheiding komen geheel voor uw rekening.

### **Geschakeld bouwen**

Als u uw woning op de erfgrans bouwt bestaat de kans dat er een woning tegen die van u wordt gebouwd of dat u tegen een andere woning aanbouwt. De ontwerpen van de individuele woningen kunnen verschillen: in materiaal, in hoogte, in afwerking van de kapvorm, in diepte. Daar waar de

woningen elkaar raken moet de aansluiting worden georganiseerd. U regelt dit zelfstandig met uw nieuwe burens. De gemeente speelt hier verder geen rol in. Het kan betekenen dat u delen van uw huis moet afwerken met een definitieve gevel. Bijvoorbeeld een stuk van uw zijmuur die uitsteekt wanneer u dieper of hoger bouwt dan het buurhuis.

Als er nog geen woning(en) naast uw woning staan moet u een zogenaamde ‘wachtgevel’ realiseren. Dit is een gevel die tijdelijk is afgewerkt totdat uw buurhuis ernaast wordt gebouwd. Hou er verder rekening mee dat als u de laatste in de rij bent en de woningen zijn al in aanbouw of zelfs al opgeleverd, dat u te maken krijgt met een duurdere heimethode, ter voorkoming van schade aan de reeds bestaande bebouwing.

Voor geschakeld bouwen zijn er aparte spelregels. Deze spelregels maken ook onderdeel uit van de koopovereenkomst en zijn als bijlage 2 aan dit handboek toegevoegd. In de koopovereenkomst is ook een erfdienstbaarheid opgenomen zodat u deels boven het kavel van de burens mag bouwen als uw woning hoger of dieper is dan het huis van de burens. Uiteraard geldt dit dan ook andersom.

### 5.3 Omgevingsvergunning

Om uw woning te mogen bouwen heeft u een omgevingsvergunning nodig. Zoals overeengekomen in de koopovereenkomst moet u uiterlijk 16 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een omgevingsvergunning aanvragen. Dit doet u via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Vaak zal uw architect of de catalogusbouwer de aanvraag verzorgen en er voor zorgen dat de aanvraag compleet is. De aanvraag wordt allereerst getoetst op volledigheid en vervolgens aan het bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en - indien van toepassing - de welstandseisen. U wordt aangeraden gebruik te maken van het vooroverleg voorafgaand aan het formeel indienen van uw bouwplan. In dit overleg komt dan ook het kavelpaspoort aan de orde. Indien de aanvraag volledig is, het initiatief past in het bestemmingsplan en voldoet aan het bouwbesluit en de bouwverordening wordt de omgevingsvergunning verleend. De vergunning kan worden ingetrokken als niet binnen 26 weken na verlening gestart is met bouwen.

De wettelijke behandelingstermijn van uw aanvraag om vergunning start zodra u de vergunning heeft ingediend en de aanvraag volledig is en is maximaal acht weken. Deze termijn kan eenmalig door de gemeente worden verlengd met zes weken. Hier wordt u schriftelijk over geïnformeerd. De gemeente brengt u ook schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de vergunning staat. De verleende vergunning is nog niet meteen onherroepelijk. In de periode van zes weken na bekendmaking van het besluit kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Als er geen bezwaren worden gemaakt, beschikt u over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Als er wel bezwaren worden gemaakt moet de gemeente deze bezwaren eerst beoordelen. U kunt beginnen met de bouw zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grond is geleverd. Zoals overeengekomen in de koopovereenkomst moet 18 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning de bouw zijn afgerond.

#### Vergunningvrij bouwen

Eenvoudige bouwwerkzaamheden zijn onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij uit te voeren. Denk aan het (ver)bouwen van een berging, kleine uitbouw op de begane grond of een dakkapel. Doe de vergunningcheck op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) om erachter te komen of u een omgevingsvergunning nodig heeft voor uw (ver)bouwplannen. Vergunningvrij betekent niet automatisch regelvrij.

### 5.4 Adres

De gemeente zorgt voor het vaststellen van nieuwe straatnamen. Tot het moment dat zowel straatnamen zijn vastgesteld én huisnummers zijn toegekend is het kavelnummer, eventueel in combinatie met de straatnaam (indien bekend) het “adres” dat u aan verschillende partijen kunt doorgeven. De huisnummers worden gelijktijdig met het afgeven van de omgevingsvergunning aan u bekend gemaakt. Het is onder voorwaarden mogelijk om meerdere huisnummers aan te vragen. Bijvoorbeeld als u meerdere woningen op een kavel wil realiseren of een apart huisnummer voor een werkruimte wil hebben. Huisnummers worden alleen toegekend als de “eenheid” waar u het huisnummer voor aanvraagt voldoet aan de definitie van een verblijfsobject zoals opgenomen in de wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Neem hiervoor tijdig contact op met de gemeente. Een brievenbus moet te bereiken zijn binnen tien meter vanaf de openbare weg.

## 6 Nutsvoorzieningen

De gemeente zorgt dat er in het openbaar gebied het basisnetwerk van nutsvoorzieningen (gas, water en elektra) wordt aangelegd. Dit doet zij als het openbaar gebied bouwrijp wordt gemaakt. De huisaansluitingen op dit basisnetwerk moet u zelf regelen. In dit hoofdstuk informeren wij u over de spelregels en voorwaarden wat betreft nutsvoorzieningen.

### 6.1 Leidingtracés

Kabels en leidingen worden onder of naast de bouwwegen aangelegd. De kabels en leidingen naast de wegen worden niet beschermd. Daarom moet transport van en naar uw woning zeer zorgvuldig worden uitgevoerd. Uw bouwer zelf moet voor een bescherming zorgen. Verzakkingen of andere calamiteiten moeten altijd direct worden gemeld bij de gemeente. Via een Klic-melding kan de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd door uw bouwer: zie hiervoor [www.klic.nl](http://www.klic.nl).

De huisaansluitingen van kabels en leidingen die in uw bouwterrein zijn opgenomen dienen beschermd te zijn tegen beschadigingen. Ook mogen de kabels en leidingen niet worden verplaatst. Indien tijdelijk bouwmaterialen op leidingtracés worden geplaatst moeten deze direct worden verwijderd als daarom wordt gevraagd. Nutsbedrijven moeten er altijd bij kunnen als sprake is van een calamiteit of het maken van aansluitingen.

### 6.2 Aanvragen huisaansluitingen

Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (CMA) kunt u de aansluiting voor gas, water, elektra, telefonie, kabeltelevisie en (indien van toepassing) glasvezel in één keer aanvragen. U doet uw aanvraag op [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl). Uw aanvraag moet minimaal drie maanden voor de gewenste leveringsweek bij het CMA binnen zijn. Het CMA zorgt er vervolgens voor dat de deelnemende netwerkbedrijven uw gegevens krijgen. Die sturen u afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening. Het CMA zorgt alleen voor de aanvragen voor de infrastructuur en niet voor de levering van abonnementsdiensten. Om een aanvraag bij het CMA te kunnen doen heeft u een adres nodig. Als u nog geen definitief adres heeft maar toch een aansluiting wil aanvragen kunt u bellen met het CMA via telefoonnummer 088 8848840. De huisaansluitingen vinden plaats als uw meterkast is goedgekeurd door de nutsbedrijven, uw woning glas- wind- en waterdicht is en het invoertracé steiger- en obstakelvrij is. Op [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl) vindt u de richtlijnen waar uw meterkast aan moet voldoen. Doorvoeren door de fundering dienen uitgevoerd te worden met mantelbuizen met getrokken bocht.

### 6.3 Bouwstroom en bouwwater

De gemeente levert geen (bouw-)stroom en (bouw-)water. U of uw bouwer dient dit zelf aan te vragen bij de nutsbedrijven. Omdat het kan zijn dat uw netwerkbedrijf bouwstroom en/of bouwwater pas 2 tot 3 maanden na aanvraag kan leveren is het verstandig deze aanvraag tijdig te doen. Aanvragen kan op [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl) maar telefonisch aanvragen bij het CMA is aan te bevelen. Er kan alleen bouwstroom en bouwwater worden aangevraagd als het gebied bouwrijp is en het basisnetwerk is aangelegd. Uw bouwstroom en bouwwater aansluiting wordt niet automatisch omgezet in een huisaansluiting. Als u de bouwaansluiting later wil gebruiken als huisaansluiting dan dient u beiden tegelijkertijd aan te vragen.

### 6.4 Riolaansluiting

De gemeente zorgt voor de uitlegger vanaf het gemeentelijk riool naar de erfgrans van de kavel voor de huisaansluiting van uw woning op het riool. Als er sprake is van een uitrit ligt de uitlegger in principe altijd in het midden van de uitrit. U moet de huisaansluiting (voorzien van een ontstoppingsstuk en gelegen binnen 50 cm van de erfgrans) op de uitlegger voor eigen rekening en risico aanleggen en onderhouden. Rond deze aansluiting is het sowieso verstandig geen bomen of diepwortelende beplantingen te plaatsen om schade aan de riolaansluiting te voorkomen. Als uw kavel niet aan water grenst zorgt de gemeente voor een tweede uitlegger voor de afvoer van het regenwater. De aanvraag voor een riolaansluiting moet u opnemen in uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning.

## 7 Uitvoering

Zodra uw omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grond is betaald en geleverd kunt u starten met bouwen. Let voordat u start met de bouw van uw woning op de voorwaarden die hierover zijn opgenomen in de omgevingsvergunning. Vanaf het moment dat de grond aan u is geleverd ligt alle verantwoordelijkheid voor de kavel bij u. Ook als u werkt met een bouwende partij of aannemer blijft u hoofdvantwoordelijk. Zorg ook dat u goede afspraken maakt wie over het directietoezicht gaat: de controle tijdens de bouw dat gebouwd wordt volgens het ontwerp. In dit hoofdstuk vatten wij de aandachtspunten in deze fase van uw zelfbouwproces samen.

### 7.1 Voordat de bouw start

De gemeente zal de kavel bouwrijp hebben gemaakt, wat betekent dat de kavel bereikbaar is via een (bouw)weg, er een rioolstelsel is aangelegd en het basisnetwerk van de nutsvoorzieningen is aangelegd zodat u bouwstroom en bouwwater kunt aanvragen. De eventueel van oorsprong aanwezige bebouwing is gesloopt exclusief de restanten van eventuele heipalen. Deze heipalen zijn drie meter onder het toekomstige peil van het maaiveld afgeknipt. De gemeente zal, zodra mogelijk, een tekening leveren aan u waarop de restanten van eventuele heipalen staan vermeld. Eventuele bomen zijn gekapt en het terrein is egaal afgewerkt op een voor de locatie specifiek bepaalde hoogte onder het toekomstige peil van het maaiveld. De gemeente levert grond die geschikt is voor wonen. In artikel 15 van de algemene verkoopvoorwaarden, die onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst, zijn de bepalingen over milieu- en bodemonderzoek opgenomen. Eventueel aanwezig onkruid dient u zelf te verwijderen.

#### Sonderingen

Vanwege de bodemgesteldheid in Capelle aan den IJssel moet uw woning worden gebouwd op palen. De gemeente heeft een oriënterend sonderingsonderzoek uitgevoerd. Deze kunt u vinden op [www.ikbouwincapelle.nl](http://www.ikbouwincapelle.nl). Het is uw eigen verantwoordelijkheid om voor uw eigen kavel een sonderingsonderzoek uit te laten voeren voor het funderen van uw huis. Uiteraard kunt u dit onderzoek ook samen met uw toekomstige burens laten doen. Het sonderingsonderzoek maakt onderdeel uit van uw aanvraag om omgevingsvergunning. Officieel mag u pas werkzaamheden laten uitvoeren als de kavel aan u geleverd is. Uitsluitend voor het sonderingsonderzoek kan hierop een uitzondering worden gemaakt. Maakt u hiervoor een afspraak met de gemeente.

#### Uitzetten hoekpunten en vloerpeil

Om te kunnen bouwen moeten de hoekpunten van de kavel en van uw woning zijn uitgezet. De gemeente zet deze hoekpunten voor u uit. Laat uw aannemer twee weken voordat hij start met de bouw van uw woning contact opnemen met de gemeente om de hoekpunten uit te zetten. Het uitzetten van de hoekpunten kan pas nadat de grond aan u is geleverd. De hoekpunten worden uitgezet met grensbuizen of piketpaaltjes. Na het uitzetten van de kavel moet u ervoor zorgen dat deze blijven staan. De eerste keer uitzetten is gratis, voor een nieuwe inmeting worden kosten in rekening gebracht. Bovenstaand geldt ook voor het uitzetten van het vloerpeil van uw woning.

### 7.2 Tijdens de bouw

De omgevingsvergunning en alle andere vergunningen moeten altijd op de bouwplaats aanwezig zijn. De aanvang van de bouw moet u melden via het mailadres [bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl](mailto:bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl). De gemeente controleert tijdens de bouw of er gebouwd wordt conform de omgevingsvergunning. Daarbij wordt vooral gelet op de constructie, brandveiligheid, gezondheid, ventilatie en geluid. Als er niet conform de omgevingsvergunning wordt gebouwd kan de bouw worden stilgelegd. Tijdens de bouw moet u verschillende werkzaamheden bij de gemeente melden. Dit staat in de omgevingsvergunning.

#### Veiligheid

De gemeente houdt op basis van het bouwveiligheidsplan en de voorschriften uit de bouwverordening toezicht op de veiligheid van mensen op en in de directe omgeving van het bouwterrein. U bent altijd verantwoordelijk voor de veiligheid op uw kavel en in de directe omgeving.

## **Bouwwegen**

Om te voorkomen dat de wegen beschadigd worden door het bouwverkeer legt de gemeente eerst bouwwegen aan. Via deze bouwwegen kan het bouwverkeer uw kavel bereiken. De bouwwegen liggen in de meeste gevallen op dezelfde plek als later de definitieve wegen. Parkeren op de bouwwegen is verboden evenals het plaatsen van afval en bouw materiaal op de bouwwegen. Als u werkzaamheden wil uitvoeren waardoor de bouwweg tijdelijk geblokkeerd wordt, moet u hiervoor toestemming vragen aan de gemeente. Als een groot deel van de woningen in het gebied gereed zijn zal de gemeente de bouwwegen vervangen door de definitieve inrichting van de straten.

## **Bouwroute**

Als de gemeente een bouwroute heeft aangewezen moet het bouwverkeer van en naar uw kavel gebruik maken van deze route. U dient deze verplichting door te geven aan uw bouwer. De gemeente geeft eventuele wijzigingen van de bouwroute, bijvoorbeeld door wegwerkzaamheden, aan u door.

## **Bouwterrein**

Uw bouwterrein is gelijk aan het oppervlakte van de kavel. De bouwkeet, alle opslag en het parkeren moeten op uw kavel plaatsvinden. Uw bouwer moet hiervoor een tekening maken van de bouwplaats. Deze tekening moet u aanleveren bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Bij kavels waarbij de huizen aan elkaar worden gebouwd of kleinere kavels kan sprake zijn van onvoldoende ruimte voor het plaatsen van bouwketen en opslag. In overleg met de projectleider van de gemeente kan gezocht worden naar een tijdelijke locatie die hiervoor gebruikt kan worden. Het bouwterrein moet door hekken worden afgescheiden. Het is mogelijk om samen met uw burens een gezamenlijk hek te plaatsen in plaats van een hek per kavel. Dit dient u te melden aan de gemeente. Het is verstandig om aanvullende maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

## **Bouwafval**

Afval dat vrijkomt moet door u of door uw bouwer naar een erkende verwerker worden afgevoerd.

## **Bouwbord**

Bouwborden mag u alleen plaatsen op uw eigen kavel. Bouwborden die in het openbaar gebied zijn geplaatst of op nog niet door de gemeente verkochte kavels, worden door de gemeente verwijderd op kosten van de eigenaar van het reclamebord.

## **Werktijden**

Om (geluids)overlast voor de omgeving te beperken mag er alleen op werkdagen tussen 07.00 en 19.00 aan uw woning worden gebouwd. Als uw bouwer buiten deze werktijden wil bouwen moet u tijdig een ontheffing aanvragen bij de gemeente via [bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl](mailto:bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl). Kleinere werkzaamheden die geen (geluids)overlast voor de omgeving veroorzaken mogen wel buiten de werktijden worden uitgevoerd.

## **Archeologie**

Indien bij graafwerk voorwerpen aan het licht komen zoals aardewerk, munten, wapenen, stenen en dergelijke die van historisch belang kunnen zijn, dan moet u de gemeente hiervan onmiddellijk in kennis stellen. Neem in dat geval contact op met de projectleider van uw locatie. De archeoloog van de gemeente zal de vondsten dan 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. Het graafwerk in de omgeving van de vondst moet worden gestaakt. De eventuele vertraging in het werk kan op geen enkele wijze worden verhaald op de gemeente.

## **7.3 Na de bouw**

### **Definitieve openbare ruimte**

Voor de definitieve inrichting van de openbare ruimte is of wordt een inrichtingsplan gemaakt. Dit plan kunt u vinden op [www.ikbouwincapelle.nl](http://www.ikbouwincapelle.nl) en op [www.capelleaandenijssel.nl](http://www.capelleaandenijssel.nl). Hierin staat onder andere waar het groen komt, de lantaarnpalen, parkeerplaatsen en dergelijke. Wanneer gestart wordt met het definitief aanleggen van de openbare ruimte is afhankelijk van het moment waarop de meeste woningen in de straat of in het project zijn opgeleverd. Zolang er nog gebouwd wordt is de kans op beschadigingen immers groot. Bij het definitief inrichten van de openbare ruimte worden de straat- en trottoirkolken aangebracht, lantaarnpalen geplaatst (niet op achterpaden), definitieve bestrating aangelegd en het groen wordt ingeplant (als dat binnen het plantseizoen valt). U dient hiermee rekening te houden met de inrichting van tuin en woning.



### **Bodemdaling**

U gaat wonen in een veenrijk gebied. Het mag bekend worden geacht dat de gemeente Capelle aan den IJssel en omliggende gebieden in min of meerdere mate onderhevig zijn aan zetting (bodemdaling). Ondanks een zorgvuldige voorbereiding is het mogelijk dat uw kavel, of een deel daarvan, gevoelig zal zijn voor voortdurende zetting. Een zetting van 30 cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk en daarbij dient u zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden. U dient te zijner tijd zelf maatregelen te nemen (bijvoorbeeld het aanvullen met grond in de tuin) in het geval er zetting optreedt om uw kavel op hoogte te houden. We adviseren u om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen. Dit vermindert ook vervuiling van uw gevel.

Als u verharding rondom uw woning aanbrengt, wijzen wij u erop dat deze verharding, inclusief het benodigde zand-/funderingspakket, door hun eigen gewicht extra zetting kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zetting. Voor aanvullingen en ophogingen kan u daarom het beste lichtere ophoogmaterialen toepassen welke minder extra zetting zullen veroorzaken.

## Bijlage 1 Belangrijke termijnen

Hieronder treft u de belangrijkste termijnen die in dit handboek staan. Daarbij wordt steeds de uiterste termijn aangegeven, tenzij anders vermeld.

- **Indienen aanvraag omgevingsvergunning:** binnen 16 maanden na tekenen koopovereenkomst.
- **Ondertekenen koopovereenkomst:** binnen 10 weken na tekenen optieovereenkomst tenzij anders overeengekomen.
- **Levering grond en betaling grondprijs:** zo spoedig mogelijk na verlenen onherroepelijke omgevingsvergunning. De grond wordt pas geleverd nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grondprijs volledig is voldaan.
- **Start bouw:** zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grond betaald en geleverd is. Verder geldt dat binnen 26 weken na het verkrijgen van de omgevingsvergunning de bouw moet zijn gestart. Hierna kan de gemeente de omgevingsvergunning intrekken.
- **Aanvraag aanleg riolering en uitrit:** direct met aanvraag omgevingsvergunning.
- **Aanvraag voor (tijdelijke) aansluiting op nutsvoorzieningen:** minimaal 3 maanden voor de leveringsweek aansluiting: via [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl).
- **Afspraak voor het uitzetten hoekpunten kavel (inmeten):** minimaal twee weken voor start van de bouw via [zelfbouw@capelleaandenijssel.nl](mailto:zelfbouw@capelleaandenijssel.nl).
- **Melden aanvang bouwactiviteiten:** bij aanvang door bouwer bij [bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl](mailto:bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl).
- **Meldingsplicht minimaal 24 uur van te voren voor:** storten van beton / ter controle aanbieden van de wapening, via [bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl](mailto:bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl).
- **Meldingsplicht minimaal 48 uur van te voren voor:** start grondwerk, start heiwerk en het ter controle aanbieden van de riolering, via [bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl](mailto:bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl).
- **Melding gereedkomen van het werk en onderdelen daarvan:** onmiddellijk na voltooiing, via [bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl](mailto:bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl).
- **Bouwwerk gereed:** binnen 18 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden via [bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl](mailto:bouwtoezicht@capelleaandenijssel.nl).

## Bijlage 2 Spelregels geschakeld bouwen

Op basis van het Kavelpaspoort kunnen zich bij geschakeld bouwen drie situaties voordoen:

1. U bouwt minder diep dan de in het kavelpaspoort bepaalde “basisdiepte”.
2. U bouwt minder hoog dan de maximale hoogte en 1 (of 2) aangrenzende woning(en) wordt (worden) hoger gebouwd.
3. U breidt in een later stadium uit (in hoogte en/of diepte).

De bijbehorende spelregels luiden, per situatie:

1. De eigenaar van de woning die minder dan de in het kavelpaspoort bepaalde basisdiepte wil bouwen dient op zijn terrein de constructie van de bouwmuur van de woning(en) met de reguliere “basisdiepte” toe te staan.
2. De eigenaar van de woning die lager bouwt dan de aangrenzende woning(en) staat afwerking van de buitengevel van de aangrenzende woning(en) op zijn kavel toe.
3. Indien een woning later wordt uitgebreid (in hoogte of diepte), staat de eigenaar van de naastgelegen woning dit (binnen de grenzen van het kavelpaspoort) toe. Als de aangrenzende woning een hogere/diepere woning is, staat eigenaar toe dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande constructie van de hogere/diepere woning. Alle kosten zijn voor de eigenaar van de woning die wil uitbreiden.

### Afwijkingsregel

Door kopers van naast elkaar gelegen kavels kan in onderling overleg worden afgeweken van bovenstaande spelregels, zolang dit tussen hen schriftelijk wordt vastgelegd en wordt voldaan aan het kavelpaspoort.

## Bijlage 3 Wet BIBOB

### Algemeen

Met de Wet Bibob kan de gemeente voorkomen dat ze (onbedoeld) criminele activiteiten faciliteren. Het Bibob-instrument kan worden ingezet bij grondverkoop waarbij de gemeente partij is en het verlenen van omgevingsvergunningen.

De gemeente heeft vastgesteld dat zij de Wet Bibob in ieder geval toepast bij grondverkoop vanaf € 200.000 en bij omgevingsvergunningen voor nieuwbouw met de functie wonen met een bouwsom vanaf € 250.000 en voor de (mede)functie kantoor of industrie met een bouwsom vanaf € 200.000. Daarnaast valt de functie particuliere sportschool en/of fitnesscentrum altijd onder de toepassing van de Wet Bibob

De koopovereenkomst kan niet worden aangegaan of wordt ontbonden en een omgevingsvergunning kan worden geweigerd of ingetrokken indien er een *ernstig gevaar* bestaat dat deze wordt gebruikt om uit strafbare feiten verkregen vermogen te benutten of om strafbare feiten te plegen. Dit is geregeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

### Bibob-toets

Een volledig Bibob-onderzoek door het landelijk Bureau BIBOB is een zwaar middel dat pas kan worden ingezet als het eigen onderzoek is verricht. De gemeente doet daarom eerst een eigen onderzoek (de Bibob-toets). In de Bibob-toets kan de gemeente informatie verzamelen over uw financiering, kan het relevante Bibob-relaties vaststellen en is het bevoegd om de antecedenten van u en bij de financiering betrokken personen bij politie en justitie na te gaan en relevante informatie op te vragen bij de Belastingdienst.

De Bibob-toets kan ertoe leiden dat de koopovereenkomst wordt geëffectueerd of ontbonden en de Omgevingsvergunning wordt geweigerd of ingetrokken. Wanneer de resultaten van de Bibob-toets daar aanleiding toe geven kan er een aanvullend Bibob-advies bij het landelijk bureau Bibob wordt aangevraagd.

Het Bibob-vragenformulier maakt onderdeel uit van de Bibob-toets. Dit formulier ontvangt u van de gemeente bij de koopovereenkomst. Wij verzoeken u dit formulier zo spoedig mogelijk in te vullen zodat wij tijdig voor ondertekening van de koopovereenkomst de 1<sup>e</sup> fase van de Bibob-toets (antecedenten) kunnen afronden. Bij zelfbouw weet u vaak nog niet welke partij de financiering van uw grondaankoop en/of bouw van de woning zal verzorgen. Deze informatie kunt u later aanleveren, zodat wij de 2<sup>e</sup> fase van de Bibob-toets (financiering) kunnen afronden.

### Vertrouwelijkheid

De door u aangeleverde en opgevraagde informatie mag uitsluitend voor dit doel worden gebruikt door de aangewezen Bibob-coördinator van de gemeente om te komen tot een advies aan het college. Ingevolge de Wet Bibob is er een geheimhoudingsplicht op deze gegevens en zal primair uitsluitend het advies van de Bibob-coördinator of het landelijk bureau Bibob deel uit maken van het openbare dossier. In geval van een bezwaar of beroepsprocedure kan het noodzakelijk zijn deze gegevens wel te delen met het bevoegd gezag of bezwarencommissie.

### Consequenties gebrekkig invullen

Dit Bibob-vragenformulier moet u volledig, correct en waarheidsgetrouw invullen en met de juiste bijlagen inleveren. Als u dit niet doet of als u weigert gegevens te geven, kan de koopovereenkomst worden ontbonden of de omgevingsvergunning worden geweigerd. Bovendien is het opzettelijk verschaffen van onjuiste informatie (valsheid in geschrifte) strafbaar in de zin van artikel 225 van het Wetboek van Strafrecht

### Vervolg

Het Bibob-vragenformulier bevat, om de administratieve last zoveel mogelijk te beperken, slechts de noodzakelijke vragen om te starten met de Bibob-toets. Afhankelijk van de binnengekomen informatie kunnen er aan u aanvullende vragen worden gesteld of kunt u voor een gesprek worden uitgenodigd door de Bibob-coördinator.

### **Toesturen vragenformulier**

U dient het vragenformulier, met eventuele bijlagen, schriftelijk in te dienen middels de aan het formulier bijgevoegde antwoordenveloppe of digitaal te sturen aan het besloten e-mailadres [bibob@capelleaandenijssel.nl](mailto:bibob@capelleaandenijssel.nl)

### **Vragen**

Mocht u vragen hebben over de Wet Bibob dan kunt u contact opnemen met de Bibob-coördinator:

Dhr. W.G. Nieuwenhuizen.  
010-2848536  
[bibob@capelleaandenijssel.nl](mailto:bibob@capelleaandenijssel.nl)

## Colofon

Dit handboek is een uitgave van de gemeente Capelle aan den IJssel, afdeling Stadsontwikkeling. Teksten uit dit document mogen vrij worden gebruikt mits de bron wordt vermeld.

## Disclaimer

Dit handboek is met zorg samengesteld. Het kan echter helaas gebeuren dat informatie niet juist, onvolledig of niet up-to-date is. De gemeente Capelle aan den IJssel aanvaard hiervoor geen aansprakelijkheid. De meest recente versie van dit handboek is te vinden op [www.ikbouwincapelle.nl](http://www.ikbouwincapelle.nl).