

Toelichting Aankoop- en vergunningprocedure

Gefeliciteerd, u bent ingeloot voor een bouwka­vel in Huysackers. Na de inloting start voor u de aankoop- en vergunningprocedure. In deze notitie informeren we u over de stappen in dat proces.

Persoonlijk gesprek

Wij nodigen u uit voor een persoonlijk gesprek met de stedenbouwkundige en de verkoopbegeleider van de gemeente. De afspraak wordt in overleg met u ingepland. Gespreksonderwerpen zijn de verkoopprocedure en de randvoorwaarden op het gebied van stedenbouw, beeldkwaliteit en duurzaamheid. Aan het eind van dit gesprek beslist u of u de kavel wilt reserveren.

Reservering

U kunt de kavel reserveren voor maximaal 2 weken, gerekend vanaf de datum van het persoonlijk gesprek. Aan deze reservering zijn geen kosten verbonden. In deze periode beslist u definitief of u de kavel wilt en kunt kopen. U kunt de tijd benutten door alles nog eens goed te overdenken (voldoet de locatie aan uw wensen?) en alvast zaken op orde te brengen (zoals de financiering). Binnen deze reserveringstermijn beslist u over de aankoop. Heeft u meer tijd nodig? In overleg met de verkoopbegeleider kan de reservering met maximaal 2 weken worden verlengd.

Wanneer u afziet van koop of u reageert niet binnen de afgesproken termijn, vervalt de reservering.

Besluit tot aankoop

Uw besluit tot aankoop van de bouwka­vel, geeft u schriftelijk aan ons door.

Uw reservering wordt dan omgezet in een optietermijn van maximaal 10 maanden.

Overeenkomst van koop en verkoop

Zodra de optie definitief is, ontvangt u de 'overeenkomst van koop en verkoop' in drievoud. Eén exemplaar is bestemd voor uw eigen administratie, één voor de gemeente en één voor de notaris. U stuurt de 3 exemplaren binnen twee weken ondertekend en voorzien van datum terug naar gemeente Veldhoven, t.a.v. de afdeling Advies en Ondersteuning, team grondexploitatie.

Na ondertekening van de overeenkomst kunt u nog steeds afzien van de aankoop. U moet dit schriftelijk melden bij de gemeente Veldhoven, afdeling Advies en Ondersteuning, team grondzaken.

Optievergoeding

U ontvangt een door de gemeente ondertekend exemplaar van de 'overeenkomst van koop en verkoop' terug. Daarbij ontvangt u ook het verzoek tot betaling van een optievergoeding van € 605,- inclusief BTW. De betalingstermijn staat in de begeleidende brief. Als u alsnog afziet van de koop vervalt de optievergoeding aan de gemeente.

Keuze notaris

Wij vragen u om ook alvast door te geven welke notaris u wilt inschakelen voor de juridische levering van de bouwka­vel. De gemeente kan zo zorgen dat de notaris op tijd alle benodigde stukken ontvangt om de conceptakte op te maken.

Keuze architect

Om er zeker van te zijn dat de architect de gewenste sfeer in Huysackers kan ontwerpen vragen wij u om de naam van de architect en referentiebeelden door te geven. De gemeente werkt bij voorkeur met een geregistreerde architect. De supervisor kan u eventueel helpen met de keuze van een architect.

Supervisor

Uw bouwplan moet voldoen aan het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het bouwbesluit. Om u te begeleiden in het proces van schetsplan tot omgevingsvergunning heeft de gemeente Veldhoven een onafhankelijk supervisor aangesteld voor Huysackers. De supervisor kan u en uw architect helpen bij het uitwerken van uw woonwensen. Hij toetst ook uw bouwplan aan de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (zie afzonderlijke downloads). Alleen met een positief advies van de supervisor verleent de gemeente Veldhoven de omgevingsvergunning. U kunt contact opnemen met de supervisor via de stedenbouwkundige van de gemeente Veldhoven.

Verkennend bodemonderzoek

In de overeenkomst van koop en verkoop zijn bepalingen opgenomen over de bouwverplichting, het bodemonderzoek en de bodemgesteldheid. Voor het plan Huysackers is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de grond geschikt is voor woningbouw. Het onderzoeksrapport is onder de titel 'Verkennend bodemonderzoek' als download terug te vinden op www.nieuwbouw-huysackers.nl.

Let op!

De gemeente is niet aansprakelijk voor de technische bodemgesteldheid van een bouwkaavel. Een koper moet zelf een zogenoemd sonderend bodemonderzoek laten uitvoeren.

Omgevingsvergunning

Op www.veldhoven.nl/omgevingsvergunning vindt u alle nodige informatie over het aanvraagproces, de legeskosten en de afhandelprocedure van een omgevingsvergunning. De belangrijkste processtappen zijn:

- ◆ Voorlopig ontwerp voor vooroverleg indienen.
Binnen drie maanden na ingang optietermijn: u of uw architect dient een VO in voor vooroverleg, voorzien van een GPR-berekening. Op www.nieuwbouw-huysackers.nl kan uw architect alle informatie vinden die nodig is om een woning te ontwerpen die voldoet aan de randvoorwaarden van de gemeente (digitale ondergrond, afmetingen, beeldkwaliteit, duurzaamheid, etc.)
Het vooroverleg is een eerste toets van het ontwerp aan het bestemmingsplan, de duurzaamheidseisen en het beeldkwaliteitsplan (zie de 'downloads' hierover op www.nieuwbouw-huysackers.nl).
- ◆ Voorlopig Ontwerp niet akkoord? Aanpassen.
Als de supervisor het schetsontwerp niet direct goedkeurt, krijgt u bericht met aanwijzingen over de punten die aangepast moeten worden. Het is daarom belangrijk dat uw architect goed op de hoogte is van alle randvoorwaarden. Dit om te voorkomen dat de procedure zich een aantal keren herhaalt. Bij het verwerken van de aanwijzingen kunt u via de stedenbouwkundige om advies of begeleiding van de supervisor of duurzaamheidscoach vragen. Hiervoor worden geen extra kosten in rekening gebracht.
- ◆ Voorlopig Ontwerp akkoord? Definitief Ontwerp maken.
Nadat het Voorlopig Ontwerp is goedgekeurd maakt de architect het Definitief Ontwerp (DO). Hiervoor heeft u meer uitgewerkte gegevens nodig dan in de schetsplanfase: de statische berekeningen en de tekeningen van beton-, staal- en houtconstructies. Ook dit Definitief Ontwerp moet worden voorzien van een GPR-berekening. Bij voorkeur dient u deze gegevens gelijktijdig met uw aanvraag omgevingsvergunning in. Dit bevordert een voorspoedige behandeling.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag Omgevingsvergunning berekenen wij leges.

U krijgt legeskorting wanneer u:

- ◆ een 'burenakkoord' toevoegt (zie www.veldhoven.nl/burenakkoord);
- ◆ start met de bouw ná de vergunningverlening.

Behandeling van uw vergunningaanvraag

Via www.veldhoven.nl/omgevingsvergunning kunt u doorklikken naar de folder 'Aanvraag omgevingsvergunning ingediend.... En nu?'. Daarin wordt stapsgewijs toegelicht hoe wij uw aanvraag behandelen.

Notariële akte

Binnen 10 maanden na ingang optie moet de notariële akte van transport passeren bij de notaris. Pas daarna kunt u beginnen met bouwen. Deze termijn kan in bijzondere gevallen éénmaal, in overleg met de verkoopbegeleider, worden verlengd. De verlengingstermijn wordt in overleg vastgesteld. Over deze extra termijn wordt de wettelijke rente over de verkoopsom van de kavel in rekening gebracht, tenzij er sprake is van overmacht. Momenteel bedraagt de wettelijke rente 2% (prijspeil 1 januari 2019). Dit is ook het moment dat u de grond betaalt. U maakt zelf een afspraak met de notaris voor het transport van de koopakte en de betaling van de koopsom. De notaris ontvangt via de gemeente de getekende overeenkomst met het verzoek een conceptakte op te maken. De notaris stuurt de conceptakte ter controle naar u en naar de gemeente.

Bouwwerkzaamheden

U bent verplicht om binnen drie maanden na het transport van de koopakte te starten met bouwen. Voor u met de bouwwerkzaamheden kunt beginnen moet u een afspraak maken met de afdeling Beheer & Realisatie over het uitzetten van de bouwgrond en het aangeven van het verplichte bouwpeil.

De geaccordeerde statische berekeningen en de tekeningen van beton-, staal- en houtconstructies moeten zo snel mogelijk nadat u met de bouw begint, beschikbaar zijn bij het team Omgevingszaken van de gemeente Veldhoven.

Gedurende de bouw maakt u met de bouwinspecteur van het cluster Vergunningen afspraken over de controles van de bouwwerkzaamheden.

Eerder in gebruik nemen bouwgrond

U mag de bouwgrond pas in gebruik nemen wanneer de koopsom is betaald. Eerder in gebruik nemen is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Een verzoek tot eerder in gebruik nemen dient u schriftelijk in bij de verkoopbegeleider. U ontvangt binnen enkele werkdagen reactie.

Aan het eerder in gebruik nemen van de bouwgrond is de voorwaarde verbonden dat € 5.000,- van de koopsom wordt betaald. Daarnaast wordt over de resterende koopsom wettelijke rente in rekening gebracht over de periode tussen de datum van het eerder in gebruik nemen en de datum van betaling van de resterende koopsom.

Er mogen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden voordat de omgevingsvergunning is verleend.

Samenvatting tijdslijn

Vanaf ingang optietermijn van 10 maanden:

- ◆ Binnen 2 weken na ingang optie: overeenkomst koop en verkoop ondertekend retour naar gemeente en betaling optievergoeding.
- ◆ Notaris en architect kiezen.
- ◆ Binnen 3 maanden na ingang optie: Voorlopig Ontwerp indienen via www.omgevingsloket.nl en betaling kosten vooroverleg.
- ◆ Bij indienen vergunningaanvraag: betaling leges.
- ◆ Binnen 8 weken na indienen aanvankelijke vergunningaanvraag: college beslist.
- ◆ Vanaf ontvangst vergunning: bouwplan zes weken ter inzage. Indien in deze periode geen zienswijzen zijn binnengekomen, is uw vergunning onherroepelijk.
- ◆ Binnen 10 maanden na ingang optie: notariële akte van transport passeren bij notaris en betaling kavel.
- ◆ Binnen 3 maanden na transport koopakte: aanvang bouw.