

Toelichting procedure kavelverkoop en omgevingsvergunning

In onderstaande toelichting zijn uw belangrijke actiepunten als geheugensteuntje gemarkeerd met een pijltje.

1 Reservering

U heeft uw voorkeur voor een bouwka­vel kenbaar gemaakt. U wordt – in volgorde van gegadigden – als eerste (of eerstvolgende) uitgenodigd voor een gesprek. Tijdens dit gesprek krijgt u informatie over de bewuste bouwka­vel, de verkoopprocedure en de randvoorwaarden op het gebied van stedenbouw, beeldkwaliteit en duurzaamheid. Na afloop van dit gesprek kunt u één kavel reserveren voor maximaal twee weken. Aan het reserveren van een kavel zijn geen kosten verbonden.

- Deze reserveringstermijn kunt u benutten om uw zaken op orde te brengen en alles nog eens goed te overdenken: voldoet de locatie aan uw wensen, passen de randvoorwaarden bij uw ideeën, kunt u straks beschikken over de financiële middelen?
- Na afloop van de reserveringstermijn laat u ons schriftelijk weten of u de kavel koopt of ervan afziet. Mocht u meer tijd nodig hebben dan kan de reservering met maximaal twee weken worden verlengd. Hiervoor neemt u contact op met de afdeling Advies en Ondersteuning, eenheid Grondexploitatie.

2 Optie en keuze architect

Als u besluit om de kavel te kopen zetten wij de reservering om in een optie. U kunt op zoek naar een architect die u wilt inschakelen voor het ontwerp van uw duurzame woning. De gemeente werkt bij voorkeur met een geregistreeerde architect.

- Om er zeker van te zijn dat de architect de gewenste sfeer in Huysackers kan ontwerpen vragen wij u om meteen de naam van de architect en referentiebeelden door te geven.

Supervisor

De gemeente heeft voor Huysackers een supervisor aangesteld. Hij kan u helpen bij het kiezen van een architect en begeleidt u in het ontwerpproces.

3 Overeenkomst van koop en verkoop

Na het nemen van een optie ontvangt u van de gemeente de 'overeenkomst van verkoop en koop' in drievoud (een model hiervan vindt u op www.nieuwbouw-huysackers.nl.)



Na Oerle-Zuid is Huysackers de volgende ontwikkeling in het plangebied Zilverackers. Wonen in het groen, in een gemoedelijke dorpse sfeer en met de stad om de hoek.

Eén exemplaar is bestemd voor uw eigen administratie, één voor de gemeente en één voor de notaris.

- Als u tot aankoop van de bouwkaavel overgaat, stuurt u binnen twee weken alle drie de exemplaren ondertekend en voorzien van datum terug naar de gemeente, afdeling Advies en Ondersteuning, eenheid grondexploitatie. U ontvangt vervolgens een door de gemeente getekend exemplaar retour.
- Binnen twee weken na ontvangst van de door beide partijen ondertekende overeenkomst betaalt u een waarborgsom van € 605,00 (incl. BTW). Na het ondertekenen van de overeenkomst van verkoop en koop kunt u nog steeds afzien van de aankoop. U moet dit schriftelijk melden. Als u afziet van de koop vervalt de waarborgsom aan de gemeente.
- U geeft ons in deze fase ook alvast de naam van een notariskantoor door, voor de juridische levering van de bouwkaavel. De gemeente kan zo zorgen dat de notaris op tijd alle benodigde stukken ontvangt om de conceptakte op te maken.

Bodem

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 als download beschikbaar op www.nieuwbouw-huysackers.nl

- Een koper moet zelf een sonderingsonderzoek laten uitvoeren om de draagkracht (de technische bodemgesteldheid) van de bouwkaavel vast te stellen. Dit is nodig om vast te stellen of u eventueel rekening moet houden met grondverbetering of boren. De gemeente is daarvoor niet verantwoordelijk noch aansprakelijk.

4 Voorlopig ontwerp

De volgende stap op weg naar uw nieuwe woning is de ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp (VO of schetsontwerp) door uw architect. 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: , afmetingen, beeldkwaliteit, duurzaamheid, etc. De gemeente stuurt uw architect de digitale kadastrale ondergrond van het kavel toe zodra u het e-mailadres van de architect aan de gemeente doorgeeft.

Binnen drie maanden na het nemen van de optie dient u of uw architect via 'Omgevingsloket Online' een schetsplan in voor vooroverleg, mede voorzien van een GPR-berekening. Het vooroverleg is een eerste toets van het ontwerp aan het bestemmingsplan, de duurzaamheidseisen en het beeldkwaliteitsplan. Meer informatie over deze onderwerpen vindt U op www.nieuwbouw-huysackers.nl.

- U logt voor het indienen van het schetsplan in op <https://www.omgevingsloket.nl/> met behulp van uw DigID. Start met 'een vergunning aanvragen' en kies dan de optie 'vooroverleg'. De kosten van het vooroverleg bedragen € 100,- (prijspeil 1 januari 2018).

U ontvangt vervolgens bericht over het al dan niet goedkeuren van het schetsontwerp.



Na Oerle-Zuid is Huysackers de volgende ontwikkeling in het plangebied Zilverackers. Wonen in het groen, in een gemoedelijke dorpse sfeer en met de stad om de hoek.

Schetsontwerp niet akkoord

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 vooroverlegprocedure zich zo 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.

of

Schetsontwerp akkoord

Zodra u bericht heeft dat het schetsontwerp is goedgekeurd, zorgt uw architect voor het definitieve bouwplan (DO). Hiervoor heeft u meer uitgewerkte gegevens nodig dan in de schetsplanfase. Ook dit bouwplan wordt begeleid door een GPR-berekening. Dit bevordert een voorspoedige afwikkeling van uw vergunningaanvraag.

5 Omgevingsvergunning

Het definitieve bouwplan, inclusief GPR-berekeningen, dient u in als 'aanvraag Omgevingsvergunning' via Omgevingsloket Online. Hiervoor worden leges berekend. De legeskosten zijn afhankelijk van veel factoren. U vindt de legeskosten in de [tarieventabel behorende bij de legesverordening 2018](#).

Kortingsregeling

De gemeente Veldhoven past kortingen toe wanneer u voldoet aan een of meer van de volgende criteria:

- ◆ U voegt bij indiening van de aanvraag een burenakkoord toe;
- ◆ u zorgt ervoor dat u uw aanvraag volledig en digitaal indient;
- ◆ u start de bouw ná de vergunningverlening.

Behandeltermijn

Er is sprake van een reguliere procedure wanneer uw aanvraag voldoet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, of wanneer de gemeente medewerking verleent aan een ontheffing (op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° of 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo). Dit houdt in dat het college binnen acht weken na het ontvangen van een ontvankelijke aanvraag, moet beslissen. Zodra de gemeente vergunning heeft verleend, ligt uw bouwplan nog zes weken ter inzage. Binnen deze inzageperiode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen, ofwel hun mening geven over uw bouwplan. Wanneer binnen deze periode geen zienswijzen zijn binnengekomen, is uw omgevingsvergunning onherroepelijk.



Na Oerle-Zuid is Huysackers de volgende ontwikkeling in het plangebied Zilverackers. Wonen in het groen, in een gemoedelijke dorpse sfeer en met de stad om de hoek.

6 Naar de notaris

Notariële akte

Voor u kunt beginnen met bouwen moet de notariële akte van transport bij de notaris passeren. Dit is ook het moment waarop u de grond betaalt. Het passeren van de akte plus de betaling moeten uiterlijk acht maanden na start van de optie plaatsvinden.

- U maakt zelf een afspraak met uw notaris voor het transport van de koopakte en betaling van de koopsom. De notaris ontvangt via de gemeente de getekende overeenkomst met het verzoek een conceptakte op te maken. De notaris stuurt deze conceptakte naar u en naar de gemeente.

Verlengen termijn

In bijzondere gevallen kan de termijn éénmaal met twee maanden worden verlengd. U vraagt deze verlenging met redenen omkleed aan bij de afdeling Advies en Ondersteuning, eenheid Grondexploitatie. Over die extra termijn wordt dan de wettelijke rente over de verkoopsom van de kavel in rekening gebracht. Momenteel bedraagt de wettelijke rente 2% (prijsspeil 1 januari 2018).

- U bent verplicht om binnen drie maanden na het passeren van de notariële akte te starten met bouwen.

7 Overige aandachtspunten

Voordat u met de bouw kunt beginnen zijn er nog meer zaken die u moet regelen:

- U moet eerst de statische berekeningen en de tekeningen van beton-, staal- en houtconstructies indienen. Doe dit bij voorkeur gelijktijdig met de aanvraag voor de omgevingsvergunning.
- Daarnaast moet u vooraf afspraken maken over het uitzetten van de bouwkegel, het aangeven van het verplichte bouwpeil en het controleren van de werkzaamheden.

Neem hiervoor tijdig contact op met de medewerker GEO-informatie van de afdeling Beheer en Realisatie.

Eerder in gebruik nemen bouwkegel

U mag de bouwkegel pas in gebruik nemen wanneer de koopsom is betaald. Eerder in gebruik nemen van de kavel is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders en onder de volgende voorwaarden:

- ◆ U betaalt € 5.000,- van de koopsom;
- ◆ Over de resterende koopsom wordt u de 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 plaats vinden voordat de bouwvergunning onherroepelijk is.

Heeft u vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze informatie? Neem contact met ons op via e-mailadres gemeente@veldhoven.nl of bel het algemene telefoonnummer 14 040.



Na Oerle-Zuid is Huysackers de volgende ontwikkeling in het plangebied Zilverackers. Wonen in het groen, in een gemoedelijke dorpse sfeer en met de stad om de hoek.