

Het koop- en bouwproces bouw kavels

Stap 1: Een kavel kopen

U beslist niet meteen of u een kavel koopt. Allereerst wilt u goed geïnformeerd zijn over de mogelijkheden en plichten bij aanschaf van een vrije kavel. De informatie kunt u opvragen bij gemeente en/of de verkopende makelaar. Heeft u daarna nog steeds interesse, dan kunt u een optie nemen op de kavel.

Optieperiode

Een optieperiode is een periode van maximaal 3 maanden. Gedurende deze maanden reserveert de gemeente de kavel voor u. Tijdens deze periode bekijkt u of uw droomhuis op de betreffende kavel te bouwen is en financieel haalbaar is.

Na maximaal 3 maanden vervalt de optie. Heeft u nog steeds interesse in de kavel? Dan heeft u de keuze om de optie om te zetten in een definitieve koop of in een reservering. In beide gevallen ondertekent u een koopovereenkomst. U ontvangt de koopovereenkomst van de gemeente of van de makelaar. In deze koopovereenkomst zit automatisch een reserveringsperiode van 6 maanden.

Reservering

Gedurende 6 maanden kunt u de kavel reserveren. Deze periode gebruikt u om een omgevingsvergunning te krijgen. Op ieder gewenst moment kunt naar de notaris om eigenaar van de grond te worden.

Tijdens deze reservering betaalt u rente over de aankoopprijs van de grond. Kan er geen omgevingsvergunning verleent worden of is het bouwplan financieel voor u toch niet haalbaar, dan kunt u alsnog de koop ontbinden.

U bent rente verschuldigd tot het moment dat:

- de koopovereenkomst wordt ontbonden, of
- de notariële akte wordt ondertekend bij de notaris en de grond uw eigendom wordt.

Koop

U kiest zelf de notaris. De getekende koopovereenkomst wordt naar de notaris van uw keuze gestuurd. Deze notaris maakt de notariële akte van eigendomsoverdracht op. De notaris neemt daarna contact met u op over de datum en het tijdstip van het passeren (ondertekenen) van de akte.

Bij het ondertekenen van de akte moet de koopsom, de kosten voor notaris en kadaster en eventueel verschuldigde reserveringsrente worden betaald.

Op de koop van een particuliere kavel bij de gemeente Oss zijn de algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014 van toepassing.

Stap 2: Het ontwerp van uw woning

Maken voorlopig ontwerp

Een geregistreerde architect is de aangewezen persoon voor het maken van een 'voorlopig ontwerp'. Een architect kan u in het traject ook begeleiden en adviseren. Hierover maakt u met de architect afspraken.

Concept aanvraag

Het 'voorlopig ontwerp' kan worden ingediend als concept aanvraag voor de activiteit bouwen. Het concept kan per mail gestuurd worden naar baliebml@oss.nl onder vermelding van: 'vooroverleg'. Ook voor vragen betreffende uw (concept) aanvraag kunt u terecht bij baliebml@oss.nl, eventueel telefonisch via 14-0412.

Een concept aanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. De gemeente toetst dit plan aan het bestemmingsplan* en legt uw concept voor aan Welstand**.

Daarna brengt de gemeente haar advies uit. Dit advies blijft 3 maanden geldig. Aan het indienen van een conceptaanvraag zijn geen kosten verbonden.

** Wat is een bestemmingsplan? In een bestemmingsplan staat welke functies de grond heeft. Bijvoorbeeld wonen, natuur, recreatie of bedrijf. Ook regelt een bestemmingsplan de maximale afmetingen van een gebouw*

***Welstand bekijkt of het plan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Sluit uw woning aan bij het karakter van de wijk?*

Opstellen definitief ontwerp

Als het voorlopig ontwerp voldoet aan uw wensen en eisen en aan de voorwaarden van de gemeente Oss kan de architect het Definitieve Ontwerp maken.

Stap 3: Omgevingsvergunning aanvragen

Het Definitieve ontwerp wordt ingediend als aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gaat de wettelijke procedure in (procedure omgevingsvergunning). Zie www.oss.nl > digitaal loket > bouw en verbouw vergunning of omgevingsvergunning.

Na ontvangst van uw aanvraag, zal de gemeente deze binnen 8 weken beoordelen. Is uw aanvraag niet volledig, dan wordt u gevraagd de ontbrekende informatie aan te leveren. Na ontvangst van de aanvullende informatie wordt uw aanvraag opnieuw beoordeeld.

Nadat de procedure succesvol is doorlopen en aan alle eisen wordt voldaan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De vergunning zal dan nog 6 weken openstaan voor bezwaar. Wanneer er na deze 6 weken geen bezwaar tegen de vergunning binnen is gekomen, is de vergunning onherroepelijk.

Stap 4: start bouw

Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grond is getransporteerd*, kunt u met de bouw starten.

**Bij de notaris is de notariële akte van eigendomsoverdracht ondertekend en de grond is in uw eigendom.*

Duurzaam bouwen

Een energiezuinig huis, dat lijkt u wel wat. Maar energiebesparende maatregelen kosten geld. Op www.energiesubsidiewijzer.nl vindt u informatie over mogelijke subsidies die het duurzaam bouwen goedkoper kunnen maken.