

## **Ik krijg een bouwrijpe kavel, wat mag ik nu verwachten?**

De kavels zijn bouwrijp. Dit betekent dat de gemeente een openbare ontsluitingsweg en hoofdnutsvoorzieningen (hoofdkabels, hoofdleidingen en hoofdriolering) heeft aangelegd. U bent zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van bouwaansluitingen voor water, elektra, gas, centrale antenne installatie (cai), telefoon en riolering. Hiervoor benadert u de verschillende nutsbedrijven ([www.huisaansluitingen.nl](http://www.huisaansluitingen.nl)). Voor een aansluiting op het riool neemt u contact op met de Balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving van de gemeente Oss (telnr. 14-0412).

### **Bodemonderzoek**

De gemeente verklaart dat de grond geschikt is voor woningbouw. In opdracht van de gemeente Oss is het plangebied onderzocht op mogelijke verontreiniging van de grond en het grondwater. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op grond van uitslag van het onderzoek geschikt is voor woningbouw. In de koopovereenkomst wordt verwezen naar het bodemonderzoek.

## **Wat voor woning mag ik hier bouwen?**

Voor ieder plan zijn er regels waaraan iedereen zich moet houden. Denk hierbij aan de voorschriften uit het bestemmingsplan, regels over de architectuur en beeldkwaliteit, bouwtechnische regelgeving, maar ook criteria in verband met veiligheid, milieu en energiezuinigheid. U komt deze regels tegen wanneer u een omgevingsvergunning (voorheen: de bouwvergunning) aanvraagt, zie bijlage 1. Wanneer uw bouwplan niet aan de regels voldoet, verleent de gemeente geen vergunning. De gemeente wil met deze voorschriften een wijk van hoge kwaliteit realiseren.

### **Voorschriften bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan vindt u allerlei regels voor de woning die u bouwt. Bijvoorbeeld over het perceel en de plaats waarop u de woning en de bijgebouwen mag plaatsen. Het bouwvlak wordt aangegeven op de verbeelding. Een deel van de grond mag gebruikt worden voor aan-huis-verbonden-beroepen, bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen, toegangs- en ontsluitingspaden en parkeervoorzieningen. Alle gegevens over de inrichting en het gebruik van de kavels vindt u, zoals alle overige exacte voorwaarden voor deze kavels, in het bestemmingsplan. De informatie uit het betreffende bestemmingsplan die voor u relevant is, is in te zien op de gemeentelijke website [www.ruimtelijkeplannen-oss.nl](http://www.ruimtelijkeplannen-oss.nl) of op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Kavelpaspoorten**

Om meer inzicht in de mogelijkheden en beperkingen voor een woonhuis op een kavel te geven zijn de voornaamste bepalingen uit het bestemmingsplan in beeld weergegeven in een kavelpaspoort. Van iedere bouwkeerder is er een "kavelpaspoort" waarop de belangrijkste bebouwingsrestricties zijn weergegeven. Let op: voor de volledige en exacte bepalingen die gelden voor de bouwkeerder van uw voorkeur moet u het bestemmingsplan raadplegen. Het bestemmingsplan is altijd bepalend.

## **Architectuur en beeldkwaliteit**

Waar het bestemmingsplan harde en goed te onderscheiden voorwaarden stelt, zijn er voor architectuur en beeldkwaliteit veelal "zachter" omschreven randvoorwaarden en aanbevelingen bepaald. Deze randvoorwaarden kunt u terug vinden in het zogenaamde beeldkwaliteitplan.

## **Architectonische begeleiding**

De aangewezen persoon die er voor kan zorgen dat uw woonwensen vertaald worden in een bouwplan dat voldoende architectonische kwaliteit en voldoende beeldkwaliteit omvat is een architect die geregistreerd staat in het architectenregister. Voor een architectenkeuze of meer informatie over bouwen met een architect kunt u terecht bij:

Stichting Bureau Architectenregister (SBA)

Nassauplein 24  
Den Haag  
Postbus 85506  
2508 CE Den Haag  
Telefoon: 070-3457020  
Fax: 070-3603028  
Email: [info@architectenregister.nl](mailto:info@architectenregister.nl)  
Internet: [www.architectenregister.nl](http://www.architectenregister.nl)

Bond van Nederlandse Architecten  
(BNA)

Keizergracht 321,  
1016 EE Amsterdam  
Postbus 19696  
1000 GP Amsterdam  
Telefoon: 020 – 555 36 66  
Fax: 020 – 555 36 99  
Email: [bna@bna.nl](mailto:bna@bna.nl)  
Internet: [www.bna.nl](http://www.bna.nl)

De brochure 'bouwen met een architect' van de BNA is te downloaden vanaf de site [www.bna.nl/opdrachtgevers/nl/home](http://www.bna.nl/opdrachtgevers/nl/home).

## **Parkeren**

De gemeente Oss streeft er naar om het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein op te lossen zodat het zo min mogelijk drukt op het openbaar gebied. U dient rekening te houden met minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uiteraard is er ook ruimte voor parkeren in het openbaar gebied.

## **Infiltratie hemelwater**

De gemeente Oss voert het beleid dat hemelwater niet wordt aangesloten op het rioleringsstelsel maar op het eigen terrein geïnfiltreerd moet worden in de bodem. Het regenwater moet zoveel mogelijk worden vastgehouden daar waar het valt en schoon en vuil water moeten worden gescheiden. Meer informatie over de eisen en randvoorwaarden met betrekking tot het omgaan met regenwater vindt u in bijlage 2.

## **Duurzaam en energiezuinig bouwen**

De gemeente Oss hecht aan een duurzaam ontwikkelde woonomgeving. In samenwerking met andere gemeenten, woningcorporaties en bouwbedrijven in de regio is daarom het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen opgesteld. Met het ondertekenen van het convenant willen alle partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Ook voor particulieren die een huis gaan bouwen is het convenant een belangrijke leidraad. Deze is terug te vinden op de website [www.dubo.odbn.nl](http://www.dubo.odbn.nl). Hier vindt u meer informatie over het convenant en ook tips en links voor zelfbouwers. Als u een architectenbureau of bouwbedrijf inschakelt dat het convenant heeft getekend dan mag u een goed advies verwachten over de te treffen maatregelen.

## **Veiligheid, gebruiksvriendelijkheid en aanpasbaarheid**

Veiligheid is belangrijk bij het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk. Aandacht voor sociale veiligheid bij het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan en het ontwerp van de woningen en woongebouwen kan criminaliteit en overlast voorkomen. Naar aanleiding

van onderzoeken zijn richtlijnen opgesteld. Eén daarvan is het Politiekeurmerk Veilig Wonen® (PKVW).

De gemeente Oss streeft naar veilige straten en wijken. Daarom moeten zowel de openbare ruimte als de woningen in de wijk voldoen aan het PKVW. Wij adviseren u als (mede)eigenaar van de grond het PKVW toe te passen. Kijkt u voor meer informatie over de richtlijnen voor het PKVW op [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl).

### **Woonkeur**

Extra kwaliteit aan uw woning en woonomgeving op het gebied van gebruiksvriendelijkheid, aanpasbaarheid en veiligheid worden gesteld door het Woonkeur. De gemeente is verantwoordelijk op wijk- en buurtniveau, ontwikkelaars op het niveau van woongebouwen en u op woningniveau. Hiermee kunt u uw toekomstige woning meer kwaliteit geven dan wettelijk is voorgeschreven. Meer informatie vindt u op [www.woonkeur.nl](http://www.woonkeur.nl)

# Stappenplan: het proces van optie tot start bouw

## 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. Alle van toepassing zijnde informatie en documenten kunt u vinden in deze brochure en op de website [www.woneninoss.nl](http://www.woneninoss.nl). Heeft u daarna nog steeds interesse, dan kunt u een optie nemen op de kavel.

### *Optieperiode*

Een optieperiode is een periode van maximaal 1 maand. Tijdens deze maand reserveert de gemeente kosteloos de kavel voor u en plant de gemeente een gesprek met u in. Tijdens deze periode onderzoekt u of uw wensen op deze kavel haalbaar zijn.

Na maximaal 1 maand vervalt de optie. Heeft u nog steeds interesse in de kavel? Dan kunt u de optie omzetten in een koop- of erfpachtovereenkomst. Vanaf dat moment betaalt u rente over de aankoopprijs van de kavel. Een voorbeeld van een koop- of erfpachtovereenkomst vindt u op [www.woneninoss.nl](http://www.woneninoss.nl).

### *Koop/erfpacht van de grond*

De gemeente stelt voor u een koop- of erfpachtovereenkomst op. Deze overeenkomst ondertekent u. Daarna stuurt u de overeenkomst terug aan de gemeente. In deze koop- of erfpachtovereenkomst is een periode van 8 maanden opgenomen voordat de akte moet passeren. Deze periode gebruikt u om de financiering en de omgevingsvergunning te krijgen. U kunt op elk moment tijdens deze periode naar de notaris om eigenaar van de grond te worden. Tijdens deze periode van 8 maanden betaalt u rente over de aankoopprijs van de grond. Als u geen financiering of omgevingsvergunning krijgt mag u de overeenkomst ontbinden.

U bent rente verschuldigd tot het moment dat:

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

### *Passeren van de akte en betaling*

U kiest zelf de notaris. De getekende overeenkomst wordt naar de notaris van uw keuze gestuurd. Deze notaris maakt de notariële akte van de eigendomsoverdracht op (akte van levering). De notaris maakt met u een afspraak om de akte te ondertekenen. Bij het ondertekenen van de akte moet u de koopsom en alle andere kosten betalen.

Op de koop van een kavel zijn de algemene verkoopvoorwaarden woningbouw 2014 van toepassing. In geval van erfpacht zijn de algemene erfpachtvoorwaarden 2014 van toepassing. Deze voorwaarden vindt u op [www.woneninoss.nl](http://www.woneninoss.nl).

## Stap 2: Het ontwerp van uw woning

### *Maken voorlopig ontwerp*

Een architect is de aangewezen persoon om een 'voorlopig ontwerp' te maken. Deze architect kan u begeleiden en adviseren tijdens het traject. Hierover maakt u met de architect afspraken.

### *Concept aanvraag*

Het "voorlopig ontwerp" wordt ingediend als conceptaanvraag voor de activiteit bouwen. U stuurt het concept per mail naar [baliebml@oss.nl](mailto:baliebml@oss.nl) onder vermelding van: "vooroverleg". Voor vragen betreffende uw (concept) aanvraag kunt u terecht bij [baliebml@oss.nl](mailto:baliebml@oss.nl), of telefonisch via 140412.

Een conceptaanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. De gemeente toetst dit plan aan het bestemmingsplan\*.

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.*

### *Opstellen definitief ontwerp*

Voldoet het voorlopig ontwerp aan de eisen van het bestemmingsplan, dan maakt de architect het definitieve ontwerp.

## Stap 3: Omgevingsvergunning aanvragen

U dient het definitieve ontwerp in als aanvraag voor een omgevingsvergunning. Voor de activiteit bouwen. Dan gaat de wettelijke procedure in. Zie [www.oss.nl](http://www.oss.nl). digitaal loket, bouw en verbouw vergunning of omgevingsvergunning.

Na ontvangst van uw aanvraag, beoordeelt de gemeente deze binnen 8 weken. Is uw aanvraag niet volledig, dan vraagt de gemeente u de ontbrekende informatie aan te leveren. Na ontvangst van de aanvullende informatie beoordelen we uw aanvraag opnieuw.

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

De vergunning staat dan nog 6 weken open voor bezwaar. Wanneer er binnen 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 gepasseerd\*, dan mag u met de bouw starten.

\* Als de notariële akte van levering ondertekend is, is de grond uw eigendom.

#### *Duurzaam bouwen*

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

## BIJLAGE 1

### Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?

Wie wil bouwen of verbouwen moet een omgevingsvergunning aanvragen. Voorheen was dit de bouwvergunning.

#### Conceptaanvraag

Voordat u een omgevingsvergunning aanvraagt, is het verstandig eerst een conceptaanvraag in te dienen. Bij voorkeur gebeurt dit digitaal via [baliebml@oss.nl](mailto:baliebml@oss.nl). Meer informatie hierover is verkrijgbaar bij de balie BML. Een conceptaanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. Het plan wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Het kan zijn dat u uw aanvraag moet aanpassen of dat een ontheffing van het bestemmingsplan aan de orde is.

De welstandscommissie toetst dit plan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteit plan en de welstandsnota. Na de beoordeling van uw plan (door de gemeente) kunt u uw conceptaanvraag aanpassen of uitwerken tot een aanvraag om een omgevingsvergunning. De behandeling van een conceptaanvraag is gratis. De uitkomst van een conceptaanvraag blijft altijd 3 maanden geldig. Als u binnen die tijd geen actie meer onderneemt, dan sluiten we het aangelegd dossier. Als u dan besluit om toch te gaan bouwen, moet u opnieuw het proces doorlopen.

Voor een goede beoordeling van de conceptaanvraag moet u de volgende gegevens aanleveren:

- Uw persoonsgegevens en het bouwadres;
- Een schetsplan (gevelaanzichten op schaal, met afmetingen en belendingen);
- Een opgave van de toe te passen kleuren en materialen;
- Een goede situatietekening, bij voorkeur een kadastrale situatietekening.

#### Stappen in het aanvraagproces

Het aanvragen van een omgevingsvergunning gaat in zes stappen.

1. U dient een conceptaanvraag\* in bij de gemeente via [baliebml@oss.nl](mailto:baliebml@oss.nl). Het advies over uw voorgenomen bouwplan is 3 maanden geldig. Een conceptaanvraag is een schetsplan van uw bouwplan. Het plan wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Het kan zijn dat u uw aanvraag moet aanpassen bij een afwijking van het bestemmingsplan.
2. Is de beoordeling met betrekking tot het bestemmingsplan akkoord. Dan is het mogelijk uw plan kosteloos te laten toetsen door het Adviesteam Architectuur. Dit is niet verplicht.
3. U werkt uw conceptaanvraag uit tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Deze aanvraag kunt u indienen via de site van [www.oss.nl](http://www.oss.nl) of rechtstreeks via Omgevingsloket online: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).
4. U ontvangt een bericht van ontvangst. De gemeente controleert of de omgevingsaanvraag volledig en ontvankelijk is. Als blijkt dat er nog stukken ontbreken of gegevens niet toetsbaar zijn, laten wij u dat weten. We geven daarbij aan binnen welke termijn u de ontbrekende gegevens alsnog kunt aanleveren.
5. De gemeente beoordeelt uw aanvraag inhoudelijk en kijkt of uw aanvraag aan alle wettelijke eisen voldoet. We toetsen uw aanvraag o.a. aan de technische eisen uit het Bouwbesluit.
6. Afhankelijk van de activiteiten in een project is de reguliere behandelprocedure (maximaal 8 weken) van toepassing. De extra tijd om uw aanvraag compleet te maken, wordt bij de beslistermijn van de gemeente opgeteld. De gemeente

publiceert bij een reguliere procedure de ontvangst van de omgevingsvergunning en het besluit op de omgevingsvergunning in Oss Actueel. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan nog maximaal zes weken de tijd om bezwaar in te dienen. Daarna is uw vergunning onherroepelijk.

### **Leges**

Bij het in behandeling nemen van een omgevingsvergunning moet u leges betalen vanaf stap 3. Bijvoorbeeld over de bouwkosten of andere omgevingsactiviteiten zoals kappen van een boom of aanleggen van een inrit. De bouwkosten zijn de kosten die een aannemer in rekening brengt als hij het hele bouwwerk zou uitvoeren. De gemeente brengt leges in rekening bij:

- een aanvraag van een vergunning;
- het intrekken van een aanvraag;
- bij het weigeren van een aangevraagde vergunning;
- bij het aanpassen van een al verstrekte vergunning.

De hoogte van de leges kunt u vinden op de website [www.oss.nl](http://www.oss.nl), Zoekfunctie "verordening leges" onder de kop "Belastingen".



## **BIJLAGE 2**

### **Plan Watertaken 2012 – 2017**

De gemeente Oss heeft regels hoe om te gaan met het bergen van water. Op [www.oss.nl](http://www.oss.nl) kunt u met de zoekterm "watertaken" het plan "Watertaken 2012 – 2017" raadplegen.

## **BIJLAGE 3**

### **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN WONINGBOUW GEMEENTE OSS 2014**

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss december 2013

#### **Algemene voorwaarden woningbouw gemeente Oss 2014**

Als u een Koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een Onroerende zaak, al dan niet met opstal, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw Koopovereenkomst van toepassing. In de Koopovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de Algemene Verkoopvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de Koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

**De volledige versie 'Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014', kunt u vinden op [www.woneninoss.nl](http://www.woneninoss.nl).**

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u –via het op de website van de gemeente Oss ([www.oss.nl](http://www.oss.nl)) vermelde telefoonnummer kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf.

## **BIJLAGE 4**

### **ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN WONINGBOUW VAN DE GEMEENTE OSS 2014**

Vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oss d.d. 16-09-2014.

Als u een Erfpachtovereenkomst met de gemeente sluit voor een Onroerende zaak, al dan niet met opstal, dan zijn er **altijd** bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw Erfpachtovereenkomst van toepassing. In de Erfpachtovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de Erfpachtovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

De Erfpachtovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de Erfpachtovereenkomst vindt u altijd **kernbedingen** en soms **bijzondere bedingen**.

Kernbedingen zijn de **namen** van de Erfpachter en de vervreemder (de gemeente), **wat** er in Erfpacht wordt uitgegeven, **hoeveel** de Canon bedraagt en **waarvoor** de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de Erfpachtovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een Erfpachtovereenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen als er rechten van anderen op de Onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad.

**De volledige versie 'Algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014', kunt u vinden op [www.woneninoss.nl](http://www.woneninoss.nl).**

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u –via het op de website van de gemeente Oss ([www.oss.nl](http://www.oss.nl)) vermelde telefoonnummer kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf.

Algemene informatie zelfbouwkavels 2020, is een uitgave van de gemeente Oss.  
September 2020

Samenstelling: Gemeente Oss, Dienst Gemeentebedrijven,  
Afdeling Vastgoedbedrijf. Telefoon: 14 0412  
Opmaak en vormgeving: Vormgeving en Publicatie, gemeente Oss  
Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.