

## **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 bouwkavel is er een "kavelpaspoort" waarop de belangrijkste bebouwingsrestricties zijn weergegeven. Let op: voor de volledige en exacte bepalingen die gelden voor de bouwkavel 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 gemeente vindt het belangrijk dat u zich laat adviseren door een architect. Dit is niet verplicht. Meer informatie over architecten vindt op [www.architectenregister.nl](http://www.architectenregister.nl) of de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) [www.bna.nl](http://www.bna.nl). De brochure 'bouwen met een architect' van de BNA is te downloaden vanaf de site [ww.bna.nl/opdrachtgevers/nl/home](http://ww.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.

### **Gasloos**

Nieuwbouwwoningen worden niet meer aangesloten op aardgas. Bij het ontwerpen van uw woning moet u hier rekening mee houden.

### **Natuurinclusief**

[Wat is natuurinclusief bouwen?](#)

Natuurinclusief bouwen is het planten van groen bij nieuwbouw, renovatie of herstructurering. Het gaat daarbij om de gebouwen zelf en om de omgeving. Door bewust ruimte te maken voor de biodiversiteit kunnen er meer plant- en diersoorten

leven. Hierdoor ontstaat er een betere leefomgeving. Met natuurinclusief bouwen worden mens, wonen, werken en natuur met elkaar verbonden.

### Waarom Natuurinclusief bouwen?

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonden en aantrekkelijke steden en dorpen te maken. Zo ontstaat voor alle gebruikers een prettige leefomgeving. Investeren in groene kwaliteit levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Goed stedelijke groen zorgt voor verkoeling in de zomer en zuivert de lucht. Verder biedt het volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals:

- Huismus;
- Gierzwaluw;
- Merel;
- Gewone dwergvleermuis.

Door deze bevolkingsgroepen komen steden en dorpen pas écht tot leven.

### Natuurinclusief bouwen en ontwerpen als het nieuwe normaal.

Ook vogels en vleermuizen hebben een plek nodig om te wonen. In een vooral met stenen opgebouwde omgeving zijn steeds minder geschikte verblijfslocaties te vinden. De vraag is hoe een gebouwen als verblijfplaats kan fungeren. Hoe kunt u hierin verbetering brengen?

Voorbeelden van maatregelen zijn:

- groene gevel;
- groen dak;
- ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels;
- insectenmuur;
- afkoppelen van regenwater met waterdoorlatende bestrating, wadi en infiltratiekratten;
- verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren;
- vogel-, vlinder- en bijenvriendelijke bloemen en struiken;
- pocketparks en natuurlijk spelen.

Wil je hiermee aan de slag gaan in jouw huis of tuin? Kijk dan eens op [www.bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl).

## **Veiligheid**

Veiligheid is belangrijk bij het bouwen van een nieuwe woonwijk. Aandacht voor sociale veiligheid voorkomt criminaliteit en overlast. Aan de hand van onderzoeken zijn adviezen opgesteld. Eén daarvan is het Politiekeurmerk Veilig Wonen® (PKVW).

De gemeente Oss wil graag veilige straten en wijken. Daarom moeten de openbare ruimte en de woningen in de wijk voldoen aan het PKVW. Het is dus belangrijk dat u als eigenaar van de grond het PKVW toepast. Meer informatie over het PKVW vindt u op: [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl).

## **Woonkeur**

Woonkeur stelt extra kwaliteit aan uw woning en woonomgeving. De gemeente is verantwoordelijk op wijk- en buurtniveau en u op woningniveau. Zie: [www.woon-keur.nl](http://www.woon-keur.nl).

## **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 vindt u in het "WRP Oss 2023-2029" (Water- en rioleringsprogramma). Het WRP Oss 2023-2029 kunt u vinden op [www.woneninoss.nl](http://www.woneninoss.nl).

Aanvraag NUTS-voorzieningen

## **Nieuwe bouwaanvraag (bouwaansluiting)**

Een aansluiting op NUTS-voorzieningen voor nieuwbouw vraagt u aan op de website [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl).

### **Wat heeft u nodig bij het indienen van een aanvraag?**

Uw aanvraag moet u in één keer indienen. Hiervoor heeft u de volgende gegevens nodig:

- straatnaam;
- huisnummer;
- postcode en plaats;
- plattegrond.

Als u geen adres heeft kunt u een locatie prikken op de kaart (bijvoorbeeld Google Maps). Dit kunt u doen door in te zoomen op uw locatie en vervolgens deze coördinaten door te geven.

### Belangrijk!

Voor een aanvraag voor een aansluiting(en) moet u het officiële adres dat in de BAG geregistreerd is gebruiken. In de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) staan gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen. De gemeente geeft het adresbesluit af bij de omgevingsvergunning. Het duurt ongeveer 5 tot 7 werkdagen voordat een nieuw adres in de BAG te zien is.

### De benodigde capaciteit

Uw installateur adviseert u over de capaciteit voor een nieuwe of te wijzigen aansluiting.

### Plattegrond van de locatie

Op een plattegrond staat de plaats van de meterkast, de ingang en eventueel ook de meter duidelijk vermeld. Hiermee bepaalt de netbeheerder waar de aansluiting moet komen. Als u geen plattegrond heeft, kunt u een schets maken en hiervan een foto uploaden.

### Schets van de situatie

Op een situatieschets staat het pand ten opzichte van de omgeving. Dit helpt de netbeheerder om de voorbereiding nauwkeuring in gang te zetten. Heeft u geen schets van de situatie? Dan kunt u een schets maken en hiervan een foto uploaden.

### Foto van de meterkast

Vraagt u een wijziging of verplaatsing aan, voeg dan voor de netbeheerder een foto van de meterkast toe. Op deze foto staat de meteropstelling en de meters duidelijk afgebeeld.

### Gegevens van contactpersoon

In uw aanvraag kunt u contactpersoon opgeven als u dit niet zelf bent:

- Contactpersoon facturatie;
- Contactpersoon tijdens werkzaamheden.

### EAN code

Als u een wijziging of verwijdering van een elektriciteits- of gasaansluiting aanvraagt, heeft u de EAN code van de aansluiting nodig. De EAN code van uw aansluiting vindt u op de afrekening die u ontvangt van uw energieleverancier. De EAN code energie is uniek en bestaat uit een getal van 18 cijfers. Uw gasaansluiting heeft een eigen EAN code energie. Ook uw elektriciteitsaansluiting heeft een eigen nummer. Zo weten energieleveranciers

en netbeheerders precies over welke aansluiting het gaat. Op deze manier ontstaan geen misverstanden.

#### Waar kan ik de EAN-code vinden?

Mijnaansluiting.nl haalt afhankelijk van de door u ingevulde adresgegevens, automatisch EAN codes op uit het landelijke centrale aansluitregister. Kunt u geen EAN code vinden op uw adres? Via het online EAN codeboek vindt u uw EAN-code(s) snel terug.

#### Bodemgegevens

Bent u in het bezit van een bodemrapport voeg dit dan toe. De netbeheerder is verplicht de bodemkwaliteit in kaart te brengen. De netbeheerder brengt een advies uit naar de uitvoerende aannemer aangaande eventuele aanvullende maatregelen bij vervuilde grond. Als u al over gegevens beschikt, kan dit de doorlooptijd van uw aanvraag mogelijk versnellen.

#### Aanvraag rioolaansluiting

De gemeente beheert voor het rioolstelsel (aanleg, onderhoud en vervanging). Ook zorgt de gemeente voor de aansluiting van uw woning op het riool tot aan uw eigen terrein. Vanaf daar moet u er zelf voor zorgen. Voor de aanvraag van een rioolaansluiting moet u betalen. Dit geldt ook voor de aanleg.

#### Wat zijn de voorwaarden?

- een rioolaansluiting (op eigen terrein), kleiner of gelijk in de buurt van aan  $\Phi 160\text{mm}$ , moet met B.O.B. (Binnen Onderkant Buis) 0,70m onder het maaiveld op de erfafscheiding aangeboden worden;
- op of bij de erfafscheiding (binnen 0,5m) moet op eigen terrein een ontstoppingsstuk geplaatst worden. Dit geldt voor alle rioolaansluitingen die van het terrein of pand naar de openbare ruimte gaan;
- een rioolaansluiting van  $\Phi 200\text{mm}$  of groter moet altijd met een inspectieput op het hoofdriool worden aangesloten. Plaats en locatie altijd in overleg met rioleringsbeheer van de gemeente.

#### Voor een aanvraag rioolaansluiting hebben we de volgende gegevens van u nodig:

- contactgegevens;
- plaats van de aansluiting;
- situatieschets;
- type en grootte van de aansluiting.

## Wat moet u doen?

Als u alleen informatie wilt stuur dan een email naar: [riolering@oss.nl](mailto:riolering@oss.nl)

## Wilt u een rioolaansluiting aanvragen?

Dan kunt u een aanvraag indienen bij de gemeente. Dat kan als volgt:

- Aanvraag met DigiD;
- Aanvraag zonder DigiD;
- Aanvraag als organisatie.

## Kosten aanvraag rioolaansluiting

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag worden kosten in rekening gebracht. Voor de aanleg op openbaar terrein worden de daadwerkelijk gemaakte kosten met een minimum bedrag in rekening gebracht. Voor de aanleg op uw eigen terrein bent u zelf verantwoordelijk.

## 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 zelfbouwkavel. De informatie kunt u opvragen bij gemeente. 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. De gemeente maakt met u een afspraak voor een informatief gesprek. Tijdens de optieperiode bekijkt u of het bouwen van de gewenste woning op deze kavel (financieel) haalbaar is.

Na 1 maand vervalt de optie. Heeft u nog steeds interesse in de kavel? Dan zet u de optie om in een koopovereenkomst. Vanaf dat moment betaalt u rente over de koopsom (exclusief BTW) van de kavel. Een voorbeeld van een koopovereenkomst vindt u op [www.woneninoss.nl](http://www.woneninoss.nl) of is op te vragen bij de zelfbouwcoach van de gemeente.

### Koop van de grond

De gemeente stelt voor u de koopovereenkomst op. Deze overeenkomst wordt door u ondertekend en stuurt u getekend en geparafeerd terug naar de gemeente. In de koopovereenkomst is een periode van 8 maanden opgenomen voordat de akte moet passeren bij de notaris (overdracht bij de notaris).

Deze periode gebruikt u om de financiering en de omgevingsvergunning te krijgen. U kunt tijdens deze periode op ieder gewenst moment naar de notaris om eigenaar van de grond te worden. Tijdens deze periode betaalt u rente over de koopsom van de grond.

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.

Deze rente verrekenen we bij het passeren van de akte bij de notaris. Over het rentebedrag bent u 21% BTW verschuldigd. Als u geen financiering of omgevingsvergunning krijgt, mag u tot de passeerdatum de overeenkomst ontbinden. Zie ook artikel 15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw Gemeente Oss.

## Passeren van de akte en betaling

U kiest zelf de notaris. De getekende overeenkomst sturen wij naar de notaris van uw keuze. Deze notaris maakt de notariële akte op. De notaris neemt contact met u op over de datum en het tijdstip van het passeren (ondertekenen) van de akte.

Bij het ondertekenen van de akte betaald u de koopsom en alle andere kosten (o.a. rente en de Voorlopige Kadastrale Grens (VKG)).

Op de koop van een zelfbouw kavel bij de gemeente Oss zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014 (zie bijlage 2) of de Algemene Erfpachtvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014 (zie bijlage 3) van toepassing.

## Stap 2: Het ontwerp van uw woning

### Maken voorlopig ontwerp

Een architect kan een 'voorlopig ontwerp' voor u maken. Een architect begeleidt en adviseert u tijdens het traject.

### Concept aanvraag

Het "voorlopig ontwerp" dient u in als concept aanvraag voor de activiteit bouwen. U mailt het concept naar [baliebml@oss.nl](mailto:baliebml@oss.nl) onder vermelding van: "vooroverleg". Voor vragen over uw (concept)aanvraag kunt u terecht bij [baliebml@oss.nl](mailto:baliebml@oss.nl), of telefonisch via 14-0412.

Een concept aanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. De gemeente toetst dit plan aan het bestemmingsplan\* en als dat van toepassing is aan het Beeldkwaliteitsplan\*\*.

Daarna brengt de gemeente haar advies uit. Dit advies blijft 3 maanden geldig. Het beoordelen van een conceptaanvraag is gratis.

\* *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

Voldoet het voorlopig ontwerp aan de eisen van het bestemmingsplan en indien van toepassing aan het beeldkwaliteitsplan, dan kan uw architect aan de slag met 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.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Wilt u meer informatie over een omgevingsvergunning kijk dan op <https://loket.oss.nl> en kies omgevingsvergunning.

Uw aanvraag wordt binnen 8 weken na ontvangst door de gemeente beoordeeld. Is uw aanvraag niet volledig, dan vraagt de gemeente u de ontbrekende informatie aan te leveren. Na ontvangst van de aanvullende informatie beoordeelt de gemeente 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 openstaan voor bezwaar. Wanneer er na deze 6 weken geen bezwaar tegen de vergunning binnen is gekomen, is de vergunning onherroepelijk.

## Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Vanaf 1 januari 2024 geldt naast de Omgevingswet ook de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gedeeltelijk. Het doel van de Wkb is een verbetering van de bouwkwiteit. Dit betekent dat u als initiatiefnemer vóór u gaat bouwen na moet gaan of uw bouwwerk onder de Wkb valt. Dat kan in het Omgevingsloket. Als uw bouwwerk onder de Wkb valt, moet u een kwaliteitsborger – een onafhankelijke organisatie – inschakelen. Uw aannemer of architect kan u hierbij helpen. De kwaliteitsborger kijkt mee van het plan tot de oplevering en controleert alle technische regels en kwaliteitseisen, precies op het moment dat het nodig is.

## Wat verandert er?

De Omgevingswet knipt de omgevingsvergunning op in twee delen: een ruimtelijke en een technische vergunning. De omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik gaat over de vraag of u op een bepaalde plek mag bouwen. Dat is vastgelegd in het omgevingsplan. De technische bouwvergunning gaat over de vraag of uw bouwwerk voldoet aan de technische regels en kwaliteitseisen. Eerder werd de controle uitgevoerd door de gemeente. Onder de Wkb is dit een taak van de kwaliteitsborger.

Vanaf 1 januari 2024 hoeft u niet langer voor alle bouwwerken een omgevingsvergunning voor bouwen aan te vragen. Voor bijvoorbeeld een woonhuis, fietsbrug of klein bedrijfspannd voldoet een bouwmelding bij de gemeente. Wel moet u bij deze bouwwerken, die vallen onder de zogenoemde gevolgklasse 1, een kwaliteitsborger inschakelen. De nieuwe wet gaat als eerste gelden voor nieuwbouw van bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1.

#### **Stap 4: Start bouw**

Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grond is uw eigendom (dus de akte van levering is bij de notaris gepasseerd), dan mag u starten met de bouw.

#### **Duurzaam bouwen**

Een energiezuinig huis, dat lijkt u wel wat. Energiebesparende maatregelen kosten geld. Op [www.energiesubsidiewijzer.nl](http://www.energiesubsidiewijzer.nl) vindt u informatie over mogelijke subsidies.

## 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. Als de beoordeling met betrekking tot het bestemmingsplan akkoord is, wordt het voorgelegd aan de welstandscommissie.

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 vijf stappen.

1. U dient een conceptaanvraag in bij de gemeente via [baliebml@oss.nl](mailto:baliebml@oss.nl). Uw conceptaanvraag wordt beoordeeld. U ontvangt van de gemeente een advies. Het advies over uw voorgenomen bouwplan is 3 maanden geldig.
2. U werkt uw conceptaanvraag uit tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag kunt u indienen via de site [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

3. 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.
4. 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, zoals de eisen rondom brandveiligheid en ventilatie.
5. Afhankelijk van de activiteiten in een project is de reguliere behandelprocedure (maximaal 8 weken) of de uitgebreide behandelprocedure (maximaal 26 weken) van toepassing. De tijd die u nodig heeft 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 de gemeentepagina Oss Actueel. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan nog maximaal zes weken de tijd om bezwaar in te dienen. Daarna is uw vergunning onherroepelijk. Bij een uitgebreide behandelprocedure publiceert de gemeente het ontwerpbesluit en vervolgens het definitieve besluit. Hiertegen kan binnen zes weken respectievelijk zienswijze en beroep worden ingesteld.

### Leges

Bij het in behandeling nemen van een omgevingsvergunning moet u leges betalen vanaf stap 2. 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 leges zijn hoger als er bij het bouwplan een bodemonderzoek is ingediend.

Ook bij het intrekken van een aanvraag of vergunning, bij het weigeren van een aangevraagde vergunning of bij het aanpassen van een al verstrekte vergunning brengen we leges in rekening.

De hoogte van de leges vindt u op [www.oss.nl](http://www.oss.nl). Zoekfunctie "verordeningen leges" onder de kop "Belastingen".

## **BIJLAGE 2**

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

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

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 de website '[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 3

### 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 de website '[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 2024, is een uitgave van de gemeente Oss.  
Februari 2024

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.