



## Stappenplan aankoop- en bouwproces bouw kavels

### Stap 1: Optie op een kavel

U beslist niet meteen of u een kavel koopt. Allereerst wilt u goed geïnformeerd zijn over de mogelijkheden en plichten bij aanschaf van een bouw kavel. Deze informatie kunt u opvragen bij gemeente. Het van toepassing zijnde bestemmingsplan is raadpleegbaar via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook kunt u voor nadere informatie terecht bij de gemeente.

Heeft u daarna nog steeds interesse, dan kunt u een optie nemen op de kavel.

#### **Flexibele verkaveling**

Per mogelijke verkoop wordt bekeken of de kavel passend gemaakt kan worden aan uw wensen en/of financiële mogelijkheden

#### **Optieperiode**

Een optieperiode is een periode van 6 maanden. Gedurende deze maanden reserveert de gemeente zonder kosten de kavel voor u. Na deze 6 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.

### Stap 2: Een kavel kopen

Besluit u de kavel te kopen, dan ontvangt u van de gemeente of van de makelaar de koopovereenkomst. 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 alsmede de kosten voor notaris en kadaster worden voldaan.

Op de koop van een particuliere kavel bij de gemeente Landerd zijn de "Algemene verkoopvoorwaarden (2011) van de gemeente Landerd voor de verkoop van bouw kavels voor woningen" van toepassing.

### Stap 3: Het ontwerp van uw woning

Een 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.

#### **Verzoek om vooroverleg**

Voordat u een formele aanvraag om een omgevingsvergunning indient, kunt u een verzoek om vooroverleg indienen. De gemeente bekijkt dan of uw plannen haalbaar zijn. U kunt het formulier vinden op onze website [www.landerd.nl](http://www.landerd.nl) of via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) een formulier downloaden en toezenden aan [waboa@landerd.nl](mailto:waboa@landerd.nl). Bij vragen kunt u contact opnemen met onze casemanagers via het telefoonnummer 0486-458111 en een afspraak maken. Aan een verzoek om vooroverleg zijn legeskosten verbonden.

## **Duurzaam Bouwen**

Woningen binnen de Gemeente Landerd dienen gerealiseerd te worden met inachtneming van de door de gemeente vastgestelde voorwaarden en condities afkomstig uit het Convenant duurzaam bouwen Regio Noordoost Brabant 2013-2016:

- (Bedrijfs)woningen dienen minimaal een gemiddelde GPR score van 7 over de vijf thema's (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) te halen.
- In het kader van levensloopbestendig bouwen geldt bij het onderdeel Gebruikskwaliteit bovendien dat voor de sub module toegankelijkheid een score van minimaal 8 moet worden gerealiseerd.
- Woningen dienen te worden opgeleverd met een praktische en duidelijke Nederlandstalige gebruikershandleiding met uitleg over de toegepaste installaties in samenhang met de bouwkundige voorzieningen.

De GPR berekening dient te worden gemaakt met behulp van het softwareprogramma GPR-gebouw, versie 4.2.

Bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning, dient u deze berekening ter goedkeuring voor te leggen.

### **Contactpersonen**

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met de medewerkers van het taakveld vergunningen van de afdeling Ruimte. Zij zijn telefonisch te bereiken tussen 09.00 en 17.00 uur onder het telefoonnummer 0486-458111.

## **Stap 4: Omgevingsvergunning aanvragen**

Het definitieve ontwerp wordt ingediend als aanvraag voor een omgevingsvergunning en gaat de wettelijke procedure in (procedure omgevingsvergunning). Als particulier kunt u uw aanvraag direct digitaal indienen met uw [DigiD inlogcode](#). Na ontvangst van uw aanvraag, zal de gemeente deze aanvraag 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 of beroep. Dit is afhankelijk van de te volgen procedure.

### **Mogelijkheden eventuele woonunit**

Binnen de gemeente Landerd is het toegestaan direct over te gaan tot de plaatsing van een tijdelijke woonunit. Voorwaarde is wel dat de tijdelijke omgevingsvergunning voor de woonunit is aangevraagd en een en ander bouwkundig akkoord is.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

- de akte van levering voor de nieuwbouwkavel bij de notaris is gepasseerd;
- een aanvraag voor de nieuw te bouwen woning is ingediend;
- een aanvraag voor de woonunit is ingediend;
- de woonunit dient te voldoen aan het bouwbesluit;
- de woonunit dient geplaatst te worden op het perceel waarop de bouw of verbouw plaatsvindt;
- de woonunit moet binnen twee maanden nadat de verbouwing of bouw gereed is gemeld te zijn verwijderd;
- indien de vergunning voor de woning buiten behandeling wordt gesteld of wordt geweigerd dan moet de unit binnen 4 weken worden verwijderd.

De daadwerkelijke vergunningverlening met legesheffing volgt dan zo spoedig mogelijk.

### **Contactpersonen**

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met de medewerkers van het taakveld vergunningen van de afdeling Ruimte. Zij zijn telefonisch te bereiken tussen 09.00 en 17.00 uur onder het telefoonnummer 0486-458111. Wij werken uitsluitend op afspraak dus u kunt ook via het bovenstaande telefoonnummer een afspraak in plannen met een casemanager.

### **Stap 5: Start bouw**

Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grond is in uw eigendom, dan kunt u na melding bij de gemeente met de bouw starten.

#### **Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen**

Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak worden de grenzen door de gemeente met piketten of op andere wijze in het terrein aangeduid en op verzoek aan u aangewezen. U verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

De kosten van inmeting van de kavels door het kadaster zijn voor uw rekening.

#### **Bebouwing**

- a. U bent verplicht de grond met de in de verkoopovereenkomst aangegeven bebouwing te bebouwen. Binnen drie maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte dient er gestart te worden met de bouw. Op verzoek kunnen burgemeester en wethouders deze termijn onder nader door hen te stellen voorwaarden verlengen.
- b. Binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Op verzoek kunnen burgemeester en wethouders deze termijn onder nader door hen te stellen voorwaarden verlengen.