

Toelichting aankoop kavel

Optie

Overweegt u zelf uw huis te bouwen, maak dan een afspraak met de zelfbouwcoördinator van de Kavelwinkel Nijmegen. Afhankelijk van uw woonwensen zoekt u samen de bouwka­vel die daar het beste bij past. Heeft u een specifieke bouwka­vel in gedachten voor uw bouwplannen? Dan kunt u voor maximaal 6 maanden een optie op deze bouwka­vel nemen. Tevens bestaat de mogelijkheid om de optieovereenkomst met maximaal twee maanden te verlengen tegen een vergoeding van € 250,- inclusief btw (omzetbelasting) per maand.

In de periode dat u een optie heeft gaat u (eventueel met uw architect) aan de slag met het ontwerp van uw woning aan de hand van het kavelpaspoort dat u bij het aangaan van de optie ontvangt. Ook heeft u de tijd om bijvoorbeeld de financiering te regelen. Voor de reservering van de bouwka­vel betaalt u de gemeente een bedrag van € 750,00. Bij aankoop van de bouwka­vel wordt dit bedrag met de koopsom verrekend. De kosten van de verlenging (€250,- per maand) worden niet verrekend met de koopsom.

Bouwplanuitwerking

De gemeente begeleidt u graag bij de uitwerking van uw bouwplan. U weet hierdoor in een vroeg stadium of u op de goede weg bent. Daarnaast verloopt de gang naar de vergunningverlening op deze wijze zo soepel mogelijk. Om dit mogelijk te maken dient u op twee momenten een afspraak in te plannen:

1. Bouwplanbespreking schetsontwerp

Een individuele afspraak met de projectstedenbouwkundige en de kavelcoördinator, waarbij er samen verkend wordt hoe uw eerste idee of schetsplan kan passen binnen de vastgestelde ruimtelijke kaders (zoals het bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en kavelpaspoort). Het is raadzaam dat uw architect aanwezig is bij dit gesprek. De afspraak kan gemaakt worden via de Kavelwinkel via 0631101193 of via kavelwinkel@nijmegen.nl

2. Vooroverleg

Een vooroverleg via omgevingsloket gemeente Nijmegen.

Vanaf 1 januari 2024 geldt de nieuwe Omgevingswet. Daar moeten we allemaal aan wennen. Dit kan betekenen dat de behandeling van uw vooroverleg nog wat minder soepel gaat. Daarom hoeft u tot 1 april 2024 niets te betalen voor uw aanvraag. Vanaf 1 april 2024 kost een vooroverleg minimaal € 100,-.

Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning dient u in via het Omgevingsloket Online (OLO). U kunt ook uw architect machtigen om dit voor u te doen. Tijdens de 8 weken waarin de Omgevingsdienst de vergunning behandelt, wordt het ontwerp getoetst op ruimtelijke ordening en beeldkwaliteit. De Welstandscommissie beoordeelt de beeldkwaliteit. De projectstedenbouwkundige waarmee u in het voorstadium heeft gesproken zal – indien nodig – in het vervolgtraject ook de ODRN en de Welstandscommissie begeleiden. Op deze wijze worden onnodige aanpassingsrondes, en daarmee onnodig extra werk en kosten voor u en uw architect, zoveel mogelijk voorkomen.

Koopovereenkomst

Tegen het einde van de optietermijn, als u besluit deze kavel te willen kopen, vraagt u via de Kavelwinkel een koopovereenkomst aan. U ontvangt een concept per e-mail en na controle/opmerkingen wordt de koopovereenkomst getekend. Binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst betaalt u de gemeente een bedrag van 5% van de koopsom voor de bouwka­vel, inclusief omzetbelasting als aanbetaling. U ontvangt hiervoor een factuur.

Financieringsvoorbehoud

In de koopovereenkomst is een financieringsvoorbehoud opgenomen. Dat wil zeggen dat de koopovereenkomst ontbonden kan worden wanneer de u als koper niet binnen vier maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de koop. De voorwaarden omtrent dit voorbehoud staan verder omschreven in de koopovereenkomst.

Rentevergoeding

Wanneer de levering (eigendomsoverdracht) van de bouwka­vel binnen de in de koopovereenkomst genoemde uiterlijke datum van overdracht plaatsvindt, bent u de gemeente geen boeterentekosten verschuldigd. Bij levering na deze termijn betaalt u 5% boeterente over de koopsom, inclusief omzetbelasting (btw) op jaarbasis.

Verlening omgevingsvergunning

Voor eenvoudige aanvragen geldt een beslistermijn van minimaal acht weken vanaf de ontvangstdatum. Deze termijn kan één keer met 6 weken worden verlengd. De ODRN bericht u wanneer de omgevingsvergunning is verleend en vervolgens betaalt u de verschuldigde leges.

Huisnummer

Het toekennen van nieuwe huisnummers geschiedt door middel van nummerbeschikkingen. Deze worden afgegeven door de afdeling Vergunningen en Toezicht en ontvangt u na verlening van de omgevingsvergunning.

Uitzetten van bebouwingsgrenzen op grond van omgevingsvergunning.

- Het uitzetten van de bouw op grond van de bij de vergunning behorende gegevens moet door of namens de Omgevingsdienst Regio Nijmegen gedaan worden. Het verzoek daartoe moet u tenminste 10 werkdagen vóór de gewenste datum van het uitzetten indienen bij de afdeling Basis- en GEO Informatie van de Gemeente Nijmegen, die voor de Omgevingsdienst Regio Nijmegen het uitzetten uitvoert, via <mailto:opdrachten.geo@nijmegen.nl> en onder vermelding van het kenmerk (zaaknummer) en adres van de locatie. Verder dient u daarbij ook aan te geven wie de contactpersoon is met wie de landmeter contact kan opnemen.
- In het verzoek kunt u aangeven in eigen beheer (of door de aannemer) de bouw uit te zetten. In dat geval zal de landmeter dit achteraf controleren. Indien u de bouw gaat uitvoeren voordat deze controle is gedaan, is dit geheel op eigen risico.
- Tevens dient u de autocadbestanden van de plattegronden en situatie bij het verzoek tot uitzetten mee te sturen. De landmeter gebruikt deze gegevens ter voorbereiding van het uitzetten.
- Het uitzetten van de bouw bestaat uit het aangeven van een aantal hoekpunten van het gebouw en er een referentiemaat voor de hoogte.

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Na het verlenen van de omgevingsvergunning resteert een termijn van zes weken waarin bezwaren tegen uw bouwplan kunnen worden gemaakt. Indien er geen bezwaren worden ingediend, heeft u na deze termijn een onherroepelijke omgevingsvergunning. Tijdens de bezwaarperiode kunt u wel alvast de volgende stap zetten: de aanvraag tot een

schouw van uw kavel, waarbij u samen met de toezichthouder van de gemeente de kavel nauwkeurig bekijkt.

Afhankelijk van de hypotheekverstrekker is een onherroepelijke bouwvergunning noodzakelijk, voordat de hypotheek verstrekt kan worden. Houdt in dat geval in uw planning altijd rekening met de maximale termijnen van het traject aanvraag omgevingsvergunning (6 weken toetsing + maximaal 6 weken aanvulling en 6 weken bezwarentermin).

Aanvraag schouw en levering

Voordat de bouwka­vel aan u ge­leverd kan wor­den dient de schouw plaats te vin­den. Minimaal één week van te voren neemt u con­tact op met de ver­koopcoördinator van de ge­meente om de schouw in te plan­nen. Ook kunt u alvast con­tact op­ne­men met de notaris voor het inplan­nen van de datum van de ei­gen­domsover­dracht.

Schouw

Tijdens de schouw controleert u samen met de toezichthouder van de gemeente de bouwka­vel en de staat van het openbaar gebied eromheen. Bij voorkeur is uw aannemer/bouwer hier ook bij aanwezig. Voorafgaand aan de schouw laat de gemeente de hoekpunten van de bouwka­vel uitzetten, zodat u exact kunt zien wat de grenzen zijn van uw bouwka­vel.

Eigendomsoverdracht bouwka­vel

De levering, oftewel de ei­gen­domsover­dracht van de bouwka­vel, vindt plaats bij de notaris. Op dat mo­ment betaalt u de koopsom voor de bouwka­vel, inclusief de eventueel verschuldigde rentevergoeding. De betaalde aanbetaling en optie­vergoeding worden met de koopsom verre­kend.

Start bouw

Wanneer de bouwka­vel uw ei­gen­dom is en de om­ge­vings­ver­gun­ning is verleend, kunt u starten met de bouw van uw woning. U/uw aannemer houdt zich daarbij aan de in het bouwreglement genoemde afspraken.

Gereed melding bouw

Om de planning van het woon­rijp maken zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de ont­wik­kelingen in het gebied willen wij u vragen om de ge­reed melding van de bouw door te geven aan de kavelcoördinator via info@kavelwinkel.nl.