



# Waalsprong

## maakt de stad compleet

---

### 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](mailto:kavelwinkel@nijmegen.nl)

##### 2. Vooroverleg

Bij een vooroverleg wordt u conceptaanvraag getoetst aan de wettelijke- en planologische voorschriften. Als de conceptaanvraag aan deze wettelijke- en planologische voorschriften voldoet wordt uw uitgewerkte schetsontwerp besproken en van een advies voorzien aan de hand van de welstandsvoorschriften en het welstandsbeleid. De subcommissie Welstand behandelt geagendeerde bouwplannen om de week op donderdagochtend. Dien uw aanvraag tijdig in; de agenda wordt opgesteld op maandag om 12.00 uur en plannen worden op volgorde van binnenkomst geagendeerd. De projectstedenbouwkundige waarmee u in het voorstadium heeft gesproken zal, indien nodig, in het vervolgtraject ook de ODRN en de commissie Welstand begeleiden. Op deze wijze worden onnodige aanpassingsrondes, en daarmee onnodig extra werk en kosten voor u en uw architect, zoveel mogelijk voorkomen.

Als uw bouwplan is geagendeerd ontvangt u per e-mail een uitnodiging voor de bijeenkomst. Een conceptaanvraag dient u in via de website van de Gemeente Nijmegen:

## Vooroverleg Omgevingsvergunning - Gemeente Nijmegen

Voor het vooroverleg betaalt u leges. Zie hiervoor het tarievenblad.

Voor een vooroverleg dient u rekening te houden met een termijn van 6 tot 8 weken.

## **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 beeldkwaliteit door de subcommissie Welstand.

## **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 bezwarentermijn).

### **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.

### **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](mailto:info@kavelwinkel.nl).