



Waalsprong

maakt de stad compleet

Aankoop kavel in 6 stappen

Stap 1: Controleren wat je financiële mogelijkheden zijn

Door je goed te laten informeren weet je op het moment dat er kavels beschikbaar komen wat jouw financiële mogelijkheden zijn en wat de juiste kavel voor jou is. Check daarom bij aannemers wat het gaat kosten om zelf een woning te bouwen. En ga langs bij een hypotheekverstrekker. Je krijgt niet alleen te maken met de aanschaf van de kavel en de bouwkosten van de woning, maar ook met kosten voor de aansluiting op nutsvoorzieningen, kadaster- en notariskosten. Zie hiervoor ook het tarievenblad op de website [Kavels & Vastgoed gemeente Nijmegen | Nijmegen kavels & vastgoed](#)

Stap 2: De uitgifte van de kavels

Voor ieder woningbouwplan wordt het omgevingsplan aangepast of wordt met een besluit van het omgevingsplan afgeweken. Ook organiseren we een informatiebijeenkomst en loting. Via de nieuwsbrief en projectpagina laten we weten wanneer de bijeenkomsten zijn en wanneer je je kunt inschrijven. Als je je hebt ingeschreven word je uitgenodigd voor de loting. De loting gebeurt volgens een lotingsprotocol. Degene die het eerst wordt getrokken, maakt zijn/haar keuze bekend. Deze kavel wordt gereserveerd. De volgende die wordt getrokken heeft de keuze uit de kavels, die nog beschikbaar zijn. Is jouw voorkeur al vergeven? Dan kun je kiezen om op de reservelijst te worden geplaatst. Geef binnen één week na de loting aan voor welke kavels je op de reservelijst wilt staan. Als we je bellen voor een kavel waarvoor je je voorkeur hebt aangegeven en je weigert, kom je onderaan op de reservelijst.

Stap 3: Een kavel reserveren

Overweegt u zelf uw huis te bouwen, maak dan een afspraak met de kavelcoördinator 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 de kavel voor maximaal 6 maanden reserveren. Tevens bestaat de mogelijkheid om de reserveringsovereenkomst 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 € 1000,00. 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.

Stap 4: 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:

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 hetzandsehoogland@nijmegen.nl

Conceptverzoek (vooroverleg)

Bij een conceptverzoek 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 Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen (AON) 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 u, indien nodig, in het vervolgtraject en bij de AON 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.

Conceptverzoek indienen

Een conceptverzoek indienen is op dit moment niet mogelijk via het omgevingsloket.

U kunt uw conceptverzoek doen bij de kavelcoördinator via hetzandsehoogland@nijmegen.nl met het onderwerp: conceptaanvraag ... (kavelnummer) te..... (locatie).

Voor een volledige beoordeling (incl. welstand) moeten de volgende stukken bijgevoegd worden:

- Kavelpaspoort
- Situatietekening (schaal 1:500 of 1:1000) inclusief maatvoering en afstand tot perceelsgrenzen.
- Tekening schetsontwerp terreininrichting (schaal 1:200) met bebouwing, parkeerplaatsen, verhardingen, bomen en beplanting.
- Plattegronden (schaal 1:100) met maatvoering.
- Gevelaanzichten (schaal 1:100) maatvoering. Bij rijwoningen of blokken graag ook een stuk van de aangrenzende gevels meenemen.
- Doorsneden (schaal 1:100) met maatvoering.
- Materialisering en kleurstelling
- Foto's omgeving (indien naburige kavels al bebouwd zijn).
- Indien al bekend: Detaillering van relevante, gezichtsbepalende onderdelen (denk aan dakranden, entreepartijen, kozijnen, etc.). Als de detaillering in het voorlopig ontwerp nog niet uitgewerkt is, zal dit bij de vergunningsaanvraag worden beoordeeld.

Voor het conceptverzoek betaalt u leges. Zie hiervoor het tarievenblad. De prijzen voor volgend jaar zijn nog niet bekend. U kunt vanaf begin volgend jaar een actueel tarievenblad opvragen bij de kavelcoördinator. Voor de afhandeling van een conceptverzoek dient u rekening te houden met een termijn van 6 tot 8 weken. Vragen over uw conceptverzoek kunt u stellen via de kavelcoördinator via het mailadres: hetzandsehoogland@nijmegen.nl

Aanvraag omgevingsvergunning / indienden melding

U moet voor het bouwen van de woning in ieder geval twee zaken regelen:

1. Een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplan)
2. Een bouwmelding in het kader van de Wet kwaliteitsborging

Omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplan)

Dit is een vergunning die u aan moet vragen (u kunt ook uw architect machtigen om dit voor u te doen) waarbij uw woning wordt getoetst aan het omgevingsplan en de welstandseisen.

In het omgevingsplan staan o.a. regels over het toegestane gebruik en toegestane afmetingen van het bouwwerk. U kunt deze regels vinden op: Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket.

De welstandseisen worden beoordeeld door de adviescommissie omgevingskwaliteit. Zij beoordelen of uw plan voldoet aan de eisen die gelden voor het gebied waarin uw woning wordt gerealiseerd. De projectstedenbouwkundige waarmee u in het voorstadium heeft gesproken zal u – indien nodig – in het vervolgtraject ook bij de Welstandscommissie begeleiden. Op deze wijze worden onnodige aanpassingsrondes, en daarmee onnodig extra werk en kosten voor u en uw architect, zoveel mogelijk voorkomen.

De projectstedenbouwkundige waarmee u in het voorstadium heeft gesproken zal u – indien nodig – in het vervolgtraject ook bij de Welstandscommissie begeleiden. Op deze wijze worden onnodige aanpassingsrondes, en daarmee onnodig extra werk en kosten voor u en uw architect, zoveel mogelijk voorkomen.

Hoe dient u een vergunningaanvraag in?

Dit kun u doen in het omgevingsloket via Aanvraag of melding indienen (omgevingswet.overheid.nl). U selecteert dan de volgende activiteit:

Bouwactiviteit (omgevingsplan) – Aanvraag vergunning

Als u een vergunning aanvraagt moet u hiervoor betalen. De bedragen kunt u vinden op Kosten omgevingsvergunning (nijmegen.nl) of op het tarievenblad dat bij de reserveringsovereenkomst als bijlage in de mail wordt toegezonden.

De gemeente heeft 8 weken de tijd om op uw aanvraag te beslissen. Deze termijn kan met 6 weken worden verlengd. Een onvolledige aanvraag omgevingsvergunning wordt niet in behandeling genomen. Als de aanvraag niet volledig is, krijgt u bericht met het verzoek de aanvraag alsnog compleet te maken. Tijdens deze aanvullingsperiode wordt de beslistermijn stilgelegd.

Het college van B&W brengt u schriftelijk op de hoogte van de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning. Neemt u de omgevingsvergunning goed door. Er kunnen nog belangrijke voorwaarden aan de vergunning verbonden zijn. Ook is het mogelijk dat er opmerkingen in de tekeningen zijn geplaatst.

De verleende omgevingsvergunning is nog niet meteen onherroepelijk. Gedurende 6 weken na verlening van de omgevingsvergunning staat het besluit open voor het indienen van een bezwaarschrift door belanghebbenden. De ingangsdatum voor de vergunning en de bezwaartermijn is de verzenddatum die op de vergunning vermeld staat. Wanneer tijdens de bezwarentermijn geen bezwaren zijn ingediend, is de omgevingsvergunning onherroepelijk.

U hoeft – na levering van de grond – niet te wachten met bouwen tot de vergunning onherroepelijk is geworden. Het bouwen in deze periode is echter geheel voor eigen risico.

Bouwmelding voor de technische bouwactiviteit

Dit is een melding die u bij de gemeente via het omgevingsloket in moet dienen 4 weken voor u wilt gaan bouwen. De toetsing aan de bouwtechnische eisen gebeurt door een onafhankelijke partij, de kwaliteitsborger. Die moet u eerst zelf inhuren voor u de bouwmelding indient. Uw kwaliteitsborger maakt een risicobeoordeling en legt controlemaatregelen in een zogenaamd borgingsplan vast. Met dit borgingsplan moet u (of uw aannemer/architect) in het Omgevingsloket een bouwmelding doen bij de gemeente. U geeft hier ook aan voor welke kwaliteitsborger u heeft gekozen. Als u de bouwmelding indient heeft de gemeente heeft 4 weken de tijd om te beoordelen of alle benodigde stukken zijn aangeleverd.

Stap 1: kwaliteitsborger

Huur een kwaliteitsborger in, zie hier een lijst met alle kwaliteitsborgers: [Home | Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw](#).

Stap 2: bouwmelding voor de technische bouwactiviteit

Dien een bouwmelding in via het omgevingsloket, zie: [Aanvraag of melding indienen \(omgevingswet.overheid.nl\)](#), en kies voor de activiteit: Bouwactiviteit (technisch) – Melding.

Stap 3: start bouw doorgeven (startmelding)

Geef 2 dagen vóór de start van de bouw door dat u gaat beginnen. Dit doet u in het Omgevingsloket.

Stap 4: Controle en gereedmelding

Tijdens de bouw zal de kwaliteitsborger een controle uitvoeren. Als alles goed is en uw project is klaar, dan stelt de kwaliteitsborger een verklaring op.

In het Omgevingsloket dient u vervolgens een gereedmelding in. Hierbij hoort de verklaring van de kwaliteitsborger en allerlei andere gegevens over de bouw. U moet de gevraagde informatie in het Omgevingsloket aanleveren. U hoort van de gemeente of uw melding is geaccepteerd of afgewezen.

Na het doen van de gereedmelding mag u het bouwwerk nog niet gebruiken. Dien deze melding in ten minste 2 weken vóór u het bouwwerk wil gebruiken.

Stap 5: Einde van de bouw

Geef ook het einde van de bouw door. Doe dit een dag na het stoppen van de werkzaamheden. Het doorgeven van het einde van de bouw doet u in het Omgevingsloket.

Meer informatie over kwaliteitsborging

[Animatie Bouwen en verbouwen onder kwaliteitsborging – waar moet u als opdrachtgever rekening mee houden | Informatiepunt Leefomgeving](#)

Stap 5: Aankoop van de kavel

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 bouwgrond 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 gemeente Nijmegen 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.

Stap 6: Start van de bouw

Uitzetten van bebouwingsgrenzen op grond van omgevingsvergunning.

- Het uitzetten van de bouw op grond van de bij de vergunning behorende gegevens moet door de gemeente 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 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 bouwkafeel aan u geleverd kan worden dient de schouw plaats te vinden. Minimaal één week van tevoren neemt u contact op met de kavelcoördinator 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 bouwkafeel 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 bouwkafeel uitzetten, zodat u exact kunt zien wat de grenzen zijn van uw bouwkafeel.

Eigendomsoverdracht bouwkaavel

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

Start bouw

Wanneer de bouwkaavel 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 hetzandsehoogland@nijmegen.nl

Stappenplan van koop naar bouwen

