

# Verkoopbrochure Den Herd



# Inhoud

Welkom in Den Herd!

1. Inleiding
2. Waar ligt Den Herd?
3. De ontwikkeling van Den Herd
4. Wat voor woning mag ik hier bouwen?
5. Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?
6. Ik krijg een bouwrijpe kavel, wat mag ik nu verwachten?
7. Welke stappen zijn nodig van optie tot start bouw
8. Informatie bouwkavels Den Herd: nummers 1 tot en met 5  
Kavelpaspoorten Den Herd kavel 1 tot en met 5

Bijlagen I:

Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014

Bijlage II:

Infiltratie op eigen terrein / WRP Oss 2023-2029 (Water en rioleringsplan)

# Welkom in Den Herd in Geffen!

Sinds 2015 is Geffen één van de kernen van de gemeente Oss. Een prachtig dorp met veel voorzieningen. Zoals een basisschool, sportaccommodaties, zorgvoorzieningen en het dorps huis De Koppelinck. Maar ook een bakker, drogist, supermarkt en andere winkels.

Geffen heeft een goede bereikbaarheid. Met de auto bent u snel in Oss. Binnen een paar minuten draait u de A59 op, richting grote steden als Nijmegen en Den Bosch. In al deze steden is een NS-station.

Plan Den Herd is het laatste stukje waar u nog een woning kunt bouwen in de wijk De Verlengde De Run. Wonen aan de rand van het dorp, een omgeving vol natuur, landschap en recreatiemogelijkheden. Er komen in totaal 5 bouwkavels in verkoop.

Bent u één van de bouwers op zo'n kavel?

De gemeente Oss vindt het belangrijk om u de mogelijkheid te geven zelf uw huis te bouwen en u hiervoor van de juiste informatie te voorzien. Het bouwen van een eigen woning is geen kleinigheidje, daarom hebben wij deze folder speciaal voor u gemaakt.

Doe er uw voordeel mee! Hopelijk helpt de informatie u, uw droomhuis waar te maken. In Den Herd in Geffen!

# 1. Inleiding

De koop van een bouwka­vel en de ontwikkeling daarvan vraagt veel inzet en enthousiasme van de koper. Vaak komt een koper bij het bouwen van een woning processen tegen waarmee hij of zij weinig of geen ervaring mee heeft. De gemeente Oss wil haar burgers graag helpen bij de ontwikkeling van een eigen bouwka­vel/ woning. Naast een omschrijving van de kavels, vindt u in deze folder informatie over het proces.

In deze folder komen aan bod:

- informatie over Den Herd;
- kavelinformatie;
- de verkoopprocedure voor zelfbouw­kavels en informatie over het bouwproces;
- welke vergunningen er nodig zijn;
- een omschrijving van het verloop van het ontwikkel­proces;
- algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014;
- WRP (Water- en rioleringsprogramma) Oss 2023-2029.

In deze folder proberen wij alle informatie zo duidelijk en compleet mogelijk weer te geven. Voor veel zelfbouwers is het moeilijk om zelf het hele bouwproces te doorlopen. 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)

Heeft u vragen? Stuur een mail aan: [zelfbouwcoach@oss.nl](mailto:zelfbouwcoach@oss.nl).

Of neem contact op met Maria Schuurmans of Karin Schoppema. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer: 14 – 0412.

## 2. Waar ligt Den Herd?

Den Herd ligt in het zuiden van het dorp Geffen.

Op deze kaartje ziet u waar de wijk ligt.



*Wij besteden heel veel zorg aan het zo compleet, correct, actueel en toegankelijk mogelijk maken en houden van de tekeningen. Het blijft mogelijk dat informatie incorrect, incompleet of verouderd is. Aan deze tekening kunt u geen rechten ontlenen. Wij zijn niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van de informatie.*

### 3. De ontwikkeling van Den Herd

Den Herd is het laatste deel van woonwijk De Verlengde de Run waar de gemeente nog kavels uitgeeft.

#### **Bouwrijp**

De kavels worden door de gemeente bouwrijp gemaakt.

Op deze afbeelding is de ligging van de vijf bouwkavels te zien.



*Wij besteden veel zorg aan het zo compleet, correct en toegankelijk houden van de tekeningen. Het is mogelijk dat informatie incorrect, incompleet of verouderd is. Aan deze tekening kunt u geen rechten ontleen. Wij zijn niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie.*

# 4. Wat voor woning mag ik hier bouwen?

Voor Den Herd zijn er regels waaraan iedereen zich moet houden.

Denk hierbij aan regels uit:

- het bestemmingsplan;
- bouwtechnische regelgeving;
- voorwaarden in verband met veiligheid, milieu en duurzaamheid.

U komt deze regels tegen wanneer u een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) aanvraagt. Wanneer uw bouwplan niet aan de regels voldoet, verleent de gemeente geen omgevingsvergunning.

## **Regels Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan vindt u op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **Kavelpaspoorten**

Voor iedere zelfbouwkavel is een “kavelpaspoort” gemaakt. Hierop staan de belangrijkste bebouwingsregels. Let op: voor de regels moet u het bestemmingsplan nalezen. ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

## **Architectuur en beeldkwaliteit**

Voor de kavels in Den Herd zijn geen beeldkwaliteitseisen opgenomen.

## **Beoordeling Adviesteam Architectuur**

### **De nota “Samen bouwen aan een mooi Oss”**

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad de nota “Samen bouwen aan een mooi Oss” vastgesteld.

### *Wat verandert er?*

Deze nota komt in plaats van de Welstandsnota. In de nieuwe versie van de nota geldt de verplichte welstandsadvisering alleen nog voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten en voor gebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Voor reclame-uitingen blijft het welstandsbeleid voorlopig nog gelden.

Ook zijn er 3 verordeningen vastgesteld:

- Verordening organisatie en werkwijze Adviesteam Omgevingskwaliteit, Adviesteam Architectuur en Erfgoedcommissie Oss 2020;
- Bouwverordening Oss 2020;
- Erfgoedverordening 2020.

De nota is digitaal in te zien op [www.oss.nl/welstandsnota](http://www.oss.nl/welstandsnota).

### **Adviesteam**

Als u wilt bouwen in een welstandsvrijgebied, biedt de gemeente u de mogelijkheid om uw plan te bespreken met het Adviesteam Architectuur. Het Adviesteam Architectuur kan u vrijblijvend en zonder extra kosten adviseren.

U kunt uw concept ontwerp van de woning mailen naar [bliebml@oss.nl](mailto:bliebml@oss.nl) met vermelding “vooroverleg”.

### **Parkeren**

De gemeente Oss wil parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein oplossen. Dit om de parkeerdruk in het openbaar gebied te verlagen. U bent verplicht twee (2) open parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden. Een carport valt onder een open parkeerplaats, een garage niet. Er is ook ruimte voor parkeren in het openbaar gebied.

### **Gasloos**

Nieuwbouwwoningen worden niet meer op aardgas aangesloten. Bij het ontwerpen van uw woning moet u hiermee rekening 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 verblijfsplaats 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 infiltratiekragen;
- 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.bouw-natuurinclusief.nl](http://www.bouw-natuurinclusief.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 sluit hemelwater niet aan op het rioleringsstelsel. U moet hemelwater op eigen terrein infiltreren in de bodem. Regenwater moet zoveel mogelijk daar waar het valt worden vastgehouden. Schoon en vuil water worden gescheiden. Meer informatie vindt u in het “WRP Oss 2023-2029” (Water- en rioleringsprogramma). Zie bijlage II van deze folder.

## 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. Daardoor weten energieleveranciers en netbeheerders precies over welke aansluiting het gaat. Op deze manier ontstaan geen misverstanden.

#### *Waar is de EAN-code te 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  $\varnothing 160\text{mm}$ , moet met B.O.B. (Binnen Onderkant Buis) 0,70m onder het maaiveld op de erfscheiding aangeboden worden;
- op of bij de erfafscheiding (binnen 0,5m) moet op eigen terrein een ontstopningsstuk geplaatst worden. Dit geldt voor alle rioolaansluitingen die van het terrein of pand naar de openbare ruimte gaan;
- een rioolaansluiting van  $\varnothing 200\text{mm}$  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 voor een 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.

### *Wat kost het?*

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.

# 5. Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?

Wie wil bouwen of verbouwen moet een omgevingsvergunning (bouwvergunning) aanvragen.

## 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). Het advies over uw voorgenomen bouwplan is 3 maanden geldig. Een conceptaanvraag is een schetsplan van uw bouwplan. Dit plan wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Als uw plan afwijkt van het bestemmingsplan moet u uw plan aanpassen.
2. U werkt uw conceptaanvraag uit tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag moet u indienen via [www.oss.nl](http://www.oss.nl) of rechtstreeks via Omgevingsloket online: [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 moet 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 behandelperiode (maximaal 8 weken) van toepassing. De extra 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 Oss Actueel. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan nog maximaal zes weken de tijd om bezwaar in te dienen. Daarna is uw vergunning onherroepelijk.



Voor een goede beoordeling van de conceptaanvraag moet u de volgende gegevens aanleveren:

- Uw persoonsgegevens en het bouwadres;
- Een schetsplan (gevelaanzichten plattegrondtekeningen op schaal, met afmetingen en belendingen);
- Een opgave van de toe te passen kleuren en materialen;
- Een goede situatietekening, bij voorkeur een kadastrale tekening.

### **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 bouw kwaliteit. 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 bedrijfspand 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.

### **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 het aanleggen van een inrit. De bouwkosten zijn de kosten die een aannemer in rekening brengt als hij het hele bouwwerk uitvoert. De gemeente brengt leges in rekening bij:

- Een aanvraag van een vergunning;
- Het intrekken van een aanvraag;
- Bij het weigeren van een aangevraagde vergunning;
- Bij het aanpassen van een al verstrekte vergunning.

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





## 6. Ik krijg een kavel, wat mag ik nu verwachten?

De kavels zijn op dit moment nog niet bouwrijp, hier starten we zo mogelijk mee. De uitleg van het begrip “bouwrijp” vindt u in de Algemene Verkoop Voorwaarden 2014, zie bijlage I van deze folder.

### **Bodemgeschiktheidsverklaring**

De gemeente verklaart dat de grond geschikt is voor woningbouw. Den Herd is onderzocht op mogelijke verontreiniging van de grond en het grondwater. De resultaten van dit onderzoek staan in een rapport. Hierin is de toestand van de bodem omschreven. In de koopovereenkomst wordt verwezen naar deze bodemgeschiktheidsverklaring.



# 7. Stappenplan van optie tot start bouw

## Stap 1: Een kavel kopen

U beslist niet meteen of u een kavel koopt. Eerst informeren wij u over de mogelijkheden en plichten bij koop van een zelfbouwkavel. Alle informatie en documenten zijn beschreven in deze folder en kunt u ook vinden op [www.woneninoss.nl](http://www.woneninoss.nl). Heeft u daarna nog steeds interesse, dan neemt u een optie op de kavel.

### *Optieperiode*

De optieperiode is maximaal 1 maand. Tijdens deze maand reserveert de gemeente kosteloos de kavel voor u. De gemeente een afspraak met u voor een informatief gesprek. Tijdens de optieperiode onderzoekt u of het bouwen van de gewenste woning op deze kavel 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).

### *Koop van de grond*

De gemeente stelt voor u een koopovereenkomst op. Deze overeenkomst ondertekent u. Daarna stuurt u de overeenkomst terug aan de gemeente. In deze koopovereenkomst is een periode van 8 maanden opgenomen voordat de akte moet passeren (overdracht bij de notaris).

Deze periode gebruikt u om de financiering en de omgevingsvergunning te krijgen. U kunt op elk moment tijdens deze periode naar de notaris om eigenaar van de grond te worden. Tijdens deze periode van 8 maanden 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 binnen 8 maanden de overeenkomst ontbinden.

### *Passeren van de akte en betaling*

U kiest zelf de notaris. De getekende koopovereenkomst sturen wij naar de notaris van uw keuze. Deze notaris maakt de notariële akte op (akte van levering). De notaris maakt met u een afspraak om de akte te ondertekenen. Bij de notaris betaald u de koopsom en alle andere kosten (o.a. rente en de kosten van de Voorlopige Kadastrale Grens (VKG)).

Op de koop van een kavel zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw 2014 van de gemeente Oss (bijlage 1) van toepassing.

## **Stap 2: Het ontwerp van uw woning**

### *Maken voorlopig ontwerp*

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

### *Concept aanvraag*

Het “voorlopig ontwerp” dient u in als conceptaanvraag 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 conceptaanvraag 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.

\* 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 bestemmings- en eventuele beeldkwaliteitsplan, dan maakt de architect 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 en gepubliceerd.

De vergunning staat dan nog 6 weken open voor bezwaar. Wanneer er binnen 6 weken geen bezwaar tegen de vergunning is gekomen, is de vergunning onherroepelijk.

#### **Stap 4: start bouw**

Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grond uw eigendom is, dan mag u met de bouw starten.

##### *Duurzaam bouwen*

Een duurzaam en 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.



# Informatie bouwkavels Den Herd

## Verkavelingsplan Den Herd.



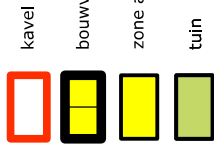
*We besteden veel zorg aan het zo compleet, correct, actueel en toegankelijk maken en houden van de tekeningen. Het is mogelijk dat informatie incorrect, incompleet of verouderd is. Aan deze tekening kunt u geen rechten ontleen. Wij zijn niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie.*

# Kavelpaspoort

kavel 1, Den Herd Geffen

(bp "Partiele Herziening 2 Kom Geffen - 2016")

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 150 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

478 m<sup>2</sup>  
 216 m<sup>2</sup>  
 108 m<sup>2</sup>

## HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- diepte niet meer dan 12m
- maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 9 m<sup>1</sup>

## AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5,0 m<sup>1</sup>

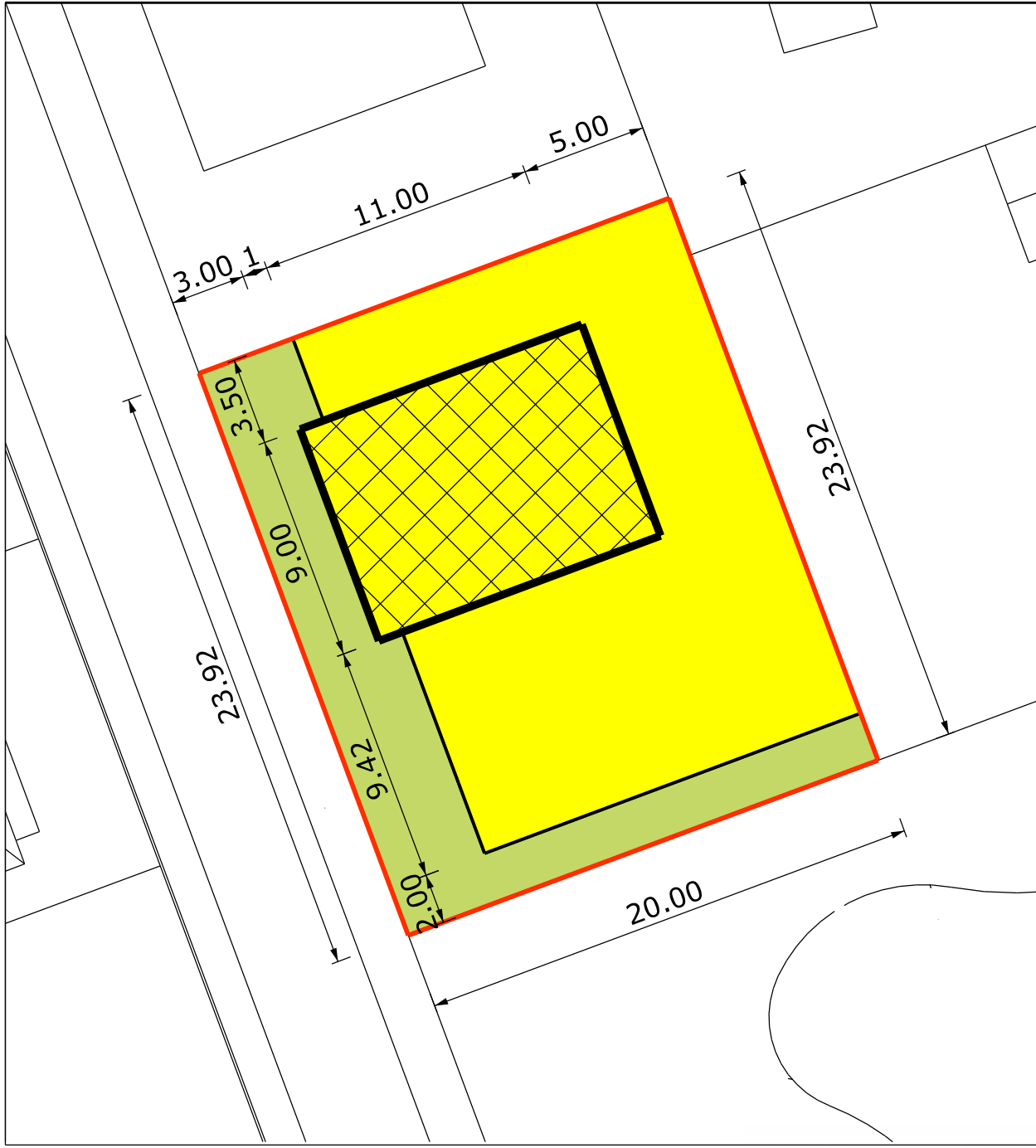
## OVERIG:

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



GEMEENTE



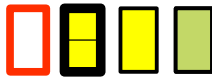
maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

kavel 2, Den Herd Geffen

(bp "Partiele Herziening 2 Kom Geffen - 2016")

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 150 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

400 m<sup>2</sup>  
 195 m<sup>2</sup>  
 108 m<sup>2</sup>

## HOOFDEGBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- diepte niet meer dan 12m
- maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 9 m<sup>1</sup>

## AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5,0 m<sup>1</sup>

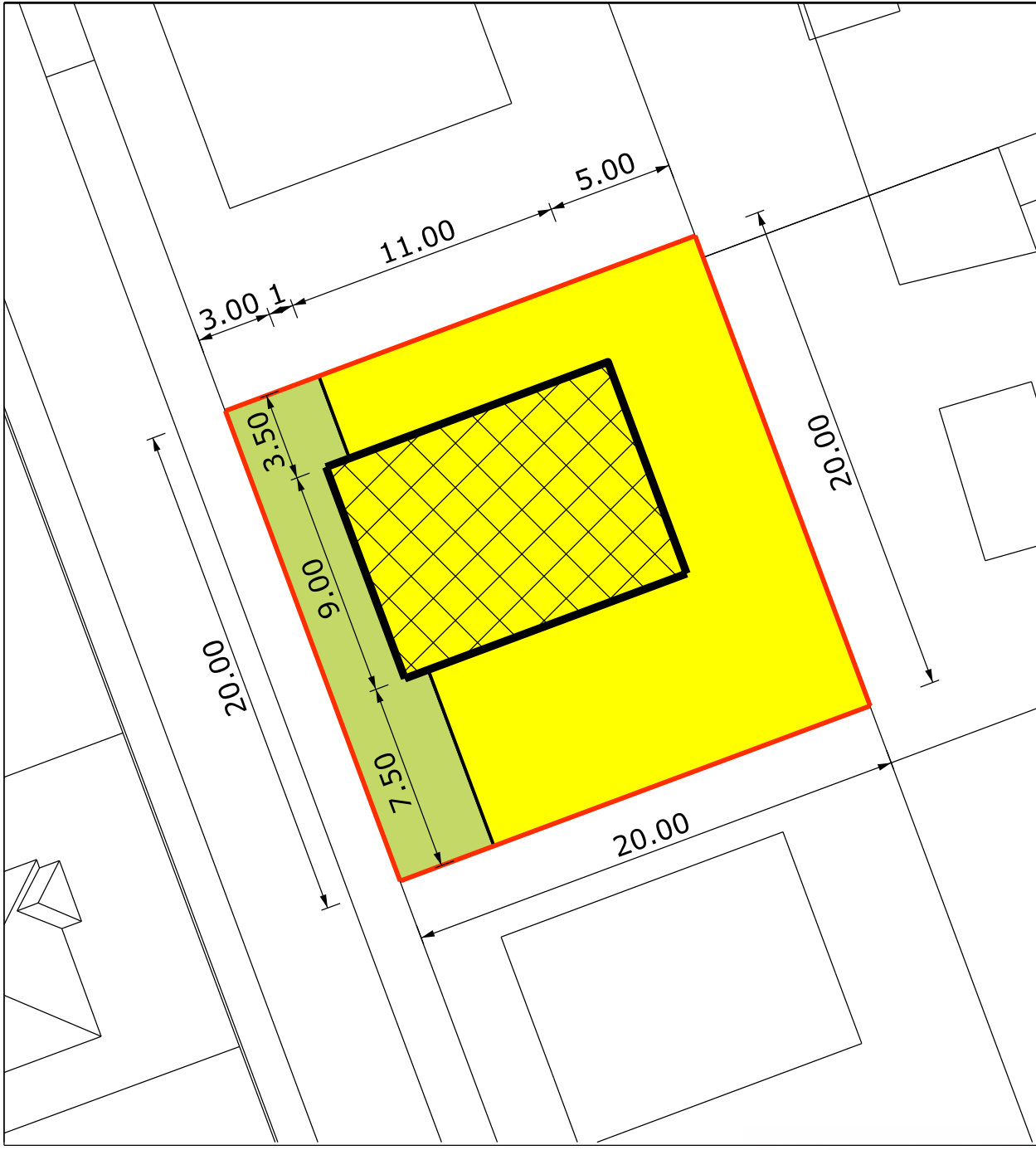
## OVERIG:

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan; geen nadere eisen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



GEMEENTE



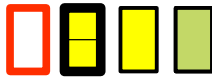
maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

kavel 3, Den Herd Geffen

(bp "Partiele Herziening 2 Kom Geffen - 2016")

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 150 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

**HOOFDEBOUW:**  
 - alleen binnen bouwvlak  
 - diepte niet meer dan 12m  
 - maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup>  
 - maximale bouwhoogte 9 m<sup>1</sup>

**AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:**  
 - binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen  
 - maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>  
 - maximale bouwhoogte 5,0 m<sup>1</sup>

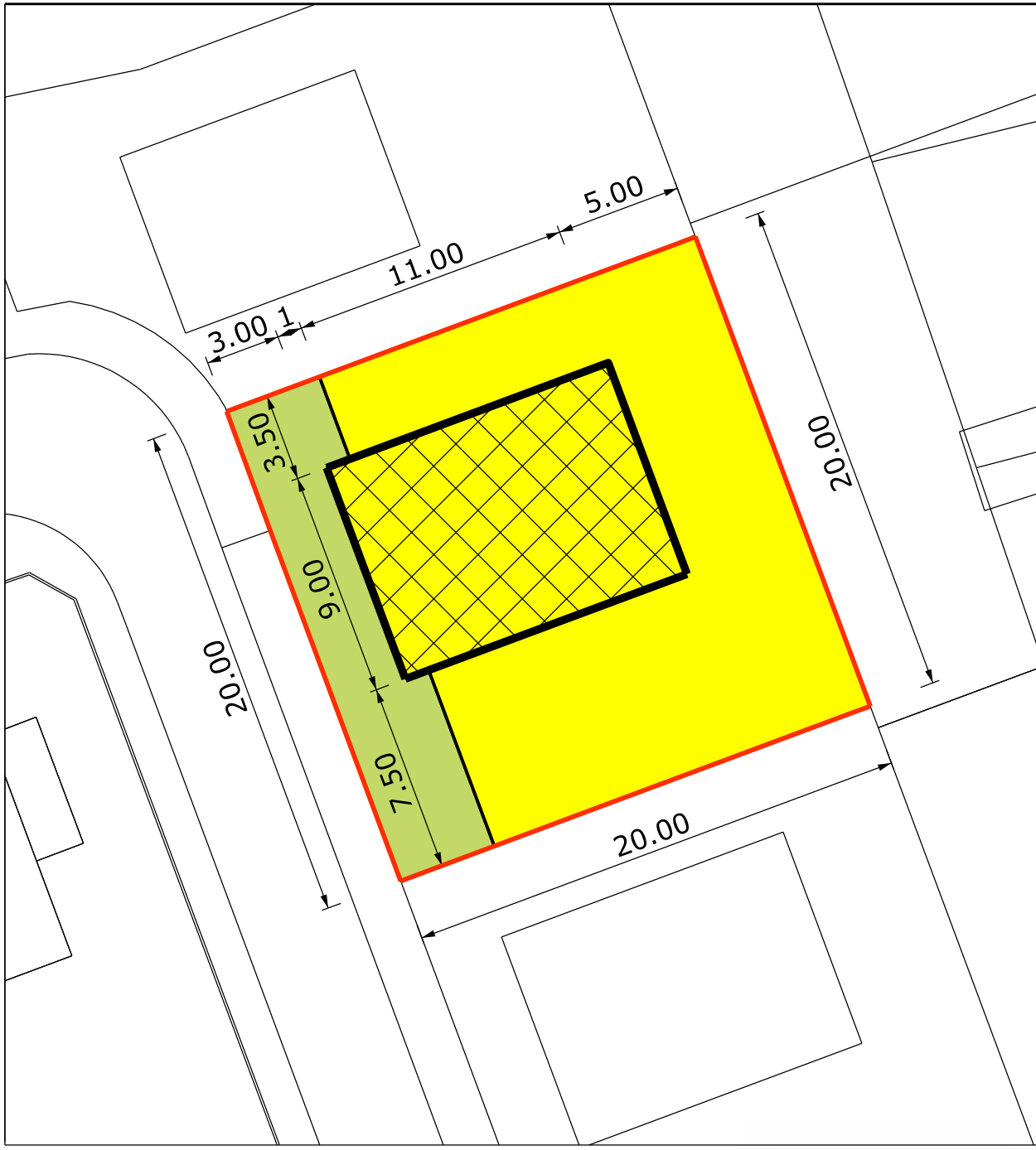
## OVERIG:

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



maatvoering in meters

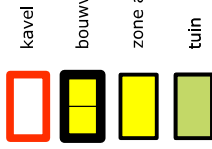


# Kavelpaspoort

kavel 4, Den Herd Geffen

(bp "Partiele Herziening 2 Kom Geffen - 2016")

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 150 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

343 m<sup>2</sup>  
 178 m<sup>2</sup>  
 75 m<sup>2</sup>

## HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- diepte niet meer dan 12m
- maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 9 m<sup>1</sup>

## AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5,0 m<sup>1</sup>

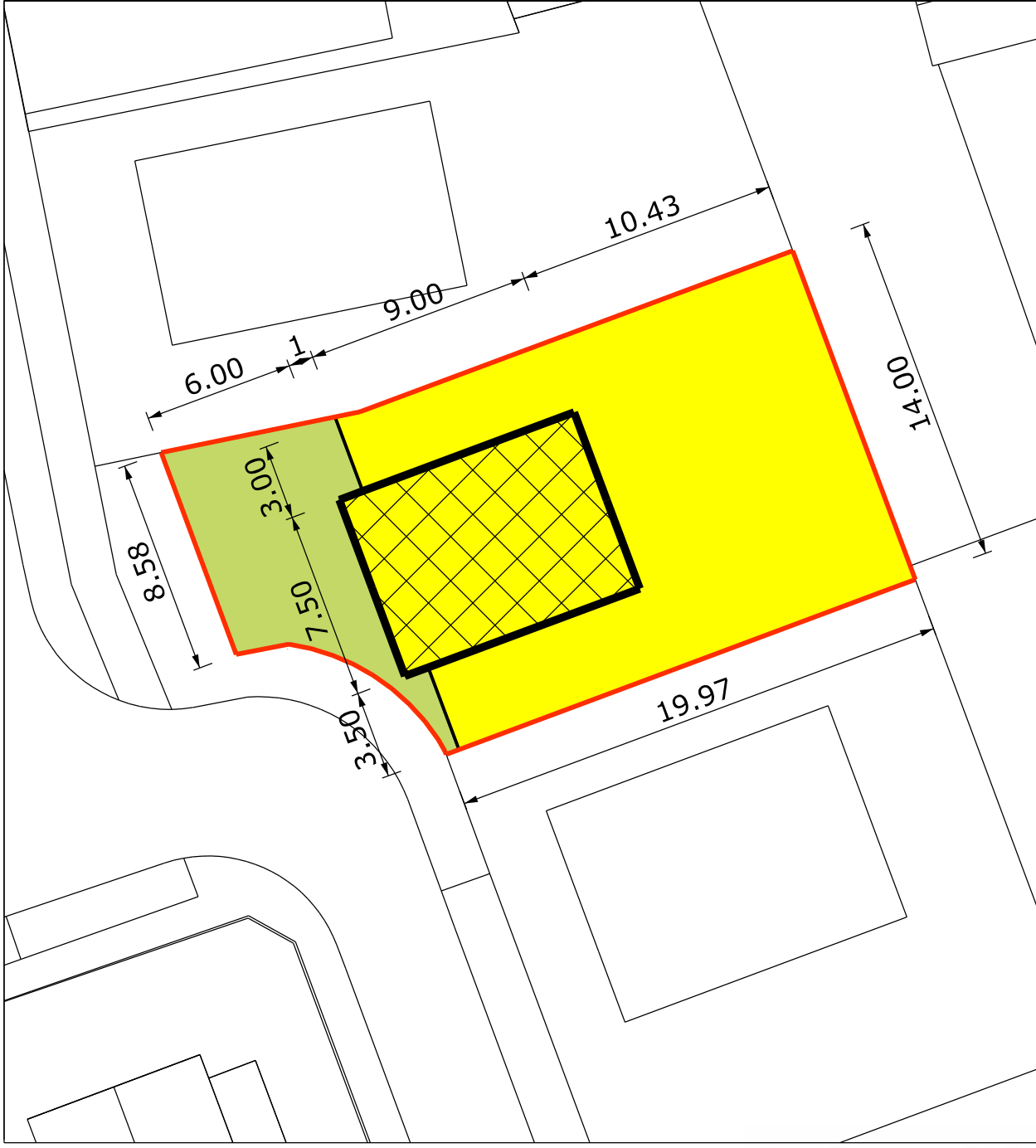
## OVERIG:

- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



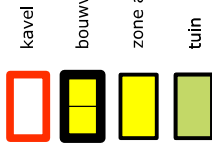
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



maatvoering in meters

# Kavelpaspoort

## Legenda:



**KAVELOPPERVLAKTE:**  
 max. te bebouwen oppervlakte  
 (hiervan maximaal 150 m<sup>2</sup> buiten bouwvlak ten  
 behoeve van aan- en uitbouwen en bijgebouwen)  
 oppervlak bouwvlak

364 m<sup>2</sup>  
 184 m<sup>2</sup>  
 90 m<sup>2</sup>

## HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak
- diepte niet meer dan 12m
- maximale goothoogte 4 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 9 m<sup>1</sup>

## AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen bouwvlak en zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- maximale goothoogte 3,5 m<sup>1</sup>
- maximale bouwhoogte 5,0 m<sup>1</sup>

## OVERIG:

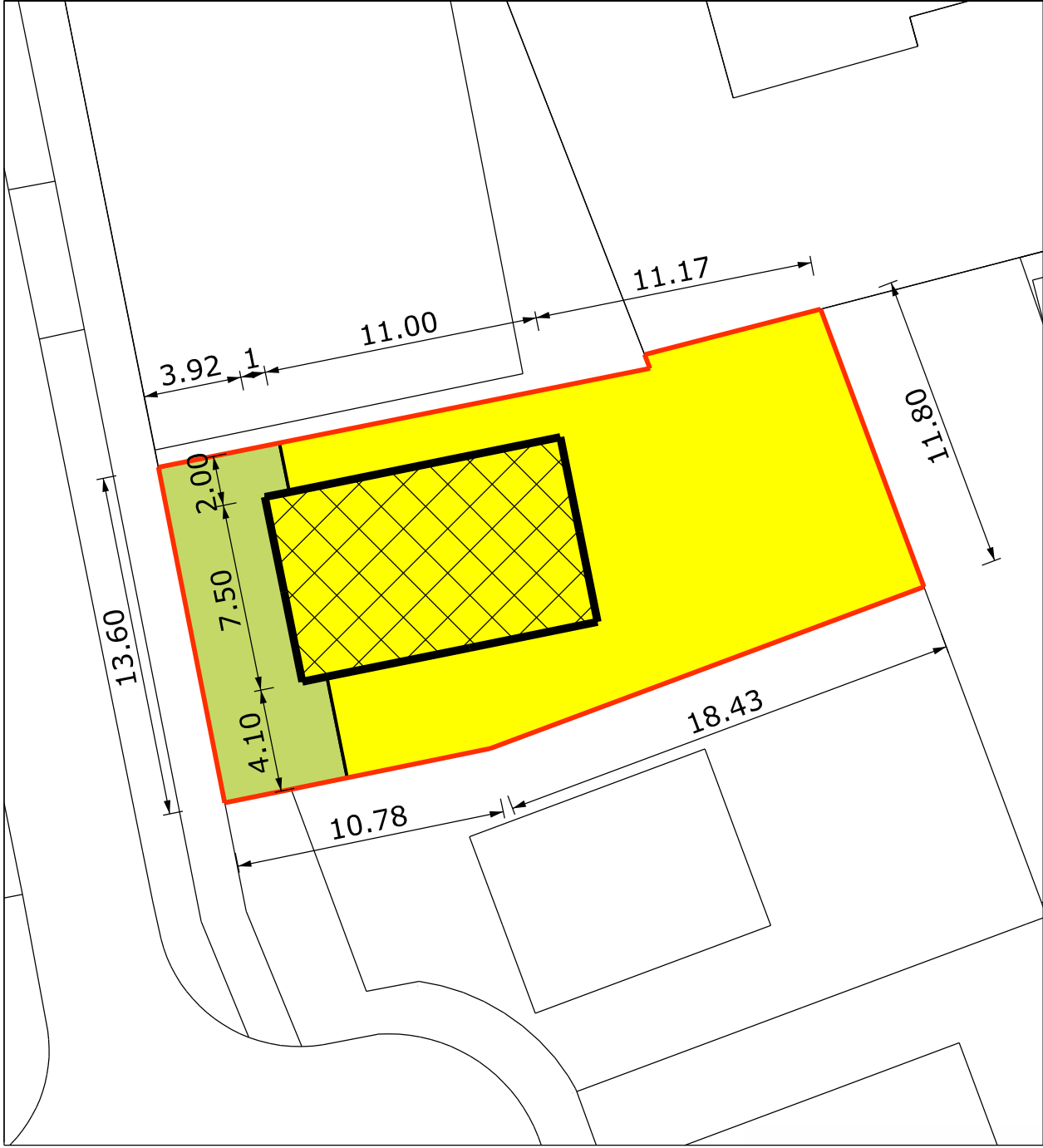
- twee open parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht
- beeldkwaliteitsplan: geen nadere eisen

voor verdere aanvullende informatie: zie bestemmingsplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

kavel 5, Den Herd Geffen (bp "Partiele Herziening 2 Kom Geffen - 2016")



maatvoering in meters



# Bijlagen

- I Algemene verkoopvoorwaarden  
woningbouw van de gemeente Oss 2014
- II WRP 2023-2029

# Bijlage I

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

Sluit u een koopovereenkomst met de gemeente Oss dan zijn bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing. Neem de overeenkomst goed door voordat u deze ondertekend. Met het ondertekenen van de overeenkomst stemt u in met alle bepalingen.

De Koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de Koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

De 'Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014', vindt u op [www.woneninoss.nl](http://www.woneninoss.nl).

Heeft u vragen over de algemene voorwaarden? Neem dan contact op met een van de zelfbouwcoaches, Maria Schuurmans of Karin Schoppema. Zij zijn te bereiken via het algemene nummer van de gemeente Oss, 14 0412.

# Bijlage II

## **WRP 2023-2029**

De gemeente Oss heeft regels hoe om te gaan met het bergen van water.

Tegenwoordig geldt dat regenwater zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daar waar het valt. Schoon en vuil water moeten worden gescheiden.

Het “Water- en rioleringsprogramma 2023-2029” vindt u op [www.woneninoss.nl](http://www.woneninoss.nl).



*We besteden heel veel zorg aan het zo compleet, correct, actueel en toegankelijk mogelijk maken en houden van de folder. Het is mogelijk dat informatie incorrect, incompleet of verouderd is. Aan deze folder kunt u geen rechten ontlenen. Wij zijn niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van deze informatie.*

## **Colofon**

Samenstelling:

Gemeente Oss

Vastgoedbedrijf, afdeling Vastgoedontwikkeling

November 2023

