

Bouwwijzer Veghels Buiten - Het Gehucht

Je hebt belangstelling voor een bouwka­vel in buurtschap Het Gehucht (deelgebied Erpseweg Zuid) van Veghels Buiten en wilt je droomhuis bouwen. Dan zijn er een aantal dingen die je moet weten. Zo zijn er bepaalde wetten, regels en andere voorwaarden waaraan je moet voldoen om je huis te mogen en te kunnen bouwen. Wij helpen je daar graag bij.

In deze bouwwijzer hebben we de belangrijkste zaken voor je op een rijtje gezet in een overzichtelijk stappenplan. Per fase vind je een overzicht van de te doorlopen stappen en doorverwijzingen naar meer informatie of contactpersonen die je kunnen helpen bij de aankoop van je kavel, het ontwerp van je woning, de aanvraag van de omgevingsvergunning en de bouw.

Oriëntatiefase

Ik ben geïnteresseerd!

- Kijk voor het actuele aanbod van de gemeentelijke bouw­kavels en informatie daarover op www.veghelsbuiten.nl. Daar zijn ook de kavelpaspoorten te vinden, waarin de belangrijkste stedenbouwkundige voorwaarden staan.
- Heb je interesse in een bouw­kavel, neem dan contact op met het Verkoopteam Veghels Buiten via het contactformulier op www.veghelsbuiten.nl of via het telefoonnummer 14 0413. Het Verkoopteam zal je informeren over de mogelijkheden in het gebied, informatie aanreiken en antwoord geven op al je vragen. Ook begeleiden zij je bij de koop van de bouw­kavel.

Vorbereidingsfase

Ik wil gaan bouwen, wat moet ik doen voordat ik kan starten?

- Je hebt al een bouw­kavel op het oog. Dan is er een mogelijkheid om daar een optie voor vier maanden op te nemen.
- Een optie nemen kost 500 euro. Dit bedrag krijg je terug als je besluit om de bouw­kavel te kopen.
- Tijdens deze optieperiode kun je de eventuele financiering van de bouw­kavel regelen en alvast een ontwerp voor je nieuwe huis laten maken. Aan het einde van de optieperiode laat je de gemeente weten of je de bouw­kavel wilt kopen.
- In de optieperiode ga je samen met je architect een ontwerp maken voor je nieuwe huis. Dit ontwerp moet voldoen aan de voorwaarden en eisen uit het bestemmingplan 'Erpseweg Zuid 2016' en het bijbehorende kwaliteitshandboek 'Erpseweg Zuid, september 2016'. Je architect kan je hier meer over vertellen.
- Sinds 1 juli 2018 is het wettelijk verplicht dat nieuwbouwwoningen gasloos zijn. Houdt hiermee rekening in het ontwerp van je woning.
- De (schets-)ontwerpen van je nieuwe huis moet je laten beoordelen door het Supervisieteam van Veghels Buiten, voor een toets aan het bestemmingsplan en het kwaliteitshandboek. Het is raadzaam dit in een zo vroeg mogelijk stadium te doen; foto's of schetsen zijn al voldoende voor een eerste oordeel van het Supervisieteam. Vraag het Verkoopteam Veghels Buiten naar de contactgegevens van het Supervisieteam.

- In deelgebied Erpseweg Zuid is voor ieder erf vooraf een thema bepaald dat de samenhang tussen de woningen op het erf waarborgt. Bijvoorbeeld de kleur- of materiaalsoort of de vorm van een woning. Dit thema moet terug te zien zijn (als element) in het ontwerp van jouw woning.
- Het Supervisieteam is samen met je architect ook verantwoordelijk voor een goede afstemming van jouw bouwplan met de plannen van je toekomstige bureu. Het is raadzaam om ook zelf aanwezig te zijn als het Supervisieteam het (schets-)ontwerp van jouw huis beoordeelt.
- Om te mogen bouwen heb je een omgevingsvergunning nodig. Deze vraag je aan bij de gemeente. Kijk eerst op www.omgevingsloket.nl. wat je nodig hebt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- Je kan pas een omgevingsvergunning aanvragen na een akkoord van het Supervisieteam op je ontwerp.
- Ben je nog geen eigenaar van de bouwkaavel? Dan kan het Verkoopteam Veghels Buiten je een machtiging verstrekken, zodat je toch alvast de omgevingsvergunning kunt aanvragen.
- Wil je iemand van de gemeente spreken over de voorwaarden van de omgevingsvergunning, neem dan contact op met het Verkoopteam Veghels Buiten. Zij kunnen je doorverwijzen naar de juiste contactpersoon.
- Om al bij het bouwen te beschikken over water en elektriciteit moet je een (tijdelijke) bouwaansluiting aanvragen op www.huisaansluiting.nl. Daarvoor heb je de definitieve adresgegevens nodig, die je samen met de omgevingsvergunning krijgt. Hou rekening met een periode van minimaal een maand voordat de bouwaansluiting is aangelegd.
- Heb je gedacht aan duurzaam bouwen? Duurzaamheid is een belangrijk thema in Veghels Buiten. In de 'Factsheet Duurzaam Bouwen' lees je hier meer over. Meer informatie vind je ook in het 'Convenant Duurzaam Bouwen'. Beide documenten kun je downloaden op www.veghelsbuiten.nl.

Bouwfase

Ik ga bouwen, wat moet ik weten?

- Met de gemeente sluit je een koopovereenkomst. De levering en betaling van de grond vindt daarna plaats bij de notaris. Daarna ben je officieel eigenaar van de kavel.
- De gemeente zorgt voor een bouwrijp kavel. Wat dat inhoudt lees je in de 'Factsheet Bouwrijp', die je kunt downloaden op www.veghelsbuiten.nl.
- Je kan pas starten met de bouw van je huis als je eigenaar bent van de kavel én een onherroepelijke omgevingsvergunning hebt.
- De startdatum van de bouw moet je doorgeven aan de gemeente, zoals aangegeven in de omgevingsvergunning.
- Tijdens de bouw mag je een tijdelijke woonunit op je kavel plaatsen. Dat moet je dan van tevoren melden, bij je aanvraag van de omgevingsvergunning. Neem voor meer informatie contact op met de afdeling Vergunningverlening via telefoonnummer 14 0413.
- Het is belangrijk dat jij en je aannemer tijdens de bouwactiviteiten schade aan gemeentelijke of gemeenschappelijke eigendommen voorkomen. Mocht er toch schade zijn, dan moet je dit in overleg met bouwplaatscoördinator van de gemeente Meierijstad, de heer Ton van Beers, (laten) herstellen. Hier kunnen voor jou kosten aan verbonden zijn.

- Je veiligheid en die van de omgeving is een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente Meierijstad. De arbeidsinspectie bezoekt daarom regelmatig bouwplaatsen en controleert op veiligheid.
- De activiteiten tijdens de bouw en het bouwverkeer kunnen voor overlast zorgen bij je directe buren en in de verdere omgeving. Probeer zoveel mogelijk rekening met elkaar te houden en overlast te vermijden of te beperken.
- Je tijdelijke bouwaansluiting (water en elektra) moet na de bouw worden omgezet in een permanente huisaansluiting. Voor meer informatie hierover kun je terecht op www.huisaansluiting.nl. Het is raadzaam om deze in de bouwfase al aan te vragen. Hou hierbij rekening met een termijn van een maand.
- Heb je tijdens de bouw vragen over de bouw, neem dan contact op met de bouwplaatscoördinator van de gemeente Meierijstad, de heer Ton van Beers. Vraag zijn telefoonnummer aan het Verkoopteam Veghels Buiten. Je kan ook tijdens kantooruren langs gaan bij de keet “Gemeentelijke directie en uitvoering Veghels Buiten” aan de Erpseweg 1L in Veghel.

NB. Deze bouwwijzer geldt voor gemeentelijke bouwkavels in deelgebied Erpseweg Zuid – Het Gehucht. Aan de bouwwijzer kunnen geen rechten worden ontleend.
