

Procedure aankoop zelfbouwkavel Bousberg fase 3 en 4

Leuk dat u interesse heeft in een zelfbouwkavel op Villapark Bousberg fase 3 en 4! In deze fase is ruimte voor 11 zelfbouwkavels. Voor het ontwerp en de bouw van de woningen zijn een aantal spelregels van toepassing. In dit document leest u over de procedure die geldt voor het kopen van een zelfbouwkavel.

Door het hanteren van deze procedure helpen wij u om tot een positieve beoordeling van welstand te komen. Het geeft geen garantie, maar we verwachten dat deze procedure u helpt om sneller een goedkeuring te ontvangen.

Verkoopinformatie:

Wij hebben voor de bouwkavels een beeldkwaliteitsplan (BKP) en kavelpaspoorten opgesteld. In het BKP staat beschreven welk straatbeeld is beoogd in het plan en wat juist ongewenst is. In het kavelpaspoort staan regels opgenomen met betrekking tot het bouwvlak, erfafscheiding, waardevolle bomen etc. Het is van belang om, naast het bestemmingplan, rekening te houden met het BKP en het kavelpaspoort bij het ontwerp van uw woning. Om dit te waarborgen en u de juiste richting op te sturen, is er een supervisor (architect) aangesteld.

Tuininrichting

Naast het ontwerp van de woning dient u er rekening mee te houden dat de tuin past binnen het landschapsplan. Er worden namelijk ook 23 projectmatige woningen gebouwd door Van Wijnen. Deze krijgen een patio-tuin en het overige groen komt voor een belangrijk deel in het bezit/beheer van een coöperatieve vereniging waar alle eigenaren van de 11 bouwkavels en 23 projectmatige woningen (gebouwd in fase 3 en 4) lid van worden. Er ontstaat dus een stuk gezamenlijk groen waar u collectief verantwoordelijk voor wordt.

Er zijn een aantal zaken waar u rekening mee dient te houden bij het ontwerp van uw tuin, zodat het past binnen het ontwerp van het gezamenlijk groen. Het doel is hiermee om de uitstraling van een park te borgen.

De inrichting van zichtbare voor- en zijtuinen bij de vrije kavels moeten ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandscommissie en supervisor. Raadpleeg het BKP voor de eisen waar de tuininrichting aan moet voldoen.

Procedure:

Inschrijven op een kavelnummer

Heeft u interesse in het kopen van een kavel? Schrijf u dan in via het inschrijfformulier op de website van het project (www.bousberg.nl). In het inschrijfformulier geeft u de volgorde van uw voorkeur voor een specifiek kavelnummer op en uploadt u een financiële check. Naar aanleiding van de financiële check krijgt u al een beeld of het kopen van de zelfbouwkavel en het bouwen van een woning financieel haalbaar is.

Afspraak makelaar, optie zelfbouwkavel

Wanneer de zelfbouwkavel aan u is toegewezen, nodigt de makelaar u uit voor een vrijblijvend gesprek. Tijdens dit gesprek licht de makelaar de procedure toe, neemt de stukken door en beantwoordt uw vragen.

Financieel advies

Heeft u een optie en wilt u graag weten wat u precies kunt financieren, voor zowel de aankoop van de zelfbouwkavel als voor de bouw van de woning? Neem dan contact op met een financieel adviseur om inzichtelijk te krijgen wat uw mogelijkheden zijn.

Tekenen koopovereenkomst

Zijn uw woonwensen haalbaar, dan gaat u over tot het tekenen van de koopovereenkomst van de zelfbouwkavel. Door dit bij de makelaar aan te geven, wordt de koopovereenkomst opgemaakt en kunt u deze digitaal ondertekenen.

Architect selecteren

Het is van belang dat u zelf een architect selecteert voor het ontwerp van uw woning. Belangrijk om te vermelden is dat u de supervisor niet kunt vragen om uw woning te ontwerpen. Eventueel kan hij u wel helpen om in contact te komen met geschikte architectenbureaus.

Intakegesprek met supervisor

Op het moment dat u een kavel heeft gekocht, kunt u samen met uw eigen architect een afspraak plannen met de supervisor voor een intakegesprek op zijn kantoor in Geleen. Het liefst voorafgaand aan het eerste ontwerp. Daar ontvangen u en uw architect een inhoudelijke uitleg over het kavelpaspoort en BKP op kavelniveau.

Ontwerpproces, feedbackmoment en toets bij de gemeente

Nadat uw architect de eerste schetsen gereed heeft, kunnen deze worden doorgestuurd naar de supervisor ter beoordeling. De supervisor beoordeelt het ontwerp en heeft daarnaast ruggespraak met de voorzitter van welstand. Vervolgens wordt er met u en uw architect een telefonisch of online overleg ingepland om een terugkoppeling op het ontwerp te ontvangen.

Op het moment dat uw architect de opmerkingen heeft verwerkt, stuurt u/uw architect het aangepaste ontwerp opnieuw naar de supervisor ter beoordeling. De supervisor bespreekt het ontwerp vervolgens nogmaals met de voorzitter van welstand. Bij een akkoord kan het ontwerp door uw architect worden gepresenteerd aan welstand in de aanwezigheid van de supervisor.

Afronding financiering

Met de getekende koopovereenkomst en de omgevingsvergunning kunt u de hypotheek voor de aankoop van de zelfbouwkavel en de bouw van de woning definitief gaan aanvragen.

Eigendomsoverdracht bij notaris

Op het moment dat alle opschortende voorwaarden uit de koopovereenkomst zijn komen te vervallen, kan de grondtransactie plaatsvinden bij de projectnotaris. Hiervoor neemt de notaris contact met u op.

Start bouw

Gefeliciteerd, u kunt beginnen met bouwen.

Belangrijke aandachtspunten:

- Woning 3a, 6a en 10a dienen als 'Modern Aards' worden uitgevoerd, tenzij de naastgelegen woning in aards uitgevoerd wordt. In dat geval is een woning 'Modern wit-grijs' ook toegestaan.
- Het peil van de woning van de vrije kavels is afhankelijk van het ontwerp en de plaatsing op het kavel. De hoogtesituatie op de kavel is leidend ten aanzien van het ontwerp. Het ontwerp dient derhalve in het hoogtemodel gesitueerd te worden door de ontwikkelende partij, waarna de exacte vloerpeilen op aangeven van de gemeente en supervisor worden aangegeven. Op voorhand zijn de peilen dus niet aan te geven voor de vrije kavels.
- In basis past een kelder niet in het huidige bestemmingsplan maar het is mogelijk kelders te vergunnen op basis van de reguliere vergunningsprocedure, op grond van artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat dezelfde beslistermijn geldt als voor een omgevingsvergunning voor bouwen die past binnen het bestemmingsplan of waarvoor het bestemmingsplan zelf een afwijkmogelijkheid biedt. De afweging of medewerking wordt verleend aan het realiseren van kelders in afwijking van het bestemmingsplan, vindt plaats bij de vergunningaanvraag en betreft een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Bouwfase:

Gedurende de bouwfase is het van belang om rekening te houden met overige zelfbouwers en de aannemer van de projectwoningen (Van Wijnen Sittard). Om overlast zo veel mogelijk te beperken en de bouwplaats veilig te houden zijn er een aantal bouwregels van toepassing:

- bouwwegen dienen te allen tijde vrij te zijn van opstellingen kraan/materiaal of materieel;
- opslag van bouwmaterialen en materieel dient plaats te vinden op eigen terrein;

- eventuele beschadigingen aan bouwwegen, materiaal en/of materieel van derden dient vergoed of hersteld te worden;
- bij gelijktijdige uitvoering met Van Wijnen Sittard dienen eventuele blokkades als gevolg van laden en lossen op bouwwegen tijdig afgestemd te worden met de uitvoerder;
- Van Wijnen Sittard is niet verantwoordelijk voor de bouwveiligheid en/of bouwbeveiliging van particuliere bouwers;
- particuliere bouwers dienen zich te houden aan de rijrichting voor bouwverkeer;
- particuliere bouwers kunnen geen gebruik maken van de bouwaansluiting van Van Wijnen Sittard.