

Wat zit in de prijs van een bouwkaavel voor een woning

Wat is een bouwkaavel ?

De gemeente verkoopt bouwkaavels aan particulieren en ontwikkelaars voor de bouw van woningen. De randvoorwaarden voor de prijsstelling hiervan zijn vastgelegd in de uitvoeringsnota grondprijzen.

Een **bouwkaavel** is een stuk grond (kaavel) waarop volgens het bestemmingsplan, woningen of bedrijfspanden gebouwd mogen worden.

Wat levert de gemeente Heusden indien ze een bouwkaavel verkoopt?

Grond

De gemeente levert grond, waarop een positieve, onherroepelijke, bestemming rust. Deze bestemming moet natuurlijk in overeenstemming zijn met hetgeen waarvoor de grond verkocht wordt. Een bouwkaavel voor een woning(en) heeft een bestemming waar de functie wonen is toegelaten en een bouwmogelijkheid voor deze functie.

Het kan zijn dat er aanvullende eisen gelden ten aanzien van archeologie (en de grond onder de bouwkaavel dus niet onbepert geroerd mag worden), monumentenzorg, welstand, ecologie, beschermd stadsgezicht, etc.

Verplichtingen gemeente

- Besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning
- Bouwrijp maken van het bouwperceel (en indien nodig de directe omgeving) vrij van opstallen, sloten gedempt en met een voldoende drooglegging, niet noodzakelijkerwijs op peil. Ontsluiting (bereikbaarheid en nutsvoorzieningen) wordt geregeld tot aan de perceelsgrens, vanaf daar is het voor rekening van eigenaar.
- Het leveren van een bouwrijp kadastraal perceel (per project) met een onherroepelijke bestemming waarbinnen wonen mogelijk is en voorziet in een bouwmogelijkheid
- Indien nodig na realisatie woningen woonrijpmaken directe omgeving.

Verplichtingen koper

- Aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen
- Rekening houden met de aanvullende eisen op de kaavel, en mogelijk extra onderzoek laten uitvoeren om mogelijke beperkingen als gevolg van de aanvullende eisen weg te nemen. Ook het verrichten van sonderingen t.b.v. de fundering.

Rioolaansluiting

De gemeente heeft een zorgplicht voor het afvoeren van het vuile water binnen de gemeentegrenzen. Hiervoor heft de gemeente riolrecht.

Verplichtingen gemeente

- Aanleggen van de rioolaansluiting(en) voor het vuilwater riool tot aan de perceelsgrens (op sommige locaties ligt nog een gemengd rioolstelsel of een schoonwater riolering).
- Zodra er een wateraansluiting is gerealiseerd op het perceel, informatie hiervoor komt van de leverancier van het drinkwater, invoeren in het systeem voor riolrecht.

Verplichtingen koper

- Realiseren van de afvoer van het vuilwater op zijn perceel, vanuit de woning, naar de rioolaansluiting (uitlegger).
- Schoonwater, of regenwater, moet op de bouwkevel worden opgevangen en zelf worden verwerkt. Dit kan door middel van infiltreren (weg laten zakken in de bodem), al dan niet nadat het water eerst tijdelijk opgeslagen is.
- De koper moet zelf de berging en/of infiltratievoorzieningen op eigen perceel realiseren.
- Gebruik juiste kleuren PVC voor de aansluiting op de riolering.
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet uit de tekening blijken hoe de afvoer van het schoon- men vuilwater worden gerealiseerd.

Indien koper aantoonbaar (onderzoek) dat de bodemgesteldheid infiltreren niet toelaat, zal er een aansluiting op een schoon-waterriool worden gemaakt tot aan de perceelsgrens. De gemeente heeft voorwaarden waar dit onderzoek aan moet voldoen.

Inrit

Dit onderdeel is alleen van toepassing indien voor de bouwkevel de eis geldt dat er minimaal één parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Verplichtingen gemeente:

- Aanleggen van één inrit, een aansluiting op de openbare weg zonder drempels, tot de perceelsgrens.
- Besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning.

Verplichtingen koper:

- aanvragen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een inrit.
- minimaal één opstelplaats voor een auto geheel op de bouwkevel te realiseren, niet zijnde een garage.

De gemeente bepaalt, in overleg met de koper waar deze inrit komt, onder meer i.v.m. verkeersveiligheid.

Indien een koper op eigen terrein een parkeerplaats wenst aan te leggen, maar dit niet verplicht is gesteld bij de verkoop, dan zijn de kosten van het aanleggen van de inrit niet inbegrepen in de verkoopprijs van de kavel. In dat geval zal de aanvrager van de vergunning voor een inrit aanvragen. De gemeente beoordeelt deze, een extra inrit mag b.v. niet ten koste gaan van de parkeerplaatsen voor bezoekers. Als duidelijk is dat deze inrit mogelijk is, zal de aanvrager een kostenopgave van de aanpassing van de openbare ruimte ten behoeve van de inrit ontvangen. Eerst na akkoord hierop zal de inrit worden vergund en aangelegd.

Overig

Er kunnen voor een locatie of bouwproject nog andere voorwaarden gelden, bijvoorbeeld ten aanzien van bronnering, bouwrit, archeologie of specifieke eisen in een nieuwe wijk. In het te sluiten contract voor de verkoop van de grond, alsmede in de vergunningen worden deze eisen vastgelegd.