Zelf bouwen

Praktische informatie voor
het bouwen van uw huis

woneningemeentemaashorst.nl

maashorst

Zelf uw eigen droomhuis bouwen

Inleiding

Zelf uw eigen droomhuis bouwen? Voor veel mensen is onduidelijk wat hier allemaal bij komt kijken. In deze brochure geven wij u meer informatie over allerlei zaken waarmee u rekening moet houden bij de bouw van een woning. We hopen dat u hiermee een betere afweging kunt maken en uw droomhuis naar wens kunt (laten) bouwen.

Als gemeente geven we op diverse plaatsen in de gemeente bouwkavels uit voor particulieren. Op deze kavels mogen kopers zelf een woning bouwen.
Via onze nieuwsbrief kunt u bijhouden waar en wanneer er bouwkavels worden verkocht. Abonneren kan via de button onder aan de homepage van www.woneningemeentemaashorst.nl

Wilt u weten waar de gemeente Maashorst bouwkavels in de verkoop heeft? Of heeft u andere vragen? Neem dan contact op met de Kavelwinkel van de gemeente.

Deze brochure is als volgt opgebouwd:
Hoofdstuk 1
Een kavel kopen
Hoofdstuk 2
Een omgevingsvergunning aanvragen
Hoofdstuk 3
Uw droomwoning bouwen
Hoofdstuk 4
Wonen in uw droomwoning

Per hoofdstuk komen in alfabetische volgorde relevante thema's aan de orde.

Heeft u vragen over onderwerpen die niet in deze brochure worden behandeld? Of heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen? Neemt u dan contact op met de adviseurs van de Kavelwinkel.

Kavelwinkel (0413) 281 444
kavel@gemeentemaashorst.nl
Markt 145, 5401 EJ Uden
Wij maken graag met u een afspraak
woneningemeentemaashorst.nl

Inhoud

Inleiding 2
Inhoudsopgave 3

Hoofdstuk 1 | Een kavel kopen 4

Bodemkwaliteit 4
Bouwrijp 4
Doorverkoop bouwkavel en verplichting zelfbewoning 5
Duurzaam bouwen 5
Financieringsvoorbehoud 6
Grondprijs 6
Kadastermetingen 6
Koopovereenkomst 7
Koopsom 8
Notariële levering van de bouwkavel 8
Notaris 9
Rentevergoeding 9
Reserveren bouwkavel 10
Starterslening 10
Twee-onder-een kapwoning of rijwoning bouwen 11
Uitgifte bouwkavels 11
Woonrijp 11

Hoofdstuk 2 | Een omgevingsvergunning aanvragen 12

Beeldkwaliteitplan 12
Beroep aan huis 12
Besluit bouwwerken leef-omgeving (Bbl) 12
Bestemmings- / omgevingsplan 13
Bodemenergie 13
Bouwpeil 14
Conceptverzoek 14
Digitale onderlegger 15
Grondwaterstand 15
Hemelwater 15
Inrit 15
Leges 15
Mantelzorg of pre-mantelzorg 16
Omgevingsvergunning aanvragen 16
Ondergronds bouwen 17
Ontwerp van uw woning 17
Parkeren op eigen terrein 17
Rioolaansluiting 18
Sonderen 18
Straatnamen en nummeraanduiding 19
Vergunningvrij bouwen 19
Welstand 19
Woonunit 20

Hoofdstuk 3 | Uw droomwoning bouwen 22

Bouwen, starten van de werkzaamheden 22
Bouwmaterialen op gemeentegrond 22
Bouwterrein 22
Bouw uitzetten 23
Bouwverkeer 23
Bouwwater en bouwstroom 24
Bronnering 24
Buren, gegevens 25
Burenrecht 25
Laadfaciliteit elektrische auto 25
Nutsvoorzieningen 25

Hoofdstuk 4 | Wonen in uw droomwoning 26

Afvalcontainers 26
Afvalinzameling 26
Burenrecht 26
Hondenuitlaatplaatsen 27
Honden aangelijnd en uitwerpselen opruimen 27
Kadaster, definitieve inmeting 27
Straatverlichting 27
Verbouwen 28
Verhuizen 28
Waterzuivering 29
Woonrijp 29
Tenslotte 29

HOOFDSTUK 1

Een kavel kopen

In dit hoofdstuk vindt u op alfabetische volgorde informatie over het kopen van een bouwkavel. Zo leest u hoe de grondprijs tot stand komt, uit welke stappen de koopprocedure bestaat en wat de gemeente doet om uw kavel bouwrijp te maken.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit van een bouwkavel moet voldoen aan de functie wonen. Om de bodemkwaliteit aan te tonen, laat de gemeente altijd een verkennend bodemonderzoek uitvoeren in de gebieden waar we kavels willen gaan uitgeven. In het bodemrapport dat daarover wordt opgesteld, staat de -volgens normen- chemische toestand (inclusief PFAS) van de grond omschreven. Het rapport wordt op verzoek verstrekt.
De verkoop kan beginnen als er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen voor het milieu of de volksgezondheid bevinden. Zie ook artikel 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw (AVV). U vindt deze op: **www.woneningemeentemaashorst.nl/goed-om-te-weten**. Het bodemonderzoeksrapport zegt niets over de draagkracht van de grond. Daarvoor moet u als koper zelf een sondering laten uitvoeren (zie verder: Sondering).

Bouwrijp

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw gebruikt de gemeente twee termen om de kwaliteit van de bouwgrond en –omgeving aan te duiden: bouwrijp en woonrijp. Bouwrijpe grond is grond die kan worden bebouwd: er zitten geen vreemde obstakels meer in de grond en er zijn (tijdelijke) wegen aangelegd. Als u een bouwkavel koopt bij de gemeente, zorgen wij dat de grond bouwrijp is (de volledige omschrijving van bouwrijp is opgenomen in de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw in artikel 1.2 lid d).

Nadat de vergunning is verleend, zetten we de hoekpunten van uw woning voor u uit in het veld, zodat u deze als referentie kunt gebruiken voor de bouw. Ook leggen we de wegen op de nieuwbouwlocatie zoveel mogelijk aan met asfaltverharding. Trottoirs worden pas aangelegd zodra de woonwijk nagenoeg klaar is. Zodra de eerste vergunningen voor het bouwen van een woning en/of het plaatsen van tijdelijke woonunits zijn afgegeven, plaatsen we een aantal tijdelijke lantaarnpalen in het plangebied. Daarbij houden we rekening met de plekken waar de woningen en woonunits komen te staan. De lantaarnpalen blijven staan totdat het plangebied definitief woonrijp wordt gemaakt. Ook plaatsen we straatnaambordjes en richtingaanwijzers voor het bouwverkeer, zodat materialen gestructureerd en veilig aangevoerd kunnen worden en de omliggende wegen/woningen zo min mogelijk overlast ervaren.

Doorverkoop bouwkavel en verplichting zelfbewoning

De bouwkavels die we als gemeente verkopen aan particulieren zijn bedoeld om te voorzien in de woonbehoefte. U mag uw kavel dus niet direct na aankoop of na het gereedkomen van uw woning doorverkopen om hier bijvoorbeeld winst uit te behalen (het zogenaamde anti-speculatiebeding is van toepassing).

U bent verplicht om uw nieuwbouwwoning zelf te gaan bewonen en mag deze binnen 5 jaar niet doorverkopen (op straffe van een boete van **25%** van de koopsom).
Het College van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van dit beding. Bijvoorbeeld bij overlijden of echtscheiding.
Zie voor de ontheffingsmogelijkheden en de wijze van aanvragen Artikel 3.2. van de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw.

Duurzaam bouwen

In de gemeente Maashorst willen we dat woningen worden ontwikkeld en gebruikt met respect voor mens en milieu, voor nu én voor volgende generaties. Daarbij gaat het naast een laag energieverbruik en energieopwekking ook over:

- Gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners. (bijv. biobased).
- Een gezond binnenmilieu, bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen.
- Een ontwerp dat in de toekomst gemakkelijk kan worden aangepast aan de veranderende woonbehoeften.
- Inspelen op het veranderende klimaat door op eigen terrein hemelwater te infiltreren via infiltratiekratten of wadi’s het terrein groen in te richten en natuurinclusief bouwen toe te passen.
- Verantwoord watergebruik.

Wat kan ik zelf doen aan duurzaam bouwen?

Duurzaam bouwen is veel meer dan alleen goede materialen of apparaten kiezen. Vergaande energiezuinigheid van een woning vraagt een andere aanpak dan het ‘stapelen’ of ‘toevoegen’ van energiebesparende maatregelen en duurzame energie in een project. Laat u zich vanaf het begin adviseren door een team van deskundige ontwerpers, uitvoerders en leveranciers.

INFILTRATIE VAN HEMELWATER OP EIGEN TERREIN

Respect voor het milieu

Op de website van www.brabantwoontslim.nl kunt u terecht met vragen over energiebesparing en duurzame maatregelen voor een woning. Ook www.milieucentraal.nl geeft onafhankelijke praktische informatie over duurzaamheid.

Wetgeving

Vanaf 1 januari 2021 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen van BENG, Bijna Energieneutrale Gebouwen. Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei. Ook de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht bij nieuwbouwwoningen. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Op 1 juli 2021 is deze milieuprestatie aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Het doel is om de eis stapsgewijs scherper te stellen. Meer informatie vindt u op www.rvo.nl.

Financieringsvoorbehoud

Als u een koopovereenkomst heeft gesloten met de gemeente, kunt u deze slechts onder bepaalde voorwaarden ontbinden. Dit kan bijvoorbeeld als u voor de financiering geen bindend aanbod kan krijgen voor een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekkende bankinstelling (= een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht). U moet de ontbinding van de koopovereenkomst uiterlijk binnen 30 dagen na de verzenddatum van de koopovereenkomst/collegebesluit per aangetekende brief bij de gemeente aanvragen. U moet die aanvraag goed onderbouwen. Zo moet u (tenzij we anders overeenkomen) ten minste twee afwijzingen bijsluiten van erkende geldverstrekkende bankinstellingen. Alleen dan kan het College een besluit nemen over het ontbinden van de koopovereenkomst. Wanneer u inderdaad ontbinding aanvraagt, staat het de gemeente vrij om de betreffende bouwkavel aan een ander toe te wijzen. Zie ook: Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw artikel 5.8.

Grondprijs

Alle bouwgronden binnen de gemeente Maashorst worden jaarlijks door een onafhankelijke taxatiecommissie getaxeerd. Op basis van deze taxatie bepaalt de gemeenteraad wat de grondprijzen zijn per plangebied. Deze prijzen zijn per vierkante meter en exclusief BTW. Ze liggen vast. Er is dus geen onderhandelingsruimte. U vindt de actuele grondprijzen per kavel op www.woningenmeentemaashorst.nl.

Kadastermetingen

Op het moment van verkoop is uw bouwkavel al geregistreerd bij het Kadaster met een sectieletter en -nummer. Daarmee is uw kavel in de landelijke voorziening van het Kadaster terug te vinden. Deze registratie geldt echter als voorlopig. De (voorlopige) meting die ervoor is verricht, is nodig om de verkoop van het perceel mogelijk te maken. De door het Kadaster bij ons in rekening gebrachte kosten (€ 140,- prijspeil 2026), worden bij de verkoop via de notaris aan u doorberekend.

NB. Het kan zijn dat er in de koopovereenkomst die u heeft ontvangen een ander kadastraal nummer staat vermeld dan eerder aan u is doorgegeven. U hoeft zich hierover geen zorgen te maken.

SAMEN DE PRECIEZE GRENZEN VAN UW PERCEEL VASTSTELLEN

Verificatiemeting

Bij de officiële overdracht van uw kavel bij de notaris is dit gecorrigeerd en staat het correcte kadastrale nummer vermeld.

Verificatiemeting

Zodra de woning is gebouwd, vindt er nogmaals een meting plaats; de zogenaamde verificatiemeting. Pas dan kan de werkelijke situatie immers nauwkeurig worden weergegeven. De kosten van deze verificatiemeting (€ 930,- prijspeil 2026) worden bij de overdracht van uw kavel bij de notaris alvast in rekening gebracht. Voor de uitvoering van de meting neemt het Kadaster contact met u op. Er komen dan twee landmeters, één van het Kadaster en één van de gemeente. We raden u aan om als eigenaar ook bij deze meting aanwezig te zijn. Samen (u als koper en de gemeenteambtenaar namens de verkoper) wijzen we dan de perceelgrenzen aan zoals die vastgesteld moeten worden. Het Kadaster zorgt voor de vastlegging van deze grenzen. Deze verificatiemeting heeft als voordeel dat eventuele kleine grensafwijkingen op een eenvoudige manier kadastraal kunnen worden verwerkt. We hoeven dan geen nieuwe akte op te maken, die weer moet worden ingeschreven bij het Kadaster. Dat betekent overigens niet dat u mag bouwen buiten uw eigen perceel! Houd u zorgvuldig aan de perceel- en bebouwingsgrenzen (rooilijn), zoals deze met piketpaaltjes door de gemeente zijn aangegeven op het terrein. Zie verder www.kadaster.nl voor de actuele kosten.

Koopovereenkomst

Als u een bouwkavel van de gemeente wilt kopen, maken we een koopovereenkomst op. We wijzen u er nadrukkelijk op dat u zich vooraf goed moeten laten informeren over de bouwmogelijkheden en uw financiële ruimte, zodat u niet een kavel koopt waarop u uiteindelijk niet uw droomwoning kunt realiseren. Het is namelijk slechts onder bepaalde voorwaarden mogelijk om de

koopovereenkomst te ontbinden (zie ook: ‘Financieringsvoorbehoud’ en ‘Doorverkoop bouwkavel en verplichting zelfbewoning’). U ontvangt een concept-koop-overeenkomst per e-mail ter beoordeling. Klopt alles en bent u akkoord? Dan maken we een afspraak voor een moment om te ondertekenen. Bij die ondertekening voldoet u een aanbetaling van € 2.000,-. Deze verrekenen we weer bij de betaling van de koopsom bij de notaris. Bij het niet doorgaan van de koop, wordt deze aanbetaling niet terugbetaald. Bij de verkoop houdt de gemeente de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw aan, zie: **www.woneningemeentemaashorst.nl/goed-om-te-weten**.

Nadat u de koopovereenkomst heeft ondertekend, moet het College van burgemeester en wethouders nog officieel besluiten om de bouwkavel aan u te verkopen.

U ontvangt als koper een door alle partijen ondertekende overeenkomst, inclusief het collegebesluit. De notaris van uw keuze ontvangt van ons eenzelfde set met het verzoek de overeenkomst notarieel af te werken. De kosten van de notaris zijn voor uw rekening.

Koopsom

De koopsom van een bouwkavel wordt vastgesteld door de Gemeente Maashorst. Deze koopsom bestaat uit de grondprijs, 21% BTW en de kosten voor de (voorlopige) meting door het Kadaster. Betaling ervan verloopt via de notaris. Die geeft aan u door wanneer u de koopsom en bijkomende kosten moet overmaken en op welke rekening. De kosten voor overdracht bij de notaris komen daar dan nog bij. Deze voldoet u niet aan de gemeente, maar direct aan de notaris (via een aparte factuur). Zie ook Artikel 2.2. en 2.3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw: **www.woneningemeentemaashorst.nl/goed-om-te-weten**.

Notariële levering van de bouwkavel

Om de bouwkavel aan u te kunnen overdragen, is een akte van levering nodig. Nadat de notaris een ondertekende koopovereenkomst met een besluit van het College van burgemeester en wethouders heeft ontvangen, zorgt hij/zij voor de afwerking van de akte. De notaris neemt met u contact op om een moment van ondertekening af te spreken. Lees het concept van de akte vooraf goed door! De notaris geeft ook aan u door wanneer welk bedrag op welke rekening moet staan. Als de akte bij de notaris is ondertekend, bent u eigenaar van de bouwkavel en vanaf dit moment bent u voor de kavel verantwoordelijk.

DE NOTARIS ZORGT VOOR DE OFFICIËLE OVERDRACHT VAN UW BOUWKAVEL

Akte van levering

Waaruit bestaat het te betalen bedrag?

Het door u als koper te betalen bedrag bestaat uit:

- De koopsom inclusief 21% btw.
- De kadasterkosten:
  - *Recherchekosten kadaster (de notaris brengt onderzoekskosten voor het raadplegen van het Kadaster in rekening. Vraag bij uw notaris na wat deze kosten zijn).*
  - *Inschrijvingskosten om het perceel administratief over te dragen van de voormalige eigenaar (= gemeente) naar u (nieuwe eigenaar). Dit is een standaardtarief dat het Kadaster in rekening brengt via de notaris (€ 181,- prijspeil 2026).*
  - *Kosten voorlopige kadastermeting, die voorafgaand aan de verkoop is gedaan om verkoop van het perceel mogelijk te maken. Deze kosten brengt de gemeente bij u als koper in rekening via de notaris (€ 140 prijspeil 2026).*
  - *Kosten definitieve kadastermeting (verificatiemeting). De notaris brengt deze kosten alvast namens het Kadaster bij u in rekening (€ 930,- prijspeil 2026).*
- De kosten voor het opmaken van de akte. Deze kunt u bij de notaris opvragen.

Notaris

U mag als koper zelf een notaris kiezen. Maakt u binnen vier weken na het verzenden van het collegebesluit geen keuze, dan wijst de gemeente een notaris aan. De notariskantoren in onze gemeente hebben een volmacht van de gemeente (daardoor is legalisatie van de handtekening van de burgemeester niet nodig). Wanneer u kiest voor een notariskantoor buiten de gemeente, kan het zijn dat zij voor de legalisatie van de ondertekening van de koopovereenkomst extra kosten in rekening brengen. Laat u dus goed informeren. We horen graag voor het moment van ondertekening van de koopovereenkomst van u voor welk notariskantoor u kiest. Dan kunnen we daar de getekende overeenkomst naartoe sturen, zodra het College met de verkoop heeft ingestemd. Het notariskantoor neemt contact met u op over de verdere afwikkeling.

Rentevergoeding

De notariële akte van levering moet binnen vier maanden nadat het collegebesluit tot verkoop aan u is toegezonden, bij de notaris zijn ‘gepasseerd’ (= behandeld en getekend). U kunt besluiten om de akte later te laten passeren, maar dan bent u hiervoor een rentevergoeding verschuldigd. Die is afhankelijk van drie zaken:

1. de datum van het passeren van de akte
2. het uitstaande bedrag
3. de rente die het grondbedrijf van de gemeente doorberekent.

Gedurende de periode dat de akte nog niet is gepasseerd, ontvangt u van onze financiële administratie maandelijks achteraf een factuur voor de verschuldigde rente.

Zie ook Artikel 2.3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw op www.woneningemeentemaashorst.nl/goed-om-te-weten.

Reserveren bouwkavel

Bent u de eerste geïnteresseerde voor een bouwkavel of bent u door de notaris ingeloot, dan kunt u een reserveringsovereenkomst sluiten met de gemeente. Tijdens de reserveringsperiode kunt u dan (voor eigen rekening en risico) de haalbaarheid van uw bouwplan onderzoeken. We reserveren de bouwkavel dan exclusief voor u als kandidaat-koper voor een periode van twee of drie maanden, afhankelijk van het bouwplan (vrijstaande woning of meerkapper). De kosten voor deze reservering zijn respectievelijk € 200,- (incl. BTW)* als u de eerste geïnteresseerde bent en € 2.000,-* als u bent ingeloot. Dit bedrag betaalt u per pintransactie nadat u de overeenkomst hebt ondertekend aan de balie van het gemeentehuis.

** Prijzen zijn onder voorbehoud van tussentijdse prijswijzigingen.*

Verlenging van deze reservering is mogelijk voor een periode van maximaal één maand tegen betaling van de financieringsrente. Meer informatie over het uitgifteprotocol vindt u op www.woneningemeentemaashorst.nl/goed-om-te-weten.

Starterslening

Bent u een starter op de woningmarkt? Dan kunt u een beroep doen op de Starterslening. Dat is een extra hypothecaire lening voor de aankoop van een nieuwe woning, waarmee u het verschil kunt overbruggen tussen de prijs van de woning en het bedrag dat u maximaal bij de bank kunt lenen. De Starterslening is een tweede hypotheek en daarmee een aanvulling op uw eerste hypotheek. Het biedt u als starter de mogelijkheid om op een verantwoorde manier nét dat beetje extra te lenen. De Starterslening is bedoeld voor mensen die in de gemeente Maashorst voor de eerste keer een eigen woning kopen/bouwen met een waarde van maximaal 85% van de betaalbaarheidsgrens vastgesteld door het Rijk. Voor 2026 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 420.000,-. De precieze hoogte van de Starterslening hangt af van uw inkomen, uw eigen vermogen en de voorwaarden van de gemeente Maashorst. De hoogte bedraagt maximaal 20% van de koopprijs, met een maximum van € 30.000,-. Wilt u weten of de Starterslening iets is voor u? Ga dan voor advies naar uw financieel adviseur.

U kunt de Starterslening aanvragen met het toekenningsformulier Starterslening via www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/bouwen-en-wonen/starterslening/. Vul het formulier volledig in en stuur het samen met een kopie van uw paspoort of identiteitskaart naar de gemeente Maashorst. Als u tot de doelgroep behoort, ontvangt u van ons het officiële aanvraagformulier van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) én een toewijzingsbesluit. SVn verzorgt na ontvangst van uw aanvraagformulier de verdere aanvraagprocedure, de financiële toets en het verstrekken van de lening.

OM DE HAALBAARHEID VAN UW BOUWPLAN TE ONDERZOEKEN

Reserveringsovereenkomst

Twee-onder-een kapwoning of rijwoning bouwen

Heeft u interesse in een kavel waarop een twee-onder-een-kapwoning of een rijwoning (meerkapper) kan worden gebouwd? Dan kunt u zich alleen samen met uw toekomstige medebouwer(s) inschrijven. Verkoop van een bouwkavel waarop een deel van een meerkapper kan worden gebouwd, is namelijk alleen mogelijk als uw medebouwer(s) ook gelijktijdig koopt/kopen. U bent zelf verantwoordelijk voor het vinden van uw medebouwer(s). Bij het realiseren van een meerkapper trekken buren tijdens de ontwerpfase gezamenlijk op. Het is hoe dan ook verstandig om tijdig en regelmatig contact te hebben met uw toekomstige buren. Door goede afstemming en overleg zijn mogelijke ergernissen te voorkomen. Meer informatie over het uitgifteprotocol en mogelijkheden voor het bouwen van een meerkapper vindt u op www.woneningemeentemaashorst.nl.

Uitgifte bouwkavels

In de gemeente Maashorst zijn er diverse mogelijkheden om een nieuwe woning te bouwen. Zo zijn er projectontwikkelaars die nieuwbouw ontwikkelen en de gemeente Maashorst verkoopt bouwkavels voor zelfbouw via de Kavelwinkel. De bouwkavels van de gemeente zijn voor de bouw van vrijstaande woningen en/of meerkappers/rijwoningen. Ze zijn in eerste instantie bedoeld voor particuliere bouwers. Voordat de gemeente bouwkavels te koop aanbiedt, besluit het College van burgemeester en wethouders over de wijze waarop dat moet gebeuren. Dat kan volgens het principe ‘Wie het eerst komt, het eerst maalt’, via verloting door een notaris, of een door het College nader te bepalen wijze. Meer informatie over deze methodes vindt u op: www.woneningemeentemaashorst.nl/goed-om-te-weten.

Woonrijp

Woonrijp betekent dat de openbare delen van een bouwterrein worden afgewerkt voor uiteindelijk gebruik. Daarbij gaat het om het aanbrengen van voorzieningen, zoals definitieve verhardingen, afwateringssystemen, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair zoals bankjes en hekwerken. De gemeente maakt het bouwgebied woonrijp na afronding van nagenoeg alle bouwactiviteiten. In de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw is in artikel 3.1, lid b opgenomen dat u uw woning moet bewonen binnen twee jaar nadat u eigenaar bent geworden van het bouwkavel, zodat de gemeente kan starten met het woonrijp maken van het plangebied.

HOOFDSTUK 2

Een omgevingsvergunning aanvragen

Als de koop van uw kavel is gesloten, moet u een aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning) en kunt u uw bouwplannen verder gaan uitwerken. In dit hoofdstuk leest u waarmee u rekening moet houden.

Beeldkwaliteitplan

Voor sommige plangebieden, bv. nieuwe woonwijken, heeft het College van burgemeester en wethouders een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit gebeurt om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

In een beeldkwaliteitplan staan de kenmerken en uitstraling van het toekomstige plangebied beschreven. De plannen worden door de gemeenteraad vastgesteld en maken daardoor onderdeel uit van de welstandsnota. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit toetst bouwplannen aan het beeldkwaliteitplan als dit is opgesteld. U vindt de beeldkwaliteitplannen op **www.omgevingswet.overheid.nl**.

Beroep aan huis

Wellicht heeft u de wens een huis te bouwen waarbij u uw beroep thuis kunt uitoefenen. In het bestemmings-/omgevingsplan dat geldt voor het gebied waarin u uw huis wilt gaan bouwen, is beschreven of dit is toegestaan, wat de voorwaarden zijn qua grootte en eventuele andere specifieke eisen. Zie: **www.omgevingswet.overheid.nl** -> regels op de kaart. Verder is het van belang dat u rekening houdt met onder andere het volgende:

- Er moet sprake zijn van een beroepsmatige activiteit (let op: géén bedrijfsmatige activiteit).
- De activiteit moet ondergeschikt zijn én blijven aan de woonfunctie.
- Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.
- Wij adviseren u altijd contact op te nemen met de gemeente voor meer informatie over het omgevings-/bestemmingsplan via **frontofficevth@gemeentemaashorst.nl**.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Uw bouwwerk mag geen gevaar opleveren, noch voor uzelf, noch voor uw omgeving. Daarom gelden er bouwtechnische eisen voor bouwwerken. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan wettelijke regels voor het uitvoeren van bouwactiviteiten, bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken. Deze regels gelden voor heel Nederland en voor alle nieuwe en bestaande bouwwerken. Het Bbl regelt minimumeisen en laat voldoende vrijheid over voor het indelen van een woning. Het bouwwerk moet wél brandveilig zijn. Ook regelt het Bbl o.a. dat een woning een keuken, toilet en een badruimte moet hebben en voorzien moet zijn van installaties voor water, ventilatie, riolering en energiebesparing. De meest actuele versie van het Bbl vindt u op **https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2026-01-01**.

Bestemmings- / omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt getoetst aan het bestemmings-/omgevingsplan.

In deze plannen staan de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. U kunt hierbij denken aan bouwregels en gebruiksregels, maar ook aan regels over het kappen van bomen en het maken van een uitweg. Wilt u weten welke regels gelden? Kijk dan op **www.omgevingswet.overheid.nl**, onderdeel regels op de kaart. Hier kunt u terugvinden aan welke regels uw woning moet voldoen. Uw adviseur kan u hierbij ondersteunen.

Bodemenergie

Gaat u gebruik maken van bodemenergie? Dan moet u het te verwachten verbruik van bodemenergie melden op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen. Uw installateur is hiermee bekend. Er mag alleen nog gasloos worden gebouwd in Nederland. Dit houdt in dat u andere energievoorzieningen moet kiezen om uw toekomstige woning te kunnen verwarmen, te kunnen koken enz. Het inzetten van bodemenergie om uw woning te verwarmen is zo'n 'nieuwe' manier.

Welk bodemenergiesysteem het beste voor u werkt, is afhankelijk van uw eigen situatie. Het is daarom zeer belangrijk om goed voor uzelf in kaart te brengen wat uw energiebehoefte is/wordt en wat u belangrijk vindt aan een verwarmingssysteem qua comfort. Verder moet u er rekening mee houden dat er voor een bodemenergiesystemen een melding nodig is vanwege boringen in de grond. Laat u dus goed informeren.

WAT ER WEL EN NIET IS TOEGESTAAN QUA GEBRUIK EN BEBOUWING

Bestemmingsplan/omgevingsplan

DE WETTELIJKE REGELS VOOR HET UITVOEREN VAN BOUWACTIVITEITEN

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Bouwpeil

Als we het hebben over het bouwpeil bedoelen we de maatvoering van uw de te bouwen woning (bovenkant afgewerkte vloer begane grond) ten opzichte van de maaiveldhoogte. Die moet u in uw vergunningaanvraag opgeven. Het bouwpeil is overigens niet hetzelfde als het peil waarop het bouwperceel wordt verkocht. De gemeente levert de bouwkavel af op ongeveer 10 cm onder het maaiveldniveau. We zetten daarbij ook de erfgrenshoogtes en bouwpeilhoogtes uit. Dat geven we aan met piketpaaltjes.
Om te voorkomen dat u als koper moet betalen voor het afvoeren van overtollige zwarte grond, kiest gemeente Maashorst ervoor dat u de grond uit de bouwput gebruikt om uw perceel aan te vullen.

Conceptverzoek

Wij raden u aan altijd eerst een conceptverzoek in te dienen bij de gemeente om te kijken of de bouw van uw droomwoning past binnen de voorschriften van het bestemmings-/omgevingsplan en de redelijke eisen van welstand (indien van toepassing).
Het antwoord op uw verzoek geeft u een goede indicatie of een Omgevingsvergunning (bouwactiviteit omgevingsplan) kan worden verstrekt. U kunt het conceptverzoek indienen via www.omgevingswet.overheid.nl. Let op dat u alle gevraagde stukken meestuurt, dan ontvangt u zo snel mogelijk een reactie.
De kosten voor het behandelen van een conceptverzoek zijn in 2026 afhankelijk van het bouwplan. Voor meer informatie over de status van uw verzoek, kunt u contact opnemen met de assistent omgevingsvergunningen van team VTH, telefoonnummer **0413 - 28 11 60**.

Digitale onderlegger

Om een bouwplan te maken en tekeningen tot in detail uit te werken, heeft uw architect of bouwkundig tekenaar een digitale tekening nodig van uw kavel.
Deze tekening kunt u opvragen bij de gegevensbeheerder van team Geo, via telefoonnummer **0413 - 28 11 71**. We kunnen het bestand bij u of uw architect aanleveren als dwg- of als dgn-bestand.

Grondwaterstand

Verspreid over de gemeente zijn grondwaterpeilbuizen aangebracht. Daarmee kunnen de grondwaterstanden (digitaal) worden bijgehouden. Wilt u het grondwaterpeil weten? Neem contact op met de beleidsadviseur Civiele Techniek, water en riolering via telefoonnummer **0413 - 28 14 03**.

Hemelwater

Als koper bent u verplicht het hemelwater zelf af te voeren of te laten infiltreren in de bodem. Dit staat in de Waterwet en de artikelen 5:39 en 5:52 van het Burgerlijk Wetboek. Hierin staat dat een eigenaar niet mag afwateren op andere percelen. De eisen waaraan u moet voldoen staan beschreven in het beleidsstuk riolering en water: ‘POW&R gemeente Maashorst’.
https://www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/water-en-riolering/beleid-en-regelgeving/beleidsplan-powr/.

Bij de bouw van een woning bent u dus verplicht om waterberging aan te leggen. Wij toetsen dit in de vergunningsaanvraag. Vaak zijn lokale bodemomstandigheden bepalend voor de methode van waterberging die u kunt toepassen. Er is een handreiking die omschrijft welke regels gelden en waar u informatie kunt vinden voor een volledige aanvraag. Deze handreiking vindt u op onze website **www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/water-en-riolering/watertoets-en-standaard-waterparagraaf**.

Heeft u nog vragen? Neem contact op met onze adviseur Water, bereikbaar via telefoonnummer **0413 - 28 12 34.**

Inrit

De maximale breedte van een inrit is 5 meter (tenzij hiervan in het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken). U moet op de tekening van uw bouwplan de ligging van de inrit aangeven, ook wanneer u een conceptverzoek indient.
Onze verkeerskundigen zullen de situering van de inrit dan toetsen. Bij deze toetsing wordt gekeken naar de verkeerssituatie en of er eventuele bomen etc. in de weg staan. De uitkomsten van deze toetsing koppelen we aan u terug. In sommige plangebieden liggen de locaties van de inritten al vast.
De gemeente legt de inrit aan tot de erfgrens. Dat doen we als de bouwwerkzaamheden bijna volledig zijn afgerond (zie verder: woonrijp maken). Meer informatie kunt u opvragen bij de vergunningverlener openbare ruimte van gemeente Maashorst, via telefoonnummer **0413 - 28 12 69**.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag Omgevingsvergunning betaalt u leges. Een overzicht van de legeskosten voor een Omgevingsvergunning staat in de Legesverordening. De versie van 2026 is in te zien via **https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR754403**.

Let op: u bent leges verschuldigd vanaf het moment dat uw aanvraag in behandeling wordt genomen. Dus ook wanneer wij geen medewerking kunnen verlenen aan uw aanvraag. De factuur ontvangt u pas na het besluit van het College van burgemeester en wethouders.

Mantelzorg of pre-mantelzorg

Wanneer u zorgt voor een ander en deze zorg is meer dan de normale zorg voor een huisgenoot, ouder of kind, dan mag u hiervoor, onder bepaalde voorwaarden, een bijgebouw of een deel van de woning gebruiken. In dat bijgebouw/deel van de woning mag de zorgbehoevende wonen of u als verzorgende.
De belangrijkste voorwaarden hierbij zijn: u kunt aantonen dat daadwerkelijk mantelzorg plaatsvindt en dat u of degene die u verzorgt met maximaal 2 personen in het bijgebouw gaan wonen. Voor deze mantelzorg moet dan wel een indicatie zijn afgegeven. Meer informatie hierover vindt u op: **www.gemeente-maashorst.nl/inwoners/bouwen-en-wonen/mantelzorgwonen**.

Pre-mantelzorg
Is er nog geen zorgindicatie, maar ontstaat er wel een behoefte om hier eerder op voor te bereiden, dan is de gemeente Maashorst bereid om deze behoefte beter te faciliteren. Wij willen meewerken aan de situatie waarbij de senioren nog géén directe zorg nodig hebben, maar waarvan dit wel wordt verwacht. De belangrijkste voorwaarden zijn dat er moet sprake zijn van een onderlinge ondersteuningsrelatie en dat er maximaal 2 personen in de pre-mantelzorgwoning gaan wonen. De leeftijdsgrens is vastgelegd op de AOW-gerechtigde leeftijd (67 jaar per 2024) en de tijdelijke persoonsgebonden vergunning geldt voor 10 jaar. Meer informatie vindt u op: **www.gemeente-maashorst.nl/inwoners/bouwen-en-wonen/pre-mantelzorgwoningen**.

Omgevingsvergunning aanvragen

Met de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft de overheid de vergunningen voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu samengevoegd in de Omgevingsvergunning. U kunt hierdoor verschillende vergunningen in één keer regelen. Er is nog maar één aanvraag en één procedure. Hier vult u uw gegevens in en voegt de eventueel benodigde documenten toe. Voor het aanvragen van een Omgevingsvergunning heeft u als particulier een DigiD nodig.

Let op: vermeld op de eventueel benodigde documenten nooit uw naam of andere persoonsgegevens. Wij kunnen namelijk alleen de privacy van uw persoonsgegevens garanderen die zijn ingevuld via beveiligde (online) formulieren. Van de losse documenten die u aanlevert, zoals scans of tekeningen, kunnen we dat niet. Na vergunningverlening sturen wij u de beschikking via een beveiligde verbinding per mail toe. Afhankelijk van het type vergunning gelden er specifieke bezwaar- en beroepmogelijkheden.
U handelt op eigen risico wanneer u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is. Wij adviseren u om bij onduidelijkheid altijd eerst contact op te nemen met de assistent van team VTH, telefoonnummer **0413 - 28 11 60**.

De verstrekte Omgevingsvergunning kan worden ingetrokken door de gemeente als niet binnen 26 weken na verlening met de bouw is gestart. Hetzelfde geldt als de bouw meer dan 26 weken stil ligt. Ook moet de bouw voltooid zijn binnen 24 maanden na ondertekening van de notariële akte van levering (zie verder de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw).

Ondergronds bouwen

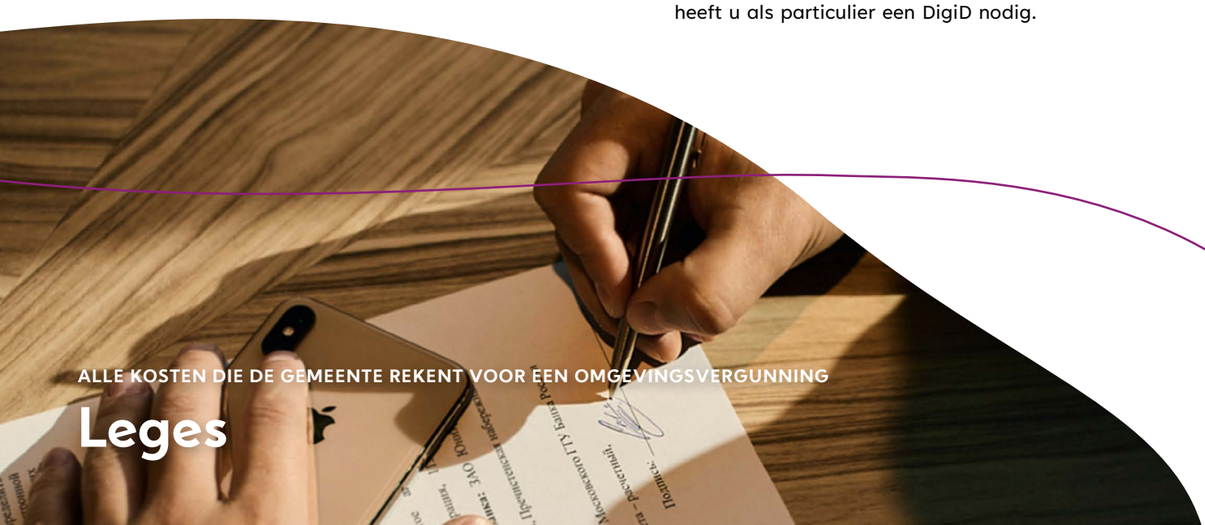
In het bestemmings-/omgevingsplan dat geldt voor het gebied waarin u wilt gaan bouwen, kunt u nagaan of u een kelder kunt aanbrengen onder uw woning. In de regel geldt dat ondergronds bouwen uitsluitend is toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden. U kunt de regels die gelden op uw adres bekijken via **www.omgevingswet.overheid.nl** -> regels op de kaart.

Ontwerp van uw woning

Als uw voorkeur uitgaat naar een individueel ontwerp, helemaal op maat voor u alleen, kunt u zelf kiezen met welke architect en aannemer u wilt samenwerken. Daarnaast kunt u kiezen voor een cataloguswoning. Dat is een woning die gebouwd wordt volgens een kant-en-klaar bouwontwerp met een vaste bouwsom. Meestal gaat het om systeembouw, waardoor het bouwbedrijf scherpe prijzen kan hanteren. Vaak verzorgt het bouwbedrijf het hele proces van aanvraag vergunning tot het sleutel-klaar opleveren. Zie voor meer informatie: **www.woningengemeentemaashorst.nl/goed-om-te-weten**.

Parkeren op eigen terrein

Als koper bent u verplicht om op uw perceel voldoende parkeerplaatsen aan te leggen, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de regels die gelden voor het gebied waarin uw bouwkavel ligt waarbij wordt verwezen naar het actuele parkeerbeleid. De ruimte in de eventuele garage telt niet mee als parkeerplek. De inrit en de aan te leggen parkeerplaatsen moeten al bij het ontwerp van de woning op het perceel worden ingetekend.



ALLE KOSTEN DIE DE GEMEENTE REKENT VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Leges

Heeft u een elektrische auto of bent u van plan elektrisch te gaan rijden, hou dan in het ontwerp rekening met het plaatsen van een laadfaciliteit. Zie laadpaal elektrische auto blz. 24.

Rioolaansluiting

De gemeente is verantwoordelijk voor het inzamelen en afvoeren van afval- en hemelwater in gemeente Maashorst. Woningen of andere gebouwen in gemeente Maashorst moeten daarom een rioolaansluiting hebben. De gemeente zorgt voor aansluiting van uw rioolaansluiting vanaf uw erfgrens tot aan het gemeentelijke hoofdriool. bent als eigenaar zelf verantwoordelijk voor het riool vanaf de erfgrens tot aan uw woning. Hemelwater mag u niet aansluiten op het hoofdriool.

Een rioolaansluiting kunt u aanvragen zodra de omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning is verleend. Na ontvangst van uw aanvraag beoordelen wij deze en nemen we contact met u op. De kosten van de aansluiting zijn verrekend in de koopsom van de zelfbouwkavel die u bij de Kavelwinkel heeft gekocht. Vraag uw rioolaansluiting aan bij de gemeente via de website **www.gemeente-maashorst.nl/rioolaansluiting**.

Wilt uw meer weten over rioolaansluitingen? Neem dan contact op via **0413 - 28 11 60** of **rioolaansluitingen@gemeentemaashorst.nl**.

Sonderen

Een sonderingsonderzoek is een onderzoek naar het draagvermogen van de bouwgrond. U heeft deze gegevens nodig om te kunnen bepalen hoe de woning moet worden gefundeerd. Wanneer u een koopovereenkomst heeft getekend en de koop is door het College van burgemeester en wethouders bevestigd (en u heeft dit collegebesluit ontvangen), dan kunt u de gemeente vragen om toestemming voor het laten uitvoeren van een zogenaamd sonderingsonderzoek. Dit kan dan worden uitgevoerd voordat de akte bij de notaris passeert. Geef in uw verzoek om toestemming duidelijk aan wie het onderzoek gaat uitvoeren en in welke week dat gaat gebeuren, zodat duidelijk is waarom en wanneer er verkeer op het bouwterrein aanwezig is. U ontvangt zo spoedig mogelijk een schriftelijke reactie op uw verzoek.

Verder moet u rekening houden met het volgende:

- U voert het sonderingsonderzoek uit voor eigen rekening en risico.
- De onderzoekswerkzaamheden moeten door een professionele partij worden uitgevoerd.
- Er wordt enkel toestemming verleend voor een sonderingsonderzoek.
- Er mogen absoluut geen andere werkzaamheden worden verricht.
- De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade of gevolgschade aan de bouwkavel. Het risico ligt volledig bij u als koper. U vrijwaart hiermee de gemeente.
- De gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht of waterdoorlatendheid van uw kavel, noch voor eventuele omstandigheden die daarop van invloed zijn. U moet als koper zelf zorgen voor de benodigde onderzoeken.

RIOOL ZELF AANSLUITEN VAN ERFGRENS TOT WONING

Rioolaansluiting

Straatnamen en nummeraanduiding

De gemeente plaatst straatnaamborden op een nieuwbouwlocatie zodra duidelijk is waar de straten liggen. Zodra de eerste vergunning is verleend, krijgt de straat ook een postcode toegewezen. Zodra de omgevingsvergunning voor het bouwen van uw woning is verleend, krijgt u een nummerbesluit voor de woning.

Weet u niet wat uw nummeraanduiding is, bijvoorbeeld omdat u een nieuw gebouwd huis heeft gekocht of gehuurd? Vraag uw nummer op via **https://bagviewer.kadaster.nl** of stuur een e-mail naar **bagbeheer@gemeentemaashorst.nl**.

Wanneer u een aan huis gebonden beroep uitoefent, kunt u een extra nummeraanduiding aanvragen bij de gemeente via **bagbeheer@gemeentemaashorst.nl**.
Het is mogelijk dat dit extra nummer kosten met zich meebrengt. Zij kunnen u hierover informeren.

Vergunningvrij bouwen

Heeft u vragen over vergunningvrij bouwen? Uw architect kan u hierover informeren. Heeft u toch nog vragen, zie ook: **www.omgevingswet.overheid.nl** -> vergunningcheck. Of neem contact op met een medewerker van Frontoffice, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via **frontofficevth@gemeentemaashorst.nl** of telefoonnummer **0413 – 28 16 30**.

Welstand

De gemeente Maashorst heeft ervoor gekozen om een deel van de gemeente als welstandsvrij gebied aan te wijzen. Voor de overige locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing, zoals bij locaties met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of bijzondere architectuur. Voor die locaties gelden wel concrete welstandscriteria. Voor ontwikkelingsplannen, zoals voor nieuwe woonwijken, wordt doorgaans een beeldkwaliteitplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Of de Welstandsnota voor uw kavel van toepassing

is en welke criteria er voor uw kavel gelden, kunt u nalezen in de welstandsnota. Deze vindt u via deze link: **https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR710550/1**.

Wilt u of uw architect bij de bespreking van uw plan aanwezig zijn? Dat kan door een afspraak te maken met de assistent omgevingsvergunningen van team VTH, telefoonnummer **0413 – 28 11 60**.

Woonunit, tijdelijk wonen op de bouwlocatie

Bij nieuwbouw van een woning heeft u als (toekomstige) bewoner wellicht tijdelijk onderdak nodig voordat u uw nieuwe woning kunt betrekken. Zeker wanneer u ervoor kiest om de bouwwerkzaamheden in eigen beheer uit te voeren, is een tijdelijke woonunit op de bouwplaats handig. U moet hier dan wel van tevoren een vergunning voor aanvragen. De vergunning wordt uitsluitend verleend voor maximaal twee jaar en kent onder andere de volgende voorwaarden:

- De tijdelijke woonunit moet op het erf staan waar wordt gebouwd en mag uitsluitend worden gebruikt tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- De woonunit mag slechts uit één tijdelijke woongelegenheid bestaan.
- Uit objectieve gegevens blijkt dat een tijdelijke woonunit noodzakelijk is.
- Na verloop van de termijn – of zoveel eerder als de definitieve woning kan worden betrokken – moet de woonunit zijn verwijderd.
- De woonunit voldoet aan een aantal technische en brandveiligheidseisen.
- De woonunit wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Als de gegevens bij de aanvraag volledig en duidelijk zijn, duurt de afhandeling maximaal acht weken. We streven echter altijd naar een snellere afhandeling. Als de gegevens niet duidelijk of niet compleet zijn, vragen we u om deze aan te vullen. De tijd die u hiervoor nodig heeft, komt bovenop de acht weken. Omdat de eisen voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit minder streng zijn, hoeft u vooraf geen conceptverzoek in te dienen en kunt u meteen een Omgevingsvergunning aanvragen. Dat kunt u doen via het **www.omgevingswet.overheid.nl**. Daarbij heeft u een DigiD nodig.

Bij de aanvraag moet u aanleveren:

- Een situatietekening, waarop duidelijk is aangegeven wáár u op uw perceel de woonunit wil plaatsen en wat de afmetingen zijn (oppervlakte en hoogte).
- Een plattegrond en gevelaanzichten op schaal, met daarop aangegeven de plaatsen waar de rookmelders en ventilatie zitten.
- Een bewijs dat u uw toekomstige buren heeft geïnformeerd over uw voornemen om een tijdelijke woonunit te plaatsen.

HOOFDSTUK 3

Uw droomwoning bouwen

Het is eindelijk zover, de bouw kan beginnen. De Omgevingsvergunning is verleend en het ontwerp en bestek voor uw droomwoning zijn klaar. In dit hoofdstuk vindt u de aandachtspunten voor deze fase.

Bouwen, starten van de werkzaamheden

Nadat de Omgevingsvergunning is verleend en het notarieel transport van de grond heeft plaatsgevonden, kunt u aan de slag. Vergeet niet om de start van de bouwwerkzaamheden te melden bij de gemeente (de te ondernemen stappen en uw contactpersoon staan ook in de brief die u bij de Omgevingsvergunning ontvangt).
In de Omgevingsvergunning kunnen nog voorwaarden en aanwijzingen zijn opgenomen voordat u kunt starten met de bouw. We raden u dan ook aan om rekening te houden met voldoende marges in uw planning (in verband met vertraagde levering van bouwmaterialen, vorstverlet, etc.). Zo neemt uw aannemer in zijn planning standaard een aantal dagen onwerkbaar weer op. Vraag hem hoe dit berekend wordt.

Bouwmaterialen op gemeentegrond

Het is niet toegestaan om zonder objectvergunning (bouw)materialen, materieel, bouwhekken of andere zaken op gronden van de gemeente op te slaan of te plaatsen. Als u denkt dat het nodig is om gronden van de gemeente te gebruiken, moet u vóórdat u begint een objectvergunning aanvragen. Dat kunt u doen via **www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/bouwen-en-wonen/voorwerpen-openbare-weg**. Heeft u hierover nog vragen? Neem dan contact op met de vergunningverlener openbare ruimte, via telefoonnummer **0413 - 28 12 69**.

Bouwterrein

Het bouwterrein is gelijk aan de oppervlakte van uw kavel. Alle bouwplaatsvoorzieningen moeten dus op uw eigen kavel worden geplaatst. Denk aan de bouwkeet, de opslag van materialen en het parkeren. U mag géén (bouw)materialen, materieel, bouwhekken of andere zaken op gronden van de gemeente opslaan of plaatsen. Als u denkt dat het nodig is om gronden van de gemeente te gebruiken, moet u vóórdat u begint contact opnemen met de vergunningverlener openbare ruimte, via telefoonnummer **0413 - 28 12 69**.

U kunt het bouwterrein met hekken afscheiden (bij sommige verzekeraars is dit vereist) om ervoor te zorgen dat onbevoegden het terrein niet kunnen betreden wanneer er niet wordt gewerkt. Daarmee voorkomt u ook illegale stortingen op uw kavel. Wij adviseren u bovendien aanvullende preventieve maatregelen te nemen tegen inbraak en diefstal.

Bouw uitzetten

Wanneer u een Omgevingsvergunning heeft aangevraagd, ontvangt u van de gemeente een brief zodra die vergunning wordt verleend (zie ook: Hoofdstuk 2 ‘Omgevingsvergunning aanvragen’). In deze brief staat dat u contact moet opnemen met de gegevensbeheerder van team Geo voor het uitzetten van de bouw. Het telefoonnummer staat eveneens in deze brief. We bereiden dan de maatvoering van uw nieuwbouw en perceel voor en plannen in overleg met u een datum in voor het uitzetten van de bouw. In de regel kan dat binnen één week na uw melding plaatsvinden. Onze meetploeg zet het peil van de erfgrens en de nieuwbouw uit (zie ook: Hoofdstuk 2 ‘Bouwpeil’). U ontvangt van ons na de meting een tekening met de coördinaten van de maatvoering. Na het uitzetten van uw bouwkavel verwachten we van u dat u deze merktekens respecteert en ongewijzigd in stand houdt. Uw aannemer kan ze voor u ‘verklikken’, dat wil zeggen: nogmaals ergens buiten het werk aanbrengen, zodat ze niet verloren gaan, totdat ze in uw werk vast zijn opgenomen. Na oplevering van de woning komt de landmeter van de gemeente de woning en erfgrenzen nog nameten (zie verder: Hoofdstuk 1 ‘Kadastermetingen’).

Bouwverkeer

Afhankelijk van de omvang van de bouwlocatie kan het van belang zijn dat het bouwverkeer een bepaalde route volgt. Bijvoorbeeld om te voorkomen dat het straatwerk van omliggende straten door het bouwverkeer wordt stuk gereden, maar ook om ervoor te zorgen dat omwonenden zo min mogelijk overlast ervaren. Wanneer wij als gemeente een bepaalde route voor het bouwverkeer instellen voor het gebied waarin uw kavel ligt, e-mailen we u die nadat de koopovereenkomst is ondertekend. U kunt deze verder aanvullen naar de locatie van uw eigen nieuw te bouwen woning. We verzoeken u dringend om ook uw aannemer(s) en leveranciers te wijzen op deze route. Wij zullen zorgen voor bewegwijzering.

ALLE MATERIALEN OP UW EIGEN TERREIN

Start van de bouw

ZORG DAT OMWONENDEN ZO MIN MOGELIJK OVERLAST HEBBEN

Bouwverkeer

Bouwwater en bouwstroom

Als u niet direct op de bouwlocatie gaat wonen, is aanleg van bouwstroom en bouwwater meestal voldoende. Gaat u in een woonunit bij de bouw wonen, dan is wellicht permanente stroom, water en wellicht ook een telecomaansluiting mogelijk (zie ook: ‘Nutsvoorzieningen’). Laat u hierover adviseren door de betreffende netbeheerders en dien tijdig uw aanvragen in (bij het aanvragen van nutsvoorzieningen is namelijk vaak sprake van een flinke wachttijd). De plaats van uw watermeter moet u zelf bepalen. Vaak wordt deze in een soort prefab bak geplaatst in de buurt van de locatie waar u straks ook de permanente meterkast/technische ruimte krijgt. Meestal is dat vlakbij de voordeur, maar dat is uiteraard afhankelijk van uw bouwplan.

Verder stelt Brabant Water eisen wat betreft de afmetingen, bereikbaarheid en vorstbescherming. Zie: **www.brabantwater.nl/voorschriften**.

Bronnering

Voor het onttrekken of lozen van bronneringswater heeft u mogelijk een watervergunning nodig van Waterschap Aa en Maas. Als u gaat bronneren, moet u ruim voor aanvang bij de gemeente een bemalingsplan indienen. Dit kan door het indienen van een aanvraag via **www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/water-en-riolering/bronbemaling-en-lozing-bemalingswater**. Meer informatie kunt u inwinnen bij het Waterschap via telefoon **088 - 1788000** of **info@aaenmaas.nl**.

Buren, gegevens

De gemeente Maashorst kan geen persoonlijke gegevens van/aan toekomstige buren of derden (aannemers, architecten etc.) verstrekken. Wel kunnen we u toestemming vragen om uw gegevens te verstrekken aan uw toekomstige buren, zodat u kunt overleggen over erfafscheidingen etc. Het is aan u of u hiermee wilt instemmen.

Burenrecht

Het Burenrecht valt onder het zogenaamde ‘privaatrecht’. De regels van het Burenrecht staan in het Burgerlijk Wetboek. Uw aanvraag voor een Omgevingsvergunning wordt alleen getoetst aan het ‘publiekrecht’.
Uw ontwerp wordt niet getoetst aan de regels van het Burenrecht. U bent er zelf verantwoordelijk voor dat het Burenrecht niet wordt overtreden.
Om eventuele problemen te voorkomen, is het verstandig om tijdig (in elk geval vóórdat u begint met bouwen) contact op te nemen met uw (toekomstige) buren over uw bouwplannen.

Laadfaciliteit elektrische auto

Het aantal elektrische auto’s in de gemeente Maashorst groeit. En dat is positief, want elektrisch rijden is duurzamer dan rijden op benzine of diesel.
U kunt op uw eigen perceel een laadpunt laten aanleggen. Welk type laadpaal u nodig heeft, hangt af van het type auto en uw persoonlijke wensen. U kunt hiervoor contact opnemen met de leverancier van uw elektrische auto. Heeft u geen mogelijkheid om op uw eigen terrein een laadpunt te realiseren (bijvoorbeeld bij een rijwoning), dan kunt u een verzoek indienen voor een nieuw laadpunt in de openbare ruimte. Zie voor meer informatie: **www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/duurzaamheid/duurzaam-vervoer/laadpalen/**.

Nutsvoorzieningen

In de openbare ruimte worden op verzoek van de gemeente de nutsvoorzieningen aangelegd. Voor de aansluiting van water, elektra en telecom op uw perceel bent u zelf verantwoordelijk. Die kunt u aanvragen via **www.mijnaansluiting.nl**. Voor de aanvraag kunt u gebruik maken van het adres en postcode van de nieuw te bouwen woning. Heeft u nog geen adresgegevens? Dan geeft u de locatie aan via een ‘klik’ op de kaart. Bij de Kavelwinkel (**kavel@gemeentemaashorst.nl**) kunt u navragen of al een adres en huisnummer zijn toegekend aan uw bouwkavel. Vraag uw nutsvoorzieningen tijdig aan, want er is meestal sprake van een wachttijd!

HOOFDSTUK 4

Wonen in uw droomwoning

De bouw van uw nieuwe woning is gereed en u kunt gaan verhuizen.
In dit hoofdstuk een paar laatste tips.

Afvalcontainers

De afvalcontainers horen bij een adres, niet bij u als persoon. Als u verhuist, moet u deze dus achterlaten. Wanneer u in een nieuw gebouwd huis gaat wonen, staan er op uw nieuwe adres nog geen containers. U kunt deze online aanvragen via www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/afval/. De nieuwe containers worden wekelijks geleverd. De gemeente geeft uw adres door aan de inzamelaar, zodat uw adres wordt opgenomen in de inzamelroute.

Op dit moment zamelen we het afval in de gemeente Maashorst gescheiden in met verschillende afvalcontainers:

1. Een grijze deksel voor restafval
2. Een groene deksel voor groente-/fruit- en tuinafval en etensresten (GFT+E)
2. En in Odiliapeel, Volkel en Uden ook een blauwe deksel voor papier en karton. De containers mogen max. 75 kg. wegen.

Omdat deze containers ruimte innemen, adviseren we u om hier in de ontwerpfase van uw huis en tuin al rekening mee te houden. De afmetingen van de containers staan vermeld op de website van de gemeente.

Afvalinzameling

In de gemeente worden tientallen afvalsoorten gescheiden ingezameld. Deels aan huis, deels in wijkcontainers en deels op de milieustraat. Meer informatie over de wijze van afvalinzameling in de gemeente Maashorst vindt u op de website van de gemeente www.gemeentemaashorst.nl bij ‘Afval’.
Zo vindt u daar informatie over welke afvalcontainers beschikbaar zijn, welk afval in welke container moet worden gegooid, wanneer welk afval bij u thuis wordt opgehaald en waar u uw overig afval naartoe kunt brengen.

Hondenuitlaatplaatsen

Huisdieren zijn in Maashorst natuurlijk van harte welkom. Er zijn in onze gemeente diverse uitlaatplaatsen voor honden en hondentoiletten. Deze gebieden herkent u aan een blauw bordje met daarin een (witte) tekening van een hond. Hier mag u uw hond los laten rondlopen en hoeft u de uitwerpselen niet op te ruimen. In de hondentoiletten ligt (zandbak)zand, zodat ze gemakkelijk gereinigd kunnen worden.

De gemeente veegt de uitlaatgebieden elke maand minimaal één keer schoon. De hondentoiletten worden twee keer per week schoon gemaakt. De locaties van de hondenuitlaatplaatsen en hondentoiletten in gemeente Maashorst vindt u op onze website, via het zoekwoord ‘uitlaatplaatsen’.

Honden aangelijnd en uitwerpselen opruimen

Buiten de uitlaatplaatsen en hondentoiletten moet u uw hond altijd aan de lijn houden. Als uw hond zijn behoefte doet buiten de speciale hondenuitlaatplaatsen of -toiletten, dan bent u verplicht de uitwerpselen op te ruimen. Zorg dus dat u altijd een zakje of iets anders bij u heeft om de uitwerpselen van uw hond op te ruimen. In sommige gebieden mag u niet met uw hond komen. Deze herkent u aan een wit bord met een rode rand met daarin een (zwarte) tekening van een hond. Het gaat hierbij onder andere om speelvelden en trapvelden voor kinderen.

Kadaster, definitieve inmeting

Ongeveer een half jaar tot een jaar nadat uw nieuwe woning is opgeleverd, vindt de zogenaamde verificatiemeting plaats (zie ook Hoofdstuk 1 ‘Kadastermetingen’). Nu de bouw volledig is afgerond, kan immers pas een nauwkeurige weergave van de feitelijk situatie worden opgetekend. De kosten van deze verificatiemeting zijn € 930,- (prijspeil 2026, zie www.kadaster.nl voor de actuele kosten) en worden bij de overdracht van uw kavel bij de notaris alvast bij u in rekening gebracht.

Het Kadaster laat u schriftelijk weten wanneer deze verificatiemeting zal plaatsvinden. Er komen dan twee landmeters, één van het Kadaster en één van de gemeente. We raden u aan om als eigenaar ook bij deze meting aanwezig te zijn. Samen (u als koper en de gemeenteambtenaar namens de verkoper) wijzen we dan de perceelgrenzen aan zoals die vastgesteld moeten worden. Het Kadaster zorgt voor de vastlegging van deze grenzen, zodat er in de toekomst altijd een grensreconstructie kan plaatsvinden.

Straatverlichting

Zodra de eerste vergunningen voor het bouwen van een woning en/of het plaatsen van tijdelijke woonunits zijn afgegeven, plaatsen we een aantal lantaarnpalen in het plangebied. Daarbij houden we rekening met de plekken waar de woningen en woonunits komen te staan.

De lantaarnpalen blijven staan totdat het plangebied definitief woonrijp is gemaakt. De planning daarvan is afhankelijk van de voortgang van de bouwwerkzaamheden.

Verbouwen

Wilt u op termijn toch nog iets verbouwen aan uw woning? Neem dan contact op met de frontoffice Vergunning Toezicht en Handhaving via **frontofficevth@gemeentemaashorst.nl** of telefoonnummer **0413 – 28 16 30.** Zij kunnen de haalbaarheid van uw (ver)bouwplannen toetsen op vergunningvrije mogelijkheden. Dit is kosteloos. Hiervoor hebben we onderstaande informatie van u nodig:

- situatietekening bestaand, nieuw (schaal 1:1000);
- tekening(en) van de bestaande en nieuwe plattegrond (schaal 1:1000);
- tekening(en) van alle bestaande en nieuwe gevelaanzichten (schaal 1:100);
- tekening(en) met principedetails (schaal 1:5 of 1:20);
- tekening(en) met huidige en nieuwe lengte en dwarsdoorsneden (schaal 1:1000).

Verhuizen

Wanneer u verhuist binnen of naar de gemeente Maashorst, moet u dat melden bij de gemeente. U kunt uw nieuwe adres aan de gemeente doorgeven vanaf 4 weken vóór de verhuizing tot 5 dagen ná de verhuizing. Andere overheidsinstanties (zoals bijvoorbeeld de Belastingdienst) krijgen deze adreswijziging dan automatisch doorgestuurd en zijn dan dus op de hoogte van uw verhuizing.
U kunt op twee manieren uw verhuizing binnen of naar de gemeente Maashorst doorgeven:

1. Online. U moet hiervoor inloggen met DigiD. Zie **www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/wonen/verhuizen**.
2. Op afspraak bij de Publieksbalie van het gemeentehuis. Maak hiervoor een afspraak via **https://maashorst.mijnafspraakmaken.nl**. Vergeet niet om een geldig legitimatiebewijs mee te nemen naar uw afspraak! U kunt ook telefonisch een afspraak maken via telefoonnummer **0413 - 28 19 11**. Zie voor meer informatie: **www.gemeente-maashorst.nl/inwoners/verhuizen**.

Bent u niet in staat om via deze wijzen uw verhuizing door te geven? Dan kunt u telefonisch een verhuisformulier opvragen en retour zenden met kopie legitimatie.

Waterzuivering

In de gemeente Maashorst scheiden we schoon regenwater van vuil water. Om bij te dragen aan een goede scheiding moet u rekening houden met:

- Was uw auto niet op straat of op de oprit. In het water zitten namelijk zeepresten. Voor komt dat deze schadelijke stoffen in de bodem terecht komen.
- Gooi niets in de kolken (putjes in de straat).
- Spoel géén vochtige doekjes door het toilet.

Meer informatie over het scheiden van afval en vloeistoffen vind je op de website van gemeente Maashorst.

Woonrijp

Woonrijp betekent dat de openbare delen van een bouwterrein worden afgewerkt voor uiteindelijk gebruik. Daarbij gaat het om het aanbrengen van voorzieningen, zoals definitieve verhardingen, afwateringssystemen, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair zoals bankjes en hekwerken. De gemeente maakt het bouwgebied woonrijp na afronding van nagenoeg alle bouwactiviteiten.
In de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw is in artikel 3.1, lid b opgenomen dat u uw woning moet bewonen binnen twee jaar nadat u eigenaar bent geworden van het bouwkavel, zodat de gemeente kan starten met het woonrijp maken van het plangebied.

Tenslotte

Ter afsluiting van deze informatiebrochure wensen wij u vooral veel plezier met het bouwen van uw woning. En voor als het straks allemaal klaar is: veel geluk in uw nieuwe woning.

Alle informatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid verzameld. Wij kunnen echter niet garanderen dat alle gemelde namen, telefoonnummers, websiteverwijzingen, noch de genoemde prijzen en regels correct en volledig zijn op het moment dat u deze brochure leest. Ontdekt u onvolkomenheden of mist u nog informatie? Laat het ons even weten via **kavel@gemeentemaashorst.nl**.

DE GEMEENTE ZORGT VOOR AFWERKING ZOALS STRAATVERLICHTING EN GROENVOORZIENING IN DE STRAAT

Woonrijp maken

Notities

Kavelwinkel
(0413) 28 14 44
Markt 145, 5401 EJ Uden
kavel@gemeentemaashorst.nl
Wij maken graag met u een afspraak

Januari 2026

Disclaimer
Alle informatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid verzameld. Wij kunnen echter niet garanderen dat alle vermelde namen, telefoonnummers, websiteverwijzingen, noch de genoemde prijzen en regels correct en volledig zijn op het moment dat u deze brochure leest. Ontdekt u onvolkomenheden of mist u nog informatie? Laat het ons even weten via kavel@gemeentemaashorst.nl