



# KAVELINFORMATIE



# KAVELINFORMATIE OERLE-ZUID

Gefeliciteerd met uw optie op een kavel in het prachtige nieuwbouwplan Oerle-Zuid. U kunt gaan beginnen met het ontwerpen en bouwen van uw eigen woning. Op deze Informatiestick vindt u allerlei achtergrondinformatie en documenten die u nodig heeft in het koop-, ontwerp- en realisatietraject van uw woning.

## Zilverackers

Oerle-Zuid is de eerste fase van het plan Zilverackers. Alle actuele informatie over dit plan en de deelplannen kunt u vinden op [www.zilverackers.nl](http://www.zilverackers.nl).



## Leeswijzer

In hoofdstuk 1 'Procedure' wordt uitgebreid uitleg gegeven over de stappen die u moet nemen om uw woning te realiseren: koop van de kavel, supervisie op het ontwerp en aanvraag van de vergunning.

U vindt in hoofdstuk 2 'Kaders voor het ontwerp' het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de digitale ondergronden voor het tekenwerk. In deze documenten zijn de ruimtelijke randvoorwaarden verwoord en verbeeld voor het ontwerp van uw woning.

In hoofdstuk 3 'Duurzaamheid' worden de duurzaamheidsambities van de gemeente verwoord. U vindt informatie over het GPR-systeem. Via dit instrument kan de gemeente en kunt u als toekomstig bewoner de duurzaamheid en toekomstwaarde van uw woning beoordelen.

Hoofdstuk 4 'Inrichting van het openbaar gebied' bevat informatie over onder andere de ligging van inritten, eventuele aanwezigheid van bomen op of naast het door u uitgekozen perceel en informatie over nutsvoorzieningen.

In hoofdstuk 5 'Contactgegevens' staan personen binnen de gemeente die u voor vragen kunt benaderen.

*De hoofdstukken corresponderen met mapjes op de informatiestick, waarin de bijlagen zijn opgenomen die bij deze toelichting horen.*

# HOOFDSTUK 1 – PROCEDURE

## Reservering

U bent uitgenodigd voor een gesprek over de mogelijkheid om een bouwkaavel te kopen. Tijdens dit gesprek krijgt u de mogelijkheid om te kiezen uit de beschikbare bouwkaavels. U kunt een reservering nemen op één van de beschikbare bouwkaavels voor maximaal twee weken. Hieraan zijn geen kosten verbonden. Deze tijd kunt u benutten om alvast uw zaken op orde te brengen of alles nog eens goed te overdenken: voldoet de locatie aan uw wensen, kunt u straks beschikken over de financiële middelen? Na de reservering van twee weken moet u een beslissing nemen: koopt u de kavel of ziet u er vanaf?

## Optie en keuze architect

Als u besluit om de kavel te kopen neemt het college een besluit over toewijzing en verkoop. Na een positief besluit wordt de reservering omgezet in een optie. Nu kunt u op zoek naar een architect die u wilt inhuren voor het ontwerp van uw woning. De supervisor kan u eventueel helpen met de keuze van een architect. Om er zeker van te zijn dat de architect de gewenste sfeer in Oerle-Zuid kan ontwerpen vragen wij u om de naam van de architect en referentiebeelden door te geven aan Diana Kramer, stedenbouwkundige van de gemeente Veldhoven en contactpersoon voor de supervisor.

## Overeenkomst van koop en verkoop

Als de optie definitief is stuurt de gemeente u de 'overeenkomst van koop en verkoop' in drievoud toe. Eén exemplaar is bestemd voor uw administratie, één voor de gemeente en één voor de notaris. Als u tot aankoop van de bouwkaavel overgaat, stuurt u alle drie de exemplaren ondertekend en voorzien van datum terug naar de afdeling planeconomie, eenheid grondexploitatie. De overeenkomst moet u binnen twee weken retourneren. De gemeente stuurt u getekend exemplaar terug waarna u een waarborgsom van € 595,00 betaalt, dit is inclusief btw. Wij vragen u om meteen een notaris door te geven voor de juridische levering van de bouwkaavel. De gemeente kan zo zorgen dat de notaris op tijd alle benodigde stukken ontvangt om de conceptakte op te maken.

Na het ondertekenen kunt u nog steeds afzien van de aankoop. U moet dit schriftelijk melden. Als u afziet van de koop vervalt de waarborgsom aan de gemeente.

In de overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over de bouwverplichting, het bodemonderzoek en de bodemgesteldheid. Voor het plan Oerle-Zuid is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de grond geschikt is voor woningbouw. Het onderzoeksrapport ligt voor iedereen ter inzage op het gemeentehuis bij de eenheid grondexploitatie, kamer 309.

De gemeente is niet aansprakelijk voor de technische bodemgesteldheid van een bouwkaavel. Een koper moet deze bodemgesteldheid zelf laten onderzoeken, het zogenaamde sonderingsonderzoek.

## Supervisor en schetsplan

De volgende stap op weg naar uw eigen woning is de ontwikkeling van het schetsontwerp door uw architect. Als eerste volgt een gesprek met u, uw architect en de gemeente waarin meer specifieke informatie wordt uitgewisseld over de bouwmogelijkheden op de kavel. Alle

verdere informatie die uw architect nodig heeft is terug te vinden op deze informatiestick. Binnen drie maanden na het collegebesluit dient u een schetsplan van uw architect, voorzien van een indicatieve GPR-toets, in via Omgevingsloket Online voor vooroverleg. Dit doet u door op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) te starten met de vergunningsaanvraag. Na het inloggen met behulp van uw DigiD, kunt u de optie vooroverleg kiezen. De kosten van het vooroverleg zijn € 60,-.

Het vooroverleg is een eerste toets van het ontwerp aan het bestemmingsplan, de duurzaamheidseisen en het beeldkwaliteitsplan. De supervisor toetst op beeldkwaliteit in samenwerking met de welstandscommissie. De welstandsvergadering is openbaar. U kunt een afspraak maken om in de welstandsvergadering een toelichting te mogen geven op het ontwerp. U neemt hiervoor contact op met Yvonne de Kok-Munten, secretaris van de welstandscommissie.

Als het schetsontwerp is goedgekeurd krijgt u daarvan bericht.

### **Plan niet akkoord**

Als de supervisor en de welstandscommissie het schetsontwerp niet direct goedkeuren, krijgt u bericht met aanwijzingen over de punten die aangepast moeten worden. Het is daarom belangrijk dat uw architect goed op de hoogte is van alle voorwaarden. Dit om te voorkomen dat de procedure zich zo een aantal keren herhaalt. Bij het verwerken van de aanwijzingen kunt u via de stedenbouwkundige Diana Kramer om advies of begeleiding van de supervisor vragen. Hiervoor worden geen extra kosten in rekening gebracht.

### **Plan akkoord**

Nadat de supervisor en de welstandscommissie het schetsontwerp hebben goedgekeurd zorgt de architect voor het definitieve bouwplan. Hiervoor hebt u meer uitgewerkte gegevens nodig dat in de schetsplanfase. Leidraad hiervoor zijn de indieningsvereisten zoals omschreven in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Het uitgewerkte plan moet u voor akkoord van de supervisor naar de stedenbouwkundige sturen (pdf-bestand), voordat u uw bouwplan officieel indient. Ook dit bouwplan wordt begeleid door een GRP-berekening (pdf-bestand). Dit bevordert een voorspoedige behandeling van uw vergunningaanvraag.

### **Aanvraag omgevingsvergunning**

Het definitieve bouwplan, inclusief GPR-berekeningen, dient u in als 'aanvraag Omgevingsvergunning' via Omgevingsloket Online. Hiervoor worden leges berekend. De gemeente Veldhoven werkt met een 'kortingssysteem'. U krijgt onder andere korting op uw leges als u uw aanvraag digitaal indient en uw aanvraag direct volledig is. Als uw aanvraag voldoet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, of er medewerking wordt verleend aan een ontheffing (op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° of 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo), dan is er sprake van een reguliere procedure. Dit houdt in dat het college binnen acht weken na het ontvangen van een ontvankelijke aanvraag, moet beslissen. Voordat de vergunning onherroepelijk is komt het bouwplan nog zes weken ter inzage te liggen.

### **Notariële akte**

Voor u kunt beginnen met bouwen moet de notariële akte van transport bij de notaris passeren. Dit is ook het moment dat u de grond betaald. Hiervoor heeft u tot twaalf maanden na het collegebesluit de tijd. U maakt zelf een afspraak met de notaris voor het

transport van de koopakte en de betaling van de koopsom. De notaris ontvangt via de gemeente de getekende overeenkomst met het verzoek een conceptkoopakte op te maken. De notaris stuurt de conceptakte zowel naar u als naar de gemeente.

In bijzondere gevallen kan deze termijn één maal met twee maanden worden verlengd. Over die extra termijn wordt wel de wettelijke rente over de verkoopsom van de kavel in rekening gebracht. Momenteel bedraagt de wettelijke rente 3%.

### **Bouwwerkzaamheden**

Voordat u met de bouw begint moet u eerst de statische berekeningen en de tekeningen van beton-, staal- en houtconstructies indienen bij de afdeling vergunningen. Daarnaast moet u vooraf afspraken maken over het uitzetten van de bouwkaavel en het controleren van de werkzaamheden met dezelfde afdeling. U bent verplicht om binnen drie maanden na de notariële akte te starten met bouwen.

### **Eerder in gebruik nemen bouwkaavel**

U mag de bouwkaavel pas in gebruik nemen als de koopsom is betaald. Eerder in gebruik nemen is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van het college. Aan het eerder in gebruik nemen van de bouwkaavel is de voorwaarde verbonden dat € 5.000,- van de koopsom wordt betaald. Daarnaast wordt over de resterende koopsom de wettelijke rente in rekening gebracht over de periode tussen de datum van het eerder in gebruik nemen en de datum van betaling van de resterende koopsom.

Er mogen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden voordat de bouwvergunning is verleend.

## HOOFDSTUK 2 – KADERS VOOR HET ONTWERP

Er zijn drie documenten die van belang zijn bij het architectonisch ontwerp van uw woning: het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Alle drie de plannen zijn als losse pdf-bestanden op deze informatiestick opgenomen. Het bestemmingsplan bestaat uit drie documenten: de toelichting, de regels en de verbeelding.

Het officiële bestemmingsplan vindt u op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De versie op de Informatiestick is een werkversie ten behoeve van het tekenwerk.

Het stedenbouwkundig plan is een informele bijlage bij het bestemmingsplan en heeft geen zelfstandige status. Het bestemmingsplan gaat dus bij strijdigheid boven het stedenbouwkundig plan.

Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota en vormt het formele toetsingskader voor de supervisor en welstandscommissie.

### Digitale tekeningen

In het mapje 'digitale tekeningen' zijn voor uw architect de volgende ondergronden opgenomen:

- het bestemmingsplan;
- de kadastrale ondergrond;
- een matenplan met de belangrijkste bouwvlakken uit het bestemmingsplan en adviespeilmaten.

## HOOFDSTUK 3 – DUURZAAMHEID

### Duurzaamheidsvisie

De gemeente Veldhoven streeft er naar om in 2030 volledig duurzaam te zijn. Voor het project Zilverackers, waarvan Oerle-Zuid de eerste fase is, heeft de raad een duurzaamheidsvisie opgesteld. Deze ambities ziet u onder meer terug in het materiaalgebruik in en de inrichting van het openbaar gebied in Oerle-Zuid.

### GPR-gebouw

Voor nieuwbouw woningen wordt daarom het GPR-gebouw instrument gebruikt. Dit is een instrument, waarmee de duurzaamheid wordt gemeten en dat bij voorkeur al in de ontwerpfase moet worden toegepast. Op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde kunnen door het treffen van maatregelen rapportcijfers worden behaald. De gemeente hanteert voor nieuwbouw woningen een gemiddeld rapportcijfer van 7,5 met een deeltcijfer energie van ten minste 7. De gemeente verstrekt gratis licenties om het instrument GPR-gebouw te gebruiken. Meestal beschikt uw architect al over een licentie. Als dit niet zo is kunt u een gratis licentie krijgen via de afdeling Omgevingszaken, email: [omgevingsloket@veldhoven.nl](mailto:omgevingsloket@veldhoven.nl). Naast uw contactgegevens en e-mailadres dient u tevens informatie aan te leveren over het (type) geplande nieuwbouwwoning.

### Woonkeur

De gemeente streeft na om zo veel mogelijk levensloopbestedinge woningen te realiseren. Dit kan getoetst worden aan de hand van Woonkeur. Op de informatiestick vindt u informatie over de verschillende deelpakketten van Woonkeur:

- Wat is woonkeur?
- Pakket Woning
- Pluspakket Toekomstwaarde
- Pluspakket Veiligheid
- Pluspakket Zorg

### Bijlagen

Op de informatiestick zijn de volgende informatieve brochures over duurzaamheid opgenomen:

- GPR-gebouw, eigen droomhuis bouwen? (W/E adviseurs)
- Uw eigen huis bouwen, bepaal met GPR-gebouw de duurzaamheid van uw woning (SRE)
- GPR-gebouw 4.1, inzicht in meerkosten van ambities (BBN adviseurs)
- Presentatie Installaties voor levensloopbesteding wonen (Uneto VNI)
- Checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen (Vogelbescherming Nederland)
- GPR-gebouw en Woonkeur (SRE)

Voor meer informatie wordt verwezen naar [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl) onder duurzaam (ver)bouwen.



# HOOFDSTUK 4 – OPENBAAR GEBIED

## Inrichtingsplan

De gemeente heeft een inrichtingsplan voor de openbare ruimte vastgesteld. Dit document staat als pdf op de informatiestick. Hierin is ondermeer aangegeven op welke plekken bomen en parkeerplekken worden gerealiseerd. Ook inritten voor woningen zijn hierin vastgelegd.

## Waardevolle bomen

Op of naast sommige percelen staan waardevolle bomen, die de gemeente wil behouden en die bescherming verdienen. Dit staat op de individuele kavelpaspoorten aangegeven. Het behouden van de bomen is alleen mogelijk wanneer u als toekomstige bewoner rekening houdt met eventuele beperkingen bij het realiseren van bouwwerken, het plaatsen van erfafscheidingen of de inrichting van de tuin.

Om de bomen duurzaam te beschermen mag er binnen de kroonprojectie van de bomen niet gebouwd worden. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door de bouwvlakken buiten de kroonprojectie van de bomen te positioneren. De beperking op het bouwen geldt ook voor het bouwen van sommige soorten erfafscheidingen en andere (vergunningvrije) bouwwerken. Voor de erfafscheiding kan er bijvoorbeeld gekozen worden voor een hekwerk met beplanting.

Om schade aan de kroon of het wortelstelsel te voorkomen bij bouwwerkzaamheden mag er niet gegraven worden binnen anderhalve meter buiten de kroonprojectie van de boom. Binnen de kroonprojectie mag niet gegraven of verharding (bestrating) aangebracht worden. Het maaiveld binnen de kroonprojectie mag ook niet verhoogd of verlaagd worden. Binnen de kroonprojectie van de boom mag geen transport plaats vinden, geen opslag van materieel of materiaal. Ook niet als dit tijdelijk is.

Bij voorkeur wordt er geen grondwater weggepompt voorafgaand of tijdens de bouwwerkzaamheden. Wanneer dit toch noodzakelijk is moet de pomp zo kort mogelijk in gebruik zijn. Als er grondwater wordt weggepompt in de zomerperiode en of in een extreem droge periode kunnen er vochttekorten ontstaan en dienen de bomen te worden voorzien van water. Een richtlijn is dan circa 2 m<sup>3</sup> water per volwassen boom per week gedurende het groeiseizoen.

## Watersysteem

In Oerle-Zuid wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Eén afvoer voor vuilwater (afvalwater van keuken, badkamer etc.), de andere afvoer is voor het regenwater. Het vuilwater gaat via het riool naar een gemaal en wordt dan naar het hoofdriool van de gemeente Veldhoven getransporteerd. Het regenwater van heel Oerle-Zuid wordt ingezameld en naar de groene zone in het midden tussen het westelijk en oostelijk woongebied getransporteerd. Hier kan het water via retentievoorzieningen (droogvallende vijvers en sloten) in de bodem wegzakken.

### *Gebruik watersysteem*

Omdat het regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem is het niet wenselijk om de auto in de wijk te wassen met milieuonvriendelijke schoonmaakmiddelen. Deze

zouden dan in de bodem terecht komen. De gemeente vraagt u daarom ook om geen onbehandelde zinken dakgoten te gebruiken. Met het regenwater komt altijd wel een beetje zink van de dakgoten mee waardoor onnodige bodemverontreiniging ontstaat. Vraag bij de gemeente na welke goten wel milieuvriendelijk zijn.

### **Nuts- en telecomvoorzieningen**

Voor informatie over de huisaansluiting van gas, water, elektra, glasvezel enzovoort kunt u rechtstreeks contact opnemen met de aanbieders van deze diensten. Bij het opstellen van het schetsontwerp van uw woning kunt u het beste al overleggen met deze bedrijven. De locatie van de meterkast is bijvoorbeeld belangrijk om in een vroeg stadium te overleggen. Dit voorkomt problemen op een later moment. Na het bouwrijp maken van Oerle Zuid beginnen de nuts- en telecombedrijven met de aanleg van het hoofdnetwerk en kunnen de bouwers starten met de eerste woningen. De gemeente is opdrachtgever van de nuts- en telecomwerkzaamheden. De huisaansluiting aanvragen en afhandelen blijft de verantwoordelijkheid van de toekomstig eigenaar. Houd rekening met een doorloop periode van minimaal zes weken afhankelijk van de voortgang van de aanvraagprocedure. Voor meer informatie vindt u op [www.huisaansluiting.nl](http://www.huisaansluiting.nl).

## CONTACTGEGEVENS

Gemeente Veldhoven  
Postbus 10101  
5500 GA Veldhoven

### ***Kopersbegeleiding***

Ingrid Smiesing, medewerker grondzaken  
Afdeling Planrealisatie  
(040) 25 84 375  
[ingrid.smiesing@veldhoven.nl](mailto:ingrid.smiesing@veldhoven.nl)

### ***Ontwerp en supervisie***

Diana Kramer, stedenbouwkundige  
Afdeling Maatschappelijke en Stedelijke Ontwikkeling  
(040) 25 84 361  
[diana.kramer@veldhoven.nl](mailto:diana.kramer@veldhoven.nl)

Tessa Groos, stedenbouwkundige  
Afdeling Maatschappelijke en Stedelijke Ontwikkeling  
(040) 25 84 376  
[tessa.groos@veldhoven.nl](mailto:tessa.groos@veldhoven.nl)

### ***Duurzaamheid***

Sjaak Verheijen, beleidsmedewerker duurzaamheid  
Afdeling Omgevingszaken  
(040) 25 84 393  
[sjaak.verheijen@veldhoven.nl](mailto:sjaak.verheijen@veldhoven.nl)

### ***Welstandscommissie***

Yvonne de Kok-Munten, secretaris welstandscommissie  
Afdeling Omgevingszaken  
(040) 25 84 384  
[yvonne.dekok-munten@veldhoven.nl](mailto:yvonne.dekok-munten@veldhoven.nl)

