

Algemene brochure **ZELFBOUW**



Interesse in een bouwka­vel?

Zelf bouwen lijkt u wel wat en u wilt graag een kavel van de gemeente Oss kopen? De gemeente Oss publiceert al haar verkopen op de website [Wonen in Oss](#). Op deze website kunnen geïnteresseerden zich aanmelden. Als u zich heeft aangemeld wordt u automatisch op de hoogte gehouden over nieuwe kavels die in verkoop komen en vanaf welk moment u zich in kunt schrijven voor de kavels. Vanaf het moment dat de inschrijftermijn voor nieuwe kavels start, kunt u ook alle benodigde informatie over deze kavels vinden op de website.

Ik krijg een bouwrijpe kavel, wat mag ik nu verwachten?

De kavels zijn bouwrijp. Dit betekent dat de gemeente een openbare ontsluitingsweg, een hoofdriolering heeft aangelegd. Daarnaast heeft de gemeente een tracé beschikbaar gesteld voor de aanleg van hoofd­nuts­voorzieningen (hoofdkabels, hoofdleidingen en hoofdriolering) door de nutsbedrijven en kabel- en glasvezelproviders. Deze aansluitingen worden door diverse partijen aangelegd tot aan de perceelsgrens van de kavel.

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van bouwaansluitingen voor water, elektra, telefoon, TV, internet en riolering en de aanleg daarvan vanaf de perceelsgrens tot in uw nieuwe woning. Hoe u dat moet doen kunt u lezen bij Aanvraag nutsvoorzieningen (pagina 5).

Bodemonderzoek

De gemeente verklaart dat de grond geschikt is voor woningbouw. In opdracht van de gemeente Oss is het plangebied onderzocht op mogelijke verontreiniging van de grond en het grondwater. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op grond van uitslag van het onderzoek geschikt is voor woningbouw. In de koopovereenkomst wordt verwezen naar het bodemonderzoek.

Wat voor woning mag ik hier bouwen?

Voor ieder plan zijn er regels waaraan iedereen zich moet houden. Denk hierbij aan de voorschriften uit het omgevingsplan, regels over de architectuur en beeldkwaliteit, bouwtechnische regelgeving, maar ook criteria in verband met veiligheid, milieu en energiezuinigheid. U komt deze regels tegen wanneer u een omgevingsvergunning (voorheen: de bouwvergunning) aanvraagt, zie bijlage 1. Wanneer uw bouwplan niet aan

de regels voldoet, verleent de gemeente geen omgevingsvergunning. De gemeente wil met deze voorschriften een wijk van hoge kwaliteit realiseren.

Voorschriften omgevingsplan

In het omgevingsplan vindt u allerlei regels voor de woning die u bouwt. Alle gegevens over de inrichting en het gebruik van de kavel vindt u, zoals alle overige exacte voorwaarden voor deze kavel, in het omgevingsplan. De informatie uit het omgevingsplan die voor u relevant is, is in te zien op de website van de [gemeente](#) of op de landelijke website [Regels op de kaart](#) (voorheen: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Kavelpaspoorten

Om meer inzicht in de mogelijkheden en beperkingen voor een woonhuis op een kavel te geven zijn de voornaamste bepalingen uit het omgevingsplan weergegeven op de kavelpaspoorten. Van (bijna) iedere bouwkavel is er een "kavelpaspoort" waarop de belangrijkste bebouwingsrestricties zijn opgenomen. Let op: voor de volledige en exacte bepalingen die gelden voor de bouwkavel van uw voorkeur moet u het omgevingsplan raadplegen. Het omgevingsplan is altijd bepalend.

Architectuur en beeldkwaliteit

Waar het omgevingsplan harde en goed te onderscheiden voorwaarden stelt, zijn er in sommige projecten voor architectuur en beeldkwaliteit veelal "zachter" omschreven randvoorwaarden en aanbevelingen bepaald. Deze randvoorwaarden kunt u (indien die van toepassing zijn) terugvinden in het zogenaamde beeldkwaliteitplan.

Architectonische begeleiding

De gemeente vindt het belangrijk dat u zich laat adviseren door een architect. Dit is niet verplicht. Meer informatie over architecten vindt u op de site van het [architectenregister](#) of de [Bond van Nederlandse Architecten \(BNA\)](#).

Parkeren

De gemeente Oss streeft ernaar om het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein op te lossen zodat het zo min mogelijk drukt op het openbaar gebied. U dient rekening te houden met minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uiteraard is er ook ruimte voor parkeren in het openbaar gebied.

Gasloos

Nieuwbouwwoningen worden niet meer aangesloten op aardgas. Bij het ontwerpen van uw woning moet u hier rekening mee houden.

Infiltratie hemelwater

De gemeente Oss voert het beleid dat hemelwater niet wordt aangesloten op het rioleringsstelsel maar op het eigen terrein geïnfiltreerd moet worden in de bodem. Het regenwater moet zoveel mogelijk worden vastgehouden daar waar het valt en schoon en vuil water moeten gescheiden worden gehouden.

Meer informatie hierover vindt u in het: ["WRP Oss 2023-2029" \(Water- en rioleringsprogramma\)](#).

Natuurinclusief bouwen

Wat is natuurinclusief bouwen?

Natuurinclusief bouwen is het planten van groen bij nieuwbouw, renovatie of herstructurering. Het gaat daarbij om de gebouwen zelf en om de omgeving. Door bewust ruimte te maken voor biodiversiteit kunnen er meer plant- en diersoorten leven. Hierdoor ontstaat er een betere leefomgeving. Met Natuurinclusief bouwen worden mens, wonen, werken en natuur met elkaar verbonden.

Waarom Natuurinclusief bouwen?

Door Natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonden en aantrekkelijke steden en dorpen te maken. Zo ontstaat voor alle gebruikers een prettige leefomgeving. Investeren in groene kwaliteit levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Goed stedelijke groen zorgt voor verkoeling in de zomer en zuivert de lucht. Verder biedt het volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals:

- Huismus;
- Gierzwaluw;
- Merel;
- Gewone dwergvleermuis.

Door de aanwezigheid van deze en andere diersoorten komen steden en dorpen pas écht tot leven.

Natuurinclusief bouwen en ontwerpen: het nieuwe normaal.

Ook vogels en vleermuizen hebben een plek nodig om te wonen. Vooral in een met stenen opgebouwde omgeving zijn steeds minder geschikte verblijfslocaties te vinden. De vraag is hoe een gebouw als verblijfplaats kan fungeren. Hoe kunt u hierin verbetering brengen?

Voorbeelden van maatregelen zijn:

- groene gevel;
- groen dak;
- ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels;
- insectenmuur;
- afkoppelen van regenwater met waterdoorlatende bestrating, wadi en infiltratiekratten;
- verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren;
- vogel-, vlinder- en bijenvriendelijke bloemen en struiken;
- pocketparks en natuurlijk spelen.

Wilt u hiermee aan de slag gaan in uw huis of tuin? Kijk dan op de webpagina van Bouwnatuurinclusief.nl.

Aanvraag nutsvoorzieningen

Aanvraag bouwaansluiting

Een aansluiting op nutsvoorzieningen voor nieuwbouw vraagt u aan op via de website Mijnaansluiting.nl.

Wat heeft u nodig bij het indienen van een aanvraag?

Uw aanvraag moet u in één keer indienen. Hiervoor heeft u de volgende gegevens nodig:

- straatnaam;
- huisnummer;
- postcode en plaats;
- plattegrond.

Als u geen adres heeft kunt u een locatie prikken op de kaart (bijvoorbeeld Google Maps). Dit kunt u doen door in te zoomen op uw locatie en vervolgens deze coördinaten door te geven.

Belangrijk!

Voor een aanvraag voor een aansluiting moet u het officiële adres dat in de BAG geregistreerd staat gebruiken. In de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) staan gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen. De gemeente geeft het adresbesluit af bij de omgevingsvergunning. Het duurt ongeveer 5 tot 7 werkdagen voordat een nieuw adres in de BAG te zien is. Kijk voor meer informatie op de [website](#) van de gemeente.

Benodigde capaciteit

Uw installateur adviseert u over de capaciteit voor een nieuwe of te wijzigen aansluiting.

Plattegrond van de locatie

Op een plattegrond staat de plaats van de meterkast, de ingang en eventueel ook de meter duidelijk vermeld. Hiermee bepaalt de netbeheerder waar de aansluiting moet komen. Als u geen plattegrond heeft, kunt u een schets maken en hiervan een foto uploaden.

Schets van de situatie

Op een situatieschets staat het pand ten opzichte van de omgeving. Dit helpt de netbeheerder om de voorbereiding nauwkeuring in gang te zetten. Heeft u geen schets van de situatie? Dan kunt u een schets maken en hiervan een foto uploaden.

Foto van de meterkast

Vraagt u een wijziging of verplaatsing aan, voeg dan voor de netbeheerder een foto van de meterkast toe. Op deze foto staat de meteropstelling en de meters duidelijk afgebeeld.

Gegevens van contactpersoon

In uw aanvraag kunt u contactpersoon opgeven als u dit niet zelf bent:

- Contactpersoon facturatie;
- Contactpersoon tijdens werkzaamheden.

EAN code

Als u een wijziging of verwijdering van een elektriciteits- of gasaansluiting aanvraagt, heeft u de EAN code van de aansluiting nodig. De EAN code van uw aansluiting vindt u op de afrekening die u ontvangt van uw energieleverancier. De EAN code energie is uniek en bestaat uit een getal van 18 cijfers. Uw gasaansluiting heeft een eigen EAN code energie. Ook uw elektriciteitsaansluiting heeft een eigen nummer. Zo weten energieleveranciers en netbeheerders precies over welke aansluiting het gaat. Op deze manier ontstaan geen misverstanden.

Waar kan ik de EAN-code vinden?

Mijnaansluiting.nl haalt afhankelijk van de door u ingevulde adresgegevens, automatisch EAN codes op uit het landelijke centrale aansluitregister. Kunt u geen EAN code vinden op uw adres? Via het online [EAN codeboek](#) vindt u uw EAN-code(s) snel terug.

Bodemgegevens

Bent u in het bezit van een bodemrapport? Voeg dit dan toe als bijlage. De netbeheerder is verplicht de bodemkwaliteit in kaart te brengen. De netbeheerder brengt een advies uit naar de uitvoerende aannemer over eventuele aanvullende maatregelen bij vervuilde grond. Als u al over gegevens beschikt, kan dit de doorlooptijd van uw aanvraag mogelijk versnellen.

Aanvraag rioolaansluiting

De gemeente zorgt voor het rioolstelsel. Ze gaat over de aanleg, het onderhoud en de vervanging ervan. Daarnaast zorgt de gemeente ook voor de aansluiting van uw woning, bedrijf of gebouw op het riool. De gemeente verzorgt uw aansluiting tot aan uw eigen terrein. Vanaf daar moet u er zelf voor zorgen. Voor de [aanvraag van een rioolaansluiting](#) moet u betalen. Dit geldt ook voor de aanleg.

Duurzaamheid, veiligheid en woonkeur

Energiebesparende maatregelen kosten geld. Op www.energiesubsidiewijzer.nl vindt u informatie over mogelijke subsidies.

Veiligheid, gebruiksvriendelijkheid en aanpasbaarheid

Veiligheid is belangrijk bij het bouwen van een nieuwe woonwijk. Aandacht voor sociale veiligheid voorkomt criminaliteit en overlast. Aan de hand van onderzoeken zijn adviezen opgesteld. Eén daarvan is het [Politiekeurmerk Veilig Wonen® \(PKVW\)](#).

Woonkeur

Woonkeur stelt extra kwaliteit aan uw woning en woonomgeving. De gemeente is verantwoordelijk op wijk- en buurniveau en u op woningniveau. Zie: www.woon-keur.nl.

Stappenplan: het proces van optie tot start bouw

Stap 1: Een kavel kopen

Informatie

U beslist niet zomaar of u een kavel koopt. Allereerst wilt u goed geïnformeerd zijn over de mogelijkheden en plichten bij aanschaf van een zelfbouwkavel. Alle informatie over een nieuwbouwkavel kunt vinden op de projectpagina op onze website [Wonen in Oss](#). Heeft u na het doornemen van die informatie nog aanvullende vragen, dan kunt u contact opnemen met de zelfbouwcoach van de gemeente. Dit kan telefonisch via het algemene informatienummer 140412 of per e-mail. In dat geval stuurt u een email naar zelfbouwcoach@oss.nl. De zelfbouwcoach van de gemeente zal uw vragen dan zo spoedig mogelijk beantwoorden.

Inschrijving

Heeft u daarna nog steeds interesse, dan kunt u zich inschrijven voor een of meerdere kavels zodra de inschrijftermijn opengesteld wordt. De verkoop van kavels kan plaatsvinden via een tweetal procedures:

- via een lotingsprocedure, of
- via een biedingsprocedure.

Per verkoop bepalen wij van tevoren via welke procedure wij de verkoop zullen opstarten. Voor beide procedures hebben wij een Reglement vastgesteld. Welke procedure van toepassing is op de desbetreffende verkoop wordt kenbaar gemaakt bij de publicatie. Het daarbij behorende Reglement kunt u vanaf dat moment ook inzien en downloaden vanaf de projectpagina op onze website [Wonen in Oss](#).

A. Aanbieding van de kavel d.m.v. van een lotingsprocedure

Toewijzing kavel

De toewijzing van de kavel(s) gebeurt via de lotingsprocedure, zoals deze is uitgewerkt in het "Reglement voor loting". Krijgt u een kavel toegewezen, dan maakt de gemeente met u een afspraak voor een informatief gesprek. Tijdens dit gesprek lichten wij de verdere procedure toe, bespreken wij met u alle aandachtspunten en beantwoorden wij al uw vragen.

Optieperiode

Een optieperiode is een periode van maximaal 1 maand. Tijdens deze maand reserveert de gemeente kosteloos de kavel voor u. Tijdens de optieperiode bekijkt u of het bouwen van de gewenste woning op deze kavel (financieel) haalbaar is.

Na 1 maand vervalt de optie. Heeft u nog steeds interesse in de kavel? Dan zet u de optie om in een koopovereenkomst. Vanaf dat moment betaalt u rente over de koopsom (exclusief BTW) van de kavel. Een voorbeeld van een koopovereenkomst vindt u op onze website [Wonen in Oss](#) of is op te vragen bij de zelfbouwcoach van de gemeente.

Koop van de grond

De gemeente stelt voor u de koopovereenkomst op. Deze overeenkomst wordt door u ondertekend en stuurt u getekend en geparafeerd terug naar de gemeente. In de koopovereenkomst is een periode van 8 maanden opgenomen voordat de akte moet passeren bij de notaris (overdracht bij de notaris).

Deze periode gebruikt u om de financiering en de omgevingsvergunning te krijgen. U kunt tijdens deze periode op ieder gewenst moment naar de notaris om eigenaar van de grond te worden. Tijdens deze periode betaalt u rente over de koopsom van de grond.

U bent rente verschuldigd tot het moment dat:

- de overeenkomst wordt ontbonden, of
- de notariële akte wordt ondertekend bij de notaris en de grond uw eigendom wordt.

Deze rente verrekenen we bij het passeren van de akte bij de notaris. Over het rentebedrag bent u 21% BTW verschuldigd. Als u geen financiering of omgevingsvergunning krijgt, mag u tot de passeerdatum de overeenkomst ontbinden. Zie ook artikel 15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw Gemeente Oss.

Passeren van de akte en betaling

U kiest zelf de notaris. De getekende overeenkomst sturen wij naar de notaris van uw keuze. Deze notaris maakt de notariële akte op. De notaris neemt contact met u op over de datum en het tijdstip van het passeren (ondertekenen) van de akte.

Bij het ondertekenen van de akte betaalt u de koopsom en alle andere kosten (o.a. rente en de Voorlopige Kadastrale Grens (VKG)).

Op de koop van een zelfbouw kavel bij de gemeente Oss zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014 (zie bijlage 2) of de Algemene Erfpachtvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014 (zie bijlage 3) van toepassing.

B. Aanbieding van de kavel d.m.v. een biedingsprocedure

Toewijzing kavel

De toewijzing van de kavel gebeurt via het "Reglement biedingsprocedure". De notaris maakt een Proces-Verbaal op van de ontvangen biedingen. Zodra de gemeente het Proces-Verbaal van Biedingen van de notaris heeft ontvangen, neemt de gemeente contact op met de bieder van het winnende bod.

Koop van de grond

De gemeente stelt de koopovereenkomst op voor degene die het hoogste bod heeft uitgebracht. De bieder wordt uitgenodigd om op het gemeentehuis de koopovereenkomst te ondertekenen. Wij nemen dan de verdere procedure met u door en u wordt natuurlijk in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

In de koopovereenkomst is een periode van 9 maanden opgenomen voordat de akte moet passeren bij de notaris (overdracht bij de notaris). Deze periode gebruikt u om de financiering en de omgevingsvergunning te regelen. Tijdens deze periode kunt u op ieder gewenst moment naar de notaris om eigenaar van de grond te worden. Tijdens deze periode betaalt u rente over de koopsom van de grond.

U bent rente verschuldigd tot het moment dat:

- de overeenkomst wordt ontbonden, of
- de notariële akte wordt ondertekend bij de notaris en de grond uw eigendom wordt.

Deze rente verrekenen we bij het passeren van de akte bij de notaris. Over het rentebedrag bent u 21% BTW verschuldigd. Als u geen financiering of omgevingsvergunning krijgt, mag u tot de passeerdatum de overeenkomst ontbinden. Zie ook artikel 15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw Gemeente Oss.

Passeren van de akte en betaling

De gemeente kiest de notaris. De getekende overeenkomst sturen wij naar de notaris en deze maakt de notariële akte op. De notaris neemt contact met u op over de datum en het tijdstip van het passeren (ondertekenen) van de akte.

Bij het ondertekenen van de akte betaalt u de koopsom en alle andere kosten (o.a. rente en de Voorlopige Kadastrale Grens (VKG)).

Op de koop van een zelfbouwkavel bij de gemeente Oss zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014 (zie bijlage 2) of de Algemene Erfpachtvoorwaarden Woningbouw van de gemeente Oss 2014 (zie bijlage 3) van toepassing.

Een voorbeeld van een koopovereenkomst vindt u op de projectpagina op de website [Wonen in Oss](#) of is op te vragen bij de zelfbouwcoach van de gemeente.

Stap 2: Het ontwerp van uw woning

Voorlopig ontwerp

Een architect kan een 'voorlopig ontwerp' voor u maken. Een architect begeleidt en adviseert u tijdens het traject. Het inschakelen van een architect is niet verplicht.

Concept aanvraag

Het "voorlopig ontwerp" dient u in als conceptaanvraag voor de activiteit bouwen. U mailt het concept naar baliebml@oss.nl onder vermelding van: "vooroverleg". Voor vragen over uw (concept)aanvraag kunt u terecht bij baliebml@oss.nl, of telefonisch via 14-0412. Een conceptaanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. De gemeente toetst dit plan aan het Omgevingsplan* en als dat van toepassing is aan het Beeldkwaliteitsplan**. Daarna brengt de gemeente haar advies uit. Dit advies blijft 3 maanden geldig. Het beoordelen van een conceptaanvraag is gratis.

** Wat is een Omgevingsplan? In een Omgevingsplan staat welke functies de grond heeft. Bijvoorbeeld wonen, natuur, recreatie of bedrijf. Ook regelt een bestemmingsplan de maximale afmetingen van een gebouw*

*** Welstand bekijkt of het plan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Sluit uw woning aan bij het karakter van de wijk?*

Opstellen definitief ontwerp

Voldoet het voorlopig ontwerp aan de eisen van het Omgevingsplan en indien van toepassing aan het beeldkwaliteitsplan, dan kan uw architect aan de slag met het definitieve ontwerp.

Stap 3: Omgevingsvergunning aanvragen

U dient het definitieve ontwerp in als aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Dan gaat de wettelijke procedure in. Wilt u meer informatie over een omgevingsvergunning kijk dan op het [Omgevingsloket](#) of op [de website van de gemeente](#).

Uw aanvraag wordt binnen 8 weken na ontvangst door de gemeente beoordeeld. Is uw aanvraag niet volledig, dan vraagt de gemeente u de ontbrekende informatie aan te leveren. Na ontvangst van de aanvullende informatie beoordeelt de gemeente uw aanvraag opnieuw. Nadat de procedure succesvol is doorlopen en aan alle eisen is voldaan, wordt de omgevingsvergunning verleend.

De vergunning staat dan nog 6 weken open voor bezwaar. Wanneer er na deze 6 weken geen bezwaar tegen de vergunning binnen is gekomen, is de vergunning onherroepelijk.

Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?

Wie wil bouwen of verbouwen moet een omgevingsvergunning aanvragen. Voorheen was dit de bouwvergunning.

Conceptaanvraag

Voordat u een omgevingsvergunning aanvraagt, is het verstandig eerst een conceptaanvraag in te dienen. Bij voorkeur gebeurt dit digitaal via baliebml@oss.nl. Meer informatie hierover is verkrijgbaar bij de balie BML. Een conceptaanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. Het plan wordt getoetst aan het Omgevingsplan en het eventuele beeldkwaliteitsplan. Het kan zijn dat u uw aanvraag moet aanpassen of dat een ontheffing van het Omgevingsplan aan de orde is. Als de beoordeling met betrekking tot het Omgevingsplan akkoord is, wordt het als dit van toepassing is voorgelegd aan de welstandscommissie.

De welstandscommissie toetst dit plan, als dit nodig is, aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteit plan en de welstandsnota. Na de beoordeling van uw plan (door de gemeente) kunt u uw conceptaanvraag aanpassen of uitwerken tot een aanvraag om een omgevingsvergunning. De behandeling van een conceptaanvraag is gratis. De uitkomst van een conceptaanvraag blijft altijd 3 maanden geldig. Als u binnen die tijd geen actie meer onderneemt, dan sluit de gemeente het aangelegde dossier. Als u dan besluit om toch te gaan bouwen, moet u opnieuw het proces doorlopen.

Voor een goede beoordeling van de conceptaanvraag moet u de volgende gegevens aanleveren:

- Uw persoonsgegevens en het bouwadres;
- Een schetsplan (gevelaanzichten op schaal, met afmetingen en belendingen);
- Een opgave van de toe te passen kleuren en materialen;
- Een goede situatietekening, bij voorkeur een kadastrale situatietekening.

Stappen in het aanvraagproces

Het aanvragen van een omgevingsvergunning gaat in vijf stappen.

1. U dient een conceptaanvraag in bij de gemeente via baliebml@oss.nl. Uw conceptaanvraag wordt beoordeeld. U ontvangt van de gemeente een advies. Het advies over uw voorgenomen bouwplan is 3 maanden geldig.
2. U werkt uw conceptaanvraag uit tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag kunt u indienen via de site www.omgevingsloket.nl.
3. U ontvangt een bericht van ontvangst. De gemeente controleert of de omgevingsaanvraag volledig en ontvankelijk is. Als blijkt dat er nog stukken ontbreken of gegevens niet toetsbaar zijn, laten wij u dat weten. We geven daarbij aan binnen welke termijn u de ontbrekende gegevens alsnog kunt aanleveren.
4. De gemeente beoordeelt uw aanvraag inhoudelijk en kijkt of uw aanvraag aan alle wettelijke eisen voldoet. We toetsen uw aanvraag o.a. aan de technische eisen uit het Bouwbesluit, zoals de eisen rondom brandveiligheid en ventilatie.
5. Afhankelijk van de activiteiten in een project is de reguliere behandelprocedure (maximaal 8 weken) of de uitgebreide behandelprocedure (maximaal 26 weken) van toepassing. De tijd die u nodig heeft om uw aanvraag compleet te maken wordt bij de beslistermijn van de gemeente opgeteld. De gemeente publiceert bij een reguliere procedure de ontvangst van de omgevingsvergunning en het besluit op de omgevingsvergunning op de site [officiële bekendmakingen](#). Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan nog maximaal zes weken de tijd om bezwaar in te dienen. Daarna is uw vergunning onherroepelijk. Bij een uitgebreide behandelprocedure publiceert de gemeente het ontwerpbesluit en vervolgens het definitieve besluit. Hiertegen kan binnen zes weken respectievelijk zienswijze en beroep worden ingesteld.

Leges

Bij het in behandeling nemen van een omgevingsvergunning moet u leges betalen vanaf stap 2. Bijvoorbeeld over de bouwkosten of andere omgevingsactiviteiten zoals kappen van een boom of aanleggen van een inrit. De bouwkosten zijn de kosten die een aannemer in rekening brengt als hij het hele bouwwerk zou uitvoeren. De leges zijn hoger als er bij het bouwplan een bodemonderzoek is ingediend.

Ook bij het intrekken van een aanvraag of vergunning, bij het weigeren van een aangevraagde vergunning of bij het aanpassen van een al verstrekte vergunning brengen we leges in rekening.

De hoogte van de leges vindt u op www.oss.nl. Zoekfunctie “verordeningen leges” onder de kop “Belastingen”.

Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)

Vanaf 1 januari 2024 geldt naast de Omgevingswet ook de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gedeeltelijk. Het doel van de Wkb is een verbetering van de bouwkwaliteit. Dit betekent dat u als initiatiefnemer vóór u gaat bouwen na moet gaan of uw bouwwerk onder de Wkb valt. Dat kan in het Omgevingsloket. Als uw bouwwerk onder de Wkb valt, moet u een kwaliteitsborger – een onafhankelijke organisatie – inschakelen. Uw aannemer of architect kan u hierbij helpen. De kwaliteitsborger kijkt mee met het plan tot de oplevering en controleert alle technische regels en kwaliteitseisen, precies op het moment dat het nodig is.

Wat is er anders?

De Omgevingswet knipt de omgevingsvergunning op in twee delen: een ruimtelijke en een technische vergunning. De omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik gaat over de vraag of u op een bepaalde plek mag bouwen. Dat is vastgelegd in het omgevingsplan. De technische bouwvergunning gaat over de vraag of uw bouwwerk voldoet aan de technische regels en kwaliteitseisen. Eerder werd de controle uitgevoerd door de gemeente. Onder de Wkb is dit een taak van de kwaliteitsborger.

Stap 4: Start bouw

Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de grond is uw eigendom (dus de akte van levering is bij de notaris gepasseerd), dan mag u starten met de bouw.

Let op: neemt u de kavel vóórdat de akte van levering bij de notaris is gepasseerd in gebruik, dan bent u een boete verschuldigd overeenkomstig de boetebepaling van de toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

BIJLAGE 1

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN WONINGBOUW

GEMEENTE OSS 2014

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss december 2013

Als u een Koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een Onroerende zaak, al dan niet met opstal, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw Koopovereenkomst van toepassing. In de Koopovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de Algemene Verkoopvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de Koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

De volledige versie 'Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014', kunt u vinden op de website [Wonen in Oss](#).

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u –via het op de website van de gemeente Oss (www.oss.nl) vermelde telefoonnummer kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf.

BIJLAGE 2

ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN WONINGBOUW VAN DE GEMEENTE OSS 2014

Vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oss d.d. 16-09-2014.

Als u een Erfpachtovereenkomst met de gemeente sluit voor een Onroerende zaak, al dan niet met opstal, dan zijn er **altijd** bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw Erfpachtovereenkomst van toepassing. In de Erfpachtovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de Erfpachtovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

De Erfpachtovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de Erfpachtovereenkomst vindt u altijd **kernbedingen** en soms **bijzondere bedingen**.

Kernbedingen zijn de **namen** van de Erfpachter en de vervreemder (de gemeente), **wat** er in Erfpacht wordt uitgegeven, **hoeveel** de Canon bedraagt en **waarvoor** de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de Erfpachtovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een Erfpachtovereenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen als er rechten van anderen op de Onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad.

De volledige versie 'Algemene erfpachtvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2014', kunt u vinden op de website [Wonen in Oss](#).

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u –via het op de website van de gemeente Oss (www.oss.nl) vermelde telefoonnummer kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf.

Algemene informatie
zelfbouwkavels 2026, is een
uitgave van de gemeente Oss.
Augustus 2026

Samenstelling:
Gemeente Oss, Dienst
Gemeentebedrijven,
Afdeling Vastgoedbedrijf.

Telefoon:
14 0412

Aan de inhoud van deze folder
kunnen geen rechten worden
ontleend.

