

Procedure ontwikkeling bouwkavels

In Maashaeghe Park heeft u de mogelijkheid om zelf uw eigen droomhuis te bouwen. Het zelf bouwen van een woning is voor de meeste mensen echter geen dagelijkse bezigheid. Een architect uitkiezen, ontwerpvoorstellen goedkeuren, het bouwen, er komt nogal wat bij kijken.

Bij de aankoop van één van de bouwkavels in Maashaeghe Park kunt u uw eigen architect kiezen. Samen met uw architect ontwerpt u een woning die past binnen het beeldkwaliteitsplan van Maashaeghe Park. De ontwerpen van uw architect worden op een aantal momenten voorgelegd aan de supervisor van Maashaeghe Park (zie hierna). Een samenwerking met één van de architecten van Maashaeghe Park behoort ook tot de mogelijkheden. De ontwerpen van deze architecten zijn vrijgesteld van de beoordeling door de supervisor.

Naast de keuze voor een architect krijgt u ook te maken met vele andere partijen; de gemeente voor het vergunningentraject, een aannemer en diverse adviseurs. U bent vrij om het proces naar eigen wens in te richten. Als particulier opdrachtgever bent u degene die de totstandkoming van uw woning aanstuurt. U maakt belangrijke keuzes en u kiest zelf de partijen met wie u dit gaat realiseren.

Hoe gaat het in zijn werk?

Als geïnteresseerde komt u altijd eerst in gesprek met één van de Maashaeghe Park Makelaars. Zij kunnen u een uitgebreide toelichting geven op de landschappelijke en kwaliteitsambities van Maashaeghe Park. De makelaars beschikken daarnaast over ruime kennis en ervaring op het gebied van particulier opdrachtgeverschap en kunnen u als toekomstige kaveleigenaar ondersteunen met persoonsgerichte adviezen. Uiteraard kunt u zich ook laten adviseren door een eigen (bouwkundig) adviseur. Bij het bouwen van een huis komt veel kijken en niet iedereen heeft ervaring met vergunningenprocedures, architecten en aannemers. Daarom hebben wij hieronder de belangrijkste stappen voor u op een rij gezet.

Stap 1: Oriëntatiefase / Schetsontwerp

U maakt een keuze voor een bouwkegel. Tijdens een reserveringsperiode van meerdere weken kunt u zich oriënteren op diverse zaken als uw programma van wensen, de financiering van een kavel en de te realiseren woning, alsmede de keuze voor een architect. Op basis van deze reservering kunt u een schetsontwerp van uw huis met bijbehorende (globaal) kavelinrichtingsplan laten vervaardigen

door uw architect. De reeds ontwikkelde woningen binnen Maashaeghe Park kunnen dienen als referentie op het vlak van architectuur en prijskwaliteit.

Vertrekpunt voor het ontwerp is het kavelpaspoort waarin een samenvatting van regels en andere vereisten uit het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen.

In het kavelpaspoort vindt u bijvoorbeeld informatie over onder andere welk oppervlak van uw kavel u maximaal mag bebouwen, binnen welke grenzen van uw kavel de woning moet komen te staan en wat de geldende maximale bouwhoogte ter plaatse is. Deze factoren samen bepalen de maximale grootte van uw woning. Daarnaast dient het ontwerp ook te passen binnen het beeldkwaliteitsplan en kwaliteit toetsingskader (richtlijnen) dat door de Supervisor wordt gehanteerd voor de beoordeling van de ontwerpen. Het ontwerp dient ruimtelijk te passen binnen het vastgestelde bestemmingsplan zodat een reguliere omgevingsvergunningsprocedure kan worden doorlopen.

Het gemaakte schetsontwerp wordt voor een bindend advies voorgelegd aan de, in opdracht van de ontwikkelaar van Maashaeghe Park werkende, supervisor. Zo weet u, voordat u tot de aankoop van een kavel overgaat, of uw woonambities haalbaar zijn binnen Maashaeghe Park. Gedurende de reserveringsperiode heeft u de gelegenheid om ook de financiële haalbaarheid van uw woonwensen te toetsen. Staan alle seinen op groen? Dan is het tekenen van een koopovereenkomst voor de aankoop van het door u gewenste kavel een logische vervolgstap.

Stap 2: Ontwerptraject

Na afronding van het voorontwerp van uw woning komen ook de installatieadviseur, constructeur en mogelijk andere adviseurs in beeld. Gezamenlijk maken zij het ontwerp van uw woning compleet. Wanneer u dat zou wensen, bestaat de mogelijkheid om gedurende het ontwerptraject het ontwerp nog een keer voor te leggen voor advies. Gedurende deze tweede stap selecteert u ook een aannemer die het ontwerp kan gaan bouwen.

Stap 3: Indienen omgevingsvergunning

Is het ontwerp van uw woning klaar? Alvorens uw architect de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning indient bij de gemeente Boxmeer, vindt er een tweede (bindend) toetsmoment door de supervisor van Maashaeghe Park plaats. De afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente toetst daarna de vergunningsaanvraag aan het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en bouwbesluit. Wanneer de aangevraagde omgevingsvergunning voldoet aan alle vereisten en de vergunning ter inzage heeft gelegen, wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk. Tijdens de aanvraagperiode van de omgevingsvergunning, werkt uw architect het ontwerp ten behoeve van de realisatie van uw woning verder uit.

Stap 4: Notarieel transport

Zodra de omgevingsvergunning is verkregen, of zoveel eerder wanneer u dat zelf wenst, maakt u een afspraak met de notaris voor het notarieel transport van uw bouwkael. Vanaf het moment dat

u eigenaar bent van het kavel en u beschikt over een omgevingsvergunning kunt u starten met de bouw van uw woning.

Stap 5: De bouw van uw woning

Wanneer het kavel in uw bezit is, kunt u starten met de bouw van uw woning. Voorafgaand aan de start van de bouw heeft de ontwikkelaar van Maashaeghe Park een startgesprek met u en uw aannemer. Tijdens deze bespreking worden de regels over het gebruik van het terrein en het aanvragen van de diverse voorzieningen met u doorgenomen. Nadat uw aannemer uw woning heeft opgeleverd, wordt u bewoner van het prachtige Maashaeghe Park.

Esthetische beoordeling

Tijdens een aantal momenten in het ontwerptraject zal de esthetische kwaliteit en samenhang van de toekomstige woningen op de bouwkavels bewaakt worden door een, in opdracht van Maashaeghe Park, aangestelde supervisor. Zo wordt voorkomen dat individuele woonwensen conflicteren met de ambities van Maashaeghe Park en de belangen van aangrenzende bewoners. Al vanaf de start van het ontwerptraject kunt u kosteloos, een beroep doen op de aangestelde supervisor. De supervisor kan op dat moment al adviserend optreden bijvoorbeeld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de woning.

Er zijn minimaal twee contactmomenten met de supervisor voorzien, waarvan het eerste een adviesmoment is. Tijdens dit adviesmoment wordt het schetsontwerp (SO) besproken. Het advies is bedoeld om ondersteuning te geven bij het ontwerptraject. Het tweede contactmoment betreft een toetsing van het definitieve ontwerp (DO) op uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan alvorens het ontwerp kan worden ingediend als bouwaanvraag.

Bij alle contactmomenten zijn tenminste de (particuliere) opdrachtgever en de voor het ontwerp verantwoordelijke architect aanwezig. Voor het maken van afspraken kunt u terecht bij de ontwikkelaar van Maashaeghe Park. Deze zal u vervolgens in contact brengen met de aangestelde supervisor.

Advies en toetsmomenten

Zoals eerder beschreven, wordt voor het ontwerp van uw woning één adviesmoment en één toetsmoment vastgelegd bij de supervisor. U of uw architect bieden minimaal één week voorafgaand aan de afspraak een schets (SO)- of definitief ontwerp (DO) aan bij de ontwikkelaar, die het ontwerp vervolgens aanbiedt aan de supervisor. Op deze manier bestaat er voldoende gelegenheid om de plannen goed te bestuderen alvorens ze besproken worden.

De volgende onderwerpen dienen in de verschillende ontwerpfasen uitgewerkt te zijn:

- Het schetsontwerp (SO) geeft in plattegronden een hoofdingeling van de woning, een impressie van alle gevels en de situering van de woning op het bouwkavel, waarbij indien

- mogelijk ook eventuele belendende bebouwing is aangegeven. De plannen worden door de opdrachtgever en/ of haar architect toegelicht.
- Het definitief (DO) betreft het ontwerp zoals u dit gaat indienen ten behoeve van het verkrijgen van een ontvankelijke omgevingsvergunning. Dit ontwerp bevat, naast de plattegronden, de geveltekeningen en principedetails, ook de uitgangspunten ten aanzien van de gekozen materialen en de beoogde kleurstelling. Voldoet het bouwplan (nog) niet aan de kwaliteitsvereisten van Maashaeghe Park dan kan het bouwplan niet voor een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend bij de gemeente.

Tijdschema ontwikkeling bouw kavels

A.	<p>Kosteloze reservering gewenste bouw kavel (optieperiode). Globale check programma van eisen, bouwkosten, ontwerp. Globale toets van het ontwerp door supervisor van Maashaeghe Park.</p> <p><i>Verlenging optie (betaald):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Met extra 2 tot maximaal 4 weken, € 250,-/week (niet verrekenbaar);</i> 	6 weken
B.	<p>Ondertekening koopovereenkomst (KO).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Storten van € 2.500 bij ondertekening - <i>te verrekenen met de koopprijs.</i> - Storten waarborgsom van 10% van de koopprijs na vervallen voorbehoud financiering (2 maanden) minus de aanbetaling van € 2.500 - <i>te verrekenen met de koopprijs.</i> 	<u>Uiterlijk 1 week</u> na beëindiging optieperiode
C.	<p>Ontwerpproces met architect, aannemer en andere adviseurs. Afsluitende toets van het definitief ontwerp door supervisor Maashaeghe Park. Na goedkeuring supervisor volgt indiening van een reguliere omgevingsvergunning bij de gemeente Boxmeer.</p>	Indiening omgevingsvergunning <u>uiterlijk binnen 4 maanden</u> na ondertekening van de KO
D.	Levering van het bouw kavel bij notaris	<u>Uiterlijk 2 weken</u> na beschikking van de omgevingsvergunning

E.	Start bouwwerkzaamheden	<u>Uiterlijk 6 maanden</u> na beschikking van de omgevingsvergunning
F.	Oplevering en in gebruikname van de woning	<u>Uiterlijk 2 jaar</u> na beschikking van de omgevings-vergunning