



5 bouwkavels Plan Berktsedijk

Uitgifte
via loting

Rust én rumoer

Het is zaterdag! U trekt het gordijn van uw nieuwe woonkamer open en de ochtendzon valt binnen. Vogels en een ‘goedemorgen’ van de buurman kleuren de eerste momenten van uw dag. Wonen in het buitengebied aan de Berktsedijk betekent rust, groen en Brabantse gezelligheid.

Voorzieningen

In het centrum van Deurne vindt u alle voorzieningen in de buurt. Hier kunt u in de gezellige en levendige straten uw wekelijkse boodschappen doen en even winkelen. U strijkt neer op één van de terrassen op de Markt voor een kop koffie in de zon. Naast de winkels en horeca is er ook een museum en een cultuurcentrum. En met het intercity-treinstation en de verbindingswegen N270, N279 en A67 bent u zo in Helmond en Eindhoven.

Vijf bouw kavels: alles wat u moet weten

In deze brochure leest u alles over de beschikbare bouw kavels voor de bouw van uw vrijstaande woning. Hoe werkt de aankoop van een kavel? En hoe vraagt u een vergunning aan? We delen ook praktische informatie over het bouw- en woonrijp maken van uw kavel. U bouwt uw woning in eigen beheer.

Wat vind ik waar?

Alles over kavels en kosten.....	4
Hoe koop ik een kavel.....	5
Van ontwerp tot vergunning.....	7
Vorbereiding van de bouw.....	9
Na de bouw: bestrating en groen.....	12
Ik wil meer weten	12

Overige informatie

- A. Verkaveling 1 en 2
- B. Lotingreglement
- C. Algemene verkoopvoorwaarden
- D. Koopovereenkomst
- E. Beeldkwaliteit
- F. Levensloopgeschied
- G. Legesverordening
- H. Omgevingsplan
- I. Riolaansluiting aanvragen

**DRIE
RUIME KAVELS**

Kavels en kosten

U kiest uit vijf ruime kavels voor de bouw van uw droomwoning. Deze kavels liggen op een rustige locatie in het buitengebied van Deurne, tegen de grens van Liessel. Het plan is gesitueerd aan de Berktsedijk, de woning liggen aan de straat Heulbos.

Zie ook de [verkavelingen 1 en 2 in de bijlagen](#).

De kosten voor een kavel

Hieronder ziet u hoe groot een kavel is en wat u daarvoor betaalt. Deze prijs is inclusief 21% btw.

Kavel	m2	prijs
1	1370	€ 351.747
2	992	€ 327.063
3	1532	€ 369.526
4	1129	€ 296.504
5	1511	€ 350.803

Bijkomende kosten

Naast de koopprijs betaalt u bijkomende kosten zelf. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor:

- kosten koper (kadastraal recht en de notariskosten)
- belastingen (leges)
- akoestisch onderzoek
- rioolaansluiting
- sonderingsonderzoek
- entree-/aansluiting nutsvoorzieningen
- (extra) geluidwerende-/isolerende voorzieningen
- (extra) fundering



LOTING

Hoe koop ik een kavel?

De gemeente Deurne geeft iedereen graag een gelijke kans. Daarom verkopen we de kavels met een loting. In het lotingreglement (zie bijlage) leest u hoe we dat aanpakken.

Schrijf u in tot 6 mei 2024.

Wilt u een kavel kopen? Stuur dan het digitale inschrijfformulier in vóór 6 mei 2024. Doe dit op tijd en volledig. Anders nemen we u niet mee in de loting van de bouw kavels.

U kunt zich inschrijven door middel van het digitale inschrijfformulier. Na inschrijving ontvangt u een bevestiging via mail. U kunt één keer meedoen met de loting. Dat betekent dat u en uw eventuele (samenlevings-) partner gezamenlijk één inschrijfformulier invullen. Ook als u op verschillende adressen woonachtig bent en samen de woning wilt kopen.

Loting binnen twee weken na inschrijftermijn

Hebt u zich ingeschreven voor een kavel? Dan moet u persoonlijk aanwezig zijn bij de loting, of iemand machtigen. Hoe ziet dat lotingsproces eruit?

1. Een lid van het college van burgemeester en wethouders trekt op chronologische volgorde de potentiële kopers.
2. Na de verdeling van de beschikbare kavels wordt minimaal een gelijk aantal reserveplaatsen geloot.

3. Bent u ingeloot? Dan krijgt u op basis van de volgorde waarop u ingeloot bent, keuze voor uw kavel. U moet het aanbod direct accepteren of weigeren. Acceptatie wil zeggen: u heeft nu formeel een optie op de betreffende kavel.
4. Bent u ingeloot maar kiest u geen kavel? Dan wordt u op de reservelijst geplaatst of blijft u op de reservelijst staan.
5. Is een kavel niet gekozen? De eerstvolgende persoon op de reservelijst krijgt de bouw kavel aangeboden. Weigert hij of zij de kavel? Dan komt de eerstvolgende reserve kandidaat in aanmerking.
6. Zijn alle bouw kavels verkocht (akte gepasseerd bij notaris)? Dan vervalt de reservelijst en de reservekandidaten worden hiervan op de hoogte gebracht.

Van optie tot officiële koop

U neemt een optie op een kavel. Het college van burgemeester en wethouders stuurt u binnen vier weken een koopovereenkomst.

In deze overeenkomst staan de koopprijs, juiste begrenzing van de bouwkaavel en de voorwaarden die op de verkoop van toepassing zijn.

Accepteert u het aanbod? Onderteken dan de verkoopovereenkomst en stuur de 2 getekende exemplaren terug naar de gemeente. Dit doet u binnen zeven dagen na dagtekening van het aanbod.

Gaat de koop, na de optie- en financiële ontbindingstermijn, door? Een door u gekozen notaris maakt een notariële akte van levering op. U en de gemeente tekenen de akte. Nadat de akte is gepasseerd is de bouwkaavel uw eigendom.

Krijgt u de financiering niet rond?

Dan gaat de koop niet door

De termijn waarbinnen u de financiering kunt regelen, staat in de koopovereenkomst. U heeft hiervoor 6 weken de tijd nadat de optietermijn van 6 maanden is verstreken.

Uw woning moet binnen twee jaar af zijn

Op de kavel rust een bouwplicht. Dat betekent dat u na het passeren van de akte binnen twee jaar een gebruiksklaar huis gebouwd moet hebben. Dat staat in de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwgrond (zie bijlage).

Ook is in de koopovereenkomst (zie bijlage) een anti-speculatiebeding opgenomen. Dat betekent dat u de woning minimaal drie jaar moet bewonen. Binnen die periode mag u de woning dus niet verkopen.



PROCEDURE

Van ontwerp tot vergunning

Voor de bouw van uw woning hebt u een omgevingsvergunning nodig.

Wat is belangrijk bij de aanvraag van zo'n vergunning?

1. Een conceptverzoek voor een vlotte procedure

Wilt u dat de aanvraagprocedure vlot verloopt? Dan helpt een conceptverzoek. Dit concept verzoek dient u in vóórdat u de officiële aanvraag indient. De gemeente beoordeelt dan uw bouwplannen zodat u weet of ze voldoen aan het omgevingsplan (zie [link](#)). Er zijn bijvoorbeeld eisen aan de uitstraling van uw woning die u in deze documenten terugleest.

De gemeente heeft ook beeldkwaliteit voor dit plan opgesteld (zie [bijlage](#)). Deze regels liggen niet in het omgevingsplan verankerd, maar hebben bij toepassing zeker een meerwaarde voor de sfeer en samenhang op deze locatie.

Daarnaast bekijken we welke vergunning(en) en andere toestemmingen u nodig heeft. Het resultaat van de beoordeling van het conceptverzoek is een 'principe-uitspraak'. Dat is een voorlopig oordeel.

2. Dien uw aanvraag omgevingsvergunning in

U kreeg een positieve reactie op uw conceptverzoek. Nu is het tijd om de toestemmingen voor de bouw aan te vragen. U kunt dan ook meteen andere toestemmingen aanvragen, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een tijdelijke woonruimte. Waarschijnlijk moet u onder andere de volgende verzoeken indienen:

- Een omgevingsplanactiviteit
- Een bouwmelding
- Een melding voor het maken van een inrit

De gemeente controleert of uw verzoeken compleet zijn. Ontbreken er stukken? Dan informeert de gemeente u hierover.

Met de invoering van de Omgevingswet vallen in sommige gevallen de bouwactiviteiten onder het stelsel van kwaliteitsborging. Voor de nieuwbouw van grondgebonden woningen geldt dit meestal. U bent dan verplicht om een kwaliteitsborger in te huren. Meer informatie hierover vindt u op de website ([Stelsel kwaliteitsborging \(Wkb\) | Gemeente Deurne](#)) van de gemeente Deurne.

De gemeente informeert u binnen 8 weken over de behandeling van uw vergunningaanvraag. Waar nodig kan deze termijn eenmalig met 6 weken worden verlengd. Zodra de beslissing is genomen, begint de bezwaartermijn van 6 weken. In deze periode mag u (op eigen risico) al beginnen met bouwen. Binnen 4 weken krijgt u een reactie op een melding. Hiertegen kan geen bezwaar gemaakt worden.

U betaalt leges voor het conceptverzoek (omgevingsoverleg) en de vergunningaanvraag

Leges zijn het bedrag dat u de gemeente betaalt voor een dienst. Het bedrag van de leges van de aanvraag is gerelateerd aan de gebruiksfuncties en het gebruiksoppervlakte. Bouwwerken met een groter gebruiksoppervlakte betalen een hoger legesbedrag. Soms rekenen we een extra bedrag als er sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan of niet vergunningsvrij is. De leges voor het conceptverzoek (omgevingsoverleg) worden verrekend als u de officiële aanvraag binnen een half jaar na afronding van dit conceptverzoek (omgevingsoverleg) indient. Bekijk de legesbedragen in de [Tarieventabel van de Legesverordening](#) (zie link).

3. U kunt van start met de bouw!

En dan is het zover. De benodigde vergunningen en toestemmingen zijn verleend en de eigendomsoverdracht is geweest. U start met de bouw van uw woning!

Houdt u zich aan de bouw- en gebruiksregels?

Toezichhouders controleren namens de gemeente of u zich aan de regels houdt. Als u wilt afwijken van de verleende vergunningen en toestemmingen neem dan eerst contact op met de gemeente of dat hiervoor een nieuwe vergunning of toestemming nodig is.

Woont u tijdens de bouw op de kavel?

Dat kan in een tijdelijke woonruimte zoals een stacaravan of woonunit. Hiervoor heeft u een omgevingsvergunning nodig. U kunt met deze vergunning maximaal twee jaar in uw tijdelijke woonvoorziening wonen.



Uw omgevingsregisseur helpt

Hebt u vragen? Via de website van de gemeente Deurne kunt u [online een afspraak maken](#) met een van onze omgevingsregisseurs. Zij helpen u graag.



Vorbereiding van de bouw

Uw kavel is klaar voor de bouw. Dit betekent dat de kavels op hoogte liggen, riool is aangelegd en de kavels door middel van een inrit worden ontsloten op de openbare weg.

We regelen faciliteiten om te kunnen bouwen

We zorgen er voor dat de puinverharding voor de toekomstige inritten al is aangebracht. Hierover kunt u de bouw goed bereiken. De nutsbedrijven leggen de waterleiding, het elektriciteitsnet en internet in de nieuwe straat aan.

Hoogteligging bouwkavels

Door de bouwput uit te graven en de grond over de kavel te verspreiden, brengt u de kavel op definitieve hoogte. Het overschot aan grond voert u zelf af, of zo nodig voert u extra grond aan. Eventuele hoogteverschillen met naastgelegen kavels lost u samen met uw bureu op.

U ontvangt een bodemgeschiktheidsverklaring

De gemeente deed een bodemkundig onderzoek. Hieruit is gebleken dat alle kavels geschikt zijn voor het beoogde gebruik wonen met tuin. De bodemgeschiktheidsverklaring ontvangt u bij de koopovereenkomst.

Overige onderzoeken

*Flora en faunaonderzoek

In verband met de aanwezigheid van een beschermde steenuil zijn er in de directe omgeving knotwilgen, weipalen en steenuilenkasten geplaatst.

*Explosievenonderzoek

Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten tot 3,00 m -mv (ca. 23,50 m +NAP). Het gebied is afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd en verwijderd.

*Archeologisch onderzoek

Er is geen archeologisch onderzoek vereist.

Draagkracht

Als u een omgevingsvergunning aanvraagt laat u een sonderingsonderzoek uitvoeren. Dit is een onderzoek naar de draagkracht van de grond in verband met de fundering van uw woning. U stuurt bij de aanvraag dan ook een funderingsberekening mee.

Nuts- en telecommunicatievoorzieningen

Hiervoor benadert zelf u de verschillende nutsbedrijven. Dit geldt ook voor bouwwater en – stroom, welke u aan kunt vragen via www.mijnaansluiting.nl.

Bouw een gasvrije woning

Alle nieuwbouwwoningen in Nederland worden vanaf 1 juli 2018 gasvrij gebouwd. Dat heeft de rijksoverheid bepaald. In plaats van een gasaansluiting zorgt u op een andere manier voor het verwarmen van uw woning en het water. Dat kan met een warmtepomp, zonneboiler of een andere vorm van duurzame energie.

Uw woning is geschikt voor alle levensfasen

Uw woning moet levensloopgeschikt zijn. Dat betekent dat u een woning bouwt die bewoonbaar is in alle fasen van het leven. Dit nemen we ook op in de koopovereenkomst. Wat het precies inhoudt? De definitie en voorwaarden van levensloopgeschikt bouwen zijn opgenomen in de bijlage.

Geluid en geur

Bij de aanvraag voor uw omgevingsvergunning hoeft u geen geluidweringsrapport te overleggen. Ook is er ter plaatse geen sprake van een stankcirkel.

Denk groen en bouw duurzaam

In Deurne vinden we aandacht voor het milieu belangrijk. Duurzaam bouwen heeft grote voordelen. Een duurzaam gebouwd huis biedt meer wooncomfort en uw energierekening is aanzienlijk lager. Gebruik bijvoorbeeld minder en herbruikbare bouwmaterialen en kijk naar de onderhoudsvriendelijkheid daarvan.

Scoor een ruime voldoende voor duurzaamheid

Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

Ga voor meer informatie naar de [Energieprestatie indicatoren BENG](#).

Uw kunt zelf kiezen voor hogere eisen bijvoorbeeld door te kiezen voor:

*Energieneutraal

De woning heeft een primair fossiel energiegebruik (EP 2) volgens NTA 8800 van precies nul en een aandeel hernieuwbare energie van 100%. Alleen het gebouw gebonden energiegebruik op jaarbasis telt mee.

Eventuele maatregelen op gebiedsniveau kunnen via NEN 7125 bij de NTA 8800-berekening worden gewaardeerd.

*NOM

Nul-op-de-meterwoning: De woning heeft op jaarbasis per saldo een totaal energiegebruik van precies nul, uitgaande van standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland, uitgaande van standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in Nederlands normen.

Het betreft alle energiegebruiken die op de energiemeter(s) in de woning zichtbaar worden. Het gaat dus om het totaal van het gebouwgebonden plus gebruikersgebonden energiegebruik min de opbrengst van lokale duurzame bronnen.

*Nieuwe normaal

Of vraag uw architect naar het Nieuwe Normaal dat voorziet in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren.

Meer info: [Het Nieuwe Normaal \(HNN\) - Cirkelstad](#)

Regenvoorziening voor klimaatbestendige tuin

U wilt geen wateroverlast in of rondom uw woning. Om dat te voorkomen maakt u op uw kavel een voorziening om minimaal 60 mm regenwater op te vangen. Dat is 6 m³ waterberging per 100 m² tuinverharding en dakvlak. Het opgevangen regenwater zakt na de bui in de bodem of u gebruikt het voor het besproeien van uw tuin. Bij extreme neerslag wordt uw systeem ontlast door de ontlastkolk aan de perceelgrens.

Kijk op internet voor inspiratie bij de aanleg van een klimaatbestendige tuin. We zorgen voor een aparte huisaansluiting voor afvalwater.

Voorkom vervuiling van het milieu

Regenwater wordt op uw eigen kavel opgevangen in de bodem. Loos daarom geen vervuilende stoffen in het regenwater. Dat is slecht voor het milieu.

Zo voorkomt u vervuiling van het regenwater:

- Gebruik geen uitlogende bouwmaterialen zoals zacht PVC, zink, lood en koper voor daken en/of dakgoten.
- Plaats een bladvanger in de hemelwaterafvoeren. Zo voorkomt u dat vuil de leidingen en uw infiltratievoorziening verstoppen.
- Was uw auto niet op straat en gebruik geen bestrijdingsmiddelen die het grond- en oppervlaktewater bevuilden.

Sloten

Achterop de kavels 3,4 en 5 ligt een sloot zonder noemenswaardige afvoerfunctie.

Voor kavel 3 geldt dat het aan de aanliggende eigenaren is om in overleg te bepalen wat ze met de sloot doen.

Voor de kavels 4 en 5 geldt dat de sloot volledig op de eigen kavel ligt. De koper mag deze sloot zonder overleg dempen.

De gemeente zorgt voor de rioolaansluiting

Bij aankoop van de kavel betaalt u voor de aansluiting op de riolering de daadwerkelijke aanlegkosten. Wilt u weten waar de rioolaansluiting komt? Dat kunt u bij ons navragen ([zie link.](#))



MEER WETEN

Na de bouw: bestrating en groen

Zijn alle huizen af? Dan starten we met de aanbreng van de bestratingen en het groen.

Inritten

Uw inrit is de aansluiting vanuit uw perceel op de openbare weg. De gemeente legt de inrit aan tot aan de perceelsgrens. De locatie van de inritten ligt vast ([zie verkaveling 1](#)). Mogelijk kan hier in overleg van worden afgeweken.

Erfafscheiding

De erfafscheidingen dienen uitgevoerd te worden in levend groen conform het bestemmingsplan. Alleen daar waar er sprake is van een toegangshek of poort mag er ter begeleiding van deze toegang bakstenen penanten worden gebouwd.

Ik wil meer weten

Neem dan contact op met mevrouw Kusters van de gemeente: 0493-38 77 11 of info@deurne.nl.

Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld. Toch geven we geen garanties over de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure.

U kunt geen rechten ontleen aan de inhoud van deze brochure. Ook is er een voorbehoud met betrekking tot eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit verdere eisen en wensen van de betrokken overheden en/of nutsbedrijven. De gemeente behoudt zich het recht voor om te wijzigen.

