

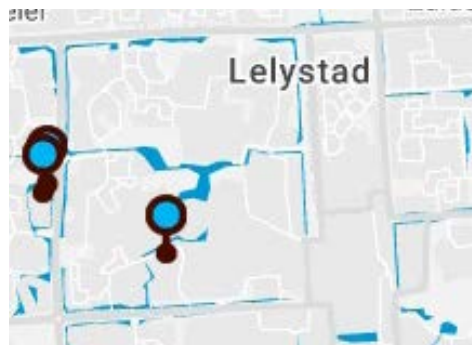
Een kavel kopen... welke stappen moet u doorlopen?

Heeft u interesse in het kopen van een kavel of staat u op het punt de aankoop te doen? Dan wilt u natuurlijk wel weten wat er allemaal bij de aankoop (en het hebben) van een kavel komt kijken. Behalve de keuze van de architect, het type woning en het bouwbedrijf, heeft u ook te maken met bepaalde randvoorwaarden van de gemeente. Wij informeren u graag met deze folder.

Mocht u nog vragen hebben na het lezen van deze folder, dan kunt u contact opnemen met het Informatieplein Wonen & Ondernemen van de gemeente, via 0320 278 555. Of per e-mail: wonen@lelystad.nl



Voorwoord



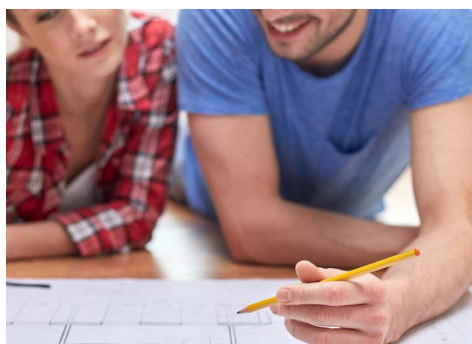
Kavelkaart



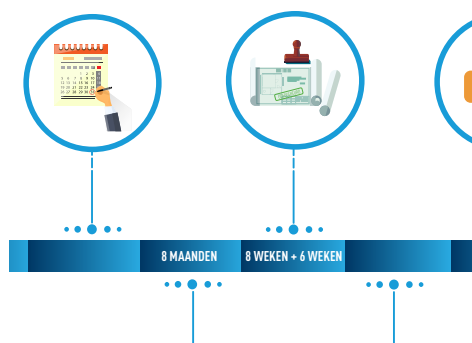
Uw kavel, uw woning



Welke stappen moet u nemen



Toelichting op de stappen



Tijdslijn



Wat kost het ongeveer



Begrippenlijst



“Inwoners maken de stad tot wat zij is”

Lelystad, hoofdstad van de nieuwe natuur. In de afgelopen jaar gegroeid naar een stad met inmiddels bijna 80.000 gastvrije en zelfbewuste inwoners. Gastvrij en zelfbewust, dat zijn kernwaarden, waarmee wij ons – samen met de in Nederland steeds schaarser wordende ruimte - willen onderscheiden. En waarmee Lelystad een stad is, die verrast. Want anders dan andere steden.

Het zijn de inwoners - de mensen die hier wonen, werken en leven - die de stad maken tot wat zij is. Zij maken van de woningen waarin zij wonen, buurten met een eigen karakter en eigen identiteit. Samen creëren we plekken om te ontspannen en te genieten van wat we hebben aan ruimte en natuur. En we maken plekken waar mensen samen kunnen komen; waar het leven gevierd kan worden en letterlijk wat te beleven is. We zijn trots op onze stad en laten mensen graag zien wat we hebben bereikt en nog willen bereiken. Zo wordt leven in Lelystad, samen leven.

Ik begroet u graag als (nieuwe) inwoner van onze mooie stad.

Janneke Sparreboom,
wethouder Economische Zaken, Wonen en Stadshart

[terug naar inhoud](#)



Ga direct
naar de
kavelkaart

Lelystad is een bijzonder vriendelijke stad op de grens van land en water. De hoofdstad van de nieuwe natuur en de bakermat van de nieuwste provincie van Nederland. Een stad met een oer-Hollandse geschiedenis, getekend door mensen, gemaakt voor mensen. Lelystad is een stad met tevreden inwoners. Er is veel ruimte en groen, het ligt centraal in Nederland, met veel voorzieningen binnen handbereik.

[terug naar inhoud](#)



Uw kavel, uw woning

In Lelystad zijn er zowel nieuwbouwwoningen van projectontwikkelaars als particuliere kavels beschikbaar. De nieuwbouwprojecten zijn er in alle soorten en maten, voor ieder wat wils. Op een particuliere kavel krijgt u de vrijheid om uw eigen woning te bouwen, geheel naar eigen wens. Dit kan een vrijstaande woning of een twee-onder-een kapwoning zijn die u met iemand anders realiseert. Bij dit laatste is hiervoor wel door de gemeente aangegeven op welke kavel dit mogelijk is.

Het geeft u hoe dan ook de mogelijkheid om uw eigen woonwensen te realiseren, zoals een extra slaapkamer beneden of een tweede badkamer.

Spelregels

Iedereen is anders, ook uw huis mag dus anders zijn als dat van anderen. Maar het is wel prettig als alle huizen die in dezelfde buurt staan, een samenhangend en harmonieus geheel vormen. Daarom worden vaak bepaalde spelregels afgesproken. Deze spelregels worden in een beeldregieplan of in de welstandsnota vastgelegd. Deze stedenbouwkundige afspraken en randvoorwaarden geeft de gemeente mee bij de verkoop van een kavel. Ze kunnen per wijk of buurt verschillen.

Kavelpaspoort

Ieder woongebied heeft een bestemmingsplan en een beeldregieplan, met daarin alle relevante informatie over het uiterlijk van de woonbuurt. Zoals bouwhoogtes, ruimte om de woning, kleurstelling en dakhelling. Per kavel is er een kavelpaspoort beschikbaar. Dit is een samenvatting van de belangrijkste bouwregels uit het bestemmingsplan of uitwerkingsplan, de vereiste parkeeroplossing en de erfafscheidingen. Kijk op www.lelystad.nl.



Wie werken er mee?

Uw eigen woning realiseren kunt u niet alleen. U krijgt met meerdere partijen te maken bij het kopen en bebouwen van uw eigen woonkavel. Binnen de gemeente zijn diverse afdelingen en personen voor u aan het werk. Om het u gemakkelijk te maken, heeft u één aanspreekpunt. Uw contactpersoon begeleidt u vanaf de eerste informatieve gesprekken tot het moment dat u de sleutel in het slot van uw nieuwe woning steekt.

U krijgt ook te maken met de juristen van de gemeente Lelystad, zij zijn verantwoordelijk voor het opstellen van de koopovereenkomst en de handhaving van de verplichtingen die daarin zijn opgenomen.

Een stedenbouwkundige van de gemeente begeleidt de beoordeling van het ontwerp van uw woning. Hij/zij kijkt wat er wel en wat er niet gebouwd mag worden op uw bouwtekening, beoordeelt uw ontwerp en adviseert om te zorgen dat het aan de gestelde eisen/voorwaarden voldoet. Om te weten welke eisen voor de door u gewenste kavel gelden, is er voor iedere kavel een kavelpaspoort gemaakt. Met daarin de belangrijkste bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan/ uitwerkingsplan. Het beeldregieplan zegt iets over de vereiste uitstraling van de woning. Het ontwerp van uw woning wordt door de ambtelijk welstandsadviseurs getoetst aan het beeldregieplan. Laat u zich vooral goed informeren in het adviesgesprek dat u kunt aanvragen met de stedenbouwkundige.

Via het online omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) kunt u de aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen. U bent volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) verplicht deze vergunning in te dienen. Onze vergunningverleners toetsen de aanvraag aan het geldende bouwbesluit, de bouwverordening en het bestemmingsplan.

Daarnaast krijgt u te maken met de bouwinspecteur, deze controleert tijdens de bouw van de woning of deze volgens de voorschriften van de vergunning wordt gebouwd en toetst deze aan de gestelde kwaliteitseisen.



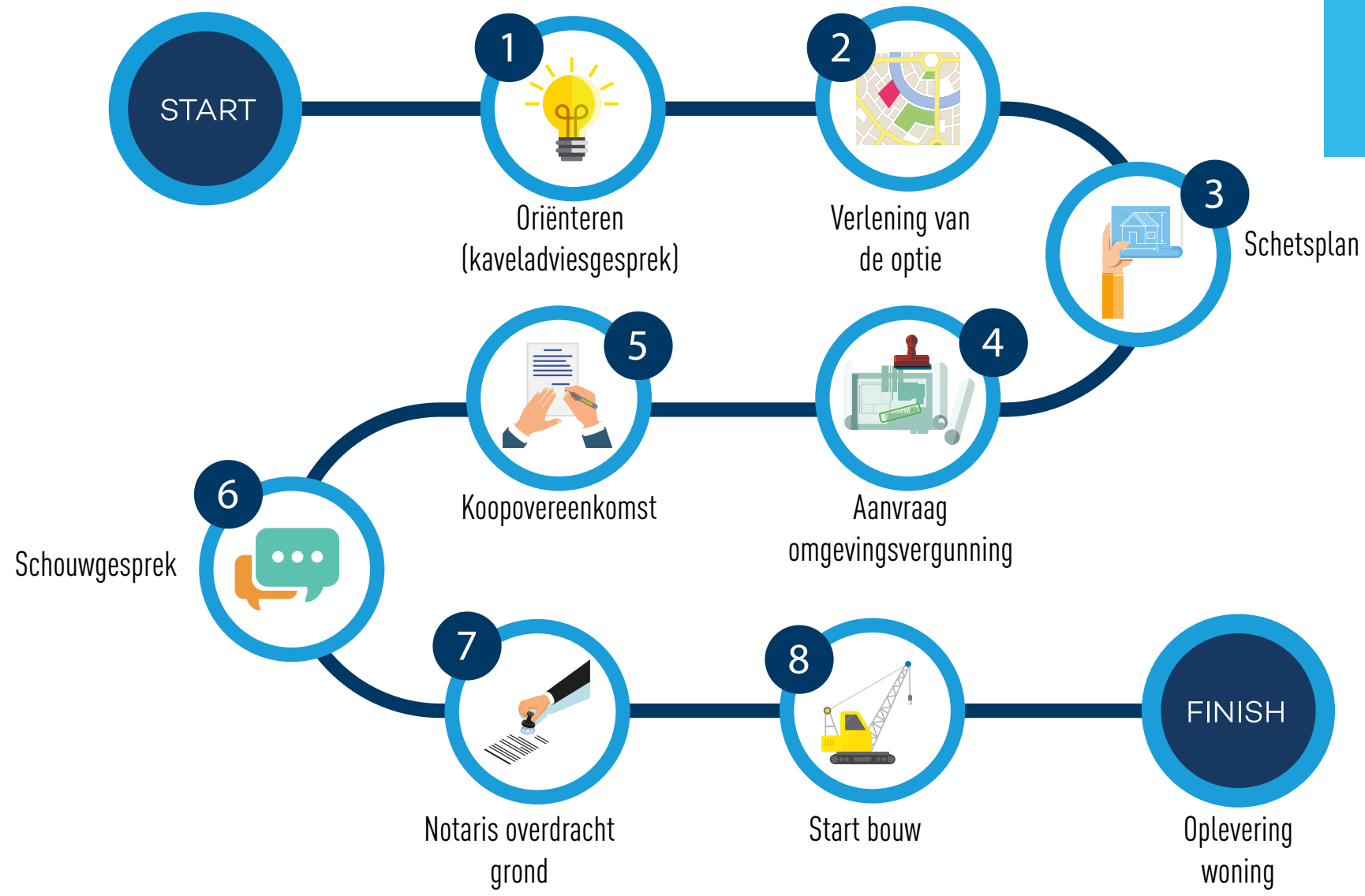
Naast de gemeente zijn er de door u zelf ingeschakelde adviserende en uitvoerende partijen waarmee u te maken krijgt tijdens het proces.

Een architect is bij uitstek geschikt om uw woonwensen en de geldende eisen en voorschriften uit een beeldregieplan op elkaar af te stemmen.

U kunt ook kiezen voor een cataloguswoning, soms is het echter lastig om deze woning in te passen binnen de gestelde randvoorwaarden en gemaakte afspraken. Een cataloguswoning is een bestaand woningontwerp en wordt via makelaars of aannemers of bouwbedrijven in de markt gezet en kan een goedkoper alternatief zijn.

Een aannemer is de partij die u inschakelt om uw woning te bouwen. U spreekt in een contract met de aannemer af (de aanneemovereenkomst) voor welke prijs en binnen welke overeengekomen termijn hij uw woning kan bouwen. De aannemer werkt nauw samen met de eventueel door u ingeschakelde architect.

Welke stappen moet u nemen?





Toelichting op de stappen

Oriënterende fase tot het aanvragen van een optie

Zet uw woonwensen op een rij, kijk daarbij ook naar uw toekomstige situatie. Gezinsuitbreiding of juist krimp? Wat voor soort woning zoekt u en hoe groot moet die zijn? Hoeveel tuin wilt u? Dicht bij een school of juist bij een treinstation/ openbaar vervoer? En niet onbelangrijk: wat is uw budget? Heeft u uw wensen geïnterpreteerd? Ga dan in gesprek met de gemeente

Optie

Heeft u interesse in een specifieke kavel, dan kunt u een optie nemen. Om een optie te kunnen nemen, maakt u eerst een afspraak voor een kavelgesprek. Dat kunt u doen door het aanvraagformulier voor het gesprek op de website in te vullen of door te bellen naar Informatieplein Wonen & Ondernemen van de gemeente, via 0320 278 555. De gegevens die u op het aanvraagformulier invult, zijn nodig voor het vervolgtraject om een optie te verlenen.

Een optie nemen kost 300 euro, waarbij we de kavel 6 maanden voor u reserveren. De reservering wordt definitief, wanneer de optievergoeding door de gemeente is ontvangen. Bij aankoop van de kavel wordt de 300 euro met de koopsom verrekend. Als de koop om wat voor reden dan ook niet doorgaat vervalt dit bedrag aan de gemeente.

Schetsplan

U kunt tijdens uw optietermijn gratis en vrijblijvend een gesprek aanvragen met onze stedenbouwkundige, om te bespreken of de woning die u voor ogen heeft past in de sfeer van het gebied waar de kavel ligt.

In deze periode stelt u (samen met een architect of aannemer) het schetsplan op. U kunt dit plan laten toetsen aan het bestemmingsplan en het beeldregieplan (redelijke eisen van welstand. Meer informatie hierover vindt u op: www.lelystad.nl/welstand (onder de button vooroverleg)



Indienen schetsplan

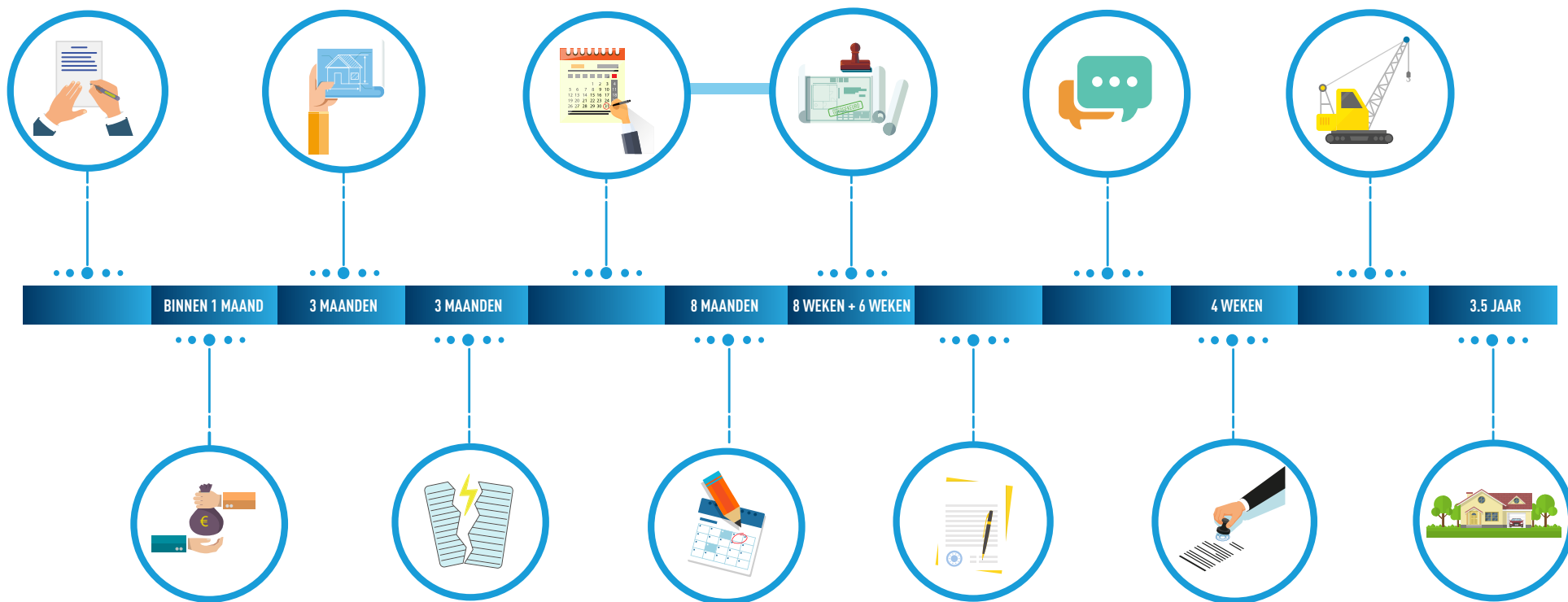
Dit bestaat uit een aantal tekeningen van de woning die u wilt bouwen. Als u een architect inschakelt, dan is dit de tekening waarin uw wensen en de ideeën van de stedenbouwkundige voor het eerst samenkomen.

In het proces moet u ook rekening houden met het geldende bestemmingsplan en het geldende beeldregieplan. Deze kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl

Dit kan in een persoonlijk gesprek worden verduidelijkt of er kan een vooroverleg worden ingepland. Zo weet u voordat u de bouwka-
vel daadwerkelijk aankoopt of uw woonwensen gerealiseerd kunnen worden op de locatie van uw keuze.

Tijdslijn kopen van een kavel

We hebben het proces dat u doorloopt vanaf het moment van ondertekening (max 3.5 jaar) in een tijdslijn weergegeven. Zo ziet u in welke fase u ongeveer zit en wat u qua tijd kunt verwachten. De hieronder weergegeven tijden geven een indicatieve doorlooptijd aan.





Wat kost het ongeveer?

Wij kunnen u niet zeggen hoeveel het traject u precies gaat kosten. Het is een optelsom van alle gemaakte kosten voor de gemeente (kavel, vergunningen etc.) en de kosten van de architect en het bouwbedrijf. Maar, vergeet ook niet zaken als de keuken, badkamer en tuin. En bij de oplevering van de woning bent u er nog niet, dan wilt u het natuurlijk nog inrichten.

De globale kosten:

- Financiering en eigendomsoverdracht (overbruggings-)hypotheek, advieskosten hypotheek, notariële kosten, kadastrale kosten.
- Kosten die u aan de gemeente betaalt: Koopsom bouwkaavel, optievergoeding, legeskosten voor omgevingsvergunning
- Ontwerpkosten: architect, constructeur, installatieadviseur, kostendeskundige, veiligheids- en gezondheidsplan.
- Aansluitkosten nutsvoorzieningen, riolering, glasvezel, telefonie, warmtepompinstallatie, elektra en water.
- Bouwkosten: aanneemsom, meer- en minderwerk, sonderingen en fundering en drainage.
- Inrichting en verhuizing: interieur, tuin en verhuiskosten.

Tip: een globale kostenraming kunt u maken met behulp van de website: www.watkostbouwen.nl

Bij het kopen van een kavel en het bouwen van een woning worden veel woorden en begrippen gebruikt die niet iedereen dagelijks gebruikt. Wat bedoelen we precies? Daarom leest u hier een beknopt overzicht.

Architect

De ontwerper van de nieuw te bouwen woning. U kunt een architect vinden op www.bna.nl.

Beeldregieplan

In Lelystad zijn stedenbouwkundige plannen opgesteld waarin voor wijken en buurten spelregels staan voor het ontwerpen en bouwen van woningen op daarvoor beschikbare kavels. Deze afspraken vindt u in het beeldregieplan en moeten voldoen aan de redelijke eisen van Welstand.

Bestemmingsplan

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad voor het hele grondgebied van de gemeente in bestemmingsplannen vast wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn. Ook geven bestemmingsplannen regels voor wat en hoe gebouwd mag worden. Er staan regels van stedenbouwkundige aard in, zoals maximale bouwhoogte, en wat u aan oppervlakte (m²) of inhoud (m³) mag bouwen. Ook wordt aangegeven waar u mag bouwen (bebouwingsvlak). Bestemmingsplannen geven ook inzicht in de omgeving. U ziet dus meer dan alleen de informatie over uw kavel, maar ook de omgeving ervan. U vindt bestemmingsplannen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bouwrijpe kavel

De kavel wordt bouwrijp door de gemeente aan u geleverd. Bouwrijp wil zeggen dat de aansluitingsmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk, stadsverwarming en riolering binnen bereik liggen, de kavel via een (bouw)weg toegankelijk is en dat de kavel ontdaan is van funderingsresten, kabels en leidingen, etc. De grond van de kavel is geschikt voor de beoogde bebouwing.

Doorlooptijd

De ervaring leert dat het hele traject van het kopen van een kavel tot aan het opleveren van de woning, gemiddeld een jaar tot anderhalf jaar duurt. Het

eerste half jaar is nodig voor het proces van koop tot start bouw. Het bouwen van een woning duurt ongeveer een half jaar tot een jaar.

Inrichting openbaar gebied

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. Dat is het gebied dat voor iedereen toegankelijk is en de omgeving vormt van waar u komt te wonen. Soms is sprake van tijdelijke bestrating of een bouwweg, soms is de openbare ruimte al definitief ingericht.

K.K. (Kosten Koper)

Een verkoopprijs is kosten koper (k.k.) als er geen bijkomende kosten zijn inbegrepen bij de prijs.

Levering bouwkaavel

De (juridische) levering van de bouwkaavel vindt plaats bij de notaris via een notariële (transport) akte. De notaris controleert onder andere of de verschuldigde koopsom en andere gelden zijn overgemaakt. Een afschrift van de akte wordt ingeschreven in het Kadaster. Daarmee is de eigendomsoverdracht formeel tot stand gekomen.

Levensloopbestendig en flexibel bouwen

Bij uw woonwensen kunt u ook kijken naar uw toekomstige woonwensen. Daarbij kunt u ook al rekening houden met gewijzigde leefomstandigheden door bijvoorbeeld ouder worden of ziekte. Bij de bouw van uw woning kunt u hierop inspelen door rekening te houden met eventuele aanpassingen. U voorkomt hiermee dat u noodgedwongen moet verhuizen omdat de woning niet aangepast kan worden en eventuele zorg niet aan huis geleverd kan worden.

Omgevingsvergunning

In 2010 zijn, met de komst van de Wro meer dan 25 vergunningen vervangen door één omgevingsvergunning. Ook de vroegere bouwvergunning valt hier nu onder. Als u gaat bouwen moet u zich houden aan wetten en regels. Zo worden uw plannen getoetst aan het gemeentelijke bestemmingsplan dat aangeeft of ergens gebouwd mag worden en onder welke (stedenbouwkundige) voorwaarden. Verder moeten uw bouwwerkzaamheden voldoen aan de uitvoeringsregels uit de gemeentelijke bouwverordening en de technische bouwregels uit het bouwbesluit, de Woningwet, het bestemmingsplan, het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), het beeldregieplan en de welstandsnota. Voor meer informatie: www.omgevingsloket.nl of neem contact op met het informatieplein Wonen & Ondernemen via 0320 278 555 of wonen@lelystad.nl

Milieukundige bodemeigenschappen

Naar aanleiding van de uitgevoerde bodemonderzoeken is vastgesteld dat de bodem voldoet aan de eisen voor de categorie wonen.

Schouw

Bij de schouw van de bouwkaavel wordt besproken hoe de kavel wordt opgeleverd door de gemeente. De tekeningen met de hoogtes van de riolering en kabels en leidingen worden meegegeven. De schouw vindt plaats vier weken voor de levering van de bouwkaavel bij de notaris.

Stadsverwarming

In verschillende delen van Lelystad is milieuvriendelijke stadsverwarming aangelegd. In Warande is een biomassacentrale van Ennatuurlijk verantwoordelijk voor de aansluitingen van stadsverwarming. Er is slechts een kleine unit in de meterkast nodig om de warmte de woning te laten binnenkomen. Woningen mogen niet meer worden aangesloten op het gasnet. Indien in uw wijk geen stadsverwarming is, zult u zelf een keuze moeten maken voor een warmtepompinstallatie. De realisatie van een aansluiting voor stadsverwarming in Warande is verplicht.

V.O.N. (Vrij op Naam)

Vrij op naam zegt iets over de samenstelling van de verkoopprijs. Een verkoopprijs in de vastgoedhandel is 'vrij op naam' als een aantal noodzakelijke bijkomende kosten bovenop de grondprijs (zoals overdrachtsbelasting of btw en notariskosten) inbegrepen zitten bij de prijs.



Colofon

Het Informatieplein Wonen & Ondernemen is gevestigd in de hal van het stadhuis, Stadhuisplein 2, 8232 ZX Lelystad. 0320 278 555

De openingstijden van het informatieplein zijn:

Maandag t/m vrijdag	van 9:00 tot 12:00 uur vrij inloospreekuur.
Maandag t/m donderdag	van 13:00 tot 17:00 uur alleen op afspraak via 0320 278 555

Let op: In de huidige situatie met het Coronavirus werken wij uitsluitend op afspraak (via beeldbellen met het programma zoom).

Een e-mail sturen kan ook: wonen@lelystad.nl

Alle informatie over wonen in Lelystad kunt u vinden op: www.woneninlelystad.nl. In de kavelkaart zijn de kavels die nog te koop zijn, groen gekleurd. Wanneer u klikt op de kavel in de kavelkaart, verschijnt meer informatie over die specifieke kavel. Ook kunt u nog verder klikken om het kavelpaspoort, het beeldregieplan en bestemmingsplannen (ruimtelijkeplannen.nl) te raadplegen.

Disclaimer:

Deze informatie is met zorg samengesteld. Plannen zijn echter aan verandering onderhevig, er kunnen daarom geen rechten aan dit product ontleend worden.