



# OBV begeleidt u naar de bouw van uw huis in 18 stappen

1

U heeft een **optie** van **6** weken op een kavel gekregen.

**OBV:** Ontwikkelingsbedrijf Vathorst  
**VO:** Voorlopig Ontwerp  
**DO:** Definitief Ontwerp

**Supervisor:** Stedenbouwkundig ontwerper van het plan; toetst uw ontwerp aan de beeldkwaliteit

2

**Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV)** maakt met u een afspraak voor een gesprek.

In dit gesprek krijgt u uitleg en advies om u **zo soepel mogelijk door het proces heen** te helpen.



3

Maak binnen 2 weken een **schetsontwerp** van uw gedroomde huis.

Bijvoorbeeld:

- Foto's van huizen die u bevalen
- Sfeerbeelden (mood board)
- Een potloodschets van de architect



**Waarom een schetsontwerp?**

- Sparren met een architect levert veel inspiratie op
- Het geeft u richting voor materiaalgebruik, kleuren en stijl van de woning.
- U kunt zien of uw idee past in het beeldkwaliteitsplan.
- Dit voorkomt teleurstellingen, onnodige kosten en oponthoud.

4

OBV stuurt het schetsontwerp naar de **Supervisor** die het beoordeelt en advies geeft. OBV brengt u op de hoogte van de uitslag.



Oriënteer je op wat het bouwen van een huis gaat kosten.

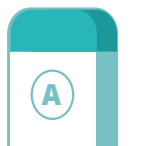
Ook al gebruikt u de juiste materialen en kleuren dan nog kan de sfeer van uw idee teveel afwijken van het beeldkwaliteitsplan.

5

U stelt uw ontwerp bij indien nodig en besluit of u de koopovereenkomst voor de kavel tekent.

6

U tekent de **koopovereenkomst** bij OBV



• U betaalt OBV binnen 4 weken na tekenen van het koopcontract **€ 7.500,-** als waarborgsom.

• U kunt **tot 3** maanden na ondertekening van de koopovereenkomst zonder kosten ontbinden als uw bank tweemaal de financiering afwijst. Daarna kost ontbinden u de waarborgsom van € 7.500,-.

• U moet binnen 14 maanden na ondertekening de kavelprijs betalen, daarna betaalt u **5,5% boeterente per jaar** over de kavelprijs, tot de grondoverdracht plaatsvindt.

7

U maakt met uw architect het **voorlopig ontwerp (VO)**. Uw architect kan in de verkoopbrochure lezen waar het ontwerp aan moet voldoen.



U moet het VO **binnen 5 maanden** na ondertekening van de koopovereenkomst indienen bij OBV. Als u getekend heeft (stap 6) duurt het 12 tot 14 maanden\* tot u de omgevingsvergunning krijgt.

Max. 2x

8

U dient het VO in bij OBV. OBV en Supervisor beoordelen het binnen 2-3 weken\*. U ontvangt een **supervisieverslag** van OBV.



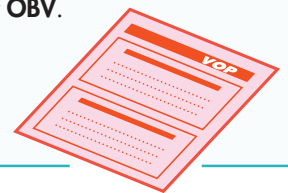
Als het oordeel **negatief** is moet u met uw architect op basis van het supervisieverslag het VO aanpassen.

9a NEGATIEF

POSITIEF 9

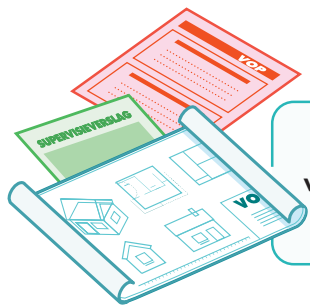
Als het oordeel **positief** is krijgt u van OBV een **Aanvraagformulier voorlopig ontwerpplan (VOP)** voor de Welstandscommissie.

U vult met uw architect het **aanvraagformulier VOP** in en u stuurt het naar OBV.



10

OBV stuurt het VO, **supervisieverslag en het aanvraagformulier VOP** naar de gemeente.



Kosten indienen VOP (excl btw): 0,15% van de bouwsom excl. kavelkosten, met een minimum van € 220,-. De kosten worden verrekend met die van de omgevingsvergunning (zie 16).

11

De **gemeente** beoordeelt uw VO en stuurt **binnen 4 weken\*** haar oordeel naar OBV. OBV stuurt dat naar u door.

WELSTAND



Als de gemeente **negatief** is, moet u met uw architect een aangepast VO maken en opnieuw indienen. Ga terug naar 8.

Er is geen nieuw aanvraagformulier nodig en u betaalt niet opnieuw beoordelingskosten.

12a NEGATIEF


POSITIEF 12

Als de gemeente **positief** is (soms met voorwaarden) kunt u starten met het **definitief ontwerp (DO)**. U heeft hiervoor **4 maanden\***.

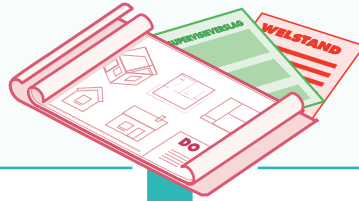
Start niet met het definitief ontwerp voordat u een positief oordeel van Welstand heeft. In het oordeel staan punten die u mee moet nemen. Dus voorkom kosten en tijdverlies.



\* Termijnen zijn afhankelijk van vakantieperiode(n).



Als uw **DO** niet binnen 10 maanden na tekening akkoord is, heeft u waarschijnlijk niet binnen 14 maanden de omgevingsvergunning en dan betaalt u 5,5% boeterente per jaar (zie 6). Wees dus slim en houd de vaart erin.



13 U werkt het **DO** uit u met uw architect. Daarbij neemt u de punten mee van het supervisieverslag en van Welstand. U stuurt het **DO** naar OBV.

Als het oordeel **negatief** is moet u het **DO** aanpassen op basis van het advies uit het **Supervisieverslag DO**.



15a NEGATIEF

14 **OBV en Supervisor** toetsen binnen 3 weken het **DO** en u ontvangt het **Supervisieverslag Definitief Ontwerp**.



POSITIEF 15

Is het oordeel **positief**, dan kunt u met de architect de **omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente**.

U betaalt hiervoor leges:

Leges Bouwen Amersfoort

over de bouwkosten

2,95% tot € 25.000,-

+ 2,85% van € 25.000 tot € 50.000,-

+ 2,75% van € 50.000 tot € 200.000,-

+ 2,70% van € 200.000 tot € 2.500.000,-



Vraag nu uw nutsvoorzieningen aan voor uw toekomstige huis bij [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl). Dat duurt circa 4 maanden.

Nu weet u wanneer u de bouw kunt plannen met uw aannemer.

16 De **omgevingsvergunning** wordt na 8 weken verleend, maar is pas 6 weken later onherroepelijk. In die 6 weken kunnen belanghebbenden bezwaar maken. Dit kan vertraging opleveren.



17 U kunt nu naar de **notaris** voor levering van de grond. U bent dan eigenaar van de kavel. De **hypotheekakte** passeert tegelijkertijd.



18 De bouw kan starten!

