

From: "Kavelwinkel" <kavelwinkel@nijmegen.nl>
Sent: 2/6/2025 3:39:36 PM
To: <5.1.2e [REDACTED]@hotmail.com>
Cc:
Subject: Optieovereenkomst kavel 20 Zuiderveld West fase 3

Beste 5.1.2e [REDACTED],

Fijn dat u voornemens bent zelf te bouwen aan de Federico Fellinistraat in Zuiderveld fase 3. Bijgaand ontvangt u de optieovereenkomst voor kavel 20, bestemd voor de bouw van een woning.

Graag zie ik deze het liefst vandaag nog getekend retour, voorzien van een kopie van de legitimatiebewijzen. Mocht u niet over willen gaan tot ondertekening van de optieovereenkomst, dan verneem ik dat liefst zo spoedig mogelijk.

U hoeft geen nadere toelichting te geven. Deze optieovereenkomst vervalt indien ik binnen een dag geen reactie heb ontvangen. Na afloop van deze termijn zijn wij vrij de kavel aan andere gegadigden aan te bieden.

Voor de bouwplannuitwerking zijn naast bouwbesluit en het omgevinsplan en het in uw bezit zijnde kavelpaspoort van kracht. Zie ook de bijgevoegde bijlagen voor meer informatie over het proces en bijbehorende termijnen.

Meer downloads vindt u op onze website, waaronder ook het praktische 'handboek zelf bouwen'. De bijlage toelichting aankoop kavel (basishandboek in het kort) ontvangt u zo spoedig mogelijk. Deze wordt op het moment aangepast.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [REDACTED]

5.1.2e [REDACTED]



Gemeente Nijmegen

5.1.2e [REDACTED]

kavelwinkel@nijmegen.nl

Korte Nieuwstraat 6, 6511 PP Nijmegen

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen



Veilig verstuurd via Zivver - [Bekijk in de Zivver-app](#)

OPTIEOVEREENKOMST

Kavelnummer 20

Project/deelgebied

Gemeente Nijmegen – Zuiderveld West fase 3

5.1.2e

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze tot besluitvorming gemachtigd en vertegenwoordigd door 5.1.2e, in zijn functie als concernmanager van de afdeling Stadsontwikkeling, hierna te noemen: Verkoper of Gemeente,

en

2. 5.1.2e geboren op 5.1.2e te 5.1.2e, wonende aan 5.1.2e, 5.1.2e te 5.1.2e, hierna te noemen: Optant,

Gemeente en Optant worden samen genoemd: Partijen,

hebben in aanmerking genomen dat:

- a. de Gemeente eigenaar is van het perceel gelegen aan de Federico Fellinistraat (kavelnummer 20);
- b. Optant heeft aangegeven belangstelling te hebben voor kavelnummer 20 en voornemens is een koopovereenkomst met de Gemeente te sluiten;
- c. voorafgaand aan de koopovereenkomst Partijen overeenstemming hebben bereikt over het sluiten van een optieovereenkomst onder de hierna opgenomen voorwaarden;

zijn het volgende overeengekomen:**Artikel 1 Gegevens kavel**

De Gemeente geeft in optie aan Optant, die van de Gemeente in optie neemt, een perceel grond, gelegen aan de Federico Fellinistraat te Nijmegen (kavelnummer 20), ter grootte van 380 m², zoals weergegeven op bijgaande situatietekening.

Artikel 2 Koopsom kavel

De koopsom voor de kavel bedraagt € 261.000,- inclusief omzetbelasting doch exclusief kosten die verband houden met de levering.

Artikel 3 Duur en optievergoeding

1. De optie tot koop houdt in dat de Gemeente de hiervoor onder artikel 1 omschreven kavel uitsluitend vrij houdt voor Optant in de vorm van een grondreservering gedurende een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de dag van ondertekening van deze overeenkomst door beide Partijen.
2. De door de Optant te betalen vergoeding voor de optie tot koop zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel bedraagt € 750,- inclusief btw (omzetbelasting). Zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze optieovereenkomst stuurt de Gemeente hiervoor een factuur aan Optant.
3. De optie heeft tot doel Optant in de gelegenheid te stellen om na te gaan of Optant mogelijkheid ziet voor eigen rekening en risico een bouwplan te ontwikkelen en de haalbaarheid van de uitvoering daarvan na te gaan met inachtneming van de door de Gemeente gestelde voorwaarden, zoals weergegeven op dan wel opgenomen of omschreven in onder meer het vigerende bestemmingsplan, het kavelpaspoort en geldende publiekrechtelijke regelgeving.

Artikel 4 Kosten en risico

1. Alle kosten die door de Optant in het kader van de uitvoering van deze optieovereenkomst en de ontwikkeling en realisatie van de beoogde bebouwing gemaakt worden, daaronder begrepen kosten van door Optant in te schakelen derden, zijn voor eigen rekening en risico van Optant.
2. Bij beëindiging van deze overeenkomst op welke grond dan ook, kunnen de door Optant gemaakte kosten niet verhaald worden op de Gemeente en zal de Gemeente geen enkele vergoeding of schadeloosstelling aan Optant verschuldigd zijn.
3. Voor zover Optant in het kader van deze overeenkomst of ter voorbereiding, uitwerking of realisatie van het voorgenomen bouwplan verbintenissen is aangegaan of rechtshandelingen heeft uitgeoefend, is de Gemeente op geen enkele wijze mede gebonden of aansprakelijk voor nakoming van de daaruit voortvloeiende rechtsgevolgen en/of schade.

Artikel 5 Einde optietermijn

1. Tijdens of aan het einde van de optietermijn kan Optant besluiten af te zien van koop. De Optant stelt de Gemeente hiervan onmiddellijk in kennis. De optievergoeding van € 750,- inclusief btw (omzetbelasting) wordt niet terug betaald.
2. Tijdens of aan het einde van de optietermijn kunnen Optant en de Gemeente gezamenlijk besluiten een koopovereenkomst met elkaar aan te gaan. De optievergoeding van € 750,- inclusief btw (omzetbelasting) wordt verrekend met de koopsom bij het passeren van de akte van levering.
3. Binnen 14 dagen na wederzijdse ondertekening van de Koopovereenkomst ontvangt Optant een factuur voor een aanbetaling ter hoogte van 5% van de koopsom. Optant dient deze factuur binnen 30 dagen aan Verkoper te voldoen. Deze aanbetaling geldt als zekerheid voor de verplichting tot afname van het Verkochte.
4. Aan het einde van de optietermijn kan de Gemeente, op verzoek van de Optant, besluiten deze optieovereenkomst tegen een vergoeding van € 250,- inclusief btw (omzetbelasting) per maand met maximaal twee maanden te verlengen. Indien tijdens of aan het einde van de maximaal twee maanden Optant afziet van koop, wordt de vergoeding van € 250,- inclusief btw (omzetbelasting) per maand niet terug betaald. Indien aan het einde van de termijn van maximaal twee maanden Optant en Gemeente gezamenlijk besluiten een koopovereenkomst aan te gaan, wordt de vergoeding van € 250,- inclusief btw (omzetbelasting) per maand niet verrekend met de koopsom bij het passeren van de akte van levering.
5. Indien de Gemeente voor het einde van de optietermijn van zes maanden, zoals bedoeld in artikel 3 lid 1, of voor het einde van iedere extra optietermijn van 1 maand (maximaal 2 maanden) zoals bedoeld in artikel 5 lid 4, geen verzoek van de Optant heeft ontvangen om de optietermijn te verlengen dan wel over te gaan tot koop, dan is de optie van rechtswege vervallen.
6. Na de in artikel 5 lid 4 vermelde termijn van maximaal twee maanden is de optie van rechtswege vervallen.
7. Indien de optie van rechtswege vervalt, zoals bedoeld in artikel 5 lid 5 en artikel 5 lid 6, dan wordt de optievergoeding van € 750,- inclusief btw (omzetbelasting) niet terug betaald.

Aldus overeengekomen en ondertekend,

Op

.....

De Gemeente

Op

.....

.....

De Optant



Nijmegen

Kosten kunnen uw keuzes beïnvloeden. Met onderstaand overzicht krijgt u in grote lijnen inzicht in de opbouw van de kosten van zelfbouw.

Diverse kosten

Bij het bouwen van een eigen woning worden zeer diverse kosten gemaakt. Het merendeel van deze kosten zijn afhankelijk van de keuzes die u maakt en verschillen daarom voor iedere kavelkoper. De kosten die voor iedereen gelijk zijn treft u aan in onderstaande tabel. Het gaat dan met name om de aansluitkosten en de bouwleges. Voor alle overige kosten zijn geen bedragen te noemen door de gemeente. Een bouwer, architect of bouwbegeleider kan u hier wel een onderbouwde schatting van geven.

Belangrijkste kostenposten

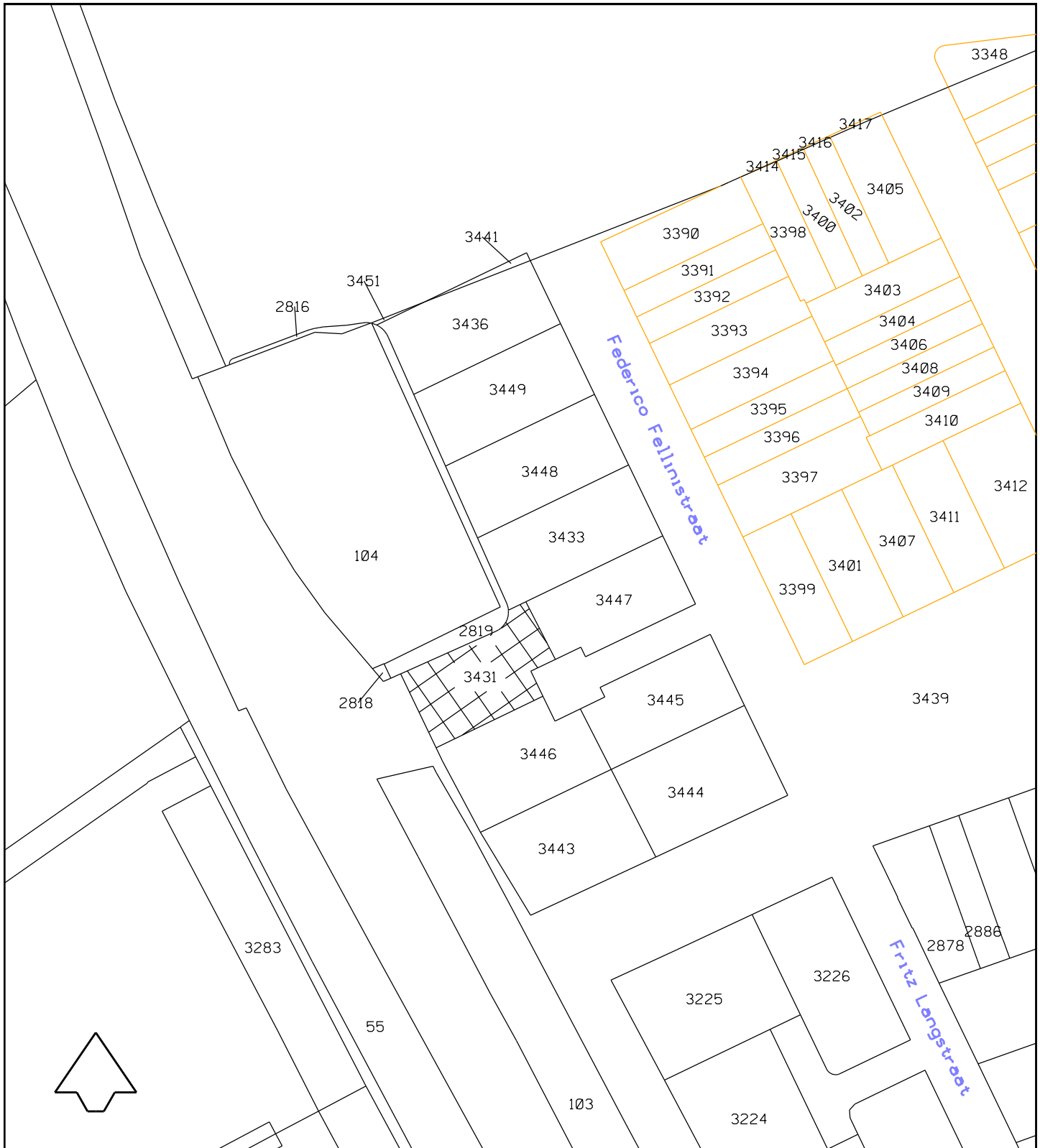
- Grondprijs	
- Notaris- en kadasterkosten	- samen ca. € 2.200
- Hypotheekkosten	- afsluit- en advieskosten samen ca. € 2.600
- Bouwrente	- per individueel bouwplan te bepalen
- Overbruggingskosten	- per individueel bouwplan te bepalen
- Sonderingsonderzoek	- ca. € 600 en € 1400 excl. btw afh van uitvoerder
- Ontwerpkosten (architect, constructeur)	- per individueel bouwplan te bepalen
- Bouwkosten (aanneemsom, garanties en verzekeringen, (paal)fundering, keurmerken)	- per individueel bouwplan te bepalen
- Aansluitkosten	- zie onderstaande specificatie
- Bouwleges	- zie onderstaande specificatie

Indicatieve aansluitkosten en bouwleges 2024

Aansluitkosten	Bedrag	Opmerking
Elektra (Liander)	€ 1.568,16 incl btw	Bouwaansluiting t/m 3 x 25A Tarieven Liander 2025
Elektra (Liander)	€ 1.568,16 incl btw	Definitieve aansluiting t/m 3 x 25A Tarieven Liander 2025
Stadswarmtenet De kosten voor een all electric oplossing komen geheel voor rekening van de koper.	(prijspeil 1 januari 2025) Standaard met CW klasse 4 aansluiting vanuit de kruipruimte bij rijwoningen circa € 5904,-	Toeslag voor aansluiting vanuit de weg circa €834,- excl. Btw Verzwarend naar CW klasse 5 circa € 219- Verzwarend naar CW klasse 6 circa € 1.645,-
Water (Vitens) Nieuwe aansluiting	€ 1798,50 incl. btw	Nieuwe aansluiting met een leveringscapaciteit van maximaal 2,5 m3 per uur (leidinglengte tot en met 25 meter)* Tarievenregeling consumenten 2025
Water (Vitens) Bouwaansluiting	€2398 incl. btw	Bouwaansluiting met een leveringscapaciteit van maximaal 2,5 m3 per uur (leidinglengte tot en met 25 meter)* Tarievenregeling consumenten 2024
Glasvezel, Kabel, telefonie (UPC, KPN etc.)	Geen standaard tarief	Neem contact op met de aanbieders
Conceptaanvraag uitgebreide bouwplantoets	€ 104,55	Uitleg en tarief vooroverleg
Leges omgevingsvergunning	2,2 % van de bouwkosten (excl. grondkosten) excl. Btw	Exclusief Welstandstoets
Leges Welstandstoets	0,36 % van de bouwkosten (excl. grondkosten) excl. Btw	Exclusief omgevingsvergunning
Leges voor de beoordeling van het bodemonderzoek.	€ 395,80	
In-/uitrit leges (uitweg)	€ 643,40	

Voor actuele uitgebreide legesverordening Nijmegen: [Leges verordening 2025](#)

Disclaimer Dit overzicht is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De vermelde tarieven betreft een standaardaansluiting in een standaard situatie en kunnen dus afwijken in overige situaties. De tarieven zijn tevens aan (jaarlijkse) wijzigingen onderhevig, daarom kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.



Nijmegen

Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Door gemeente Nijmegen te verkopen aan

perceel Nijmegen D 3431
met een oppervlakte van 380m²

Schaal:

1:1000

Formaat:

A4

Projectnummer:

Bestek:

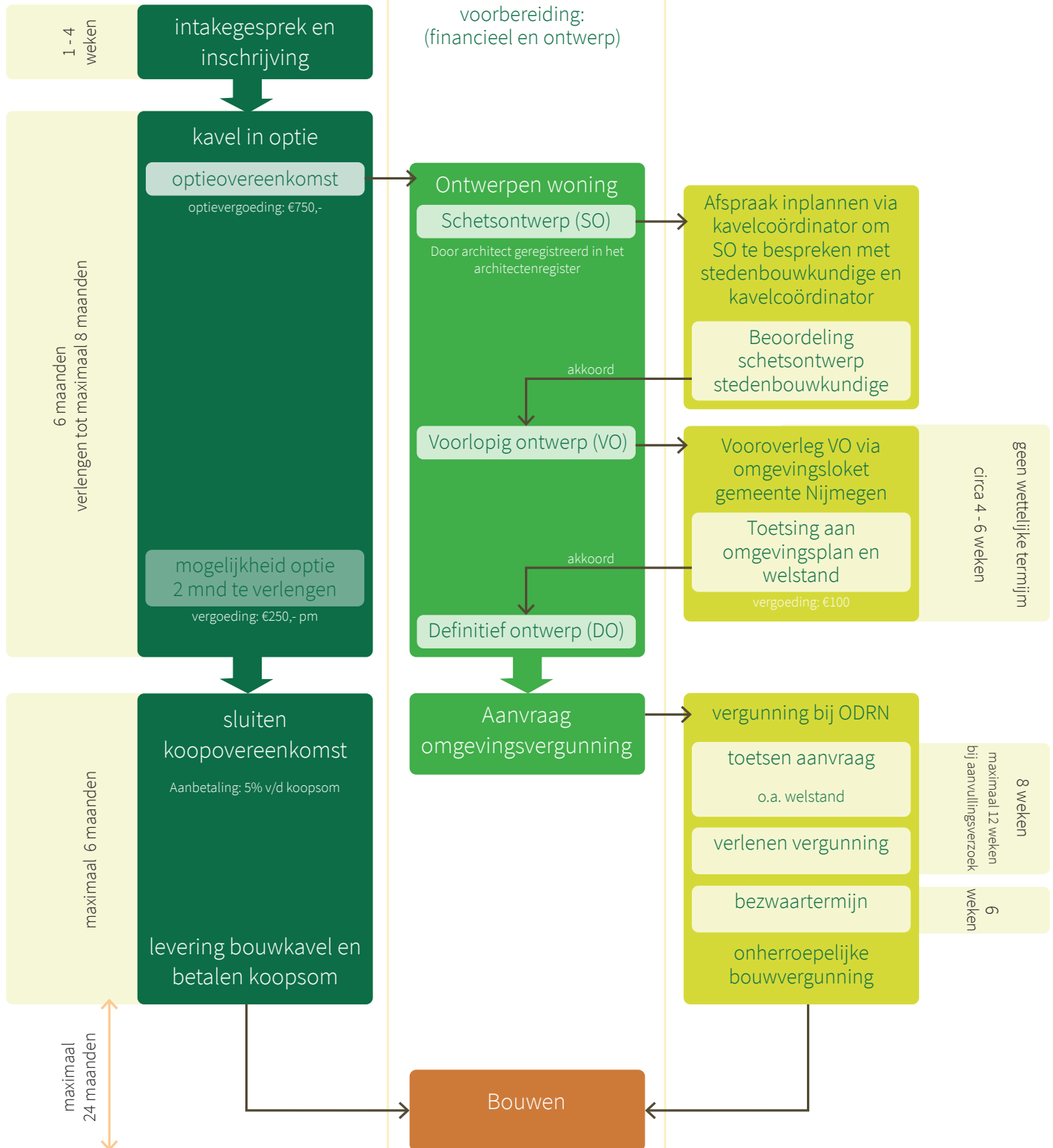
Aantal bladen:

Aanmaakdatum	Tekenaar	
13-11-2024	Petra Daams	
Datum	Wijziging tekening	
Datum	Akkoord	Stadium
		Concept
Tekeningnummer:		587281
Bestandsnaam:	587281.dgn	
Versie :	1	

Koop en levering Bouwkavel

Ontwerp en realisatie woning

Vergunningen en goedkeuringen



Bouwreglement

(bijlage behorend bij koopovereenkomsten bouw kavels particulieren Waalsprong)

1. De bouw kavel wordt door de gemeente Nijmegen opgeleverd met een afwerkhoogte conform bouwrijp tekening. Grond of zand, vrijkomend bij de ontgraving van de bouwputten, dient op de eigen bouw kavel te worden verwerkt. Indien grond of zand moet worden afgevoerd, dient dit door en voor uw rekening te gebeuren. Kleine partijen grond (minder dan 2 m³) kunnen naar de Milieustraat gebracht worden. Grotere partijen af te voeren grond moeten worden aangeboden bij een erkende verwerker van afvalstoffen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het digitale loket van www.nijmegen.nl.

2. Gemeente Nijmegen geeft een vloerpeil advieshoogte af. Het vloerpeil staat aangegeven in het kavelpaspoort van desbetreffende kavel. Dit advies wordt in principe gevolgd door de koper. Indien koper afwijkt van het advies dient dat voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning met een onderbouwing ter goedkeuring te worden- voorgelegd aan de kavelcoördinator van de gemeente Nijmegen.

3. Het kan zijn dat uw kavel grenst aan bestaande, reeds bebouwde kavels, u bent dan verantwoordelijk voor het overbruggen van hoogteverschillen. Met uw (toekomstige) burens dient u zelf dit hoogteverschil en de inrichting van de tuin af te stemmen.

4. Als uw kavel grenst aan bestaande, reeds bebouwde kavels, dient u rekening te houden met eventuele schade die u hieraan kunt veroorzaken; u bent zelf verantwoordelijk voor deze schade. Kies daarom in sommige gevallen voor boorpalen, in plaats van heipalen. U dient daarbij zelf na te gaan of een bouwkundige opname noodzakelijk of wenselijk is.

5. U dient zelf een sonderingsonderzoek uit te laten voeren om te bepalen wat de draagkracht van de grond is. Sonderingsonderzoek kan op zijn vroegst plaats vinden, nadat de koopovereenkomst door beide partijen getekend is. Overigens is het, behoudens het sonderingsonderzoek, niet toegestaan de kavel op enigerlei wijze in gebruik te nemen voordat de juridische en feitelijke levering hebben plaatsgevonden.

6. Start- en gereedmelding van de werkzaamheden

De werkzaamheden moeten worden gemeld, zodat de Omgevingsdienst Regio Nijmegen kan controleren of die conform de omgevingsvergunning worden / zijn uitgevoerd.

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden meldt u dit met:

1. het antwoordformulier "Start uitvoering werkzaamheden Omgevingsvergunning" of,
2. een e-mail naar bouwinspecties@odrn.nl.

7. Het plaatsen van eventuele bouwketen en de opslag van materialen moet plaatsvinden op de bouw kavel. Bouwmaterialen mogen niet zonder overleg met de directievoerder van de Projectorganisatie Waalsprong op en/of langs de (bouw)wegen worden opgeslagen.

8.

1. U dient ervoor te zorgen dat de veiligheid en de voortgang van het (bouw)verkeer op de (bouw)wegen niet wordt verstoord. Indien er gedurende een langere periode voor het verkeer belemmerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, dient u eerst contact op te nemen met de directievoerder van de Projectorganisatie Waalsprong. Hierbij moet gedacht worden aan een tijdelijke afsluiting van wegen (bijvoorbeeld voor het lossen van bouwmaterialen), een wegopbreking en dergelijke. Het afzetten van wegen moet voldoen aan de maatregelen in het handboek CROW werk en uitvoering 96B.

2. Koper is gehouden om de (bouw)wegen schoon te houden c.q. te maken voor zover koper en/of zijn (onder)aannemers deze (bouw)wegen heeft vervuild.

9. U dient gebruik te maken van de bouwroute en (bouw)wegen. Het is niet toegestaan om met bouwverkeer over de woonstraten te rijden. In sommige gevallen is hier uitzondering op mogelijk, u dient hiervoor contact op te nemen met de directievoerder van de Projectorganisatie Waalsprong.

10. Er mag geen schade worden toegebracht aan nutsleidingen, riolering, verharding, groenvoorzieningen en straatmeubilair. De ligging van de nutsvoorzieningen dient opgevraagd te worden door middel van een klikmelding bij het Kadaster. Indien er van de rioolaansluiting op uw kavel geen revisie aanwezig is, dan kunt u contact opnemen met de directievoerder van de projectorganisatie Waalsprong. Indien er toch schade wordt veroorzaakt, zullen de herstellkosten bij u in rekening worden gebracht.

11.

1. In de bouwwegen is een hoofdriolering voor de afvoer van vuilwater (DWA) aanwezig. De riolering tot aan de erfgrans wordt door de gemeente Nijmegen aangelegd. Deze riolering heeft meerdere inlaten (rechtopstaande pvc buizen) waarop uw DWA-riolering aangesloten kan worden. Door uw bouwtekening en de aanlegtekening van het DWA-riool naast elkaar te leggen, zal door de directievoerder van de projectorganisatie Waalsprong de meest ideale aansluitsituatie m.b.t. afvoer van deze riolering gekozen worden.

2. U dient er rekening mee te houden dat wij met het aansluiten van de afvoer van de riolering nog werkzaamheden dienen te verrichten in de (bouw)weg, waardoor hinder kan ontstaan.

3. Het tijdstip van aansluiten gebeurt in de regel een aantal werkdagen vóór oplevering van de woning. Dit heeft als voordeel dat eventuele (vroegtijdige dan wel illegale) lozingen op het riool worden voorkomen. De woningeigenaar dient minimaal 10 werkdagen voor oplevering van de woning contact op te nemen met de directievoerder van de projectorganisatie Waalsprong over de aansluiting op de gemeentelijke riolering.

4. Voor de aansluiting door de gemeente Nijmegen plaatst u een controleput (PK 315 mm) aan uw zijde van de erfgrans.

5. U sluit het riool aan op een door de gemeente Nijmegen aangeboden rioolaansluiting binnen een halve meter van de erfgrans.

6. Voor het aanvragen van een rioolaansluiting moet u het formulier "Aanvraag rioolaansluiting" gebruiken. Dit formulier kunt u vinden op de Digitale Balie van de website van de gemeente Nijmegen (www.nijmegen.nl/digitalebalie).

12. U dient zelf bij het betreffende nutsbedrijf aanvraag te doen voor het aansluiten van de noodzakelijke nutsvoorzieningen.

13.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt door de ODRN aan de landmeter van de gemeente Nijmegen doorgegeven dat de grenzen van de kavel uitgezet kunnen worden. Ook kan een hoogtemerk in NAP in de directe omgeving worden aangegeven. De aangegeven hoogte dient door bouwer of uw aannemer overgebracht te worden.

14. De bouwaannemer dient de aanwijzingen van de directievoerder en de toezichthouder van de projectorganisatie Waalsprong op te volgen.

15. De projectorganisatie Waalsprong is een onderdeel van de gemeente Nijmegen. Voor contact met de directievoerder en voor vragen kunt u contact opnemen met de kavelwinkel, 024-3292719. De ODRN is bereikbaar via 024-7517700.

Nijmegen, 19 september 2023

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3