

GEMEENTELIJKE KAVELUITGIFTEREGELS

Inleiding

In de gemeente Moerdijk is er een traditie om zelf te bouwen en bestaat er een grote groep geïnteresseerde zelfbouwers die ooit zelf (of onder regie van hierin gespecialiseerde bedrijven) hun droomhuis willen gaan bouwen. Waar je een tiental jaar geleden nog een heel ontwerpproces zelf moest doorlopen en een architect en aannemer moest selecteren kun je nu relatief eenvoudig een gespecialiseerde offerte en basisontwerp in je mail ontvangen.

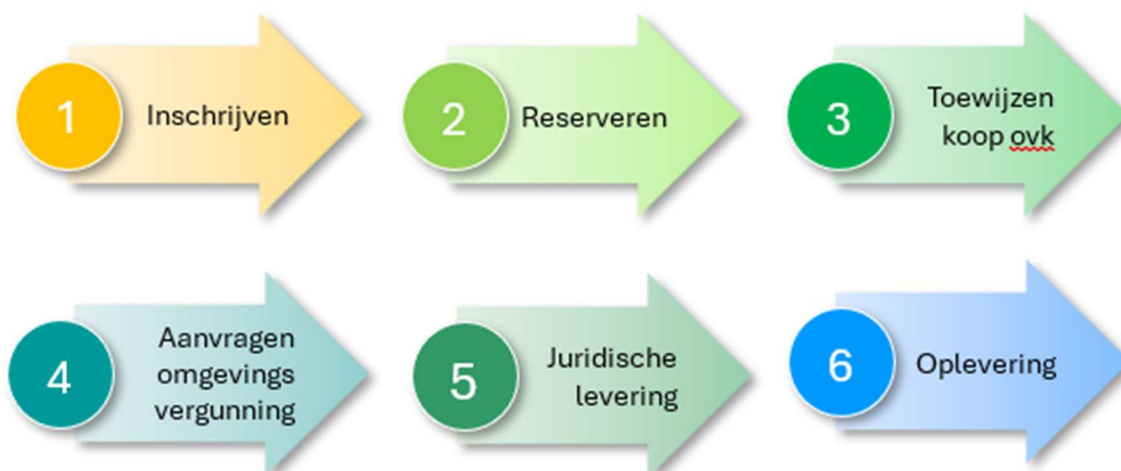
De zogenaamde catalogusbouwers hebben standaard woonproducten waarop maatwerk geleverd kan worden. Ook kunnen zij vaak het bouwproces ontzorgen door bijvoorbeeld het aanvragen van de benodigde vergunningen, het doorgronden van het Omgevingsplan en bouwregels of het afstemmen van ontwerpen op relevante welstandscriteria die in een gebied gelden. Hierdoor kun je goed inzicht krijgen in alle kosten en hoef je geen arbeidsintensief ontwerpproces te doorlopen om erachter te komen of je droomplannen ook daadwerkelijk te verwezenlijken zijn. Ook hebben dergelijke partijen vaak hun ontwerpen ondergebracht bij lokale aannemers die de uitvoering en het bouwproces op zich kunnen nemen. Maak je gebruik van een catalogusbouwer om je woning te bouwen dan sluit je hiervoor een koop- en/of aaneemovereenkomst af.

Tegenwoordig is het nog steeds mogelijk om traditioneel of onder regie van een architect een eigen bouwontwerp op te stellen. Na het vaststellen van het ontwerp zoek je een geschikte (gecertificeerde) aannemer die het bouwproces voor je kan gaan begeleiden en uitvoeren. Zeker in de huidige tijd is het goed om je zowel op bouw- als op installatiegebied zo goed mogelijk te laten adviseren. Mede door het gasloos en steeds duurzamer en milieubewuster bouwen zijn installaties en bouw mogelijkheden complex en is het raadzaam om dit bij gedegen en gecertificeerde bureaus en uitvoeringspartijen weg te leggen. Zo is er onder meer voor iedere kavel in de koopovereenkomst als bijzondere kwalitatieve verplichting opgenomen dat een deel van de woning moet worden uitgevoerd in hout, 60 mm waterberging per m2 perceeloppervlak moet worden gerealiseerd en dat er een boomplantplicht geldt.

Kaveluitgifteproces

De gemeente heeft het uitgifteproces op basis van een 6-tal stappen vormgegeven. Hieronder worden de belangrijkste hoofdstappen ieder nader toegelicht.

KAVELUITGIFTEPROCES



Stap 1- Inschrijving

Op 9-03-2026 start de Gemeente Moerdijk officieel met de uitgifte van 21 bouwkavels in Markvelden Midden als onderdeel van Zevenbergen Oost. Gedurende 6 weken (tot 20 april 2026) krijgen geïnteresseerde kopers de mogelijkheid om zich via de website zevenbergenooost.nl in te schrijven voor een zelfbouwkavel. Mocht je geïnteresseerd zijn om in aanmerking te komen voor een zelfbouwkavel dan adviseren wij u om zo snel mogelijk in te schrijven. Om uw inschrijving te bevestigen dient u de waarborgsom van € 500,- te voldoen binnen de daarvoor gestelde termijn van 1 week. De factuur voor de waarborgsom ontvangt u na de digitale inschrijving. Pas na het betalen van de waarborgsom is uw inschrijving definitief en maakt u onderdeel uit van de loting. Na 20 april 2026 zal duidelijk zijn hoeveel definitieve inschrijvingen er zijn. Op basis van een openbare loting zal helder worden welke inschrijvers in aanmerking komen en in welke volgorde een kavelkeuze gemaakt kan worden. Signa Notarissen verzorgt deze openbare loting op maandag 11 mei 2026 en deze kunt u live bijwonen. Hiervoor wordt u na de definitieve inschrijving uitgenodigd en nader geïnformeerd.

Van de loting wordt een proces-verbaal opgesteld en deze wordt met alle definitieve inschrijvers gedeeld. Dit proces-verbaal bepaalt ook de volgorde van kavelkeuze. De eerste op de lijst wordt als eerste benaderd voor een kavelkeuze, daarna kan de tweede op de lijst een kavelkeuze maken uit de dan nog beschikbare kavels. Dit wordt zo voortgezet totdat alle kavels zijn uitgegeven. Let op, het kan dus zijn dat u niet bij de eerste 21 zit maar vanwege eventuele afmeldingen uiteindelijk wel benaderd wordt voor een kavelkeuze. Pas als alle kavels vergeven zijn kunnen de waarborgsommen worden teruggestort aan de deelnemers die die niet voor een kavel in aanmerking zijn gekomen.

Na de kavelkeuze wordt de koopovereenkomst aan u toegezonden voor ondertekening. De grond wordt vrij op naam aan u geleverd. De levering van de grond vindt plaats bij Signa Notarissen op kosten van de Gemeente Moerdijk. Het staat u overigens vrij om uw hypotheekakte eveneens bij Signa te laten passeren dan wel een eigen notaris hiervoor te kiezen. De kosten voor passeren van de hypotheekakte komen voor uw rekening.

Spelregels:

Hieronder lees je meer over de wijze waarop de kaveluitgiftes worden vormgegeven en welke spelregels hiervoor gelden.

Welke algemene spelregels gelden er voor een inschrijving?

1. Inschrijving is alleen mogelijk voor particulieren, niet voor (project)ontwikkelaars;
2. Inschrijving kan alleen met gebruikmaking van een tijdig (vóór 20 april 2026) ingediend inschrijfformulier;
3. Inschrijvers dienen, op moment van inschrijving, 18 jaar of ouder te zijn;
4. Voor de inschrijving dient een waarborgsom van € 500,- te worden voldaan, welke binnen één week na dagtekening van de factuur van de gemeente moet zijn bijgeschreven op de gemeentelijke rekening. Indien de waarborgsom niet tijdig door de gemeente is ontvangen, vervalt de inschrijving.
Inschrijvers die niet in aanmerking zijn gekomen voor een kavel ontvangen de waarborgsom terug.
Als een inschrijver wordt ingeloot, maar vervolgens afziet van reservering en aankoop van een kavel, vervalt de waarborgsom van rechtswege aan de gemeente en vindt geen terugbetaling plaats.
5. De rangorde wordt per inschrijving door middel van een openbare loting door de notaris vastgesteld. De notaris stelt een proces-verbaal van op. Dit proces-verbaal is voor iedereen in te zien. Na de loting worden inschrijvers geïnformeerd. In volgorde van loting kunnen inschrijvers een kavel kiezen en kopen.

6. Om een in te kunnen schrijven dient de inschrijver een officieel geldig identiteitsbewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te kunnen tonen.
7. De gemeente houdt zich ten alle tijden het recht voor een of meerdere kavels niet uit te geven.
8. Deze inschrijving geldt niet voor uitgifte van kavels in andere fases van het project.

Inschrijven bij machtiging

9. Indien inschrijver verhinderd is, is het toegestaan dat inschrijver iemand schriftelijk machtigt om namens diegene in te schrijven op een kavel en de waarborgsom te voldoen. De inschrijver blijft te allen tijde zelf inschrijver en contractspartij.
10. De schriftelijke machtiging dient gelijktijdig met de inschrijving te worden overgelegd.
11. Inschrijvingen zijn niet overdraagbaar.

Stap 2- Reserveren:

1. Na de inschrijving en de loting worden, tijdens een te houden reserveringsavond, in volgorde van loting inschrijvers uitgenodigd om een kavel te reserveren.
2. Indien een inschrijver afziet van reservering van een kavel of, na reservering en vóór ondertekening van de koopovereenkomst, afziet van de aankoop, wordt de vrijgekomen kavel aangeboden aan de eerstvolgende inschrijver die tot op dat moment nog niet in aanmerking is gekomen voor kavelkeuze of aankoop, in de oorspronkelijk lotingsvolgorde.
3. De inschrijver ontvangt een schriftelijke bevestiging van de reservering.
4. Na de kavelkeuze ontvangt u binnen 3 weken de koopovereenkomst ter ondertekening.
5. Een reservering is niet juridisch bindend. Er ontstaat pas een koopverplichting voor de koper na ondertekening van de koopovereenkomst.

Stap 3 - Toewijzing en ondertekening koopovereenkomst

In deze fase biedt de gemeente een koopovereenkomst ter ondertekening aan. De koopovereenkomst moet worden ondertekend binnen 3 maanden na het aanbieden van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt ook de termijn bepaald waarin de financiering en juridische levering plaats moet vinden. Hierover meer in de volgende stap. Bij de koopovereenkomst zit ook een kadastrale tekening met daarop aangegeven de peilhoogte en de grootte van het perceel. Voor de overdracht wordt het perceel en de hoogteligging voor de verdere inrichting en bebouwing voorlopig uitgezet door de landmeter van de gemeente. De voorlopige kadastrale splitsing vindt administratief plaats bij de notaris in samenwerking met het Kadaster. Na het bouwproces worden de kavels definitief, in het veld, ingemeten door het kadaster waarvan de kopers vaak schriftelijk op de hoogte worden gebracht door het Kadaster.

Voorwaarden koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zal in elk geval worden opgenomen:

1. De koopprijs van het perceel, incl. omzetbelasting, vrij op naam;
2. De afmetingen van het perceel;
3. De kadastrale gegevens van het perceel;
4. Er mag slechts één woning op de kavel gebouwd worden. Het is niet toegestaan het perceel te splitsen of meer dan één woning te bouwen;
5. De koper is verplicht een aanbetaling te voldoen van 10% van de koopsom. Koper ontvangt hiervoor van verkoper een nota binnen 14 dagen na het verstrekken van de omgevingsvergunning. De aanbetaling kan ook worden voldaan door het stellen van een bankgarantie. Deze verplichting is nader uitgewerkt in de koopovereenkomst en artikel 8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Moerdijk 2024;
6. De gemeente wijst de kavelgrenzen aan en bepaalt de hoogteligging van de kavel;
7. Overtollige grond, puin en groenafval als gevolg van (bouw-)activiteiten mag niet gestort worden in het openbaar gebied, op percelen die nog niet zijn verkocht of op percelen die verkocht zijn aan een ander. Het afvoeren van overtollige grond gebeurt voor rekening en risico van de koper;
8. Een bouwplicht;
9. De koper is verplicht bij het ontwerp, de situering en de uitvoering van de bebouwing te handelen in overeenstemming met de bij de koopovereenkomst behorende en aan koper vooraf ter beschikking gestelde welstandscriteria. Deze criteria maken integraal onderdeel uit

van de koopovereenkomst en zijn bindend voor de koper. De welstandscriteria zijn objectief van aard, derhalve zal er geen overleg met of toetsing door een welstandscommissie plaatsvinden.

10. Er mogen geen heipalen of andere grondverdringende funderingstechnieken toegepast worden. Het is alleen toegestaan om schroefpalen te gebruiken, waarbij de voorkeur uitgaat naar avegaarpalen of verbuisde boring, tenzij dit constructief niet mogelijk is;
11. Een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding;
12. Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (aan de achterzijde) realiseren en in stand houden;
13. Er is maar één inrit toegestaan op de kavel en de gemeente wijst de plaats van de inrit aan;
14. 60 mm waterbergingsseis per m² perceeloppervlak, op eigen terrein, nader uitgewerkt in de koopovereenkomst;
15. Boomplantverplichting van één boom op eigen terrein, nader uitgewerkt in de koopovereenkomst;
16. Er kan indien nodig een recht van opstal gevestigd worden ten behoeve van eventueel in de kavel aanwezige kabels/leidingen en overige werken van de gemeente, nader uitgewerkt in de koopovereenkomst.
17. De koper mag vóór 1 januari 2027 niet starten met bouwwerkzaamheden op de kavel, omdat het bouwterrein eerst door de gemeente wordt opgeleverd.

Stap 4 - Vergunningen, bestemmingsplan en welstandscriteria

Voor het realiseren van een woning met een inrit moet eerst een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend bij de Gemeente Moerdijk, ook wel de bouwaanvraag genoemd. Wilt u een inrit bij de woning, dan heeft u daarvoor ook een omgevingsvergunning nodig. In dat geval is het mogelijk om beide activiteiten, het bouwen van een woning en het aanleggen van een inrit, in één aanvraag in te dienen, te starten met een conceptaanvraag via het Omgevingsloket.

Conceptaanvraag en aanvraag omgevingsvergunning

Voor het zover is dat u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, is het aan te raden om vooraf eerst een conceptaanvraag in te dienen. Hiermee laat u door de gemeente de haalbaarheid van uw bouwplannen toetsen.

De conceptaanvraag wordt op alle relevante aspecten van een ruimtelijke bouwactiviteit getoetst. Dat is een toets aan het bestemmingsplan en een beoordeling op de objectieve welstandscriteria die gelden voor het gebied. De welstandscriteria zijn bijzonder in het plangebied omdat een groot percentage van de geveloppervlakte van de woningen uitgevoerd moet worden in hout. Het ontwerp moet dus worden gemaakt op basis van de objectieve criteria. Het ontwerp wordt aan deze criteria getoetst en het is niet mogelijk om hierover in discussie te gaan met de welstandscommissie. Het is belangrijk dat uw ontwerper en/of aannemer hiervan op de hoogte is. Verder is bijzonder aan het gebied dat het parkeren aan de achterzijde van de woningen is georiënteerd.

Na afronding van de conceptaanvraag heeft u als koper, vóór de daadwerkelijke ondertekening van de overeenkomst met de gemeente, een beter beeld van de (on)mogelijkheden van uw bouwplannen. Dit voorkomt ook teleurstelling.

Bij een (concept)aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een eengezinswoning MET een inrit gaat het om de volgende 2 activiteiten:

- een ruimtelijke bouwactiviteit, ook wel Omgevingsplanactiviteit Bouwen genoemd; en
- het maken van een inrit.

Deze 2 activiteiten kunnen in één aanvraag gelijktijdig worden gecombineerd zodat u dus maar één omgevingsvergunning hoeft aan te vragen.

Welke en waar moet u de stukken indienen?

U dient een aanvraag in via het Omgevingsloket ([Aanvraag of melding indienen - Aanvragen - Omgevingsloket](#)). Meer informatie hierover vindt u overigens ook via: <https://www.moerdijk.nl/>. Om uw aanvraag te kunnen beoordelen, hebben wij uiteraard één of meerdere bouwkundige tekeningen nodig waarop de te bouwen woning is vastgelegd. Het gaat dan het uitwerken van de situatietekening, gevelaanzichten, plattegronden van alle bouwlagen en een opgave van alle te gebruiken materialen en kleuren van de buitenzijde van de woning. Uiteraard dienen op tekening relevante maatvoering te worden verwerkt van bijvoorbeeld de breedte-, lengte- en hoogtematen van de woning en bouwlagen.

Waar wordt uw aanvraag voor de ruimtelijke bouwactiviteit aan getoetst?

Als u eigenaar bent of op korte termijn wordt van een perceel grond, kunt u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor genoemde activiteiten. De gemeente beoordeelt namelijk eerst of u (toekomstig) eigenaar bent van een perceel. Pas dan is het mogelijk om een aanvraag in te dienen.

Op basis van een volledige aanvraag kunnen wij beoordelen of uw aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan, maar ook of de woning voldoet aan de objectieve welstandscriteria die gelden voor het gebied. Heeft u voorafgaand aan de aanvraag al een conceptaanvraag ingediend, dan zijn deze toetsingen al uitgevoerd. Als de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke eisen, kan de omgevingsvergunning aan u worden verleend.

Behandelkosten (concept)aanvragen omgevingsvergunning 2026

Aan het aanvragen van een omgevingsvergunning, welstandstoets en of het aanvragen van een vooroverleg zijn kosten verbonden. Deze kosten worden doorberekend aan de aanvrager en deze kosten worden afgerekend op basis van de gemeentelijke legesverordening.

- Indienen vooroverleg/ conceptaanvraag via Omgevingsloket à € 637,05*
- In behandeling nemen van een aanvraag Omgevingsvergunning hangt af van de inhoudsmaat van het type woning. De bouwkosten worden berekend aan de hand van het aantal m3 inhoud. Een percentage van 1,002% van de berekende bouwsom, bedragen de legeskosten voor de aanvraag van een ruimtelijke bouwactiviteit.

* *Voor het indienen van een conceptaanvraag worden legeskosten in rekening gebracht, maar deze worden uiteindelijk verrekend met de uiteindelijke definitieve aanvraag. De definitieve aanvraag moet dan wel binnen 6 maanden na afronding na ondertekenen koopovereenkomst worden ingediend.*

Termijnen

De koper van een kavel is verplicht uiterlijk binnen 6 maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor de hierboven benoemde omgevingsvergunningen bij de gemeente in te dienen.

De vereiste omgevingsvergunningen dienen vervolgens uiterlijk binnen 9 maanden na de datum van aanvraag omgevingsvergunning te zijn verleend.

Netcapaciteit en aansluitingen

In verband met schaarste aan netcapaciteit kan de beschikbaarheid en realisatietermijn van nutsvoorzieningen, waaronder elektriciteit, niet worden gegarandeerd. Inschrijvers en kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde (bouw)aansluitingen en het verkrijgen van voldoende transportcapaciteit bij de betreffende netbeheerder.

De koper dient zo spoedig mogelijk na vergunningverlening via www.mijnaansluiting.nl een aanvraag voor de benodigde (bouw)aansluitingen in te dienen. Eventuele gevolgen van netcongestie of andere beperkingen in netcapaciteit komen voor rekening en risico van de koper. De nadere rechten en verplichtingen met betrekking tot aansluitingen en netcapaciteit worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

Stap 5- De juridische levering van het perceel bij notaris

Bouwgrond is een onroerende zaak waarvan de eigendomsoverdracht verplicht via de notaris loopt. Bij de notaris tekent u de leveringsakte. Door het passeren van de akte van levering en het

betalen van de koopsom bent u eigenaar geworden van de grond en kunt u uw woning gaan bouwen.

Het passeren van de akte dient plaats te vinden binnen 4 maanden nadat de omgevingsvergunning is verleend.

Bij een kavelverkoop wordt gewerkt met een huisnotaris, Signa Notarissen te Zevenbergen. Signa verzorgt de loting, een proces-verbaal en alle leveringen van de gronden. Deze grond wordt Vrij Op Naam (V.O.N.) geleverd aan u. De kosten voor het leveren van de grond zijn voor de Gemeente Moerdijk.

Het staat u overigens vrij om de hypotheekakte tevens bij Signa te laten passeren of een notaris naar eigen keuze hiervoor te kiezen. De kosten hiervoor liggen bij u als koper.

Stap 6 - Start bouw en oplevering.

Of uw toekomstige woning voldoet of gaat voldoen aan de bouwtechnische wet- en regelgeving mag niet (meer) door de gemeente worden getoetst. Dat is bepaald in het Besluit bouwwerken leefomgeving; daarin is bepaald dat grondgebonden woningen vallen onder de Wet Kwaliteitborging.

Het is raadzaam dat u uw plannen door een deskundige op het gebied van bouwregelgeving laat uitwerken. Zo moet de woning voldoen aan eisen ten aanzien:

- Veiligheid zoals constructieve veiligheid en brandveiligheid;
- Gezondheid zoals luchtverversing, daglichttoetreding, geluidwering e.d.;
- Duurzaamheid, zoals energiezuinigheid, materiaaltoepassingen die zo min mogelijk milieubelastend zijn, isolatie-eisen e.d.;
- Bruikbaarheid zoals voldoende grote ruimten, deuropeningen, vluchtwegen e.d.

Bouwmelding en kwaliteitsborger

Naast de omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit moet u voor het bouwtechnische deel een kwaliteitsborger inschakelen. Deze houdt toezicht op de uitvoering van de bouw door uw aannemer. In feite controleert de kwaliteitsborger dus uw aannemer. Daarom is het noodzakelijk dat de kwaliteitsborger in stelling moet zijn gebracht omdat de aannemer anders niet mag starten met bouwen. Een kwaliteitsborger moet namelijk 4 weken voordat de werkzaamheden starten een bouwmelding indienen bij de gemeente Moerdijk. Daarmee moet hij aantonen dat hij beschikt over de bevoegdheid om het toezicht te mogen uitvoeren en dient hij een risicobeoordeling en borgingsplan in. Als de melding door de gemeente is geaccepteerd, kan de bouw worden gemeld met een startmelding. De startmelding is een informatieplicht die in de meeste gevallen via het Omgevingsloket wordt ingediend.

Een kwaliteitsborger moet door u worden aangesteld om uw belangen tijdens de bouw te behartigen. Wanneer de bouw klaar is, moet de kwaliteitsborger uw woning gereed melden. Ook dat wordt gedaan met een informatieplicht via het omgevingsloket. Na gereedmelding mag het huis in gebruik genomen worden oftewel bewoond worden.


Termijnen

Aan de aankoop van de kavel zijn bouwverplichtingen verbonden. De koper is verplicht de bebouwing na het passeren van de notariële akte voortvarend te realiseren. De bebouwing dient uiterlijk binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voltooid en gebruiksklaar te zijn en feitelijk in gebruik te zijn genomen voor bewoning.

De gemeente kan op voorafgaand schriftelijk verzoek van de koper deze termijn éénmalig met maximaal 6 maanden verlengen.

De exacte verplichtingen en voorwaarden worden vastgelegd in de koopovereenkomst en de notariële akte van levering.

Privacy – inschrijving zelfbouwkavels



De gemeente Moerdijk verwerkt uw persoonsgegevens voor de uitvoering van de inschrijvings- en lotingsprocedure voor de zelfbouwkavels en – indien van toepassing – voor het sluiten van de koopovereenkomst.

In het kader van de loting worden uw gegevens verstrekt aan de notaris die de loting verzorgt. Wij verwerken uw gegevens op basis van onze publieke taak en bewaren deze niet langer dan noodzakelijk voor de afronding van de procedure en de wettelijke bewaartermijnen.

Meer informatie over hoe wij omgaan met persoonsgegevens en over uw rechten vindt u in onze privacyverklaring op [Privacyverklaring gemeente Moerdijk | Gemeente Moerdijk](#).

