

Gronduitgifteprotocol bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek

April 2022

Inleiding

In de kern Loosbroek ligt het bestemmingsplan 'Schaapsdijk'. Dit plan is op 25 juni 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk omdat er enkele beroepschriften zijn ingediend. De gemeente is in gesprek met degenen die in beroep zijn gegaan. Wij verwachten dat we met elkaar tot overeenstemming kunnen komen en dat de beroepschriften op korte termijn zullen worden ingetrokken. Daarom starten we nu toch al met de verkoopprocedure voor de kavels in het plan Schaapsdijk. U dient er evenwel rekening mee te houden dat de uiteindelijke verkoop van de bouwkavels nog vertraging kan oplopen als de beroepschriften niet worden ingetrokken.

In dit uitgifteprotocol worden de uitgiftecriteria, de selectiecriteria en de verkoopprocedure bekend gemaakt van de bouwkavels in het bestemmingsplan Schaapsdijk.

Locatie

Het plan Schaapsdijk is het gebied dat ligt ten zuiden van de Pastoor de Grootstraat, ten oosten van de Krommedelseweg en ten westen van de Schaapsdijk. Er kunnen 30 woningen worden gerealiseerd.

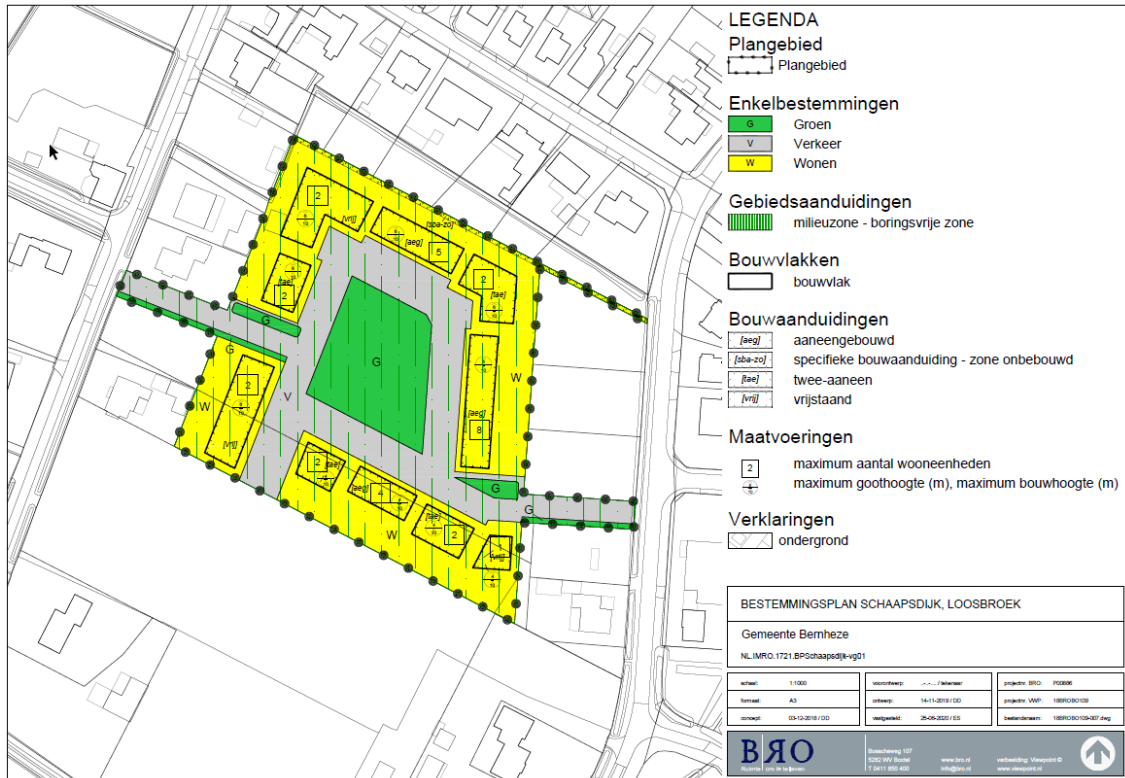


Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 categorieën bouwkavels/woningen:

- 5 vrijstaande woningen
- 4 blokken van 2 woningen (tweekappers)
- 3 blokken van 4 woningen (vierkappers)

Daarnaast worden er nog 5 huurwoningen gebouwd.



Geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld

Voor de woningen in het plan Schaapsdijk geldt geen beeldkwaliteitsplan. Dit betekent dat er geen welstandstoetsing is.

Kavelrijzen

De grondprijs is vastgesteld op:

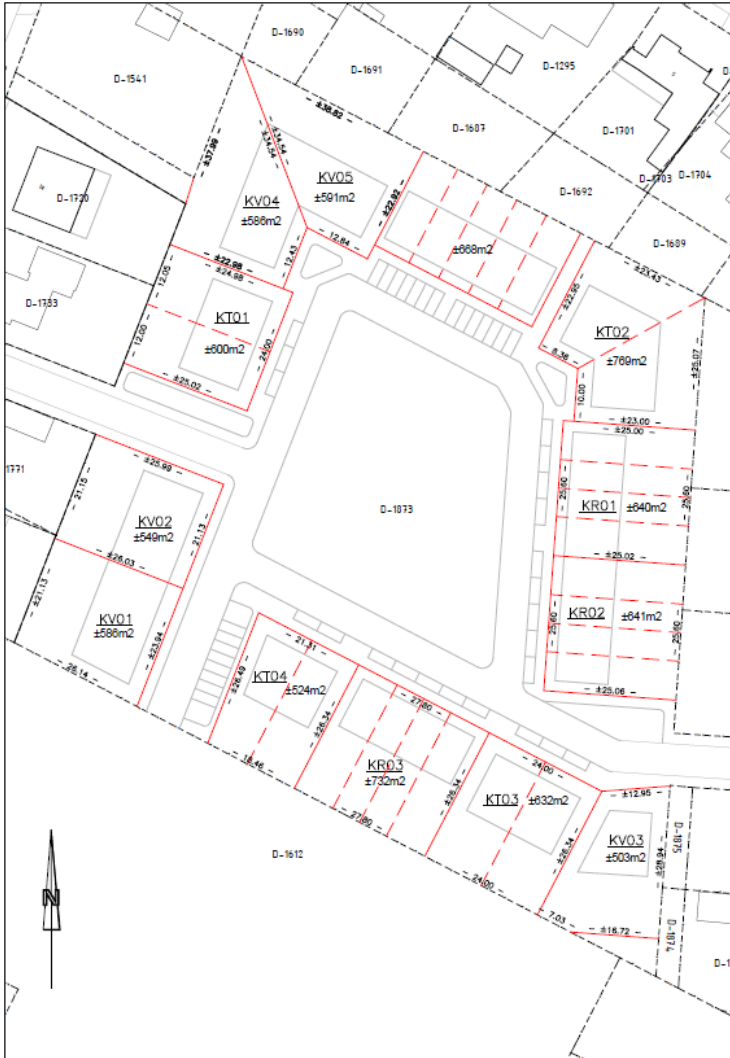
- € 328,- per m² voor de vrijstaande woningen
- € 341,- per m² voor de twee-onder-een kapwoningen
- € 391,- per m² voor de hoekwoningen
- € 404,- per m² voor de rijwoningen

Deze bedragen zijn exclusief BTW en kosten koper.

Verkaveling

De totale kavelgrootte voor de tweekappers en de vierkappers ligt vast, maar binnen die oppervlakte zijn de grenzen flexibel.

U kunt dus zelf met uw medebouwer(s) bepalen welke oppervlakte ieder wil kopen. Het kan dus zijn dat de ene kavel van een tweekapper groter is dan de andere. Datzelfde geldt voor de vierkappers.



Hemelwateropvang

Hemelwater moet op de eigen kavel worden opgevangen. Voor alle kavels geldt een hemelwaterbergingseis op particulier terrein van 20 mm per m² verhard oppervlak. Het verhard oppervlak van een kavel wordt bepaald door het totaal van het dakoppervlak van de woning en de bijgebouwen te vermenigvuldigen met 1,5. Hiermee wordt ook de terreinverharding (bijvoorbeeld inritten) meegenomen.

Parkeren

Bij de bouw van een aantal kavels moet u ervoor zorgen dat u op eigen terrein kunt parkeren, als volgt:

- Bij een vrijstaande woning: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Bij een tweekapper: 1 parkeerplaats op eigen terrein

- Bij een vierkapper: geen parkeerplaatsen op eigen terrein, parkeren kan in het openbaar gebied

Wet Bibob

(Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur)

Om te voorkomen dat de gemeente door een verkoop onbedoeld criminele activiteiten faciliteert, kan gebruik gemaakt worden van de Wet Bibob. In het kader van dit uitgifteprotocol kan de gemeente het Bureau Bibob (onderdeel van het ministerie van Veiligheid en Justitie) verzoeken advies te geven. Het advies dat het Bureau Bibob op basis van zijn onderzoek zal uitbrengen, weegt mee bij de afweging om een kavel aan te bieden en/of tot het sluiten van een koopovereenkomst over te gaan en/of een gesloten koopovereenkomst op te schorten, te ontbinden of te beëindigen.

Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Bernheze 2020

Op de verkoop van de bouwkavels in het plan Schaapsdijk zijn de Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Bernheze 2020 van toepassing. Belangrijke bepalingen hieruit zijn:

- Bouwplicht: Binnen 2 jaar na het passeren van de akte van levering bij de notaris moet de woning voltooid en gebruiksklaar zijn; het is dus niet toegestaan dat u nu een kavel koopt en pas over enkele jaren begint met bouwen
- Zelfbewoningsverplichting: De koper dient de woning zelf te bewonen en hij mag deze gedurende een periode van 5 jaar niet doorverkopen of verhuren

Procedure gronduitgifte

Publicatie

De start van de uitgifte van kavels in het plan Schaapsdijk wordt gepubliceerd in de Mooi Bernhezer Krant en op de website van de gemeente. De inschrijftermijn is 4 weken.

Wijze van inschrijving

1. Iedereen vanaf 18 jaar kan zich inschrijven om in aanmerking te komen voor een bouwkavel in het plan Schaapsdijk te Loosbroek. Dit betekent dus dat van een getrouwd of samenwonend stel, beide personen zich kunnen inschrijven.
2. Voor een twee- of een vierkapper kan men zich niet individueel inschrijven maar uitsluitend samen met de medebouwer(s); zie hiervoor ook onder kopjes 'inschrijving voor een bouwkavel voor een tweekapper' en 'inschrijving voor een bouwkavel voor een vierkapper'.
3. Iedere persoon kan zich slechts éénmaal per categorie bouwkavel/woning inschrijven, dus éénmaal voor een vrijstaande woning en/of éénmaal voor een tweekapper en/of éénmaal voor een vierkapper.
4. Inschrijving geschiedt door invulling en indiening van inschrijfformulier op de website van de gemeente. Er is een inschrijfformulier voor elke categorie bouwkavel/woning.

5. De inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het al dan niet juist invullen van het inschrijfformulier. Formulieren die niet tijdig zijn ontvangen of onvolledig zijn worden niet in behandeling genomen en doen niet mee aan de loting.
6. Na sluiting van de inschrijftermijn worden noch telefonisch, noch schriftelijk, wijzigingen en/of aanpassingen van het inschrijfformulier geaccepteerd.
7. De inschrijving is niet overdraagbaar.
8. Degene die inschrijft moet de kavel op zijn naam kopen.

Inschrijving voor een bouwka­vel voor een tweekapper

1. De tweekappers worden per blok verloot.
2. Men kan zich alleen gezamenlijk inschrijven voor een tweekapper. Dat wil zeggen dat iemand zich alleen kan inschrijven voor een tweekapper als hij een medebouwer heeft.
3. Als één inschrijver voor een tweekapper zich op enig moment terugtrekt, dan wordt de medebouwer in de gelegenheid gesteld om binnen een maand een andere medebouwer te zoeken of zal worden gekeken naar een maatwerkoplossing.

Inschrijving voor een bouwka­vel voor een vierkapper

1. De vierkappers worden per blok verloot; de kandidaat-kopers kunnen zelf in onderling overleg de verdeling binnen het blok bepalen.
2. Men kan zich alleen gezamenlijk inschrijven voor een vierkapper. Dat wil zeggen dat iemand zich alleen kan inschrijven voor een vierkapper als hij drie medebouwers heeft.
3. Als één inschrijver voor een vierkapper zich op enig moment terugtrekt, dan worden de overige drie medebouwers in de gelegenheid gesteld om binnen een maand een andere vierde medebouwer te zoeken of zal worden gekeken naar een maatwerkoplossing.

Voor de tweekappers en de vierkappers geldt dat de kandidaat-kopers gezamenlijk een vergunningcheck en omgevingsvergunning aan dienen te vragen.

Loting

Na het sluiten van de inschrijftermijn zal de gemeente door middel van loting bepalen in welke volgorde de gemeente de inschrijvers benadert voor het voeren van een optiegesprek.

Er vindt per categorie een loting plaats. Plaats en tijd van de loting worden in de publicatie bij de start van de uitgifte bekend gemaakt.

Na de loting zal de gemeente zo snel mogelijk contact opnemen met degenen die als eerste zijn ingeloot voor het inplannen van de optiegesprekken.

Optie

Een optie biedt u de mogelijkheid uw plannen verder uit te werken, een haalbaarheids­toets in het kader van het bestemmingsplan in te dienen en de financiële haalbaarheid van uw plannen te toetsen.

Het is de bedoeling dat u in het optiegesprek dat u met de gemeente heeft meteen aangeeft welke kavel uw voorkeur heeft en of u daar een optie op wilt nemen. Ook dient u de optierente meteen tijdens het optiegesprek te betalen.

Een inschrijver kan maar op één kavel een optie nemen. Als u zich inschrijft voor meerdere categorieën dan zult u dus tijdens het optiegesprek een keuze moeten maken voor welke kavelcategorie u een optie wilt.

Het nemen van een optie kost € 300,- per deelnemer per kavel/blok. Voor een vrijstaande kavel betaalt u dus € 300,- optierente, voor een tweekapper betaalt u 2 x € 300,- = € 600,- optierente en voor een vierkapper betaalt u 4 x € 300,- = € 1.200,- optierente.

Optietermijn

Voor een bouwkaavel voor een vrijstaande woning of voor een tweekapper is de maximale optietermijn 3 maanden. Voor een vierkapper is de maximale optietermijn 6 maanden. Dit onderscheid is gemaakt omdat het regelen van alle zaken die bij het kopen van een bouwkaavel en het bouwen van een woning komen kijken veel meer tijd kost als je dit met 4 personen moet doen.

Verrekenen van de optierente als u de kavel koopt

Als u een optie hebt op een vrijstaande bouwkaavel of op een tweekapper en u gaat binnen 3 maanden over tot aankoop dan zal het optiebedrag van € 300,- per deelnemer via de notaris met de koopsom van de bouwkaavel worden verrekend.

Voor een vierkapper geldt dat binnen 6 maanden tot aankoop moet worden overgegaan.

Verrekenen van de optierente als u de kavel niet koopt

Bij een vrijstaande kavel:

Als u een optie hebt op een vrijstaande bouwkaavel en u besluit dat u de kavel niet wilt kopen dan hangt het van het tijdstip waarop u die beslissing neemt af of u recht hebt op een gedeeltelijke terugbetaling van het optiebedrag, als volgt:

- u besluit binnen een maand na ondertekening van de optieovereenkomst dat u de kavel niet koopt: € 200,- retour
- u besluit binnen twee maanden na ondertekening van de optieovereenkomst dat u de kavel niet koopt: € 100,- retour
- u besluit in de derde maand na ondertekening van de optieovereenkomst dat u de kavel niet koopt: geen geld retour.

Bij een tweekapper:

Als u een optie hebt op een tweekapper en u of uw medebouwer besluit dat u/hij de kavel niet wil kopen dan hangt het van het tijdstip waarop die beslissing wordt genomen af of u en uw medebouwer recht hebben op een gedeeltelijke terugbetaling van

het optiebedrag, als volgt:

- u en/of uw medebouwer besluit binnen een maand na ondertekening van de optieovereenkomst dat u/hij de kavel niet koopt: € 200,- retour;
- u en/of uw medebouwer besluit binnen twee maanden na ondertekening van de optieovereenkomst dat u/hij de kavel niet koopt: € 100,- retour
- u en/of uw medebouwer besluit in de derde maand na ondertekening van de optieovereenkomst dat u/hij de kavel niet koopt: geen geld retour.

Bij een vierkapper:

Als u een optie hebt op een vierkapper en u of een van uw medebouwers besluit dat u/hij de kavel niet wil kopen dan hangt het van het tijdstip waarop die beslissing wordt genomen af of u en uw medebouwers recht hebben op een gedeeltelijke terugbetaling van het optiebedrag, als volgt:

- u en/of een medebouwer besluit binnen twee maanden na ondertekening van de optieovereenkomst dat u/hij de kavel niet koopt: € 200,- retour;
- u en/of een medebouwer besluit binnen vier maanden na ondertekening van de optieovereenkomst dat u/hij de kavel niet koopt: € 100,- retour
- u en/of een medebouwer besluit in de vijfde of zesde maand na ondertekening van de optieovereenkomst dat u/hij de kavel niet koopt: geen geld retour.

Verkoopovereenkomst

Indien u besluit om de kavel te kopen dan sturen wij u een verkoopovereenkomst toe die u ondertekent en terugstuurt. De overeenkomst wordt vervolgens door de gemeente getekend. U hebt daarna nog 26 weken de tijd voordat de akte moet passeren bij de notaris en u de koopsom moet betalen.

Haalt u deze termijn niet, dan bent u een boeterente verschuldigd.

Gezamenlijke levering

In de verkoopovereenkomst voor een tweekapper en een vierkapper zal een bepaling worden opgenomen dat de notariële akte tegelijk met die van de medebouwer(s) van een blok moet passeren bij de notaris. Deze kopers moeten daarom ook gezamenlijk één notaris aanwijzen. Dit betekent ook dat als één van de kopers de termijn van 26 weken niet haalt en een boeterente verschuldigd is (zoals hierboven beschreven onder het kopje 'verkoopovereenkomst'), alle kopers van het betreffende blok een boeterente verschuldigd zijn.

Als er kavels overblijven

Als na de 1^e publicatie nog niet alle kavels zijn verkocht dan volgt er nog een 2^e publicatie en inschrijvingstermijn. Als daarna nog niet alle kavels zijn verkocht dan besluit het college van burgemeester en wethouders op dat moment hoe we verder gaan.

Uitzonderlijke gevallen

In gevallen waarin dit uitgifteprotocol niet voorziet en in voorkomende uitzonderlijke gevallen is het college van burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van deze procedure.