

Gronduitgifteprotocol Omgevingsplan Weijen-West fase 1 Nistelrode, 2 twee-onder-één kapwoningen

Inleiding

In de kern Nistelrode geldt, sinds de vaststelling op 23 mei 2024, het bestemmingsplan 'Weijen-West fase 1', een bestemmingsplan dat met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 onderdeel is geworden van het Omgevingsplan gemeente Bernheze.

De nieuwbouwwijk Weijen-West fase 1 vormt de nieuwe dorpsrand van Nistelrode. Het betreft de eerste fase van het uiteindelijke plan Weijen-West, als uitbreiding van de kern Nistelrode op termijn.

Het verkavelingsplan van fase 1 voorziet in de bouw van 18 koopwoningen, waarvan 2 twee-onder-een kapwoningen (4 woningen/kavels). Daarnaast worden er 9 rijwoningen (sociale) in het huursegment gerealiseerd. In totaal gaat het om 27 woningen.

Locatie

Het plangebied Weijen-West fase 1 is gelegen ten noordwesten van de kern Nistelrode, tussen de Weverstraat en Dijkstraat. De verkaveling voorziet in een structuur die zich in de basis voegt naar de bestaande bebouwing langs de Weverstraat. In het midden van het plangebied worden rijwoningen in huur- en koopsegment ingericht.

De verkoopprocedure voor wonen aan de Weverstraat van het plangebied Weijen-West fase 1 gaat van start. In dit uitgifteprotocol worden de uitgiftecriteria, de selectiecriteria en de verkoopprocedure bekend gemaakt van de bouw kavels in het Omgevingsplan (bestemmingsplan Weijen-West fase 1).

Uitgifte kavels voor zelfbouwers

Het Omgevingsplan voorziet in de bouw van wonen en vrije bouw kavels/woningen. Dit uitgifteprotocol is voor de verkoop van 2 twee-onder-een kapwoningen, totaal 4 woningen. Zie hieronder met rode pijl aangegeven.



Geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld

Er is geen beeldkwaliteitsplan vastgelegd. Er worden geen eisen gesteld aan het uiterlijk van de woningen.

Kavelprijzen

Het college van B&W stelt jaarlijks een grondprijzenbrief met de te hanteren grondprijzen vast. Voor 2025 zijn de grondprijzen vastgesteld op:

- € 385,- per m² voor de twee-onder-een kapwoningen

Deze bedragen zijn exclusief BTW en kosten koper. Voor de daadwerkelijke verkoop worden de grondprijzen uit de grondprijzenbrief van de gemeente Bernheze gevolgd die tijdens het sluiten van de koopovereenkomst van kracht zijn.

Verkaveling

De totale kavelgrootte voor de 2 twee-onder-een kapwoningen liggen vast, maar binnen die oppervlakte zijn de grenzen flexibel. U kunt dus zelf met uw medebouwer bepalen welke oppervlakte ieder wil kopen. Het kan dus zijn dat de ene kavel van een tweekapper groter is dan de andere. Er is wel een minimale grootte van de kavel en die wordt bepaald door het ontwerp van de gezamenlijke woningen. Een woning moet passen op een kavel en er moet 3 meter afstand zijn tot de naastgelegen kavelgrens, niet zijnde de buurwoning waar het de kap mee deelt. De woningen onder één kap moeten qua architectuur afgestemd zijn op elkaar. Het is niet nodig dat ze gespiegeld identiek zijn.

Hemelwateropvang

De bergingsbehoefte wordt op basis van de Verordening Fysieke Leefomgeving bepaald op 60mm per m² verharding, waarbij 20 mm per m² waterberging op eigen terrein vereist is. De gemeente zal de overige 40 mm per m² aanleggen in de openbare ruimte.

Parkeren

Bij de bouw van deze kavels moet u ervoor zorgen dat u op eigen terrein kunt parkeren. Per bouwperceel dient u voldoende parkeergelegenheid/minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en te handhaven, conform het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende Parkeernormennota gemeente Bernheze.

Wet Bibob (Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur)

De gemeente Bernheze wil graag zakendoen met integere partijen. De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument om die integriteit te waarborgen. Doel van de Wet Bibob is het beschermen van bonafide partners en voorkomen dat de gemeente onbewust criminaliteit faciliteert. De gemeente Bernheze kan bij vastgoedtransacties dan ook een Bibobonderzoek opstarten voordat een beslissing wordt genomen. Dan kan onder andere tijdens onderhandelingen of besprekingen daarover. Dit kan zelfs nog nadat een vastgoedtransactie al is aangegaan. Ons vertrekpunt hierbij is onze Beleidsregel Wet Bibob 2024 gemeente Bernheze. U vindt deze via de link: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-374786.html>.

Zo wordt de overeenkomst ontbonden of opgeschort wanneer uit het Bibobonderzoek een ernstige mate van gevaar blijkt, dat:

- de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten; en/of
- in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd.

Bij een mindere mate van gevaar kan overwogen worden voorwaarden te verbinden aan de vastgoedtransactie. Deze voorwaarden hebben tot doel om het gevaar weg te nemen. Wanneer het wegnemen van het gevaar middels voorschriften niet of niet in voldoende mate kan, worden de onderhandelingen afgebroken. Worden voorwaarden niet nagekomen, dan wordt eveneens de vastgoedtransactie ontbonden.

De overeenkomst wordt eveneens ontbonden of opgeschort wanneer:

- De feiten en omstandigheden erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd. Denk hierbij onder andere aan ambtsdwang of valsheid in geschriften.
- Betrokkene niet of onvoldoende gegevens verschaft voor het eigen onderzoek en/of het onderzoek uitgevoerd door het Landelijk Bureau Bibob.

Het ontbinden of opschorten van een vastgoedtransactie als gevolg van een Bibobonderzoek, komt geheel voor eigen risico van de betrokkene dan wel diens Bibob-relaties zoals onder andere vermogensverschaffers, bestuurders en aandeelhouders.

Als een onderzoek wordt gedaan naar aanleiding van een vastgoedtransactie, komt er geen overeenkomst tot stand zolang het Bibobonderzoek niet of niet volledig is afgerond.

Bij het eigen onderzoek worden partijen als de Belastingdienst, justitie en politie bevestigd. Daarnaast raadplegen wij bronnen zoals de Basisregistratie Personen, het Kadaster, ons zaak- en archiefsysteem en enkele andere open en gesloten bronnen. Indien nodig vragen wij het Regionale Informatie- en Expertisecentrum (RIEC) of het Landelijke Bureau Bibob (LBB) om advies. Het advies weegt mee bij de afweging om:

- Een kavel aan te bieden.
- Tot het sluiten van een koopovereenkomst over te gaan.
- Een gesloten koopovereenkomst op te schorten, te ontbinden of te beëindigen.

Naast het inwinnen van informatie over de betrokkene, worden ook diens Bibob-relaties zoals onder andere vermogensverschaffers, bestuurders en aandeelhouders meegenomen in het Bibobonderzoek.

Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Bernheze 2020

Op de verkoop van de bouw kavels in het plan Weijen-West fase 1 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 en anti-speculatiebeding: De koper dient de woning zelf te bewonen en hij mag deze gedurende een periode van 5 jaar niet doorverkopen of verhuren

Publicatie procedure gronduitgifte

De start van de uitgifte van kavels in het plan Weijen-West fase 1 wordt gepubliceerd in de Mooi Bernheze 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 bouw kavel in het plan Weijen-West fase 1 in Nistelrode. Dit betekent dus dat van een getrouwd of samenwonend stel, beide personen zich kunnen inschrijven.
2. Voor een twee-onder-een kapwoning kan men zich niet individueel inschrijven maar uitsluitend samen met de medebouwer(s); zie hieronder ook het kopje 'inschrijving voor een bouw kavel voor een twee-onder-een kapwoning'.
3. Iedere persoon kan zich slechts éénmaal per categorie bouw kavel/woning inschrijven.
4. Inschrijving geschiedt door invulling en indiening van inschrijfformulier op de website van de gemeente.
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 twee-onder-één kapwoningen (tweekapper)

1. De twee-onder-één kapwoningen worden per blok verloot.
2. Men kan zich alleen gezamenlijk inschrijven voor een twee-onder-één kapwoningen. Dat wil zeggen dat iemand zich alleen kan inschrijven voor een twee-onder-één kapwoningen als hij een medebouwer heeft.
3. Als één inschrijver voor een twee-onder-één kapwoningen 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.
4. Zijn er na de inschrijfdatum geen inschrijvingen met medebouwer(s) voor de twee-onder-één kapwoningen of niet alle twee-onder-één kapwoningen zijn in optie, dan volgt er een nieuwe ronde inschrijving voor de uitgifte van de kavels zonder medebouwers (alleen individuele inschrijvers).

Voor de twee-onder-één kapwoningen geldt dat de kandidaat-kopers gezamenlijk een toets vergunningplicht en omgevingsvergunning aan dienen te vragen.

Loting

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

Het nemen van een optie op een bouwka­vel biedt u de mogelijkheid uw (bouw)plannen verder uit te werken, een vergunningencheck in het kader van het Omgevingsplan (bestemmingsplan) in te dienen en de financiële haalbaarheid van uw plannen te toetsen.

Het is de bedoeling dat u in het optiegesprek met de gemeente direct aangeeft welke kavel uw voorkeur heeft en of u daar een optie op wilt nemen. Voor het betalen van de optie wordt een factuur verzonden. Na betaling van de factuur is de optie een feit. Als de factuur niet binnen de gestelde termijn wordt betaald vervalt de optie en wordt het kavel aan de volgende persoon op de lotingslijst aangeboden.

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 neemt.

Het nemen van een optie kost € 500,- per deelnemer per kavel. Voor een twee-onder-één kapwoningen (blok) betaalt u en de medebouwer 2 x €500 = € 1.000,-

Optietermijn

Voor een bouwka­vel voor een twee-onder-één kapwoningen is de maximale optietermijn 3 maanden.

Verrekenen van de optie als u de kavel koopt

Als u een optie hebt op een twee-onder-één kapwoning en u gaat binnen 3 maanden over tot aankoop dan zal het optiebedrag van € 500,- per deelnemer via de notaris met de koopsom van de bouwka­vel worden verrekend.

Als u de kavel niet afneemt heeft u geen recht op teruggave van het optiebedrag.

(Ver)koopovereenkomst

Als u besluit om de kavel te kopen dan sturen wij u een (ver)koopovereenkomst 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 twee-onder-een kapwoning zal een bepaling worden opgenomen dat de notariële akte tegelijk met die van de medebouwer 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 '(ver)koopovereenkomst'), 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 een 2^e inschrijvingstermijn. Als daarna nog niet alle kavels zijn verkocht dan besluit het college van burgemeester en wethouders de vervolgprocedure.

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.