



PLAN GERICHTENWEG HOGE ENK



Gemeente
Elburg



VERKOOPINFORMATIE BOUWKAVELS

Verkoop-informatie 6 bouwkavels
Particulier Opdrachtgeverschap - Gemeente Elburg
Plan Gerichtenweg - Hoge Enk

Inhoud

- Inleiding
- Kavelpaspoorten
- Overige kavel-informatie
- Verkoopprijzen en informatie overige kosten
- Lotingreglement
- Verkoopprocedure
- Algemene uitgiftevoorwaarden
- Bestemmingsplanvoorschriften
- Beeldkwaliteitsplan
- Duurzaam en natuurinclusief bouwen



Inleiding

In de oksel van de Gerichtenweg en de Oude Harderwijkerweg, aan de achterzijde van basisschool Mattanja, bevindt zich de woningbouwlocatie Gerichtenweg.

De gemeente Elburg heeft deze locatie voor woningbouw aangewezen. Het terrein is onbebouwd en tot nu toe agrarisch gebruikt.

Het huidige weidelandschap zal soepel overgaan in een moderne duurzame woonomgeving waar in totaal 15 nieuwe woningen gebouwd worden.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een kleinschalige woonwijk met diverse woningtypen, waaronder vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Het plan is ontworpen met aandacht voor de bestaande dorpsstructuur en het omliggende landschap, waarbij openheid en doorzichten behouden blijven. De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en senioren, en dragen bij aan de leefbaarheid van het dorp.

Op deze mooie locatie verkoopt de gemeente Elburg 6 particuliere bouwkavels.

Ze zijn bestemd voor de bouw van twee vrijstaande woningen en vier 2-onder-1 kapwoningen. Hier krijgt u de kans om via particulier opdrachtgeverschap (PO) uw droomhuis te laten bouwen !

Vier kavels zijn vrij gelegen aan de Gerichtenweg en twee kavels zijn gesitueerd en uitkijkend op groen weidegebied aan een nieuw aan te leggen weg. De kavels variëren in grootte tussen ca. 850 m² en ca. 400 m².

Om in aanmerking te komen voor een van deze kavels kunt u zich inschrijven met een inschrijfformulier. De ingevulde formulieren worden verzameld door Makelaardij Bij meerdere gegadigden voor dezelfde kavel worden de kavels toegewezen na loting. Het lotingreglement is opgenomen in deze brochure.

Tevens treft u relevante informatie aan die betrekking heeft op de aankoop van een particuliere bouwkavel. De kavelpaspoorten geven enkele belangrijke spelregels aan waar de koper van een kavel zich moet houden bij de ontwikkeling van een bouwplan.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld echter het bestemmingsplan "Gerichtenweg" en de bijlagen zijn altijd bepalend.





kavel 1

Gerichtenweg

$\pm 560 \text{ m}^2$

Bestemd voor vrijstaande woning

 bouwvlak hoofdgebouw +
voorgevellijn ----
maximum bouwhoogte 9 m.
maximum goothoogte 4 m.

P prive-parkeerplaats
—x—x—x— te planten beukenhaag





Bestemd voor twee-onder-1 kap:
kavel 2A

Gerichtenweg: $\pm 399 \text{ m}^2$

kavel 2B

Gerichtenweg: $\pm 422 \text{ m}^2$

 bouwvlak hoofdgebouw + voorgevellijn
maximum bouwhoogte 9 m.
maximum goothoogte 4 m.

 prive-parkeerplaats
 te planten beukenhaag





kavel 3

Gerichtenweg

± 854 m²

Bestemd voor vrijstaande woning

bouwvlak hoofdgebouw +
voorgevellijn

maximum bouwhoogte 9 m.
maximum goothoogte 4 m.

privé-parkeerplaats

te planten beukenhaag





Bestemd voor twee-onder-1 kap:

kavel 4A

huisnummer 9: $\pm 493 \text{ m}^2$

kavel 4B

huisnummer 11: $\pm 516 \text{ m}^2$

 bouwvlak hoofdgebouw + voorgevellijn
maximum bouwhoogte 9 m.
maximum goothoogte 4 m.

  prive-parkeerplaats
te planten beukenhaag



Overige kavel-informatie

Bouwhoogtes:

bouwhoogte hoofdgebouw; max. 9 meter

gothoogte hoofdgebouw; max. 4 meter

- Bijbehorende bouwwerken mogen:

a. per hoofdgebouw een gezamenlijke oppervlakte hebben die niet groter is dan:

- 85 m² bij een perceel kleiner dan 850 m²;
- 10% van de perceelsoppervlakte bij een perceel gelijk aan of groter dan 850 m² en kleiner dan 1.250 m²;
- 160 m² bij een perceel gelijk of groter dan 1.250 m²;
met dien verstande dat maximaal 50% van het achtererf wordt bebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder sub 4. mag op een perceel in ieder geval een bijbehorend bouwwerk van maximaal 6 m² worden gebouwd.

b. uitsluitend in de perceelgrens worden gebouwd;

c. aangebouwd een gothoogte/boeiboordhoogte hebben die niet groter is dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;

d. vrijstaand een gothoogte hebben die niet groter is dan 3,00 meter en een bouwhoogte die niet groter is dan 5,00 meter.

zie voor alle regels op de kaart:

omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/

NL.IMRO.0230.BPGERICHTENWEGHE-VST1.

Beeldkwaliteitsplan:

- Het Beeldkwaliteitsplan dat samen met het bestemmingsplan "Gerichtenweg" is vastgesteld, stelt eisen aan het uiterlijk van de te bouwen woningen, het gebruik van materialen en voor een deel ook de buitenruimte. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning (bouwvergunning) zal getoetst worden aan het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan. Wat hierin is vastgelegd is leidend en in te zien via www.omgevingsloket.nl (regels op de kaart) en via de website van de gemeente:

www.elburg.nl/Bouwen_en_verbouwen/Woningbouwlocaties/Doornspijk_Hoge_Enk/Woningbouwlocatie_Gerichtenweg_Hoge_Enk

Eisen infiltratievoorziening:

Voor hemelwater- en vuilwaterafvoer is er voor alle kavels een aansluiting op het IT-riool.

Parkeren:

Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Minimaal twee parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden waarbij de eisen uit de Parkeernota 2014 van toepassing zijn.

Ontsluiting kavel 4B:

Voor de ontsluiting van kavel 4B via kavel 4A zal een recht van overpad gevestigd worden.



Overige kavel-informatie

Grondbalans:

Eventueel aan of af te voeren grond en zand tijdens en na de bouw van de woning is voor rekening van de koper.

Erfafscheiding:

De erfafscheidingen moeten een groen karakter hebben. Dit zal als kwalitatieve verplichting worden opgenomen in de leveringsakten. Erfafscheidingen dragen bij aan de groene uitstraling van het plangebied en zijn daarom op de grens met de openbare ruimte altijd begroeid of bestaan uit beplanting zoals hagen. Bergingen staan daarom niet direct op de erfgrens wanneer deze grenst aan de openbare ruimte, zodat ook daar ruimte overblijft voor de begroeide erfafscheiding.

Aan de zuidkant van het plan, grenzend aan het perceel Gerichtenweg 38 (kadastraal bekend gemeent Dsk E 9061 en 8494), zal de gemeente op de te verkopen kavels een beukenhaag planten op 0,75 m. van de kadastrale erfgrens. De haag moet door de toekomstige eigenaren van de te bouwen woningen via het eigen perceel worden onderhouden. Dit betekent dat er vrije ruimte op eigen perceel gerealiseerd moet worden omdat onderhoud niet via de kavel van Gerichtenweg 38 mag plaatsvinden. Deze haag zal ook als kwalitatieve verplichting opgenomen worden in de leveringsakte.

Nutsvoorzieningen:

Er is één "centrale landelijke ingang" om alle aansluitingen aan te vragen of een offerte hiervoor.

Dat geldt voor alle aansluitingen voor elektra, water, warmte, kabeldiensten en telecommunicatie.

Voor het indienen van uw (aan-) vraag gaat u naar www.mijnaansluiting.nl.

Kavelprijzen

Onderstaande kavelprijzen zijn inclusief btw (21%) en k.k. (kosten koper).

Dit betekent dat alle overige kosten voor rekening zijn van de koper.

kavel 1 - € 000.000,-

kavel 2A - € 000.000,-

kavel 2B - € 000.000,-

kavel 3 - € 000.000,-

kavel 4A - € 000.000,-

kavel 4B - € 000.000,-

Overige aankoopkosten

Voor diverse overige te maken kosten kunt u informatie inwinnen bij:

- de service-balie van het Domein Dienstverlening van de Gemeente Elburg via het Klant Contact Centrum (0525-688688) voor de leges omgevingsvergunning en welstandsadvies;
- de door u te kiezen notaris voor de kosten van de akte van grondoverdracht en inschrijving bij het kadaster.



Loting reglement



Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

bouwkavel:

een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een individuele woning met bijbehorende aanhorigheden;

college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg;

gemeente:

de gemeente Elburg;

gegadigde:

degene die is geïnteresseerd in de reservering van een bouwkavel;

gronduitgifte:

reserverings- en verkoopprocedure van kavels voor individuele woningbouw in een bepaald plangebied;

plangebied:

het op tekening nader aangeduide gebied waarbinnen de gronduitgifte plaats vindt waarop dit reglement van toepassing is.

Doel

Het doel van dit reglement is om iedere gegadigde middels een vaste systematiek van loting, een gelijke kans te bieden om voor reservering van een bouwkavel in plan Gerichtenweg te Hoge Enk in aanmerking te komen. Dit reglement is van toepassing op de eventuele loting voor de kavels 1 t/m 4B.

Kennisgeving van gronduitgifte en wijze van inschrijving

De gemeente geeft op de volgende wijze kennis van het voornemen tot gronduitgifte en de wijze van inschrijving:

1. De mogelijkheid om zich in te schrijven als gegadigde voor een van de kavels wordt bekend gemaakt middels een kennisgeving in een gemeentelijk huis-aan-huis-blad; in het huis-aan-huis-blad staat de wijze van inschrijving en de uiterste datum daarvoor vermeld; de eventuele criteria voor inschrijving en toewijzing van de bouw kavels worden daarbij vermeld. De kennisgeving wordt tevens geplaatst op de website van de Gemeente Elburg.
2. Indien na de loting nog kavels beschikbaar zijn, kan het college besluiten deze kavels op een andere wijze aan gegadigden aan te bieden.
3. Een inschrijfformulier voor de kavels en loting met een brochure van de betrokken bouw kavels en nadere gegevens zijn verkrijgbaar bij Makelaar



Op de reservering toepasselijke voorwaarden

- a.** De reservering van bouw kavels voor diegenen die zijn ingeloot zal geschieden overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in dit reglement en de bepalingen in de reserveringsovereenkomst.
- b.** Reservering van particuliere bouw kavels vindt slechts plaats voor natuurlijke personen. Rechtspersonen zijn van reservering uitgesloten, tenzij voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van het college is verkregen.

Inlevering inschrijfformulier

- a.** Uiterlijk op een nader aan te geven datum en tijdstip moet het inschrijfformulier, voorzien van een handtekening, worden ingediend bij makelaardij
- b.** Alleen volledig ingevulde en ondertekende formulieren worden geaccepteerd. Inschrijfformulieren die niet tijdig zijn ingediend of niet volledig zijn ingevuld en ondertekend zijn ongeldig en worden door de gemeente niet in behandeling genomen.
- c.** Per (te voeren) huishouden kan 1 inschrijfformulier ingediend worden. Per gegadigde, per echtpaar, per geregistreerd partnerschap of per samenlevingsverband kan er dus maximaal één inschrijfformulier worden ingediend. Particulieren die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te gaan voeren, worden samen als één particulier gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. Particulieren die op het moment van inschrijving op verschillende adressen wonen, maar samen in de op de bouw kavel te bouwen vrijstaande woning of twee-onder-een-kapwoning willen gaan wonen, mogen gezamenlijk dus slechts één inschrijfformulier indienen.
- d.** Het inschrijfformulier is persoonsgebonden.
- e.** De op het inschrijfformulier aangegeven voorkeursvolgorde van de bouw kavels is bindend en onherroepelijk.

twee-onder-1-kap woning

- a.** Inschrijving voor de kavels voor een twee-onder-1-kap woning door indiening van het inschrijfformulier, kan alleen geschieden door een duo van gegadigden.
- b.** De kavelvoorkeuren die door het duo van gegadigden op hun inschrijfformulieren worden opgegeven, dienen met elkaar overeen te komen. Als de ene tot het duo behorende gegadigde bij zijn of haar eerste kavelvoorkeur het kavelnummer opgeeft van de bouw kavel aan de linkerkant van een twee-onder-een-kapwoning, dient de andere tot het duo behorende gegadigde het kavelnummer van de bouw kavel aan de rechterkant van diezelfde twee-onder-een-kapwoning als eerste voorkeur op te geven.
- c.** Slechts volledig en juist ingevulde, ondertekende en tijdig ingediende inschrijfformulieren worden in behandeling genomen.
- d.** De door het duo van gegadigden op beide inschrijfformulier aangegeven kavelvoorkeuren zijn bindend en onherroepelijk.
- e.** Het inschrijfformulier is persoonsgebonden en elk duo van gegadigden mag per gegadigde slechts één inschrijfformulier indienen. Een particulier mag geen onderdeel uitmaken van meerdere duo's gegadigden.



Loting en toewijzing kavels voor vrijstaande woning

- a.** De procedure van kaveltoewijzing treedt pas in werking indien en voor zover er meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen voor een woningbouwkavel. Indien er slechts één gegadigde is voor een kavel dan vindt automatisch toewijzing plaats aan deze gegadigde.
- b.** Na ontvangst van de inschrijfformulieren is de door de gemeente aangewezen wethouder belast met de procedure van de kaveltoewijzing. De kaveltoewijzing vindt plaats in het gemeentekantoor van Elburg.
- c.** De loting vindt plaats tijdens een voor een ieder toegankelijke openbare zitting.
- d.** De ingeschreven gegadigde moet persoonlijk aanwezig zijn bij de loting. Indien dit niet mogelijk is moet een gevolmachtigde aanwezig zijn.
- e.** De inschrijfformulieren worden door de wethouder in blanco enveloppen gestoken. De enveloppen worden voorzien van een nummer. De corresponderende nummers worden in een bus gedaan.
- f.** De wethouder zorgt dat de nummers in de bus goed worden geschud en verricht de eerste trekking. De wethouder opent de envelop met het gelijke nummer en maakt duidelijk verstaanbaar de naam en de kavelvoorkeuren bekend van de gegadigde die op het getrokken inschrijfformulier staat vermeld.
- g.** De eerste nog beschikbare woningbouwkavel wordt aan de betreffende gegadigde toegewezen. Bij de toewijzing is/zijn de aangegeven kavelvoorkeur(en) op het inschrijfformulier bindend.
- h.** Indien geen van de aangegeven kavelvoorkeuren op het inschrijfformulier van een gegadigde correspondeert met de beschikbare kavels dan zal geen toewijzing aan deze gegadigde kunnen plaatsvinden en valt deze gegadigde af. De gegadigde zal in dat geval op de reservelijst worden geplaatst.
- i.** Vorenstaande toewijzingshandelingen worden herhaald totdat alle beschikbare kavels zijn toegewezen.
- j.** Van het verloop en de uitkomst van de loting wordt door de gemeente een proces-verbaal gemaakt.

Loting en toewijzing kavels voor 2-onder-1-kap woningen

- a.** De procedure van kaveltoewijzing treedt pas in werking indien en voor zover er meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen voor een 2-onder-1-kap kavel. Indien er slechts één duo van gegadigden is voor een 2-onder-1-kap kavel dan vindt automatisch toewijzing plaats aan dit duo van gegadigden.
- b.** Na ontvangst van de inschrijfformulieren is de door de gemeente aangewezen wethouder belast met de procedure van de kaveltoewijzing. De kaveltoewijzing vindt plaats in het gemeentekantoor van Elburg.
- c.** De loting vindt plaats tijdens een voor een ieder toegankelijke openbare zitting.
- d.** Het ingeschreven duo van gegadigden moet persoonlijk aanwezig zijn bij de loting. Indien dit niet mogelijk is moet een gevolmachtigde aanwezig zijn.
- e.** De sets van inschrijfformulieren worden door de wethouder in blanco enveloppen gestoken. De enveloppen worden voorzien van een nummer. De corresponderende nummers worden in een bus gedaan.
- f.** De wethouder zorgt dat de nummers in de bus goed worden geschud en verricht de eerste trekking. De wethouder opent de envelop met het gelijke nummer en maakt duidelijk verstaanbaar de namen en de kavelvoorkeuren bekend van het duo van gegadigden die op de getrokken inschrijfformulieren staan vermeld.
- g.** De eerste nog beschikbare woningbouwkavel voor een 2-onder-1-kap woning wordt aan de betreffende gegadigden toegewezen. Bij de toewijzing is de aangegeven kavelvoorkeur op de inschrijfformulieren bindend.
- h.** Indien geen van de aangegeven kavelvoorkeuren op de inschrijfformulier van een duo van gegadigden correspondeert met de beschikbare kavels dan zal geen toewijzing aan deze gegadigden kunnen plaatsvinden en vallen deze gegadigden af. Het duo van gegadigden zal in dat geval op de reservelijst worden geplaatst.
- i.** Vorenstaande toewijzingshandelingen worden herhaald totdat alle beschikbare kavels zijn toegewezen.
- j.** Van het verloop en de uitkomst van de loting wordt door de gemeente een proces-verbaal gemaakt.



Aanbieden van de reserveringsovereenkomst

Binnen twee weken nadat de loting en toewijzing van de kavels heeft plaats gehad wordt onderzoek gedaan of de gegadigden die zijn ingeloot voor een bouwka­vel ook voldoen aan de eventuele criteria die voor inschrijving en toewijzing van de betrokken bouwka­vel gelden. De gegadigde dient zijn medewerking te verlenen aan het verstrekken van alle door de gemeente verlangde gegevens.

Bouwka­vel voor 1 woning:

Zodra uit het onderzoek blijkt dat de gegadigde voldoet aan de eventuele criteria wordt de gegadigde een reserveringsovereenkomst voor de bouwka­vel aangeboden. In deze reserveringsovereenkomst wordt het volgende opgenomen en geregeld:

naam, adres, woonplaats van de gegadigde, kavelnummer, prijs en oppervlakte van de gereserveerde kavel en de voorwaarden waaronder de kavel voor de gegadigde gereserveerd wordt.

De gegadigde dient de ondertekende reserveringsovereenkomst binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomst te retourneren. Door ondertekening van de reserveringsovereenkomst verklaart de gegadigde de door hem of haar gekozen bouwka­vel te willen reserveren onder de daarin staande voorwaarden. Indien de reserverings-overeenkomst niet binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomst is ontvangen door de gemeente, vervalt de reservering van de bouwka­vel en alle verdere rechten van gegadigde om een bouwka­vel te reserveren.

Bouwka­vel voor een twee-onder-1-kap woning:

Zodra uit het onderzoek blijkt dat het duo van gegadigden voldoet aan de criteria krijgen beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden een reserveringsovereenkomst voor het door hen aangegeven deel van de bouwka­vel aangeboden. In deze reserveringsovereenkomsten wordt onder andere het volgende opgenomen en geregeld:

naam, adres en woonplaats van de beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden, kavelnummer, prijs en oppervlakte van het door de gegadigde gereserveerde deel van de bouwka­vel en de voorwaarden waaronder de bouwka­vel voor de beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden, gereserveerd wordt.

De beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden dienen de ondertekende reserveringsovereenkomsten binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomsten te retourneren aan de gemeente. Door ondertekening van de reserveringsovereenkomsten verklaren beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden, de door hen gekozen en aan hen toegewezen delen van de bouwka­vel voor een twee-onder-1-kap woning te willen reserveren onder de in de reserveringsovereenkomst genoemde voorwaarden. Indien beide reserveringsovereenkomsten van het duo van gegadigden niet binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomsten retour zijn ontvangen door de gemeente, vervallen de reserveringen van beide delen van de bouwka­vel voor een 2-onder-1-kap woning en alle verdere rechten van beide particulieren die behoren tot het duo van gegadigden. De gemeente is daarna vrij om de bouwka­vels op een later tijdstip aan het eerstvolgende duo van gegadigden op de reservelijst aan te bieden.



Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin dit loting-reglement niet voorziet beslist het college van burgemeester en wethouders.

Verkoop-procedure

Als u belangstelling heeft voor de koop van een van de kavels dan kunt u contact opnemen met Makelaar.....

Als u na eventuele loting kunt instemmen met de toegewezen kavel dient u een reserverings-overeenkomst te ondertekenen. Deze overeenkomst moet voor de gestelde datum ondertekend worden geretourneerd. Als niet wordt gereageerd, wordt aangenomen dat u geen belangstelling (meer) heeft en vervalt de reservering van de bouwka­vel en alle verdere rechten van gegadigde of duo van gegadigden om een bouwka­vel te reserveren.

Na het ondertekenen van de reserverings-overeenkomst(en) heeft u zes weken de tijd om de mogelijkheden te onderzoeken hoe u een bouwplan voor een (2-onder-1-kap) woning kunt ontwikkelen.

De medewerkers van de servicebalie op het gemeentekantoor, telefonisch bereikbaar via nummer 0525-688688, kunnen u informeren over de te nemen stappen en brengen u met de juiste mensen in contact. Aan deze eerste periode van reservering zijn geen kosten verbonden.

Na zes weken moet u kiezen of u de reservering wel of niet wil voortzetten met maximaal 20 weken. In het geval van voortzetting worden reserveringskosten in rekening gebracht. De reserveringskosten bedragen 5% van de koopsom (exclusief BTW). Over de optierente moet BTW in rekening worden gebracht. Het totale reserveringsbedrag moet (incl. BTW) direct worden overgemaakt op de rekening van de gemeente Elburg.

Reservering van een bouwka­vel is niet vrijblijvend. De reserveringsperiode van maximaal 26 weken is bedoeld om een bouwplan te ontwikkelen. Tijdens deze periode moet het bouwplan van de te bouwen woning ter goedkeuring aan welstandscommissie "Het Oversticht" worden voorgelegd. Als het bouwplan past binnen de geldende regels en welstandseisen kan daadwerkelijk tot koop van de kavel worden overgegaan d.m.v. ondertekening van een uitgifte-overeenkomst. De grondoverdracht wordt notarieel vastgelegd en op het moment van aktepassering zal de koopsom verminderd worden met de betaalde reserveringsvergoeding.

Wanneer niet tot koop wordt overgegaan, vervalt de vergoeding naar rato van de verstreken periode aan de gemeente en zal het eventuele tegoed worden teruggestort.

Ten aanzien van de uitgifte-overeenkomsten voor de bouw van een twee-onder-1-kapwoning geldt de opschortende voorwaarde dat de bij de bouw van de woningen betrokken partijen de aan hen voorgelegde grond-uitgifteovereenkomsten beiden moeten hebben getekend voordat grondoverdracht kan plaatsvinden. Het passeren van de akte zal bij een samen te kiezen notaris moeten plaatsvinden.



Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg

De gemeenteraad heeft algemene uitgiftevoorwaarden vastgesteld.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor grond (ook wel genoemd een uitgifte-overeenkomst), dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing. U zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan. Deze bepalingen zijn altijd en voor iedereen gelijk.

Bij koop zijn in ieder geval het hele hoofdstuk 1 en 2 van toepassing. Daarnaast zijn er nog vaak enkele artikelen uit hoofdstuk 3 en 4 die uitdrukkelijk van toepassing dienen te worden verklaard. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuis hoort:

artikel 1.2 is artikel 2 van hoofdstuk 1. In de uitgifte-overeenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden.

In de uitgifte-overeenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen;

- Kernbedingen zijn: de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er wordt verkocht, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd.
- Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar in dit bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar bijzondere bedingen kunnen ook voorkomen als rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad. Bijzondere bedingen komen (behalve bij bedrijven) slechts weinig voor en dan nog meestal bij ingewikkelde transacties.

Bij woningen is de uitgifte-overeenkomst dan ook kort: vaak maar één velletje papier met een verklaring. Bij bedrijven kan de uitgifte-overeenkomst soms langer zijn. Voor de duidelijkheid is er in hoofdstuk 1 van de Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn vrijwel helemaal in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

Voor de volledige tekst van de algemene uitgiftevoorwaarden kunt u de website van de gemeente raadplegen:

www.elburg.nl > bouwen en verbouwen > [intoetsen](#) bij "Zoeken":

Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg.



Mocht u over de algemene uitgiftevoorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van het team Grondzaken van het domein Leefomgeving, bereikbaar via het algemene telefoonnummer (0525) 688 688.



Regels op de kaart

Op 1 januari 2024 is de omgevingswet in werking getreden. De omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Een vergunning aanvragen voor een nieuw plan of idee kan in het nieuwe digitale Omgevingsloket (omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart). In deze digitale omgeving staan alle regels en plannen van gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk. Hier vindt u ook alle relevante informatie uit het bestemmingsplan:

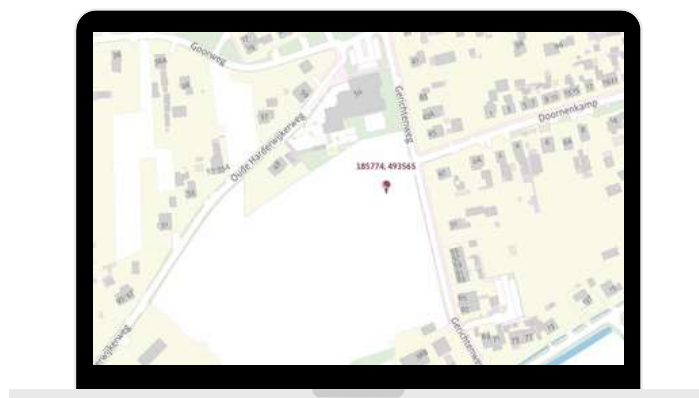


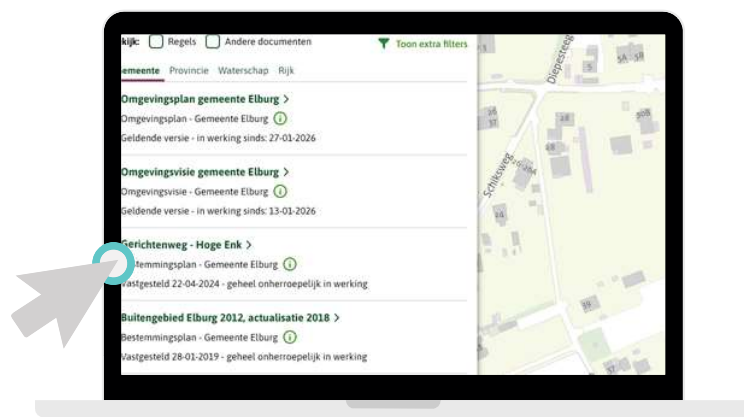
Aktiveer de button "Regels op de kaart >

U krijgt de kaart van Nederland te zien:



en scroll vervolgens naar de locatie van de Gerichtenweg op de kaart:





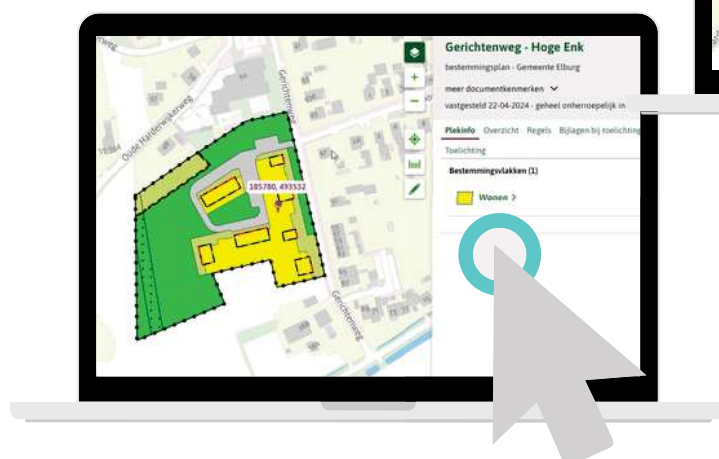
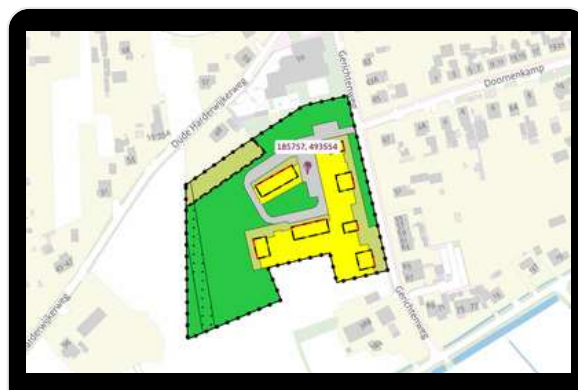
Door in de kaart de locatie van het plan aan te tikken komen de voor dit gebied geldende en vastgestelde plannen in beeld.

Selecteer vervolgens links op het scherm :

Gerichtenweg - Hoge Enk

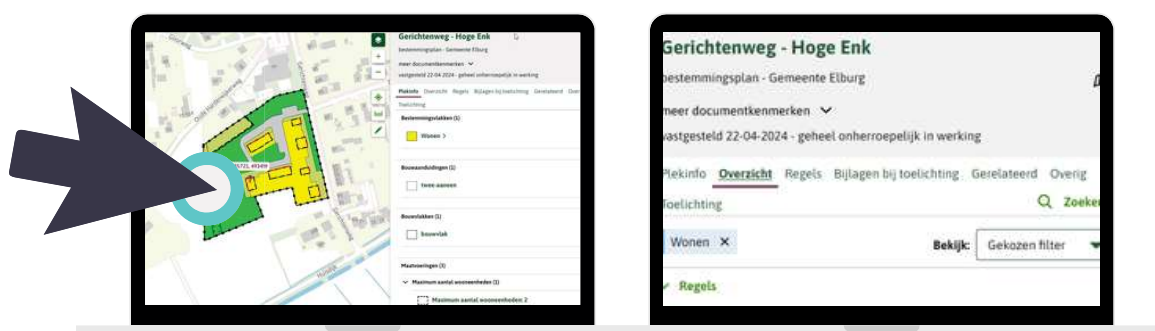
Bestemmingsplan - Gemeente Elburg
vastgesteld 22-04-2024 -
geheel onherroepelijk in werking

Het bestemmingsplan komt in beeld:



Aan de rechterzijde komen de regels en plekinfo in beeld.

Door op de button Wonen te klikken komt de bestemmingsinformatie voor de te bouwen woningen in beeld.



Door een bouwvlak op de kaart aan te tikken komt allerlei specifieke plek-info naar voren. Onder [Overzicht](#), [Regels](#), [Bijlagen bij toelichting](#) vindt u o.a. het stedenbouwkundig plan, akoestisch onderzoek en het bodemonderzoek.



GERICHTENWEG - HOGE ENK

Beeldkwaliteitsplan

Voor de te bouwen woningen in plan Gerichtenweg is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Een beeldkwaliteitsplan is een middel om "richting" te geven aan bouwplannen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt aan de hand van foto's en schetsen met tekstuele toelichting een beeld gegeven van de gewenste kwaliteiten voor de te ontwikkelen woonomgeving. Het beeldkwaliteitsplan maakt duidelijk wat voor (architectonische) stijl / karakter de plannenmakers voor ogen hebben.

Het is dus belangrijk dat u zich van tevoren goed op de hoogte stelt wat er van uw bouwplan verwacht wordt.

In de ontwikkelingsfase van uw woning zal uw plan ter goedkeuring aan welstandscommissie "Gelders Genootschap" worden voorgelegd en door de commissie getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) is goedkeuring vereist.



Het beeldkwaliteitsplan van plan Gerichtenweg is in te zien en te downloaden via:

https://www.elburg.nl/Bouwen_en_verbouwen



referentiebeelden uit het beeldkwaliteitsplan Gerichtenweg



GERICHTENWEG - HOGE ENK

Duurzaam en natuurinclusief bouwen

Duurzaam Elburg

We zijn op weg naar een duurzame toekomst met een schone en gezonde woon-, werk- en leefomgeving. Overal om ons heen zien we acties en goede voorbeelden van inwoners en ondernemers. Bijvoorbeeld groepjes burens die samen hun tuinen en straat vergroenen, woningen en bedrijfspanden met zonnepanelen om zelf energie op te wekken of ondernemers die afval gebruiken als grondstof voor nieuwe producten. Als gemeente hebben we onze activiteiten voor de komende tijd vastgelegd in het [Programma Duurzaamheid 2022 - 2025](#).

Bij natuurinclusief bouwen houden bouwers rekening met beschermde diersoorten en de hoeveelheid groen op aan en rondom gebouwen. Natuurinclusief bouwen hoeft niet ingewikkeld te zijn. Relatief simpele en goedkope ingrepen kunnen ertoe leiden dat gebouwen een betekenisvolle bijdrage leveren aan het ecosysteem. Denk aan nestkasten voor vogels en vleermuizen, het natuurinclusief inrichten van tuinen, weinig verharding gebruiken en het aanplanten van hagen.

Op de website <https://www.checklistgroenbouwen.nl> staan aansprekende voorbeelden.

Checklist Groen Bouwen



