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
- Regels op de kaart
- Beeldkwaliteitsplan
- Duurzaam en natuurinclusief bouwen
- Concept Reservering-overeenkomst
- Concept Uitgifte-overeenkomst

Inleiding

In de oksel van de Gerichtenweg en de Oude Harderwijkerweg, aan de achterzijde van basisschool Mattanja, bevindt zich uitbreidingslocatie 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!

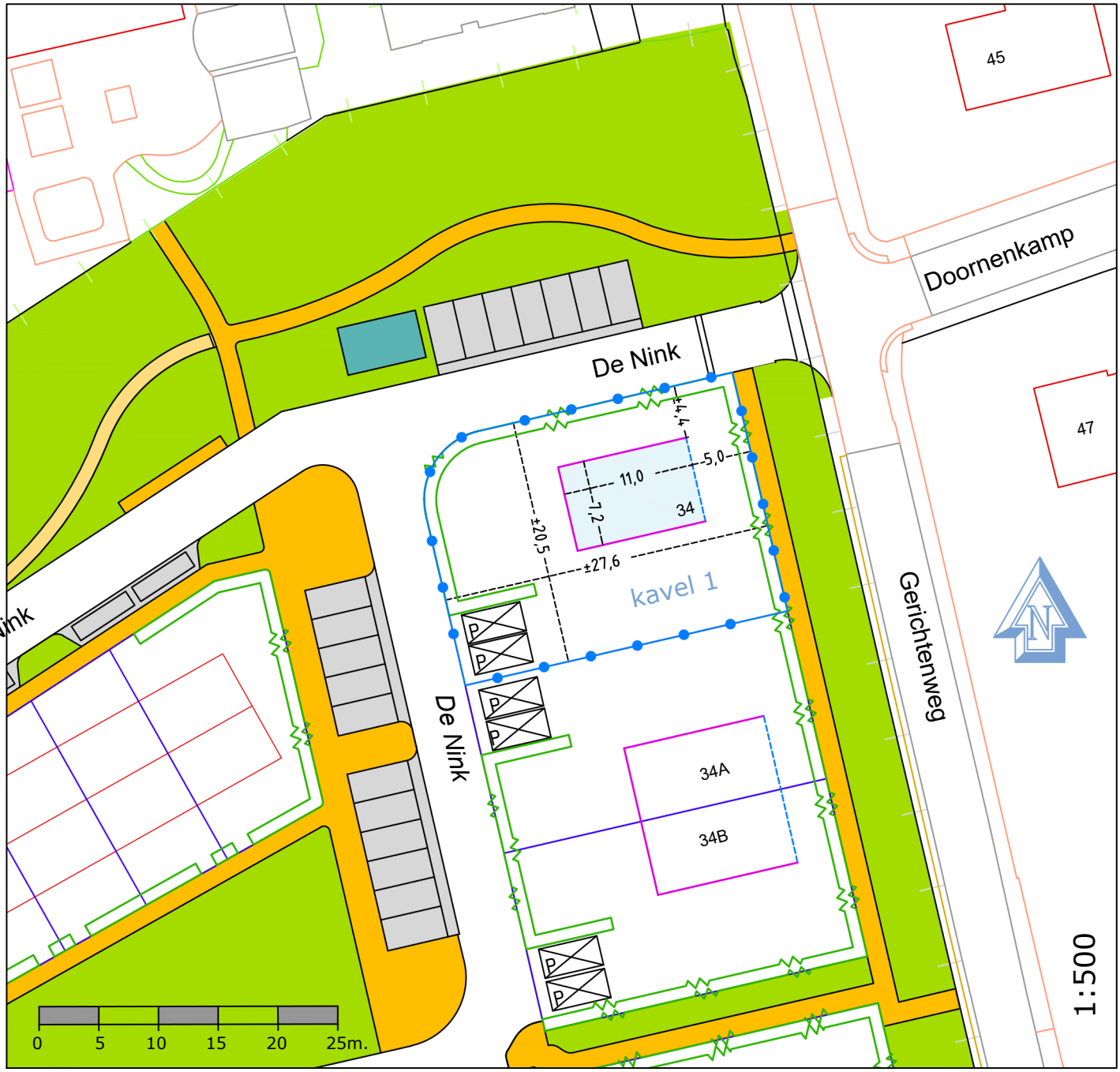
Vier kavels zijn vrij gelegen aan de Gerichtenweg en twee kavels zijn gesitueerd en uitkijkend op groen weidegebied aan de nieuw aan te leggen weg De Nink. De kavels variëren in grootte tussen ca. 850 m^2 en ca. 400 m^2.

Om in aanmerking te komen voor een van deze kavels kunt u zich inschrijven met een inschrijfformulier. Deze zijn verkrijgbaar bij Kok & Heijkamp Makelaars. De ingevulde formulieren moeten worden geretourneerd aan Kok & Heijkamp Makelaars, Eperweg 70, 8084 HJ 't Harde.
Bij meerdere gegadigden voor dezelfde kavel worden de kavels toegewezen na loting. Het loting-reglement is opgenomen in deze brochure.

KOK & HEIJKAMP
MAKELAARS

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 er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Het omgevingsplan "Gerichtenweg" en de bijlagen zijn altijd bepalend.



grens kavel 1

Gerichtenweg 34 / ± 560 m²

€ 302.400,- k.k.

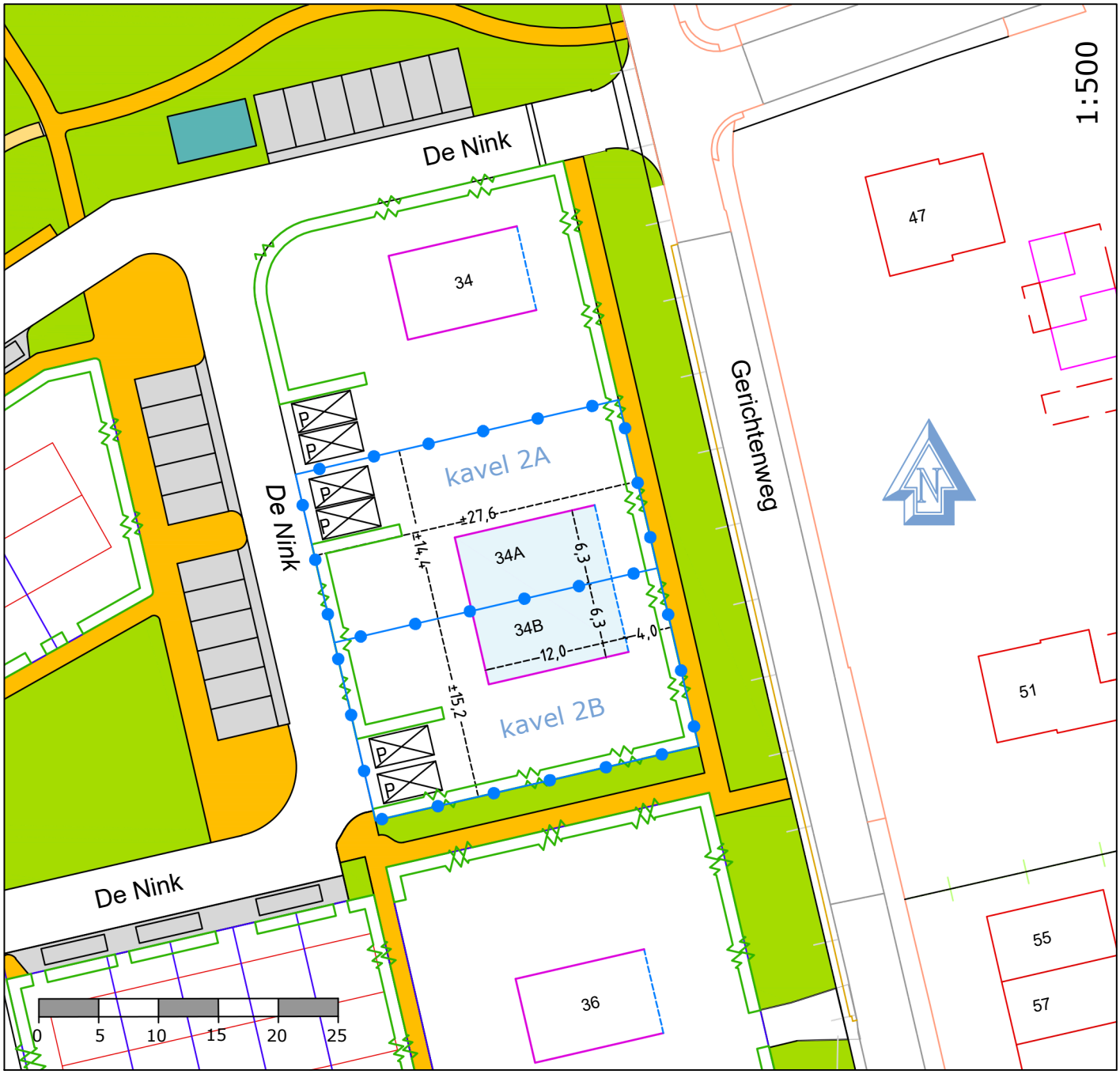
Bestemd voor vrijstaande woning

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

prive-parkeerplaats

te planten beukenhaag

Gemeente Elburg



Bestemd voor twee-onder-1 kap: grens kavel 2A en kavel 2B

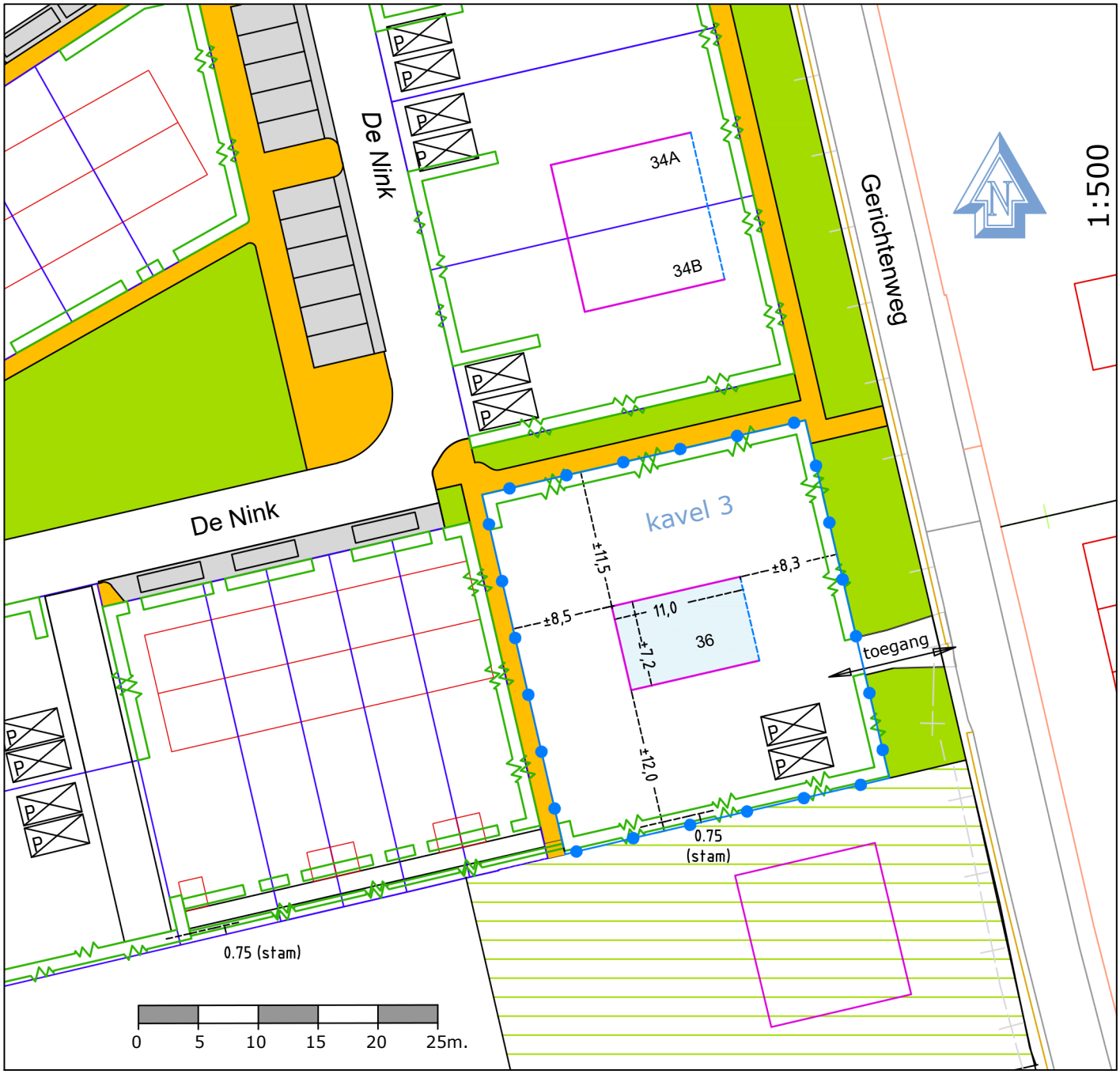
Gerichtenweg 34A / ± 399 m²
€ 215.460,- k.k.

Gerichtenweg 34B / ± 422 m²
€ 227.880,- k.k.

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

prive-parkeerplaats
te planten beukenhaag

Gemeente Elburg



grens kavel 3

Gerichtenweg 36 / ± 854 m²

€ 375.000,- k.k.

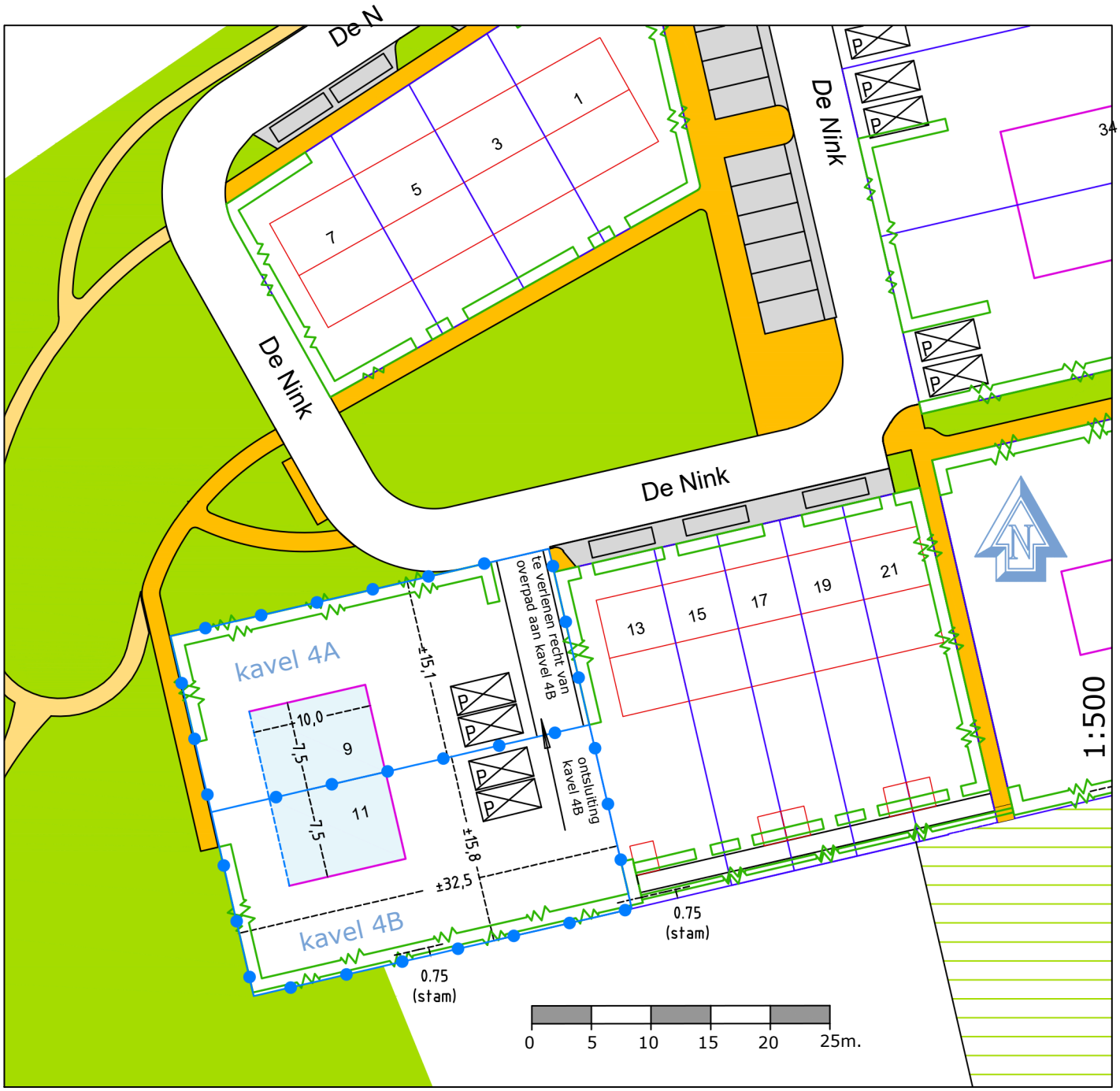
Bestemd voor vrijstaande woning

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

prive-parkeerplaats

te planten beukenhaag

Gemeente Elburg



Bestemd voor twee-onder-1 kap: grens kavel 4A en kavel 4B

De Nink 9 / ± 493 m²
€ 266.220,- k.k.

De Nink 11 / ± 516 m²
€ 278.640,- k.k.

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

prive-parkeerplaats
te planten beukenhaag

Gemeente Elburg

Overige kavel-informatie

Bouwhoogtes:

bouwhoogte hoofdgebouw; max. 9 meter
goothoogte hoofdgebouw: max. 4 meter

- Bijbehorende bouwwerken mogen:

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

- 85 m^2 bij een perceel kleiner dan 850 m^2;
- 10% van de perceelsoppervlakte bij een perceel gelijk aan of groter dan 850 m^2 en kleiner dan 1.250 m^2;
- 160 m^2 bij een perceel gelijk of groter dan 1.250 m^2;
  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 m^2 worden gebouwd.

b. uitsluitend in de perceelgrens worden gebouwd;
c. aangebouwd een goothoogte/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 goothoogte 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 Omgevingsplan "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 Omgevingsplan 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 - € 302.400,-
kavel 2A - € 215.460,-
kavel 2B - € 227.880,-
kavel 3 - € 375.000,-
kavel 4A - € 266.220,-
kavel 4B - € 278.640,-

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 bouwkavels 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 bouwkavels en nadere gegevens zijn verkrijgbaar bij Kok & Heijkamp Makelaars, Eperweg 70, 8084 HJ 't Harde, tel. 0525-216001, nieuwbouw@kok-heijkamp.nl .

KOK & HEIJKAMP
MAKELAARS

Op de reservering toepasselijke voorwaarden

a. De reservering van bouwkavels 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 bouwkavels 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 Kok & Heijkamp Makelaars, Eperweg 70, 8084 HJ 't Harde.
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 bouwkavel 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 bouwkavels 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 bouwkavel aan de linkerkant van een twee-onder-een-kapwoning, dient de andere tot het duo behorende gegadigde het kavelnummer van de bouwkavel 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 of haar medewerking te verlenen aan het verstrekken van de door de gemeente gevraagde en relevante 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 aan Kok & Heijkamp Makelaars, Eperweg 70, 8084 HJ 't Harde. 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 op het retouradres, 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 Kok & Heijkamp Makelaars, Eperweg 70, 8084 HJ 't Harde. 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 op het retouradres, 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 kunt u contact opnemen met:

Kok & Heijkamp Makelaars,
Eperweg 70,
8084 HJ 't Harde,
0525-216001 / nieuwbouw@kok-heijkamp.nl

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 Gelders Genootschap” 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 opgeno men, 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 opgeno men, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn vrijwel helemaal in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

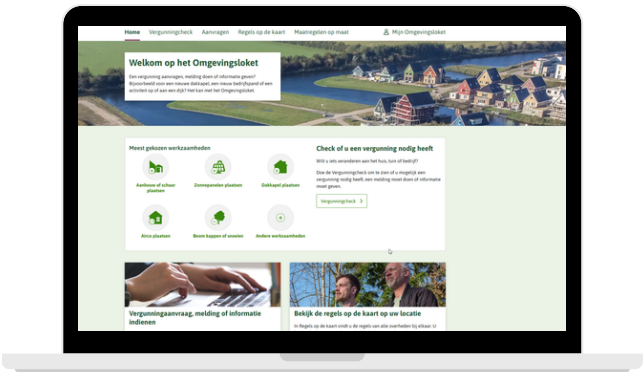
Voor de volledige tekst van de algemene uitgiftevoorwaarden kunt u de website van de gemeente raadplegen:

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

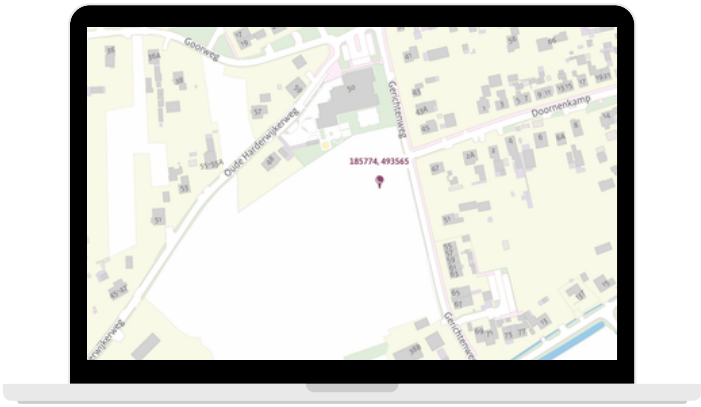
Op 1 januari 2024 is de omgevingswet in werking getreden. De omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Een vergunning aanvragen voor een nieuw plan of idee kan in 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:

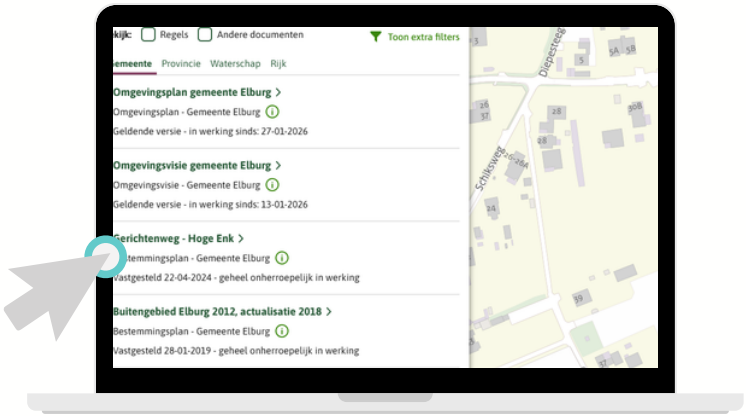


Aktiveer de button "Regels op de kaart >

U krijgt de kaart van Nederland te zien:

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

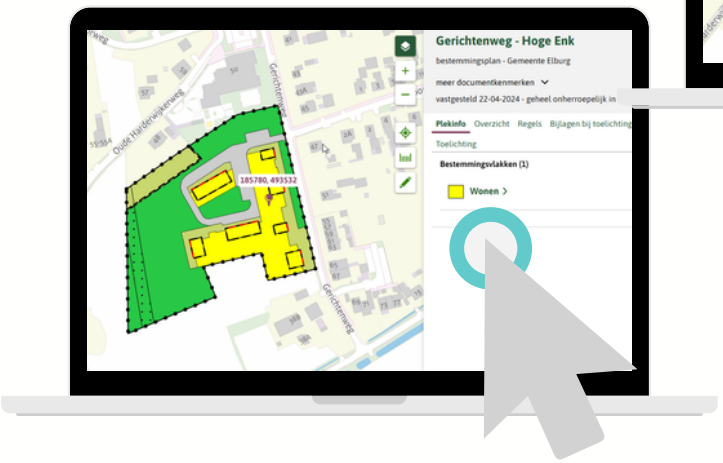




Door in de kaart de locatie van het plan aan te tikken komen de voor dit gebied geldende en vastgestelde plannen in beeld.

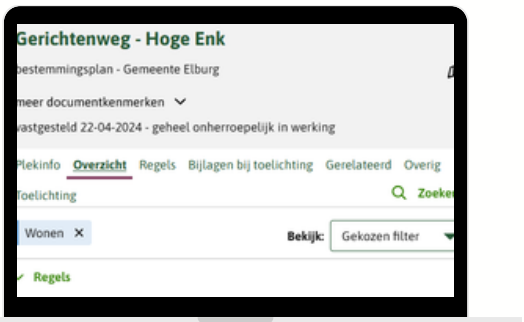
Selecteer vervolgens links op het scherm :
Gerichtenweg - Hoge Enk
Bestemmingsplan - Gemeente Elburg
vastgesteld 22-04-2024 -
geheel onherroepelijk in werking

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) 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 stedebouwkundig plan, akoestisch onderzoek en het bodemonderzoek.

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.

GELDERS genootschap

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

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 buren 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 dier- en plantensoorten 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.

concept-reserveringsovereenkomst

Gemeente Elburg

RESERVERINGSOVEREENKOMST

A. De gemeente Elburg, kantoorhoudende aan de Zuiderzeestraatweg Oost 19 te Elburg, overeenkomstig het bepaalde in artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door W. Weessies, beleidsmedewerker Vastgoed, daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet gemandateerd door H.J. van Schaik in zijn hoedanigheid van burgemeester (wnd), en in die hoedanigheid ingevolge het bepaalde in het bevoegdhedenregister [nr.98], gerechtigd tot het vertegenwoordigen van de gemeente, hierna te noemen "de gemeente",

en

B. de heer/mevrouw [ ], [ ], geboren op [ ] te [ ], wonende [ ], legitimatie [ ], en [ ], [ ], geboren op [ ] te [ ], wonende [ ], legitimatie [ ] hierna samen te noemen "de gegadigde",

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. De gemeente reserveert ten behoeve van de gegadigde **bouwkavel nr.** [ ] , groot plm. [ ] m², gelegen aan De Nink in het bestemmingsplan "Gerichtenweg" zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende **tekening V** [ ], kosteloos vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst tot .....

2. Uiterlijk op ..... zal de gegadigde de gemeente schriftelijk meedelen of hij in principe voor koop van deze kavel in aanmerking wenst te komen onder akkoordverklaring van de voorwaarden en bepalingen van de standaardkoopovereenkomst.

3. a. Indien de gegadigde nog geen keuze kan maken, zal hij uiterlijk op ..... schriftelijk aan de gemeente meedelen of hij de kavel tegen betaling van een reserveringsvergoeding verder wil reserveren onder de hierna genoemde voorwaarden, dan wel of hij afziet van koop.
   b. Indien de gemeente hierover van de gegadigde geen tijdig bericht heeft ontvangen en gedurende drie werkdagen volgende op ..... ook geen bericht ontvangt, vervalt het recht op reservering van de gegadigde. De gemeente is dan volledig vrij om de kavel aan een andere gegadigde aan te bieden.

4. a. Indien de gegadigde verder wenst te reserveren stort de gegadigde uiterlijk op ..... een reserveringsvergoeding ter hoogte van 5% van de koopprijs van de kavel vermeerderd met omzetbelasting te weten, **€ ----,-** op rekening nr. NL23BNGH0285002333 van de gemeente Elburg, onder vermelding van **"kosten reserveringsovereenkomst kavel ... Plan Gerichtenweg".**
   b. Indien de gemeente de reserveringsvergoeding niet tijdig op haar rekening heeft ontvangen en gedurende de vijf werkdagen volgende op de onder lid a van dit artikel genoemde datum ook niet ontvangt, vervalt het recht op reservering van de gegadigde. De gemeente is dan volledig vrij om de kavel aan een andere gegadigde aan te bieden.
   c. Indien de reserveringsvergoeding na reservering voor een andere (derde) gegadigde alsnog wordt ontvangen stort de gemeente het betaalde onverwijld terug op de rekening van de eerste gegadigde.
   Indien de reserveringsvergoeding na reservering voor een derde alsnog wordt ontvangen en de gemeente de kavel nog niet mondeling of schriftelijk voor een derde heeft gereserveerd herleeft de reservering onder de hierna genoemde voorwaarden.

5. Na ontvangst van de reserveringsvergoeding door de gemeente heeft de gegadigde recht op verdere reservering tot ..... Uiterlijk op deze datum zal de gegadigde de gemeente definitief schriftelijk meedelen of hij voor koop van deze kavel in aanmerking wenst te komen of niet.

6. a. Indien de gegadigde de kavel koopt wordt de betaalde reserveringsvergoeding als een reeds betaald deel van de koopprijs van de kavel beschouwd.
   b. Indien de gegadigde de kavel niet wil kopen vervalt voor elke volle week dat de betaalde reservering geduurd heeft, de reserveringsvergoeding naar rato van de verstreken periode van de betaalde reservering aan de gemeente. Het restant wordt onverwijld teruggestort. Deze periode wordt berekend vanaf de datum van ontvangst door de gemeente van de schriftelijke mededeling van de gegadigde dat hij tegen betaling van een reserveringsvergoeding verder wil reserveren, tot aan de datum van ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van gegadigde dat hij de kavel niet wil kopen.

7. a. De gemeente waarschuwt de gegadigde schriftelijk uiterlijk een week voor de einddatum van de termijn van de betaalde reservering, dat de reservering dreigt te verlopen.
   b. Indien de gemeente ondanks haar schriftelijke waarschuwing, niet tijdig voor de einddatum van de reservering van de gegadigde schriftelijk bericht heeft ontvangen of hij de kavel wil kopen en gedurende de drie werkdagen volgende op de genoemde datum ook geen bericht ontvangt, vervalt het recht op reservering van de gegadigde. De gemeente is dan volledig vrij om de kavel aan een andere gegadigde aan te bieden. De reserveringsvergoeding vervalt dan volledig aan de gemeente. De gemeente geeft daarvan kennis aan de gegadigde bij aangetekend schrijven.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Elburg d.d. [ ].

De heer [ ] , mevrouw [ ] , De gemeente Elburg,
W. Weessies,

concept-uitgifte-overeenkomst

Uitgifteovereenkomst

De ondergetekenden,

A. De gemeente Elburg, kantoorhoudende aan de Zuiderzeestraatweg Oost 19 te Elburg, overeenkomstig het bepaalde in artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door W. Weessies, beleidsmedewerker Vastgoed, daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet gemandateerd door H.J. van Schaik, in zijn hoedanigheid van burgemeester (wnd), en in die hoedanigheid ingevolge het bepaalde in het bevoegdhedenregister [nr.98], gerechtigd tot het vertegenwoordigen van de gemeente, hierna te noemen "de gemeente".

en

B. De ....., geboren ....., te ....., hierna te noemen "koper",

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

verkoper "de gemeente" draagt in volle en vrije eigendom over en koper voornoemd neemt in volle en vrije eigendom aan een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente ....., sectie ....., nr. ....., totaal groot ± .....m² (kavel .....), hierna te noemen "het verkochte", gelegen aan de ....., zoals is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekening **VXXXX**, voor een prijs van € ..... incl. BTW (kosten koper), zulks ten behoeve van de bouw van een woning, één en ander onder de gebruikelijke bij koop en verkoop geldende bepalingen en bedingen en de "Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2026" met dien verstande dat:

- artikel 2.11 wordt uitgezonderd,
- artikelen 3.3 en 3.4 van toepassing zijn en als kettingbeding ex artikel 2.17 van de "Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019" aangemerkt worden en als zodanig uitdrukkelijk door koper worden aanvaard;
- de artikelen 3.2, 3.6, 3.7, en 3.11 van toepassing zijn en als kwalitatieve verplichting ex artikel 2.18 van de "Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019" aangemerkt worden en als zodanig uitdrukkelijk door koper worden aanvaard;
- artikel 3.19 van toepassing is, waarbij de in dit artikel genoemde datum ..... betreft.

alsmede onder de volgende bijzondere voorwaarde:

a. Koper dient er voor te zorgen dat de aan het openbaar terrein grenzende erfafscheidingen een groen en natuurlijk karakter krijgen en behouden door middel van een door koper te planten haag.
b. Op lid a. is het bepaalde in artikelen 2.17 en 2.18 van de "Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2026" van toepassing, zodat deze verplichtingen als kettingbeding respectievelijk als kwalitatieve verplichting moeten worden aangemerkt.

Aldus opgemaakt te Elburg op ..... 2026.

Koper, Verkoper,

..... W. Weessies