

Baarle-Nassau



Verkoop bouw kavels

Maaijkant fase 2, Ulicoten

Inhoud

Inleiding.....	3
Ulicoten	4
Kavels	5
Toewijzing en verkoop kavels	6
De woning	8
Omgevingsvergunning	9
Bouwrijpe kavel.....	10
Woonrijp maken	12
Meer informatie.....	13

Bijlage 1: inschrijfformulier particuliere bouwkavel

Bijlage 2: Verkoopvoorwaarden woningbouw gemeente Baarle-Nassau

Bijlage 3: Huisvestingsbeleid verkoop van bouwkavels en koopwoningen

Bijlage 4: Bestemmingsplan Maaijkant 2^e fase

Bijlage 5: Verkoopkaart

Bijlage 6: Bodemonderzoek (gedeeltelijk)

Inleiding

In deze brochure treft u informatie aan over het bouwen van een woning op de bouw kavels die de gemeente Baarle-Nassau gaat uitgeven aan De Werft in Ulicoten. Het gaat hierbij om particulier opdrachtgeverschap waarbij u in eigen beheer een woning bouwt.

Naast algemene informatie wordt ingegaan op de toewijzing en verkoop van de kavels, de eisen uit het bestemmingsplan en de procedure voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Verder treft u praktische informatie aan over het bouw- en woonrijp maken van de kavels.

Tot slot bevat deze brochure enkele bijlagen, zoals het inschrijfformulier voor de loting, de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, bestemmingsplan (relevante bestemmingsplanregels) en de verkoopkaart.

Ulicoten

Kerngegevens

Het kerkdorp Ulicoten (circa 1.050 inwoners) dat ongeveer 4 km westelijk gelegen is van Baarle, is een typisch plattelandsdorp. Op één stukje weiland na, het voormalige 'Niemandland' dat in 1995 het Belgische enclavenummer 22 kreeg, behoort het gehele grondgebied van Ulicoten tot de gemeente Baarle-Nassau. Al eeuwenlang onderscheidt Ulicoten zich van andere kleine dorpen in Brabant met de verering van Sint Bernardus. Hierdoor komen ieder jaar vele pelgrims van heinde en ver naar de St. Bernarduskapel in Ulicoten. Met Pasen en Pinksteren, maar vooral op 20 augustus, de feestdag van Bernardus, kent Ulicoten een grote toeloop van vereerders.

Profielschets wijk

De 6 bouwkavels die de gemeente aanbiedt binnen het plan Maaijkant fase 2, zijn gelegen aan de noordoostzijde van de kern Ulicoten, aan de rand van het bestaand stedelijk gebied. Aan Den Dries - ten westen en direct grenzend aan het plangebied - ligt een relatief jonge woonwijk. De aanwezige bouwtypologieën betreffen voornamelijk twee-aan-een-gebouwde en vrijstaande woningen.

Openbaar Vervoer

Aan de Kloosterstraat is de bushalte voor lijn 132 (Breda centraal station – Tilburg centraal station).

Kavels

De gemeente gaat 6 bouwkavels aan De Werft uitgeven die bebouwd kunnen worden met een vrijstaande woning.

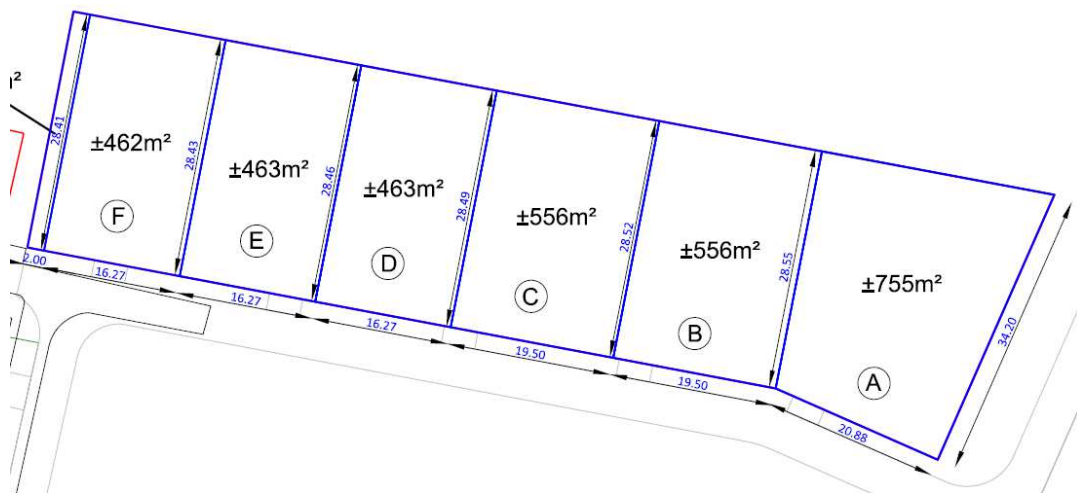
Kavel	Opp.(circa)	Kavelprijs (excl. BTW)	Kavelprijs (incl. BTW)
kavel A	755	€ 169.120,00	€ 204.635,20
kavel B	556	€ 124.544,00	€ 150.698,24
kavel C	556	€ 124.544,00	€ 150.698,24
kavel D	463	€ 103.712,00	€ 125.491,52
kavel E	463	€ 103.712,00	€ 125.491,52
kavel F	462	€ 103.488,00	€ 125.220,48

Grondprijs

De grondprijs voor particuliere ontwikkeling voor een vrijstaande woning bedraagt € 224,= per m². Dit is exclusief 21 % BTW.

Bijkomende kosten

Alle overige bijkomende kosten zoals leges, notariskosten, kadastrale kosten en de kosten van de huisaansluitingen voor energie, water en riolering komen voor rekening van de koper.



Toewijzing en verkoop kavels

De gemeente Baarle-Nassau hanteert een lotingsysteem voor de verkoop van particuliere bouwkavels, conform het “Huisvestingsbeleid verkoop van bouwkavels en koopwoningen”.

Inschrijving

Iedereen kan zich inschrijven voor de loting van de bouwkavels in het plan Maaijkant fase 2. De bouwkavels zijn niet bestemd voor een specifieke doelgroep. Per echtpaar, partnerschap of (toekomstig) samenwonenden kan slechts één inschrijving worden gedaan.

Iedereen die in aanmerking wil komen voor de loting van de bouwkavels kan zich van vrijdag 29 maart tot uiterlijk vrijdag 10 mei inschrijven.

Dit doet u door het inschrijfformulier dat in deze brochure is opgenomen (en los op de website is te downloaden) per e-mail te sturen naar lexdenissen@abg.nl. Formulieren die niet tijdig zijn ontvangen of onvolledig zijn, worden niet in behandeling genomen. Degenen die zich tijdig hebben ingeschreven, krijgen hiervan een bevestiging.

Loting

De loting vindt plaats op dinsdag 14 mei op kantoor van netwerknotarissen Bolscher en Smits te Baarle Nassau. De loting is niet openbaar, maar van de loting wordt wel een proces verbaal opgemaakt.

De loting heeft als doel het bepalen van een rangvolgorde binnen de groep van deelnemers, voor het in aanmerking komen voor de aankoop van een bouwka­vel, conform het “Huisvestingsbeleid verkoop van bouwkavels en koopwoningen” (bijlage 3).

Na de loting wordt, op rangvolgorde, telefonisch contact opgenomen met de ingeschrevenen, die dan zijn voorkeur voor een bouwka­vel door kan geven. Voor zijn gekozen bouwka­vel wordt een optie van vier weken gegeven.

Totstandkoming koopovereenkomst

Na de loting zal aan de kandidaat-koper de koopovereenkomst worden verstuurd, waarbij wordt aangegeven welke onroerende zaak te koop wordt aangeboden voor welke prijs, en waarbij wordt vermeld dat de verkoopvoorwaarden woningbouw gemeente Baarle-Nassau van toepassing zijn. Indien de kandidaat-koper van de aanbieding gebruik wenst te maken, dient hij deze binnen vier weken (optietermijn) nadat de aanbieding is gedaan voor akkoord te ondertekenen en aan de gemeente te retourneren. Zodra het college tot verkoop heeft besloten, wordt de overeenkomst door de burgemeester namens de gemeente getekend. De koop is definitief gesloten op het moment van de bekendmaking van de schriftelijk vastgelegde koopovereenkomst.

Overdracht, betaling en aanvaarding (artikel 1 en 2 van de koopovereenkomst).

De eigendomsoverdracht van het verkochte geschiedt bij een notariële akte van levering, op te maken door Bolscher & Smits Netwerk Notarissen te Baarle-Nassau. De akte moet worden verleden binnen twee maanden nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. Koper is verplicht binnen twee maanden nadat de koopovereenkomst is ondertekend, een ontvankelijke bouwaanvraag in te dienen, welke volgens ter plaatse geldende bestemmingsplan kan worden verleend. De koper is verplicht de verschuldigde

koopsom (incl. BTW), alsmede de eventueel verschuldigde rente, vóór de ondertekening van de notariële akte van levering te voldoen door storting op een rekening van genoemde Bolscher & Smits Netwerk Notarissen.

Voor elke dag dat betaling te laat is, is de koper rente verschuldigd op basis van de wettelijke rente, vanaf de datum van verzuim tot de dag van betaling, vermeerderd met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting.

Ontbindende voorwaarde in verband met financiering

Binnen 26 weken na het aangaan van de koopovereenkomst heeft de koper het recht de overeenkomst te ontbinden, indien koper geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen.

Bouwplicht (artikel 7 verkoopvoorwaarden woningbouw)

De koper is verplicht het verkochte te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing. Met de bouw mag niet eerder worden aangevangen dan nadat de notariële akte is gepasseerd en de bouwvergunning is verleend. Het verkochte zal in afwijking van hetgeen in de vorige zin is bepaald niet in gebruik kunnen worden genomen vóór het passeren van de notariële akte wanneer geen ontvankelijke bouwaanvraag bij burgemeester en wethouders is ingediend. De koper verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een deugdelijke en ontvankelijke aanvraag voor een bouwvergunning, betreffende de op het verkochte te realiseren bebouwing, bij burgemeester en wethouders in te dienen. Met de bouw dient binnen zes en twintig weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning een aanvang te zijn gemaakt. De bouw zal voorts continu moeten worden voortgezet, een en ander overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening. Binnen twee jaren na de datum van afgifte van de bouwvergunning dienen de in het goedgekeurde bouwplan vermelde opstellen conform het goedgekeurde bouwplan te zijn gerealiseerd en in gebruik genomen.

Eigendomsgrenzen

De eigendomsgrenzen van het perceel worden uitgezet door het cluster Basisregistratie en Belastingen. Vóór aanvang van de bouw moet u hiertoe een verzoek indienen bij deze afdeling.

Het uitzetten van de grenzen vindt plaats nadat de omgevingsvergunning is verleend en maximaal 1 week voordat de grond bij de notaris in eigendom wordt overgedragen.

De eigendomsgrenzen worden eenmalig in het terrein uitgezet. U bent zelf verantwoordelijk voor het waarborgen van de uitgezette punten. De kosten van herhaalde uitzetting komen voor uw rekening.

De woning

Voor de woning die u gaat bouwen gelden verschillende regels. Denk hierbij niet alleen aan de regels in het bestemmingsplan, de bouwtechnische regelgeving, maar ook aan de voorschriften in verband met veiligheid, milieu en duurzaamheid (gasloos bouwen).

Uw bouwplan moet voldoen aan al deze regels en voorschriften om van de gemeente een omgevingsvergunning te krijgen. De gemeente wil hiermee een wijk van hoge kwaliteit realiseren.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt bepaald hoe gronden mogen worden gebruikt en hoe ze mogen worden bebouwd. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven welk type woning mag worden gebouwd zoals vrijstaand, tweekapper en hoek- of tussenwoning. Ook worden de minimale en maximale hoogte- en breedtematen van de bebouwing aangegeven en tevens waar de hoofd- en bijgebouwen gesitueerd moeten worden.

De bestemmingsplanregels die voor u relevant zijn, zijn als bijlage in deze brochure opgenomen. Ook zijn eventuele afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Als een afwijking van het bestemmingsplan wordt gevraagd, moet de hiervoor voorgeschreven procedure worden gevolgd. Of de gevraagde afwijking ook daadwerkelijk wordt verleend, moet worden afgewogen. Het volledige bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Parkeren

U bent verplicht om 2 parkeerplaatsen (niet zijnde een garage) aan te leggen op eigen terrein. Door het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein op te lossen, drukt dit minder op het openbaar gebied. De gemeente zorgt ervoor dat er ruimte is voor parkeren in het openbaar gebied voor bezoekers.

Woonkeur

Woonkeur stelt extra kwaliteit aan uw woning en woonomgeving op het gebied van gebruiksvriendelijkheid, aanpasbaarheid en veiligheid. Hiermee biedt uw woning meer kwaliteit dan wettelijk is voorgeschreven. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.woonkeur-skw.nl

Veiligheid

Veiligheid is belangrijk bij het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk. Aandacht voor sociale veiligheid bij het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan en het ontwerp van de woningen kan criminaliteit en overlast voorkomen. Naar aanleiding van onderzoeken zijn richtlijnen opgesteld. Eén daarvan is het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.politiekeurmerk.nl.

Duurzaam

Woensdag 24 april wordt er een informatiebijeenkomst georganiseerd in de Bremerpoort over duurzaam bouwen.

Omgevingsvergunning

Voor het bouwen van een woning is een omgevingsvergunning vereist.

Vooroverleg

Om de vergunningprocedure vlot te laten verlopen, is het aan te bevelen dat uw architect vóór indiening van de formele aanvraag een schetsplan bij de gemeente indient voor vooroverleg. Dit schetsplan wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Het formulier voor vooroverleg kunt u vinden op onze website;

<https://www.baarle-nassau.nl/omgevingsvergunning.html>

Toetsing aan bestemmingsplan

Uw schetsplan wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Het kan zijn dat u uw aanvraag moet aanpassen of dat een afwijking van het bestemmingsplan aan de orde is.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Nadat uw plan is getoetst aan het bestemmingsplan, kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Hiervoor gelden landelijke indieningsvereisten. Deze staan vermeld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

De gemeente controleert of uw aanvraag volledig is. Als blijkt dat er nog stukken ontbreken, geeft de gemeente aan binnen welke termijn u de ontbrekende gegevens alsnog kunt aanleveren.

Binnen 8 weken na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning wordt een beslissing genomen op de aanvraag. De tijd die u nodig heeft om uw aanvraag compleet te maken, wordt bij de beslistermijn van de gemeente opgeteld. Eventueel kan de beslistermijn met 6 weken worden verlengd. Wanneer met een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan moet worden afgeweken, kunnen andere termijnen gelden.

Leges

Aan het verlenen van een omgevingsvergunning zijn legeskosten verbonden. Deze zijn mede afhankelijk van de bouwkosten. Wanneer een afwijkingsprocedure gevolgd moet worden, bent u voor die procedure eveneens leges verschuldigd. De hoogte van de leges wordt ieder jaar vastgesteld door de gemeenteraad en kunt u vinden op onze website in de Tarientabel behorende bij de Legesverordening.

Start bouw

Nadat u een omgevingsvergunning heeft gekregen en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, kunt u starten met de bouw van uw woning. Van de aanvang van de werkzaamheden moet het bouwtoezicht tenminste twee werkdagen vóór aanvang in kennis worden gesteld. Die kennisgeving kan schriftelijk gedaan worden, per e-mail (toezicht@abg.nl) of telefonisch.

Tijdens de bouw ziet de ambtenaar bouwtoezicht er op toe dat u bouwt overeenkomstig de verleende vergunning.

Bouwrijpe kavel

De uit te geven kavels in zijn bouwrijp. Dit betekent dat de gemeente de kavels op hoogte heeft gebracht, een openbare ontsluitingsweg heeft aangelegd en hoofdnutsvoorzieningen (hoofdkabel, hoofdleidingen en hoofdriolering) heeft aangelegd/laten aanleggen.

Bouwpeil woning

Het minimale bouwpeil van uw woning wordt vastgesteld door de gemeente en is gekoppeld aan het peil van de toekomstige definitieve weg. Het perceel wordt derhalve opgeleverd op een hoogte van maximaal 15 cm beneden of boven de kruin van de weg. Het verder ophogen en afwerken van het perceel tot op het nieuwe peil aan het einde van de bouwfase behoort tot uw verplichtingen.

Afvoeren grond

Indien u na de voltooiing van de bouw van uw woning teelaarde, grond of zand overhoudt, heeft het de voorkeur om deze zoveel mogelijk op het perceel zelf te verwerken (werken met een gesloten grondbalans).

Wanneer dit niet gaat, kunt u de grond laten afvoeren door een gespecialiseerd bedrijf (bijvoorbeeld door een container te huren of een loonbedrijf in te schakelen). Als u de grond zelf wilt afvoeren, kan dat in een aantal gevallen binnen onze regio op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Bodemonderzoek

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat het gebied geschikt is voor woningbouw.

Sonderingsonderzoek

U dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

Huisaansluitingen nutsbedrijven

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van openbare nuts- en telecommunicatievoorzieningen huisaansluitingen voor water, elektra, centrale antenne en telefoon. Hiervoor benadert u de verschillende nutsbedrijven, via <https://www.mijnaansluiting.nl/>.

Verbod gasaansluiting nieuwbouwwoningen

Per 1 juli 2018 vervalt de plicht voor netbeheerders om nieuwbouw woningen aan te sluiten op het aardgasnet. De netbeheerders mogen alleen wettelijke taken uitvoeren, daarom mogen zij ook niet meer op verzoek aansluiten. Het schrappen van de aansluitplicht functioneert hierdoor als een verbod op nieuwe gebouwen met aardgasaansluiting. De wet geldt voor klein verbruikaansluitingen (max 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen. Voor meer info; https://www.mijnaansluiting.nl/algemeen/staticpage?pagename=Veelgestelde_Vragen

Aansluiting riolering

Het schoon water (hemelwater) en vuil water (toilet, keuken, badkamer) wordt apart afgevoerd. Dit houdt in dat de riolering van de woning gescheiden moet worden aangelegd.

Vanaf het hoofdriool tot de perceelgrens legt de gemeente de leidingen aan. Vanaf uw perceelgrens naar uw woning moet u de leidingen zelf aanleggen en onderhouden. Op uw perceel (tegen de perceelgrens) moet u zelf de ontstoppingsstukken aanbrengen voor zowel het schoon- als het vuilwaterriool.

Vuil water

Iedere woning moet worden aangesloten op het vuil waterriool voor de afvoer van afvalwater. Het vuil water wordt via het riool naar de rioolwaterzuivering afgevoerd.

Regenwater

Om verdroging in het gebied tegen te gaan, wordt zoveel mogelijk geprobeerd om schoon regenwater in de wijk of directe omgeving te behouden in plaats van af te voeren naar de rioolwaterzuivering. Daarom wordt het hemelwater in een apart riool afgevoerd naar de waterberging.

Goten

In verband met de gescheiden opvang van regenwater en de afvoer rechtstreeks op het oppervlaktewater is het gebruik van zinken goten niet toegestaan. Titaan-zink is wel toegestaan.

Vergunning en kosten

De voorwaarden voor de riolaansluiting worden standaard opgenomen in de omgevingsvergunning voor de woning. De aanleg van de riolaansluiting hoeft u daarom niet afzonderlijk aan te vragen.

De kosten van aanleg van de riolaansluiting komen voor uw rekening en worden vermeld in de omgevingsvergunning. Deze kosten zitten niet inbegrepen in de grondprijs.

Woonrijp maken

U moet er rekening mee houden dat pas gestart wordt met het aanbrengen van de definitieve bestratingen als alle woningen op de uit te geven kavels gereed zijn.

Inrit

Inritten horen bij de inrichting van de straat en worden gelijktijdig met het woonrijp maken aangelegd door de gemeente. De gemeente bepaalt in overleg met u waar de inrit komt en houdt daarbij rekening met de verkeersveiligheid en de inrichting van de straat (parkeerplaatsen, bomen, etc.).

Per woning is 1 inrit toegestaan.

De inrit ligt op gemeentegrond. Het onderhoud van de inrit geschiedt dan ook door de gemeente.

Vergunning en kosten

Het realiseren van een inrit moet onderdeel uitmaken van uw aanvraag omgevingsvergunning voor uw woning. De toestemming voor de inrit en de daaraan verbonden voorwaarden worden vervolgens verwerkt in de omgevingsvergunning.

De kosten van de inrit zijn inbegrepen in de grondprijs en worden bij de vergunningverlening niet afzonderlijk in rekening gebracht.

Meer informatie

Wij hopen dat u door deze informatiebrochure goed bent geïnformeerd. Als u nog aanvullende vragen heeft, kunt u uiteraard contact opnemen met de gemeente.

Toewijzing en verkoop bouwkavels

Lex Denissen van het cluster RO, telefoonnummer 088- 3821048 (maandag t/m donderdag).

Uitzetten eigendomsgrenzen

Cluster Basisregistratie, via het algemeen telefoonnummer 14 013

Vooroverleg en aanvraag omgevingsvergunning

Cluster vergunningverlening, e-mailadres vergunningen@abg.nl

Bouw- en woonrijp maken

Cluster leefomgeving, via het algemeen telefoonnummer 14 013

Bijlage 1

inschrijfformulier particuliere bouwkevel

Inschrijfformulier loting particuliere bouwkavels plan Maaijkant fase 2, Ulicoten

Naam en voorletters	:	
		<input type="radio"/> Man <input type="radio"/> Vrouw
Adres	:	
Postcode en woonplaats	:	
Telefoonnummer thuis	:	
Mobiel	:	
E-mail	:	
Geboortedatum	:	
Geboorteplaats	:	
Samenlevingsvorm		<input type="radio"/> Gehuwd <input type="radio"/> Geregistreerd partnerschap <input type="radio"/> Samenwonend, met samenlevingsovereenkomst <input type="radio"/> Samenwonend, zonder samenlevingsovereenkomst <input type="radio"/> Alleenstaand

Gegevens partner

Naam en voorletters	:	
		<input type="radio"/> Man <input type="radio"/> Vrouw
Adres	:	
Postcode en woonplaats	:	
Telefoonnummer thuis	:	
Mobiel	:	
E-mail	:	
Geboortedatum	:	
Geboorteplaats	:	

Bevestigt/bevestigen hierbij zijn/haar/hun belangstelling voor deelname aan de loting van de particuliere bouwkavels die de gemeente Baarle-Nassau gaat uitgeven in het plan Maaijkant fase 2 - Ulicoten

Hebt u al eerder een koopwoning of bouwgrond gekocht van de gemeente?

Ja, namelijk op --.....

Nee

Opmerkingen:

Dit formulier dient uiterlijk op vrijdag 10 mei in bezit te zijn van de gemeente Baarle-Nassau. Dit kunt u doen door het formulier per mail te sturen naar lexdenissen@abg.nl

Formulieren die niet tijdig zijn ontvangen of niet volledig zijn ingevuld, worden niet in behandeling genomen.

N.B. aan deze inschrijving kunnen geen rechten worden ontleend. Het betreft slechts de aanmelding als belangstellende voor de loting van de particuliere bouwkavels in het plan Maaijkant fase 2 te Ulicoten. De loting heeft als doel het bepalen van een rangvolgorde binnen de groep van deelnemers, voor het in aanmerking komen voor de aankoop van een bouwkavel.

Datum :

Ondertekend te :

Handtekening :

Handtekening partner :

Bijlage 2

Verkoopvoorwaarden woningbouw gemeente Baarle-Nassau

VERKOOPVOORWAARDEN WONINGBOUW GEMEENTE BAARLE-NASSAU

HOOFDSTUK 1

Begripsomschrijvingen

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. de gemeente: | de gemeente Baarle-Nassau; |
| 2. de raad: | de raad van de gemeente Baarle-Nassau; |
| 3. burgemeester en wethouders: | burgemeester en wethouders van de gemeente Baarle-Nassau; |
| 4. de koopovereenkomst: | de koopovereenkomst woningbouw; |
| 5. het verkochte: | het / de door de gemeente aan de koper verkochte perce(e)l(en); |
| 6. opstallen: | de te eniger tijd boven, op of in het verkochte aanwezige gebouwen, werken of beplantingen; |
| 7. notariële akte: | notariële akte van levering. |

HOOFDSTUK 2

Artikel 1: notariële overdracht

1. De notariële akte zal ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris of een plaatsvervanger binnen een in de koopovereenkomst vermelde termijn worden gepasseerd. Het risico dat de notariële akte op een later tijdstip wordt gepasseerd is voor koper. De notariële akte mag niet eerder worden gepasseerd dan vanaf het moment dat bij burgemeester en wethouders een ontvankelijke bouwaanvraag is ingediend.
2. De gemeente en de koper verplichten zich over en weer aan de levering van het verkochte mee te werken.

Artikel 2: betaling koopprijs e.a.

1. De volgende betalingen dienen te zijn voldaan bij het passeren van de notariële akte:
 - koopprijs inclusief de verschuldigde omzetbelasting;
 - de bouwleges;
 - overige kosten, rechten en belastingen;
 - rente- en optievergoedingen.
2. Indien het verkochte vóór het passeren van de notariële akte in gebruik wordt genomen, dienen de in lid 1 genoemde betalingen bij ingebruikneming te worden voldaan.
3. Indien het verkochte vóór het passeren van de notariële akte in gebruik wordt genomen en de in lid 1 genoemde betalingen nog niet hebben plaatsgevonden, is koper vanaf de datum van ingebruikname tot aan de datum van betaling over de koopprijs met inbegrip van de verschuldigde omzetbelasting de wettelijke rente verschuldigd.
4. Indien de notariële akte wordt gepasseerd op een later tijdstip dan in de koopovereenkomst is vermeld en betaling van de koopprijs met inbegrip van de verschuldigde omzetbelasting heeft niet uiterlijk op het in de koopovereenkomst vermelde tijdstip plaatsgevonden, is de koper met ingang van de eerste dag volgend op het in de koopovereenkomst vermelde tijdstip tot de datum van betaling de wettelijke rente verschuldigd.
5. De volgens dit artikel verschuldigde rente- en / of optievergoedingen dienen maandelijks achteraf aan de gemeente te worden betaald. Door de gemeente zal hiervoor telkens een nota aan de koper worden toegezonden.

6. Betalingen door koper worden steeds geacht allereerst te strekken tot voldoening van de rente- en optievergoedingen, daarna van de bouwleges, daarna van de eventuele boeten, overige kosten, rechten, belastingen en eerst daarna van de koopprijs inclusief de verschuldigde omzetbelasting.
7. Indien in geval van samenloop van omstandigheden als in dit artikel bedoeld meer dan éénmaal rente zou zijn verschuldigd over een zelfde bedrag, zal gedurende de periode dat de samenloop duurt slechts éénmaal rente in rekening worden gebracht.

Artikel 3: aanvaarding

1. Het verkochte wordt geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten. Het verkochte wordt overigens geleverd vrij van pandrechten, hypotheeken en beslagen alsmede van inschrijvingen daarvan.
2. Het verkochte wordt door de gemeente geleverd en door koper in gebruik en genot aanvaard op de datum van het passeren van de notariële akte, vrij van huur, pacht en / of andere gebruiksrechten.
3. De gemeente staat ervoor in dat het verkochte overeenkomstig de daaraan in de koopovereenkomst gegeven bestemming kan worden gebruikt. Het verkochte is onderzocht op verontreiniging.

Artikel 4: kosten en belastingen e.d.

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de levering (aflevering), waaronder begrepen de omzetbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten, zijn voor rekening van koper.
2. Alle baten, lasten en belastingen welke van het verkochte worden geheven komen voor rekening van koper met ingang van de datum van het passeren van de notariële akte en indien ingebruikneming vóór de datum van het passeren van de notariële akte plaatsvindt vanaf de datum van ingebruikneming.
3. Indien eventuele overdrachtbelasting is verschuldigd, is deze voor rekening van koper en is deze niet in de koopovereenkomst vermelde koopprijs begrepen.
4. Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die krachtens deze verkoopvoorwaarden ten laste van koper komt, moet koper deze aan de gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van burgemeester en wethouders.

HOOFDSTUK 3

Artikel 5: boven / ondermaat

Indien de werkelijke oppervlakte van het verkochte in positieve of negatieve zin 5% of meer afwijkt dan de bij deze overeenkomst opgegeven oppervlakte, zal verrekening van de koopsom plaatsvinden naar rato van het aantal vierkante meters van de afwijking en de prijs per vierkante meter. Een eventueel verschil tussen de in de koopovereenkomst vermelde grootte van het verkochte en de werkelijke grootte van minder dan 5% zal geen aanleiding kunnen geven tot vernietiging van de koopovereenkomst of tot vermeerdering of vermindering van de koopprijs.

Artikel 6: tussen koop en levering

Indien koper vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, alsmede bij executoriaal beslag op kopers goederen en indien koper onder curatele wordt gesteld, overlijdt of rechtens niet meer in staat is over zijn gehele vermogen te beschikken danwel indien betreffende de koper (zijnde een rechtspersoon) een besluit tot ontbinding is genomen, heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst schriftelijk te ontbinden, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 7: bouwverplichting / inrichting

1. De koper is verplicht het verkochte te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
2. Met de bouw mag niet eerder worden aangevangen dan nadat de notariële akte is gepasseerd en de omgevingsvergunning is verleend. Het verkochte zal in afwijking van hetgeen in de vorige zin is bepaald niet in gebruik kunnen worden genomen vóór het passeren van de notariële akte wanneer geen ontvankelijke bouwaanvraag bij burgemeester en wethouders is ingediend.
3. De koper verplicht zich binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een deugdelijke en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning, betreffende de op het verkochte te realiseren bebouwing, bij burgemeester en wethouders in te dienen.
4. Met de bouw dient binnen zes en twintig weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een aanvang te zijn gemaakt. De bouw zal voorts continu moeten worden voortgezet, een en ander overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening.
5. Binnen twee jaren na de datum van afgifte van de omgevingsvergunning dienen de in het goedgekeurde bouwplan vermelde opstellen conform het goedgekeurde bouwplan te zijn gerealiseerd en in gebruik genomen.
6. Koper verplicht zich onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de koopovereenkomst en deze verkoopvoorwaarden gesteld op het verkochte overeenkomstig het door burgemeester en wethouders goed te keuren bouwplan, onverminderd hun wettelijke bevoegdheden terzake, de betreffende werken te realiseren, in te richten en te gebruiken alsmede in stand te houden.
7. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor het in te dienen bouwplan te toetsen aan de bepalingen van de koopovereenkomst en deze verkoopvoorwaarden. Koper verplicht zich de door burgemeester en wethouders op grond daarvan voor te schrijven aanpassingen te accepteren en het bouwplan conform die wensen tijdig bij te stellen.
8. De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst.

Artikel 8: ingebruikneming

1. Indien koper, na schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders en vóór het passeren van de notariële akte een aanvang maakt met de bouw op het verkochte, geschiedt de bouw voor eigen rekening en risico van de koper en kan geen aanspraak worden gemaakt op enigerlei schadevergoeding. Burgemeester en wethouders kunnen aan de hiervoor bedoelde toestemming voorwaarden verbinden.
2. Onder aanvang van de bouw wordt verstaan de allereerste verrichtingen op het verkochte, zoals plaatsen van directieketen, afrasteringen, aanvoer eerste materialen voor deze voorzieningen etc., een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

3. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst, is koper verplicht, na daartoe door burgemeester en wethouders schriftelijk in kennis te zijn gesteld, om binnen veertien dagen ná de hiervoor bedoelde kennisgeving tot ontruiming van het verkochte over te gaan. Het verkochte dient in dat geval aan de gemeente te worden teruggegeven in de staat waarin het verkeerde toen de koper het in gebruik nam, zulks binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn. Koper heeft nimmer recht op vergoeding van de, al of niet door hem of door de gemeente verwijderde, opstallen.
4. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming door de koper zijn voor rekening van de koper.

Artikel 9: gebruik

1. Het is de koper niet geoorloofd het verkochte en hetgeen daarop gebouwd is geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken respectievelijk niet te laten gebruiken.
2. Het is de koper niet geoorloofd om op, aan of in het verkochte en hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden of handelingen te verrichten c.q. na te laten danwel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade, hinder danwel aantasting van het milieu (waaronder die van de bodem, het grondwater en de lucht) of ernstig gevaar uit het oogpunt van de volksgezondheid wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de koper ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke sanering – is voor rekening van de koper.
3. Indien daartoe, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders, aanleiding bestaat moet de koper gedogen dat door of vanwege de gemeente op door haar te bepalen tijdstippen onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheid van verontreiniging van de bodem respectievelijk het grondwater. Indien uit dit onderzoek van verontreiniging blijkt, welke op grond van de in de koopovereenkomst bedoelde bodem / grondwateronderzoek vóór het sluiten van de koopovereenkomst niet aanwezig was, kunnen burgemeester en wethouders vorderen dat sanering van de verontreinigde bodem respectievelijk het verontreinigde grondwater plaatsvindt op kosten van de koper. In het geval dat uit het onderzoek blijkt van verontreiniging komen de kosten van een eventueel saneringsplan ten laste van de koper. Indien de koper in gebreke blijft de sanering van de verontreinigde bodem respectievelijk het verontreinigde grondwater te laten plaatsvinden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd zulks op kosten van de koper te laten doen.
4. Het is de koper niet geoorloofd door het gebruik van het verkochte en de daarop gerealiseerde bebouwing aan derden hinder en overlast te bezorgen.
5. Op het verkochte mag koper slechts die opstallen en reclame bouwen, aanleggen, aanbrengen en behouden, waarvoor schriftelijke toestemming is verleend door burgemeester en wethouders en conform het goedgekeurde bouwplan. Het hiervoor genoemde mag niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders worden afgebroken of gewijzigd behoudens normaal onderhoud.

Artikel 10: instandhouding / buitenopslag

1. Het verkochte moet gedurende de tijd dat het braak ligt, vrij van onkruid worden gehouden en mag niet als stortplaats van vuil en / of als opslagplaats worden gebruikt.
2. De koper is verplicht het verkochte en hetgeen daarop is gebouwd in zodanige, met name technische, staat te houden dat deze aan de in de koopovereenkomst aangegeven bestemming op behoorlijke wijze beantwoordt. Daartoe dient de koper het verkochte en hetgeen daarop gebouwd is in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig hetgeen gebouwd is tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.

3. De koper is verplicht over te gaan tot gehele of gedeeltelijke herbouw van hetgeen op het verkochte is gebouwd indien deze door welke oorzaak dan ook is te niet gegaan. De koper is verplicht hetgeen gebouwd is tegen brand- en stormschade te verzekeren bij een solide maatschappij op de bij de Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde.

Artikel 11: herstel door de gemeente

1. Indien de koper enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze verkoopvoorwaarden, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders de verplichting op kosten van de koper doen uitvoeren. Krachtens de koopovereenkomst zijn burgemeester en wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, tot zodanige uitvoering jegens koper uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd om op kosten van de koper al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de koper is verricht.
2. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente jegens de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de koper, is de koper verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Artikel 12: gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in, aan of boven het verkochte en hetgeen daarop gebouwd is, is aangebracht of zal worden aangebracht wordt onderhouden of vervangen, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Eventueel door of ten behoeve van de koper te leggen kabels of leidingen moeten, indien deze wegen (inclusief trottoirs, bermen e.d.) kruisen welke bij de gemeente in beheer en onderhoud zijn, op zodanige wijze worden aangelegd als door de gemeente of andere wegbeheerder wordt voorgeschreven.
4. Voor zover zaken zoals vermeld in lid 1 van dit artikel (al of niet na verlegging) in het verkochte gehandhaafd dienen te worden, moet de koper de aanwezigheid hiervan gedogen en wordt bij het passeren van de notariële akte ten behoeve van de gemeente of andere belanghebbende(n) een erfdiensbaarheid danwel een opstalrecht of ander beperkt recht gevestigd.
5. De koper is verplicht op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke de gemeente danwel de eigenaar van de zaken noodzakelijk acht(en).
6. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, als bedoeld in lid 1 van dit artikel door toedoen van hem of personen voor wie hij aansprakelijk is, wordt veroorzaakt.

Artikel 13: kapverbod

Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders houtopstand te vellen of te doen vellen behoudens de in de Algemene Plaatselijke Verordening danwel een andere regeling vermelde uitzonderingen.

Artikel 14: overdracht rechten en verplichtingen

Het is de gemeente en de koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente en de koper zijn bevoegd aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 15: kettingbeding/kwalitatieve verplichting

1. De koper, de eventuele opvolgende verkrijger(s) in de eigendom of (bij verkrijging van een beperkt recht op het verkochte c.q. het daarop gebouwde / bebouwde) de beperkt-gerechtigde zal (zullen) het verkochte en het daarop gebouwde uitsluitend overeenkomstig de in de koopovereenkomst vermelde voorwaarden omschreven bestemming mogen gebruiken respectievelijk laten gebruiken.
2. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 9, 10 en 12 van deze verkoopvoorwaarden alsmede het in dit lid bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in voornoemde artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en / of eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als in de leden 1 en 2 van dit artikel bepaald, zal de koper zich jegens de gemeente verbinden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt-gerechtigde dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in deze verkoopvoorwaarden als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt-gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
4. Alle verkoopvoorwaarden blijven van toepassing bij herbouw of herstel van hetgeen op het verkochte is gerealiseerd na het tenietgaan van de bestaande opstallen en dergelijke, voor zover deze verkoopvoorwaarden op dat tijdstip nog van kracht zijn.

Artikel 16: antispeculatiebeding

1. De koper mag met betrekking tot zijn recht op het verkochte als geheel geen overeenkomst sluiten welke verplicht tot juridische of economische eigendomsoverdracht danwel tot het vestigen van beperkte rechten, behoudens het recht van hypotheek en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Het is de koper niet toegestaan om het gekochte als geheel, te verhuren of in gebruik te geven.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 - c. verkoop of verhuur binnen de huidige holding-structuur van bedrijven, waarvan de koper geheel of gedeeltelijk eigenaar of eigendom is;
 - d. verdeling als gevolg van een echtscheiding of overlijden;
 - e. uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt, nadat 5 jaar, te rekenen vanaf de datum van de notariële akte van levering, zijn verstreken.
4. Het is verboden het verkochte en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken in strijd met de daaraan gegeven bestemming.

Artikel 17: kwalitatief

1. De gemeente en de koper komen overeen dat de bij notariële akte nader te bepalen verplichting(en) en/of kettingbedingen uit de koopovereenkomst als kwalitatieve verplichting(en) rust(en) op het registergoed en van rechtswege zal (zullen) overgaan op degene(n) die het verkochte en / of het gebouwde onder bijzondere titel zal / zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte en / of gebouwde zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal (zullen) als kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 18: recht van terugkoop / levering

1. De gemeente heeft het recht van terugkoop en koper heeft middels het ondertekenen van de koopovereenkomst dit recht van terugkoop geaccepteerd, in geval:
 - a. de notariële akte is gepasseerd voordat op de bouwaanvraag voor een omgevingsvergunning ex artikel 7 lid 3 van deze verkoopvoorwaarden is beslist en de omgevingsvergunning niet wordt verleend.
 - b. De koper binnen de door burgemeester en wethouders gestelde termijn niet heeft voldaan aan de verplichtingen, als bedoeld in artikel 7.
2. Indien de gemeente van haar recht van terugkoop gebruik maakt, zal hiervan tenminste veertien dagen tevoren aan de koper en aan eventueel ingeschreven hypothecaire schuldeisers en / of beslagleggers worden kennis gegeven door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploit.
3. De notariële akte moet worden gepasseerd binnen drie maanden na datering van de in lid 2 van dit artikel vermelde document.
4. In geval van terugkoop, is koper (terugverkoper) verplicht, na daartoe door burgemeester en wethouders in kennis te zijn gesteld, om binnen veertien dagen na voormelde kennisgeving tot ontruiming van het verkochte over te gaan. Het verkochte dient aan de gemeente te worden geleverd vrij van pandrechten, hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan, pacht, huur en / of andere gebruiksrechten en voor het overige in dezelfde staat als waarin koper (terugverkoper) het perceel heeft aanvaard. De koper (terugverkoper) is verplicht, indien de gemeente dit wenst, binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop, op kosten van de koper (terugverkoper) zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het verkochte, bij gebreke waarvan de gemeente zulks op kosten van de koper (terugverkoper) zal doen verrichten.
5. Bij de uitoefening van het recht van terugkoop zal de uitbetaling van hetgeen te dier zake door de gemeente is verschuldigd, geschieden aan degene(n) die alsdan in de openbare registers als eigenaar is respectievelijk zijn ingeschreven.
6. Bij de uitoefening van het recht van terugkoop zal door de gemeente worden vergoed: De in de notariële akte genoemde koopprijs van het verkochte onder aftrek van 10 procent, verminderd met alle voor de uitoefening van dit recht noodzakelijke kosten waaronder eventueel de kosten van afbraak en verwijdering van de reeds geheel of gedeeltelijk gebouwde opstallen. Tevens wordt in mindering gebracht de door de gemeente geleden schade en het renteverlies. Koper heeft nimmer recht op vergoeding van de door hem of door de gemeente verwijderde opstallen.
7. Alle belastingen – waaronder overdrachtsbelasting – rechten, betalingen en verdere kosten met betrekking tot de overeenkomst van terugkoop en de levering, zijn voor rekening van koper (terugverkoper).

Artikel 19: boetebepaling

1. Indien de gemeente of de koper één of meer verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst niet nakomt, zal de wederpartij, na behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, een direct opeisbare boete verbeuren van € 2.500,00 voor elke dag gedurende welke de overtreding duurt of voortduurt, onverminderd het recht van de wederpartij nakoming te vorderen en het recht de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst schriftelijk te ontbinden.
2. Indien de koper één of meerdere verplichtingen zoals vermeld in artikel 15 en / of 16 niet nakomt, zal koper na behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, een direct opeisbare boete verbeuren van 15% van de koopprijs inclusief omzetbelasting voor elke dag gedurende welke niet is voldaan aan één van die verplichtingen, onverminderd het recht van de gemeente nakoming te vorderen.
3. Naast het gestelde in het eerste en tweede lid van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 20: inspectie

1. Ter controle op de nakoming van de met de koper in de koopovereenkomst overeengekomen verplichtingen, is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de koper het verkochte en de gerealiseerde bebouwing te betreden en te inspecteren.
2. Gezien het bepaalde in lid 1 van dit artikel dient de koper de diverse inspectieplaatsen voor inspectie toegankelijk te houden. Met name betreft het hier inspectie c.q. ontstopping van riolen en van eventuele vervuiling van de bodem en / of het grondwater.

Artikel 21: hoofdelijkheid / ondeelbaarheid

1. Indien het verkochte aan meer dan één (rechts)persoon wordt aangeboden of behoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen, die met betrekking tot het verkochte jegens de gemeente zijn overeengekomen en is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van aan de gemeente met betrekking tot het verkochte krachtens de koopovereenkomst verschuldigde bedragen.
2. De ten laste van koper en eventueel meerdere opvolgende verkrij(st)er(s) komende verplichtingen zijn tegenover de gemeente ondeelbaar.
3. Indien het verkochte ten laste waarvan verplichtingen ten behoeve van de gemeente zijn overeengekomen aan meer dan één (rechts)persoon behoort, dienen zij één hunner of een derde als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente van die aanwijzing schriftelijk in kennis te stellen. Van wijziging van die vertegenwoordiger dient op gelijke wijze aan de gemeente te worden kennis gegeven. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het verkochte rechtsgeldig aan deze vertegenwoordiger c.q. bij deze instellen.

Artikel 22: rioolstelsel

1. Ten behoeve van het rioolstelsel dient koper, voor zijn rekening, zorg te dragen voor aansluiting op het openbaar rioolstelsel, van de op het verkochte te realiseren bebouwing, op / in het terrein. Ten behoeve van het rioolstelsel dient de gemeente, op aanvraag en voor rekening van koper, zorg te dragen voor aansluiting op het openbaar rioolstelsel van de op het verkochte te realiseren bebouwing op / in openbare grond. Ten behoeve van het rioolstelsel dient de gemeente voor haar rekening zorg te dragen voor het realiseren van de hoofdleiding waarop aansluiting door koper dient plaats te vinden.

2. Voor aansluiting op het rioolstelsel is gemeentelijke toestemming vereist. Hiertoe dient de koper een ontwerp van het rioleringsplan van het verkochte in bij de gemeente aan de hand waarvan in overleg met de gemeente de aansluitmogelijkheid op het openbaar riool kan worden gezien. Het rioleringsplan dient de volgende gegevens te bevatten:
 - hoe de verschillende oppervlakken afwateren;
 - indien van toepassing: een duidelijk onderscheid tussen vuilwater en regenwaterafvoeren;
 - tracé's van de riolen;
 - de plaats van de controlevoorziening / ontstoppingsstuk nabij de eigendomsgrens;
 - diepte afvoer nabij de eigendomsgrens;
 - eventuele drainageleidingen;
 - overige relevante informatie.
3. Het hemelwater en het huishoudelijk afvalwater dienen gescheiden van elkaar afgevoerd te worden via een tweevoudig gescheiden rioolstelsel op het bedrijventerrein indien het rioolstelsel gescheiden is. Indien het verkochte grenst aan een openbare watergang dan dient het hemelwater van het dakoppervlak van de bebouwing direct op het oppervlaktewater geloosd te worden. In voornoemd geval mag het lozen niet via een zinken dakgoot plaatsvinden.
4. Nabij de eigendomsgrens van het verkochte dient op het verkochte een toegankelijke controlevoorziening / ontstoppingsstuk in de afvoerleiding aangebracht te worden. De aansluiting van het verkochte op openbaar gebied is vanaf de eigendomsgrens in eigendom en beheer van de gemeente. Het beheer en onderhoud op het verkochte zijn voor de koper. Indien de gevel van de opstal samenvalt met de eigendomsgrens, behoren de hemelwaterafvoeren langs de gevel, tot en met de verbinding op de horizontale afvoerleiding, bij het verkochte.
5. Indien er een drainagestelsel aanwezig is kan de koper een verzoek bij de gemeente indienen om hierop aan te sluiten. Drainageleidingen mogen niet op de riolering aangesloten worden.
6. De kosten welke voortvloeien uit noodzakelijke zuivering van het afvalwater tengevolge van door derden te stellen eisen, komen voor rekening van de eigenaar van het betreffende terrein waar het niet geaccepteerde afvalwater vandaan komt.

Artikel 23: ontsluiting

1. De koper zal het verkochte voor zijn rekening afscheiden van de aangrenzende openbare weg en de eventueel aangrenzende percelen. De hoogte, aard en de constructie van de afscheiding behoeven goedkeuring van burgemeester en wethouders. Het verkochte dient ontsloten te worden. Voor de aansluiting op de openbare weg dient koper een vergunning aan te vragen. Bij de omgevingsvergunning dient (dienen) op een situatietekening de aansluiting(en) aangegeven te worden
2. De in / uitritten moeten worden aangelegd conform een door burgemeester en wethouders schriftelijk goedgekeurd terreininrichtingsplan c.q. technisch plan. Burgemeester en wethouders kunnen aan de schriftelijke goedkeuring voorwaarden verbinden.
3. De koper mag in principe niet meer dan één in / uitrit hebben op het verkochte, waarbij als maximale breedte van deze in / uitrit vijf meter wordt aangehouden. De in / uitrit dient door de gemeente voor rekening van koper te worden aangelegd indien de aanleg van de in / uitrit plaatsvindt op openbare grond.
4. Indien er sprake is van meerdere in / uitritten of bredere in / uitritten dan dienen deze door de gemeente voor rekening van koper te worden aangelegd indien de aanleg van de in / uitrit plaatsvindt op openbare grond. Indien er sprake is van meerdere in / uitritten of

breder in / uitritten die niet plaatsvinden op openbare grond dan dienen deze door en voor rekening van koper te worden aangelegd.

5. De koper zal de in / uitrit(ten) welke ten behoeve van koper is (zijn) aangelegd op de niet-openbare grond voor zijn rekening en ten genoegen van de gemeente onderhouden. De gemeente zal de in / uitrit(ten) welke ten behoeve van koper is (zijn) aangelegd op openbare grond voor rekening van koper onderhouden.

Artikel 24: openbare nuts- en telecommunicatievoorzieningen

1. Ten behoeve van openbare nuts- en telecommunicatievoorzieningen, zorg te dragen voor aansluiting op de hoofdkabels en hoofdleidingen, van de op het verkochte te realiseren bebouwing. Ten behoeve van bovengenoemde voorzieningen dient de gemeente voor rekening van koper, zorg te dragen voor aansluiting op de hoofdkabels en hoofdleidingen, van de op het verkochte te realiseren bebouwing, op / in openbare grond. Ten behoeve van bovengenoemde voorzieningen dient de gemeente voor haar rekening zorg te dragen voor het realiseren van de hoofdkabels en hoofdleidingen op / in openbare grond zodat aansluiting door koper zal kunnen plaatsvinden.
2. Voor de aansluiting op de in lid 1 van dit artikel genoemde voorzieningen dient koper zelf contact op te nemen met de betreffende instantie.
3. De koper en de gemeente dienen zich te houden aan de voorwaarden die door de diverse instanties zijn geformuleerd met betrekking tot de kabel- en leidingwerkzaamheden op het verkochte en de aansluitingen hiervan op de in openbare grond gelegen hoofdkabels en hoofdleidingen.
4. De koper dient, voor wat betreft de kosten voor de in lid 1 van dit artikel genoemde voorzieningen rekening te houden met het feit dat, indien hij extra voorzieningen wenst in afwijking van het door het betreffende bedrijf genoemde standaardvermogen respectievelijk van de met de gemeente gemaakte afspraken, alle kosten daarmee verband houdende voor rekening van koper zijn.

Artikel 25: onderhoud

De afscheidingen, toegangspaden of toegangswegen, in- en uitritten op niet-openbare grond en parkeerplaatsen op eigen terrein dienen door en voor rekening van koper ten genoegen van burgemeester en wethouders onderhouden te worden. Een talud dient eveneens door koper onderhouden te worden. Sloten en beschoeiingen dienen door koper en voor diens rekening uitgediept en onderhouden te worden.

Artikel 26: verlichting

Verlichting van eventuele toegangspaden of –wegen en parkeerplaatsen moet geschieden door en voor rekening van koper ten genoegen van de gemeente.

HOOFDSTUK 4

Artikel 27: ontbindende voorwaarden

De koopovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarden:

- a. dat het college van burgemeester en wethouders niet overgaat tot verkoop van de (het) in de koopovereenkomst vermelde perce(e)l(en);
- b. dat de omgevingsvergunning niet is verleend c.q. is geweigerd;
- c. dat niet binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst door koper een deugdelijke en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders is ingediend.

Indien één of meerdere van de hiervoor a tot en met c genoemde ontbindende voorwaarde(n) zich voordoe(t)(n) is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden zonder dat de ontbinding in rechte behoeft te worden gevorderd of de ontbindende voorwaarde door de gemeente behoeft te worden ingeroepen.

Artikel 28: geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die, welke slechts door de gemeente of koper als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut is overeengekomen.

Artikel 29: domicilie

De gemeente en de koper kiezen ter zake van de koopovereenkomst en / of deze verkoopvoorwaarden en de daaruit voortvloeiende rechtsgeschillen domicilie te Baarle-Nassau ten gemeentehuize

Artikel 30: toestemming

Met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders kan, onder nader vast te stellen voorwaarden, op schriftelijk verzoek van de koper van hetgeen bepaald is in deze verkoopvoorwaarden worden afgeweken.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 28 juli 2003 en gewijzigd in zijn vergadering van 16 maart 2004, 8 november 2005 respectievelijk 26 maart 2019.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

J.C. Slagboom
Secretaris

M.H.M.R. de Hoon-Veelenturf
Burgemeester

Bijlage 3

Huisvestingsbeleid verkoop van bouwkavels en koopwoningen

Huisvestingsbeleid verkoop van bouwkavels en koopwoningen

Versie januari 2011

**Afdeling Ruimtelijke zaken
Gemeente Baarle-Nassau
Vastgesteld door college van B&W: 8 februari 2011**

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Hoofdstuk 1 Definities	4
Hoofdstuk 2: Spelregels	5
2.1 Publicatie/start verkoopprocedure	5
2.2 Inschrijving op projectniveau	5
2.2 Bevestiging inschrijving	5
2.3 Controle inschrijvingslijst	5
2.4 Juistheid van gegevens	5
2.5 Loting	5
2.6 Doelgroepen	6
2.7 Uitsluitingsgronden	6
Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotbepalingen	7
3.1 Overgangsregeling	7
3.2 Overige bepalingen	7
3.3 Citeertitel	7
3.4 Slotbepaling	7
Samengevat	8

Inleiding

De basis voor het Huisvestingsbeleid ten aanzien van de verkoop van bouwkvavels en koopwoningen is gelegen in het recht van vrije vestiging geldt. Dit betekent dat bij de verdeling van woonruimte met prijzen boven de in de wet gestelde grens (€ 167.300, prijspeil 2010) de overheid geen eisen mag stellen aan economische of andere maatschappelijke bindingen. De vrijheid van vestiging wordt daardoor ongerechtvaardigd beperkt. Dit recht is vastgelegd in verschillende internationale verdragen (Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en het Internationaal Verdrag tot bescherming van burgerrechten en politieke rechten).

Binnen deze wettelijke kaders en de daarbij behorende jurisprudentie is slechts een beperkte sturing door de gemeente mogelijk. De doelstelling van het gemeentelijk Huisvestingsbeleid ten aanzien van de verkoop van bouwkvavels en koopwoningen is het zorgen dat de juiste woningen en/of bouwkvavels bij de juiste doelgroepen terecht komen, zonder dat de vrijheid van vestiging ongerechtvaardigd wordt beperkt.

Een helder, handzaam en eerlijk woningtoewijzingsbeleid is een zaak van groot publiek belang. De gemeente Baarle-Nassau ziet zich geconfronteerd met een woningbouwopgave, waarbij speciale aandacht uit dient te gaan naar twee belangrijke doelgroepen van het volkshuisvestelijk beleid; starters en senioren.

Reeds in de Woonvisie 2007-2016 heeft de gemeenteraad het actiepunt geformuleerd dat de bestaande Regeling voor de toewijzing van bouwkvavels en koopwoningen in de gemeente Baarle-Nassau geëvalueerd diende te worden. Het feit dat de gemeentelijke regeling niet aan de wettelijke eisen voldeed en het feit dat de bestaande regeling als zeer tijdrovend en ingewikkeld wordt aangemerkt heeft er toe geleid dat onderhavig beleid is opgesteld.

Bij de opstelling van dit toewijzingsbeleid hebben de navolgende uitgangspunten centraal gestaan:

1. Voldoen aan de wettelijke kaders en geldende jurisprudentie.
2. Openheid, eerlijkheid en transparantie.
3. Vereenvoudiging ten opzichte van de bestaande uitgifteregeling, om te komen tot snellere verkoopprocedures zonder dat de doelgroepen van beleid daarvan de dupe worden.
4. Versterking van de positie van de sociaal zwakkeren op de woningmarkt, met name starters en senioren.

De gemeente Baarle-Nassau ziet zich meer en meer geconfronteerd met woningbouwplannen die door marktpartijen worden ontwikkeld. Om ook bij verkoop van bouwkvavels of koopwoningen via marktpartijen het volkshuisvestelijk beleid te kunnen waarborgen zal de gemeente met marktpartijen afspraken maken over toepassing van deze uitgifteregeling. Uitgangspunt is dat de regeling ook voor private ontwikkelingen van toepassing is.

Hoofdstuk 1 Definities

Bij de toepassing van dit beleid worden de volgende definities gehanteerd:

a. *bouwkavel*

Dit betreft een kavel waarop de koper zelf een huis kan bouwen (particulier opdrachtgeverschap).

b. *inschrijfformulier*

Het formulier dat gebruikt wordt om gegadigden in te schrijven op een project. Er is geen modelformulier, maar het formulier dient ten minste ruimte voor de naam-, adres- en woonplaatsgegevens van de gegadigde te bevatten en duidelijk herkenbaar zijn als inschrijfformulier voor het betreffende project.

c. *inschrijvingsbewijs*

De bevestiging van de inschrijving op een project, met daarop een volgnummer, zodat dit kan dienen als lot.

d. *koopwoning*

Dit betreft een projectmatig ontwikkelde woning, waarbij de koper een kavel met daarop door een derde partij nieuw gebouwde woning koopt.

e. *makelaar en/of ontwikkelaar*

Dit kan de gemeente Baarle-Nassau zijn, een private ontwikkelende partij of een makelaar namens een van beide.

f. *senior*

Diegene die 55 jaar of ouder is op het moment van inschrijving.

g. *starter:*

Diegene die op het moment van inschrijving

- geen woning of bouwkavel (waar permanente bewoning is toegestaan) geheel of gedeeltelijk in juridische of economische (mede)eigendom of anderszins een zakelijk recht daarop heeft of heeft gehad;
- en/of waarop volgens een samenlevingscontract of anderszins een juridische of dringende verbintenis naar moraal en fatsoen van toepassing is;¹

h. *starterswoning*

Dit betreft een woning specifiek bedoeld voor starters op de woningmarkt, daarbij geldt dat de verkoopprijs moet liggen onder de door de Provincie Noord-Brabant vastgestelde grens voor goedkope koopwoningen (€ 181.000, prijspeil per 1 januari 2009, jaarlijks wordt deze geïndexeerd).

i. *0-tredenwoning*

Een 0-tredenwoning is zo gebouwd dat deze voor ouderen en minder-validen goed toegankelijk is. Concreet betekent dit dat de woonkamer zonder traplopen te bereiken is en dat de keuken, badkamer, toilet, hoofdslaapkamer en berging (wasmachine/droger) vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn.

¹ Met een ander zakelijk recht wordt bedoeld een recht van erfpacht, een recht van opstal of een ander in het Burgerlijk Wetboek genoemd zakelijk recht. Onder een dringende verbintenis van moraal en fatsoen wordt verstaan een verplichting bijvoorbeeld in een samenlevingscontract waarbij een juridisch niet afdwingbaar recht bestaat op toewijzing van de woning waarin de ingeschrevene woonachtig is.

Hoofdstuk 2: Spelregels

2.1 Publicatie/start verkoopprocedure

1. De makelaar en/of ontwikkelaar publiceert de start van de eerste verkoopronde voor de duur van 4 weken in Ons Weekblad. Op deze wijze beoogt de gemeente om de lokale inwoners extra kansen te geven. In deze advertentie staat een duidelijke termijn waarbinnen inschrijving mogelijk is.
2. Indien na afronding van deze eerste verkoopronde niet alle woningen verkocht zijn, kan de makelaar en/of ontwikkelaar - na instemming van het college - verdere verkooprondes organiseren waarbij ruimer geadverteerd mag worden.

2.2 Inschrijving op projectniveau

De geïnteresseerde schrijft zichzelf, via het daartoe opgestelde inschrijfformulier, in bij de betreffende makelaar en/of ontwikkelaar. Iedereen kan slechts 1 maal inschrijven per project. Een woningbouwontwikkeling kan voor de verkoop in meerdere deelprojecten gesplitst worden, afhankelijk van de verdeling kan het mogelijk zijn dat men zich voor meerdere delen in kan schrijven. Bij het inschrijfformulier dient men de volgende stukken te overleggen:

- een recent uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA);
- een kopie van een legitimatiebewijs;
- een huurcontract voor van de huidige woning (dit geldt uitsluitend voor starters die niet bij de ouder(s) woonachtig zijn).

Er is slechts één inschrijving per adres mogelijk is, tenzij sprake is van familieband zoals ouder/kind of broer/zus. De ingeschrevene moet als hij/zij wordt ingeloot zelf (mede)eigenaar worden van de woning of de bouwkaavel.

2.3 Bevestiging inschrijving

Van de inschrijving ontvangt de ingeschrevene een bevestiging in de vorm van een genummerd inschrijvingsbewijs, dat tevens als lot dient bij de loting.

2.4 Controle inschrijvingslijst

De makelaar en/of ontwikkelaar overlegt de lijst van inschrijvingen met bijlagen ten minste 2 weken voorafgaand aan de loting aan de gemeente, teneinde controle mogelijk te maken op de door de gemeente gestelde doelgroepen (en de overgangsbepalingen uit hoofdstuk 3). Indien uit onderhavige regeling blijkt dat een ingeschrevene recht heeft op extra loten, dan ontvangt de ingeschrevene deze na controle van de inschrijvingslijst door de gemeente.

2.5 Juistheid van gegevens

De ingeschrevene is zelf verantwoordelijk voor het juist verstrekken van de inschrijvingsgegevens. Indien blijkt dat de inschrijvingsgegevens onjuist zijn verstrekt, kan dit tot gevolg hebben dat de betreffende ingeschrevene van deelname aan de loting wordt uitgesloten.

2.6 Loting

1. De verkoop geschiedt op basis van een volgorde bepaald door loting. De loting geschiedt door een notaris. Er wordt doorgeloot tot alle ingeschrevenen een plaats hebben in de lotingsuitslag. De betreffende makelaar en/of ontwikkelaar dient van de loting bewijs te overleggen aan de gemeente in de vorm van een lotingsuitslag ten behoeve van verkoop, waarop de GBA-gegevens staan vermeld, ondertekend door de betreffende notaris.
2. Binnen één week na de loting krijgen alle ingeschrevenen schriftelijk mededeling van hun plaats in de lotingsuitslag.

3. De op een verkoopronde betrekking hebbende lotingsuitslag vervalt wanneer alle bouwkavels of koopwoningen aan ingeschrevenen op deze lijst zijn verkocht (ondertekende koopovereenkomst), dan wel wanneer alle ingeschrevenen op deze lijst zijn benaderd (en eventueel een tot aankoop zijn gekomen), ongeacht of er nog bouwkavels of koopwoningen niet verkocht zijn.
4. Indien de in eerste verkoopronde, zoals bedoeld in 2.1 lid 1, is doorlopen én ten minste één tweede ronde, zoals bedoeld in 2.1 lid 2, is doorlopen en niet alle woningen of bouwkavels zijn verkocht zal het college besluiten op welke wijze de verkoop zal worden vervolgd. Dit kan zijn op een andere wijze dan loting.

2.7 Doelgroepen

Het college is bevoegd om bij projecten woningen te labelen voor de doelgroepen in het volkshuisvestingsbeleid (op basis van de vigerende Woonvisie): starters en/of senioren.

Daarvoor gelden de volgende regels:

- a. Starters: dit zijn geïnteresseerden die vallen onder de in hoofdstuk 1 van deze beleidsnota vervatte definitie voor starter.

Door het beperkte woningaanbod in Baarle-Nassau (en omgeving) zijn de kansen op de woningmarkt voor deze doelgroep erg beperkt. Deze doelgroep zal uitsluitend een bijzondere positie krijgen als sprake is van starterswoningen. Daarbij betreft het woningen die specifiek voor deze doelgroep worden gebouwd, met als oogmerk deze doelgroep extra kansen bieden op de woningmarkt. Het college zal per project bepalen welke woningen als starterswoningen worden aangemerkt. Daarbij is de definitie in hoofdstuk 1 van deze beleidsnota leidend. De specifieke doelgroep geldt uitsluitend voor die woningen.

- b. Senioren: dit zijn geïnteresseerden die vallen onder de in hoofdstuk 1 van deze beleidsnota vervatte definitie voor senior. Gezien de aankomende vergrijzing en de zeer beperkte doorstroming is het wenselijk om deze doelgroep voorrang te geven bij projecten die specifiek voor hen worden gebouwd. In het geval van woningen die specifiek voor deze doelgroep worden gebouwd, zoals appartementen (met een zorgcomponent), patiobungalows of bouwkavels ten behoeve van een 0-tredenwoning, kan het college voor die woningen de doelgroep (in eerste instantie) beperken tot de doelgroep senioren.

Het college zal per project bepalen welke woningen als seniorenwoningen worden aangemerkt. De specifieke doelgroep geldt uitsluitend voor die woningen.

2.8 Uitsluitingsgronden

Gegadigden die, hetzij zelf hetzij via zijn/haar partner, in de afgelopen periode van 10 jaar al eens een bouwkegel of koopwoning hebben gekocht van de gemeente c.q. een projectontwikkelaar waarbij de grond door de gemeente is beschikbaar gesteld, komen binnen deze termijn niet opnieuw voor een bouwkegel of koopwoning in aanmerking. De datum van de aankoopakte moet ten minste 10 hele kalenderjaren voor de sluitingsdatum van de inschrijving voor een nieuwe verkoopronde liggen, voordat men weer mag deelnemen. Starters die een starterswoning hebben gekocht, zoals bedoeld in artikel 2.7 onder a, zijn uitgezonderd van de uitsluitingsgronden.

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotbepalingen

3.1 Overgangsregeling

1. Bij inwerkingtreding van dit beleid wordt de Regeling voor de toewijzing van bouwkavels en koopwoningen in de Gemeente Baarle-Nassau (april 2006) ingetrokken en vervallen alle opgebouwde puntenaantallen en de inschrijfdatum.
2. Uitgiftetrajecten die reeds gestart zijn op het moment van inwerkingtreding van deze regeling zullen op basis van de Regeling voor de toewijzing van bouwkavels en koopwoningen in de Gemeente Baarle-Nassau (april 2006) worden afgerond. Nieuwe uitgiftes na inwerkingtreding van dit beleid worden direct op basis van het nieuwe beleid uitgevoerd.

Extra loten

3. Degene die op het moment van inwerkingtreding van dit beleid 5 jaar of minder bij de gemeente Baarle-Nassau ingeschreven staat voor een bouwkavel of koopwoning krijgt na inwerkingtreding van dit beleid twee loten extra;
4. Degene die op het moment van inwerkingtreding van dit beleid meer dan 5 jaar bij de gemeente Baarle-Nassau ingeschreven staat voor een bouwkavel of koopwoning krijgt na inwerkingtreding van dit beleid vier loten extra;
5. Degenen die vallen onder de regeling van de leden 3 en 4 mogen deze loten inzetten bij maximaal 2 verkooprondes tot maximaal 3 jaar na inwerkingtreding van deze regeling;
6. De extra loten die een gegadigde kan inzetten op basis van de leden 3 of 4 vervallen op een moment dat bij een loting deze gegadigde een plaats op de verkoopprijst van de betreffende loting heeft bemachtigd;

Algemeen (oude uitsluitingsgronden)

7. Degene die op het moment van inwerkingtreding van deze regeling ingeschreven staat voor een bouwkavel of koopwoning en viel binnen de werking van artikelen 4.2 en 5.1 van de Regeling voor de toewijzing van bouwkavels en koopwoningen in de Gemeente Baarle-Nassau (april 2006), maar valt buiten de uitsluitingsgronden zoals geformuleerd in 2.8, kan deelnemen aan verkooprondes, maar krijgt daarbij geen extra loten.

3.2 Overige bepalingen

1. In de gevallen waarin deze regeling niet voorziet, beslissen burgemeester en wethouders.
2. In de gevallen waarin deze regeling tot een niet-bedoelde hardheid leidt, kunnen burgemeester en wethouders een van deze regeling afwijkende beslissing nemen.

3.3 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als "Huisvestingsbeleid verkoop van bouwkavels en koopwoningen".

3.4 Slotbepaling

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag nadat deze is bekendgemaakt.

Gehoord het advies van de gemeenteraad in Baarle-Nassau in zijn vergadering van 7 december 2010.

Aldus besloten in de vergadering het college van burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau van 8 februari 2011.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

Y.M.B. Cornelissen EMPPM
Secretaris

Drs. J.P.M.M. Hendrixx
Burgemeester

Samengevat

1. Iedereen kan inschrijven op een woning of bouwka­vel in de gemeente Baarle-Nassau, ook niet-ingezetenen. Het inschrijvingsbewijs is lot 1.
2. Uitgesloten zijn diegenen die minder dan 10 jaar voorafgaand aan een uitgifte direct of indirect een bouwka­vel of koopwoning van de gemeente Baarle-Nassau hebben gekocht.
3. Projecten kunnen gelabeld worden voor starters of senioren. De verkoop dan zich dan daartoe (in eerste instantie) beperken.
4. Voor een starterswoning dient een gegadigde aan te tonen dat hij niet eerder een koopwoning in eigendom heeft gehad. Indien hij/zij niet meer bij zijn/haar ouder(s) woont dient hij dit te doen door een kopie van de huurovereenkomst van zijn woning te overleggen.
5. Voor een periode van 3 jaar na inwerkingtreding van het nieuwe beleid wordt aan gegadigden die in het oude register staan twee (inschrijving korter dan 5 jaar) of vier (inschrijving langer dan 5 jaar) extra loten toegekend. Dit geldt niet voor diegenen die onder de uitsluitingsregels vielen van de oude regeling.
6. De gemeente controleert de gegevens en kan gegadigden, bij onjuiste opgave van informatie, uitsluiten van deelname.
7. Een notaris verricht de loting.
8. De makelaar en/of ontwikkelaar overlegt als bewijs een verslag van de loting, ondertekend door de betreffende notaris, aan de gemeente.
9. De makelaar en/of ontwikkelaar verkoopt op basis van de loting de bouwka­vels of koopwoningen.

Bijlage 4

Bestemmingsplan Maaijkant fase 2

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. kunstwerken;
- f. jongerenontmoetingsplaatsen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', tevens een in- en uitrit;
- i. het aanleggen en in stand houden van een rabat met een minimale hoogte van 0,5 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – rabat', ter landschappelijke inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn geen gebouwen binnen de bestemming toegestaan, uitgezonderd gebouwen zoals opgenomen in artikel 3.2.2 t/m 3.2.3.

3.2.2 Jongerenontmoetingsplaatsen

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats gelden de volgende regels:

- a. de maximale hoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte bedraagt 30 m².

3.2.3 Voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw voor voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van een gebouw voor voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 3 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. recreatief nachtverblijf.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke mogen binnen de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte van een erker bedraagt 25% van de diepte van de voortuin, zulks tot een maximum van 1,5 meter;
 2. de maximale breedte van een erker bedraagt tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 3. op één hoek van het hoofdgebouw is een hoekerker is toegestaan, mits de maximale diepte van een erker bedraagt 25% van de diepte van de zijtuin, zulks tot een maximum van 1,5 meter.
- b. de maximale bouwhoogte van een erker bedraagt 3 meter. Doortrekken van het schuine dak van het hoofdgebouw over de erker, het entreeportaal e.d. met eenzelfde dakhelling is toegestaan.
- c. de maximale afstand tot de entree van de voorgevel van het nabij gelegen hoofdgebouw bedraagt 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten e.d. bedraagt 5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. overkappingen.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in lid 4.1 onder a opgenomen omschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregel als bedoeld in lid 3.1, onder i.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in maximaal 27 wooneenheden, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m²;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste één wooneenheid is toegestaan;
- b. binnen het bouwvlak zijn de woningtypen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneengebouwd', 'vrijstaand' en 'patiowoningen' toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend het woningtype 'vrijstaand' is toegestaan;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen 3 meter aan één zijde;
- d. de minimale afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt 5 meter;
- e. de maximale goothoogte bedraagt 6 meter, uitgezonderd het bepaalde in sub g. Daarnaast zijn van het voorgaande uitgezonderd bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Daar gelden de maten zoals op de verbeelding zijn weergegeven;
- f. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter, uitgezonderd bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Daar gelden de maten zoals op de verbeelding zijn weergegeven;
- g. hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met zowel een kap als een platte afdekking, met dien verstande dat de afdekking van het hoofdgebouw gelegen moet zijn binnen de denkbeeldige lijn van de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de bovenkant van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, met dien verstande dat de minimale afstand tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw 1,5 meter dient te bedragen. Doortrekken van het schuine dak van het hoofdgebouw over het aangebouwde bijbehorende bouwwerk met eenzelfde dakhelling is toegestaan. Dan geldt de feitelijke goothoogte van het hoofdgebouw als de maximale bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk;

- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op percelen tot en met 500 m² mag niet meer bedragen dan 60 m², mits de gronden gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak op percelen met een oppervlakte van meer dan 500 m², mag niet meer bedragen dan 60 m², vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m², mits de gronden gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd;
- h. de minimale afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
- i. in afwijking van het bepaalde onder lid g is het toegestaan bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de voorgevel dan wel binnen een afstand van 3 meter tot de voorgevel van het hoofdgebouw te bouwen, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de afstand tot een bouwperceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
 - 3. de breedte maximaal 50% van de gevel bedraagt;
 - 4. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

6.2.3 Patiowoningen

Voor het bouwen van patiowoningen gelden deels afwijkende bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken:

- a. in afwijking van artikel 6.2.1 sub a zijn ook buiten het bouwvlak hoofdgebouwen toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan de bouwregels voor de oppervlakte en bouwhoogtes van bijbehorende bouwwerken;
- b. in afwijking van artikel 6.2.1 sub c is het toegestaan om het hoofdgebouw tot in de zijdelingse perceelsgrens te bouwen, waarbij aan één zijde binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens een maximum bouwhoogte geldt van 5,5 meter;
- c. in afwijking van artikel 6.2.1 sub d is het toegestaan om tot in de achterste perceelsgrens te bouwen, mits buiten het bouwvlak wordt voldaan aan de bouwregels voor de oppervlakte en bouwhoogtes van bijbehorende bouwwerken.

6.2.4 Voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw voor voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 15 m².
- b. de bouwhoogte van een gebouw voor voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 3 meter.

6.2.5 Overkappingen

Overkappingen zijn toegestaan binnen de regels voor bijbehorende bouwwerken. Daar bovenop geldt dat overkappingen ook zijn toegestaan als deze niet (meer) vallen binnen de regels van artikel 6.2.2, waarbij dan de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 20 m²;
- b. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3 meter;
- c. er mag slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd worden;
- d. de oppervlakte van overkappingen overeenkomstig lid a telt niet mee bij bepaling van de maximale oppervlakte zoals vervat in artikel 6.2.2 lid f en g.

6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan onder 6.1 omschreven;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- d. kamerbewoning;
- e. recreatief nachtverblijf;
- f. seksinrichtingen;
- g. het bedrijfsmatig houden van paarden;
- h. het bedrijfsmatig exploiteren van een paardenbak;
- i. het oprichten van een of meer lichtmasten en/of tredmolens;
- j. de opslag van vuurwerk.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in lid 6.1 onder a, b en c opgenomen omschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregel als bedoeld in lid 3.1, onder i.

6.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

6.5.1 Beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 voor de uitoefening van een beroep aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor gebruikt wordt niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;

- d. de activiteit niet vergunningsplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in de nodige parkeergelegenheid.

6.5.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft. Dit wil zeggen dat maximaal 40 % van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend ten behoeve van het bedrijf aan huis, zulks met een absoluut maximum van 45 m²;
- b. een afwijking mag alleen verleend worden voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is als bijlage opgenomen bij de regels;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. seksinrichtingen niet zijn toegestaan.

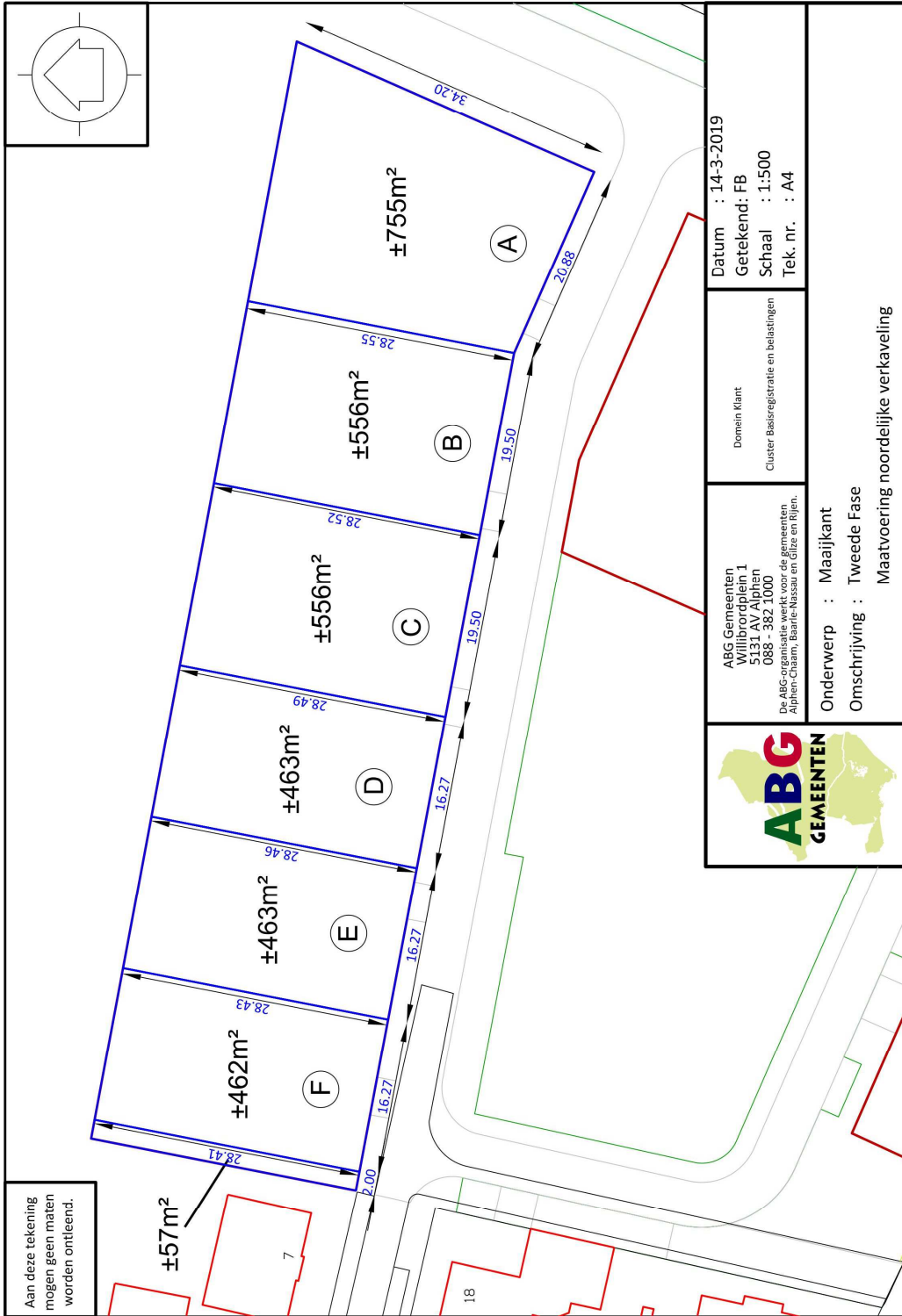
6.5.3 Aantal wooneenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het realiseren van meer dan 27 wooneenheden, mits dit passend is binnen de regionale woningbouwafspraken als bedoeld in de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Bijlage 5

Verkoopkaart



<p>ABG Gemeenten Willibrordplein 1 5131 AV Alphen 088 - 382.1000 <small>De ABG-organisatie werkt voor de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Lijen.</small></p>	<p>Domein Klant Cluster Basisregistratie en belastingen</p>	<p>Datum : 14-3-2019 Getekend: FB Schaal : 1:500 Tek. nr. : A4</p>
<p>Onderwerp : Maaijkant Omschrijving : Tweede Fase Maatvoering noordelijke verkaveling</p>		

Bijlage 6

Bodemonderzoek (gedeeltelijk)



Verkennend bodemonderzoek
Den Dries ong. te Ulicoten

experts in bodem, ruimte en milieu



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
internet www.milon.nl

Titel: verkennend bodemonderzoek Den Dries ong. te Ulicoten

Status: definitief

Datum: 26 oktober 2017

Opdrachtgever: De Roever Omgevingsadvies
Postbus 64
5480 AB Schijndel

Contactpersoon: de heer R. Keetels
E-mail: r.keetels@deroever.nl

Projectnummer: 20171407

Auteur: ing. Mark Bergmans
Projectleider: ing. Mark Bergmans
Telefoonnummer: 073-5477253
E-mail: info@milon.nl/mark@milon.nl
Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:
ing. Mark Bergmans

Handtekening Kwaliteitscontrole:
Rolph Esselink

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.



MILON bv is gecertificeerd conform ISO 9001 en VCA**, voldoet aan niveau 3 op de CO₂ prestatieladder en is erkend door het ministerie van IenM voor:

- BRL SIKB 1000 "Monsterneming voor partijkeuringen", protocol 1001, 1002 en 1003;
- BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", protocol 2001, 2002, 2003 en 2018;
- BRL SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen, ingrepen in de waterbodemonderzoek en nazorg" en protocol 6001 (processturing en verificatie).

6. Samenvatting en conclusies

Door MILON bv te Schijndel is in opdracht van de heer R. Keetels, namens De Roever Omgevingsadvies te Schijndel, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens het onderzoeksprotocol NEN 5740. De onderzoekslocatie is gelegen aan Den Dries ong. te Ulicoten. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw.

Vooronderzoek

Volgens historisch topografisch kaartmateriaal is de onderzoekslocatie nooit bebouwd en altijd extensief in gebruik geweest. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt er op de onderzoekslocatie geen noemenswaardige bodemverontreiniging verwacht. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 18.925 m². Daarom kan conform NEN 5740 de onderzoeksstrategie voor een grootschalige onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-GR-NL) worden gehanteerd.

Onderzoeksresultaten

De boven- en ondergrond bestaat overwegend uit zwak tot matig humeus, siltig, matig fijn zand. Plaatselijk wordt leem aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan welke kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Specifiek wordt vermeld dat er geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.. In tabel 6 zijn de analyseresultaten samengevat.

Tabel 6: Onderzoeksresultaten grond en grondwater.

Onderzoeksresultaten grond en grondwater		
bovengrond	-	-
ondergrond	-	-
grondwater	kobalt, zink, nikkel en naftaleen nikkel	licht verhoogd sterk verhoogd

-: geen parameter verhoogd.

Conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater betreffen verhoogde achtergrondconcentraties. Vervolgonderzoek naar de verhoogde concentraties in het grondwater wordt niet zinvol geacht. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Geadviseerd wordt het grondwater niet op te pompen en niet te gebruiken voor beregening of veedrenking.

Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.



Deze brochure is een uitgave van de gemeente Baarle-Nassau
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Maart 2019

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend