

Te koop: bouwkavels in Bokhoven

Woont u graag in een historisch dijkdorp met weids uitzicht op een prachtig rivierengebied ? Dan zijn de schitterende bouwkavels in Bokhoven iets voor u! U hebt hier de mogelijkheid om uw eigen woning te bouwen die aansluit op het landelijke karakter van Bokhoven.

Ook als aannemer, architect of ontwikkelaar kunt u een kavel kopen.

De kaart geeft een overzicht van de vrije kavels in Bokhoven. Per kavel kunt u doorklikken voor het kavelpaspoort. In het kavelpaspoort vindt u informatie over de grondprijs en de regels voor het bouwen.

Meer informatie

- Verkoopprocedure
- Achtergrondinformatie Bokhoven
- Documenten en achtergrondinformatie
 - Voorschriften in verband met hemelwater en riolering
 - Concept – model koopovereenkomst
 - Alle stappen op een rij

Contact

Hebt u vragen? Neem dan contact op met de afdeling Wonen en Grondzaken van de gemeente 's-Hertogenbosch, telefoonnummer 073-615 5010 of stuur een e-mail naar bouwkavel@s-hertogenbosch.nl.

Verkoopprocedure

Hieronder vindt u informatie over de verschillende stappen in de verkoopprocedure.

- Start verkoop
- Keuze bouwkavel
- Koopovereenkomst bouwkavel
- Reservering bouwkavel
- Kosten vrije kavel

Start verkoop

De start van de verkoop wordt bekend gemaakt in de Bossche Omroep. Vanaf dat moment kunt u een afspraak maken bij de afdeling Wonen en Grondzaken, telefoonnummer (073) 615 50 10.

Keuze bouwkavel

Tijdens het gesprek krijgt u informatie over de beschikbaarheid van de bouwkavels.

Als u besluit een bouwkavel te kopen, maakt de gemeente een koopovereenkomst op. Deze sturen wij naar u toe.

Koopovereenkomst bouwkavel

Nadat een bouwkavel is gekozen, maakt de gemeente de volgende dag een koopovereenkomst op. Hierin staat een toelichting op de verschillende artikelen uit de koopovereenkomst. Hierna vindt u een model koopovereenkomst.

De koopovereenkomst ondertekent u en u stuurt hem terug, binnen 1 week na ontvangst. Als u dit niet doet, vervalt uw recht op koop van de kavel.

Twee van de kavels (in de noordoostelijke hoek van het plan) zijn geschikt voor het realiseren van twee woningen onder één kap. Om in aanmerking te komen voor één van deze twee kavels dient u wel een medebouwer te vinden, waarbij de gemeente u desgewenst en zo mogelijk in contact zal brengen met medegegadigden daarvoor. Verkoop en levering van deze twee kavels dient tegelijkertijd

plaats te vinden. Het is echter ook mogelijk om deze beide kavels te kopen en hierop één vrijstaande woning te bouwen.

De koopovereenkomsten voor twee woningen onder één kap worden pas opgemaakt zodra er voor beide kavels om koop wordt verzocht.

Reservering bouwkwavel

Tegelijk met de ondertekening van de koopovereenkomst, betaalt u een waarborgsom voor de reservering van de grond. Deze bedraagt 3% van de koopsom (incl. BTW). De waarborgsom wordt niet terugbetaald als de koopovereenkomst wordt ontbonden. Er zijn twee redenen om de koopovereenkomst te ontbinden: omdat u dit zelf wilt en wanneer u zich niet houdt aan termijnen en afspraken uit de overeenkomst.

Kosten vrije kwavel

In de kavelpaspoorten ziet u de koopsom voor de kavels.

Houd naast de koopsom rekening met een aantal bijkomende kosten, zoals:

- ontwerp- en bouwkosten van uw woning;
- onderzoekskosten, zoals een sonderingsonderzoek (dit is een onderzoek naar de draagkracht van de bodem);
- leges. Dit zijn kosten voor de behandeling van bijvoorbeeld de aanvraag van de omgevingsvergunning en inritvergunning;
- de kosten voor de aansluiting van nutsvoorzieningen zoals riolering, centrale antenne-inrichting, gas, elektra en water. Deze voorzieningen moet u zelf aanvragen;
- de kosten van de notaris en kadastrale inmeting.

Tenslotte wijzen wij u er op dat u belasting bent verschuldigd over de koopsom van de grond. Een levering van grond kan belast zijn met omzetbelasting (21 % over de koopsom) of met overdrachtsbelasting (6% over de koopsom). Welk belastingregime van toepassing is, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Hier spelen in dit verband twee factoren een rol: (a) de aanleg van de bouwweg c.a. en (b) de stand van zaken in de vergunningverlening voor de woning.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan een levering in de sfeer van de overdrachtsbelasting (6%). Dat kan alleen als er nog geen aanvang is gemaakt met de aanleg van de bouwweg (deze aanleg start in het eerste kwartaal van 2014) en er nog geen omgevingsvergunning is verleend. Zodra een aanvang is gemaakt met de aanleg van de bouwweg (eerste kwartaal 2014) en/of er een omgevingsvergunning is verleend is er geen keuze meer en is de levering belast met omzetbelasting (21%).

Normaliter levert de gemeente de grond pas na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Zoals hiervoor al is omschreven is de gemeente bereid om van dit uitgangspunt af te wijken om daarmee een levering in de sfeer van overdrachtsbelasting mogelijk te maken (6% in plaats van 21 %). Daar wordt wel de voorwaarde aan verbonden, dat teruglevering aan de gemeente plaats dient te vinden indien vaststaat dat er geen omgevingsvergunning verleend kan worden. Die teruglevering geschiedt voor rekening van u als koper en tegen de koopsom waarvoor u de bouwkwavel in eigendom heeft verkregen.

Achtergrondinformatie Bokhoven

Ligging in de stad

Bokhoven is een typisch dijkdorp aan de zuidkant Maas. Het dorp ligt in het noordwesten van de gemeente 's-Hertogenbosch. Bokhoven maakt deel uit van stadsdeel Engelen en ligt ten westen van landgoed Haverleij. Het dorp wordt omringd door agrarisch gebied en is uniek gelegen aan het water.

Karakter van het dorp Bokhoven

Het dorp kenmerkt zich door zijn historische kern, de compacte ligging in het open poldergebied en een eigen voorstedelijk woonmilieu.

Bokhoven is lange tijd een heerlijkheid geweest met een eigen parochiekerk. Bokhoven vormt een schoolvoorbeeld van een rivierdorp op de oeverwal. Waarschijnlijk is het dorp voor 800 ontstaan. Toen gingen in dit gebied veel mensen zich vestigen op de hoger gelegen plaatsen. Zo hadden ze geen last van overstromingen en hadden ze toch de voordelen van de rivier en de vruchtbare gronden. Hier concentreerden zich de belangrijkste gebouwen, zoals een kasteel, een kerk, een dinghuis (middeleeuws gerechtshuis) en grotere boerderijen. Ook waren er bescheiden havenactiviteiten, met herbergen en opslagruimten.

Het kasteel is in de Franse tijd verwoest en de haven is inmiddels gedempt. De bijbehorende bebouwing is verdwenen. De gedeeltelijk gedempte kasteelgracht met poortgebouw en delen van de aansluitende muren zijn er nog. Bokhoven werd in de tweede wereldoorlog zwaar beschadigd. Gelukkig zijn hierbij de kern met de oude parochiekerk en enkele boerderijen en andere panden gespaard. Het dorp werd na de oorlog grotendeels herbouwd op de oorspronkelijke fundamenten en is hierna slechts bescheiden uitgebreid.

Vanuit de kern van het dorp is het zicht op de Maas behouden gebleven. Dit komt door de ruime kavels, het handhaven van onbebouwde grond in de dorpskern en de bochtige straten met doorzichten. Het agrarisch karakter van de kern is nog enigszins behouden.

Stedenbouwkundige uitgangspunten vrije kavels

In het plan zijn de gronden tussen de weg Oppershof en de Baron van der Aaweg (her)verkaveld voor de realisatie van acht woningen. Hiervan geeft de gemeente vijf kavels uit. De gehele kom van Bokhoven is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast.

Er is gekozen voor een losse en open bebouwingsstructuur, die past bij het kleinschalige en groene karakter van Bokhoven. De nieuwe woningen sluiten qua omvang en situering aan op het landelijke karakter van het dorp. De nieuwbouw krijgt een traditionele bouwmaat van één laag met kap. Het einde van de nieuwe straat (kruising Baron van der Aaweg) blijft onbebouwd en krijgt een groene invulling. Zo ontstaat er een 'zachte' overgang naar het landelijk gebied.

Bebouwing

De Oppershof wordt doorgetrokken. Hierlangs komen acht kavels. Op de kavels kunnen vrijstaande woningen worden gebouwd. De twee kavels in de noordoostelijke hoek, lenen zich (ook) goed voor het realiseren van twee woningen onder één kap. Alle woningen worden gebouwd in één bouwlaag met kap, en zijn georiënteerd op de nieuwe weg. De gemeente geeft de vijf meest oostelijk gelegen kavels uit.



Verkeer

De nieuwe ontsluitingsweg wordt op dorpse wijze ingericht met onverharde berm en gebakken straatmateriaal. De weg is bedoeld voor autoverkeer en langzaam verkeer. Bewoners moeten op hun eigen terrein parkeergelegenheid realiseren. Volgens de parkeernorm moeten er per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend. De locatie van de inritzone is bepaald in de verkavelingsopzet.

Toetsing

De bouwplannen worden getoetst aan het bestemmingsplan 'Kom Bokhoven, Oppershof – Baron van de Aaweg'. Daarin zijn de bebouwingsvoorschriften voor kavels omschreven op basis van de hier boven genoemde uitgangspunten.

Architectonische uitgangspunten

De bouwplannen worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze commissie toetst de bouwplannen aan de Welstandnota. In de Welstandnota wordt gewerkt met gebiedsgerichte welstandscriteria.

Deze criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van 's-Hertogenbosch. De criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie is.

De bouwkavels vallen onder de criteria voor individuele woonbebouwing (W9). Hiervoor gelden de algemene welstandscriteria. Hier volgt een beknoptere weergave van de criteria voor individuele woonbebouwing.

Kenmerken Bokhoven

Bebouwing op zich

Bokhoven heeft nog steeds het karakter van de oude dijknederzetting; een dorpse, kleinschalige bebouwing aan een sterk meanderende dijk. Daar waar de dijk samenkomt met de oude dijklopen, ligt een pleintje waar oud en nieuw elkaar versterken. De moderne 'vuurtoren'woning op die plek is daar een symbool van.



Een groot deel van de bebouwing is nog steeds te typeren als 'dijkbebouwing'. Opvallende gebouwen zijn het kasteel, de kerk, de 'vuurtoren'woning en de basisschool. De basisschool wijkt qua grootte afwijkt van de traditionele dijkbebouwing. Kenmerkend is verder de losstaande bebouwing en het individuele karakter van de woningen.



De bebouwing aan de Sint Corneliusweg en het grootste deel van Oppershof is te karakteriseren als 'individuele woonbebouwing'. In het gebied liggen verder nog enkele weilanden die te karakteriseren zijn als 'agrarisch buitengebied met boerenerven'.



Materiaal, detaillering en kleur

De dijkbebouwing in Bokhoven is over het algemeen zorgvuldig gedetailleerd. Er is een beperkte variatie in kleur- en materiaalgebruik. De meeste bebouwing is gebouwd in baksteen of is gepleisterd. De meeste daken zijn bedekt met grijze pannen of riet. Naast het traditioneel kleur- en materiaalgebruik worden soms modernere materialen gebruikt. De variatie wordt vooral bereikt door de verschillen in bijvoorbeeld rooilijn, kapvorm en afmetingen.

De individuele woonbebouwing binnen het welstandsgebied wordt gekenmerkt door een variatie in het kleurgebruik en het detailleringsniveau. De woningen zijn overwegend gebouwd in baksteen of wit/grijs gepleisterd.

Kenmerken 'individuele woonbebouwing'

Bebouwing en omgeving

Buurten en gebieden met individuele woonbebouwing bestaan uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, met onderling een grote variatie. In de loop der jaren zijn de invloeden van diverse stedenbouwkundige, architectonische en markttechnische stromingen in de wijken ingebracht. De straten en buurten waar individuele woonbebouwing aanwezig is hebben meestal een groen karakter. De architectuur heeft overwegend een individuele uitstraling. Het idee van projectmatige woningbouw komt in dit soort buurten niet voor. Het groene karakter van deze wijken en buurten wordt niet alleen bepaald door de aankleding van de openbare ruimte, maar ook door de inrichting en maat van de tuinen van de woningen. Hier wordt over het algemeen veel aandacht aan besteed.

Bebouwing op zich

De woningen bestaan meestal uit één tot twee lagen met kap. De woningen zijn veelal individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. Hierdoor heeft elke woning een eigen en herkenbaar gezicht. De variatie ontstaat door verschillen in situering, stijl, vorm, kleur, materiaal, detaillering, etc. De bebouwing is overwegend op de openbare ruimte georiënteerd.

Materiaal, detaillering en kleur

De oudere individuele woonbebouwing is in de meeste gevallen opgetrokken in bakstenen gevels en afgedekt met pannen daken. In de loop der tijd deden moderne materialen hun intrede, waardoor dit beeld veranderd is. Er worden steeds modernere materialen toegepast. Het kleurgebruik is gevarieerd, afhankelijk van de toegepaste materialen. De mate van detaillering is gerelateerd aan de ontstaansperiode van de bebouwing.



Hemelwater en riolering

Het is niet toegestaan het regenwater te vervuilen. Dat brengt met zich mee dat u bij de bouw van de woning, geen uitlogende materialen mag gebruiken. Het betekent ook dat u ervoor moet zorgen dat er geen verontreinigende stoffen in het regenwater komen.

Materiaal	Voorschrift
Lood	Alleen toegestaan voor waterkerende lagen in bouwkundige detaillering. Het lood moet worden behandeld met patineerolie.
Zink	Bij voorkeur het gebruik van zink voorkomen door gebruik van alternatieve materialen en een aangepast ontwerp. Als u toch gebruik maakt van zink, is dat alleen toegestaan het gecoat is met een coating die tenminste vijftien jaar houdt (bijvoorbeeld Enke-coat), of voorzien is van kunststoffolie. Hemelwaterafvoeren van zink of verzinkt staal zijn toegestaan, mits ze zijn behandeld.
Koper	Het gebruik van koper is niet toegestaan.
Bitumen	Alleen APP of SBS gemodificeerd bitumen mogen toegepast worden (stemt overeen met de praktijk).
Hout	Toepassen van FSC-hout. Hout dat is geïmpregneerd met wolmanzouten mag niet worden toegepast.

Per toepassing:

Toepassing	Voorkeur	Andere mogelijkheden, maar bij voorkeur vermijden	Niet toegestaan
Goten	Kunststof/PVC, FSC-hout bedekt met kunststof folie	Gecoat zink, zink bedekt met EPDM-folie, gecoat staal/ aluminium	Zink zonder coating, koper
Hemelwaterafvoer	Kunststof/PVC	Zink, verzinkt staal	Koper
Kilgoot	Kunststof/PVC	Gecoat zink of gegalvaniseerd staal met PU-coating	Zink zonder coating, lood en/ of koper
Afdichting rond ramen e.d.	Kunststof/PVC	Lood Loodloketten gepatineerd	
Dakrand platte daken	Aluminium trim, aluminium kap of Kunststof	Gecoat zink	Zink zonder coating
Aansluiting plat dak – gevel	Kunststof, EPDM, aluminium	Lood gepatineerd	
Dakbedekking platte daken	APP of SBS gemodificeerd bitumen, EPDM, kunststof		Zink, koper, andere soorten bitumen
Dakbedekking schuine daken	Niet-uitlogende materialen zoals keramische pannen, of leien		Zink, koper, lood
Kozijnen, deuren, constructie, balustrades, etc.	FSC-Hout (Niet-geïmpregneerd)		Met wolmanzouten geïmpregneerd hout
Hekken, schuttingen, beschoeiing etc.	Onbehandeld hout met natuurlijke duurzaamheid (zoals Red Wood, Lariks, Robinia), thermisch gemodificeerd FSC-hout	Hout geïmpregneerd met propiconazool	Met wolmanzouten geïmpregneerd hout,

Bovenstaande richtlijnen worden aangepast aan nieuwe ontwikkelingen. U kunt daarom bij de start van de bouw informeren naar de laatste versie. Bel met de afdeling Milieu, tel. (073) 615 50 37 of e-mail naar milieu@s-hertogenbosch.nl

Alle stappen op een rij

Stappenplan	Globale planning/toelichting
Fase 1	
1. Aankondiging start verkoop in Bossche Omroep	15 september 2013.
2. Openbaarmaking brochure via internet	16 september 2013.
Fase 2	
3. Keuze bouwkevel	Belangstellenden kunnen via de afdeling Wonen en Grondzaken een afspraak maken.
4. Aanbieding koopovereenkomst	Direct nadat de keuze voor een kavel is gemaakt, wordt door de gemeente de koopovereenkomst opgemaakt. Deze dient binnen één week na verzending geretourneerd te worden. Gelijktijdig dient de waarborgsom te worden voldaan. De koopovereenkomsten voor twee woningen onder één kap worden echter pas opgemaakt zodra er voor beide kavels om koop wordt verzocht.
5. Ontwikkeling bouwplan	Deze ontwikkeling houdt in: <ul style="list-style-type: none"> • het opstellen van de eerste, globale, schetsplannen (voorlopig ontwerp); • voorlopig ontwerp wordt ter toetsing aan de Welstandscommissie voorgelegd; • indien er een akkoord is van de Welstandscommissie, wordt het definitieve ontwerp uitgewerkt; <p>Let op: gelet op korte termijn voor het indienen van een volledige bouwaanvraag, moet er na de keuze van de bouwkevel worden gestart met de ontwikkeling van het bouwplan. Voor de twee woningen onder één kap dient één bouwplan ontwikkeld te worden.</p>
6. Aanvraag omgevingsvergunning	Een omgevingsvergunning dient binnen zes maanden na de ondertekening van de overeenkomst te worden aangevraagd.
7. Verlenen omgevingsvergunning	U dient zelf voor de aanvraag van nutsvoorzieningen, zoals water en elektra, te zorgen. Deze aanvraag moet u tijdig bij de leverancier indienen. Houdt u hierbij rekening met de nodige levertijd.
Fase 3	
8. Notarieel transport kavel	Zolang er nog geen aanvang is gemaakt met de aanleg van de bouwweg c.a. is de gemeente bereid om mee te werken aan een levering in de sfeer van de overdrachtsbelasting. Dit kan alleen als de levering (notarieel transport bij de notaris) plaatsvindt voordat de omgevingsvergunning is verleend. Voorwaarde is wel, dat de omgevingsvergunning aangevraagd moet zijn. Zodra een aanvang is gemaakt met de aanleg van de bouwweg c.a. is levering in de sfeer van overdrachtsbelasting niet langer mogelijk en wordt de levering opgeschort tot het moment waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Bedoelde aanleg van de bouwweg start in het eerste kwartaal van 2014.
9. Start bouw	Met de bouw mag u pas aanvangen als de grond is geleverd, de koopsom is voldaan, u over een omgevingsvergunning beschikt en de bouwkevel is uitgezet.
10. Oplevering	De bouw moet binnen 18 maanden na de eigendomsoverdracht klaar zijn.

concept – model koopovereenkomst bouwkaavel Bokhoven

< Dit is een model koopovereenkomst, bedoeld als indicatie van de verkoopvoorwaarden, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Op het moment van verkoop wordt een op maat gesneden overeenkomst gemaakt.

De koopovereenkomst kan afwijken van dit model. In voorkomende gevallen zal dat bij de aanbieding worden toegelicht >

De koopovereenkomst dient u binnen één week na toezending terug te sturen aan de gemeente. Een aantal onderwerpen uit de koopovereenkomst wordt hieronder toegelicht:

In de koopovereenkomst wordt geen financieringsvoorbehoud opgenomen. Daarom is het zaak dat u voordat u de koopovereenkomst tekent onderzoekt of u de volledige kosten van de vrije kavel en de bebouwing ervan kunt financieren

Ondergetekenden:

1. De gemeente 's-Hertogenbosch, hierna te noemen: "**de gemeente**", hierbij vertegenwoordigd door @

en

2. naam, adres, geboortedatum, hierna te noemen: "**de koper**"

Komen als volgt overeen:

de gemeente verkoopt aan koper en koper koopt van de gemeente kavel nr. .. gelegen aan de straat huisnr. .. te 's-Hertogenbosch ter grootte van circa m², zoals aangegeven op de situatietekening met nummer @, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch, sectie... nummer tegen een koopsom van € exclusief B.T.W, te verhogen met de daarover verschuldigde BTW.

Onder de volgende voorwaarden:

1. Bestemming.

De kavel is bestemd voor de realisering van een [voor kavel nr. 1 en nr. 2: halfvrijstaande] of [vrijstaande] woning.

Koper is ermee bekend, dat voor het bouwen van de woning een omgevingsvergunning vereist is.

De verschuldigde leges komen voor rekening van koper.

Toelichting: Als u gaat bouwen heeft u te maken met regels die onder meer te maken hebben met veiligheid, gezondheid en de omgeving. Bijvoorbeeld met het bestemmingsplan, welstandseisen, de bouwverordening en het bouwbesluit. De bebouwing dient aan de regels te voldoen. De kern van de bouwregelgeving staat in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

2. Persoonsgegevens koper.

Tegelijk met het terugzenden of overleggen van deze overeenkomst dient koper een kopie van diens geldig paspoort of rijbewijs aan de gemeente te overleggen.

3. Betaling waarborgsom en koopsom.

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper tegelijk met de ondertekening van deze koopovereenkomst een waarborgsom ten bedrage van 3% van de koopsom inclusief belastingen, zijnde een bedrag van @@ storten op de bankrekening bij de Bank Nederlandsche Gemeenten onder nummer 28.50.39.210 ten name van de gemeente 's-Hertogenbosch, onder vermelding van "waarborgsom kavel nr. @ Bokhoven". Deze waarborgsom dient ter verzekering van de nakoming van de verplichtingen gedurende de reserveringsperiode.
2. De voor de kavel verschuldigde koopsom inclusief belasting dient te worden voldaan bij het passeren van de leveringsakte voor de kavel onder verrekening van de betaalde waarborgsom als bedoeld in lid 1.

Toelichting: Tegelijk met de ondertekening van de koopovereenkomst, moet er een waarborgsom worden betaald. De waarborgsom vervalt aan de gemeente indien levering van de grond niet binnen de gestelde termijnen plaatsvindt of kan plaatsvinden c.q. wanneer koper zich niet houdt aan de verplichtingen gedurende de reserveringstermijn. De waarborgsom wordt wel terugbetaald in het geval de levering niet kan doorgaan om de reden dat de verkoop en levering van de aangrenzende kavel aan de medebouwer van de woningen onder één kap niet door gaat (kavel nr. 1 en nr. 2).

4. Ontwikkeling bouwplan, indienen bouw aanvraag. Overzicht verplichtingen binnen de reserveringsperiode.

1. Koper is verplicht binnen 8 weken na ondertekening van deze overeenkomst één eerste schetsplan (voorlopig ontwerp) [voor kavel nr. 1 en nr. 2: voor beide op onderhavige en aangrenzende kavel nr. @ te realiseren woningen onder één kap] voor te leggen aan commissie Welstand. Koper is er mee bekend, dat de toetsing zich richt op de beeldkwaliteit van het ontwerp en op de relatie met de omgeving.
2. De koper dient, met inachtneming van de resultaten uit lid 1, binnen 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst één ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning [voor kavel nr. 1 en nr. 2: voor beide op onderhavige en aangrenzende kavel nr. @ te realiseren woningen onder één kap] met het definitief ontwerp in te dienen.
3. De koper is gehouden mee te werken aan een zo gestaag mogelijk verloop van de vergunningsprocedure. Dit houdt onder meer in dat de koper zich bij het aanvragen van de vergunning houdt aan het wettelijk kader en het gestelde in de verkoopbrochure en bovendien ten spoedigste reageert op verzoeken om aanvulling of aanpassing van ingediende stukken. Koper is er mee bekend, dat een positief welstandsadvies als zodanig geen recht geeft op een omgevingsvergunning, omdat ook aan de overige vereisten om voor een vergunning in aanmerking te komen moet worden voldaan.
4. De gemeente behoudt zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden onder de navolgende omstandigheden:
 - a. Indien koper niet voldoet aan de verplichting om binnen 8 weken na totstandkoming van de koopovereenkomst een eerste schetsplan in te dienen.
 - b. Indien koper niet voldoet aan de verplichting om binnen 6 maanden na totstandkoming van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
 - c. Indien koper handelt in strijd met de verplichting om mee te werken aan een zo gestaag mogelijk verloop van de vergunningsprocedure.

- d. [voor kavel nr. 1 en nr. 2: Indien verkoop en levering aan @@ (medebouwer) van de aangrenzende kavel nr. @ niet tegelijkertijd plaatsvindt.
5. Ingeval van ontbinding als bedoeld in lid 4 onder sub a. t/m c. van dit artikel vervalt de betaalde waarborgsom aan de gemeente. Ingeval van ontbinding enkel op grond van het gestelde in lid 4 onder sub d. van dit artikel wordt de aan de gemeente betaalde waarborgsom gerestitueerd. Ingeval van ontbinding als bedoeld in lid 4 van dit artikel heeft koper geen recht op schadevergoeding hoe ook genaamd.

Toelichting: In de koopovereenkomst is opgenomen dat de koper binnen zes maanden na de totstandkoming van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning moet hebben ingediend. Indien hier niet aan wordt voldaan, dan heeft de gemeente het recht om de koopovereenkomst te ontbinden. In geval van ontbinding is de gemeente geen kosten of schadevergoeding verschuldigd. De betaalde waarborgsom vervalt in dat geval aan de gemeente.

Hetzelfde is het geval indien de koper niet binnen een termijn van 8 weken na totstandkoming van de koopovereenkomst een eerste schetsplan heeft ingediend, dan wel wanneer koper niet voortvarend meewerkt aan de procedure, dan wel indien de aangrenzende kavel niet aan de medebouwer wordt verkocht en geleverd.

Deze clausules zijn ervoor bedoeld om de reservering van de grond niet te vrijblijvend te laten zijn. Als de verkoop doorgaat wordt de waarborgsom met de koopsom verrekend. Als de grond uiteindelijk niet wordt geleverd dan krijgt de waarborgsom als het ware het karakter van een reserveringsvergoeding. Die wordt dan niet terugbetaald aan de koper.

Voor twee van de kavels (in de noordoostelijke hoek van het plan), die geschikt zijn voor het realiseren van twee woningen onder één kap, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Om in aanmerking te komen voor één van deze twee kavels dient u een medebouwer te vinden, waarbij de gemeente u desgewenst en zo mogelijk in contact zal brengen met medegegadigden daarvoor. Ook moet verkoop en levering van deze twee kavels tegelijkertijd plaatsvinden. En tenslotte dient u met de medebouwer één schetsplan en bouwaanvraag in te dienen.

De hiervoor bedoelde waarborgsom wordt terugbetaald aan de koper als de grondlevering niet kan doorgaan omdat de verkoop en levering van de aangrenzende kavel aan de medebouwer niet door gaat.

5. Eigendomsoverdracht.

1. Koper is ermee bekend, dat de levering belast is met voor rekening van koper komende omzetbelasting (21%). Dit is het geval indien de levering plaatsvindt na afgifte van de omgevingsvergunning en/of na start door de gemeente van de werkzaamheden in het kader van de aanleg van de bouwweg c.a.. Met bedoelde werkzaamheden wordt gestart in het eerste kwartaal van 2014. In verband met het voorgaande zijn de volgende opties denkbaar.
- a. Zolang er nog geen aanvang is gemaakt met de aanleg van de bouwweg c.a. is de gemeente bereid om mee te werken aan een levering in de sfeer van de overdrachtsbelasting (6%). Dit kan alleen als de levering plaatsvindt voordat de omgevingsvergunning is verleend. Voorwaarde is wel, dat de omgevingsvergunning aangevraagd moet zijn. Het verkochte wordt aan de gemeente teruggeleverd indien de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt. Deze teruglevering vindt niet eerder plaats dan nadat vaststaat, dat vergunningverlening onmogelijk is. In geval van teruglevering is de koopsom gelijk aan de door koper betaalde koopsom. De kosten van teruglevering komen voor rekening van koper.
- b. Zodra een aanvang is gemaakt met de aanleg van de bouwweg c.a. is levering in de sfeer van overdrachtsbelasting niet langer mogelijk en wordt de levering opgeschort tot het moment waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

De notariële akte van levering wordt verleden ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris.

2. De gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht. Het verkochte zal worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van erfdiensbaarheden, lasten, beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, behoudens hetgeen in de overeenkomst en in deze voorwaarden wordt vermeld. Het verkochte zal worden geleverd vrij van huur, pacht of gebruik door derden.
3. Alle kosten en belastingen van levering zijn voor rekening van de koper.
4. Alle zakelijke lasten en belastingen welke van het verkochte worden geheven zijn vanaf de dag van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.
5. Verschil tussen de in de koopovereenkomst vermelde grootte en de na uitmeting door het kadaster blijvende werkelijke grootte geeft geen aanleiding tot verrekening noch enig ander recht.
6. De gemeente behoudt zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden indien koper geen medewerking verleent aan het notarieel transport als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
7. Ingeval van ontbinding als bedoeld in lid 6 van dit artikel vervalt de betaalde waarborgsom aan de gemeente en heeft koper geen recht op schadevergoeding hoe ook genaamd.

Toelichting: Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft koper dus zes maanden de tijd om een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Betaling van de volledige koopsom geschiedt bij aktepassering. Wel vervalt de waarborgsom aan de gemeente indien de grond niet tijdig wordt afgenomen.

Een levering van grond kan belast zijn met omzetbelasting (21 % over de koopsom) of met overdrachtsbelasting (6% over de koopsom). Welke belastingregime van toepassing is, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

In dit geval spelen in dit verband twee factoren een rol: (a) de aanleg van de bouwweg c.a. en (b) de stand van zaken in de vergunningverlening.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan een levering in de sfeer van de overdrachtsbelasting (6%). Dat kan alleen als er nog geen aanvang is gemaakt met de aanleg van de bouwweg (deze aanleg start in het eerste kwartaal van 2014) èn er nog geen omgevingsvergunning is verleend. Zodra een aanvang is gemaakt met de aanleg van de bouwweg (eerste kwartaal 2014) en/of er een omgevingsvergunning is verleend is er geen keuze meer en is de levering belast met omzetbelasting (21%).

Nota bene: normaliter levert de gemeente de grond pas na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Zoals hiervoor al is omschreven is de gemeente bereid om van dit uitgangspunt af te wijken om daarmee een levering in de sfeer van overdrachtsbelasting mogelijk te maken (6% in plaats van 21 %). Daar wordt wel de voorwaarde aan verbonden, dat teruglevering aan de gemeente plaats dient te vinden indien vaststaat dat er geen omgevingsvergunning verleend kan worden. Die teruglevering geschiedt voor rekening van de koper en tegen de koopsom waarvoor koper de bouwkaavel in eigendom heeft verkregen.

6. Aflevering van het verkochte.

1. Het verkochte wordt afgeleverd in de staat waarin het zich bevindt. Dit betekent, dat koper zelf de nodige bewerkingen aan het verkochte moet verrichten om het geschikt te maken als bouwterrein. Hieronder wordt mede verstaan het rooien van bomen of beplantingen en het aanvragen van de hiervoor benodigde vergunningen inclusief de nakoming van de uit de vergunning voortvloeiende maatregelen en de daaraan verbonden kosten. Ook wordt hier bijvoorbeeld onder verstaan het egaliseren en op hoogte brengen van het perceel.
2. Aflevering van het verkochte geschiedt bij het passeren van de notariële akte van levering.
3. In het gebied waarin het verkochte is gelegen zijn de navolgende bodemonderzoeken verricht conform de Nederlandse Voornorm (NVN 5740) en de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740:
Het betreft hier de navolgende bodemonderzoeken.

@@

De aanwezigheid van eventuele restanten van beplantingen e.d. wordt niet als bodemverontreiniging beschouwd.

4. Het eventueel uitgraven en afvoeren van grond of zand uit het verkochte en aanvullen van het verkochte komt voor rekening van de koper, waarbij de milieuhygiënische regelgeving moet worden nageleefd.
5. De draagkracht van de bodem en het onderzoek daarnaar komen voor rekening en risico van de koper. Gezien de ligging van de bouwkavels en het voorkomen van schade aan omliggende woningen e.d. dient een trillingsvrije methode van funderen te worden gehanteerd. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, hoe ook genaamd.
6. De kosten van aansluiting op de riolering en op andere nutsvoorzieningen zijn voor rekening van de koper. Koper dient deze aanvragen voor nutsvoorzieningen zelf, tijdig, aan te vragen.

Toelichting: De gemeente levert grond die geschikt is voor de beoogde bestemming. De draagkracht van de bodem valt echter binnen de risicosfeer van koper. Ook is koper verantwoordelijk voor afvoer van grond. Ook is het de verantwoordelijkheid van koper om zelf de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering te regelen. De in dat verband verschuldigde kosten komen eveneens voor rekening van koper.

7. Plicht tot bouw en voltooiing woning.

1. Uiterlijk achttien maanden na datum van de eigendomsoverdracht dient de op het verkochte te realiseren woning voor bewoning gereed te zijn.
2. Bij niet-nakoming of niet-tijdige nakoming van het bepaalde in lid 1 is de koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, als onmiddellijk opeisbare boete een som van € 50,00 per dag aan de gemeente verschuldigd voor elke dag dat het te realiseren bouwplan later is voltooid of de woning later voor bewoning gereed is dan de overeengekomen termijn. De boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na de daartoe strekkende mededeling door de gemeente.
3. Van de gehele of gedeeltelijke inning van de verbeurde boete als omschreven in lid 2 van dit artikel kan door de gemeente worden afgezien, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen, zoals bijvoorbeeld de onverkoopbaarheid van de eigen woning, een en ander ter beoordeling van de gemeente.
4. In verband met het bepaalde in dit artikel is koper gehouden om bij dreigende overschrijding van de bouwtermijn in overleg te treden met de gemeente over verlenging van de bouwtermijn.

Toelichting: aangezien de gemeente de grond verkoopt ten behoeve van het doel om daar een woning op te realiseren wordt dit ook in de overeenkomst als verplichting opgenomen. Uitgangspunt is een bouwtermijn van maximaal 18 maanden. Natuurlijk kunnen wij ons voorstellen dat er omstandigheden zijn waaronder de bouw vertraagt. Als een dergelijke omstandigheid zich voordoet is het raadzaam om met de gemeente daarover in overleg te treden. Over een verlenging van de termijn kan altijd worden gesproken. Het laten verstrijken van een termijn zonder enig contact met de gemeente achten wij echter niet wenselijk. Om die reden is de boete opgenomen.

8. Voorwaarden voor inrichting verkochte.

1. Op het verkochte moeten twee privé-parkeerplaatsen voor een personenauto worden aangelegd en als zodanig in stand te worden gehouden. Een garage telt in dit verband niet mee. De parkeerplaatsen dienen gelijktijdig met de voltooiing van de woning gereed te zijn. De in artikel 7 lid 2 bedoelde boete is van toepassing indien de parkeerplaatsen niet tijdig gereed zijn.
2. Omtrent de wijze van aanlevering van vuil- en hemelwater, en de situering van riolering en nutsvoorzieningen, volgt koper de aanwijzingen van de gemeente.
3. De enige plaats waar de inrit mag worden aangelegd staat aangegeven op het kavelpaspoort.

9. Erfdienstbaarheden

1. Ten laste van het bij deze verkochte en ten bate van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen wordt gevestigd de erfdienstbaarheid:
 - a. dat de eigenaar van het lijdend erf moet dulden, dat op de gemeentelijke eigendommen bomen worden geplant en in stand gehouden op een afstand van minder dan twee meter uit de erfgrans tussen het verkochte en de gemeentelijke eigendommen;
 - b. dat de eigenaar van het lijdend erf moet dulden dat de takken van de bomen uitsteken boven het lijdend erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het lijdend erf.
2. Ten laste van het verkochte als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen als heersend erf dient in de notariële akte van levering de erfdienstbaarheid te worden gevestigd inhoudende dat:
 - a. de eigenaar en gebruiker van het dienende erf moeten dulden dat de parkeerplaatsen, welke op het dienende erf ingevolge artikel 8 moeten worden aangelegd nimmer mogen worden verwijderd, noch aan den bestemming als particuliere parkeerplaatsen voor een personenauto mogen worden onttrokken alsmede inhoudende dat;
 - b. de eigenaar of gebruiker van het dienende erf zich moeten onthouden van al hetgeen het gebruik van de parkeerplaatsen kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de parkeerplaats, komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;
3. In geval de eigenaar en/of gebruiker van het dienende erf na ingebrekestelling en/of aanmaning bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in strijd handelt met lid 2 van dit artikel, verbeurt hij aan de eigenaar van het heersende erf (de gemeente) een dadelijk opeisbare boete van vijftig euro per dag van verzuim.
4. Bijzondere bepalingen
In verband met de duurzame bescherming van de waterkwaliteit geldt het navolgende.
 - a. Het is koper verboden producten te gebruiken die een schadelijke emissie naar regenwater veroorzaken. In verband hiermee wordt verwezen naar het informatieblad als opgenomen in de verkoopbrochure (tevens aangehecht aan de onderhavige overeenkomst).
 - b. Partijen komen bij deze akte overeen dat de hiervoor onder a. vermelde verplichting van de koper voor zover mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting daarom zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
 - c. Voor zover nodig verplicht koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de gerechtigden tot het opleggen van het onder a. en b. gestelde en van deze onder c. gestelde verplichting aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan degenen die het verkochte huren of anderszins in gebruik hebben.
 - d. De koper verplicht zich het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te leggen aan elke opvolgende eigenaar, zulks op straffe van verbeurte van een terstond door de gemeente opeisbare boete (zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist) van dertigduizend euro € 30.000,00 per overtreding.

Slotbepalingen.

10. Ontbinding

Indien de koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, dan wel indien executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende om deze ontbinding in te roepen.

11. Niet-nakoming overeenkomst

1. Bij niet-nakoming of niet-tijdige nakoming van het bepaalde in artikel 3.1 en/of 4.1 of 4.2 is de gemeente gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding zal geschieden door schriftelijke mededeling aan de koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, doch niet dan nadat de gemeente de koper in de gelegenheid heeft gesteld te verklaren waarom hij niet of niet-tijdig voldaan heeft aan het bepaalde in dit artikel. Hierbij zal de gemeente, voor zover zulks naar het oordeel van de gemeente terecht en zinvol is, de koper gedurende een termijn voldoende voor de vereiste nakoming doch nooit langer dan een maand, in de gelegenheid stellen alsnog aan bedoelde verplichtingen te voldoen.
2. In geval van niet-nakoming is de gemeente voorts gerechtigd om de te innen boeten respectievelijk schadevergoeding te verrekenen met de waarborgsom als bedoeld in artikel 3.1 van deze koopovereenkomst.

12. Afstand mogelijkheid ontbinding

In de notariële akte van eigendomsoverdracht doen partijen afstand van elk recht de koopovereenkomst te ontbinden.

13. Invordering boeten

Voor de invordering van de boeten zal aan de grosse van de notariële leveringsakte dezelfde kracht worden toegekend als bedoeld in artikel 430 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Overeengekomen en in tweevoud getekend te 's-Hertogenbosch d.d.

de gemeente

de koper