

Informatieset bouwkavels

Plangebied Karreweg fase 2 te St. Geertruid



Algemene opmerkingen

Door het opvragen van deze informatieset toont u uw belangstelling voor een van de bouwkavels in het plangebied Karreweg Fase 2 te St. Geertruid.

De inhoud van deze set is zodanig samengesteld dat u een goed beeld kunt krijgen van de mogelijkheden die dit plan biedt en het verloop van de procedure.

Het nieuwbouwplan Karreweg Fase 2 voorziet in de realisatie van totaal 19 woningen voor diverse doelgroepen.

Deze informatieset heeft betrekking op 1 vrije sector kavel en 2 kavels voor levensloopbestendige woningen.

Hoe verloopt de verkoopprocedure?

Inschrijving en volgordebepaling

Een ieder die interesse heeft in één van de beschikbare kavels, kan door middel van aangehecht inschrijfformulier verzoeken om een optierecht op één van de kavels.

Indien meerdere personen hun voorkeur kenbaar maken voor dezelfde kavel, dan wordt de kavel toegewezen aan degene van wie het inschrijfformulier als eerste ontvangen is.

Optie

Na ontvangst van het inschrijfformulier wordt een optierecht verleend voor de duur van **drie maanden**.

Vóór afloop van de optietermijn dient **schriftelijk** te worden aangegeven of men de kavel wenst aan te kopen dan wel dat men ervan af ziet.

Deze optietermijn wordt afdoende geacht voor de kandidaat-koper om te bezien of de door hem gewenste aankoop van de bouwgrond en woning financieel haalbaar zijn, en of de woning past binnen de van toepassing zijnde voorschriften, zonder dat er sprake is van een goedgekeurd bouwplan of omgevingsvergunning.

Mocht er echter sprake zijn van bijzondere omstandigheden die nopen tot een verzoek tot verlenging van de optietermijn, dan is dit éénmaal mogelijk na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders. Hiertoe dient schriftelijk een verzoek ingediend te worden, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven waarom verzocht wordt om verlengen en voor welke termijn het nodig wordt geacht.

Voor zover de optieperiode speelt aan het einde van het jaar dan is het navolgende nog aan de orde.

Indien de afloop van de (verlengde) optietermijn na 31 december van het jaar van optieverlening valt, zal de nieuw bijgestelde uitgifteprijs van toepassing zijn.

Koopovereenkomst en notarieel transport

Nadat kandidaat-koper schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat hij de betreffende kavel wenst aan te kopen, wordt aan kandidaat-koper een overeenkomst tot koop en verkoop toegezonden. In deze overeenkomst zijn voorwaarden vermeld die van toepassing zijn op de bouwgrond en de op te richten woning.

Kandidaat-koper dient **binnen één maand na dagtekening van de aanbidding** kenbaar te maken of de aanbidding wordt geaccepteerd.

Acceptatie vindt plaats door terugzending van de overeenkomst tot koop en verkoop, die door de kandidaat-koper gedateerd, geparafeerd en ondertekend dient te zijn.

Door ondertekening en retourzending van de overeenkomst tot koop en verkoop, geldt kandidaat-koper als koper.

Na ondertekening door koper, vindt ondertekening namens de gemeente Eijsden-Margraten plaats, waarna een verkoopbesluit door het college van burgemeester en wethouders wordt genomen.

Binnen **één maand na dagtekening van de kennisgeving van het verkoopbesluit**, dient de notariële akte van levering te zijn verleden bij een notaris naar vrije keuze van koper.

Bouwverplichting

Koper is verplicht op het verkochte, met inachtneming van de wettelijke regels, voorschriften uit bestemmingsplan en de contractuele bepalingen een levensloopbestendige woning op te richten.

Voor een levensloopbestendige woning is voorwaarde dat er een compleet programma op de begane grond gerealiseerd wordt. Dat wil zeggen dat naast de reguliere ruimten op de begane grond zoals hal, toilet, woonkamer, keuken een slaapkamer en badkamer gerealiseerd dienen te worden.

Binnen één jaar na dagtekening van de kennisgeving van het verkoopbesluit dient koper een aanvang te hebben gemaakt met de bouw van deze woning. De bouw van de woning dient binnen twee jaar na dagtekening van de kennisgeving van het verkoopbesluit voltooid en gebruiksklaar te zijn, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders. Deze termijn kan op gemotiveerd verzoek van koper door het college van burgemeester en wethouders éénmaal, met ten hoogste één jaar verlengd worden. Het college kan hierbij nadere voorwaarden stellen. Dit verzoek dient ten minste drie maanden vóór afloop van bovenvermelde termijn te zijn ingediend.

Verplichting zelfbewoning en verbod op doorverkoop, verhuur en ingebruikgeving

De op de kavel op te richten woning dient gedurende een periode van vijf jaren door Koper zelf te worden bewoond.

Verder is het koper niet toegestaan de woning gedurende voormelde periode van vijf jaren te vervreemden, te verhuren of in gebruik te geven aan derden op welke wijze dan ook, dan met voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten en de door het college te stellen voorwaarden. Deze toestemming wordt uitsluitend verleend indien een dringende reden, ter beoordeling van het college, dit noodzakelijk acht.

Ruimtelijke ordening

Architect

Indien een optierecht is verleend dient in samenwerking met een architect naar eigen keuze een bouwplan te worden ontwikkeld. Nadrukkelijk wordt geadviseerd om op een zorgvuldige en gedegen wijze een architect te kiezen en deze deskundige niet het sluitstuk van de bouwbegroting te laten zijn. Hij of zij is uw adviseur ten aanzien van de vertaling van de publiek- en privaatrechtelijke voorschriften in een bouwplan naar uw wens.

Ruimtelijke ordening

Voor alle kavels van het bouwplan gelden de voorschriften van het Wijzigingsplan Karreweg fase II St. Geertruid.

De voorschriften geven de voorwaarden weer die betrekking hebben op onder andere: de positionering van de bouwvlakken, de hoogte en aan te houden afstanden.

De kaart en -voorschriften zijn te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met een van de klantadviseurs van Team Vergunningen.

Milieu

De bodemonderzoeken die in het kader van de bestemmingsplanprocedure in het verleden zijn uitgevoerd, hebben uitgewezen dat de grond geschikt is voor woningbouw.

Ingeval van grondverzet kunt u eventueel vrijkomende grond van uw locatie toepassen op een locatie gelegen binnen het gebied vallend onder de Nota Bodembeheer Eijsden-Margraten 2017. Concreet betekent dit dat de grond binnen het gehele Heuvelland mag worden toegepast. Hierin is de gemeente geen partij. U moet dit wel vijf dagen voor de uitvoering van het grondverzet schriftelijk melden. Het meldingsformulier is als bijlage toegevoegd. Het volledig ingevulde formulier kunt u opsturen naar info@eijsden-margraten.nl. Indien grond wordt afgevoerd naar een erkende verwerker kan het nodig zijn dat een AP-04 uitgevoerd te worden. Bij de erkende verwerker dient u na te gaan welke (onderzoeks)eisen deze aan een partij grond stelt. Hiervoor moet u zelf zorg dragen.

Grond mag ook op het eigen perceel worden hergebruikt om bijvoorbeeld de achtertuin op te hogen. In dat geval hoeft er geen historisch bodemonderzoek ten behoeve van het grondverzet verricht te worden. U dient zich er wel bij de gemeente van te gewisse of hiervoor een aanlegvergunning noodzakelijk is. Bij een ophoging van minder dan 30 cm zal dit veelal niet van toepassing zijn.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met een van de klantadviseurs van Team Vergunningen.

Besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde bestuursorgaan met betrekking tot de besluitvorming over het afgeven van een omgevingsvergunning alsmede het volgen van een vrijstellingsprocedure.

Nutsvoorzieningen

Algemeen

De bouwer dient zelf contact op te nemen met de desbetreffende nutsbedrijven om aangesloten te worden op de nutsvoorzieningen.

Het is niet toegestaan om zelf op de nutsvoorzieningen aan te sluiten!

Afwatering

Het plangebied Karreweg kent een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij regenwater bovengronds dient te worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Ten behoeve van de aansluiting op de gemeentelijke riolering dient koper een aanvraag riolaansluiting DWA in te dienen. Voorrekening van koper draagt de gemeente zorg voor de aansluiting op de gemeentelijke riolering. Het is koper niet toegestaan zelf aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. Bij uw aannemer en de gemeente Eijsden-Margraten (afdeling Openbare Ruimte) kunt u hierover meer informatie krijgen.

Verbod aardgasaansluiting nieuwbouw

Als gevolg van een wijziging van de Elektriciteitswet en Gaswet is per 1 juli 2018 een verbod voor aardgasaansluiting voor nieuwbouw van kracht. Gasnetbeheerders mogen nieuwbouwwoningen aldus

niet meer aansluiten op het aardgasnetwerk. Uw architect kan u nader informeren over de mogelijke alternatieven.

Aan plangebied grenzende groenvoorziening

Aan de rand van het plan is door de gemeente een groenvoorziening aangelegd ter verkrijging van een vloeiende overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied toe.

Deze groenvoorziening is door de gemeente Eijsden-Margraten aangemerkt als functionele groenvoorziening en blijft in beheer van de gemeente. Kopers van aangrenzende kavels dienen zich te onthouden van het betrekken van deze openbare groenvoorziening bij hun kavel, op welke wijze dan ook. Het uitwegen op deze voorziening is eveneens niet toegestaan.

De erfafscheiding tussen de kavels en de groenvoorziening is eigendom van de gemeente. Er is aldus geen sprake van een mandelige erfafscheiding.

Kaveloverzicht

De verkoopprijs voor vrije sector kavels en kavels t.b.v. levensloopbestendige woningen bedraagt € 296,27 per m² incl. BTW k.k.

Kavelnr	Oppervlakte ca.* m ²	Koopsom 2024 incl. BTW k.k.
1	485	€ 135.691,66
18	274	€ 81.177,98
19	295	€ 87.399,65

* oppervlaktewijzigingen voorbehouden

NB: Onderhavige informatiebrochure is met de meeste zorgvuldigheid opgesteld, mochten er toch onjuistheden cq. onvolledigheden in zijn geslopen dan aanvaardt de gemeente Eijsden-Margraten daarvoor geen enkele aansprakelijkheid hoe ook genaamd. Voorts is onderhavige informatiebrochure opgesteld onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

VERKAVELINGSPLAN



Inschrijfformulier

Bouwkavels plangebied Karreweg Fase 2 te St. Geertruid

Hierbij verzoek(t)(en):

1. Gegevens aanvrager:

Naam: Dhr/Mevr*

Voorna(a)m(en) (voluit):

Adres:

Postcode en plaatsnaam:

Telefoonnummer(s):

E-mailadres:

Geboortedatum en –plaats:

Burgerlijke staat:

2. Gegevens partner:

(Hier vult u de gegevens in van uw echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner, levenspartner)

Naam: Dhr/Mevr*

Voorna(a)m(en) (voluit):

Adres:

Postcode en plaatsnaam:

Telefoonnummer(s):

E-mailadres:

Geboortedatum en –plaats:

Burgerlijke staat:

om een optierecht op een van onderstaande kavels:

Kavels t.b.v. levensloopbestendige woningen

Kavelnr	
1	
18	
19	

Ondergetekende verklaart voorts alleen/tezamen met partner* in aanmerking te willen komen voor een kavel.

Aldus naar waarheid ingevuld,

Plaats en datum,

(handtekening 1)

(handtekening 2)