

Verkoopbrochure

2 Woningbouwkavels

Flaaskampke 5 en 15 te Twijzel



In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitgifte van twee woningbouwkavels aan de Flaaskampke 5 en 15 in Twijzel. In deze brochure wordt ingegaan op de volgende zaken:

Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	3
2. Voor wie is de grond bestemd	4
3. Planologisch kader	4
3.1 Bestemmingsplan.....	4
3.2 Parkeren	5
3.3 Nutsvoorzieningen	5
4. Grond- en kavelprijzen	5
5. Inschrijfprocedure	5
6. Inschrijfvoorwaarden	6
7. Toewijzingsprocedure	6
8. Verkoopvoorwaarden	7
8.1 Algemene verkoopvoorwaarden	7
8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden	7
8.3 Bodemkwaliteit	8
9. Vragen.....	8
10. Bijlagen.....	8
Bijlage 1 Verkavelingskaart	9
Bijlage 2 Welstandsnota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen	10
Bijlage 3 Algemene voorwaarden Verkoop bouwterrein Gemeente Achtkarspelen 1993.....	11
Bijlage 4 Model reserveringsovereenkomst.....	12
Bijlage 5 Model koopovereenkomst.....	13
Bijlage 6 Memo bodemkwaliteit	14

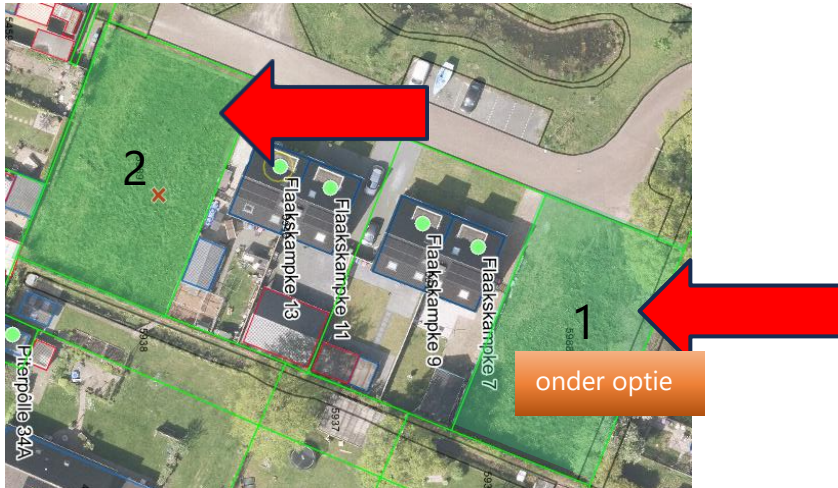
Hoewel deze informatiebrochure met zorg is samengesteld wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele tekst- en typefouten.

Colofon

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Achtkarspelen.

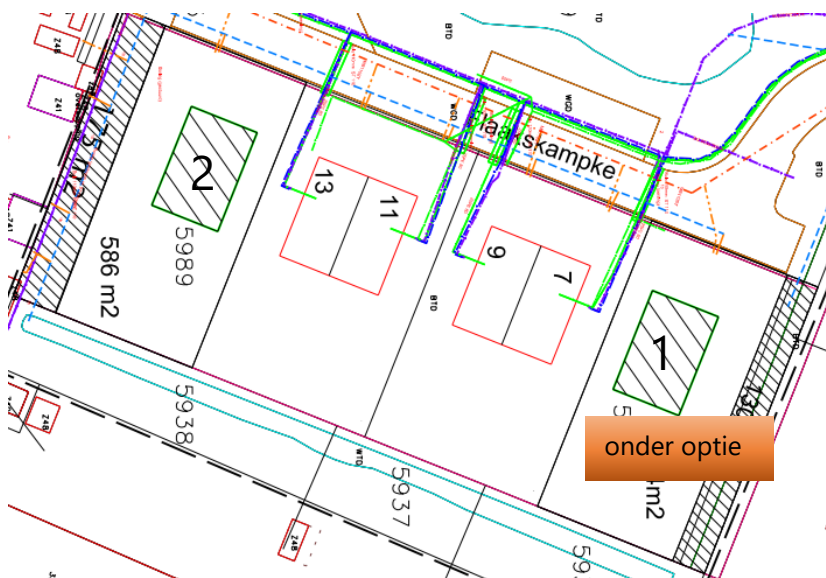
1. Algemeen

De gemeente Achtkarspelen (hierna 'de gemeente') heeft aan Flaaskampke te Twijzel nog een tweetal kavels voor woningbouw beschikbaar en heeft besloten deze via een lotingsprocedure openbaar te verkopen. De betreffende de kavels liggen aan de Flaaskampke 5 en 15 te Twijzel.



Globale ligging woningbouwkavels Flaaskampke 5 en 15

Binnen de vigerende bestemming Wonen is het mogelijk om op elke kavel één vrijstaande woning met een bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 6 en een maximale oppervlakte van 150 m² binnen het bouwvlak te realiseren, bestemd voor één huishouden en met inachtneming van de gestelde randvoorwaarden zoals verderop in deze verkoopbrochure beschreven.



Bouwkavel 1, plaatselijk gelegen aan de Flaaskampke 5 heeft een totale oppervlakte van circa 704 m² waarvan 574 m² de bestemming wonen en tuin kent en de resterende 130 m² de bestemming groen heeft. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Kooten, sectie D, nummer 5988

3.2 Parkeren

De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplekken per woning. De parkeerplekken dienen op desbetreffende bouwperceel naast de woning te worden gerealiseerd. De kosten voor het realiseren van de parkeerplekken komen ten laste van de gegadigden.

3.3 Nutsvoorzieningen

De gegadigden zijn na toewijzing zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde nutsaansluitingen (o.a. gas, water en elektra). Zoals bekend valt Twijzel in een gebied waar sprake is van netcongestie. Vooralsnog houdt dit in dat Liander voor Twijzel vooralsnog een reguliere huisaansluiting met 3x25A voor woningen honoreert. Indien een zwaardere aansluiting gewenst is dient u als gevolg van de bestaande netcongestie rekening te houden met langere aansluittijden waarbij de verwachting is dat Liander pas vanaf Q4 2026 weer netwerkcapaciteit beschikbaar zal krijgen.

Bij de aanvraag van uw nutsaansluitingen voor gas en elektra dient u rekening te houden met aanlegkosten (eenmalig) en netwerkkosten (periodiek). Het aanvragen van nieuwe aansluiting verloopt via de landelijke website www.mijnaansluiting.nl. De daarbij behorende tarieven kunt u terugvinden op www.liander.nl/tarieven.

Vanuit de betrokken netbeheerders wordt de aanleg en aansluiting van de uit te geven kavels op de diverse nutsvoorzieningen (o.a. gas, water en elektra) gecoördineerd uitgevoerd. De definitieve planning voor de aansluiting van de kavels wordt vanuit Liander bepaald, de gemeente heeft hier geen invloed en is hier ook niet verantwoordelijk voor.

4. Grond- en kavelprijzen

De vastgestelde prijs voor deze twee bouwkavels bedraagt respectievelijk voor:

Bouwkavel 1, Flaaskampke 5 een bedrag van **€ 105.000,- excl. BTW** zijnde een bedrag van **€ 127.050,- inclusief 21% BTW** en kosten koper*. **Reeds onder optie.**

Bouwkavel 2, Flaaskampke 15 een bedrag van **€ 115.000,- excl. BTW** zijnde een bedrag van **€ 139.150,- inclusief BTW** en kosten koper*.

* De kosten koper bestaan uit notaris en kadasterkosten (inclusief uitmetingskosten), deze komen naast de grondprijs voor rekening van de winnende gegadigde. De bouwkavels zijn reeds kadastraal ingemeten.

5. Inschrijfprocedure

Inschrijfformulier

Als u belangstelling heeft voor de bouwkavel dan kunt u zich hiervoor inschrijven via het indienen van het digitaal inschrijfformulier kunt u vinden op de website van de gemeente (www.achtkarspelen.nl). Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

Let op, u kunt zich alleen inschrijven via dit formulier. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

Inschrijftermijn

Vervallen

Toewijzingsprocedure

Vervallen

6. Inschrijfvoorwaarden

Als u belangstelling heeft voor de bouwkel bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning dan dient u voor het einde van de hierboven genoemde inschrijftermijn uw belangstelling kenbaar te maken door het indienen van het inschrijfformulier. U moet hierbij voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. U dient per datum van inschrijving 18 jaar of ouder te zijn;
- b. U moet een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;
- c. U kunt zich alleen inschrijven voor uw eigen huishouden. Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- d. Per huishouden, of toekomstig te vormen huishouden, mag niet meer dan één keer worden ingeschreven. Als er sprake is van een duurzame relatie tussen twee partners, kan slechts één partner, dan wel mogen partners slechts éénmaal ingeschreven staan als gegadigde voor een bouwkel. Of er wordt voldaan aan deze voorwaarde wordt bepaald aan de hand van het woonadres geregistreerd in de Basisregistratie Personen (BRP);
- e. Door deelname geeft U vornoemde notaris toestemming om een uitgebreid uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP) op te vragen en in te zien zodat er kan worden gecontroleerd of U voldoet aan de voorwaarden voor inschrijving;
- f. Het is voor een ouder niet mogelijk om zich namens een minderjarig kind in te schrijven;
- g. U moet het inschrijfformulier volledig invullen. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet meegenomen in de toewijzing;
- h. De gemeente heeft te allen tijde het recht om deze inschrijvingsprocedure zonder opgave van redenen te beëindigen.

7. Toewijzingsprocedure

vervallen

8. Verkoopvoorwaarden

8.1 Algemene verkoopvoorwaarden

Op de verkoop zijn de Algemene Voorwaarden Verkoop bouwterrein Gemeente Achtkarspelen 1993 van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is bijgevoegd (**bijlage 3**).

8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden

Algemeen

- a. De reserveringsovereenkomst en de aansluitende koopovereenkomsten worden op naam gesteld van de winnende gegadigde zoals vermeld op het inschrijfformulier.
- b. Door deelname gaat de winnende gegadigde akkoord met de inhoud van de te sluiten reserveringsovereenkomst (**Bijlage 4**) en koopovereenkomst (**Bijlage 5**);

Reserveringsovereenkomst

- c. De reserveringsovereenkomst dient aansluitend aan de toewijzing, dan wel binnen **vijf (5) werkdagen** na de toewijzing te worden ondertekend.
- d. Er wordt een reserveringsvergoeding van **€ 1.500,- excl. B.T.W.** gevraagd. De reserveringsvergoeding wordt verrekend met de koopsom in de koopovereenkomst. Dit bedrag moet binnen **tien (10) werkdagen** op rekening van de gemeente Achtkarspelen zijn overgemaakt.
- e. Binnen een periode van **acht (8) weken** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de winnende gegadigde een bebouwingsvoorstel op te stellen en via het omgevingsloket bij de gemeente in te dienen. Het ingediende bebouwingsvoorstel zal worden getoetst aan de volgende criteria: het vigerende bestemming en de welstandscriteria.
- f. Indien er binnen **acht (8) weken** geen bebouwingsvoorstel wordt ingediend, vervalt de reserveringsovereenkomst en komt de reserveringsvergoeding ten gunste van de gemeente Achtkarspelen.
- g. Op het moment dat het ingediende bebouwingsvoorstel door de gemeente akkoord is bevonden zal de gemeente aan de winnende gegadigde een koopovereenkomst aanbieden.

Koopovereenkomst

- h. De koopovereenkomst dient binnen **vijf (5) werkdagen** na aanbieding te worden ondertekend.
- i. Binnen een periode van **vier (4) weken** na ondertekening van de koopovereenkomst dient de winnende gegadigde ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen.
- j. De akte van levering moet worden gepasseerd binnen **drie (3) maanden** ná het verlopen van de termijn van de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.
- k. De bouwkaavel wordt geleverd in de staat, waarin het zich op het moment van de eigendomsoverdracht bevindt, voor de grootte die het werkelijk heeft, vrij van huur-, pacht- of enige andere gebruiksrechten en vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden lusten, lasten, rechten, verplichtingen, heersende en

lijdende erfdiensbaarheden. De gemeente verleent geen andere vrijwaring dan die voor de eigendom.

- m. De winnende gegadigde is zelf verantwoordelijk voor de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen. De kosten voor de aanleg en aansluiting van de nutsvoorziening komen ten laste van de winnende gegadigde. De winnende gegadigde dient de riolering op de bouwkevel zelf aan te leggen. De aansluiting in het openbaar gebied op de hoofdriolering geschiedt door de gemeente.
- n. De winnende gegadigde gaat er mee akkoord dat op de bouwkevel niet mag worden geheid;
- o. Aan de winnende gegadigde wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd op voor de duur van **drie (3) jaar**.
- p. De gemeente heeft, indien de gemeente dit wenst, een recht van terugkoop van de bouwkevel als de winnende inschrijver het bouwplan niet uiterlijk twee (2) jaar na eigendomsoverdracht heeft gerealiseerd. Op eerste vordering van de gemeente dient de winnende inschrijver betreffende bouwkevel terug te leveren aan de gemeente, tegen betaling van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de winnende inschrijver overeengekomen koopsom (exclusief BTW en exclusief rente), verminderd met 25%.

8.3 Bodemkwaliteit

Met het oog op de uitgifte heeft de gemeente aan de hand van de beschikbare bodemgegevens de bestaande bodemsituatie van de bouwkevel in kaart gebracht en vervat in memo bodemkwaliteit. Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het terrein. De betreffende memo is als (**bijlage 6**) bij deze brochure gevoegd. Deze memo kan ook als een van de onderleggers voor de door de inschrijver in te dienen aanvraag omgevingsvergunning worden gebruikt.

9. Vragen

Voor meer informatie over de verkoopprocedure kunt u contact opnemen met de afdeling grondzaken via e-mail grondzaken@achtkarspelen.nl o.v.v. uitgifte Flaaskampke.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Verkavelingstekening;

Bijlage 2: Welstandsnota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen (22 oktober 2020);

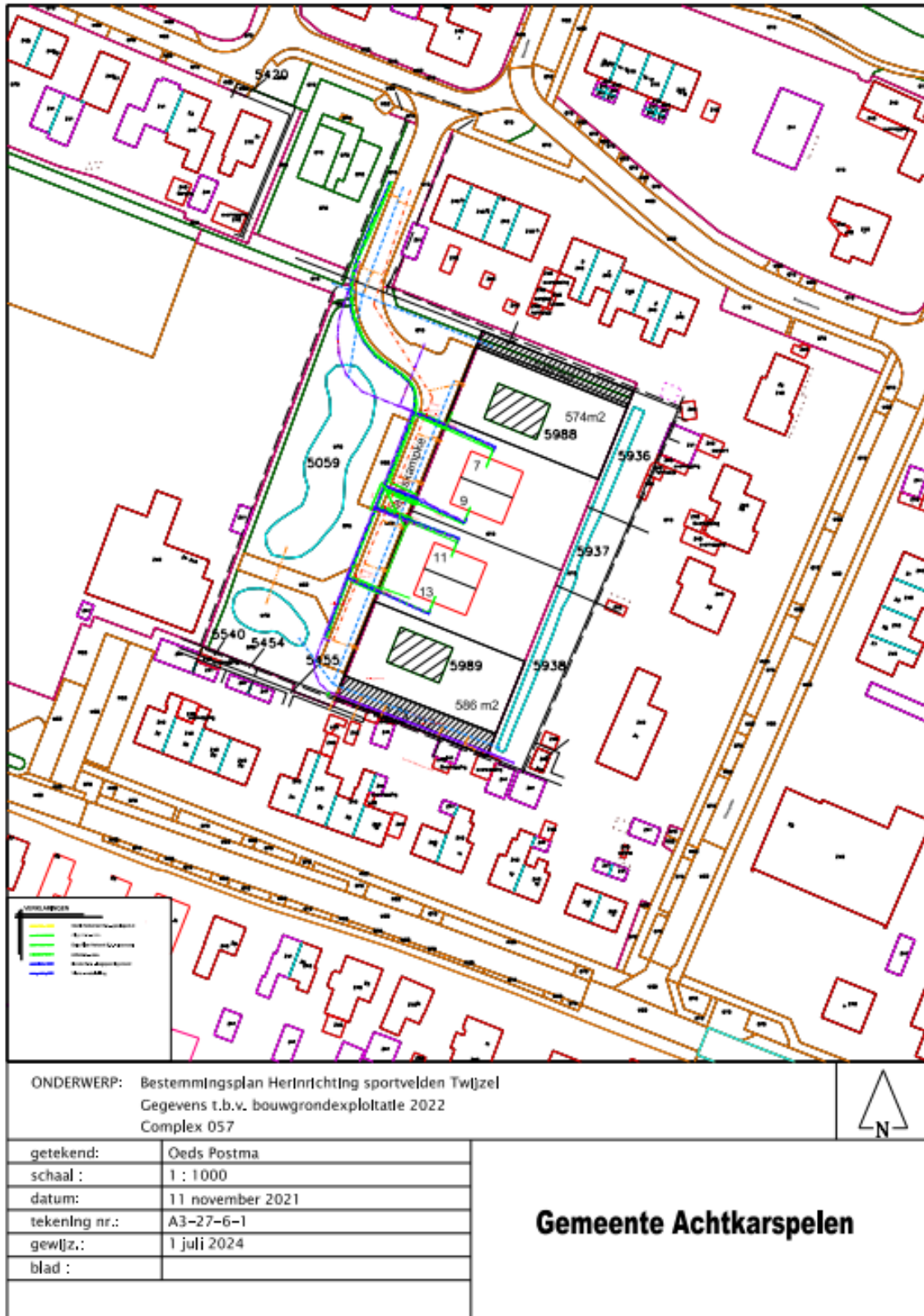
Bijlage 3: Algemene Voorwaarden Verkoop bouwterrein Gemeente Achtkarspelen 1993;

Bijlage 4: Model reserveringsovereenkomst;

Bijlage 5: Model koopovereenkomst;

Bijlage 6: memo bodemkwaliteit Flaaskampke (8 juli 2024).

Bijlage 1 Verkavelingskaart



**Bijlage 3 Algemene voorwaarden Verkoop bouwterrein Gemeente
Achkarspelen 1993.**

Bijlage 4 Model reserveringsovereenkomst

Bijlage 5 Model koopovereenkomst

Bijlage 6 Memo bodemkwaliteit

Memo: Bodemkwaliteit voor kavels (kadastraal bekend als gemeente Kooten, sectie D, nummers: 5988 en 5989) Flaaskampke Twijzel

Datum: 8 juli 2024

Opgesteld door: K.F. Slagman

De basis voor de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem is vastgelegd in de Nota Bodembeheer 2018 van de gemeente Achtkarspelen. In deze Nota zijn voor de kavels aan Flaaskampke de kwaliteits- en functieklassen; landbouw/natuur vastgesteld.

In 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (door Milieutechniek Rouwmaat, projectnummer MT-17238, d.d. 22-6-2017), waar de kavels onderdeel van zijn geweest. Op basis van de onderzoeksresultaten van dit verkennend onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van het perceel indicatief voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Gezien de 'datering' van het verkennend bodemonderzoek kan worden gesteld dat sinds de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek er naast het bouwrijp maken van de kavels geen andere activiteiten op het betreffende perceel zijn uitgevoerd, waardoor mogelijk milieu hygiënische beperkingen kunnen zijn ontstaan ten aanzien van de bodemkwaliteit. Voorheen hebben de kavels deel uitgemaakt van het naastgelegen sportveld. Daarvoor hebben de kavels een agrarische bestemming (weiland) gehad.

Indien grondverzet noodzakelijk is, moet worden voldaan aan de regels in het Besluit activiteiten leefomgeving (paragraaf 3.2.26 en 4.124)

