

**Verkoop
bouwkavels**

Liesdaal

Dat is...  Oss

Liesdaal (Maren-Kessel)



PERCEEL

8

VOLGNUMMER

www.woneninoss.nl/liesdaal

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend (wijzigingen volgen nog!)

Inhoud

1. inleiding
2. Waar ligt Liesdaal?
3. De ontwikkeling van Liesdaal
4. Het bouwproces
5. Ik kom in aanmerking voor een bouwka­vel, wat nu?
6. Wat voor woning mag ik hier bouwen?
7. Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?
8. Hoe ziet de directe omgeving van mijn woning eruit?
9. Ik krijg een bouwrijpe kavel, wat mag ik verwachten?

Bijlagen

- I Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2009
- II Uitsnede bestemmingsplan Liesdaal fase 2 en 3
- III Kavelpaspoorten

Welkom in Liesdaal!

Rustig wonen, in een moderne woning, in een landelijke omgeving. Dat kan binnenkort. Want ten zuidwesten van het dorp Maren-Kessel wordt een nieuwe woonwijk gebouwd: Liesdaal

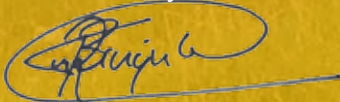
Liesdaal wordt een ruim opgezette, groene woonwijk. De woningen in Liesdaal krijgen een traditioneel uiterlijk met eigentijdse elementen, passend bij het landelijke karakter van Maren-Kessel.

Het gebied rond Maren-Kessel is een typische landelijke omgeving, ideaal om te wandelen, paard te rijden en te fietsen. De nabijgelegen Lithse Ham is een schitterend recreatiegebied. Maren-Kessel ligt tussen Oss en Den Bosch en de A2 en de A59 liggen binnen handbereik.

Maren-Kessel is een prettig woon- en leefdorp met een actief verenigingsleven. De voetbalclub Maaskantse boys en tennisvereniging de Velmer zijn een begrip in de omgeving! In het dorp is onder andere een kinderdagverblijf, basisschool, een hotel en brasserie. Er komt een nieuwe speelplek voor jonge kinderen en er is al een speelplek voor de wat oudere kinderen. Maren-Kessel was tot 1 januari 2011 een kerkdorp in de gemeente Lith. Na de herindeling is het één van de kernen van de gemeente Oss.

De gemeente Oss vindt het belangrijk u de gelegenheid te geven zelf een huis te bouwen. En u hiervoor van de juiste informatie te voorzien. Want het bouwen van een eigen woning is geen kleinigheid. Deze informatiemap is speciaal voor u, (aspirant)koper samengesteld. Doe er uw voordeel mee. Hopelijk helpt de informatie u, uw droomhuis waar te maken. In Liesdaal, uiteraard!

Reina de Bruijn



Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling Kernen





1. Inleiding

De aanschaf van een particuliere kavel en de ontwikkeling daarvan, vraagt om veel inzet en enthousiasme van de koper. U wordt, als particuliere koper, bij het ontwikkelen van een eigen bouwka­vel vaak geconfronteerd met producten en processen waar u geen ervaring mee heeft. De gemeente Oss wil u daarbij graag helpen. Daarom vindt u in deze brochure niet alleen een omschrijving van de kavels die te koop zijn, maar ook informatie over het proces van particulier opdrachtgeverschap. Ondanks alle informatie in deze brochure, blijft het moeilijk om louter op eigen kracht het gehele ontwikkelingstraject te doorlopen. De gemeente adviseert dan ook dat u zich tijdens dit proces laat begeleiden door een architect die geregistreerd is in het architectenregister. Meer informatie hierover vindt u op de site van de Stichting Bureau Architectenregister: www.architectenregister.nl en op de site van de Bond van Nederlandse Architecten: www.bna.nl. Uiteraard kunt u met uw vragen ook altijd terecht bij de verkopende makelaar.

2. Waar ligt Liesdaal?

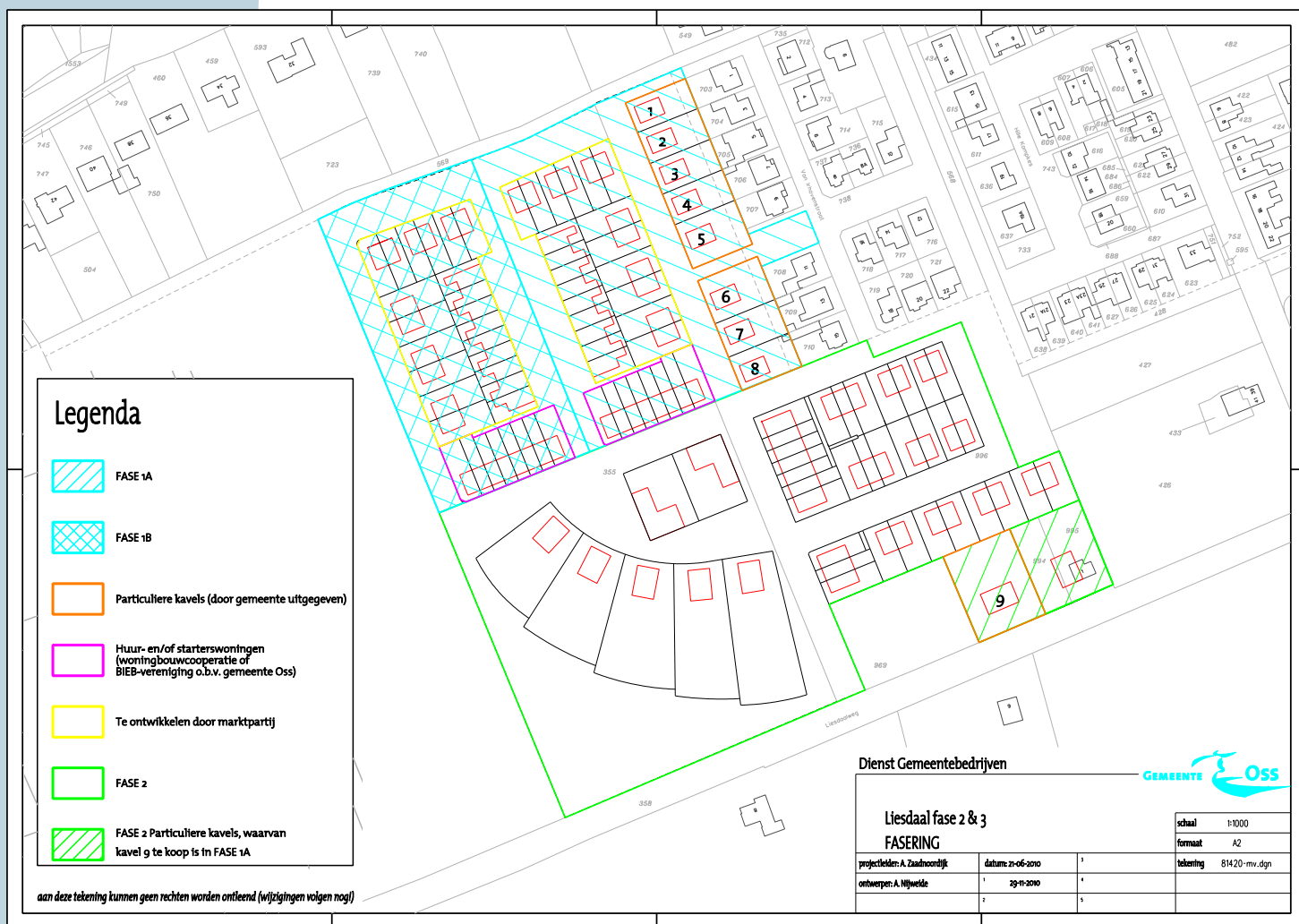
Liesdaal ligt ten zuidwesten van Maren-Kessel aan de zuidzijde van de percelen aan de Provincialenweg. Liesdaal sluit aan op de westzijde van de laatst gerealiseerde uitbreidingswijk van Maren-Kessel.



3. De ontwikkeling van Liesdaal

De grond in Liesdaal is bestemd voor woningbouw en wordt in verschillende fases uitgegeven. De verkoop van projectmatige woningen zal naar verwachting in 2012 starten. De uitgifte van de negen vrije kavels start eind 2011.

In Liesdaal worden rijwoningen, tweekappers, nultreden en vrijstaande woningen gebouwd. Daarnaast zijn er negen kavels bestemd voor particuliere ontwikkeling. Deze kavels hebben verschillende prijzen en oppervlakten. Op de afbeelding hiernaast zijn de vrije kavels aangegeven. Ze worden in opdracht van de gemeente Oss door de makelaar uitgegeven.



4. Het bouwproces

1. Een optie op een kavel nemen

Natuurlijk beslist u niet meteen of u een kavel koopt. Allereerst wilt u goed geïnformeerd zijn over de mogelijkheden en plichten bij de aanschaf van een vrije kavel in plan liesdaal. Deze informatiebrochure helpt u daarbij, maar ook een startgesprek met de makelaar. Indien u daarna nog steeds interesse heeft in een bouwka­vel dan kunt u deze kavel in optie nemen. De optieperiode en daarna de periode van reservering kunt u gebruiken om de volgende stappen in het proces te nemen.

2. Opstellen voorlopig ontwerp

Een geregistreerde architect is de aangewezen persoon voor het maken van een Voorlopig Ontwerp.

3. Concept aanvraag

Het Voorlopig Ontwerp kan worden ingediend als aanvraag voor een concept aanvraag voor de activiteit bouwen. Een concept aanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. De gemeente toetst dit plan en brengt advies uit. Dit advies blijft 3 maanden geldig. Aan het indienen van een concept-aanvraag zijn geen kosten verbonden.

4. Opstellen definitief ontwerp

Als het Voorlopig Ontwerp voldoet aan uw wensen en eisen en aan de voorwaarden van de gemeente Oss kan de architect het Definitief Ontwerp (DO) maken.

5. Omgevingsvergunning

Het Definitief Ontwerp wordt ingediend als aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gaat de wettelijke procedure in (procedure omgevingsvergunning). Nadat de procedure succesvol is doorlopen en aan alle eisen wordt voldaan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

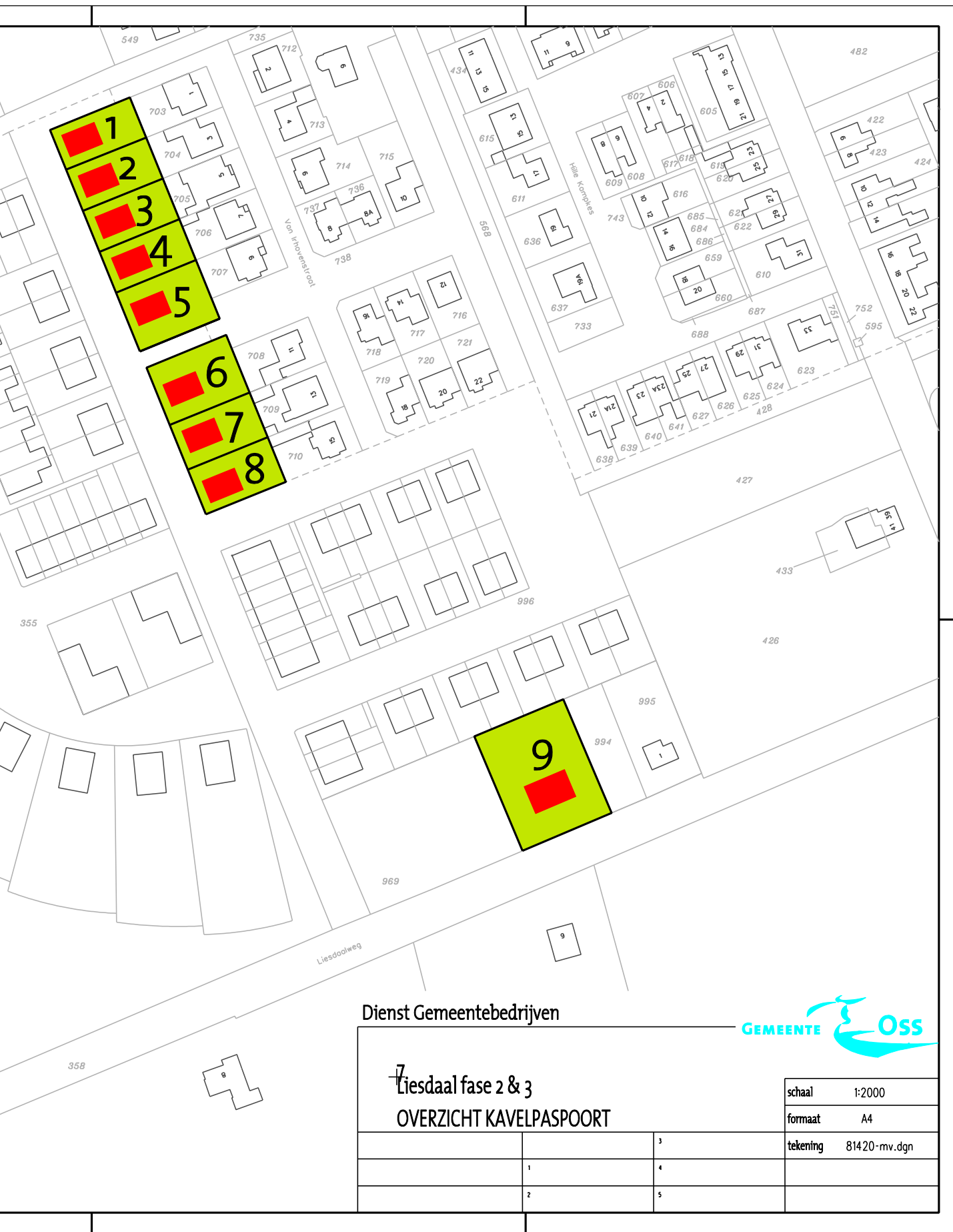
6. Start bouw

Als de omgevingsvergunning is verleend en de grond is getransporteerd, kunt u met de bouw starten. Meer informatie over de verschillende stappen leest u in de volgende hoofdstukken.



Liesdaal (Maren-Kessel)





Dienst Gemeentebedrijven



Liesdaal fase 2 & 3

OVERZICHT KAVELPASPOORT

schaal	1:2000
formaat	A4
tekening	81420-mv.dgn

		3	
	1	4	
	2	5	



5. Ik kom in aanmerking voor een bouwka- vel, wat nu?

De gemeente Oss hanteert een lotingsysteem voor het verkopen van de vrije kavels in Liesdaal. Gedurende de inschrijfperiode kan iedereen aangeven naar welke bouwka-
vel zijn/haar voorkeur uitgaat. Kandidaten voor een tweeonder-
een-kapwoning moeten samen met hun beoogde burens inschrijven. Wanneer er meerdere geïnteresseerden zijn voor één kavel, vindt een loting plaats. Dit om de volgorde te bepalen waarin de kandidaat-kopers worden uitgenodigd voor een gesprek bij de verkopende makelaar. Daarbij kunt u alleen aanspraak maken op een bouwka-
vel wanneer wordt voldaan aan de “Richtlijnen voor verkoop bouwterreinen voor particuliere woningbouw 2004” van de gemeente Oss. Na inschrijving en loting worden overgebleven kavels verkocht zonder loting.

Optie

Komt u in aanmerking voor een bouwka-
vel? Dan neemt u deze eerst in optie. Deze optieperiode duurt drie maanden. Gedurende deze optieperiode kunt u de haalbaarheid van uw plannen nagaan; zoals financiering, het schetsplan van uw bouwplan, het welstandsadvies, etcetera. Voor een optie bent u een waarborgsom van € 350 verschuldigd. Gaat u over tot aanschaf van de bouwka-
vel? Dan wordt de waarborgsom in mindering gebracht op de koopsom. Ziet u af van aankoop? Dan vervalt de waarborgsom aan de gemeente. Bij het nemen van een optie op een bouwka-
vel wordt een kopie gemaakt van uw legitimatiebewijs en tekent u een éénmalige machtiging voor de afschrijving van de waarborgsom.

Koop

Na de optieperiode kunt u de bouwka-
vel kopen. We sluiten dan een koopover-
eenkomst met u. Het gemeentebestuur wordt voorgesteld een verkoopbesluit te nemen. Aansluitend aan de optieperiode is, zodra de grond bouwrijp is tot en met de datum van ondertekenen van de notariële akte rente over de koopsom van de grond verschuldigd. Let wel, de bouwka-
vel mag door u niet in gebruik worden genomen voordat de notariële akte van eigendomsover-
dracht is gepasseerd. De makelaar stuurt alles wat nodig is voor het opmaken van akte van eigendomsoverdracht naar de notaris van uw keuze. De notaris neemt vervolgens contact met u op over de datum en het tijdstip van het pas-
seren (ondertekenen) van de akte. Bij het ondertekenen van de akte moet de koopsom, - met aftrek van de waarborgsom - en de kosten voor notaris en ka-
daster worden voldaan. Op de koop van een particuliere kavel bij de gemeente Oss zijn de algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2009 van toepassing. U vindt deze voorwaarden in bijlage 1.



6. Wat voor woning mag ik in Liesdaal bouwen?

De gemeente Oss heeft voor elke woonwijk regels waaraan iedereen zich moet houden. Denk hierbij aan de voorschriften in het bestemmingsplan, regels over de architectuur en beeldkwaliteit, bouwtechnische regelgeving, maar ook aan criteria in verband met veiligheid, milieu en energiezuinigheid.

Uw bouwplan moet voldoen aan deze regels om van de gemeente een omgevingsvergunning te krijgen. De gemeente wil met deze voorschriften een wijk van hoge kwaliteit realiseren. De voorschriften in het bestemmingsplan zijn zo veel mogelijk toegesneden op Liesdaal.

Voorschriften bestemmingsplan

In het bestemmingsplan vindt u alle voorschriften voor de woning die u bouwt. Bijvoorbeeld over het perceel en de plaats waarop u de woning en de bijgebouwen mag plaatsen. Voor vrijstaande woningen geldt vaak dat rondom de woning een aantal meters niet bebouwd mag worden. Het bouwvlak wordt aangegeven op de plankaart in de bijlage.

Een deel van de grond mag gebruikt worden voor aan-huis-gebonden-beroepen, bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen, toegangs- en ontsluitingspaden en parkeervoorzieningen.

Alle gegevens over voorwaarden, inrichting en gebruik van kavels vindt u in het bestemmingsplan Liesdaal 2&3. Wilt u dit inzien, neem dan contact opnemen met de verkopende makelaar. De informatie uit de voorwaarden van dit bestemmingsplan die voor u relevant is, is opgenomen in bijlage 2. Het volledige bestemmingsplan vindt u op www.woneninoss.nl/liesdaal

Kavelpaspoorten

De voornaamste bepalingen uit het bestemmingsplan en uit het beeldkwaliteitplan zijn in beeld weergegeven in bijlage 3. Zo kunt u zien welke mogelijkheden en beperkingen er zijn voor een woonhuis op één van de negen vrije kavels in Liesdaal. Van iedere bouwkael vindt u hier een 'kavelpaspoort'

Architectuur en beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan stelt harde en goed te onderscheiden voorwaarden over de maximale omvang van de bebouwing. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel de toekomstige sfeer van het woongebied te omschrijven. Ook geeft het randvoorwaarden en aanbevelingen over materiaal- en kleurgebruik, gevel, dakvorm en overgang van privé naar openbaar gebied. Het beeldkwaliteitplan vindt u op www.woneninoss.nl/liesdaal

Bouwen met een architect

Het bouwen met een geregistreerde architect is verplicht. Deze vertaalt uw woonwensen in een bouwplan dat voldoende architectonische kwaliteit en voldoende beeldkwaliteit omvat. Voor de keuze van een architect, of meer informatie over bouwen met een architect, kunt u terecht bij:

Stichting Bureau Architectenregister Bond van Nederlandse (SBA)

Nassauplein 24
Den Haag
Postbus 85506
2508 CE Den Haag

T: 070-3467020

F: 070-3603028

E: info@architectenregister.nl

W: www.architectenregister.nl

Architecten (BNA)

Jollemanhof 14
1019 GW Amsterdam
Postbus 19696
1000 GP Amsterdam

T: 020-555 36 66

F: 020-555 36 99

E: bna@bna.nl

W: www.bna.nl

De brochure 'bouwen met een architect' van de BNA is te downloaden vanaf de site: <http://bit.ly/bJEnGQ>.

Parkeren

U bent verplicht om twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. De gemeente Oss streeft er namelijk naar om het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein op te lossen. Zo drukt het zo min mogelijk op het openbaar gebied. De gemeente zorgt ervoor dat er ruimte is voor parkeren in het openbaar gebied voor bezoekers.

Duurzaam en energiezuinig bouwen

De gemeente Oss hecht aan een duurzaam ontwikkelde woonomgeving. In samenwerking met andere gemeenten, woningcorporaties en bouwbedrijven in de regio is daarom het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen opgesteld. Met het ondertekenen van het convenant willen deze partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Ook voor particulieren die een huis gaan bouwen, is het convenant een belangrijke leidraad. De gemeente Oss verwacht dat u in uw bouwplan de maatregelen treft die onder het kopje 'woningbouw, nieuw' in het convenant zijn opgenomen. Op de website www.dubo.rmb.nl vindt u meer informatie over het convenant en tips voor zelfbouwers. Schakelt u een architect en/of bouwbedrijf in die het convenant heeft getekend? Dan mag u van hen een goed advies verwachten voor uw woning.

Woonkeur

Het Woonkeur stelt extra kwaliteit aan uw woning en woonomgeving op het gebied van gebruiksvriendelijkheid, aanpasbaarheid en veiligheid. U bent hiervoor verantwoordelijk op woningniveau. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk op wijk- en buurtniveau, ontwikkelaars op het niveau van woongebouwen. Hiermee biedt uw toekomstige woning meer kwaliteit dan wettelijk is voorgeschreven. Meer informatie vindt u op www.woonkeur.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 en woongebouwen kan criminaliteit en overlast voorkomen. Naar aanleiding van onderzoeken zijn richtlijnen opgesteld. Eén daarvan is het Politiekeurmerk Veilig Wonen® (PKVW). Liesdaal moet een veilige wijk worden. Wij adviseren u om het PKVW toe te passen. Meer informatie over de richtlijnen vindt u op www.politiekeurmerk.nl.

Infiltratie hemelwater

Als eigenaar van een woning bent u verantwoordelijk voor de kwaliteit van de grond en het grondwater op uw perceel. U dient dan ook zorgvuldig om te gaan met situaties waardoor de grond en het grondwater verontreinigd zouden kunnen worden. Dit is bijvoorbeeld al het geval als u uw auto wast met een normaal autowasmiddel. Water speelt een belangrijke rol in het gehele gebied. In de wijk wordt het schone regenwater opgevangen en direct terug in de grond gebracht. Het betreft zowel water van het openbare gebied als van de daken. Het beleid van de gemeente Oss is om hemelwater zichtbaar en beleefbaar af te voeren en te laten infiltreren in het gebied waar het valt. Het water dat op de wegverharding en de parkeerstroken valt, gaat direct naar de aanliggende wadi's/sloten. Een aantal straatjes in het plangebied grenzen niet direct aan een sloot of wadi. Deze straatjes krijgen een watergoot. Het hemelwater gaat direct via de watergoot naar de dichtstbijzijnde sloot of wadi. Het dakwater van uw woning en het water dat op de verharding rondom uw woning valt, dient u op de eigen kavel terug de grond in te brengen. Daarvoor maakt u aan de voorzijde van de woning een grindkoffer onder de grond. Dit zorgt voor een uniform en eenduidig beeld in de wijk. Deze voorziening moet voldoende zijn om de eerste 10 mm hemelwater te bergen. Is de grindkoffer verzadigd, dan gaat de rest van het regenwater naar de centrale voorziening. Die afvoer moet voor iedereen zichtbaar zijn. Zo is een controle op de kwaliteit van het water mogelijk. Het handboek voor infiltratie van hemelwater op eigen terrein vindt u op www.woneninoss.nl/liesdaal

7. Hoe werkt dat, een omgevingsvergunning aanvragen?

Wie wil bouwen of verbouwen moet een omgevingsvergunning aanvragen.

Conceptaanvraag

Voordat u een omgevingsvergunning aanvraagt, is het verstandig eerst een conceptaanvraag in te dienen. Bij voorkeur gebeurt dit digitaal via www.omgevingsloket.nl of via baliebml@oss.nl. Meer informatie hierover is verkrijgbaar bij de balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving (telefoonnummer [0412] 62 90 30).

Een conceptaanvraag is een schetsplan van uw voorgenomen bouwplan. Het plan wordt getoetst aan het bestemmingplan. Het kan zijn dat u uw aanvraag moet aanpassen of dat een ontheffing van het bestemmingsplan aan de orde is. Als de beoordeling met betrekking tot het bestemmingsplan akkoord is, wordt het voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst dit schetsplan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en de welstandsnota. Na de beoordeling van uw plan (door de gemeente) kunt u uw conceptaanvraag aanpassen of uitwerken tot een aanvraag om een omgevingsvergunning. De behandeling van een conceptaanvraag is gratis. De uitkomst van een conceptaanvraag blijft altijd 3 maanden geldig. Als u binnen die tijd geen actie meer onderneemt, dan sluiten we het aangelegde dossier. Als u dan besluit om toch te gaan bouwen, moet u opnieuw het proces doorlopen.

Voor een goede beoordeling van de conceptaanvraag moet u de volgende gegevens in enkelvoud aanleveren:

- Uw persoonsgegevens en het bouwadres;
- Een schetsplan (gevelaanzichten op schaal, met afmetingen en belendingen);
- Een opgave van de toe te passen kleuren en materialen;
- Een goede situatietekening, bij voorkeur een kadastrale situatietekening.

Stappen in het aanvraagproces

Het aanvragen van een omgevingsvergunning gaat in vier stappen.

1. U dient een conceptaanvraag in bij de gemeente. Het advies over uw voorgenomen bouwplan is 3 maanden geldig.
2. U werkt uw conceptaanvraag uit tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag kunt u rechtstreeks indienen bij het Omgevingsloket via www.omgevingsloket.nl of naar ons toesturen via baliebml@oss.nl.

3. U ontvangt een bericht van ontvangst. De gemeente controleert of de omgevingsaanvraag volledig en ontvankelijk is. Als blijkt dat er nog stukken ontbreken of gegevens niet toetsbaar zijn, laten wij u dat weten. We geven daarbij aan binnen welke termijn u de ontbrekende gegevens alsnog kunt aanleveren.

4. De gemeente beoordeelt uw aanvraag inhoudelijk en kijkt of uw aanvraag aan alle wettelijke eisen voldoet. We toetsen uw aanvraag o.a. aan de technische eisen uit het Bouwbesluit, zoals de eisen rondom brandveiligheid en ventilatie.

5. Afhankelijk van de activiteiten in een project is de reguliere behandelprocedure (maximaal 8 weken) of de uitgebreide behandelprocedure (maximaal 26 weken) van toepassing. De tijd die u nodig heeft om uw aanvraag compleet te maken wordt bij de beslistermijn van de gemeente opgeteld.

De gemeente publiceert bij een reguliere procedure de ontvangst van de omgevingsvergunning en het besluit op de omgevingsvergunning in de gemeentepagina Oss Actueel. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, hebben dan na publicatie van het besluit nog maximaal zes weken de tijd om bezwaar in te dienen. Daarna is uw vergunning onherroepelijk. Bij een uitgebreide behandelprocedure publiceert de gemeente het ontwerpbesluit en vervolgens het definitieve besluit. Hiertegen kan binnen zes weken respectievelijk zienswijze en beroep worden ingesteld.

Leges

Bij het in behandeling nemen van een omgevingsvergunning moet u leges betalen vanaf stap 2. Bijvoorbeeld over de bouwkosten of andere omgevingsactiviteiten zoals kappen van een boom of aanleggen van een inrit. De bouwkosten zijn de kosten die een aannemer in rekening brengt als hij het hele bouwwerk zou uitvoeren. De leges zijn hoger als er bij het bouwplan een bodemonderzoek is ingediend. Ook bij het intrekken van een aanvraag of vergunning, bij het weigeren van een aangevraagde vergunning of bij het aanpassen van een al verstrekte vergunning brengen we leges in rekening.

Bouwkosten (excl. BTW) leges 2011

Bouwkosten (excl. BTW)	Leges*
€2.250 of minder	€54
€2.251 tot en met €4.500	€54 vermeerderd met 4,53% van de bouwkosten boven €2.250
€4.501 tot en met €22.500	€156 vermeerderd met 3,78% van de bouwkosten boven €4.500
€22.501 tot en met €45.000	€837 vermeerderd met 2,28% van de bouwkosten boven €22.500
€45.001 tot en met €225.000	€1.350 vermeerderd met 2,25% van de bouwkosten boven €45.000
€225.001 tot en met €450.000	€5.400 vermeerderd met 1,92% van de bouwkosten boven €225.000
€450.000 of hoger	2,16% van de bouwkosten

* De op het moment van aanvraag geldende bouwleges zullen worden geheven. Deze kunt u vinden op www.oss.nl.





8. Hoe ziet de directe omgeving van mijn woning eruit?

Liesdaal wordt een woongebied met een dorpse sfeer, dat aansluit op de schaal van Maren-Kessel en een soepele overgang vormt naar het buitengebied. Dat zie je terug in de ruime opzet van de buurt met veel openbaar groen en een grote variatie in woningen. Kenmerkend zijn de rechte lijnige wegen met laanbeplanting, waardoor het nieuwe woongebied een zeer groene indruk maakt. Het uitzicht op het open polderlandschap is vanuit de wijk goed beleefbaar.

Omdat de kernen Maren en Kessel veel te lijden hebben gehad tijdens de Tweede Wereldoorlog werd besloten een nieuw dorp te bouwen halverwege de twee kernen. De wegenstructuur van Maren-Kessel weerspiegelt de nieuwe planmatige opzet. De straten staan loodrecht op de voornaamste as, de Provincialeweg. De opzet van het wederopbouwplan voor Maren-Kessel heeft de kenmerken van een tuindorp. De kavels zijn ruim, er is veel groen en de architectuur is traditioneel. De nieuwe wijk Liesdaal sluit bij deze kenmerken aan.



9. Ik krijg een bouwrijpe kavel, wat mag ik nu verwachten?

De negen vrije kavels zijn in de loop van 2012 bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat de gemeente een openbare ontsluitingsweg en hoofdnutsvoorzieningen (hoofdkabels, hoofdleidingen en hoofdriolering) aanlegt in Liesdaal.

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van bouwaansluitingen voor water, elektra, gas, centrale antenne, telefoon en riolering. Hiervoor benadert u de verschillende nutsbedrijven (www.huisaansluitingen.nl). Voor een aansluiting op het riool neemt u contact op met de Balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving van de gemeente Oss, telefoon [0412] 629 030.

Bodemgeschiktheidsverklaring

De gemeente verklaart dat de grond geschikt is voor woningbouw. In opdracht van de gemeente Oss is plangebied Liesdaal fase 2 & 3 onderzocht op mogelijke verontreiniging van de grond en het grondwater. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. Hierin wordt de toestand van de bodem omschreven en blijkt dat de bodem geschikt is voor woningbouw. In de koopovereenkomst wordt verwezen naar deze bodemgeschiktheidsverklaring.



Bijlagen

Bijlage I

Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw van de gemeente Oss 2009

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss
d.d. 26 mei 2009

Inleiding

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw koopovereenkomst van toepassing. In de koopovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Bij koop zijn, behoudens uitzondering, het hele hoofdstuk 1 en het hele hoofdstuk 2 van toepassing. Daarnaast zijn er vaak nog artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het thuis hoort: artikel 3.4 is artikel 4 van hoofdstuk 3.

In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

Kernbedingen zijn de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er verkocht wordt, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen als er rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad.

De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent, dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, de koopovereenkomst ter besluitvorming aan het College van Burgemeester en Wethouders zal worden voorgelegd. Indien het College van Burgemeester en Wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen zal de koopovereenkomst worden ondertekend. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van vestiging opgesteld worden door de aangewezen notaris. Na ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de notariële akte van levering. Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven.

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u telefonisch contact opnemen met de afdeling Vastgoedbedrijf, bereikbaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente op telefoonnummer 0412 - 629911.

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN TEN BEHOEVE VAN WONINGBOUW DOOR DE GEMEENTE OSS

DEFINITIES

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek

Algemene verkoopvoorwaarden: de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Oss die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt

Bruikbare bouwvergunning: een bouwvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de vergunning geen bezwaarschrift is ingediend, dan wel een bouwvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend maar binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning geen verzoek tot schorsing is ingediend, dan wel een bouwvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend en binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning een verzoek tot schorsing van de vergunning is ingediend en dit verzoek is ingetrokken

of door een bevoegde rechterlijke instantie is afgewezen. Onder schorsing van een bouwvergunning wordt verstaan een voorlopige voorziening van een bevoegde rechterlijke instantie tot schorsing van de werking van het besluit tot het verlenen van de bouwvergunning

Bruto vloeroppervlak (BVO): bruto vloeroppervlakte op basis van het NENblad 2580 (1997, 2e druk) van het Nederlands Normalisatie Instituut

Bouwaanvraag: een bouwaanvraag ingediend conform Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning

Burgemeester en Wethouders: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oss

BW: Burgerlijk Wetboek

Gemeente: de gemeente Oss

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst

Ingebrekestelling: een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonder-

zoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder

Koop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen

Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verpflichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn

Koopsom: de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst

Koper: de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst

Maatschappelijke voorzieningen: de categorie die een ideële en/of publieke functie dient en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt

Notariële akte: de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren

Opstallen: de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen

Overdracht: de juridische eigendomsover-

gang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers

Partij: de gemeente of de koper

Partijen: de gemeente en koper gezamenlijk

Sociale huurwoningen: de sociale huursector die valt onder de categorie bereikbaar. De grens van de categorie bereikbaar wordt jaarlijks vastgesteld en bekendgemaakt door het ministerie van VROM

Vervreemden: juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven van de onroerende zaak

Hoofdstuk 1 Bepalingen Algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Oss en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Het gehele hoofdstuk 1, het gehele hoofdstuk 2, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

De definities maken onlosmakelijk deel uit van deze algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een dagtekening aangeduid.

Artikel 1.4 Indexering

- a. De boetes genoemd in de artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden (prijspeil 2009) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2010, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van herziening en in de noemer het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer zullen dalen beneden de in deze algemene verkoopvoorwaarden vastgestelde boetes.
- b. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de

aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 1.5 Inwerkingtreding

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door Burgemeester en Wethouders vastgesteld op 26 mei 2009 en treden op 26 mei 2009 in werking.
- b. De algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin voor de inwerkingtreding door Burgemeester en Wethouders reeds een aanbieding tot koop en verkoop van een onroerende zaak is gedaan of overeenstemming daarover is bereikt.

Artikel 1.6 Titel

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw gemeente Oss 2009".

Hoofdstuk 2 Verkoopbepalingen

Titel 1 Algemene bepaling

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s) waarin de algemene verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Betaling koopsom en rente

- a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom met rente en de eventueel daarover verschul-

digde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

- b. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 2.3 lid a respectievelijk artikel 2.3 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 2.3 lid a respectievelijk artikel 2.3 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden tot aan de datum van ondertekening van de notariële akte, de wettelijke rente als bedoelt in artikel 6:119 BW over de koopsom verschuldigd, exclusief omzetbelasting.
- c. De koper is verplicht een rente te betalen over de koopsom vanaf de dag waarop het besluit tot verkoop door de gemeente is genomen, tot en met de dag waarop de notariële akte wordt ondertekend c.q. de koopsom wordt betaald. Het percentage van de rente, hiervoor vermeldt, is gelijk aan de effectieve rente van langlopende leningen die door de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten worden aangeboden (25 jaar rentevast, annuïteit), zulks naar de toestand per de dag waarop het besluit tot verkoop van de grond wordt genomen. Deze rente wordt - zonodig - naar beneden afgerond op een veelvoud van één tiende.

Artikel 2.3 Bouwaanvraag, overdracht en aanvaarding

- a. De koper, die een bouwplicht als bedoeld

in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden met de gemeente is overeengekomen, is verplicht een bouwvergunning in te dienen, binnen vier weken na het tot stand komen van het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen.

De notariële akte wordt ondertekend binnen vier weken nadat de koper de beschikking heeft over een bruikbare bouwvergunning, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen. De notariële akte dient te worden ondertekend bij een notaris, naar keuze van de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald, een bruikbare bouwvergunning aanwezig is en de notariële akte is ondertekend.

- b. In het geval geen bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden is overeengekomen, wordt de notariële akte ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en eventuele verschuldigde rente en om-

zetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

- c. Het risico van de verkochte onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de koper.

Artikel 2.4 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.
- b. De gemeente is gehouden de onroerende zaak leveren: vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt, vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard en met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de onroerende zaak in eigendom over te dragen.

Artikel 2.5 Eerdere ingebruikneming.

- a. Het is de koper verboden de onroerende zaak in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte.
- b. Bij overtreding van het bepaalde in lid a, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van twintig procent van de koopsom.



- c. Burgemeester en wethouders kunnen aan de koper, op diens verzoek, schriftelijk toestemming verlenen van het bepaalde in lid a af te wijken en de onroerende zaak in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte. Aan deze toestemming kunnen Burgemeester en wethouders (financiële) voorwaarden verbinden
- d. Het risico dat de wilsovereenstemming omtrent de verkoop niet tot stand komt door middel van een besluit van burgemeester en wethouders is voor de koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terug leveren.

Artikel 2.6 Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de ondertekening van de notariële akte, doch uiterlijk met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de eigendom is overgedragen.

Artikel 2.7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden

gemerkt en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de merktekens wordt met piketten gemarkeerd. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van de onroerende zaak te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.

- b. De gemeente is gemachtigd de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.

Artikel 2.8 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.9 Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente over te dragen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De koper heeft recht op inzage van het rapport.

b. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat stoffen, als bedoeld in lid a van dit artikel, aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de toetsingswaarden. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin, asbest of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.

d. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende

afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomen (www.batomakelaars.nl, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Bouwstoffenbesluit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

e. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven in het rapport zoals bedoeld in lid a van dit artikel, geven tevens de nulsituatie aan.

Artikel 2.10 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.9 lid a van deze algemene verkoopvoorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper het recht de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders te ontbinden en zal de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.



Artikel 2.11 Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.12 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.13 Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, veroorzaakt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de daarin gestelde termijn, ten be-

hoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.

- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht op schadevergoeding, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie promille van de koopsom bedragen.
- d. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.



Artikel 2.14 Ontbindingsmogelijkheid

- a. In geval een bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden is overeengekomen, heeft iedere partij heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien de koper uiterlijk op de in de koopovereenkomst aangegeven datum, buiten toedoen van partijen, daaronder mede begrepen de verantwoordelijkheid die de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft, geen beschikking heeft over een bruikbare bouwvergunning.
- b. Op de vervulling van de ontbindende voorwaarden kan door iedere partij een beroep worden gedaan door binnen twee weken na de in lid a van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan de andere partij in te roepen en aan de andere partij bekend te maken. Terzake van deze ontbinding is geen van de partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere partij.

Artikel 2.15 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte, rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.16 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 2.17 Informatieplicht

De gemeente staat er voor in aan koper met betrekking tot de verkoop van de onroerende zaak alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Voor risico van koper komen de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de koper behoren.

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Titel 1 Algemene bepaling

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voorzover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Titel 2 Bebouwing

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.
- b. Onder “bouwrijpe staat” wordt verstaan:
 - grond, waar nodig opgehoogd; en
 - ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten,
 - waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met - (afhankelijk van de keuze van het - door of namens de gemeente aan te leggen - rioleringsstelsel) aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.
- c. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
- d. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, elektriciteit en telecommunicatie, deze kosten komen voor rekening van de koper.

Artikel 3.3 Bouwplicht.

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.

- b. De koper is verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop van de onroerende zaak op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- f. De in lid d van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover

die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.

- g. Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- h. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van maximaal 10% van de koopsom. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gestelde in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing een aanvang te maken heeft de gemeente tevens het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding heeft plaats door opzegging bij deurwaardersexploot met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen 8 dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen, die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de onroerende zaak in de openbare registers staan ingeschreven.
- i. Indien na verloop van de in lid c van dit artikel genoemde termijn de bebouwing nog niet voltooid en gebruiksklaar is, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd van tweehonderd euro (€ 200,-) voor elke dag dat de bebouwing niet is voltooid na het verstrijken van de in lid c genoemde termijn, totdat aan de bouwplicht is voldaan, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. De boete moet worden voldaan binnen

een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn.

Artikel 3.4 Aanleg parkeerplaats

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde open parkeerplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken, zulks overeenkomstig het in de koopovereenkomst aangegeven aantal en soort.
- b. De koper verbindt zich de aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door Burgemeester en Wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is.

Artikel 3.5 Functiebescherming kavels bestemd voor maatschappelijke voorzieningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te zullen gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen. Het is de koper zonder voorafgaande schrif-



telijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten bebouwing anders te gebruiken dan voor maatschappelijke voorzieningen.

- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.
- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkelijk door de partijen gedeeld.

Titel 3 Woningen

Artikel 3.6 Functiebescherming kavels bestemd voor sociale huurwoningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoningen. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als sociale huurwoning(en).
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor sociale huurwoningen, als be-

doeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van het omzetten naar het andere gebruik en omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door het andere gebruik. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.

- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder één aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkelijk door de partijen gedeeld.

Artikel 3.7 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De koper verplicht zich de op de grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeld in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - 2. executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
 - 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.

c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van twee jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van desbetreffende adres in het bevolkingsregister van de gemeente is ingeschreven.

d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

1. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

e. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13 is de koper bij overtreding van de in lid a genoemde verplichting aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,-.

Artikel 3.8 A.B.C.-bepaling

a. De gemeente staat toe dat de koper haar rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, zodat het eigendom via een A.B.C.-constructie wordt geleverd, onder de voorwaarde dat in de notariële

akte alle bepalingen waaronder het eigendom worden overgedragen worden opgenomen.

b. Tevens kan de gemeente de voorwaarde stellen dat de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe de koper zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.9 Achterpaden

De koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van achterpaden voor de toegang van de achterzijde van de woningen overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen.

Artikel 3.10 Erfafscheiding

a. De koper verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, nietontsierende afscheiding.

b. De koper doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Titel 4 Algemeen

Artikel 3.11 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

a. Koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven

de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.

- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- d. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.12 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Op het bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven natuurlijk of rechtspersoon (opstaller) wordt bij notariële akte gevestigd een op-

stalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben of te verkrijgen in de onroerende zaak. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling zal worden verleend.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.13 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Ten behoeve en ten laste van de op de onroerende zaak te stichten opstallen, worden – voorzover nodig – gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleeringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.14 Ontbindende voorwaarde van financiering

- a. De koper kan de overeenkomst ontbinden indien voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen twee weken na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

Artikel 3.15 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,-, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.16 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthabende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.



Bijlage II

Bestemmingsplan

Liesdaal fase 2 & 3

Wij raden u aan het gehele bestemmingsplan ter kennisneming goed door te lezen. Hieronder treft u alvast informatie aan uit het bestemmingsplan Liesdaal fase 2 & 3, die voor u belangrijk is. Het volledige bestemmingsplan vindt u op www.woneninoss.nl/liesdaal

Artikel 6: Wonen - Halfvrijstaand

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen;
- aan huis verbonden beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 3 m bedragen; in afwijking hiervan mag bij halfvrijstaande woningen één zijgevel ook in de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst.
- De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- Het aantal woningen mag niet meer of minder bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' voor

een bouwvlak is aangegeven.

- Kelders zijn toegestaan.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- Aan-, uitbouwen, bijgebouwen en carports moeten tenminste 3 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- De zijgevel moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel tenminste 2 m daaruit.
- De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 4,5 m bedragen.
- Carports moeten tenminste 1 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.
- Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
- Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- De bouwhoogte van erf- en terrein-afscheidings mag niet meer bedragen dan 2 m.
- In afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terrein-afscheidings vóór de voorgevel niet

meer mag bedragen dan 1 m. Liesdaal
2e en 3e fase NL.IMRO.0808.BPliesdaal-
mrk-VG01 vastgesteld 15

- c. De bouwhoogte van overige bouw-
werken, geen gebouwen zijnde, mag
niet meer bedragen dan 4 m.
- d. Op de bouw van carports zijn de
regels in lid 6.2.2 van toepassing.

6.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per
bouwperceel niet meer bedragen dan
hieronder is aangegeven

Oppervlakte bouwperceel	Bebouwingspercentage
Bouwperceel tot en met 300 m ²	55%
Bouwperceel van 301 m ² tot en met 400 m ²	55% tot de oppervlakte van 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
Bouwperceel van 401 m ² en groter	50% tot de oppervlakte van 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 100 m ²

Artikel 7 Wonen - Vrijstaand

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewe-
zen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande
woonhuizen;
- b. aan huis verbonden beroepen met
een bedrijfsvloeroppervlakte van niet
meer dan 25 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub
b geldt dat ter plaatse van de aan-
duiding "specifieke vorm van wonen
- 1" een aan-huis-verbonden-beroep
of een ambachtelijke of licht-
bedrijfsmatige activiteit met een
bedrijfsvloeroppervlak van maximaal
100 m² is toegestaan, mits voldaan
wordt aan het volgende:
 - 1. de woonfunctie blijft hoofdfunctie,
dat wil zeggen dat deze voor tenmin-
ste 50 % gehandhaafd blijft;
 - 2. er mag geen onevenredige aantas-
ting van de kwaliteit van de woon-
omgeving plaatsvinden;

- 3. de verkeersafwikkeling kan worden
gewaarborgd en voorzien kan worden
in de parkeerbehoefte;
- 4. het betreft een activiteit uit of verge-
lijkbaar met categorie 1 van de mili-
euzoneringslijst;
- 5. er vindt geen detailhandel plaats,
behoudens ondergeschikte detail-
handel als onderdeel van de klant-
gerichte activiteiten ter plaatse;
- 6. de activiteit mag geen sterk publieks-
aantrekkende werking hebben;
- d. paden, erven en tuinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen
gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend bin-
nen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand van de zijgevel van een
hoofdgebouw tot de zijdelingse
perceelgrens moet tenmiste 3 m
bedragen, met dien verstande dat het



voorgaande niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1'.

- c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. Het aantal woningen mag niet meer of minder bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' voor een bouwvlak is aangegeven.
- e. Kelders zijn toegestaan.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen moeten tenminste 3 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- b. De afstand van aan- uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceel- grens moet tenminste 2 m bedragen. Liesdaal 2e en 3e fase NL.IMRO.0808.BPliesdaalmrk-VG01 vastgesteld 18
- c. In afwijking van het bepaalde in lid b mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst.
- d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3,5 m respectievelijk 4,5 m bedragen.
- e. Carports moeten tenminste 1 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- f. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
- g. Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terrein- afscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terrein-afscheidingsen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. Op de bouw van carports zijn de regels in lid 7.2.2 van toepassing.

7.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hiernaast is aangegeven.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' nadere eisen stellen aan de hoogte van de goot en de nok van de woning alsmede aan de dakhelling. Bij het stellen van nadere eisen nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht.

- er wordt gestreefd naar een gevarieerd beeld met een dorps karakter met als belangrijk kenmerk een differentiatie van open- en geslotenheid.
- de woning dient te worden gerealiseerd met een oplopende nok en goothoogte.

Oppervlakte bouwperceel	Bebouwingspercentage
Bouwperceel tot en met 300 m ²	55%
Bouwperceel van 301 m ² tot en met 400 m ²	55% tot de oppervlakte van 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
Bouwperceel van 401 m ² en groter	50% tot de oppervlakte van 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 100 m ²

12.2 Parkeervoorzieningen

12.2.1 Medebestemming voor parkeervoorzieningen

De voor 'Tuin', 'Verkeer – Verblijf', 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Vrijstaand' en 'Wonen – Woonhuizen' aangewezen gronden zijn, voor zover dit niet reeds is aangegeven, tevens bestemd voor parkeervoorzieningen.

12.2.2 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemming gelden de volgende regels;

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
 - a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten tenminste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
4. Als voldoende in de zin van voorgaande regels wordt in ieder geval aangemerkt;
 - a. bij de bestemming Wonen-Vrijstaand; 2 parkeerplaatsen per woning;
 - b. bij de bestemming Wonen-Halfvrijstaand; 2 parkeerplaatsen per woning, met dien verstande dat in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'aantal parkeerplaatsen' het aangegeven aantal parkeerplaatsen als voldoende wordt aangemerkt.





PLANGEBIED



PLANGEBIED

BESTEMMINGEN

bestemmingen

ART. 3		Groen
ART. 4		Tuin
ART. 5		Verkeer - Verblijf
ART. 6		Wonen - Halfvrijstaand
ART. 7		Wonen - Vrijstaand
ART. 8		Wonen - Woonhuizen
dubbelbestemming		
ART. 9		Waarde - Archeologie aandachtsgebied
ART. 10		Waterstaat - Waterbergingsgebied

AANDUIDINGEN

gebiedsaanduidingen

	milieuzone - geurzone
	overig - beschermingszone watergang

functieaanduidingen

	specifieke vorm van wonen - 1
	specifieke vorm van wonen - 2

bouwvlak

	bouwvlak
---	----------

maatvoering

	maximale bouwhoogte (m)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximum bebouwingspercentage (%)
	aantal parkeerplaatsen
	aantal wooneenheden

VERKLARINGEN

	bestemmingsgrens
	ondergrond



GEMEENTE LITH

Bestemmingsplan Liesdaal 2e en 3e fase

PLANSTATUS	verbeelding
VASTGESTELD	
PLANNUMMER	
NL.IMRO.0808.BP Liesdaalmk-VG01	SCHAAL 1:1000
	DATUM 04-11-2010

POUDEROYEN
compagnons
vermenig van stad en land bv

Bijlage III

Kavelpaspoorten



Legenda:

-  kavel
-  bouwvlak
-  zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
-  (keuze) rooilijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 436 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:
 - maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 205 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 105 m²
- maximale goothoogte: 4,5 m
- maximale nokhoogte: 10 m

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

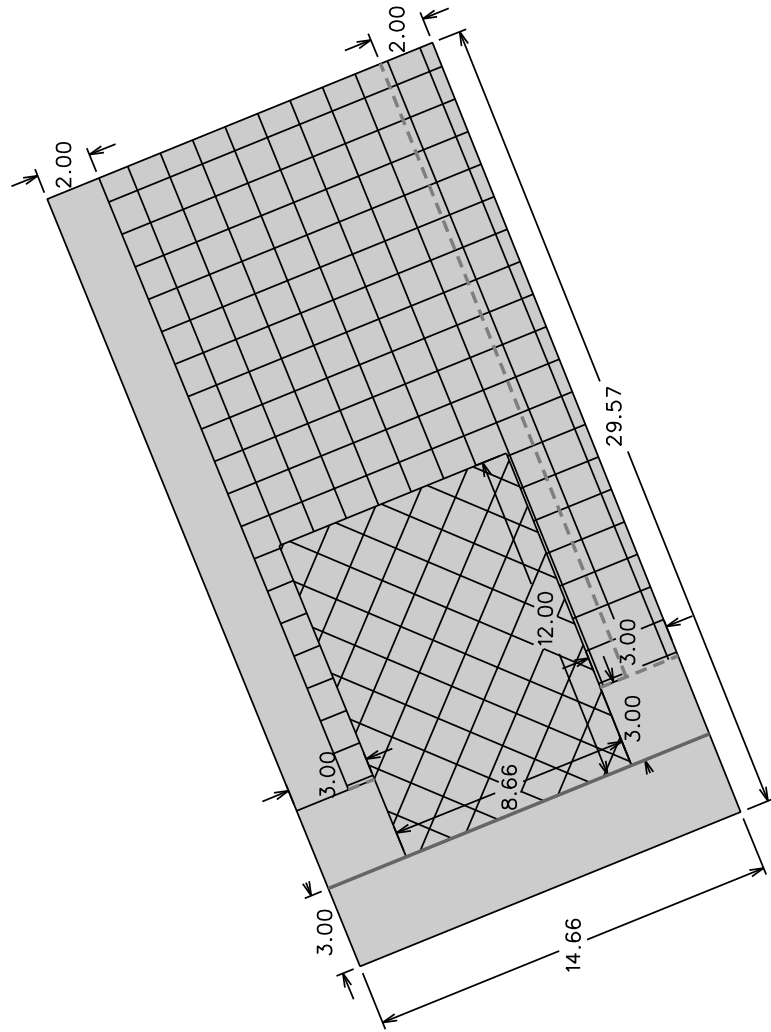
- binnen (resterend) bouwvlak en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelsgrenzen worden geplaatst.

OVERIG

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

VOOR HALFVRIJSTAANDE WONING EN OVERIGE INFORMATIE: ZIE BESTEMMINGSPLAN

maatvoering in meters



kavel 2 (VRIJSTAAND)

KAVELPASPOORT

Legenda:



kavel



bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen



(keuze) rooilijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 449 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 210 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 110 m²
- maximale goothoogte: 4,5 m
- maximale nokhoogte: 10 m

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

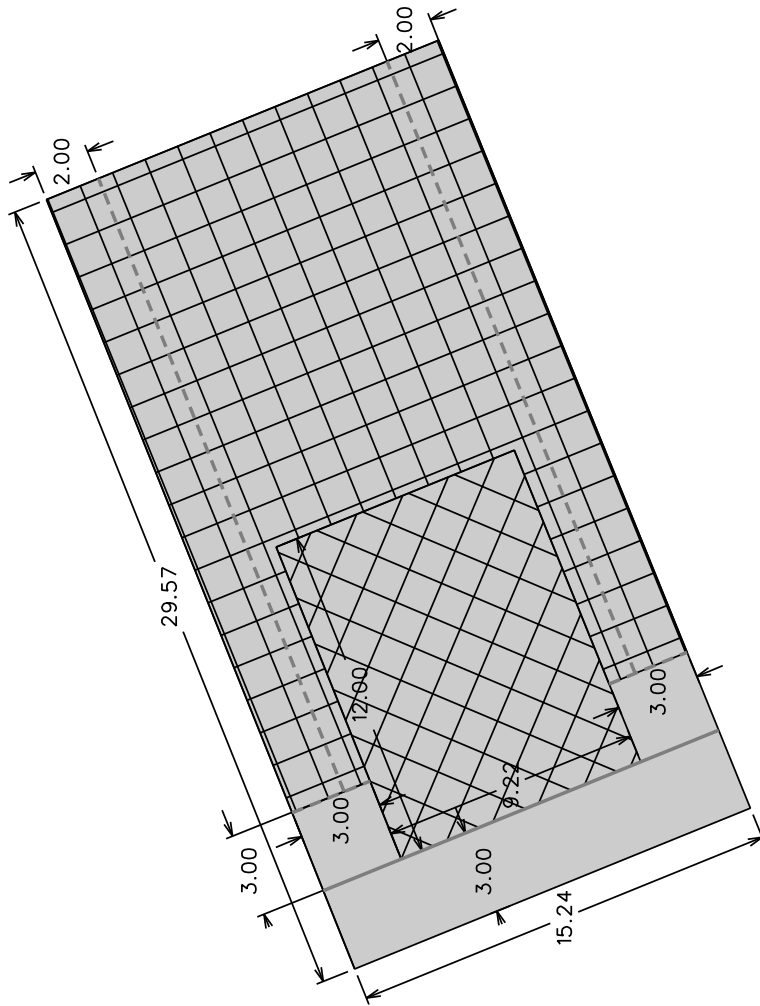
- binnen (resterend) bouwvlak en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst.

OVERIG

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

VOOR HALFVRIJSTAANDE WONING EN OVERIGE INFORMATIE: ZIE BESTEMMINGSPLAN

maatvoering in meters



Legenda:



kavel



bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

--- (keuze) rooilijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 446 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 196 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 96 m²
- maximale goothoogte: 4,5 m
- maximale nokhoogte: 10 m

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

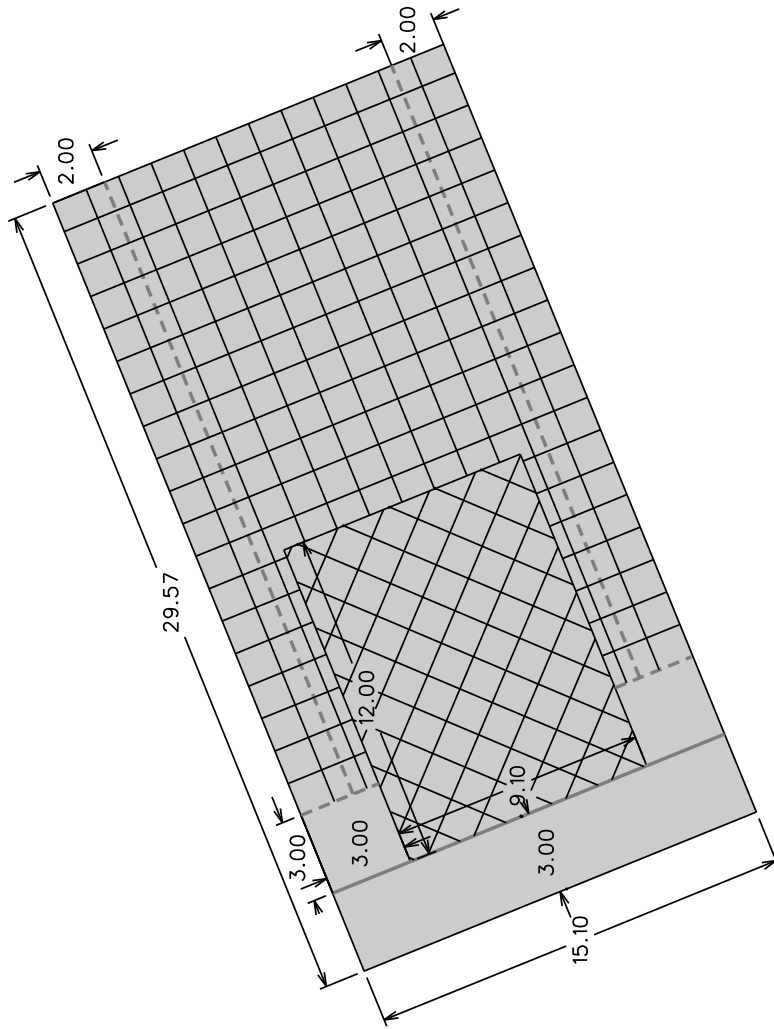
- binnen (resterend) bouwvlak en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelsgrenzen worden geplaatst.

OVERIG

* twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht
(een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

VOOR HALFVRIJSTAANDE WONING EN OVERIGE INFORMATIE: ZIE BESTEMMINGSPLAN

maatvoering in meters



kavel 4 (VRIJSTAAND)

KAVELPASPOORT

Legenda:



kavel



bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen

--- (keuze) rooilijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 446 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 209 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;

- maximaal 12 meter diep;

- maximale oppervlakte: 109 m²

- maximale goothoogte: 4,5 m

- maximale nokhoogte: 10 m

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen (resterend) bouwvlak en

- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²

- maximale goothoogte: 3,5 m

- maximale nokhoogte: 4,5 m

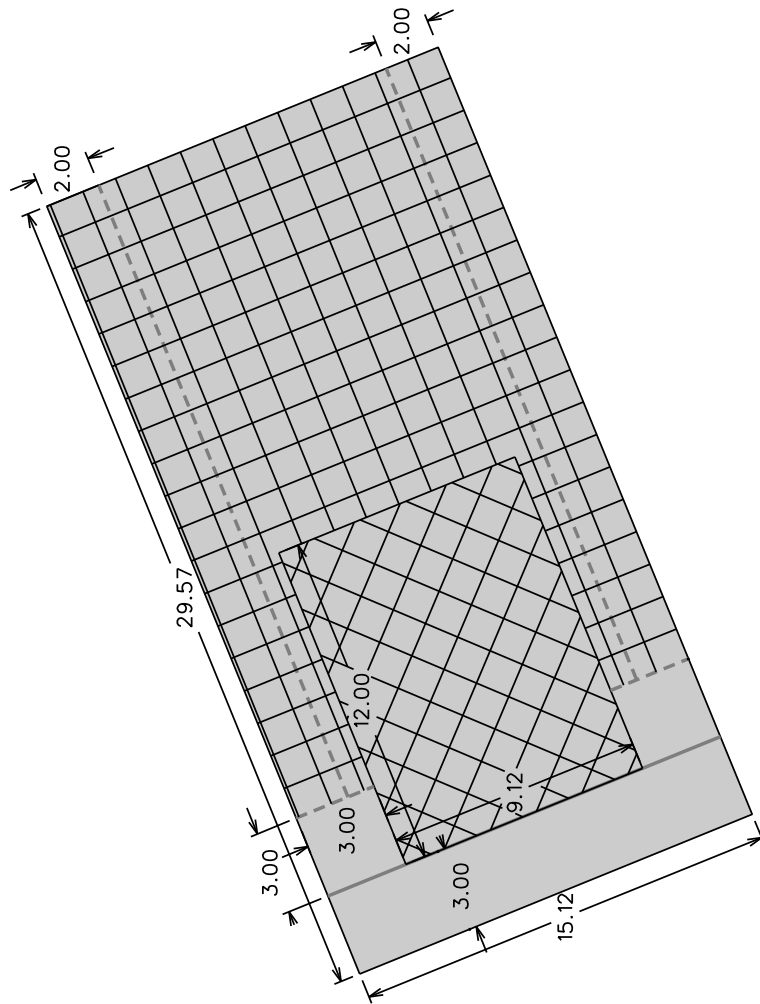
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst.

OVERIG

* twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht
(een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

VOOR HALFVRIJSTAANDE WONING EN OVERIGE INFORMATIE: ZIE BESTEMMINGSPLAN

maatvoering in meters

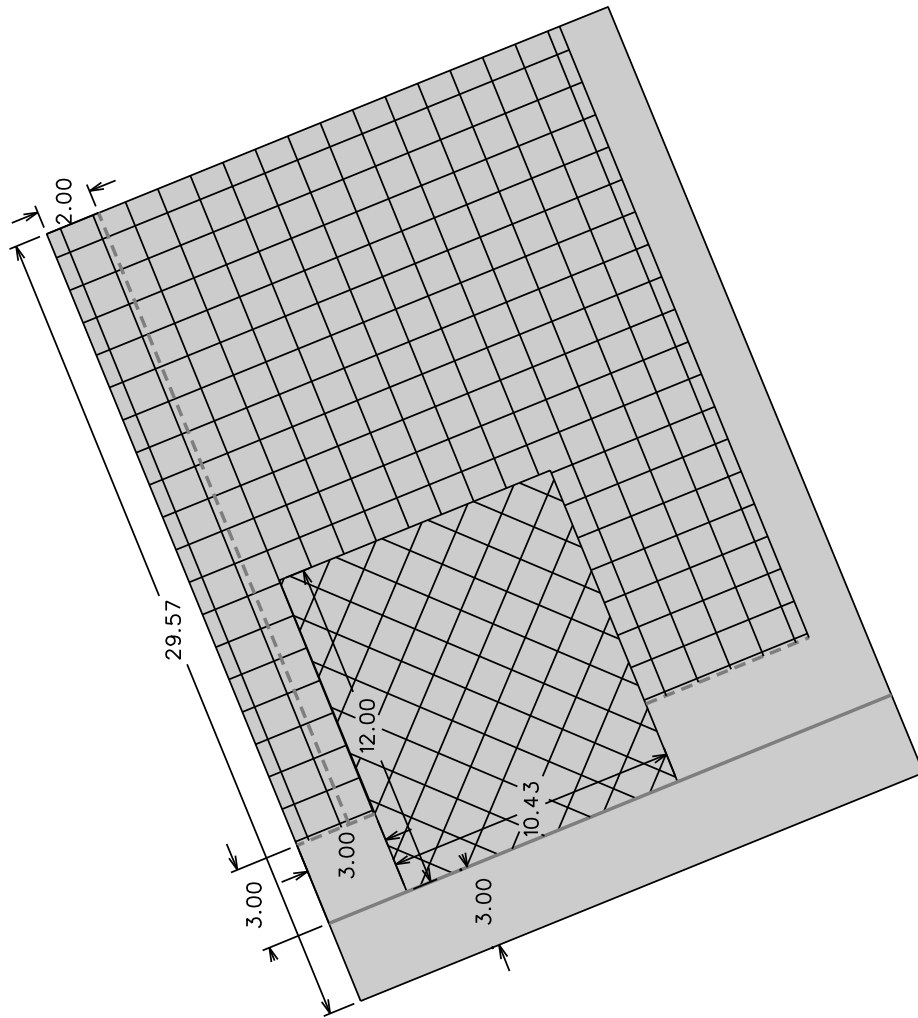


Legenda:

	kavel
	bouwvlak
	zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
	(keuze) rooilijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen
KAVELOPPERVLAKE: 640 m²	
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN	
ALGEMEEN:	
- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 235 m ²	
HOOFDGEBOUW:	
- alleen binnen bouwvlak;	
- maximaal 12 meter diep;	
- maximale oppervlakte: 125 m ²	
- maximale goothoogte: 4,5 m	
- maximale nokhoogte: 10 m	
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:	
- binnen (resterend) bouwvlak en	
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m ²	
- maximale goothoogte: 3,5 m	
- maximale nokhoogte: 4,5 m	
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelsgrenzen worden geplaatst.	
OVERIG	
* twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)	

VOOR HALFRIJSTAANDE WONING EN OVERIGE INFORMATIE: ZIE BESTEMMINGSPLAN

maatvoering in meters

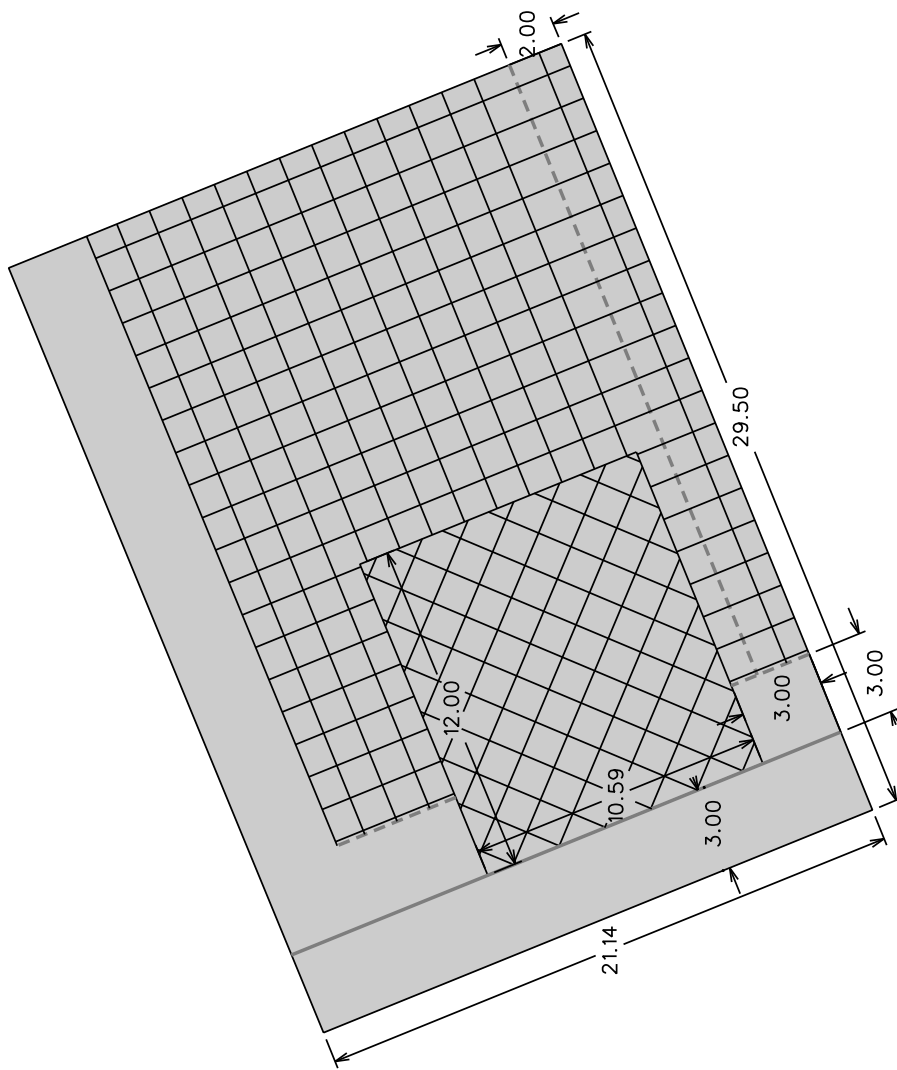


Legenda:

	kavel
	bouwvlak
	zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
	(keuze) rooilijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen
KAVELOPPERVLAKTE: 626 m²	
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN	
ALGEMEEN:	
- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 227 m ²	
HOOFDEGEBOUW:	
- alleen binnen bouwvlak;	
- maximaal 12 meter diep;	
- maximale oppervlakte: 127 m ²	
- maximale goothoogte: 4,5 m	
- maximale nokhoogte: 10 m	
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:	
- binnen (resterend) bouwvlak, en	
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m ²	
- maximale goothoogte: 3,5 m	
- maximale nokhoogte: 4,5 m	
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelsgrenzen worden geplaatst.	
OVERIG	
* twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)	

VOOR HALFRUISTAANDE WONING EN OVERIGE INFORMATIE: ZIE BESTEMMINGSPLAN

maatvoering in meters



Legenda:

-  kavel
-  bouwvlak
-  zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen
-  (keuze) rooilijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 487 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 217 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 126 m²
- maximale goothoogte: 4,5 m
- maximale nokhoogte: 10 m

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

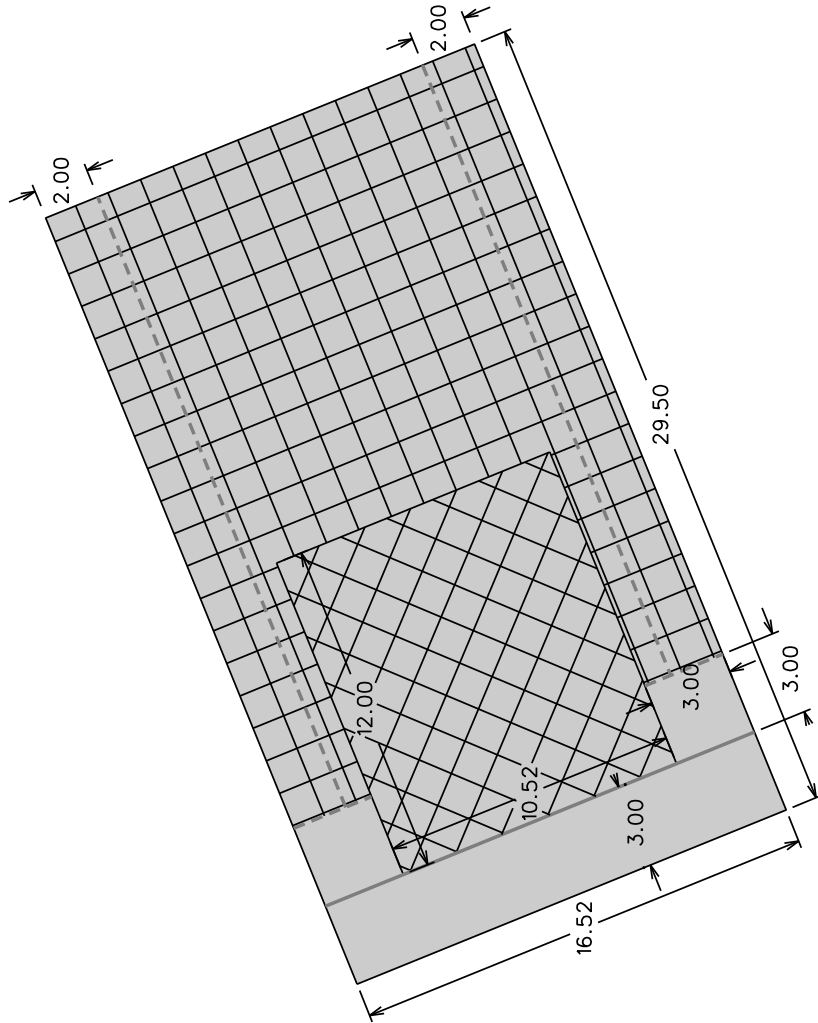
- binnen (resterend) bouwvlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 91 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst.

OVERIG

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

VOOR HALFRIJSTAANDE WONING EN OVERIGE INFORMATIE: ZIE BESTEMMINGSPLAN

maatvoering in meters



kavel 8 (VRIJSTAAND)

KAVELPASPOORT

Legenda:



kavel



bouwvlak



zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen



(keuze) rooilijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen

KAVELOPPERVLAKTE: 486 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 217 m²

HOOFDGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diep;
- maximale oppervlakte: 126 m²
- maximale goothoogte: 4,5 m
- maximale nokhoogte: 10 m

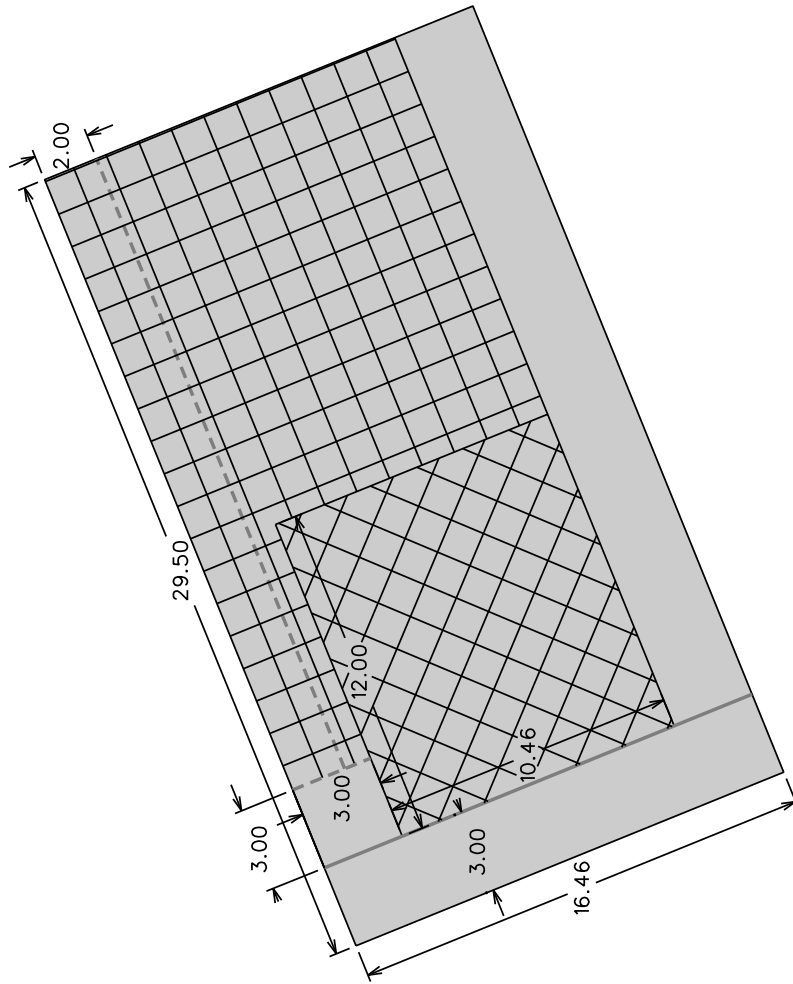
AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

- binnen (resterend) bouwvlak, en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 91 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelsgrenzen worden geplaatst.

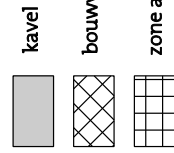
OVERIG

- * twee parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

VOOR HALFVRIJSTAANDE WONING EN OVERIGE INFORMATIE: ZIE BESTEMMINGSPLAN
maatvoering in meters



Legenda:



--- (keuze) rooilijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen
KAVELOPPERVLAKTE: 1.402 m²
BOUWBEPALINGEN BESTEMMINGSPLAN

ALGEMEEN:

- maximaal te bebouwen oppervlakte kavel: 250 m²

HOOFDEGEBOUW:

- alleen binnen bouwvlak;
- maximaal 12 meter diepte;
- maximale oppervlakte: 150 m²
- maximale goothoogte: 4,5 m
- maximale nokhoogte: 10 m

AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN:

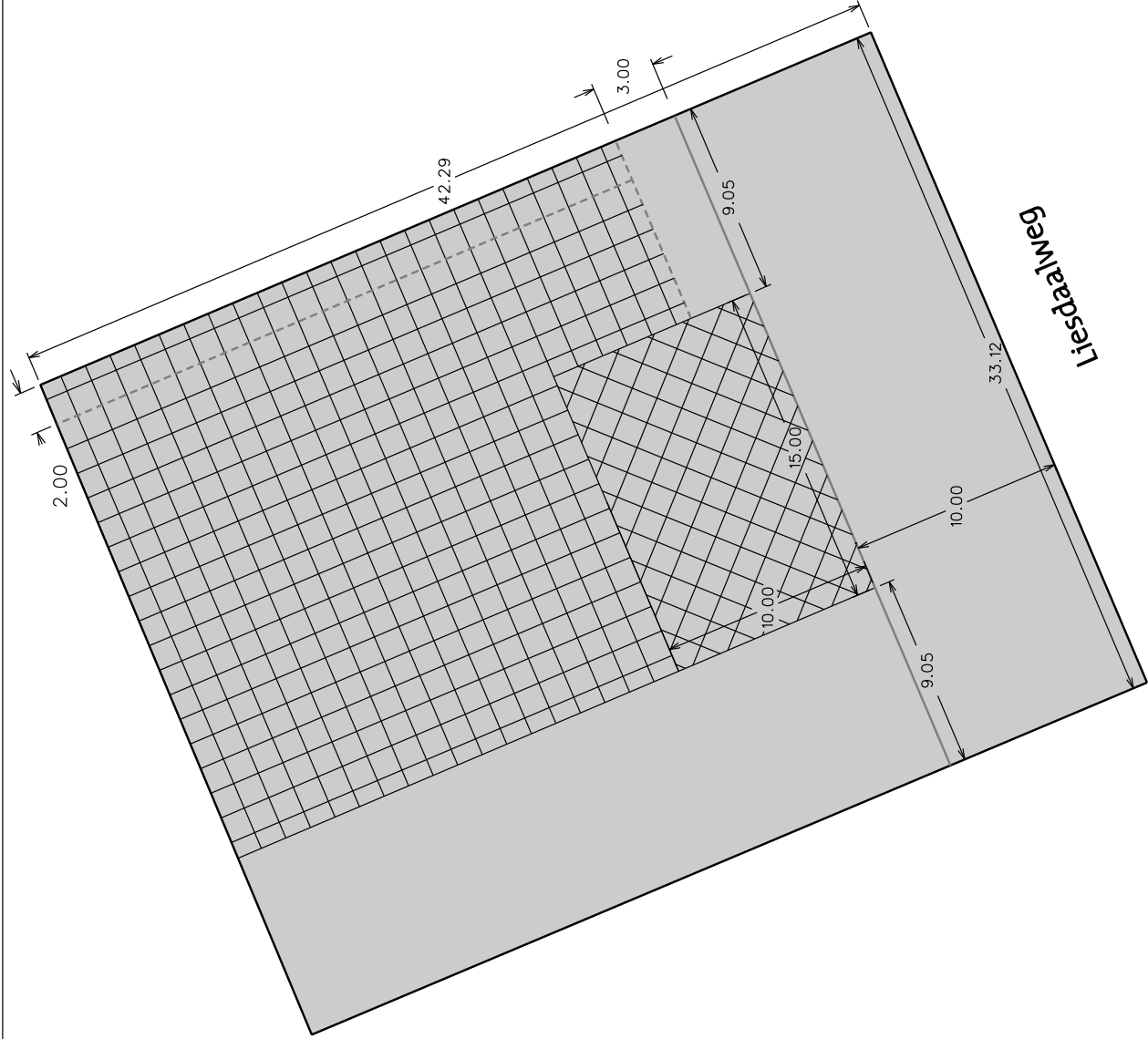
- binnen (resterend) bouwvlak en
- binnen zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m²
- maximale goothoogte: 3,5 m
- maximale nokhoogte: 4,5 m
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelsgrenzen worden geplaatst.

OVERIG

- twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn verplicht (een garage wordt NIET als parkeerplaats aangemerkt)

VOOR HALFVRIJSTAANDE WONING EN OVERIGE INFORMATIE: ZIE BESTEMMINGSPLAN

maatvoering in meters



Aan deze tekening kunnen geen rechten aan ontleend worden

“Verkoop bouwkavels Liesdaal”, is een uitgave van de gemeente Oss
Telefoon: [0412] 62 93 61 (Vastgoedbedrijf)
December 2011

Vormgeving & Druk: Reprografie gemeente Oss
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

www.woneninoss.nl/liesdaal

Dat is...  Oss