

Rengerswetering-eiland 4

Vier vrije kavels voor particulieren



**Planbeschrijving &
uitgiftevoorwaarden**

1. Algemene omschrijving

De gemeente werkt aan de ontwikkeling van het vierde eiland van de uitleglocatie Rengerswetering in Bunschoten. Het is de bedoeling dat op dit eiland naast woningen ook een school, een supermarkt en een wijkpark worden ontwikkeld in de periode 2021-2023. De gemeente heeft hiervoor een stedenbouwkundig plan voor vastgesteld.



Het overgrote deel van de woningen, betreffende de grondgebonden rijwoningen en de appartementen, zullen worden ontwikkeld door Slokker Vastgoed in samenwerking met Gooi en Omstreken. Dat zelfde geldt voor het entreegebouw waar de supermarkt en sociale huur en zorgwoningen zijn gepland. Verder zal Aalberts Ontwikkeling uit Loosdrecht 24 vrije sectorwoningen ontwikkelen op eiland 4. De gemeente Bunschoten brengt daarnaast 4 kavels langs de noordstrook in verkoop waar particulieren in de vorm van particulier opdrachtgeverschap hun eigen woning kunnen realiseren.

De oppervlakte van deze 4 kavels zijn als volgt.

Kavel	Woningtype	Oppervlakte	
1	Vrijstaand	371	m2
2	Vrijstaand	415	m2
3	Vrijstaand	450	m2
4	Vrijstaand	383	m2

Behoudens onvoorziene omstandigheden is de planning dat het bouwrijpmaken van het gebied, medio 2021 wordt afgerond met dien verstande dat de aanleg van de hoofdinfrastructuur voor de nutsvoorzieningen per bouwfase geschied. Zodra de exacte verkaveling voor een bouwfase duidelijk is en de ligging van de voordeuren door een koper/bouwer duidelijk wordt gemaakt kan een start worden gemaakt richting de diverse nutspartijen. Na het beschikbaar stellen van een definitieve nutstekening voor een bouwfase – opgesteld in samenwerking met de koper.bouwer – moet tussen een half en driekwart jaar worden gerekend voordat de daadwerkelijke hoofdinfrastructuur van de nuts langs de bouw kavels beschikbaar is. Voor de huisaansluitingen van de nuts moet een bouwer/koper voor eigen rekening zelf zorgen.

De kavels grenzen aan een watergang. De waterstructuur in Rengerswetering wordt gefaseerd aangelegd. Dit kan er toe leiden dat er tijdelijk géén open waterverbinding voor vaarrecreanten is met overige watergangen in de wijk en Rengerswetering. Deze situatie duurt totdat het bouwrijp maken van eiland 4 is afgerond.

Bodemkwaliteit

De kavels worden (bouwrijp) geleverd, geschikt voor wonen. Hiervoor wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek - Rengerswetering zuidelijke helft perceel N - 1530 Bunschoten, dd. 24 juni 2020, projectnummer: 20032601A.

Uitgifte voorwaarden:

Bestemmingsplan Rengerswetering, vastgesteld d.d. 16 april 2015

De koper van de kavel is verplicht om een omgevingsvergunning aan te vragen voorafgaand aan de realisatie van de woningen. Deze zal ondermeer getoetst worden aan het vigerende bestemmingsplan. Dit plan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl

Het bestemmingsplan maakt het onder voorwaarden mogelijk om vergunningen te verlenen voor de bouw van woningen.

Het stedenbouwkundig plan d.d. 1 oktober 2019 is uitgangspunt voor de bouwplanontwikkeling. Dit plan is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 14 januari 2020.

Beeldkwaliteit

In algemene zin geldt het stedenbouwkundig plan d.d. 1 oktober 2019. Als het gaat om de beeldkwaliteit wordt in het bijzonder verwezen naar hoofdstuk 5 waarin de beeldambitie van de gebouwde omgeving is beschreven.

Daarnaast wordt voor wat betreft de architectuur en nadere ruimtelijke voorwaarden verwezen naar de rapportage kavelpaspoorten, dd. 28 juli 2020, nr. 16090-T

Het stedenbouwkundig plan en de rapportage kavelpaspoorten, zullen als toetsingskader fungeren bij de (welstands)toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning.

Verkoopvoorwaarden

Van toepassing zijn de voorwaarden behorende bij de verkoop van 4 vrije sectorkavels in Rengerswetering – eiland 4.

Kavel 1:	371m ²	=	€ 318.000,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 2	415m ²	=	€ 354.500,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 3	450m ²	=	€ 377.900,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 4	383m ²	=	€ 369.900,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)

* Bijkomende kosten wordt onder verstaan: Notaris- en kadasterkosten.

Verbod op vervreemding en zelfbewoningsplicht

Het is koper niet toegestaan het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden voordat aan de bouwplicht is voldaan. In bijzondere omstandigheden kan koper bij het college een gemotiveerd verzoek indienen tot vervreemding en mag de koper de onroerende zaak uitsluitend vervreemden na schriftelijke toestemming van het college en met inachtneming van de eventueel door het college daarbij gestelde voorwaarden.

Indien de bouwkavel aan u is toegewezen is een zelfbewoningsplicht van toepassing. Gedurende 5 jaren na eerste bewoning van de woning, bent u verplicht zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te gaan bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van standaard € 50.000,00 welke te betalen is aan de gemeente Bunschoten. Uitzondering hierop is de directe bloedband, d.w.z. dat ouder(s) wel voor hun kind een woning mogen kopen of andersom (kinderen voor hun ouder(s)). Er geldt dan een bewoningsplicht voor het kind (dan wel de ouder(s)).

Ontheffing van bovenstaande zelfbewoningsplicht:

De gemeente kan na schriftelijk verzoek van de koper geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen op grond van gebleken dringende persoonlijke omstandigheden aan de zijde van koper (artikel 19 lid 3). Daarbij kan gedacht worden aan situaties met betrekking tot:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3: 174 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3 : 268 van het Burgerlijk Wetboek);
- c. ingeval van:
 - o echtscheiding, beëindiging samenlevingsverband of overlijden van koper, zijn partner of een gezinslid; of;
 - o onvrijwillige verandering van werkkring; of

- medische redenen; of
- faillissement of een andere grote daling van het inkomen, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd of de woning (tijdelijk) verhuurd moet worden.

De gemeente zou aan de ontheffing voorwaarden kunnen verbinden, bijvoorbeeld dat de ontheffing tijdelijk is. Het is dan aan het college van burgemeester en wethouders om te bepalen of, en zo ja, onder welke voorwaarden ontheffing wordt verleend.

Afname kavels

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat door de koper binnen 14 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom moet worden betaald van 10 % van de koopprijs. In de verkoopvoorwaarden is verder geregeld dat de koper verplicht is binnen 6 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. De akte van levering moet worden gepasseerd binnen één maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Dan moet ook de rest van de koopprijs worden betaald.

Coördinatie aannemers

Tijdens het bouwproces moeten de bouwwerkzaamheden worden afgestemd op de werkzaamheden die door of in opdracht van de gemeente worden gedaan in het kader van de aanleg van de openbare ruimte. Ook moet rekening worden gehouden met andere (bouw)aannemers die werkzaam zijn op de 4^e eiland. Afstemmingsoverleg is onderdeel van het werk.