

# Verkoopbrochure bouwkvavels tiny houses E-Veld d.d. 2 oktober 2023



*Duurzame woonbuurt in Terheijden*



## INTRODUCTIE

Op een prachtige locatie in de duurzame woonbuurt E-veld te Terheijden worden door de gemeente Drimmelen bouwkavels verkocht voor de zelfbouw van tiny houses. Op deze bouwkavels mag u als particulier in eigen beheer een tiny house bouwen, met een maximale inhoud van 225 m<sup>3</sup>, bedoeld om permanent te bewonen en bestemd voor één huishouden. Bij de bouw van uw tiny house en het gebruik van de bouwkavel moet u de door de gemeente gestelde randvoorwaarden in acht nemen. Van de vijf bouwkavel zijn er inmiddels 2 bouwkavels verkocht, namelijk kavel 4 en 5. De resterende bouwkavels brengt de gemeente in de verkoop.

## E-VELD TERHEIJDEN

Het E-veld is gelegen aan de noordzijde van de kern Terheijden. Dit dorp, dat aan de rivier De Mark en nabij Breda is gelegen, herbergt ruim 6.000 inwoners en heeft een groot aantal voorzieningen zowel op maatschappelijk als recreatief gebied met karakteristieke oude monumenten.

Het E-veld werd in het verleden als trainingsveld door de plaatselijk sportvereniging gebruikt maar is als zodanig al een aantal jaren niet meer in gebruik. De locatie, hoofdzakelijk bestaand grasland, is circa 1,8 hectare groot en wordt grotendeels door stevige bomenrijen omzoomd. Aan de noord- en westzijde wordt het E-veld door het (open) agrarische gebied begrensd. Aan de oostzijde grenst een woonwijkje dat in 2010 op het voormalige F-veld is gebouwd. Ten zuiden van de locatie liggen sportvelden.



Afbeelding 1: ligging E-veld

## **DUURZAAMHEID**

De gemeente Drimmelen heeft de ambitie om van het E-veld de duurzaamste woonwijk van haar gemeente te maken. Het E-veld is een plek voor mensen die net een beetje anders durven te wonen en te leven. Daarnaast is het de wens van de gemeente om in het E-veld natuurinclusief en klimaatadaptief te bouwen. Op die wijze draagt de nieuwbouw van de woningen en de openbare ruimte een steentje bij aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Zo ontstaat een toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier.

## **STEDENBOUWKUNDIG PLAN**

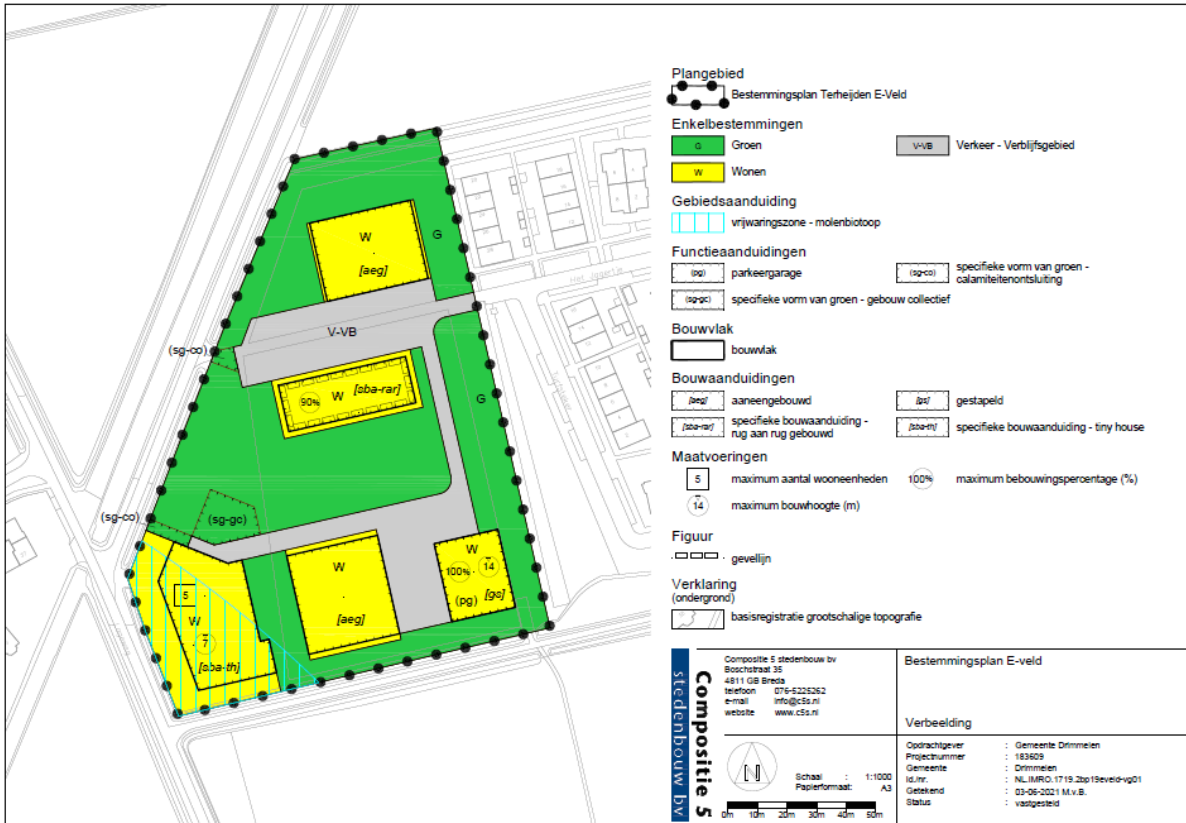
De gemeente Drimmelen heeft een stedenbouwkundig plan voor het E-veld opgesteld waarin de ruimtelijke hoofdopzet (positionering bouwmassa's, ontsluitingsstructuur, parkeren en groenstructuur) is bepaald. In het bestemmingsplan "Terheijden – E-veld" is deze basis, door middel van het toewijzen van bestemmingsvlakken, vastgelegd.

Het stedenbouwkundig plan (afbeelding 2) heeft een ruime en open verkavelingsopzet met veel ruimte voor groen, water, diverse types woning en een lage bebouwingsdichtheid. De ruimtelijke hoofdopzet bestaat uit een aantal bebouwingsclusters die in een losse setting in het groen gesitueerd zijn. Deze open en ruime verkavelingsopzet vormt door het groene karakter een goede overgang naar het buitengebied. De kavels voor de tiny houses zijn in het zuidwestelijke deel van het E-veld (nummer 5) gelegen. De andere projectmatige woningen in het E-veld worden door Zwaluwe Ontwikkeling B.V. gebouwd. Nadere informatie hierover vindt u op:

[Nieuwbouw E-veld Terheijden - Zwaluwe](#)

In het stedenbouwkundig plan is ook de inrichting van de openbare ruimte opgenomen die door de gemeente duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief zal worden aangelegd.





Afbeelding 3: bestemmingsplan "Terheijden – E-veld"

In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 2.5.) opgenomen waarin de essentiële (minimale) eisen zijn vastgelegd zodat de basiskwaliteit voor de beoogde woningbouwontwikkeling op het E-veld wordt geborgd. Deze randvoorwaarden zijn voor wat betreft de tiny houses, tezamen met de overige regels (onder andere uit het bestemmingsplan), onderstaand bij de kavelregels samengevat.

## BOUWKAVELS

De bouwkavels hebben een oppervlakte variërend van 263 m<sup>2</sup> tot circa 334 m<sup>2</sup>. De ligging en nummering van de bouwkavels is aangegeven op de overzichts- en verkooptekening die als bijlage I bij deze verkoopbrochure is gevoegd. Op deze tekening is van iedere kavel de relevante maatvoering en relevante (verkoop)voorwaarden vermeld.

## BOUW- EN WOONRIJP MAKEN

De bouwkavels, die door de gemeente inmiddels bouwrijp zijn gemaakt, zijn (alleen) tijdens de bouw vanaf de Hoge Vaartweg bereikbaar. Het woonrijp maken van het aangrenzende openbaar gebied aan de bouwkavels start wanneer alle tiny houses op de vijf bouwkavels zijn opgeleverd. In dat geval wordt de weg definitief bestraat, de voetpaden aangelegd, de openbare verlichting geplaatst en het groen, afhankelijk van het plantseizoen, aangeplant.

De koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de (huis)aansluiting van de tiny house op de nutsvoorzieningen en de riolering.

Voor wat betreft de (vuilwater)riolering brengt de gemeente op de kavel een rioolontvangstput aan. De koper is verantwoordelijk om de (vuilwater)riolering op het eigen terrein aan te leggen en aan te sluiten op de geplaatste rioolontvangstput. De aansluiting op de gemeentelijke (vuilwater)riolering is verplicht.

Het schone hemelwater, afkomstig van het dakoppervlak en erfverharding, moet op het perceel worden geborgen en vervolgens worden hergebruikt of vertraagd worden afgevoerd naar de sloot of in de bodem. De inhoud van de berging bedraagt minimaal 60 liter per m<sup>2</sup> dakoppervlak en erfverharding.

## **KAVELREGELS**

- Het door de koper op te stellen bouwplan c.q. vergunningsaanvraag voor de tiny house en inrichting van de bouwkevel moet voldoen aan de volgende regels: De maximale inhoud van de tiny house bedraagt maximaal 225 m<sup>3</sup> (wordt buitenwerks bepaald);
  - De maximale bouwhoogte van de tiny house bedraagt 7 meter;
  - De afstand van de tiny house tot de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter (verspringingen in de voorgevel zijn toegestaan);
  - De afstand van de tiny house tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt, over de gehele diepte van de woning, minimaal 2 meter;
  - De tiny house mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken zoals deze op de overzichts- en verkooptekening (bijlage I) zijn aangeduid. De afstanden uit de regels 3 en 4 zijn daarin verwerkt.
  - Er is geen ondergrondse bouwlaag (onder de begane vloer) toegestaan;
  - De hoofdorïëntatie van de tiny house dient op het aangrenzende openbaar (binnen)erf gericht te zijn;
  - Een terras dient direct gekoppeld te worden aan de tiny house;
  - Bijbehorende (losse)bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan;
1. Op de bouwkevel dient minimaal 1 ongebouwde parkeerplaats te worden aangelegd en in stand worden gehouden. Voor de inrit moet de koper zelf een inritvergunning aanvragen (in combinatie met aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen). De locatie van de parkeerplaats op de overzichts- en verkooptekening is indicatief.
  2. De tiny house moet gebouwd worden op een vaste fundering. Vrijrijdbare tiny houses (met wielen) zijn niet toegestaan.
  3. De tiny house moet voldoen aan de actuele technische voorschriften (o.a. veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu) zoals deze staan beschreven in het Bouwbesluit;

4. Op de bouwka­vel dienen minimaal 5 (geclusterde) nest­plaatsen voor huismus, gierzwaluw of vleermuis te worden getroffen. Deze natuurinclusieve maatregelen kunnen, mits geschikt voor de beoogde diersoort, als inbouw­element in de tiny house te worden verwerkt. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning dienen de te treffen maatregelen te worden aangetoond.
5. Op de bouwka­vel dient een hemelwaterberging te worden getroffen, De capaciteit hiervan bedraagt minimaal 60 liter per m2 dakoppervlak en erfverharding. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient deze bergingscapaciteit te worden aangetoond.
6. Op de erfafscheiding van de bouwka­vel met het openbaar gebied dient een haag, bestaande uit minimaal drie verschillende heesters, met een hoogte van 1 meter worden aangebracht en in stand te worden gehouden.

### KAVELPRIJZEN

De kavels worden aangeboden tegen de hieronder aangegeven prijzen, vrij op naam. Deze bedragen zijn inclusief BTW en de kosten van de notaris voor de levering van de grond.

De genoemde prijs betreft een vaste prijs en is niet voor onderhandeling vatbaar.

Kavelnummer	M <sup>2</sup>	Kavelprijs vrij op naam
Nr. 1	334	€ 116.160,--
Nr. 2	286	€ 122.210,--
Nr. 3	263	€ 114.950,--
Nr. 4		Verkocht
Nr. 5		Verkocht

### VERKOOPPROCEDURE

Bent u geïnteresseerd in de aankoop van één van deze vrije bouw­kavels in het E-veld te Terheijden dan kunt u zich hiervoor inschrijven via het inschrijfformulier dat als bijlage II in deze verkoopbrochure is opgenomen.

Op het inschrijfformulier geeft u aan voor welke kavel(s) u in aanmerking wilt komen. Bij interesse in meerdere kavels dient u een voorkeursvolgorde aan te geven. *Meedoen aan de loting*

De inschrijftermijn start op **2 oktober 2023 9.00 uur en loopt af op 2 november 2023 om 12.00 uur**. Het inschrijfformulier dient uiterlijk voor dit tijdstip volledig en correct ingevuld en ondertekend in bezit te zijn van het notaris­kantoor Terheijden, Raadhuisstraat 2, 4844 AC

Terheijden. Het formulier kan in een envelop naar het notaris­kantoor worden toegezonden met op de envelop in **de linker bovenhoek** duidelijk aangegeven **'INSCHRIJVING BOUWKAVELS TINY HOUSES E-VELD'**. Het risico van postvertraging is voor de verzender. Het is ook mogelijk een scan van het inschrijfformulier te mailen aan de heer C. Heuts e-mailadres:

[info@notariskantoorterheijden.nl](mailto:info@notariskantoorterheijden.nl) ovv van 'Inschrijving bouw­kavels tiny houses E-veld'.

### *Voorwaarden voor de inschrijving en loting*

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat, met het oog op het maken van een eerlijke kans voor alle belangstellenden, per huishouden één inschrijving op basis van een natuurlijke persoon en ouder dan 18 jaar wordt geaccepteerd. Aanvullend is van toepassing dat alle personen die aangemerkt wensen te worden als koper van een kavel en ouder zijn dan 18 jaar, vermeld moeten worden op het formulier en het formulier moeten ondertekenen. Het is van belang dat u het inschrijfformulier volledig en correct invult. Het inschrijfformulier wordt namelijk voor correspondentiedoeleinden gebruikt. Indien u wordt geselecteerd voor een kavel, kunt u de tenaamstelling van de koopovereenkomst voor de kavel niet meer wijzigen. Het is dus niet mogelijk om een koper toe te voegen en/of iemand anders in uw plaats te stellen.

### *Inschrijfgeld*

Om ervoor te zorgen dat alleen serieuze potentiële kopers zich inschrijven en meedoen met de loting voor een kavel, hanteert de gemeente een inschrijfgeldregeling van € 500,- per inschrijving. Indien u een bouwkaavel krijgt toegewezen en u accepteert de bouwkaavel dan zal het inschrijfgeld bij eigendomsoverdracht van de bouwkaavel in mindering worden gebracht op de koopsom. Indien u een bouwkaavel krijgt toegewezen en u accepteert de bouwkaavel niet, dan zal het inschrijfgeld niet worden terugbetaald, maar aan de gemeente vervallen. U ontvangt het inschrijfgeld retour indien u geen bouwkaavel krijgt toegewezen. Deze terugbetaling vindt plaats nadat de koopovereenkomsten met betrekking tot de vijf kavels zijn gesloten.

Het inschrijfgeld dient uiterlijk **vóór 2 november 2023** te zijn bijgeschreven op de derdenrekeningnummer NL62RABO 0150613555 van Notaris Geerse BV onder vermelding van "Inschrijfgeld bouwkaavels tiny houses E-veld" en de naam van de inschrijver(s). Indien het inschrijfgeld niet tijdig of niet volledig is ontvangen, komt uw inschrijving te vervallen.

### *Loting*

Na de sluitingsdatum voor het inleveren van het inschrijfformulier vindt er een loting plaats door de notaris. De loting vindt plaats onder alle inschrijvers. Er wordt aan iedere inschrijver één lotnummer toegekend. Op het moment dat een inschrijver na de loting aan de beurt is om een kavel te kopen, is er geen vrije keuze. De volgorde van de keuzelijst in relatie tot de nog beschikbare kavels is maatgevend. Er mogen dan ook na de sluiting van de inschrijfperiode geen kavels meer aan de inschrijflijs worden toegevoegd.

Op **9 november 2023** vindt de loting door het notariskantoor Terheijden plaats en deze is niet openbaar. U ontvangt per e-mail een bericht van de notaris met uw plaats op de lotingslijst.

De gemeente Drimmelen neemt als eerste contact op met nummer 1 van de lotingslijst om diens (eerste) keuze voor een kavel vast te leggen en werkt vervolgens de lotingslijst op volgorde af. De tweede inschrijver is ook weer in de gelegenheid om de kavel van zijn eerste keuze te kopen. Indien deze kavel niet meer beschikbaar is, moet de kavel van zijn tweede keuze wordt gekozen,



enzovoort. Op het moment dat een inschrijver aan de beurt is om een kavel te kopen, komt deze alleen in aanmerking voor de eerst beschikbare kavel op grond van de door de inschrijver aangegeven voorkeursvolgorde. Het is niet mogelijk om op het moment dat een inschrijver aan de beurt is, toch nog te kiezen voor een kavel die lager op de keuzelijst staat en nog beschikbaar is.

Indien u op het moment dat u aan de beurt bent, afziet van de kavel waarvoor u op dat moment in aanmerking komt, is uw beurt voorbij en vervalt het betaalde inschrijfgeld aan de gemeente. Uw beurt gaat ook voorbij indien er geen enkele kavel op uw keuzelijst meer beschikbaar is op het moment dat u aan de beurt bent. Het inschrijfgeld wordt in dat geval aan u teruggestort.

Om de toewijzing van de kavels snel te laten verlopen, geschiedt het leggen van contact telefonisch en/of via e-mail en ook de bevestiging van de keuze geschiedt in eerste instantie via e-mail. De ondertekening van de koopovereenkomst volgt zo spoedig mogelijk hierna. Als datum van ondertekening van de koopovereenkomst wordt de datum van aanvaarding van de toewijzing van een kavel door koper gehanteerd. Deze datum is van belang voor de in de koopovereenkomst gehanteerde termijnen. U wordt geadviseerd de koopovereenkomst (bijlage III) en de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Drimmelen 2014 (bijlage IV) aandachtig door te lezen, zodat u op de hoogte bent van alle termijnen waarbinnen u aan bepaalde verplichtingen moet hebben voldaan.

### **KOOPOVEREENKOMST EN ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

In het concept van de koopovereenkomst (bijlage III) en de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Drimmelen 2014 (bijlage IV) zijn naast de bepalingen over de koop en levering van de bouwkevel enkele bijzondere voorwaarden opgenomen, zoals de termijn waarbinnen de omgevingsvergunning voor de bouw van de tiny house moet worden aangevraagd, de van toepassing zijnde aanbetalings- en het doorverkoopverbod gedurende een termijn van 5 jaar nadat de tiny house voor het eerst is bewoond.

Zoals hiervoor reeds aangegeven, wordt u geadviseerd de koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen en de Algemene Verkoopvoorwaarden goed door te lezen, zodat u bekend bent met alle toepasselijke voorwaarden, verplichtingen en termijnen. Hierna volgt een korte toelichting op enkele voorwaarden uit de koopovereenkomst en Algemene Verkoopvoorwaarden. Deze treedt echter niet in de plaats van de koopovereenkomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden. U kunt hieraan geen rechten ontleen met betrekking tot de juridische betekenis, formulering en uitleg van de bepalingen in de koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden. De inhoud van de koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Drimmelen 2014 zijn daarvoor leidend.

#### *Eigendomsoverdracht / wettelijke rente (artikel 5 Koopovereenkomst)*

De juridische levering vindt uiterlijk binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaats. Op verzoek van de koper kan deze termijn eenmalig met 6 maanden

worden verlengd. Over de termijn van verlenging is de koper over de koopsom wettelijke rente verschuldigd.

*Erfafscheiding (artikel 10 Koopovereenkomst)*

De koper is verplicht om de erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte in een haag, bestaande uit minimaal drie verschillende heesters, uit te voeren met een hoogte van 1 meter en in stand te houden.

*Kapverbod bomen / behoud groen (artikel 11 Koopovereenkomst)*

De koper dient de op de overzichts- en verkooptekening (bijlage I) aangeduide bomen en groenstrook in stand te houden. Normaal groenonderhoud is toegestaan.

*Aanbetaling (artikel 3 Koopovereenkomst en AV )*

De koper is verplicht binnen zes weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een aanbetaling te doen van 10% van de koopsom. De aanbetaling wordt verricht door storting van het bedrag op derdenrekeningnummer NL62RABO 0150613555 van Notaris Geerse BV onder vermelding van "Aanbetaling bouwkaavel tiny houses E-veld". In plaats van een aanbetaling is de koper ook gerechtigd om een bankgarantie te stellen.

*Aanvraag omgevingsvergunning (artikel 10 AV)*

Binnen 5 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst is de koper verplicht een vergunbare aanvraag om een omgevingsvergunning voor de te bouwen tiny house in te dienen bij de gemeente Drimmelen.

*Bouw en oplevering woning (artikel 10 AV)*

De start van de bouw en oplevering van de woning dient te hebben plaatsgevonden respectievelijk 6 maanden en 2 jaar nadat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

*Zelfbewoningsplicht / doorverkoopverbod (artikel 10 AV)*

De koper is niet gerechtigd om de bouwkaavel met tiny house te verkopen of op een andere wijze in gebruik te geven binnen 5 jaar nadat de woning voor het eerst is bewoond. Voor enkele bijzondere uitzonderingssituaties kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen ontheffing van dit verbod verlenen.

**GEEN FINANCIERINGSVOORBEHOUD**

In de koopovereenkomst en/of Algemene Voorwaarden is ten aanzien van de aankoop van de bouwkaavel geen voorbehoud van financiering opgenomen. Dit betekent dat de koopovereenkomst niet kan worden ontbonden indien u niet over een (toereikende) financiering voor de aankoop van de bouwkaavel en/of te bouwen tiny house kan beschikken.

U wordt aangeraden zich vooraf te vergewissen over uw persoonlijke financieringsmogelijkheden ten aanzien van de aankoop van de bouwkel én de kosten die verband houden met de zelfbouw van uw tiny house.

### **NADERE INFORMATIE**

Bent u geïnteresseerd in de aankoop van één van deze kavels in het E-veld of wenst u nadere informatie te ontvangen? U kunt hiervoor contact opnemen met Peter Leijten van de gemeente Drimmelen via emailadres: [pleijten@drimmelen.nl](mailto:pleijten@drimmelen.nl)

### **BIJLAGEN**

- Bijlage I : Overzichts- en verkooptekening bouwkelvls E-veld
- Bijlage II : Inschrijfformulier bouwkelvls tiny houses E-veld
- Bijlage III : Concept Koopovereenkomst bouwkel Tiny house E-veld
- Bijlage IV : Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Drimmelen 2014