



Buitenloos

UITGIFTEPROCEDURE - VRIJE KAVELS



Colofon

Project: Plan Buitenloos (Havendijk Kom Noord)

Titel: Uitgifteprocedure vrije kavels

Datum: 11 augustus 2025

Gemeente Halderberge

Geachte geïnteresseerden,

Hartelijk dank voor uw interesse in een bouwkaavel binnen het plan BuitenlooS in Oudenbosch. Dit project biedt een unieke kans uw woning te realiseren op het terrein van het voormalige kinderdagverblijf Okidoki.

In plan BuitenlooS worden vijf kavels aangeboden voor de realisatie van vrijstaande woningen waarbij u als toekomstige bewoner zelf uw woning laat bouwen. Dit betekent dat uw nieuwe thuis kan worden afgestemd op uw persoonlijke wensen en behoeften, binnen de vooraf gestelde kaders.

De gemeente Halderberge nodigt u van harte uit om u interesse kenbaar te maken voor dit project. In dit document vindt u alle benodigde informatie over de uitgifteprocedure, de planning en de voorwaarden voor deelname. Wij hopen dat u net zo enthousiast bent over dit project als wij en kijken uit naar uw betrokkenheid en samenwerking.

Inleiding

Vrije kavels?

De term vrije kavels wordt gebruikt voor stukken grond die aangeboden worden aan particulieren om te kopen, zodat zij hier zelf een woning kunnen (laten) bouwen. Dit houdt in dat je een stuk grond koop wat gereed is om op te gaan bouwen. Dit noemen we bouwrijpe grond.

Mag jezelf kiezen wat je bouwt?

Vrije kavels wil niet zeggen dat alles vrij is. Er zijn wel kaders waar de nieuwe woning aan moet voldoen. Allereerst is er het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Maar er zijn bijvoorbeeld ook eisen over de uitstraling van de woning en parkeereisen. Verder op in dit document wordt dat nog nader op ingegaan. De kavels die nu worden verkocht zijn bedoeld voor vrijstaande woningen.

Kavels

Kaveloverzicht		
Nummer	Omvang	Totale koopsom
Kavel 2	332 m2	€116.200*
Kavel 3	287 m2	€100.450*
Kavel 4	287 m2	€100.450*
Kavel 5	287 m2	€100.450*
Kavel 6	313 m2	€109.550*

* Genoemde bedragen zijn excl. BTW en kosten koper (prijspeil 1-1-2025)

Kavel 2 tot en met 6 worden aangeboden voor de realisatie van 5 vrijstaande woningen. Kavel 1 en 7 worden aangeboden voor twee separate CPO trajecten. Dat wil zeggen dat mensen in gezamenlijkheid hier hun woningen laten bouwen. Voor deze kavels is een aparte uitgifteprocedure opgesteld.



Planologisch is er enige flexibiliteit in de invulling van de kavels en de woningtypologieën. Vooralnog wordt er voor gekozen om deze flexibiliteit nu niet te benutten en de kavels aan de markt aan te bieden zoals in deze aanpak beschreven. Wanneer blijkt dat de vraag naar deze vormen van uitgifte niet haalbaar is of de markt is niet bereid om de kavels onder deze voorwaarden te kopen wordt er nieuwe uitgifteprocedure voor de betreffende kavels gestart.

Procedure

De uitgifte vindt plaats via loting. In het geval loting niet of niet in voldoende mate tot verkoop leidt, zal de gemeente zich beraden op welke wijze de uitgifte zal worden vervolgd.

Publicatie

Publicatie van de uitgifte via loting vindt in elk geval plaats in de Halderbergse Bode en op de gemeentelijke website. In die publicatie wordt de uitnodiging gedaan aan geïnteresseerden om zich in te schrijven binnen een bepaalde periode. We organiseren een informatiebijeenkomst waarin belangstellende een toelichting kunnen krijgen op het totale plan en de verkoopprocedure. Inschrijfformulieren zijn dan ook beschikbaar.

Bij de verkoopstukken wordt een kavelpaspoort toegevoegd met onder andere de ontwerpvoorschriften, bouwregels en minimale/maximale hoogtes en breedtes.

Inschrijving

Inschrijven kan binnen de gepubliceerde inschrijvingsperiode met inschrijfformulieren. De datum waarop de gemeente het inschrijfformulier ontvangt, bepaalt of de inschrijving op tijd is.

Alleen personen van 18 jaar en ouder kunnen zich inschrijven. Er is geen doelgroepcriterium voor de verkoop van deze kavels. Per uitgifte is één inschrijving per toekomstig huishouden toegestaan. Mensen die samen een huishouden willen vormen, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet apart inschrijven. De gemeente kan een inschrijving ongeldig verklaren als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Loting

De loting is openbaar en wordt uitgevoerd door de wethouder of afdelingsmanager. De geïnteresseerde worden ingedeeld in twee kokers namelijk.

Koker 1: Geïnteresseerde met een maatschappelijke binding.

Indien u minimaal 6 jaar in gemeente Halderberge woont of u heeft in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar onafgebroken in gemeente Halderberge gewoond, wordt u ingedeeld in deze koker.

Koker 2: Indien u niet voldoet aan de criteria van koker 1 wordt u in koker 2 ingedeeld.

Alle geïnteresseerde worden geloot, ongeacht het aantal kavels, en op een lotingslijst geplaatst. Eerst worden de geïnteresseerde uit koker 1 geloot en daarna de geïnteresseerde uit koker 2. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt. Binnen een week na de loting krijgen alle geïnteresseerde schriftelijk bericht over hun plaats op de lotingslijst. Over de uitslag van de loting wordt niet gecorrespondeerd.

In volgorde van loting, beginnend bij de eerste persoon, mag men in een lotingsgesprek een kavel kiezen. Als men het aanbod weigert, kan men later geen aanspraak meer maken. De lotingslijst vervalt als alle kavels zijn verkocht (ondertekende koopovereenkomst) of als alle personen op de lijst zijn benaderd en de aankopen definitief zijn (ondertekende koopovereenkomst), ongeacht of alle kavels zijn verkocht of slechts een deel.

Optie en planuitwerking

Als de potentiële kopers een keuze hebben gemaakt voor een kavel krijgen zij een brief waarin deze optie wordt bevestigd met een termijn waarbinnen ze hun schetsplan moeten maken en laten toetsen en besluiten om de kavel te kopen. De optieperiode bedraagt 10 weken.

Gedurende de optieperiode gaat de potentiële kopers de hypotheek na en maken ze een schetsplan van hun droomwoning. Een schetsplan bestaat o.a. uit een situatietekening, gevelaanzichten, plattegronden, lengte- en dwarsdoorsnedes, principedetails uiterlijk bouwwerk, materialen en kleurenstaat.

Kosten

Reserveringskosten: Om na de loting op de reservelijst te blijven staan wordt € 50,- in rekening gebracht. Wanneer er potentiële kopers afvallen, zal op volgorde van loting de dan beschikbare kavel(s) aan de eerst volgende op de reservelijst worden aangeboden.

Kavelpaspoort

Voor de percelen zijn kavelpaspoorten gemaakt waarin de regels voor de ontwikkeling van deze locatie verder worden uitgewerkt. Dit document geeft duidelijkheid over het gebruik van de kavel, de functies binnen het bouwvlak en de toegestane afmetingen van de gebouwen.

Koopovereenkomst en verkoopbesluit

Na afloop van de optie, kunnen de ingelote deelnemers besluiten afstand te doen van de kavel (dan gaat de koop niet door) óf de koopovereenkomst ondertekenen. Na ontvangst van een ondertekende koopovereenkomst zal de gemeente binnen 4 weken een besluit nemen over de verkoop van de kavel aan de koper. De koopovereenkomst zal in ieder geval de volgende voorwaarden bevatten:

- Algemene voorwaarden tot verkoop van woningbouwterrein aan particulieren door de gemeente Halderberge 2011 zijn van toepassing;
- De gemeente levert bouwrijpe grond;
- De kavels worden uitgegeven conform het huidige grondprijzenbesluit;
- De kavels worden uitgegeven conform het huidige grondprijzenbesluit. De grondprijs bedraagt €350/m² excl. BTW en kosten koper. De prijzen per kavel staan vermeld in de tabel op pagina 1;
- Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding: de koper moet het huis na voltooiing zelf (en met eventuele gezinsleden) bewonen. De kavel of woning mag niet worden verkocht voordat er 5 jaar zijn verstreken na de ingebruikname, anders volgt een boete.

Bij de tiny houses wordt een deel van het woonveld mandelig verkocht voor parkeer-voorzieningen en eventueel als gemeenschappelijke tuin die bijvoorbeeld plek biedt voor een gezamenlijk bijgebouw en/of kas. De afspraken over het beheer en onderhoud van het terrein etc. kunnen in de aktes worden opgenomen.

Aanvraag omgevingsvergunning

Binnen 20 weken na de datum van het verkoopbesluit moet één aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor het bouwen van uw woning. Als de vergunning om welke reden dan ook niet binnen deze termijn wordt verleend, heeft de gemeente het recht om de koopovereenkomsten met alle kopers te ontbinden.

Levering grond

Binnen 4 weken na de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt de akte van levering van de grond bij de notaris getekend. De notaris wordt gekozen door de koper. Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met de grondoverdracht zijn voor rekening van de koper.

Planning

Hieronder vindt u een overzicht van de voorgenomen (globale) planning. De snelheid van de verschillende stappen is nog niet bekend en is van een aantal factoren afhankelijk. In de onderstaande planning zijn de uiterste termijnen opgenomen. De genoemde termijnen kunnen mogelijk korter zijn. Bijvoorbeeld, de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning is momenteel gepland voor 20 weken, maar indien mogelijk kan deze termijn worden verkort. Daarnaast kan wellicht in overleg met de gemeente een aantal activiteiten parallel gedaan worden.

Verkoop	Duur	Begin	Eind
Publicatie in de Halderbergse Bode/website/sociale media	-	20/08/25	
Informatieavond	-	26/08/25	
Inschrijven	3 weken	27/08/25	16/09/25
Loting door wethouder/afdelingsmanager	-	23/09/25	
Lotingsgesprekken (optie nemen)	2 weken	24/09/25	07/10/25
Uitwerken schetsplan (RM&I) Vooroverleg (schetsplan toetsen aan omgevingsplan en welstand)	10 weken	08/10/25	15/12/26
Koopovereenkomst afronden	2 weken	16/12/25	29/12/25
Verkoopbesluit	4 weken	30/12/25	26/01/26

Uitwerken bouwplan en omgevingsvergunning	Duur	Begin	Eind
DO en voorbereiding aanvraag omgevingsvergunning	20 weken	27/01/26	15/06/26
Vergunningverlening	8 weken	16/06/26	10/08/26
Vergunning onherroepelijk (6 weken na vergunningverlening, afhankelijk van bezwaar)	6 weken	11/08/26	21/09/26
Eigendomsoverdracht (in bouwrijpe staat)	4 weken	22/09/26	19/10/26

Randvoorwaarden

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het omgevingsplan, de bouwverordening, het beeldkwaliteitsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Bij de verkoopstukken zal een kavelpaspoort worden toegevoegd, waarin wordt ingegaan op onder andere de bouwvoorschriften, bouwregels en minimale hoogtes en breedtes.

Bestemmingsplan / omgevingsplan

Op 8 februari 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Havendijk Kom Noord' vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt het bestemmingsplan nu automatisch onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Dit vormt het planologische kader waar de plannen aan getoetst gaan worden.

Welstand

Het plan wordt getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De gemeenteraad heeft op 8 februari 2024 een apart beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De aanvragen worden daarmee ook getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in dat beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria opgenomen specifiek voor de tiny houses.


**Aveco
de Bondt**
onderzoekt ontwerpt adviseert



Gemeente
Halderberge


**Wijk-Regio
Makelaardij**