



BOSVENNE



UITGIFTEPROCEDURE



PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP FASE 1



Gemeente
Halderberge

WAT IS PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP?

Bij particulier opdrachtgeverschap koopt een particulier een bouwkaavel en is hij of zij zelf verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie van de woning, binnen de gestelde kaders van onder andere het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan.



De voorgenomen fasering is als volgt:

Fase 1, met 11 kavels:

Kavelnummer: 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 70, 71 en 72

Fase 2, met 12 kavels:

Kavelnummer: 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 52, 55, 56 en 69

Fase 3, met 8 kavels:

Kavelnummer: 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14 en 19

De exacte planning per fase wordt tijdig bekendgemaakt via de gebruikelijke communicatiekanalen.

GEACHTE GEÏNTERESSEERDE,

Binnen het plan Bosvenne in Hoeven worden **31 kavels voor vrijstaande woningen** uitgegeven. De kavels worden in meerdere fasen uitgegeven, aansluitend op de voortgang van de ontwikkeling van het gebied.

Deze uitgifteprocedure beschrijft de werkwijze en spelregels die gelden voor de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap (PO). Bij particulier opdrachtgeverschap koopt u als particulier een bouwkavel en bent u zelf verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie van uw woning, binnen de gestelde kaders.

In deze uitgifteprocedure leest u hoe de inschrijving, loting en verdere stappen verlopen en welke voorwaarden daarbij gelden.



1. GEFASEERDE UITGIFTE KAVELS:

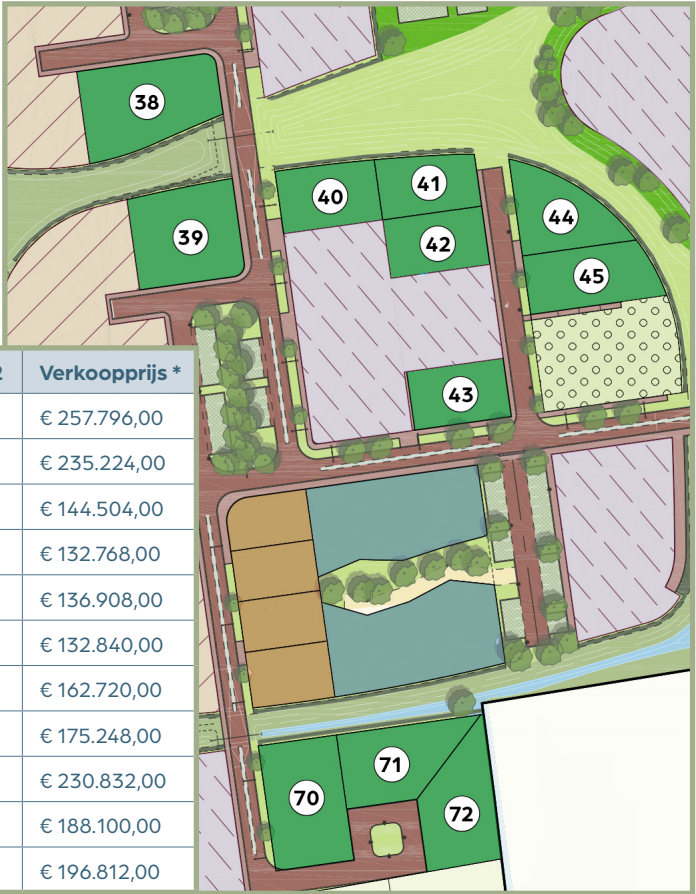
De kavels worden gefaseerd uitgegeven in drie tranches.



Fase 1, met 11 kavels:

Kavelnummer: 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 70, 71 en 72

11 kavels	opp. in m2	Verkoopprijs *
38	Circa 716	€ 257.796,00
39	Circa 653	€ 235.224,00
40	Circa 401	€ 144.504,00
41	Circa 369	€ 132.768,00
42	Circa 380	€ 136.908,00
43	Circa 369	€ 132.840,00
44	Circa 452	€ 162.720,00
45	Circa 487	€ 175.248,00
70	Circa 641	€ 230.832,00
71	Circa 523	€ 188.100,00
72	Circa 547	€ 196.812,00



* Genoemde bedragen zijn excl. BTW en kosten koper (prijsspeel 1-1-2026)



2. PROCEDURE

De kavels worden uitgegeven via loting. Indien de loting niet of niet in voldoende mate leidt tot verkoop, kan de gemeente besluiten de uitgifte op een andere wijze vorm te geven.

2.1. Publicatie

De inschrijving en loting zijn aangekondigd via de gebruikelijke communicatiekanalen. Tijdens een door de gemeente georganiseerde informatiebijeenkomst zijn belangstellenden geïnformeerd over het plan, de procedure en de voorwaarden voor deelname.

2.2. Inschrijving

Inschrijving vindt plaats via een digitaal inschrijfformulier. De datum van ontvangst door de gemeente is bepalend voor een tijdige inschrijving.

Uitsluitend natuurlijke personen die op het moment van de loting 18 jaar of ouder zijn, kunnen zich inschrijven. De gemeente stelt geen nadere doelgroepcriteria voor de verkoop van deze kavels.

Per uitgifte is één inschrijving per (toekomstig) huishouden toegestaan. Inschrijvers die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver beschouwd en kunnen zich niet afzonderlijk inschrijven.

De gemeente kan een inschrijving ongeldig verklaren indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Als een inschrijver voor meerdere producten wordt ingeloot, wordt na bekendmaking van de lotingsuitslag een keuzemoment geboden. Nadere regels hierover zijn opgenomen in paragraaf 2.4.



www.bosvenne.nl/inschrijven



2.3. Loting en selectiecriteria

De loting is openbaar en wordt uitgevoerd door of namens de gemeente.

Binnen de loting wordt onderscheid gemaakt tussen twee categorieën:

- **Koker 1:** inschrijvers met maatschappelijke binding;
- **Koker 2:** alle overige inschrijvers.

Onder maatschappelijke binding wordt in dit kader uitsluitend verstaan: het aantoonbaar wonen in de gemeente Halderberge gedurende minimaal 6 jaar in de afgelopen 10 jaar. Andere vormen van binding, zoals werk, sociale contacten of economische binding, worden nadrukkelijk niet betrokken bij deze beoordeling.

De loting wordt uitgevoerd volgens een vaste systematiek waarbij binnen ieder traject eerst de inschrijvers uit koker 1 worden geloot en vervolgens de inschrijvers uit koker 2. De inschrijvers uit koker 2 sluiten aan op de volgorde van koker 1.

Alle inschrijvers worden geloot en op een lotingslijst geplaatst.

Van de loting wordt een proces verbaal opgemaakt. Binnen één week na de loting ontvangen alle deelnemers schriftelijk bericht over hun positie op de lotingslijst. Over de uitslag van de loting wordt niet gecorrespondeerd.

2.4. Keuzemoment (alleen bij inschrijving op meerdere producten)

Indien een inschrijver zich voor meerdere gemeentelijke producten heeft ingeschreven en dus voor meerdere producten ingeloot is, wordt na bekendmaking van de lotingsuitslag een keuzemoment geboden.

De inschrijver dient binnen een door de gemeente gestelde termijn één definitieve keuze te maken voor het product waarvoor hij of zij op de lotingslijst wil blijven staan.

De overige inschrijvingen van de betreffende inschrijver komen hiermee te vervallen.

Indien binnen de gestelde termijn geen keuze wordt gemaakt, vervallen alle inschrijvingen van de betreffende inschrijver.

2.5. Lotingsgesprekken

Na afronding van het keuzemoment worden de ingelote inschrijvers als deelnemers aangemerkt en op volgorde van de definitieve lotingslijst benaderd voor een lotingsgesprek.

Tijdens dit gesprek:

- maakt de deelnemer een keuze voor een beschikbare kavel;
- ontvangt de deelnemer een optie op de gekozen kavel.
- wordt indien van toepassing gecontroleerd of wordt voldaan aan de voorwaarde van maatschappelijke binding.

De deelnemer dient aan te tonen dat wordt voldaan aan de voorwaarde van maatschappelijke binding, door het overleggen van een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP).

Een dergelijk uittreksel kan door de deelnemer worden opgevraagd via DigiD, bijvoorbeeld via de persoonlijke omgeving van MijnOverheid of via de gemeente waar hij of zij staat ingeschreven.

De gemeente behoudt zich het recht voor om aanvullende verificatie te vragen indien daartoe aanleiding bestaat.

Indien niet wordt voldaan aan deze voorwaarde is uw inschrijving ongeldig en vervalt de aanspraak op toewijzing.

Indien een deelnemer afziet van deelname, vervalt eveneens de aanspraak op toewijzing en wordt de eerstvolgende deelnemer op de lotingslijst benaderd.

De lotingslijst blijft van kracht gedurende het lotings- en toewijzingsproces en vormt de basis voor de verdere benadering van deelnemers, inclusief de toepassing van de reservelijst zoals beschreven in paragraaf 2.6.



2.6. Reservelijst

Indien na toewijzing van alle beschikbare kavels de lotingslijst nog niet volledig is doorlopen, kunnen resterende deelnemers ervoor kiezen om als reserve op de lotingslijst te blijven staan.

Deelnemers dienen binnen de door de gemeente gestelde termijn aan te geven of zij hiervan gebruik willen maken.

Indien na het lotingsgesprek of tijdens het verdere proces alsnog een kavel vrijkomt, wordt de eerstvolgende reservekandidaat op de lotingslijst benaderd. Voor het behouden van een positie op de reservelijst wordt een bedrag van € 50,00 in rekening gebracht.

2.7. Optie en vooroverleg

Na keuze voor een kavel ontvangt de deelnemer een bevestiging van de optie. Gedurende de optieperiode kan de deelnemer de financierbaarheid van het plan onderzoeken en een schetsplan uitwerken, bestaande uit een situatietekening, gevelaanzichten, plattegronden, doorsneden en een materiaal- en kleurenstaat.

Startgesprek (initiatiefase)

Na het verkrijgen van een optie op een kavel plant de gemeente één startgesprek met de initiatiefnemer. Tijdens dit gesprek worden het voorgenomen plan, de relevante randvoorwaarden en het vervolgproces besproken. Op basis hiervan kan de initiatiefnemer een schetsplan uitwerken en dient dit in bij de gemeente. De gemeente beoordeelt vervolgens of het plan past binnen het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan en geeft aan welke aanpassingen of nadere uitwerkingen eventueel nodig zijn.

2.8. Koopovereenkomst en verkoopbesluit

Na afloop van de optieperiode kan de deelnemer:

- afzien van aankoop; of
- overgaan tot ondertekening van de koopovereenkomst.

Na ontvangst van de door de koper ondertekende koopovereenkomst neemt de gemeente een besluit over de verkoop.

De koopovereenkomst bevat in ieder geval de volgende voorwaarden:

- de Algemene voorwaarden tot verkoop van woningbouwterrein aan particulieren door de gemeente Halderberge 2011;
- de zelfbewoningsplicht voor een periode van 5 jaar.

Voor specifieke woningtypen of situaties kunnen aanvullende voorwaarden worden opgenomen.

2.9. Aanvraag omgevingsvergunning

Voor het nemen van het verkoopbesluit en het sluiten van de koopovereenkomst is het niet vereist dat de omgevingsvergunning reeds is verleend. De koper dient de vergunningprocedure echter tijdig in gang te zetten.

Dit hangt samen met de ontbindende voorwaarde uit de koopovereenkomst, op grond waarvan de overeenkomst kan worden ontbonden indien niet binnen 12 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen.



2.10. Levering van de grond

Na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt de akte van levering bij de notaris gepasseerd.

Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met de levering zijn voor rekening van de koper.

Gebruik van de kavel na levering:

Het is niet toegestaan de kavel en/of de te realiseren woning te gebruiken voor bewoning voordat de woning is voltooid en gereed is voor gebruik overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Dit betekent dat tijdelijke bewoning op de kavel, bijvoorbeeld in een tijdelijke woonvoorziening, niet is toegestaan.

3. KOSTEN EN RANDVOORWAARDEN

Aan de uitgifte van de kavels zijn kosten verbonden. Daarnaast gelden voorwaarden en verplichtingen die van toepassing zijn op de aankoop en realisatie van de woningen.

3.1. Kosten koper

Aan de aankoop van een kavel zijn kosten verbonden.

Voor rekening van de koper komen in ieder geval:

- de koopsom van de kavel (conform geldend collegebesluit);
- notariskosten voor levering;
- kadastrale kosten;
- kosten voor ontwerp en realisatie van de woning;
- kosten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Daarnaast kunnen aanvullende kosten van toepassing zijn, afhankelijk van de uitwerking van het bouwplan.



3.2. Verplichtingen koper

De koper is verantwoordelijk voor:

- het (laten) ontwerpen van de woning;
- het aanvragen van de omgevingsvergunning;
- de realisatie van de woning binnen de gestelde termijnen;

De koper draagt het risico voor de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4. PLANNING UITGIFTE FASE 1

Deze uitgifteprocedure bevat een globale planning van de uitgifte en het verdere procesverloop. De in de planning opgenomen stappen zijn genummerd overeenkomstig de fasen zoals beschreven in hoofdstuk 2 Procedure, zodat de samenhang tussen de planning en de procedure eenvoudig te volgen is. De genoemde termijnen zijn indicatief en kunnen wijzigen als gevolg van de voortgang van het project, marktomstandigheden of andere omstandigheden die van invloed zijn op de planning. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.



Procedure	Activiteit/stap	Duur	Begindatum	Einddatum
2.1	Publicatie	–	juli 2026	
2.2	Inschrijven	4 weken	Donderdag 09-07-2026	Donderdag 06-08-2026
2.3	Loting en selectiecriteria	–	Dinsdag 18-08-2026	Dinsdag 18-08-2026
2.4	Keuzemoment (alleen bij inschrijving op meerdere producten) Binnen het keuzemoment krijgt de inschrijver de gelegenheid om een definitieve keuze te maken voor één product. De keuze dient uiterlijk op de aangegeven einddatum te zijn gemaakt.	8 dagen	Maandag 24-08-2026	Maandag 31-08-2026
2.5	Lotings-gesprekken	3 weken	Dinsdag 01-09-2026	Dinsdag 22-09-2026
2.6	Reservelijst (keuze om op de reservelijst te komen staan)	2 weken	Dinsdag 01-09-2026	Dinsdag 15-09-2026



Procedure	Activiteit/stap	Duur
2.7	Optie en vooroverleg:	
	Initiatiefnemer werkt het schetsplan/ vooroverleg uit	16 weken
	Gemeente beoordeelt het schetsplan/ vooroverleg (bestemmingsplan en welstand)	10 weken
2.8	Koopovereenkomst en verkoopbesluit	4 weken
2.9	Aanvraag omgevingsvergunning:	
	Initiatiefnemers werken het plan verder uit en dienen een aanvraag omgevingvergunning in	8 weken
	Gemeente beoordeelt de aanvraag om omgevingsvergunning	8 weken
	Vergunning onherroepelijk (6 weken na vergunningverlening, afhankelijk van bezwaar)	6 weken
2.10	Levering van de grond	4 weken

Indien een kandidaat afziet van aankoop en een volgende kandidaat wordt benaderd, starten de termijnen voor die kandidaat opnieuw.

De gemeente monitort de voortgang en kan de planning bijstellen indien daartoe aanleiding bestaat.



5. PLANOLOGISCHE EN RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

De realisatie van woningen binnen Bosvenne vindt plaats binnen de geldende planologische en ruimtelijke kaders. Deze kaders zijn leidend bij de beoordeling van bouwplannen en aanvragen om omgevingsvergunning.

5.1. Omgevingsplan

Voor Bosvenne geldt het door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge vastgestelde omgevingsplan Hoeven-Zuid. Bouwplannen dienen te voldoen aan de regels die voor het betreffende perceel in het omgevingsplan zijn opgenomen. Het omgevingsplan is te raadplegen via de projectwebsite Bosvenne. www.bosvenne.nl

5.2. Beeldkwaliteit

De bouwplannen worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand en het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn specifieke criteria opgenomen voor de verschillende woningtypen, waaronder vrijstaande woningen, rij-woningen, tiny houses ect.

5.3 Kavelpaspoort

Bij deze verkoopstukken wordt een kavelpaspoort gevoegd. Hierin is per kavel of deelproject informatie opgenomen over onder meer ontwerpuitsgangspunten, bebouwingsregels en maatvoering. Het kavelpaspoort is bedoeld als toelichting en inspiratie. Aan het kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend. De formele toetsing van bouwplannen vindt plaats op basis van het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en overige geldende wet- en regelgeving.



5.4. Toetsing en vergunningverlening

Voor de bouw van een woning is een omgevingsvergunning vereist. De aanvraag wordt door de gemeente getoetst aan het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en overige toepasselijke wet- en regelgeving.

Daarnaast dienen bouwplannen en de uitvoering daarvan in overeenstemming te zijn met de afspraken en verplichtingen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst.

De koper is verantwoordelijk voor het indienen van een volledige en ontvankelijke vergunningaanvraag en voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen.



GOED OM TE WETEN & VRAGEN

Aan deze uitgifteprocedure is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks kunnen onjuistheden of onvolledigheden voorkomen. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze uitgifteprocedure te wijzigen, aan te vullen of nader te verduidelijken, onder meer naar aanleiding van gewijzigde inzichten of omstandigheden.

De gemeente zet zich in om de uitgiftetrajecten voor particulier opdrachtgeverschap binnen Bosvenne tot uitvoering te brengen. Daarbij wordt steeds beoordeeld of sprake is van voldoende belangstelling en een haalbaar project. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de gemeente besluiten een traject uit te stellen, aan te passen of op een andere wijze vorm te geven. Aan een inschrijving, loting of positie op de lotingslijst kunnen in dat geval geen rechten worden ontleend.

Heeft u nog vragen of behoefte aan nadere informatie over de uitgifte van kavels voor particulier opdrachtgeverschap binnen Bosvenne, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Halderberge.

Contactgegevens:

Gemeente Halderberge

Telefoon: 0165-390 500

E-mail: gemeente@halderberge.nl

Website: www.bosvenne.nl

Wij kijken uit naar uw betrokkenheid en samenwerking bij dit bijzondere project. Samen bouwen we aan een mooie en duurzame woonomgeving in Hoeven.





RUIMTE VOOR NOTITIES



RUIMTE VOOR NOTITIES







BOSVENNE

