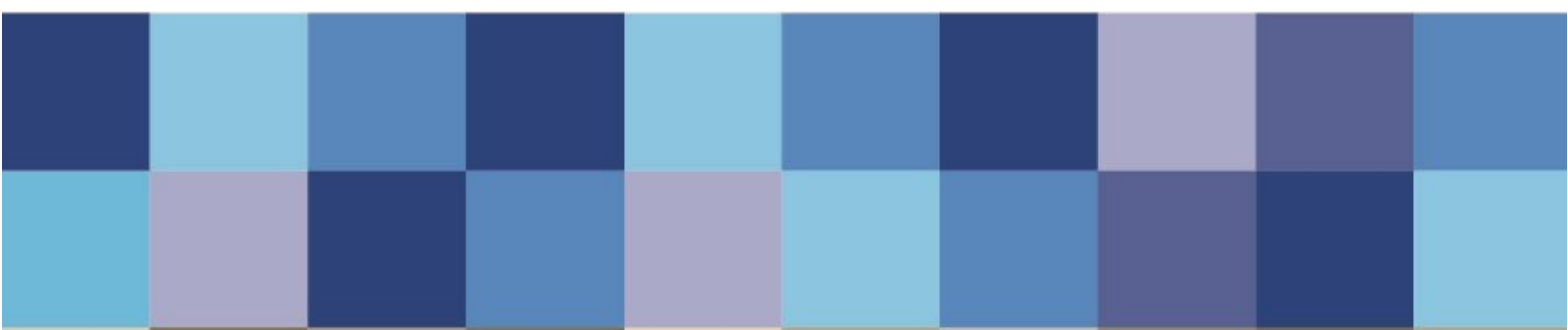




Toelichting op Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Terneuzen 2016



TOELICHTING ALGEMENE GRONDUITGIFTEVOORWAARDEN GEMEENTE TERNEUZEN 2016

Algemene toelichting gronduitgiftevoorwaarden

Hierna volgt een algemene toelichting op hoofdlijnen op de gronduitgiftevoorwaarden. Daarna volgt een korte uitleg van de toegevoegde en/of aangepaste artikelen in de gronduitgiftevoorwaarden.

Hoofdstuk 1 Bepalingen algemeen

De toepasselijkheid van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden is opgenomen in het eerste hoofdstuk. Uitgangspunt is dat bij het aangaan van verkoopovereenkomsten de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden van toepassing zijn. Alleen in uitzonderlijke gevallen indien het van toepassing verklaren tot ongewenste en/of onredelijke rechtsverhouding leidt, kunnen bepaalde onderdelen niet van toepassing zijn.

Verder zijn in hoofdstuk 1 definitiebepalingen opgenomen, zodat duidelijk is wat onder bepaalde begrippen dient te worden verstaan.

Hoofdstuk 2 Bepalingen inzake optieverlening

In dit hoofdstuk is een aantal bepalingen opgenomen inzake optieverlening. Bij het verlenen van een optie wordt aan de gegadigde de mogelijkheid verleend om binnen een bepaalde periode na te gaan of het voor hen mogelijk is om de onroerende zaak te verwerven, zonder dat tussentijds de onroerende zaak aan een derde wordt verkocht. De eerste optietermijn wordt kosteloos verleend en daarna vindt een verlenging voor een bepaalde termijn plaats tegen betaling. Ook bestaat er op grond van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden de mogelijkheid voor het college van Burgemeester en Wethouders om af te wijken van de genoemde optie termijnen en vergoeding. In de praktijk doet deze situatie zich voor indien bijvoorbeeld nog een bestemmingswijziging noodzakelijk is of in verband met nadere onderzoeken nog niet duidelijk is of de gewenste ontwikkeling op het in optie gegeven perceel mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Nadere bepalingen

In dit hoofdstuk worden algemene bepalingen aangaande de verkoop en levering van onroerende zaken beschreven. Deze opgenomen bepalingen zijn standaarden, die in de leidraad gemeentelijke gronduitgifte van de Vereniging van Grondbedrijven zijn voorgeschreven met uitzondering van de bepaling ten aanzien van archeologisch onderzoek. Onder normale omstandigheden vindt afwijking van deze bepalingen niet plaats.

Hoofdstuk 4 Bijzondere verplichtingen

De gemeente verkoopt grond met het doel te voorzien in een maatschappelijke behoefte en om een voorgestane ontwikkeling te realiseren. Bij de verkoop van bouwrijpe grond is het dan ook gewenst dat koper overgaat tot realisering van de bebouwing. In hoofdstuk 4 van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden zijn daarom bepalingen opgenomen die koper verplicht de bebouwing binnen een bepaalde termijn te realiseren. Bij niet realisering van de bebouwing dient de overeenkomst te worden ontbonden en de grond aan de gemeente te worden teruggeleverd. Naast een bouwplicht wordt in dit hoofdstuk melding gemaakt van de mogelijkheid die de gemeente heeft om koper te verplichten een parkeervoorziening te treffen, de waterscheiding en nutsvoorzieningen te regelen. Verder zijn er bepalingen opgenomen die overlast van de bouwwerkzaamheden dienen te beperken.

Hoofdstuk 5 Zakelijke rechten en overige bepalingen

Een aantal algemene bepalingen dient te worden opgenomen om zakelijke rechten van derden of van de gemeente als voormalig eigenaar te kunnen vastleggen. Door het opnemen van deze bepalingen worden bestaande lasten en beperkingen ten aanzien van de onroerende zaak gehandhaafd en wordt verzekerd dat deze rechten op deze zaak blijven

rusten ook nadat de koper de onroerende zaak heeft overgedragen aan een opvolgend eigenaar.

Hoofdstuk 6 Bijzondere bepalingen en anti-speculatie bepaling

In dit hoofdstuk is een bepaling opgenomen ten aanzien van ABC-contracten. Er is sprake van dergelijke contracten als eigenaar (A) zijn onroerende zaak verkoopt aan de volgende eigenaar (B) en deze de onroerende zaak verkoopt aan de opvolgend eigenaar (C). Bij de notaris wordt in één leveringsakte de grond overgedragen van de eerste eigenaar aan de laatste eigenaar door tussenkomst van eigenaar B. In de praktijk is dit een regelmatig gebruikte constructie. De gronduitgifte ziet er op toe dat de bepalingen die gelden tussen eigenaar A in casu de gemeente en eigenaar B ook van toepassing zijn op eigenaar C. Verder wordt in dit hoofdstuk bepaald dat er voor verkochte groenstroken een bouwverbod geldt en ten slotte dat bij verkoop van bestaande gebouwen op onderdelen de Algemene gronduitgiftevoorwaarden van toepassing kunnen zijn.

Hoofdstuk 7 Slotbepaling

In het laatste hoofdstuk van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden wordt aangegeven wanneer zij in werking treden en op welke wijze zij geciteerd dienen te worden in andere documenten.

Toelichting op wijzigingen ten opzichte van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Terneuzen 2013

Artikel 2.2 Optieverlening inzake industrie- c.q. bedrijfsdoeleinden

Toegevoegd is aan lid b. dat bij vaststelling van de optievergoeding een minimum van 2% wordt aangehouden. Hierbij is gekeken naar het huidige percentage van de lening met een 10-jarige looptijd volgens opgave BNG.

Artikel 3.4 Perceelomschrijving, meting

De volgende zin is verwijderd uit lid b.: *'De gemeente is gemachtigd de meetgegevens aan te leveren aan het Kadaster op de door het Kadaster voorgeschreven wijze. De kosten van het inmeten komen voor rekening van de koper.'* De reden voor het verwijderen van deze passage is dat deze werkwijze feitelijk niet meer voorkomt.

Artikel 3.7 Kapverbod

In dit artikel werd verwezen naar het beleidsstuk Ruimte voor kwaliteit: 'Bomenbeleidsplan Gemeente Terneuzen van april 2011'. Het beleidsstuk is inmiddels vernieuwd. Daarom is daarvoor in de plaats het volgende opgenomen: Ruimte voor kwaliteit: "Bomenbeleidsplan Gemeente Terneuzen van juni 2016" (of de op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst dan geldende versie dan wel opvolger van dit beleidsstuk). De laatste zin is toegevoegd, zodat altijd naar de dan vigerende versie wordt gekeken.

Artikel 3.8 Archeologisch onderzoek

In lid a. van dit artikel werd verwezen naar de 'vastgestelde Erfgoedverordening'. Die verwijzing is specifieker omschreven door het volgende op te nemen: 'vastgestelde Erfgoedverordening Terneuzen 2011 (of de op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst dan geldende versie van deze verordening).' Ook hier is de laatste zin toegevoegd, zodat altijd naar de dan vigerende versie wordt gekeken.

In lid a. is de volgende zin verwijderd: *'In de vergunningsplichtige gevallen dient door de initiatiefnemer een archeologievergunning te worden aangevraagd. De verantwoordelijkheid voor het aanvragen van een archeologievergunning ligt bij de koper.'* De reden voor het verwijderen van deze passage is dat een archeologievergunning niet bestaat. In een eventuele omgevingsvergunning daarentegen kunnen wel voorwaarden m.b.t. archeologie worden opgenomen. Toetsing aan het gemeentelijke beleid, waaronder het bestemmingsplan zal dat uitwijzen.

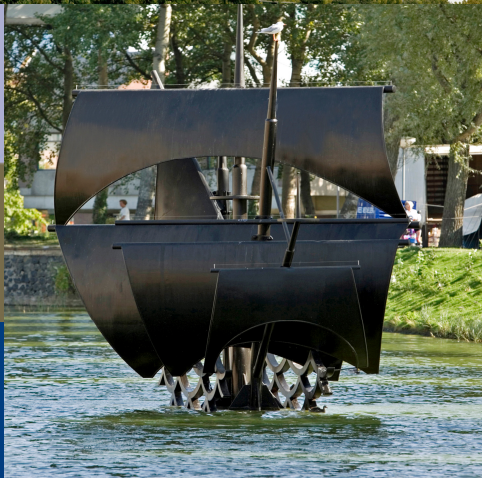
Artikel 4.1 Bouwplicht bouwterreinen

In lid i. werd verwezen naar lid h., maar dat blijkt geen juiste verwijzing te zijn. De juiste verwijzing is opgenomen, te weten lid g.

Artikel 7.1 Inwerkingtreding en citeertitel

Na publicatie treden de herziene Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Terneuzen in werking. Door dit artikel komen de Algemene gronduitgiftevoorwaarden van 30 mei 2013 te vervallen.

De overige wijzigingen betreffen redactionele verbeteringen (waaronder het verbeteren van typfouten, aanpassen van de uitlijning en lay-out).



Gemeente Terneuzen
Stadhuisplein 1
Postbus 35
4530 AA Terneuzen
T: 14 0115
F: 0115-618 429
gemeente@terneuzen.nl
www.terneuzen.nl