

# **Uitgiftebrochure vrije kavels**

De Biezenweie, Serooskerke

# INHOUD

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 1. INLEIDING .....                                   | 3  |
| 2. Globaal stappenplan .....                         | 4  |
| <i>PROCEDURE AANKOOP BOUWKAVEL</i> .....             | 4  |
| 3. PRAKTISCHE INFORMATIE .....                       | 5  |
| <i>VOOR WIE IS DE GROND BEDOELD?</i> .....           | 5  |
| <i>WAT MAG U BOUWEN?</i> .....                       | 5  |
| <i>WAT GAAT EEN KAVEL KOSTEN?</i> .....              | 5  |
| <i>RIOLERING EN WATER</i> .....                      | 6  |
| <i>HOE VERLOOPT DE INSCHRIJVINGSPROCEDURE?</i> ..... | 8  |
| A. ALGEMEEN .....                                    | 8  |
| B. ADRESSERING EN BEVESTIGING INSCHRIJVING .....     | 8  |
| <i>HOE VERLOOPT DE TOEWIJZINGSPROCEDURE?</i> .....   | 9  |
| A. VOORWAARDEN INSCHRIJVING EN LOTING.....           | 10 |
| B. ALGEMENE VOORWAARDEN .....                        | 11 |
| C. BIJZONDERE VOORWAARDEN .....                      | 11 |
| 4. BEELDKWALITEIT De Biezenweide, Serooskerke.....   | 12 |
| 5. KAVELPASPOORTEN.....                              | 13 |
| <i>Kavels 1, 2 en 3</i> .....                        | 13 |
| 6. INSCHRIJFFORMULIER.....                           | 18 |
| 7. BIJLAGEN .....                                    | 19 |
| 1. <i>Stappenplan duurzaam bouwen</i> .....          | 19 |
| 2. <i>Concept koopovereenkomst</i> .....             | 19 |
| 3. <i>Concept optieovereenkomst</i> .....            | 19 |
| 4. <i>Beeldkwaliteitsplan</i> .....                  | 19 |
| 5. <i>Inschrijfformulier</i> .....                   | 19 |
| 6. <i>Algemene verkoopvoorwaarden</i> .....          | 19 |

## 1. INLEIDING

In Serooskerke geeft de Gemeente Veere drie bouw kavels uit, bestemd voor de bouw van vrijstaande woningen. De kavels zijn gelegen in de nieuwe wijk "De Biezenweide" in Serooskerke. In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan.

Neem voor vragen of opmerkingen contact op met het cluster Grondzaken via het e-mailadres [grondzaken@veere.nl](mailto:grondzaken@veere.nl) of via het algemene telefoonnummer (0118) 555 444.

*NB: Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele tekst- en typefouten.*

## 2. GLOBAAL STAPPENPLAN

### PROCEDURE AANKOOP BOUWKAVEL

1. U schrijft in op één of meerdere bouwkavels. Over de inschrijvingsprocedure leest u meer op pagina 8.
2. De toewijzing vindt plaats via loting. Over de toewijzingsprocedure leest u meer op de pagina's 9, 10 en 11.
3. Als u bent ingeloot, informeren wij u in een persoonlijk gesprek over onder andere de volgende zaken:
  - Bestemmingsplan
  - Uitgiftevoorwaarden
  - Stappenplan duurzaam bouwen
  - Stedenbouwkundige randvoorwaarden
4. U dient het ontwerp van de woning in voor een vooroverleg
5. Stedenbouwkundige toetsing
6. Indienen aanvraag omgevingsvergunning
7. Koop bouwkaavel

### 3. PRAKTISCHE INFORMATIE

#### VOOR WIE IS DE GROND BEDOELD?

Iedereen die graag een woning wil bouwen om er zelf in te gaan wonen kan zich inschrijven. Na sluiting van de inschrijvingstermijn vindt via loting toewijzing van een bouwkafe plaats. Dat doen we in een openbare bijeenkomst onder leiding van een notaris.

#### WAT MAG U BOUWEN?

In het bestemmingsplan "De Biezenweie" staat beschreven wat u wel en wat u niet mag bouwen. We geven de drie kavels uit, elk bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning. Deze woningen zijn uitsluitend bestemd voor permanente bewoning. Een Domburgse zomerwoning is niet toegestaan binnen dit bestemmingsplan.

De op de plattegrond ingetekende woningen zijn indicatief. De afstanden en maatvoering op de plattegrond en in het bestemmingsplan staan vast.

In deze brochure zijn de belangrijkste bestemmingsplanvoorschriften voor het bouwen van de woning per kavel opgenomen in de kavelpaspoorten in hoofdstuk 5. Omdat het maar om een deel van de voorschriften gaat is het aan te bevelen bij twijfel contact op te nemen over de juiste uitleg ervan of over eventuele aanvullende of nadere eisen. Het volledige bestemmingsplan is na te lezen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Via 'Document zoeken' onder de plannaam:

**NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-VG01** vindt u de regels.

Bij de beoordeling van de bouwplannen toetst de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan het [Beeldkwaliteitsplan De Biezenweie](#).

#### WAT GAAT EEN KAVEL KOSTEN?

| Kavelnummer<br>( ± ) in m2 | Oppervlakte | Prijs per m2<br>excl. BTW* | Kavelprijs excl.<br>BTW | Kavelprijs incl.<br>21% BTW k.k. | Opmerking  |
|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|------------|
| 1                          | 806         | € 290,00                   | € 233.740,00            | € 282.825,40                     | Vrijstaand |
| 2                          | 665         | € 290,00                   | € 192.850,00            | € 233.348,50                     | Vrijstaand |
| 3                          | 783         | € 290,00                   | € 227.070,00            | € 274.754,70                     | Vrijstaand |

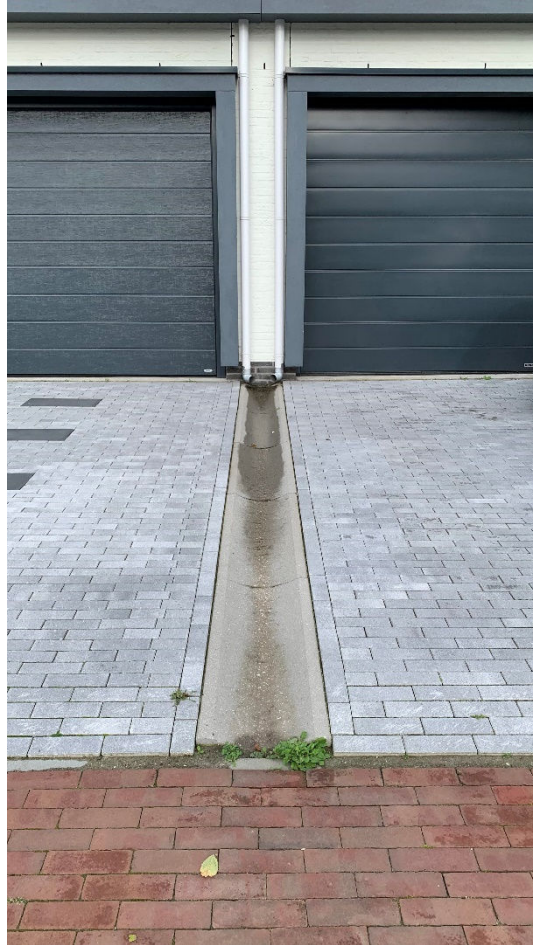
\*prijsspeil 01-01-2026

*Als bij de definitieve uitmeting van de perceel grootte door het Kadaster blijkt dat de werkelijke oppervlakte groter of kleiner is, dan vindt verrekening plaats (zie ook de verkoopvoorwaarden).*

## RIOLERING EN WATER

### Hemelwater

Hemelwater van uw eigen terrein vangt u op in een hemelwaterberging. De hemelwaterberging legt u aan op eigen terrein. Deze berging is 10 mm neerslag x grootte van uw perceel in m<sup>2</sup>. Als voorbeeld: heeft u een perceel van 500 m<sup>2</sup>, dan legt u een berging aan van 5 m<sup>3</sup>. Dit is een verplichting vanuit het bestemmingsplan. Wij toetsen dit bij de aanvraag van uw bouwvergunning. Overtollig hemelwater biedt u oppervlakkig (op maaiveldniveau) aan op de erfgrans. Hieronder staan enkele voorbeelden.





Grenst u aan een sloot, dan kunt u uw overtollige hemelwater direct aansluiten op de sloot. De hemelwaterriolering is een groene PVC buis, 125 mm.

Hemelwater mag u nooit aansluiten op de rioolaansluiting voor afvalwater.

#### Afvalwater

Uw afvalwater sluit u aan op de rioolaansluiting. Wij leggen deze aan tot de erfgrans en voorzien deze van een ontstopspingsput. De afvalwaterriolering is een bruine PVC buis, 125 mm. In het geval van een verstopping kan u de ontstopspingsput opgraven om te bepalen waar de verstopping zit. Als de ontstopspingsput vol is, bevindt deze zich bij de gemeente; als deze leeg is, bevindt deze zich in uw eigen riolering.

#### Grondwater

U neemt zelf voldoende maatregelen op particulier terrein om de kans op grondwateroverlast te verkleinen. Dit kunt u doen door te zorgen dat er via de fundering geen grondwater in uw woning trekt. Ook kunt u een drainage systeem aanleggen rondom uw huis. Dit drainage systeem kunt u lozen op de sloot of op uw hemelwaterberging. Mocht dit niet mogelijk zijn dan kunt u in samenspraak met de gemeente kijken voor een andere oplossing om uw overtollig grondwater af te voeren.

#### Bouwhoogte

De bouwhoogtes van de woningen zijn zo bepaald om de kans op wateroverlast zo klein mogelijk te maken. De inrichting van uw tuin geheel voor u zelf. Zorg ervoor dat uw tuin oppervlakkig afloopt richting de openbare ruimte of de sloot. Zorg er ook voor dat u geen overlast veroorzaakt bij uw bureen.

De bouwhoogte voor deze drie kavels is bepaald op +0.60 mNAP.

#### Rioolaansluiting

U mag niet zonder rioolaansluitvergunning aansluiten op de gemeentelijke riolering. Hiervoor vraagt u een rioolaansluitvergunning aan via [www.veere.nl/riool](http://www.veere.nl/riool).

## HOE VERLOOPT DE INSCHRIJVINGSPROCEDURE?

### A. ALGEMEEN

Als u belangstelling heeft voor een bouwka­vel dan kunt u zich hiervoor inschrijven. Op de website van de Gemeente Veere staat de informatie over de bouwka­vels. Ook het inschrijfformulier is via de website te downloaden.

U kunt de informatiebrochure en het inschrijfformulier eventueel ook ophalen aan de balie van het gemeentehuis, Traverse 1, Domburg.

Op het inschrijfformulier vult u de gevraagde gegevens in. U kunt - bij interesse in meerdere ka­vels - een voorkeursvolgorde voor de door u gewenste ka­vels invullen. U kunt daarbij zoveel keuzes aangeven als er ka­vels zijn. Minder kan natuurlijk ook.

De inschrijvingsperiode duurt 8 weken. De periode begint op **woensdag 3 september 2025 00:01 uur**. Uw inschrijving moet uiterlijk **dinsdag 28 oktober 2025 23:59 uur** op het gemeentehuis aanwezig zijn. De gemeente verzendt aan iedereen die zich ingeschreven heeft voor één of meer ka­vels, hierna ook te noemen: 'de Inschrijver', een ontvangstbevestiging. Voor het inschrijven op een kavel bouwgrond moet u gebruik maken van het beschikbaar gestelde inschrijfformulier. Andere manieren van inschrijving accepteert de gemeente **niet en zullen als zijnde niet geldig niet in behandeling worden genomen**.

### B. ADRESSERING EN BEVESTIGING INSCHRIJVING

Vult u het inschrijfformulier volledig in? Niet volledig ingevulde formulieren worden teruggestuurd en kunnen binnen de inschrijvingsperiode worden aangevuld en ingeleverd. Vermeldt u daarbij duidelijk welk onderdeel u aanvult en/of wijzigt. Ingeval van onduidelijkheid of ingeval van tegenstrijdigheid behoudt de gemeente zich het recht voor om het inschrijfformulier terug te sturen en/of te weigeren.

U kunt het inschrijfformulier per e-mail zenden aan: [grondzaken@veere.nl](mailto:grondzaken@veere.nl) of per post toesturen aan:

Gemeente Veere, afdeling RO t.a.v. grondzaken  
Postbus 1000  
4357 ZV Domburg

U kunt uw inschrijving ook indienen bij de balie van het gemeentehuis op voornoemd adres.

Let u erop dat alle inschrijfformulieren, ongeacht de wijze van indienen, bij de gemeente moeten zijn ontvangen vóór de sluiting van de hiervoor vermelde uiterste inschrijfdatum en -tijd. Na die datum en tijd ontvangen inschrijfformulieren zullen niet in behandeling worden genomen.

## HOE VERLOOPT DE TOEWIJZINGSPROCEDURE?

### *a. Loting*

De toewijzing gebeurt via loting. De loting en toewijzing vinden plaats tijdens een openbare bijeenkomst en worden uitgevoerd door een notaris.

De loting zal plaatsvinden op **donderdag 20 november 2025 om 19:00 uur** in het gemeentehuis van Domburg. Alle personen die zich voor één of meer kavels hebben ingeschreven, ontvangen hiervoor een uitnodiging. De loting wordt als volgt uitgevoerd:

De notaris trekt de namen van de inschrijvers. De naam van de Inschrijver wordt geloot, niet de bouwka­vel. De notaris zal bij trekking de naam van de Inschrijver hardop noemen en aangeven welke bouwka­vel deze op basis van de opgegeven voorkeur toegewezen krijgt.

Aan de Inschrijver die als eerste geloot wordt, wordt de opgegeven voorkeurska­vel 1 toegewezen. Aan de Inschrijver die als tweede geloot wordt, wordt de voorkeurska­vel 1 toegewezen, tenzij deze ka­vel aan degene die als eerste geloot is, is toegewezen. In dat geval wordt aan Inschrijver 2 de tweede door deze opgegeven voorkeurska­vel toegewezen. Als een ka­vel al verge­ven is, dan zal toewijzing plaatsvinden van een volgende ka­vel op het inschrijfformulier. Zijn alle door de Inschrijver opgegeven kavels al verge­ven, dan komt deze op de reservelijst te staan van de door de Inschrijver opgegeven voorkeurska­vel(s). Zo wordt de loting en de toewijzing van de bouwka­vels afgewikkeld totdat alle Inschrijvingen zijn geloot. Het na de loting ruilen van een bouwka­vel is niet toegestaan. Het betekent in feite dat de bij loting vastgestelde toewijzingsvolgorde teniet gedaan wordt. Daarmee worden anderen die aan de loting hebben deelgenomen benadeeld. Dat is niet de bedoeling.

Wij verwachten van de gegadigden dat zij bewust kiezen voor een of meerdere voorkeurska­vels.

Tijdens de lotingsbijeenkomst horen alle inschrijvers of aan hen een ka­vel bouwgrond is toegewezen of dat men op de reservelijst is geplaatst. Toewijzing van (een) ka­vel(s) is alleen mogelijk aan personen die zich tijdig hebben ingeschreven voor één of meer kavels. De notaris maakt van de loting een proces verbaal op met als bijlage de lotingslijst en de reservelijst.

### *b. Reservelijst*

De volgorde op de reservelijst komt door loting tot stand. Indien een Inschrijver van de lotingslijst de inschrijving niet gestand doet, komt deze te vervallen en vervolgens komt de eerstvolgende op de reservelijst aan de beurt die voor die bewuste ka­vel een keuze had ingevuld op het inschrijfformulier. Toewijzing daarvan gebeurt door de gemeente.

### *c. Reservering en optieovereenkomst bouwka­vel*

Als degene aan wie een bouwka­vel is toegewezen deze ka­vel accepteert, reserveert de gemeente de ka­vel voor de duur van twee maanden. Er hoeft geen vergoeding te worden betaald. Deze termijn gaat in op de datum van de loting. De ingelote Inschrijver ontvangt geen brief.

Eén maand voor de afloop van de termijn van reservering nemen wij contact met de ingelote Inschrijver op en vragen wij deze een optieovereenkomst wil aangaan voor een

periode van 3 maanden, aansluitend aan de reserveringsperiode van twee maanden. Deze periode kan eventueel en onder voorwaarden verlengd worden met nog eens drie maanden. De ingelote Inschrijver betaalt als vergoeding eenmalig € 1.000,00 exclusief eventueel daarover verschuldigde (omzet)belasting voor de optie van drie maanden en ook eenmalig € 1.000,00 exclusief eventueel daarover verschuldigde (omzet)belasting voor een eventuele verlenging van de optie. De optievergoeding(en) word(t)(en) berekend en is(zijn) verschuldigd op het moment van ingaan van de (verlengde) optieovereenkomst. Na afloop van deze verlengingsperiode, is er geen verdere verlenging van de optieovereenkomst meer mogelijk en is de ingelote Inschrijver gehouden om de kavel van de gemeente af te nemen door het aangaan van een overeenkomst van verkoop en koop, tenzij deze besluit om de kavel niet af te nemen.

De betaalde optievergoeding(en) strek(t)(ken in mindering op de koopsom van de kavel indien een overeenkomst van verkoop en koop tussen de ingelote Inschrijver en de gemeente tot stand komt. Bij de juridische levering van de kavel zal de notaris de betaalde optievergoeding(en) verrekenen met de koopsom. Als er geen overeenkomst van verkoop en koop tot stand komt tussen de ingelote Inschrijver en de gemeente, is er geen recht op terugbetaling van betaalde optievergoeding(en).

## A. VOORWAARDEN INSCHRIJVING EN LOTING

Naast het bovenvermelde gelden voor de Inschrijvingen en de loting de navolgende voorwaarden:

1. Op de drie kavels kan alleen worden ingeschreven voor de bouw van een vrijstaande woning.
2. Op het inschrijfformulier vult u een voorkeursvolgorde voor de door u gewilde kavel in. U kunt zoveel keuzes aangeven als er kavels zijn. Minder kan natuurlijk ook. U kunt bij de loting geen kavel toegewezen krijgen die u niet als voorkeur heeft opgegeven;
3. De inschrijving is geldig op het moment dat u van de gemeente bevestiging hebt ontvangen van de ontvangst van uw inschrijving.
4. Inschrijving kan alleen door natuurlijke personen vanaf 18 jaar.
5. Inschrijving is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.
6. Gegadigden kunnen uitsluitend inschrijven voor een bouwkaavel voor eigen bewoning.
7. Per gegadigde en per samenlevingsverband accepteren wij slechts 1 Inschrijving.
8. Alleen volledig ingevulde formulieren worden geaccepteerd.
9. Na sluiting van de termijn worden geen inschrijvingen en wijzigingen meer geaccepteerd.
10. Tot het moment van het begin van de loting kan een inschrijving door een gegadigde worden teruggetrokken.
11. Het na de toewijzing van de kavel onderling ruilen van kavels is niet toegestaan.
12. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente behoudt zich het recht voor om bij bijzondere en onvoorziene omstandigheden kavels buiten de toewijzingsprocedure te houden.
13. Indien na de loting enige twijfel ontstaat over de inschrijving van betrokkene(n) behoudt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente zich het recht voor om het toegewezen kavel definitief niet toe te wijzen.

14. Indien de gemeente constateert dat een inschrijver handelt in strijd met dit Inschrijvings- en toewijzingsdocument, inclusief de daarin opgenomen voorwaarden, wordt de betreffende Inschrijver uitgesloten van deelname aan de loting en/of zal de Inschrijver geen aanspraak kunnen maken op aankoop van de aan die Inschrijver toegewezen kavel.
15. Indien na het sluiten van de inschrijvingsperiode blijkt dat onvoldoende belangstellenden zich hebben ingeschreven voor de uit te geven kavels, behoudt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente zich het recht voor om de kavels/kavel niet uit te geven.
16. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente behoudt zich het recht voor om ondanks loting van en toewijzing aan een Inschrijver geen overeenkomst van verkoop en koop aan te gaan met de betreffende Inschrijver, indien dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente leidt tot strijd met toepasselijke wet- en regelgeving.

## B. ALGEMENE VOORWAARDEN

Op de verkoop van de kavels bouwgrond in De Biezenweie in Serooskerke zijn de artikelen 1 t/m 16 van toepassing van de "Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Veere". Deze algemene en gebruikelijk voorwaarden waaronder de gemeente bouwgrond verkoopt zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 11 december 2008. Een exemplaar van deze voorwaarden is bijgevoegd.

## C. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Naast de hierboven vermelde algemene voorwaarden geldt voor alle bouw kavels een aantal bijzondere voorwaarden, zoals bijvoorbeeld:

- de te bouwen woning moet binnen 18 maanden na het ondertekenen van de notariële akte voltooid, gebruiksklaar en bewoond zijn (artikel 17);
- de koper van een kavel bouwgrond dient de te bouwen woning voor een periode van 5 jaar zelf permanent te bewonen, behoudens vrijstelling van burgemeester en wethouders van de gemeente (artikel 18).
- de te bouwen woning is bestemd voor permanente bewoning. Het gebruik als tweede woning is niet toegestaan.

Voorts zijn in elk geval de artikelen 18, 20, 23, 24, 26, 27 en 29 uit de algemene gronduitgifte-voorwaarden van toepassing.

## 4. BEELDKWALITEIT De Biezenweide, Serooskerke

Een samenvatting van het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 4. Voor het volledige beeldkwaliteitsplan zie:

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-VG01/b\\_NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-VG01\\_rb1.pdf](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-VG01/b_NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-VG01_rb1.pdf)

## 5. KAVELPASPOORTEN

### Kavels 1, 2 en 3

#### Bouwregels

- Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak (zie kaartje)
- Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen niet gebouwd tegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- De afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Hoofdgebouw: maximale goothoogte is 6 meter, maximale bouwhoogte is 10 meter.
- Aan-/uit-/bij(ge)bouw: maximale goothoogte is 3 meter, maximale bouwhoogte is 7 meter.
- Aan-/uit-/bij(ge)bouwen liggen ten minste 3 meter terug ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

#### Parkeren

- Parkeren op eigen erf.
- Rekening houden met twee parkeerplaatsen naast elkaar, 5,5 m lang x 5,5 m breed.

Voor alle bestemmingsplanregels <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> onder de plannaam: **NL.IMRO.0717.0161BPSerOos-VG01**

#### 8.2.5 Voorwaardelijke verplichting bouwen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning binnen de bestemming '[Wonen](#)' kan uitsluitend worden verleend indien er wordt voldaan aan de gestelde eisen in het beeldkwaliteitsplan, dat is toegevoegd als Bijlage 4 aan de regels van onderhavig bestemmingsplan.

#### 8.2.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning binnen de bestemming '[Wonen](#)' kan uitsluitend worden verleend indien er wordt voorzien in voldoende waterberging op eigen terrein, hierbij wordt uitgegaan van minimaal 10 mm waterberging x het totale perceeloppervlak in m<sup>2</sup>.

#### Groene erfafscheidingen

Groene erfafscheidingen zijn het uitgangspunt in De Biezeweie, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woningen. Een groene erfafscheiding is een (gemengde) haag. Deze dient geheel op eigen terrein te worden geplant. Het aanplanten zal door de gemeente worden verzorgd. Daarbij dient rekening gehouden te worden met een strook met een breedte van minimaal 80 cm vanaf de achterkant van de opsluitband (aan de voorkant) of de erfgrans (zij- en achterkant). Op deze manier heeft de haag voldoende ruimte om te groeien. De eigenaar van een kavel dient te zorgen voor het onderhoud en het behoud van de hagen. Een hekwerk met Hedera wordt niet gezien als een groene erfafscheiding in De Biezenweie.

Groene erfafscheidingen die zich aan de voorzijde van de woning (voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de garage) bevinden mogen niet hoger worden dan 1 meter.

Groene erfafscheidingen die zich aan de achterzijde van de woning (achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de garage) bevinden zijn niet lager dan 1,8 m en niet hoger dan 2 meter.

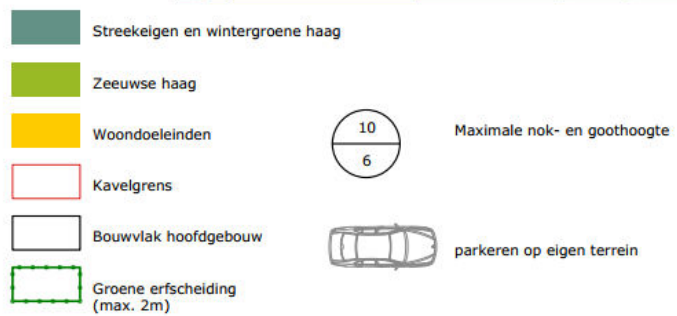
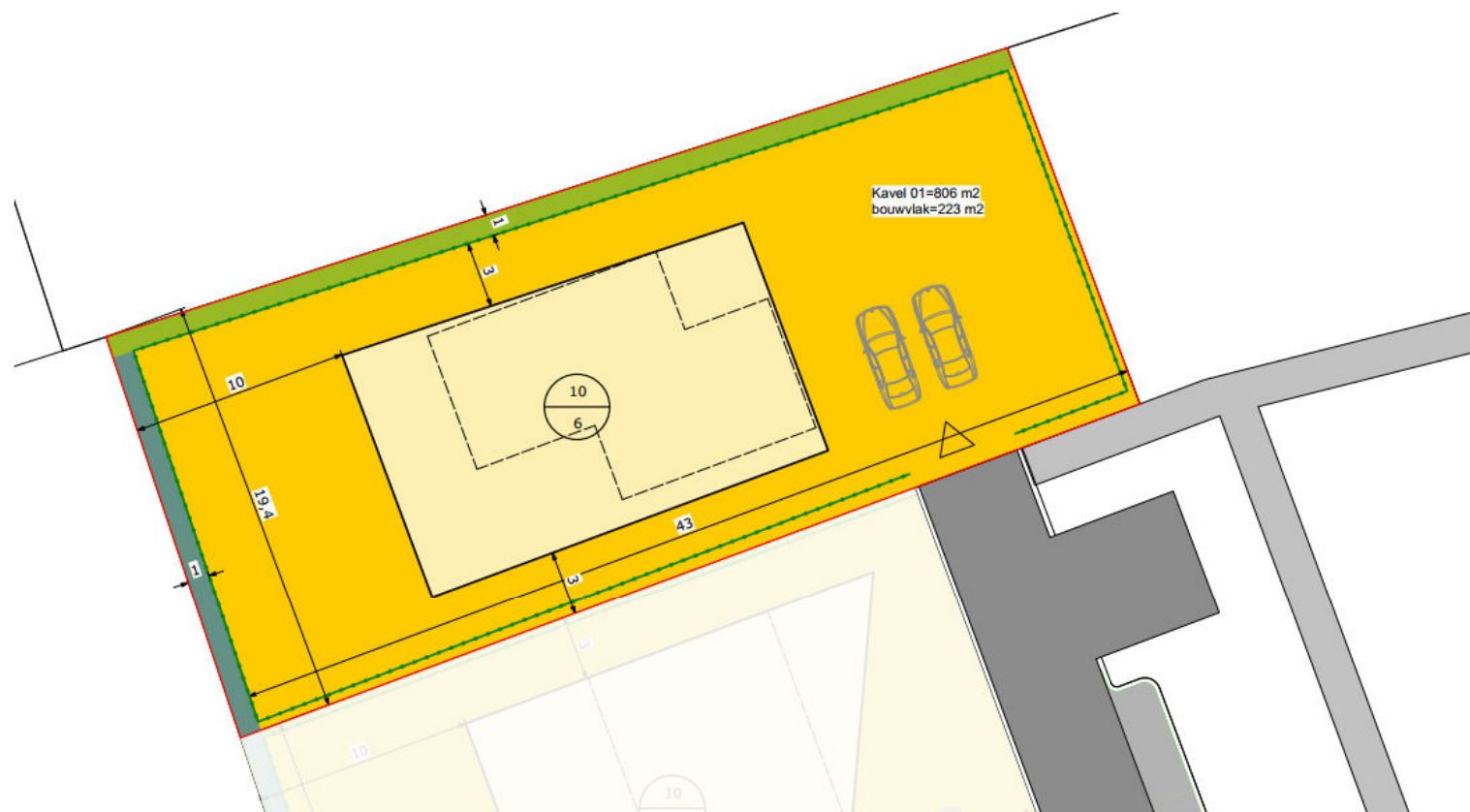
Indien er naast de haag aan beide zijden geen garage staat, dan staat de hoge haag geheel achter de woning en niet (deels) naast de zijgevel.

#### Bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het oprichten en/of gebruiken van een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf (Domburgse zomerwoning) is niet toegestaan in de Biezenweide. Het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid niet.

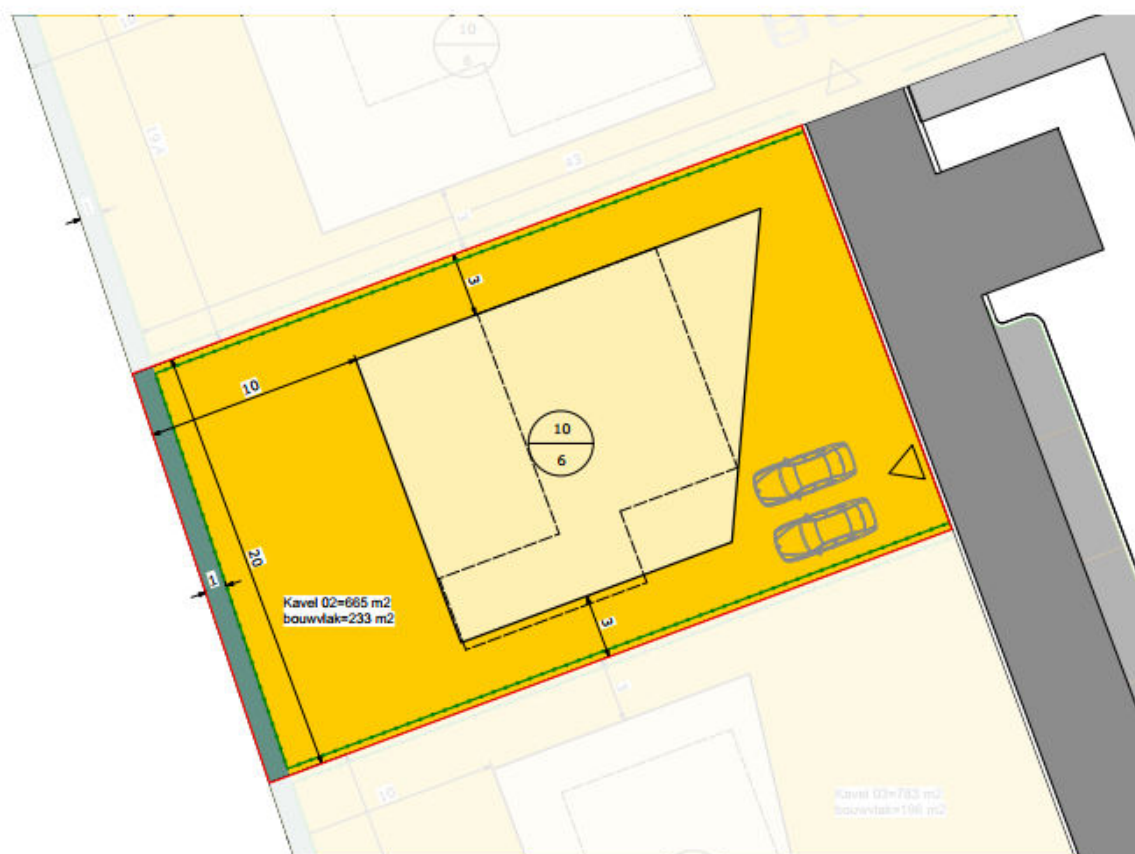
#### Aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'

Kavel 1 en kavel 2 dienen rekening te houden met aanduidingsregel 13.1 Vrijwaringszone – molenbiotoop.



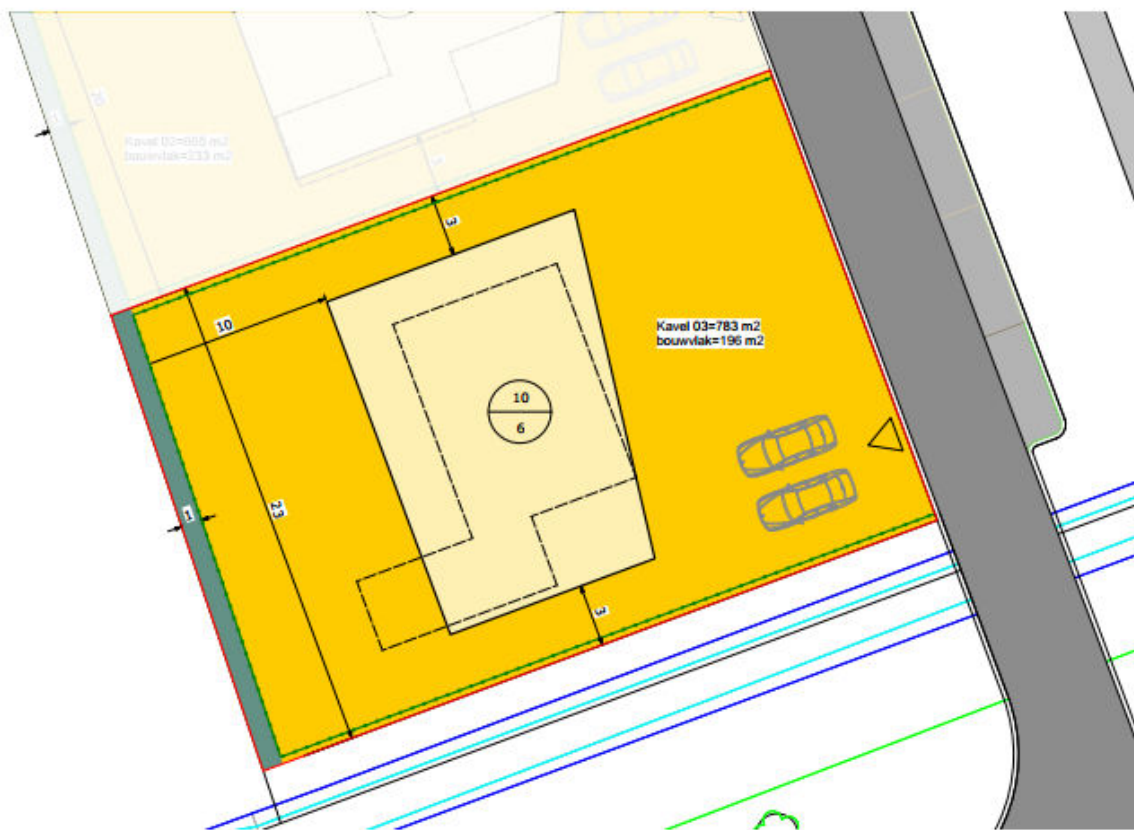
SEROOSKERKE  
BIEZENWEIE

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 01  
TYPE VRIJSTAAND



SEROOSKERKE  
BIEZENWEIE

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 02  
TYPE VRIJSTAAND



SEROOSKERKE  
BIEZENWEIJE

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 03  
TYPE VRIJSTAAND

## **6. INSCHRIJFFORMULIER**

Het inschrijfformulier is als bijlage 5 toegevoegd.

## **7. BIJLAGEN**

- 1. Stappenplan duurzaam bouwen**
- 2. Concept koopovereenkomst**
- 3. Concept optieovereenkomst**
- 4. Beeldkwaliteitsplan**
- 5. Inschrijfformulier**
- 6. Algemene verkoopvoorwaarden**

## **1. Stappenplan duurzaam bouwen**

# STAPPENPLAN DUURZAAM BOUWEN



Met het stappenplan duurzaam bouwen krijgt u een indicatie hoe u als particulier zelf een woning kunt bouwen zonder energierekening. Met deze keuzekaart krijgt u een beeld hoe u in vijf stappen naar Nul-op-de-meter (NOM) kunt komen en een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele, gezonde en energiezuinige woning kunt realiseren.

Hiervoor zult u een aantal extra maatregelen moeten nemen t.o.v. bouwbesluit (minimale bouwregelgeving). U kunt natuurlijk ook een stap verder met Nul-op-de-meter. Hierbij neemt u ook uw huishoudelijk stroomverbruik mee (circa 12 zonnepanelen extra). Hoe kunt u dit bereiken? Met deze keuzekaart wordt u geholpen in de stappen om te komen tot een energieneutrale – en/of Nul-op-de-meter woning.



## STAP 1: DUURZAAM ONTWERPEN

De eerste klap is een daalder waard! Houd in het ontwerp van uw woning rekening met:

- Ontwerpen op de zon: houd rekening met grotere raampartijen op het zuiden voor natuurlijke opwarming van de woning;
- Creëer eventueel overstekken voor natuurlijke zonregulatie;
- Dakvlak op het zuiden: hiermee kunt u in uw ontwerp ruimte creëren voor het effectief opwekken van duurzame energie;
- Technische ruimte op begane grond. Hierdoor zijn de toepassing van duurzame bronnen zoals, bodem, lucht, zonlicht eenvoudiger in te passen met de installaties in de woning;
- Ontwerp uw woning met oog op het eventueel zelfstandig thuis wonen in de toekomst en houd rekening met o.a. bredere deurposten, rolstoeltoegankelijkheid en de mogelijkheid tot realiseren slaapkamer op de begane grond in de toekomst.

## STAP 2: DUURZAAM CASCO

De tweede stap is het realiseren van een duurzaam casco. Het casco bestaat uit een extra goede isolatiewaarde van uw woning. Door te kiezen voor hogere isolatiewaarde van de fundering, vloer, gevel, dak en glas voorkomt u warmte verliezen en realiseert u een hoog wooncomfort in huis. Overweeg hierbij de volgende uitgangspunten:

- Isolatie van de fundering met Rc 3,5;
- Isolatie van de vloer, met minimaal Rc 5,0 of hoger;
- Isolatie van de gevel, met minimaal Rc 5,5 of hoger;
- Isolatie van het dak met minimaal Rc 6,5 of hoger;
- Tweevoudig glas (HR++ :  $U < 1,1$  evt. met krypton gas) of drievoudig triple glas (HR+++  $U < 0,8$ )  
HR+++ glas is na 2020 de norm dus zonde als u dit niet nu toepast!
- Goede kierdichtheid met een qv 10 waarde van  $< 0,40$ ;
- Meenemen van zonwering of een lagere ZTA waarde (zontoetredingsfactor) van het glas;
- Controle infraroodcamera bij oplevering en/of luchtdichtheidsmeting.



**DUURZAAM  
BOUWLOKET**

### MEER INFORMATIE

Wilt u meer informatie en advies over gebruikte termen, mogelijke maatregelen en beschikbare subsidie? Neem dan contact op met het Duurzaam Bouwloket van de gemeente via [www.duurzaambouwloket.nl](http://www.duurzaambouwloket.nl) of [info@duurzaambouwloket.nl](mailto:info@duurzaambouwloket.nl)

### STAP 3: DUURZAME WARMTE, KOUDE EN VENTILATIE

Na het doorlopen van stap 1 en 2 zijn de energieverliezen beperkt waardoor de woning een lage energievraag heeft gekregen. Hierdoor wordt de stap naar duurzame technieken eenvoudiger, denk voor de warmtebereiding aan een keuze in de onderstaande technieken:



- Steeds meer woningeigenaren kiezen voor vloerverwarming i.p.v. radiatoren. Hierdoor is het makkelijker om duurzame technieken toe te passen en kunt u via uw vloerverwarmingscircuit de woning met sommige installaties ook koelen voor meer comfort in huis in de zomer;
- Lucht-water combiwarmtepomp: dit is een warmtepomp die via een buitenunit warmte onttrekt uit de buitenlucht en dit inzet voor de vloerverwarming en tapwaterbereiding;
- Grond-waterwarmtepomp: dit is een warmtepomp dat via gesloten bodemlussen (bodembronnen) warmte onttrekt uit de bodem en dit gebruikt voor de vloerverwarming en tapwaterbereiding;
- CO<sub>2</sub> gestuurde ventilatie en/of warmteterugwinning. Hiermee wordt het energieverlies van het ventileren aanzienlijk verlaagd en realiseert u altijd een gezond binnenklimaat in huis.

### STAP 4: LOKALE DUURZAME ENERGIE OPWEKKEN

Met de vierde stap wordt er op locatie duurzame energie opgewekt. Dit kan met zonnepanelen en/of windenergie. Denk daarbij aan de onderstaande keuzes voor het behalen van het niveau van energieneutraal of Nul-op-de-meter.



- Circa 16 Zonnepanelen van minimaal 285 Wp (Energieneutraal);
- Circa 28 Zonnepanelen van minimaal 285 Wp (Nul-op-de-meter);
- Let bij de keuze van de zonnepanelen op de inpassing in het dak en het ontwerp. Hierom worden veelal de keuze gemaakt voor "all black" zonnepanelen. Passen er niet voldoende panelen op uw dak, kijk dan slim naar integratie binnen uw kavel als het dak van uw veranda, tuinhuis, carport et cetera.
- Zonnecollectoren: met gebruik van zonnecollectoren kan met de zon warmte worden gegenereerd voor de ruimteverwarming en de tapwaterbeding. Een zonneboilersysteem wordt meestal in combinatie met een warmtepomp toegepast. Overleg met uw installateur wat voor uw situatie een mooi integraal concept is wat past bij uw wensen en budget.

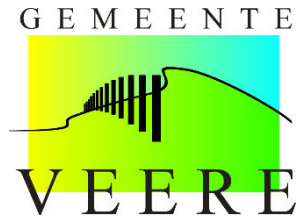
### STAP 5: VERLICHTING EN EFFICIËNTE APPARATUUR

De laatste stap in het realiseren van een duurzame woning is het kiezen voor energiezuinige en efficiënte apparatuur. Wat u niet verbruikt hoeft u niet op te wekken! Denk onder andere aan:

- Ledverlichting, binnen en buiten met aanwezigheidsdetectie en/ of schemershakeling;
- Hotfill aansluiting (warm wateraansluiting voor hotfill wasmachine en - vaatwasser);
- Daglichtbuizen (zonlicht wordt via het dak geleid naar ruimtes zonder raampartijen);
- Douche pijp WTW: warmteterugwinning uit douchewater (- 40%);
- A+++ apparatuur zoals koelkasten, TV, wasmachine, vaatwasser etc.



## **2. Concept koopovereenkomst**



**CONCEPT**  
**KOOPOVEREENKOMST**  
**kavelnummer @**

**in het plan De Biezenweide te Serooskerke**

**Ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Veere**, kantoorhoudende te 4357 ET Domburg, gemeente Veere, Traverse 1, hierna te noemen: verkoper of de gemeente;  
op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester F.J. Schouwenaar, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van @ 2025;

en

2. @

hierna @tezamen te noemen: koper;

verkoper en koper hierna tezamen ook te noemen: partijen;

**nemen het volgende in aanmerking**

- a. Partijen hebben ten aanzien van de hierna te omschrijven onroerende zaak met elkaar op @ een optieovereenkomst gesloten, schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst van @.
- b. De koper heeft de optie tijdig ingeroepen.
- c. Koper diende – binnen de daartoe gestelde termijn – ter zake van de optieovereenkomst een optievergoeding te betalen aan de verkoper van eenduizend tweehonderd tien euro (€ 1.210,-) inclusief omzetbelasting.
- d. Ter uitvoering van de optieovereenkomst sluiten partijen met elkaar een koopovereenkomst en leggen deze in deze schriftelijke overeenkomst vast.

**en zijn het volgende overeengekomen:**

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

**een perceel bouwgrond in het project De Biezenweide, aan de @ te Serooskerke, gemeente Veere, bij partijen bekend als kavel @, kadastraal bekend gemeente Veere, sectie G nummer @, groot ongeveer @ m<sup>2</sup>, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale oppervlakte en grens zijn toegekend en welk perceel gedeeltelijk is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van verkoper;  
een en ander zoals globaal aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets;**

hierna te noemen: de onroerende zaak.

De koop is gesloten onder de volgende  
**bepalingen:**

## **Koopprijs**

### **Artikel 1**

De totale koopprijs van de onroerende zaak bedraagt @ euro (€ @), te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting ten bedrage van @ euro en @ eurocent (€ @), dus totaal @ (€ @).

De aan de koopprijs ten grondslag liggende prijs per vierkante meter is tweehonderd negentig euro (€ 290,00) exclusief omzetbelasting.

## **Toepasselijke bepalingen uit de algemene voorwaarden**

### **Artikel 2**

1. Voor zover daarvan niet in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op deze overeenkomst van toepassing de artikelen 1 tot en met 16 van de "Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken door de gemeente Veere ten behoeve van woningbouw", vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Veere op 11 december 2008, hierna te noemen: de algemene voorwaarden. Die voorwaarden worden geacht woordelijk in deze overeenkomst te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken. De koper verklaart een exemplaar van de algemene voorwaarden te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de in deze overeenkomst van toepassing verklaarde artikelen in te stemmen.
2. Op deze koopovereenkomst worden voorts uitdrukkelijk van toepassing verklaard: de artikelen 18, 20, 23, 24, 26, 27 en 29 van de algemene voorwaarden.
3. Het bepaalde in artikel 31 van de algemene voorwaarden is van toepassing op de artikelen 18, 20 en 23 van de algemene voorwaarden, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 18 slechts als ketting-/boetebeding hoeft te worden opgenomen zolang nog geen vijf (5) jaar zijn verstreken na ingebruikname van de op de onroerende zaak te stichten woning.
4. Het bepaalde in artikel 32 van de algemene voorwaarden is van toepassing op het bepaalde in de artikelen 20 en 23 die voorwaarden.

## **Aanvullingen op de algemene voorwaarden**

### **Artikel 3**

1. In artikel 5 van de algemene voorwaarden moet voor "6 weken" worden gelezen: "twaalf (12) weken".
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 6 van de algemene voorwaarden, wordt nog bepaald:  
De kadasterkosten in verband met de vaststelling van de voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte van de onroerende zaak en de kadastrale verificatiekosten zijn voor rekening van de koper. Voor zover deze kosten door de verkoper zijn voorgeschooten, worden deze kosten ter gelegenheid van het opmaken van de akte tot levering aan de koper doorberekend.
3. In artikel 7 van de algemene voorwaarden moet voor "de afdeling Wonen, Werken en Recreatie" worden gelezen: "de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling".  
In aanvulling op artikel 7 van de algemene voorwaarden wordt nog bepaald:  
De gemeente zal – voor eigen rekening – na voltooiing van de bebouwing hagen aanplanten als erfafscheiding aan de voor- en achterzijde van kavelnummer @, tussen kavelnummers @ en @ @en aan de buitenzijde van kavelnummer @. De hagen worden aangeplant binnen de kavelgrens van de onroerende zaak en voor wat de hagen tussen de kavelnummers @ en @ betreft op de kadastrale grens.  
Koper verleent de gemeente hierbij, nu voor alsdan, toestemming om de onroerende zaak te betreden om de betreffende hagen in te planten. Het bepaalde in artikel 32 van de algemene voorwaarden is hierop van toepassing.  
Na inplanting door de gemeente van de hagen is koper verplicht om de betreffende hagen te onderhouden en in stand te houden. Deze verplichting gaat ook over op zijn rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel. Het bepaalde in artikel 31 van de algemene voorwaarden is hierop van toepassing.

Als koper overgaat tot het plaatsen van erfafscheidingen, zoals schuttingen, muren of heggen, in afwijking van het vorenstaande, dan zijn de gevolgen (denk aan afbreken of verplaatsen) voor zijn rekening en risico.

4. Verrekening van over- of ondermaat als bedoeld in artikel 8 van de algemene voorwaarden vindt plaats als de definitieve kadastrale grootte afwijkt van de grootte die is vermeld bij de omschrijving van de onroerende zaak.
5. De rapporten, bedoeld in artikel 9 van de algemene voorwaarden zijn: het 'Eindrapport verkennend bodemonderzoek Vrouwenpolderseweg 18-20 te Serooskerke', op 12 oktober 2017 opgesteld door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. te 's-Heerenhoek onder projectnummer 23170187, alsmede het 'Verkennend asbest- en aanvullend PFAS onderzoek vrije bouwkavels Serooskerke Oost', op 18 augustus 2022 opgesteld door Colsen Adviesburo voor Milieutechniek B.V. te Hulst onder projectnummer ANL22-7155. De koper heeft kennisgenomen van de inhoud van deze rapporten.  
Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de grond geschikt is voor het gebruik 'wonen met tuin'.
6. In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 wordt nog bepaald:  
Ter gelegenheid van het opmaken van de akte tot levering door de notaris, zal het door de koper aan de verkoper als optievergoeding betaalde bedrag van eenduizend tweehonderd tien euro (€ 1.210,-) inclusief omzetbelasting op het totaal aan de verkoper te betalen bedrag (dus inclusief de ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting) in mindering worden gebracht.
7. Het bepaalde in artikel 18 letter d onder 3 wordt vervangen door:  
ontbinding van het huwelijk van de wederpartij anders dan door overlijden, beëindiging van het geregistreerd partnerschap van de wederpartij anders dan door overlijden of ontbinding of beëindiging van een in een notariële akte opgenomen samenlevingscontract waarbij de wederpartij partij is, anders dan door overlijden.
8. Het bepaalde in artikel 29 letter a wordt vervangen door:  
De wederpartij heeft het recht om de uitgifteovereenkomst te ontbinden indien uiterlijk binnen zes (6) weken na het tot stand komen van de uitgifteovereenkomst formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

## **Notariskeuze/passeerdatum/woonplaatskeuze**

### **Artikel 4**

1. De akte tot levering zal worden opgemaakt door een notaris of toegevoegd notaris verbonden aan het kantoor van @, notarissen te @, dan wel diens waarnemer of opvolger.
2. De akte van levering dient te worden ondertekend binnen twaalf (12) weken na het tot stand komen van onderhavige koopovereenkomst.
3. Betrokkenen kiezen ter zake van deze overeenkomst woonplaats op het kantoor van de in lid 1 bedoelde notaris.

## **Feitelijke levering**

### **Artikel 5**

1. Het verkochte zal bij de feitelijke levering bouwrijp zijn en de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bouwgrond voor de bouw van een woning nodig zijn. De aan koper bij het tot stand komen van de koopovereenkomst kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan komen voor zijn risico.
2. Onder bouwrijp wordt verstaan dat
  - a. de onroerende zaak op maaiveldhoogte wordt opgeleverd;
  - b. de verkoper de onroerende zaak tot een diepte van vijftig centimeter minus maaiveld (-50 cm) en ter plaatse van de door koper op het verkochte voorgenomen bebouwing tot een diepte van een meter minus maaiveld (-1m) verantwoordelijk is voor de afwezigheid van de bebouwing/inrichting belemmerende:
    1. terreininrichting, te weten:
      - straatmeubilair, verlichtingsarmaturen et cetera;
      - terrein- en erfafscheidingen;

- grof puin;
- verharding of bestrating met bijbehorende riolering;
- kabels en leidingen;
- 2. bebouwing, te weten: niet te handhaven opstallen;
- 3. ondergrondse obstakels, te weten:
  - funderings- en archeologische resten;
  - betonnen en/of houten funderingspalen inclusief oplangers en/of kespen (palen worden ingemeten);
- 4. beplanting, te weten:
  - bomen en struiken voor zover ze niet inpasbaar zijn in de nieuwe ontwikkeling;
  - wortelstronken van bomen;
- c. het verkochte is onderzocht op mogelijke verontreiniging en eventueel zodanig is gesaneerd, dat het geschikt is voor het gebruik als bouwgrond voor een woning.
- 3. De kosten voor aansluiting van nutsvoorzieningen alsook de kosten voor het afvoeren van grond zijn voor rekening van de koper.

## **Functie en gebruik/Omgevingsvergunning/Bouwplicht**

### **Artikel 6**

1. De onroerende zaak heeft de functie "Wonen" en kan dienovereenkomstig worden gebruikt.
2. De bebouwing moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3. De koper is voornemens het verkochte te bebouwen met een vrijstaande woning een en ander met inachtneming van de ter plaatse geldende wettelijke en stedenbouwkundige voorschriften.
4. Met de bebouwing moet worden aangevangen binnen zes (6) maanden na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, en dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet.
5. Indien binnen zesendertig (36) maanden na de juridische levering van het verkochte de in lid 1 bedoelde bebouwing niet voor gebruik is gereedgekomen, is de koper - onverminderd het bepaalde in lid 4 - op eerste verzoek van de verkoper verplicht de onroerende zaak vrij op naam aan de verkoper terug te verkopen. De koopprijs zal alsdan bedragen de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs exclusief omzetbelasting, zonder dat daar enige rentevergoeding over verschuldigd is en voorts onder aftrek van eventueel door de verkoper geleden schade. Tenzij anders overeen te komen is de koper alsdan verplicht het verkochte terug te leveren in de staat waarin het door de verkoper is geleverd.
6. Het college van burgemeester en wethouders van de verkoper kan op schriftelijk verzoek van de koper de in dit artikel gestelde termijnen verlengen en daaraan nadere voorwaarden verbinden.
7. Totdat de op de onroerende zaak te stichten woning in gebruik is genomen, is op het bepaalde in de leden 4, 5 en 6 van dit artikel 6 het bepaalde in artikel 31 van de algemene voorwaarden van toepassing.

## **Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en dergelijke**

### **Artikel 7**

Voor zover verkoper bekend rusten er bij het sluiten van deze overeenkomst op de onroerende zaak geen lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf dan wel kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of in de openbare registers inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen anders dan die welke uit hoofde van deze overeenkomst ter gelegenheid van de levering van de onroerende zaak worden gevestigd.

## **Risico-overgang**

### **Artikel 8**

De onroerende zaak komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper.

## Waarborgsom/bankgarantie

### Artikel 9

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is de koper verplicht uiterlijk **binnen twee (2) weken na de hierna in artikel 11 sub 1 bedoelde datum**, bij de in artikel 4 lid 1 bedoelde notaris op diens kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt als waarborgsom een bedrag te storten gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs inclusief omzetbelasting. Over deze waarborgsom wordt door de desbetreffende notaris aan de koper een redelijke rente vergoed.
2. In plaats van deze waarborgsom kan de koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot het in lid 1 bedoelde bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste een (1) maand na de op de voet van artikel 5 van de algemene voorwaarden bepaalde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
3. De waarborgsom en de rente zullen, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 13 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend.
4. Wanneer een verzuim als bedoeld in artikel 15 of 16 van de algemene voorwaarden betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, wordt de notaris bij deze onherroepelijk gevolmachtigd om
  - indien de koper in verzuim is, het bedrag het bedrag van de door deze verschuldigde boete aan de verkoper te betalen uit de bij de notaris door de koper dan wel door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - indien de verkoper in verzuim is, de door de koper gestorte bedragen aan deze terug te betalen.

## Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

### Artikel 10

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot de onroerende zaak die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

## Ontbindende voorwaarde

### Artikel 11

1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien de koper uiterlijk zes (6) weken nadat de koper een ondertekend exemplaar van deze koopovereenkomst heeft ontvangen voor de financiering van de onroerende zaak geen hypothecaire geldlening of het onvoorwaardelijk aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft verkregen tot een hoofdsom van **minimaal @ euro (€ @)** onder de bij de grote geldverstrekende instellingen gebruikelijke bepalingen.
2. Koper zal ter verkrijging van de financiering als hiervoor bedoeld al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de verkoper ten minste een schriftelijke afwijzing over te leggen.
3. Vervulling van de in lid 1 opgenomen ontbindende voorwaarde leidt slechts tot ontbinding indien de koper zich daarop tijdig beroept. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de in lid 1 genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid zich op de voorwaarde te beroepen.

## **Twee of meer kopers**

### **Artikel 12**

In geval twee of meer personen de koper zijn, geldt het volgende:

- a. De kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om mee te werken aan de juridische levering.
- b. De kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## **Kosten onderzoek notaris**

### **Artikel 13**

1. In geval van ontbinding wegens vervulling van een ontbindende voorwaarde komen de door de notaris verrichte uitgaven (zoals kosten kadaster) voor rekening van degene te wiens behoeve de ontbinding geschiedt.
2. In geval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg is het honorarium voor de door de notaris verrichte werkzaamheden en zijn de ter zake daarvan verrichte uitgaven voor rekening van de verkoper en de koper, ieder voor de helft.
3. In geval van ontbinding door de koper wegens het aan de koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie (3) dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan de koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

## **Bedenktijd**

### **Artikel 14**

Gedurende drie (3) dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan de koper ter hand is gesteld heeft de koper het recht de koop te ontbinden. Indien binnen zes (6) maanden tussen de koper en de verkoper met betrekking tot de onroerende zaak of een onderdeel daarvan opnieuw een koop tot stand, dan ontstaat het recht niet opnieuw.

Getekend in drievoud:

namens verkoper:  
te Domburg op \_\_\_\_\_ 2025

\_\_\_\_\_  
@(waarnemend)@ burgemeester @

koper:  
te @ op \_\_\_\_\_ 2025

\_\_\_\_\_  
@

\_\_\_\_\_  
@

### **3. Concept optieovereenkomst**

G E M E E N T E  
  
V E E R E  
**CONCEPT**  
**OPTIEOVEREENKOMST**  
kavelnummer @  
**in het plan De Biezenweie te Serooskerke**

**Ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Veere**, kantoorhoudende te 4357 ET Domburg, gemeente Veere, Traverse 1 (postadres: Postbus 1000, 4357 ZV Domburg), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20165936, hierna te noemen: 'de gemeente', krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. F.J. Schouwenaar, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van @ 2025;

hierna te noemen: "**de gemeente**";

en

2. @

hierna @tezamen@ te noemen: "**de optiehouder**";

de gemeente en de optiehouder hierna gezamenlijk ook genoemd: "**partijen**";

**nemen het volgende in aanmerking:**

- a. De gemeente geeft kavels uit in De Biezenweie in Serooskerke, waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld.
- b. De optiehouder heeft interesse in de aankoop van:  
**een perceel bouwgrond in plan De Biezenweie, aan de @ te Serooskerke, gemeente Veere, bij partijen bekend als kavel @, kadastraal bekend gemeente Veere, sectie G nummer @, groot ongeveer @ m<sup>2</sup>, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale oppervlakte en grens zijn toegekend en welk perceel gedeeltelijk is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van verkoper;**  
**één en ander zoals globaal aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets;**  
hierna te noemen: "**de kavel**", voor de bouw van een woning voor zelfbewoning, tegen een koopsom en verdere voorwaarden zoals hierin omschreven.
- c. De optiehouder wenst een optie te nemen op de kavel om daarmee gedurende de optieperiode een exclusief recht op koop van de kavel te verkrijgen van de gemeente.
- d. De optiehouder heeft gedurende de optieperiode de mogelijkheid om voor eigen rekening en risico te onderzoeken of het uit bouwkundig en financieel oogpunt haalbaar en wenselijk is de kavel te kopen, opdat de optiehouder voldoet aan de geldende regelgeving en de op deze kavels van toepassing zijnde bepalingen.
- e. De kavel zal bij de feitelijke levering bouwrijp zijn en de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bouwgrond voor de bouw van een woning nodig zijn. De aan de

optiehouder bij het tot stand komen van de koopovereenkomst kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor zijn risico.

- f. Onder bouwrijp wordt verstaan dat
1. de kavel op maaiveldhoogte wordt opgeleverd;
  2. de gemeente de kavel tot een diepte van vijftig centimeter minus maaiveld (-50 cm) en ter plaatse van de door de optiehouder op de kavel voorgenomen bebouwing tot een diepte van een meter minus maaiveld (-1m) verantwoordelijk is voor de afwezigheid van de bebouwing/inrichting belemmerende:
    - i. terreininrichting, te weten:
      1. straatmeubilair, verlichtingsarmaturen et cetera;
      2. terrein- en erfafscheidingen;
      3. grof puin;
      4. verharding of bestrating met bijbehorende riolering;
      5. kabels en leidingen;
    - ii. bebouwing, te weten: niet te handhaven opstallen;
    - iii. ondergrondse obstakels, te weten:
      1. funderings- en archeologische resten;
      2. betonnen en/of houten funderingspalen inclusief oplangers en/of kespen (palen worden ingemeten);
    - iv. beplanting, te weten:
      1. bomen en struiken voor zover ze niet inpasbaar zijn in de nieuwe ontwikkeling;
      2. wortelstronken van bomen;
  3. de kavel is onderzocht op mogelijke verontreiniging en eventueel zodanig is gesaneerd, dat het geschikt is voor het gebruik als bouwgrond voor een woning.
- g. In verband met het bovenstaande wensen partijen in deze overeenkomst de navolgende afspraken vast te leggen.

**en komen het volgende overeen:**

1. De gemeente verleent aan de optiehouder gedurende de optieperiode het exclusieve recht om op de in deze overeenkomst genoemde wijze en tegen een koopsom van **@ (€ @)** (inclusief 21 % omzetbelasting en exclusief kosten koper) aan te kopen op voorwaarden en bedingen conform bijgevoegd model "Overeenkomst van verkoop en koop" de kavel, hierna: "de optie". De kavel is bestemd als woningbouwkavel.
2. De optie heeft een looptijd van drie (3) maanden, gaat in op @ en eindigt op @. De optie kan eenmalig met een periode van drie (3) maanden worden verlengd. De optiehouder is gerechtigd om de optie tussentijds op te zeggen, waardoor het exclusieve recht op aankoop door de optiehouder komt te vervallen, door middel van een aan de gemeente gerichte aangetekende brief, dan wel door middel van een e-mail met ontvangstbevestiging.
3. Deze optieovereenkomst en de daaruit voortvloeiende optie is persoonlijk en niet overdraagbaar aan derden.
4. De optiehouder is voor de optie aan de gemeente een bedrag van éénduizend euro (€ 1.000,00), te vermeerderen met ééntwintig procent (21%) omzetbelasting ad tweehonderd tien euro (€ 210,-), dus in totaal éénduizend tweehonderdtien euro (€ 1.210,00), als optievergoeding verschuldigd. Voor de betaling van de optievergoeding zal de gemeente een factuur versturen aan de optiehouder. De optievergoeding moet binnen de uiterste betalingstermijn van desbetreffende factuur zijn voldaan onder vermelding van het factuur- en kavelnummer. Indien de optievergoeding niet, niet tijdig of niet geheel is voldaan binnen de daarvoor geldende betalingstermijn, is deze optieovereenkomst van rechtswege ontbonden,

zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De optiehouder blijft in dat geval de optievergoeding verschuldigd. Eventuele kosten van invordering zijn voor rekening van de optiehouder. De betaalde optievergoeding strekt in mindering op de koopsom indien een overeenkomst van verkoop en koop van de kavel met de gemeente tot stand komt. Bij de juridische levering van de kavel zal de notaris de betaalde optievergoeding verrekenen met de koopsom. Als er geen overeenkomst van verkoop en koop van de kavel tot stand komt tussen de gemeente en de optiehouder, dan wel als de optieovereenkomst wordt ontbonden of anderszins tot een einde komt, heeft de optiehouder jegens de gemeente geen recht op terugbetaling van de optievergoeding of enige andere aanspraak op vergoeding ter zake de optie. Eventuele rente over de betaalde optievergoeding vervalt aan de gemeente.

5. Indien de optiehouder gedurende de looptijd van deze optieovereenkomst in staat van faillissement wordt verklaard, als hem surseance van betaling wordt verleend, als hij zijn schuldeisers een akkoord aanbiedt dat door de rechtbank kan worden gehomologeerd of als hij op andere wijze het vrije beheer over (een gedeelte van) zijn vermogen verliest, bijvoorbeeld doordat op een goed van hem executoriaal beslag wordt gelegd, is deze optieovereenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
6. Deze optieovereenkomst eindigt:
  - a. drie (3) maanden na totstandkoming van deze optieovereenkomst indien de optiehouder de optie niet heeft ingeroepen binnen deze termijn, in welk geval de optie van rechtswege komt te vervallen, zonder dat een nadere mededeling of rechtshandeling is vereist, en in welk geval de optiehouder geen rechten meer kan doen gelden op de kavel, de koopsom of de uitgifte als vermeld in deze optieovereenkomst of de (concept) koopovereenkomst;
  - b. indien de optiehouder verklaart de optieovereenkomst te willen beëindigen en af te zien van de aankoop van het perceel op de wijze als voorzien onder 2, in welk geval de optie van rechtswege komt te vervallen, zonder dat een nadere mededeling of rechtshandeling is vereist, en in welk geval de optiehouder geen rechten meer kan doen gelden op de kavel, de koopsom of de uitgifte als vermeld in deze optieovereenkomst of de (concept) koopovereenkomst;
  - c. door het intrekken van de optie door de optiehouder, overeenkomstig het bepaalde onder 8, en zodra de gemeente de door de optiehouder getekende Overeenkomst van verkoop en koop van de kavel heeft ontvangen.De gemeente zal de optiehouder schriftelijk (waaronder ook wordt verstaan per e-mail aan het door de optiehouder opgegeven e-mailadres) mededeling doen van de beëindiging van de optieovereenkomst onder vermelding van de toepasselijke situatie als onder sub a, b en c beschreven.
7. De optiehouder kan eenmalig verlenging van de optietermijn verzoeken. De gemeente kan in dat geval besluiten tot verlenging van deze overeenkomst met maximaal drie (3) maanden onder het stellen van nadere voorwaarden. Voor de verlenging van de koopoptie is de optiehouder wederom aan de gemeente een optievergoeding verschuldigd van éénuizend euro (€ 1.000,00), te vermeerderen met éénuwintig procent (21%) omzetbelasting ad tweehonderd tien euro (€ 210,00), derhalve in totaal éénuizend tweehonderdtien euro (€ 1.210,00). Het bepaalde onder 4 is van overeenkomstige toepassing.
8. Zodra de optiehouder besluit de kavel te kopen, deelt hij dit schriftelijk mee aan de gemeente. Dit bericht moet schriftelijk per aangetekende post geschieden aan het adres: Gemeente Veere, afdeling RO t.a.v. Grondzaken, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg, of per e-mail met ontvangstbevestiging via: [grondzaken@veere.nl](mailto:grondzaken@veere.nl). Het bericht moet de gemeente hebben bereikt voor het verstrijken van de looptijd van de optie. Uiterlijk binnen vijf (5) dagen na het intrekken van de optie dient de optiehouder de Overeenkomst van verkoop en koop (die als bijlage aan deze

optieovereenkomst is gehecht) rechtsgeldig te ondertekenen en aan de gemeente toe te sturen op de wijze als vermeld in dit artikel.

9. Bij deze overeenkomst behoort de tekening nummer @ van @, een concept van de overeenkomst van verkoop en koop en een exemplaar van de daarbij van toepassing verklaarde 'Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken door de gemeente Veere ten behoeve van woningbouw'. Deze bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en deze overeenkomst gaat het in de overeenkomst bepaalde voor.
10. De bij de overeenkomst van verkoop en koop te voegen verkooptekening waarop de kavel globaal en schetsmatig wordt aangeduid, zal in de plaats treden van de bij deze overeenkomst gevoegde tekening.
11. De optiehouder kan de gemeente niet aansprakelijk stellen voor schade die hij lijdt of zal lijden als gevolg van het uitoefenen van de bevoegdheden die hij aan deze optieovereenkomst ontleent.
12. De optiehouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken en (schade)vorderingen van derden die het gevolg zijn van het uitoefenen van de bevoegdheden, die hij aan deze optieovereenkomst ontleent.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

namens de gemeente:

te Domburg op \_\_\_\_\_ 2025

\_\_\_\_\_  
@ (waarnemend) @ burgemeester @

de optiehouder:

te @ op \_\_\_\_\_ 2025

\_\_\_\_\_  
@

\_\_\_\_\_  
@

## 4. Beeldkwaliteitsplan





- R** Rijwoningen
- P** Patiowoningen
- W** Tweekappers en vrijstaande woningen
- H** 's-Heerenloo
- Z** Zorgcomplex

## Zorgwonen

Het zorgwonen bestaande uit de zorgwoningen (Zorgcomplex) en s' Heerenloo is gegroepeerd rond een centrale plek. Hier vandaan worden de gebouwen ontsloten en er kan er geparkeerd worden. De gebouwen staan als paviljoens in het groen in een ontspannen setting ten opzichte van elkaar. De deels door gebouwen omsloten binnentuin heeft een openbaar karakter.

Het zorgwonen wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Kadetweg. De ontsluitende weg loopt langs de sportvelden. Via fiets- en voetpaden zijn de zorgwoningen vanuit Serooskerke (Bisschopstraat) bereikbaar.

## Wonen

De woningen bestaan uit meerdere korte blokjes met grondgebonden woningen. De woningen liggen rondom een centrale groene ruimte, de dorpsweide. Ze hebben een privé tuinen. Parkeren wordt opgelost op eigen kavel (bij twee-onder-één kapwoningen) en achter en naast de rijwoningen. De woningen worden ontsloten vanaf de Poortstraat. Er is geen doorgaande route naar de Kadetweg.

Aan de noordzijde van het plangebied liggen 3 vrijstaande woningen. Deze worden ontsloten via de Bogerdweide. Deze woningen liggen tegen de Woongaard aan. Een fiets- en voetpad verbindt deze drie woningen door het groen met de rest van het plangebied.

## Openbare ruimte

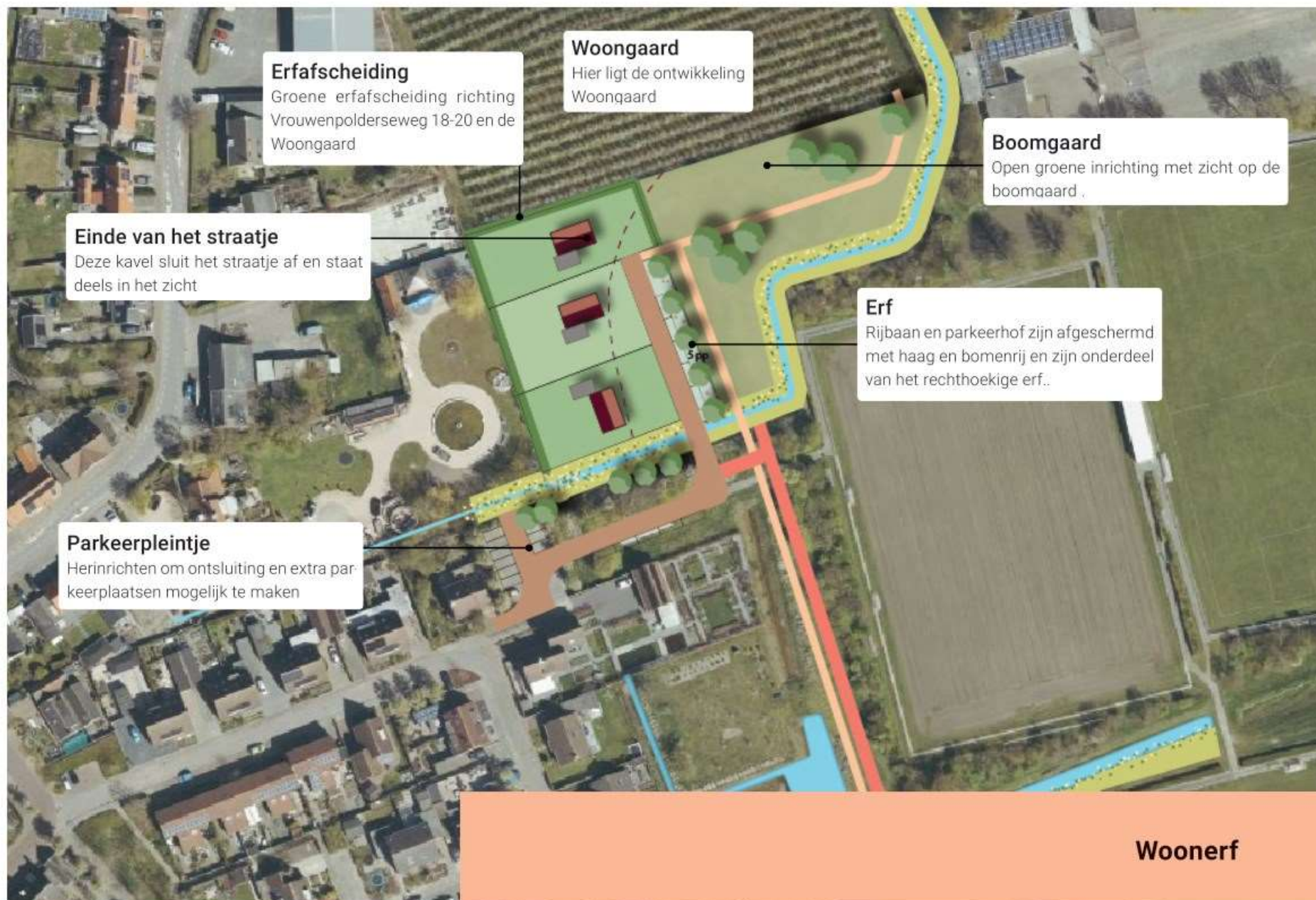
De openbare ruimte verbindt de verschillende clusters. Het heeft een duidelijke structuur met verschillende plekken met een eigen functie en karakter. (Fiets)paden verbinden

deze plekken met elkaar. Het water (waterberging als compensatie voor de toegenomen verharding in het gebied) is een integraal onderdeel van het park.

Er komt geen doorgaande autoverbinding door het park tussen Serooskerke en de Kadetweg, om zo sluipverkeer uit te sluiten. Het zorgwonen is per auto alleen via de Kadetweg ontsloten.

Door middel van fietspaden en voetpaden zijn de verschillende clusters goed bereikbaar.

Bij de beplantingskeuze wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met duurzaamheid. Bomen zijn bestand tegen klimaatverandering. De beplanting is van belang voor insecten (bijen, vlinders). Oevers van het water is zoveel mogelijk natuurvriendelijk.





referentie voor kleuren en materialen in  
De Biezenweide



# Uitgangspunten bebouwing

Het uitgangspunt voor de bebouwing in De Biezenweide is dat het samenhangend is, past bij Serooskerke en aansluit bij de parkachtige inrichting van de buitenruimte. Gezien het programma dat sterk verschilt in maat en de verschillende functies is gekozen om de samenhang te zoeken in het materiaal- en kleurgebruik.

Robuuste materialen als baksteen in een gemêleerd palet en houten delen zijn voor de woningen het uitgangspunt. Dit zijn ook de materialen die terug te vinden zijn in de bebouwing van de oude kern van Serooskerke. Ook in het kleurgebruik voor De Biezenweide is hierop geïnspireerd. Uitgangspunt

zijn zandkleuren en aardetinten voor het metselwerk en naturel, zwart of vergrijzend voor de houten delen.

## Algemene uitgangspunten voor materiaal- en kleurgebruik

- Robuuste en stoere materialen
- Gevels in hoofdzaak baksteen, met terugliggende voeg of met houten delen
- Grijs beton als ondergeschikt materiaal is mogelijk
- Hellende daken voorzien van vlakke pannen, leien, of zonnepanelen
- Gemêleerd palet voor baksteen in zandkleuren en/of aardetinten
- Houten delen in naturel, zwart, vergrijzend
- Kozijnen in donkere kleur



# Beeldkwaliteit vrijstaande woningen Woonerf

familie gebouwen in Woongaard | ecologisch | duurzaam | natuurlijke  
uitstraling | evenwichtig beeld

## Algemeen

Het uitgangspunt is een samenhangend erf bestaande 3 villa's in de bocht van de wandelroute. Deze woningen hebben een dorpse uitstraling.

## Ligging

- Vrijstaande woningen houden aan beide zijden van het perceel tenminste 3 meter vrij van bebouwing
- Georiënteerd op het groen aan de oostzijde
- Dubbele oriëntatie op de hoek
- De hoekwoning heeft de oprit / garage niet aan de hoekzijde
- Geen vaste rooilijn

## Massa

- Eenvoudige herkenbare hoofdvormen
- Bouwhoogte en goothoogte volgens bestemmingsplan / omgevingsplan
- Kap maakt integraal onderdeel van de totale hoofdvorm, (asymmetrisch) zadeldak of plat afgedekt
- Uitbouwen, dakkapellen zijn in massa ondergeschikt aan de hoofdmassa

## Architectonische uitwerking

- Evenwichtige gevelopzet
- Goten en hemelwaterafvoer zijn zo subtiel mogelijk en minimaal zichtbaar
- Zorgvuldige en strakke afwerking
- Strak vormgegeven gevelopeningen en kozijnen
- Aandacht voor de entree, door toepassen van elementen (luifel, bloembakken, portiek) wordt een zorgvuldige overgang tussen binnen en buiten gemaakt
- Toevoegingen als uitbouwen, dakkapellen zijn in architectonische uitwerking duidelijk onderdeel van de hoofdmassa en op gelijkwaardige manier vormgegeven

## Materialisatie

- Natuurlijke materialisatie zoals hout, baksteen, natuursteen, keramiek.

## Kavel

- Parkeren op eigen erf
- Houd op de kavel rekening met twee parkeerplaatsen naast elkaar, 5,5 m lang x 5,5 m breed



# Beeldkwaliteit erfafscheidingen

Groene erfafscheidingen zijn het uitgangspunt in Beizeweide, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woningen.

## Groene erfafscheidingen

Een groene erfafscheiding is een (gemengde) haag. Deze dient geheel op eigen terrein worden geplant. Daarbij dient rekening gehouden te worden met een strook met een breedte van minimaal 80 cm vanaf de achterkant van de opsluitband (aan de voorkant) of de erfgrens (zij- en achterkant). Op deze manier heeft de haag voldoende ruimte om te groeien.

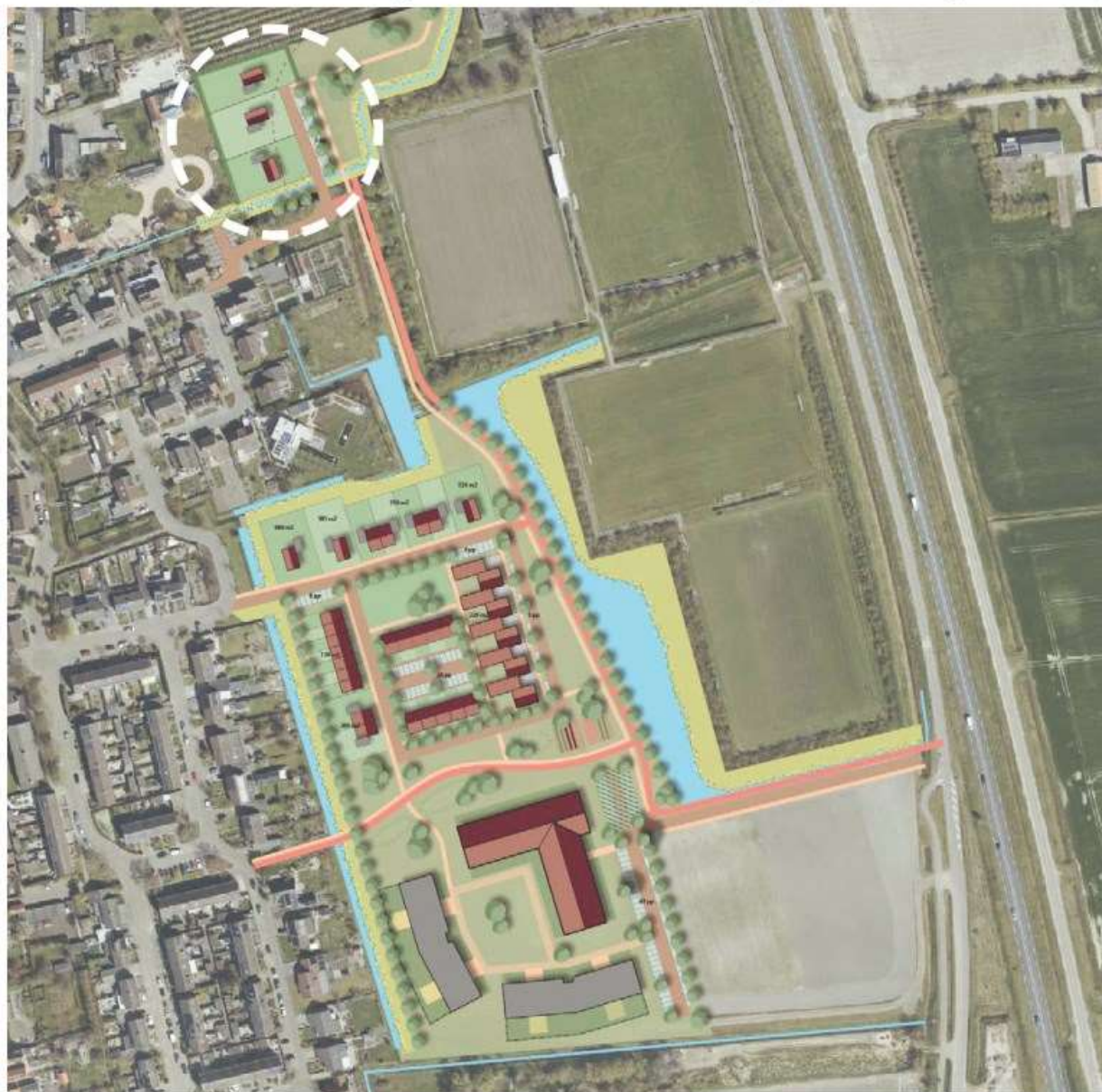
Een hekwerk met Hedera wordt niet gezien als een groene erfafscheiding in De Biezeweide.

## Hoge en lage erfafscheidingen

Erfafscheidingen voor de woningen zijn niet hoger dan 1 meter. Bij hoekwoningen loopt de lage erfafscheiding door tot aan de voorgevel van de garage. Indien er geen garage is op de hoek, dan loopt de erfafscheiding door tot de achtergevel van de woning.

Een hoge erfafscheiding bevindt zich achter de voorgevel van de garage. Indien er naast de haag aan beide zijden geen garage staat, dan staat de hoge haag geheel achter de woning en niet (deels) naast de zijgevel.

## beeldkwaliteit vrijstaande woningen nabij woongaard



### Materialisering en sfeer

- bestaande watergang behouden
- bestaande bomen zoveel mogelijk behouden
- bloemrijk graslandweide als onderdeel van de parkstructuur
- knotwilgenrij
- Haag langs erfgrans achteruin (min 1.8m - max 2m hoog; min 0.8 m breed, streekeigen en wintergroen (horend bij percelen)
- rijbaan in gebakken klinkers
- kruidenrijk grasland (extensief maaibeheer) met verschillende bomen (1ste, 2de en 3de orde) met meerwaarde voor fauna (vrucht en/of nectar)
- wandelpad in halfverharding (kleischelpen)
- fietspad in rood asfalt



## 5. Inschrijfformulier



## INSCHRIJFFORMULIER VOOR EEN VRIJE BOUWKAVEL DE BIEZENWEIE, SEROOSKERKE

### A. Ondergetekende,

naam :

(voorletters en achternaam)

adres :

postcode + woonplaats:

geboortedatum :

geboorteplaats :

telefoonnummer(s) :

e-mailadres :

verklaart hierbij in aanmerking te willen komen voor de aankoop van een vrije kavel bouwgrond in De Biezenweie, Serooskerke

- B.** Mijn voorkeur gaat uit naar (één van) de volgende bouwkavels (**geef duidelijk de volgorde van voorkeur aan**) *Er mogen meerdere voorkeuren (totaal 3) aangegeven worden. Bijvoorbeeld: heeft kavel 3 uw eerste voorkeur dan zet u achter kavel 3 een 1 en als kavel 1 uw tweede voorkeur heeft achter dat kavel een 2, etc.*

#### Beschikbare kavels

Kavel 1 .....

Kavel 2 .....

Kavel 3 .....

- C.** Ondergetekende verklaart kennis te hebben genomen van de in de brochure vermelde bepalingen, voorwaarden, alsmede de bijbehorende inschrijving- en toewijzingsprocedure en daarmee in te stemmen. Hij/Zij verklaart tevens dit inschrijfformulier naar waarheid te hebben ingevuld .

woonplaats:

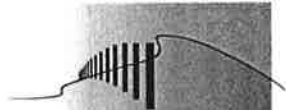
datum:

handtekening:

**NB. Dit inschrijvingsformulier moet uiterlijk dinsdag 28 oktober 2025 om 23:59 uur op het gemeentehuis ontvangen zijn!**

## **6. Algemene verkoopvoorwaarden**

G E M E E N T E



V E E R E

# **GRONDUITGIFTE NOTA GEMEENTE VEERE**

### **Algemeen**

Nadat de raad ten behoeve van woningbouw op gemeentelijke gronden een grondexploitatieberekening heeft vastgesteld ligt de uitvoerende taak voor het bouwrijp maken en de uitgifte van bouwgrond bij het college.

Deze uitgifte vindt plaats conform de door de raad vastgestelde uitgifte criteria.

Deze criteria zijn voor het laatst vastgesteld op 17 mei 2001 en behoeven, mede naar aanleiding van het door de rekenkamer in juni 2008 uitgebrachte onderzoeksrapport Grondbeleid Veere, actualisatie. Daarnaast is het beleid van de gemeente Veere er op gericht om het inwoneraantal minimaal op peil te houden.

Om dit doel, zeker in het licht van demografische ontwikkelingen, te bereiken dient bij de uitgifte van bouw kavels een versoepeling van de huidige sociale en economische bindingseisen plaats te vinden.

In deze nota wordt de uitgifteprocedure nader uitgewerkt.

### **Bekendmaking gronduitgifte**

Bekendmaking vindt plaats op de gemeentelijke website, door publicatie in de gemeentelijke rubriek van weekblad De Faam en via de dorpsraad van de desbetreffende woonkern.

### **Informatiebrochure en inschrijving**

Na bekendmaking is bij de balie van het gemeentehuis een informatiebrochure verkrijgbaar.

Belangstelling voor een uit te geven kavel kan binnen een daartoe op voorhand vastgestelde termijn in de informatiebrochure kenbaar worden gemaakt door toezending van een in deze brochure opgenomen inschrijfformulier. Alleen via dit formulier kan worden ingeschreven. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd omdat het inschrijfformulier binnen een bepaalde termijn moet zijn ingediend en het inschrijfformulier moet zijn voorzien van een originele handtekening en dus niet elektronisch kan worden verzonden.

Bij de uitgifte wordt transparantie beoogd waarbij een uniforme wijze van inschrijving en volledigheid van gegevens gewenst is.

Op dit formulier kunnen de percelen van voorkeur worden aangegeven.

Binnenkomende inschrijvingen worden te allen tijde schriftelijk bevestigd.

Niet volledig ingevulde formulieren worden meteen teruggestuurd en kunnen binnen de inschrijvingsperiode alsnog worden aangevuld.

### **Toewijzing**

Na sluiting van de inschrijvingstermijn vindt via loting toewijzing plaats tijdens een openbare bijeenkomst onder leiding van een lid van het college van burgemeester en wethouders.

Deze loting vindt plaats in twee rondes.

In de eerste ronde vindt loting plaats voor de inwoners van de gemeente Veere, mits ten minste een half jaar onafgebroken als ingezetene in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) van de gemeente ingeschreven en zij die woonachtig zijn buiten de gemeente Veere, maar zich aantoonbaar kunnen beroepen op economische en sociale binding.

Onder economische binding wordt verstaan de binding van een persoon aan de gemeente Veere met dien verstande dat een economische binding in ieder geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die 18 jaar of ouder zijn en aantoonbaar in een vast dienstverband ten minste 18 uren per week werkzaam zijn binnen de gemeente Veere.

Economische binding geldt tevens voor personen van 18 jaar of ouder die een zelfstandig beroep binnen de gemeente uitoefenen en als zodanig zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Onder sociale binding wordt verstaan de binding van een persoon aan de gemeente Veere vanwege eerder meerjarig uit het GBA blijkend inwonerschap van tenminste tien jaar.

In de tweede ronde worden de nog resterende percelen geloot onder degenen die niet aan de voorwaarden voor de eerste ronde kunnen voldoen.

Per lotingsronde worden de inschrijvingen in een bus gedeponeerd. Vervolgens vindt een trekking plaats waarbij de inschrijvingen om de beurt uit de bus worden genomen.

Aan de hand van de trekking van de inschrijvingen vindt de toewijzing van de bouwkavels als volgt plaats:

- Aan de inschrijver die als eerste uit de bus wordt getrokken wordt het opgegeven voorkeurskavel toegewezen.
- Aan de inschrijver die als tweede uit de bus komt wordt het voorkeurskavel 1 toegewezen, tenzij dit kavel aan nr. 1 is toegewezen.

In dat geval wordt aan inschrijver 2 het tweede opgegeven voorkeurskavel toegewezen.

Enzovoorts.

Zo wordt de trekking en de toewijzing van de bouwkavels afgewikkeld totdat alle inschrijvingen uit de bus zijn gekomen.

Voor zover regels met betrekking tot de toewijzingsprocedure hierin niet zijn genoemd zijn de regels met betrekking tot toewijzing zoals in de informatiebrochure nader genoemd van toepassing.

Het college is bevoegd om buiten de reguliere gronduitgifte een kavel bouwgrond toe te wijzen op medische gronden waarvoor de volgende criteria gelden:

- Een ingekomen onderbouwd en gemotiveerd verzoek voor het toewijzen van een bouwkavel op medische gronden zal om advies worden voorgelegd aan het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ), welke instantie met name zal toetsen aan de begrippen “medische noodzaak”, “spoedeisend” en “is een nieuwe woning vereist”.
- Indien door het CIZ geadviseerd wordt het verzoek te honoreren kan de gemeente het te bebouwen kavel aanwijzen, indien een bouwgrond gegadigde via loting geen kavel krijgt toegewezen.
- De kosten van advies en dergelijke zijn voor rekening van betrokkene.
- Wanneer in de huidige kern of in de kern waarheen betrokkenen bereid is te verhuizen een huurwoning beschikbaar is die aan de woonwens voldoet, dan wordt geen kavel bouwgrond toegewezen.

Voorafgaand aan de notariële akte passering wordt een uitgifteovereenkomst aangegaan en ondertekend door beide partijen.

Deze overeenkomst is een ontwerp-besluit van burgemeester en wethouders waarin staat vermeldt welke artikelen en bijbehorende definities van de algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn om in de notariële akte te worden opgenomen.

#### **Definities:**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aflevering                   | : feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Algemene Uitgiftevoorwaarden | : deze voorwaarden van de gemeente Veere die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke uitgifteovereenkomsten ten behoeve van woningbouw.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grond                        | : de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ingebruikneming              | : het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering om heen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming. |
| Notariële akte               | : de voor overdracht vereiste akte van levering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                      |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onroerende zaak      | : de grond en/of opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarbij deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren.                                                  |
| Overdracht           | : juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.                                                                                          |
| Uitgifte             | : verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken.                                                                                                                       |
| Uitgifteovereenkomst | : de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn; wordt voorgelegd in de vorm van een concept-besluit van burgemeester en wethouders. |
| Verkoop              | : de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.                                  |
| Wederpartij          | : koper.                                                                                                                                                                        |

**Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken door  
de gemeente Veere ten behoeve van woningbouw**

**ARTIKEL 1           Geldigheid.**

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere uitgifteovereenkomst tussen de gemeente Veere en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Alleen die artikelen die in de uitgifteovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

**ARTIKEL 2           Definities.**

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene uitgiftevoorwaarden, grond, (feitelijke) ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, uitgifte, uitgifteovereenkomst, verkoop en wederpartij.

**ARTIKEL 3           Tekening.**

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

**ARTIKEL 4           Staat van aflevering.**

- a. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, zoals opgenomen in de uitgifteovereenkomst, blijven er echter op rusten.
- b. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

**ARTIKEL 5           Overdracht en aanvaarding.**

- a. De transportakte wordt ondertekend binnen 6 weken na het tot stand komen van de uitgifteovereenkomst. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 15 van toepassing. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan uit de regio Walcheren.
- b. Tenzij in de uitgifteovereenkomst een ander moment is overeengekomen kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom, alsmede de eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

**ARTIKEL 6           Lasten en belastingen.**

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van de ondertekening van de notariële akte voor rekening van de wederpartij.

**ARTIKEL 7           Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.**

Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen.

De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de afdeling Wonen, Werken en Recreatie van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

**ARTIKEL 8           Over en ondermaat.**

De wederpartij legt de uitslag van de kadastrale meting binnen één maand na ontvangst voor aan burgemeester en wethouders. Aan de hand van deze uitslag, dan wel aan de hand van de gegevens die de gemeente bij het Kadaster verkrijgt vindt verrekening van de koopsom plaats naar de werkelijk grootte van het perceel en naar de voor het perceel geldende koopprijs per m<sup>2</sup>.

## **ARTIKEL 9 Milieukundig onderzoek.**

Vóór de datum van overdracht wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond een in de uitgifteovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn/worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit moet blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport.

De gemeente verklaart, dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in onaanvaardbare mate in de grond zouden bevinden.

Wanneer de resultaten van het onderzoek negatief zijn, zal met de wederpartij ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

## **ARTIKEL 10 Ontbinding in geval van verontreiniging.**

- a.
  1. De wederpartij (niet-particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt; op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan één jaar na de koopovereenkomst, en de wederpartij (particulier) heeft onmiddellijk na de overeenkomst het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat aan hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
  2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
  3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
  4. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- b. Onder de voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
- c. Van dit artikel kan in de uitgifteovereenkomst worden afgeweken.

## **ARTIKEL 11 Kapverbod.**

De wederpartij verklaart er mee bekend te zijn dat het zich eventueel op de uitgegeven grond bevindende boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard.

Zich op de grond bevindende bomen mogen niet worden gekapt, tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders krachtens de bepalingen van de plaatselijke Kapverordening een kapvergunning is verleend en de in die kapvergunning vermelde wachttijd is verstreken.

## **ARTIKEL 12 Faillissement en beslag.**

- a. Indien de wederpartij voor de datum van de ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

## **ARTIKEL 13 Hoofdelijkheid.**

Indien in de uitgifteovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de uitgifteovereenkomst voortvloeien.

#### **ARTIKEL 14            Geschillenregeling.**

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifteovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts voor één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

#### **ARTIKEL 15            Betaling koopsom.**

- a. Binnen twaalf (12) weken na het tot stand komen van de uitgifteovereenkomst, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 B.W. zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW. verschuldigd zijn.

#### **ARTIKEL 16            Boetebepaling.**

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de uitgifteovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Elk van de artikelen 17 tot en met 35 is slechts geldig, indien en voor zover deze in de uitgifteovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

#### **ARTIKEL 17            Bebouwing bij uitgifteovereenkomsten.**

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifteovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), commerciële voorziening(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen 18 maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid, gebruiksklaar en -indien van toepassing- bewoond zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij( en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht de in de uitgifteovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- f. Het in dit artikel in lid e gestelde geldt uitsluitend voor de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- g. Indien na verkoop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.

- h. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

#### **ARTIKEL 18                    Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop.**

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen voor permanente bewoning en de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 16 is van toepassing, met dien verstande dat de boete 50% van de koopsom excl. BTW bedraagt met een minimum van € 75.000. Indien het verschil tussen het aankoopbedrag van de bouwgrond en de bij verkoop geldende WOZ waarde van de desbetreffende kavel blijkt gemeentelijke taxatie door een beëdigd taxateur hoger is dan € 75.000 zal een overeenkomstige boete worden opgelegd. Bij een lager taxatieresultaat blijft het minimum boetebedrag van € 75.000 gehandhaafd.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3: 174 BW.;
  2. Executoriale verkoop;
  3. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d. waarbij in acht genomen dient te worden dat de woning uitsluitend voor permanente bewoning verkocht mag worden.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basisadministratie-personen is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. de ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
1. verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  2. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
  3. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een notarieel vastgelegd samenlevingsverband;
  4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van één van zijn gezinsleden. Hierop zijn dezelfde criteria van toepassing als bij toewijzing van een bouwka­vel op medische gronden.

#### **ARTIKEL 19                    Verplichting verhuur en verbod doorverkoop.**

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning( en) uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te verhuren voor permanente bewoning en de woning( en) met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 16 is van toepassing, met dien verstande dat de boete ten minste € 75.000,00 per woning bedraagt.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.;
  2. Executoriale verkoop;
  3. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d. waarbij in acht genomen dient te worden dat de woning(en) uitsluitend voor permanente bewoning verkocht mag (mogen) worden.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de desbetreffende woning(en) gedurende tien achtereenvolgende jaren verhuurd is (zijn) geweest.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

#### **ARTIKEL 20                    Aanleg parkeerplaats.**

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereed komen van de woning( en) voor zijn rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats

(bij elke woning één) aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in standhouden van bedoelde parkeerplaats( en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.

#### **ARTIKEL 21            A.B.C.-bepaling.**

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 11 en 18 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de uitgifteovereenkomst is bepaald) integraal worden opgenomen.
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

#### **ARTIKEL 22            Betaling waarborgsom.**

- a. De koper zal binnen twee weken na de verzenddatum van de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom voldoen.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.

Indien de raad of (bij delegatie) het college van burgemeester en wethouders niet tot uitgifte besluit, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.

#### **ARTIKEL 23            Verbod tot verkoop aan de consument.**

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaats vindt.
- b. Bij overtreding van het onder a. van dit artikel bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 3.000,00 voor elke week waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij ter zake van de overtreding door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veere bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

#### **ARTIKEL 24            Eerdere ingebruikneming.**

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de uitgifteovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend.

Indien de wilsovereenstemming omtrent de uitgifteovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de wederpartij. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terug leveren.

Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

#### **ARTIKEL 25            Opstalrecht voor kabels en leidingen.**

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de uitgifteovereenkomst behorende tekening aangeduide gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifteovereenkomst aangegeven begunstigde wordt in de notariële akte van levering gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diep wortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de uitgifteovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het

opstalrecht komen.

#### **ARTIKEL 26                    Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen.**

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifteovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifteovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden in de notariële akte gevestigd en aangenomen als zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

#### **ARTIKEL 27                    Overdracht van rechten.**

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **ARTIKEL 28                    Bouwverbod.**

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente de uitgegeven grond niet te bebouwen, noch er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten. Bij overtreding van het verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,00 voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.

In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; de ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

#### **ARTIKEL 29                    Ontbindingsmogelijkheid.**

- a. De wederpartij heeft het recht om de uitgifteovereenkomst te ontbinden indien uiterlijk op een daarin aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

#### **ARTIKEL 30                    Voorwaarde van financiering.**

- a. De uitgifteovereenkomst is ontbonden indien de wederpartij voor de daarin genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

#### **ARTIKEL 31                    Kettingbeding.**

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifteovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 30.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derden beding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

### **ARTIKEL 32                    Kwalitatieve verplichting.**

De in de uitgifteovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 B.W.

### **ARTIKEL 33                    Kwaliteit bebouwing.**

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing voor zover deze is gelegen binnen het gebied "Beschermd Stadsgezicht Veere" waarvan de grenzen zijn vastgesteld bij beschikking van 12 maart 1970 door de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, wordt getoetst door de Monumentencommissie en voor zover de toekomstige bebouwing buiten voornoemd gebied is gelegen, wordt getoetst door de welstandscommissie.

### **ARTIKEL 34                    Ontdekte schat.**

Ingeval op of in de verkochte grond een schat als bedoeld in artikel 5: 13 B.W. wordt aangetroffen is de wederpartij verplicht:

- a. indien de wederpartij ontdekker is, de gehele schat aan de gemeente Veere af te staan;
- b. indien de wederpartij niet tevens ontdekker is, het hem toekomende deel van de ontdekte schat of van de opbrengst daarvan aan de gemeente Veere af te staan.

In het geval sub b. mag de eventuele verkoop van de schat alleen geschieden op een wijze en tegen een prijs die door het college van burgemeester en wethouders van Veere aanvaardbaar wordt geacht.

### **ARTIKEL 35                    Onderhoud sloot.**

Koper verplicht zich aan de in deze verkoopovereenkomst begrepen sloot of slootgedeelte groot en klein onderhoud op zijn kosten te verrichten;

- a. Onder klein onderhoud wordt verstaan het jaarlijks vóór 1 november schoonmaken en maaien van bodem en talud, alsmede het schoonmaken van buisleidingen in dammen (indien aanwezig), op zodanige wijze dat de doorstroming van het water is gewaarborgd en de sloot een net aanzien behoudt.
- b. Onder groot onderhoud wordt verstaan het op de voorgeschreven afmetingen brengen en houden van de sloot (het zogenaamde delven) en het herstellen van talud-verschuivingen, en wel één maal per 9 jaar of zoveel vaker als noodzakelijk is om de doorstroming van het water te waarborgen. De voorgeschreven afmetingen bedragen in dit geval: bovenbreedte  $\pm$  3,00 meter, bodembreedte  $\pm$  0,60 meter, diepte minimaal 1,20 meter beneden het maaiveld ( $\pm$  0,80 meter beneden NAP). Koper verplicht zich de specie en alle andere stoffen die bij het verrichten van het klein en groot onderhoud uit de sloot worden verwijderd op te ruimen of op zijn grond te verspreiden.
- c. Indien koper aan de onder a. en b. bedoelde verplichtingen niet voldoet verbeurt hij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,00 voor elke week waarin hij in gebreke blijft. Indien koper, ondanks het vorenstaande, de onderhoudsverplichting niet nakomt, kan de gemeente het klein en/of groot onderhoud zelf (laten) verrichten, zulks op kosten van de nalatige, na voorafgaande schriftelijke waarschuwing en na verloop van een daarbij bepaalde termijn.
- d. Op het vermelde onder a., b. en c. is artikel 31 (kettingbeding) van de "Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Veere" van toepassing.

