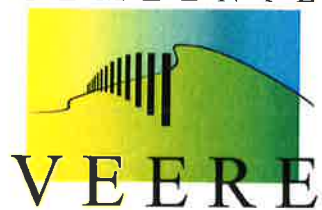


G E M E E N T E



2^e fase




Informatiebrochure
uitgifte bouwgrond

Zanddijk te Veere

UITBREIDING ZANDDIJK TE VEERE

 14 uitgeefbaar bouwka-
 vel met kavelnummer

 verkocht bouwka-
 vel met kavelnummer

 in optie genomen bouwka-
 vel

kavel 1: 670 m²

kavel 2: 594 m²

kavel 3: 611 m²

kavel 4: 662 m²

kavel 7: 487 m² (optie t/m 28-05-18)

kavel 8: 527 m²

kavel 9: 349 m²

kavel 10: 305 m²

kavel 11: 406 m²

kavel 12: 403 m²

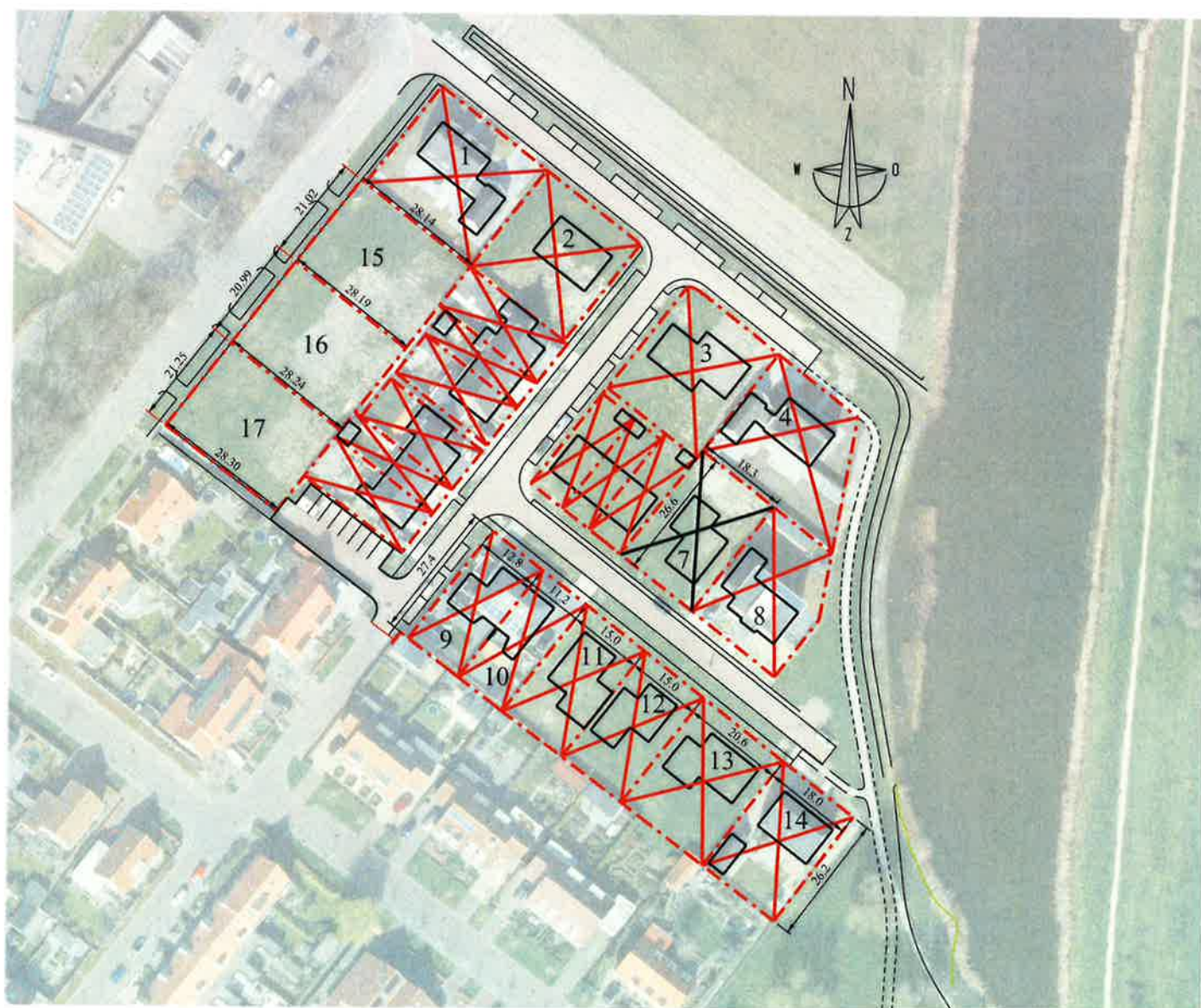
kavel 13: 549 m²

kavel 14: 475 m²

kavel 15: 592 m² (vrijstaand)

kavel 16: 592 m² (vrijstaand)

kavel 17: 592 m² (vrijstaand)



LET OP: maatvoering is ter indicatie

Informeer naar de meest recente kaart:
 Han Reijnhoudt (0118) 555 318

GEMEENTE



VEERE

GEMEENTE VEERE

Postbus 1000
 4367 ZV DOMBURG
 TEL : 0118.555444 FAX : 0118.555433

INLEIDING

In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitgifte van 3 bouwkavels voor energie neutrale woningen in het bestemmingsplan Kom Zanddijk. In deze brochure wordt ingegaan op de volgende zaken.

1. Wie kan bouwgrond kopen?
2. Bestemmingsplan Kom Zanddijk
3. Energieneutraal bouwen (EPC=0)
4. Grond en kavelprijzen
5. Inschrijvingsprocedure
6. Toewijzingsprocedure
7. Verkoopvoorwaarden

Neem voor vragen of opmerkingen contact op met Han Reijnhoudt (0118) 555 318.

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

1. WIE KAN BOUWGROND KOPEN?

Iedereen die een woning wil (laten) bouwen om er zelf permanent te wonen kan inschrijven. 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 bijeenkomst staat gepland op woensdagavond 19 september 2018.

2. BESTEMMINGSPLAN "KOM ZANDDIJK"

In het bestemmingsplan "Kom Zanddijk" kunnen verschillende types woningen worden gebouwd. Wij geven de grond in twee fasen uit. In deze tweede uitgifteronde zijn er **3 kavels** voor vrijstaande woningen, allemaal uitsluitend voor permanente bewoning.

Op alle kavels bedraagt de maximale bouwhoogte 9 meter en de maximale goothoogte 6 meter.

In deze brochure zijn de bestemmingsplanvoorschriften voor het bouwen van de woning als bijlage bijgevoegd. 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 op www.ruimtelijkeplannen.nl

Bij de beoordeling van de bouwplannen zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetsen aan de welstandsnota en een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan. De Welstandsnota is te vinden op www.veere.nl

3. ENERGIE NEUTRAAL BOUWEN (EPC =0)

Deze nieuwe locatie van 3 woningen in Zanddijk te Veere zijn bedoeld voor energie neutrale bouw. Nieuw te bouwen woningen mogen niet meer op het gasnetwerk worden aangesloten. Wij geven alleen bouwgrond uit voor het bouwen van een woning met een energieprestatiecoëfficiënt van nul (EPC=0) en/of nul op de meter. Iedereen die is ingeloot, krijgt een optie van maximaal 6 maanden en is verplicht zijn of haar bouwplan van de woning te laten toetsen door het Duurzaam Bouwloket. De kosten van deze toetsing (ca. € 600,-) worden door ons betaald.

Subsidieregeling

Wilt u de woning energieneutraal maken of zelfs Nul op de Meter en dit alles zonder gasaansluiting? Dan kunt u gebruik maken van de Subsidieregeling Energie neutrale nieuwbouw 2017-2020. Voor het realiseren van een energie neutrale woning (EPC 0 en geen gasaansluiting) krijgt u € 2.000,00 subsidie en voor een Nul op de Meter woning krijgt u € 4.000,00 subsidie. Meer informatie hierover via onderstaande link op onze website: https://www.veere.nl/inwoners/energieneutrale-nieuwbouw-energielabels-en-woningverbetering_47971/

Stappenplan duurzaam bouwen

Bij deze brochure is een "stappenplan duurzaam bouwen" gevoegd. Daarmee krijgt u een indicatie hoe u als particulier zelf een woning kunt (laten) bouwen zonder energierekening.

Meer informatie is ook te vinden op onze website www.veere.nl/bouwkwavels

4. GROND- EN KAVELPRIJZEN

Kavelnummer	Oppervlakte (±) in m2	Prijs per m2 excl. BTW	Kavelprijs excl. BTW	Kavelprijs inclusief 21% BTW k.k.	Opmerking
15	592	€ 280	€ 165.760,-	€ 200.569,60	vrijstaand
16	592	€ 280	€ 165.760,-	€ 200.569,60	vrijstaand
17	592	€ 280	€ 165.760,-	€ 200.569,60	vrijstaand

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

5. INSCHRIJVINGSPROCEDURE

A. ALGEMEEN.

Als u belangstelling hebt voor een bouwkaavel dan kunt u zich hiervoor inschrijven.

De inschrijvingsperiode duurt 8 weken en begint op donderdag 5 juli 2018. Uw inschrijving moet uiterlijk donderdag 30 augustus 2018 om 20.00 uur op het gemeentehuis aanwezig zijn. Aan iedere inschrijver wordt een ontvangstbevestiging gezonden. Voor het inschrijven op een kavel bouwgrond moet u gebruik maken van het in deze brochure opgenomen inschrijfformulier. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

Graag het inschrijfformulier volledig invullen. Niet volledig ingevulde formulieren worden teruggestuurd en kunnen binnen de inschrijvingsperiode worden aangevuld.

B. BIJZONDERHEDEN.

1. Op de kavels kan alleen worden ingeschreven voor de bouw van een vrijstaande woning.
2. Het college van burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om ten behoeve van bijzondere en onvoorziene omstandigheden bouw kavels buiten de toewijzingsprocedure te houden.
3. Indien na de loting enige vorm van twijfel ontstaat over de inschrijving van betrokkene(n) behoudt het college van burgemeester en wethouders zich het recht voor om het toegewezen kavel definitief niet toe te wijzen.
4. Indien na het sluiten van de inschrijvingsperiode blijkt dat er onvoldoende belangstellenden zich hebben ingeschreven voor de uit te geven kavels, behoudt het college van burgemeester en wethouders zich het recht voor om de kavels/kavel niet uit te geven.
5. Voor ontsluiting van uw perceel is één standaard inrit voorzien tussen de perceelgrens en de openbare weg. Deze inrit moet gelijk met de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning worden aangevraagd.

C. ADRESSERING EN BEVESTIGING INSCHRIJVING.

Als u geen gebruik maakt van de retourenveloppe kunt het ondertekende inschrijfformulier per e-mail zenden aan gemeente@veere.nl of toesturen aan:

Burgemeester en wethouders van Veere
afdeling RO
Postbus 1000
4357 ZV Domburg

6. TOEWIJZINGSPROCEDURE

De toewijzing vindt plaats tijdens een openbare bijeenkomst onder leiding van een lid van het college van burgemeester en wethouders. De loting zal plaatsvinden op woensdagavond 19 september 2018 om 19:30 uur in het gemeentehuis te Domburg. Op die dag organiseren wij ook een energiemarkt met ondernemers die duurzaam bouwen en/of hierover adviseren.

De toewijzingsprocedure houdt in dat alle inschrijvingen in een bus worden gedeponneerd. Vervolgens vindt er 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 1 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 door hem opgegeven voorkeurskavel toegewezen.

Zo wordt de trekking en de toewijzing van de bouwkavels afgewikkeld totdat alle inschrijvingen uit de bus zijn genomen. Op een aantal voor de hand liggende vragen die bij dit toewijzingssysteem naar voren komen kan het volgende worden geantwoord.

VRAAG 1.

Hoe wordt gehandeld als al mijn voorkeurskavel(s) aan (een) inschrijver(s) is/zijn toegewezen die eerder uit de bus is/zijn gekomen?

Antwoord

In deze situatie wordt u, als u dat wilt, op de reservelijst geplaatst voor de door u opgegeven kavel(s). Als één van de toegewezen bouwkavels niet wordt geaccepteerd komt u daarvoor, afhankelijk van uw plaats op de reservelijst voor dat bouwkavel, in aanmerking. Zo ontstaat er naast een lijst van inschrijvers aan wie een bouwkavel is toegewezen ook een lijst van reserve-inschrijvers voor het geval één van de toegewezen bouwkavels niet wordt geaccepteerd.

VRAAG 2.

Wanneer ik de enige inschrijver ben voor een bepaald bouwkavel, komt mijn inschrijving dan toch in de lotingsbus?

Antwoord

Ja, omdat in de beschreven situatie toewijzing van de opgegeven bouwkavel altijd aan die ene inschrijver zal plaatsvinden, ook al wordt de inschrijving als laatste uit de bus getrokken (de naam van de inschrijver wordt geloot, niet de bouwkavel).

VRAAG 3.

Als ik na de loting en toewijzing van de percelen met een ander, aan wie ook een perceel is toegewezen, overeen kom dat we van perceel ruilen, kan dat dan?

Antwoord

Nee. Het na de perceel toewijzing onderling ruilen 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 acceptabel.

Wij verwachten van de gegadigden dat zij bewust kiezen voor één of meerdere voorkeurskavels. Daarop is de uitgifteprocedure, met alle daaraan verbonden rechten en plichten, gebaseerd.

Tijdens de loting vernemen alle inschrijvers of aan hen een kavel bouwgrond is toegewezen of dat men op de reservelijst is geplaatst. Als degenen aan wie een bouwkavel is toegewezen deze kavel accepteert verlenen we een optie van 3 maanden

met een eenmalige verlenging van nogmaals 3 maanden (totaal dus 6 maanden) waarbinnen de gegadigde op het bouwka­vel zijn plannen kan realiseren. Na deze periode moet de grond worden afge­nomen.

7. VERKOOPVOORWAARDEN

a. Algemene voorwaarden.

Op de verkoop van de kavels bouwgrond in het "Kom Zanddijk" 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.

b. Bijzondere voorwaarden.

Naast de hierboven vermelde algemene voorwaarden gelden voor alle bouw­kavels een aantal bijzondere voorwaarden, zoals bijvoorbeeld:

- verplicht bouwen van een woning met een energieprestatiecoëfficiënt van nul (EPC=0) en/of nul op de meter;
- 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 (artikel 18).

Voorts zijn in elk geval de artikelen 20, 23, 31, 32, 33 en 34 uit de algemene gronduitgifte-voorwaarden van toepassing.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan "Kom Zanddijk en Buiten de Veste"
- Gronduitgiftevoorwaarden
- Stappenplan duurzaam bouwen
- Inschrijfformulier



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE VEERE

**Bestemmingsplan
'Kom Zanddijk en Buiten de Veste'**

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0717.0033BPZanAp-VG01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.2 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning of in een bijbehorende bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 afdekfolie

folie die op de bodem wordt aangebracht ter verbetering van de microklimatologische omstandigheden om de groei van gewassen onder de folie te bevorderen.

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van agrarische producten door middel van:

- a. het telen van gewassen, waaronder begrepen fruit- en houtteelt;
- b. het houden of fokken van dieren;

nader te onderscheiden in:

- c. grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 m;
- d. kassenbedrijf: een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

- e. niet-grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel, waaronder begrepen:
 - 1. intensieve veehouderij: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt van slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang;
 - 2. intensieve tuinbouw in gebouwen: zijnde een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel in gebouwen en (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
 - 3. de teelt van slakken, wormen;
- f. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen, waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen.

1.8 agrarisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het agrarisch gebied, zoals de agrarische adviescommissie voor de provincie Zeeland.

1.9 Antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 Antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en als dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

1.12 archeologisch onderzoek

onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden, gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak.

1.14 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.15 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.16 bedrijfsploeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.17 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.18 bestaande bouwwerken

bouwwerken die bestaan of kunnen worden gebouwd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.22 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.29 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.30 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.31 containervelden

al dan niet verharde percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten.

1.32 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.33 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen.

1.34 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt.

1.35 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen, met inbegrip van afhaal, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.36 dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorijsscholen en videotheken.

1.37 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur, die (inclusief opbouw en afbraak) langer duren dan 10 dagen per evenement.

1.38 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.39 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.40 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van dranken en/of etenswaren, teneinde deze ter plaatse te nuttigen, al dan niet in combinatie met:
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.41 kantoor/praktijk(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.42 kampeermiddel

niet als een bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.43 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of in een bijbehorende bijgebouw door de bewoners op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.44 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.45 landschaps- en natuurdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van landschap en natuur.

1.46 mantelzorg

de zorg bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald wordt verleend door gezinsleden, burens of vrienden aan personen die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben.

1.47 milieudeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van milieu.

1.48 natuurwaarde

een aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora- en fauna.

1.49 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.50 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, telefooncellen,abri's en apparatuur voor telecommunicatie.

1.51 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.52 peil

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerking-treding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.53 pension

een gebouw, bestemd om gelijktijdig door meerdere gezinnen of daarmee gelijk te stellen groepen van personen te worden gebruik voor verblijfsrecreatie.

1.54 platte dakafdekking

een horizontaal of nagenoeg horizontaal vlak met een dakhelling van maximaal 3° ter afdekking van een gebouw.

1.55 recreatiewoning

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.56 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

1.57 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die deel uitmaakt van deze regels.

1.59 terrasoverkapping

de overkapping van een terras van een horecagelegenheid.

1.60 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf zoals een recreatiewoning, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.61 verkoopvloeroppervlak (vvo)

de verkoopruimte, dat wil zeggen de voor het winkelend publiek toegankelijke ruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter de toonbanken en kassa's.

1.62 voorgevel van een gebouw

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw. Indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepaalt het bevoegd gezag welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd.

1.63 Wgh-inrichtingen

bedrijven als genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;

ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Artikel 11

Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf': voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - praktijkruimte-1': tevens een tandartsenpraktijk;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - praktijkruimte-2': tevens voor gezondheidszorg;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis': een drukkerij;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor het behoud van de molen 'de Koe' als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeer-voorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

11.2.1 Algemeen

- a. binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garages en bergplaatsen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak en zonder aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde worden gebouwd;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- f. gronden met de aanduiding 'erf' mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met een maximum van 60 m² per bouwperceel;
- g. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder f minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m² toegestaan;

- h. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°;
- i. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan indien:
 - 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 - 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

11.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden hoofdgebouwen met ten minste drie aaneen gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden hoofdgebouwen gestapeld gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' worden hoofdgebouwen aan ten hoogste één zijde gebouwd:
 - 1. tegen de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen óf;
 - 2. al dan niet door middel van aan- of uitbouwen tegen de hoofdgebouwen of aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- e. 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;
- f. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt op de gronden met de volgende aanduidingen ten minste:
 - 1. 'twee-aan-een': aan één zijde 3 m;
 - 2. 'vrijstaand': 3 m;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen, tenzij in op de verbeelding anders is aangegeven.

11.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aan-een' wordt de voorgevel van een aan- en uitbouw en van een bijgebouw ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;

- f. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- g. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 *Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan,
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

11.3.2 *Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf*

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 11.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 *Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 11.2.3 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 17

Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 18

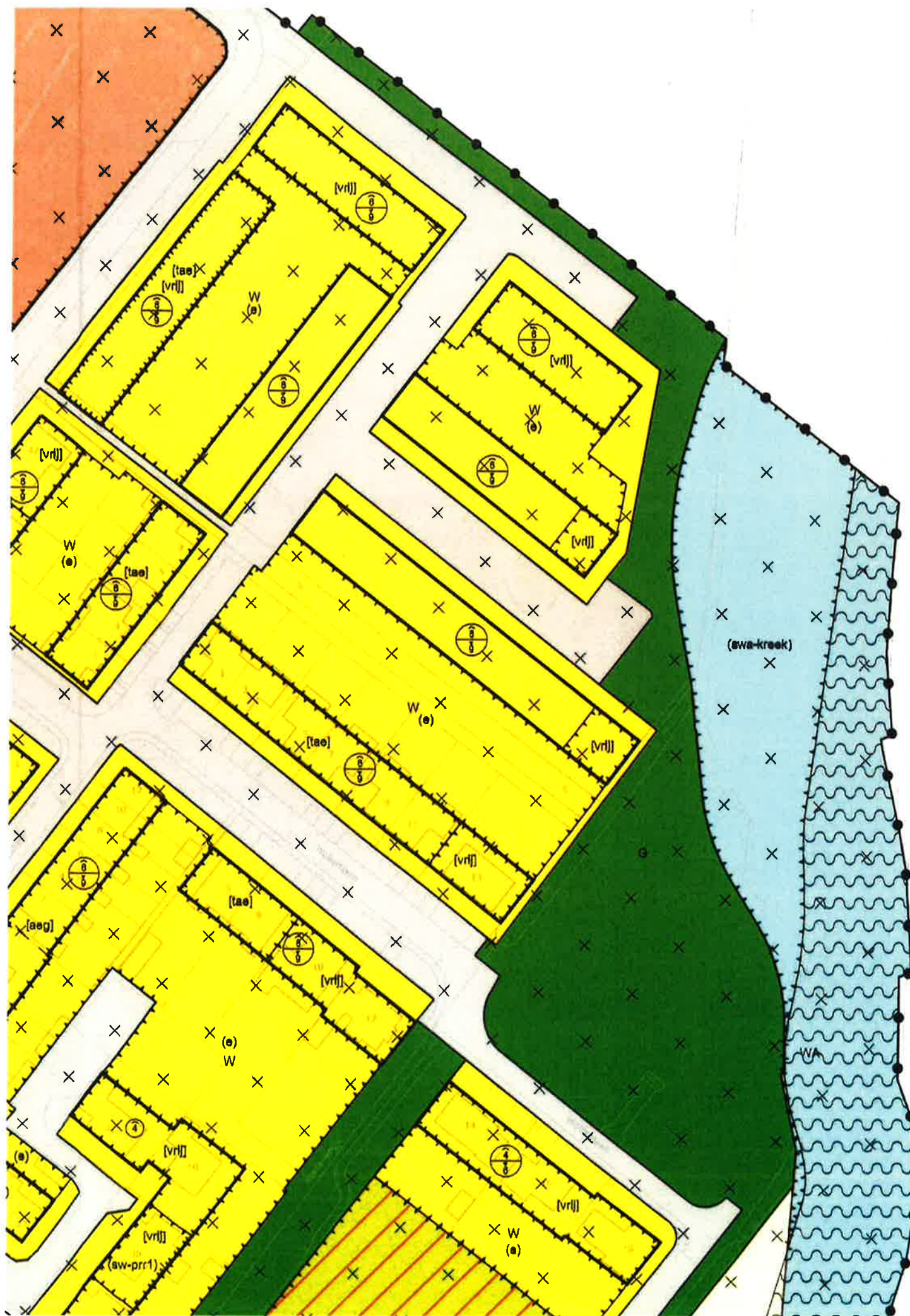
Algemene bouwregels

18.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt en de breedte ten hoogste 3 m.

18.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Agrarisch



Bedrijf



Groen



Maatschappelijk



Natuur



Recreatie - Dagrecreatie



Verkeer



Water



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 1



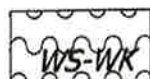
Waarde - Archeologie 2



Waarde - Archeologie 3



Waarde - Cultuurhistorie



Waterstaat - Waterkering

Gebledsaanduidingen



vrijwaringszone - molenblotoop

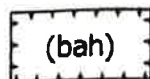


vrijwaringszone - weg



wro-zone - wijzigingsgebied 1

Functieaanduidingen



bedrijf aan huls

Functieaanduidingen

(bah)	bedrijf aan huis
(bp)	begraafplaats
(e)	erf
(ga)	garage
(nv)	nutsvoorziening
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1
(sm-2)	specifieke vorm van maatschappelijk - 2
(swa-kreek)	specifieke vorm van water - kreek
(sw-prr1)	specifieke vorm van wonen - praktijkruimte 1
(sw-prr2)	specifieke vorm van wonen - praktijkruimte 2
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
(vt)	volkstuin
(wa)	water
(w)	wonen

Bouwvlak

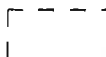


bouwvlak

Bouwaanduidingen

[aeg]	aaneengebouwd
[gs]	gestapeld
[tae]	twee-aaneen
[vrij]	vrijstaand

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximale goothoogte (m)



maximale bouwhoogte (m)



maximale goot- en bouwhoogte (m)



maximum aantal wooneenheden



maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

GEMEENTE



VEERE

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 bouwkwavels 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 ten minste 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 gedeponereerd. 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 definitie van de algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn om in de notariële akte te worden opgenomen.

Definitie:

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 aanwijz 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 m².

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 vermeldde 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 werkring 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 bouwkaavel 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 vermeldde 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.

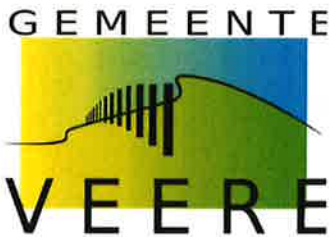
In het geval sub b. mag de eventuele verkoop van de schat alleen geschieden op een wijze en tegen een prijs die door het college van burgemeester en wethouders van Veere aanvaardbaar wordt geacht.

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.

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 q_v 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 of 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;
- CO₂ 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.





**INSCHRIJFFORMULIER VOOR EEN KAVEL BOUWGROND KOM ZANDDIJK 2^e fase
ENERGIE-NEUTRALE BOUW TE VEERE**

A. Ondergetekende,

Naam+voorletter(s) : dhr/mevr

adres :

pc+plaats :

geboortedatum : geboorteplaats:

telefoonnummer : e-mailadres:

verklaart hierbij in aanmerking te willen komen voor de aankoop van een kavel bouwgrond tbv energie neutrale bouw Kom Zanddijk (2^e fase) te Veere.

- 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 16 uw eerste voorkeur dan zet u achter kavel 16 een 1 en als kavel 15 uw tweede voorkeur heeft achter dat kavel een 2, etc.*

Beschikbare kavels

Kavel 15

Kavel 16

Kavel 17

- C.** Ik ben van plan in mijn woning een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit uit te gaan voeren, namelijk (korte omschrijving)

.....

- D.** Ondergetekende verklaart kennis te hebben genomen van de in de brochure vermelde bepalingen en voorwaarden, waaronder het verplicht energieneutraal bouwen (EPC=0) alsmede van de inschrijvings- en toewijzingsprocedure. Hij/Zij verklaart tevens het vorenstaande naar waarheid ingevuld te hebben.

woonplaats:

datum:

handtekening:

NB. Dit inschrijvingsformulier moet uiterlijk donderdag 30 augustus 2018 om 20.00 uur op het gemeentehuis aanwezig zijn!

