

Uitgiftebrochure vrije kavels

Bouwlust III, Aagtekerke



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. Globaal stappenplan.....	4
<i>PROCEDURE AANKOOP BOUWKAVEL.....</i>	<i>4</i>
3. PRAKTISCHE INFORMATIE.....	5
<i>VOOR WIE IS DE GROND BEDOELD?</i>	<i>5</i>
<i>WAT MAG U BOUWEN?</i>	<i>5</i>
<i>WAT GAAT EEN KAVEL KOSTEN?</i>	<i>5</i>
<i>RIOLERING EN WATER</i>	<i>6</i>
<i>HOE VERLOOPT DE INSCHRIJVINGSPROCEDURE?</i>	<i>9</i>
A. ALGEMEEN	9
B. ADRESSERING EN BEVESTIGING INSCHRIJVING	9
<i>HOE VERLOOPT DE TOEWIJZINGSPROCEDURE?</i>	<i>10</i>
A. VOORWAARDEN INSCHRIJVING EN LOTING.....	11
B. ALGEMENE VOORWAARDEN	12
C. BIJZONDERE VOORWAARDEN	12
4. BEELDKWALITEIT BOUWLUST III, AAGTEKERKE	13
5. KAVELPASPOORTEN	14
<i>Kavels 1 en 2</i>	<i>14</i>
<i>Kavels 3 t/m 10</i>	<i>15</i>
<i>Kavels 11 t/m 16.....</i>	<i>16</i>
6. INSCHRIJFFORMULIER	17
7. BIJLAGEN.....	18
1. <i>Stappenplan duurzaam bouwen</i>	<i>18</i>
2. <i>Concept koopovereenkomst.....</i>	<i>18</i>
3. <i>Algemene verkoopvoorwaarden</i>	<i>18</i>

1. INLEIDING

In Aagtekerke worden door de Gemeente Veere zestien bouw kavels gerealiseerd die plaats bieden voor verschillende woningtypen: Zes 2/1 kap woningen en tien vrijstaande woningen. De kavels zijn gelegen tegen de rand van het dorp in de nieuwe wijk "Bouwlust III".

In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitgifte van bouwgrond in de wijk "Bouwlust III".

Neem voor vragen of opmerkingen contact op met Thom Pleijsier (0118) 555 393 of via TC.Pleijsier@veere.nl

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 vraagt een optie op een bouwka­vel. Over de inschrijfprocedure leest u meer op pagina 8.
2. Als u bent ingeloot informeren wij u in een persoonlijk gesprek over onder andere de volgende zaken:
 - Bestemmingsplan
 - Uitgiftevoorwaarden
 - Stappenplan duurzaam bouwen
 - Stedenbouwkundige randvoorwaarden
3. U dient het ontwerp van de woning in voor een vooroverleg
4. Stedenbouwkundige toetsing
5. Indienen aanvraag omgevingsvergunning
6. Koop bouwka­vel

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 bouwka­vel plaats. Dat doen we in een openbare bijeenkomst onder leiding van een notaris.

WAT MAG U BOUWEN?

In het bestemmingsplan "Bouwlust III, Aagtekerke" staat beschreven wat u wel en wat u niet mag bouwen. We hebben een plan gemaakt waarin verschillende types woningen kunnen worden gebouwd. We geven bouwgrond uit voor twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen, allemaal uitsluitend voor permanente bewoning.

We geven in totaal 16 kavels uit, 6 kavels voor 2/1 kap woningen en 10 kavels voor vrijstaande woningen. 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 www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam: NL.IMRO.0717.0186BPBlustIIIAag-VG01 en via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0717.0186BPBlustIIIAag-VG01/r_NL.IMRO.0717.0186BPBlustIIIAag-VG01.html

Bij de beoordeling van de bouwplannen zal de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetsen aan het Beeldkwaliteitsplan Bouwlust III, Aagtekerke.

WAT GAAT EEN KAVEL KOSTEN?

Kavelnummer (±) in m2	Oppervlakte	Prijs per m2 excl. BTW	Kavelprijs excl. BTW	Kavelprijs incl. 21% BTW k.k.	Opmerking
1	691	€ 260,00	€ 179.660,00	€ 217.388,60	Vrijstaand
2	696	€ 260,00	€ 180.960,00	€ 218.961,60	Vrijstaand
3	472	€ 260,00	€ 122.720,00	€ 148.491,20	Vrijstaand
4	311	€ 235,00	€ 73.085,00	€ 88.432,85	2-1 kap woning
5	317	€ 235,00	€ 74.495,00	€ 90.138,95	2-1 kap woning
6	323	€ 235,00	€ 75.905,00	€ 91.845,05	2-1 kap woning
7	330	€ 235,00	€ 77.550,00	€ 93.835,50	2-1 kap woning
8	336	€ 235,00	€ 78.960,00	€ 95.541,60	2-1 kap woning
9	343	€ 235,00	€ 80.605,00	€ 97.532,05	2-1 kap woning
10	548	€ 260,00	€ 142.480,00	€ 172.400,80	Vrijstaand
11	496	€ 260,00	€ 128.960,00	€ 156.041,60	Vrijstaand
12	410	€ 260,00	€ 106.600,00	€ 128.986,00	Vrijstaand
13	420	€ 260,00	€ 109.200,00	€ 132.132,00	Vrijstaand
14	431	€ 260,00	€ 112.060,00	€ 135.592,60	Vrijstaand
15	442	€ 260,00	€ 114.920,00	€ 139.053,20	Vrijstaand
16	642	€ 260,00	€ 166.920,00	€ 201.973,20	Vrijstaand

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).



Uitsnede plattegrond van de nieuwe wijk

RIOLERING EN WATER

Hemelwater

We zien steeds heftigere buien, meer neerslag in een korte periode. Om de kans op wateroverlast zo klein mogelijk te houden, leggen we deze wijk klimaatbestendig aan. We verzoeken u daarom ook om zoveel mogelijk hemelwater zelf op te vangen en te verwerken op uw eigen perceel. Aan te raden is om een hemelwaterberging aan te leggen van 10 mm per m². Een voorbeeld berekening hiervan is $10 \text{ mm} \times 100 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^3$.

Overtollig hemelwater voeren we oppervlakkig over de straat af naar het oppervlaktewater of naar een wadi. Dit betekent dat we geen aparte hoofdriolering en kolken aanleggen voor hemelwater. Dit betekent voor enkele woningen die niet direct aan oppervlaktewater grenzen dat deze het hemelwater op maaiveldniveau op de erfgrans aan moeten bieden. Dit kunt u op verschillende manieren doen, bespreek met uw architect/bouwer hoe u dit op een goede manier kunt realiseren. Hieronder staan enkele voorbeelden.



De overige woningen direct grenzend aan oppervlaktewater krijgen een afvoerpunt voor hemelwater op het oppervlaktewater. De gemeente zal deze afvoerpunten aanleggen. Maar u kunt ook natuurlijk zoveel mogelijk hemelwater zelf opvangen, om de kans op wateroverlast te verkleinen.

De bouwhoogte van uw woning is zo bepaald dat de kans op wateroverlast zo klein mogelijk wordt. De inrichting van uw tuin is geheel voor u zelf. Zorg ervoor dat uw tuin

afloopt naar het laagste punt van de openbare ruimte. Dit kan de rijbaan zijn, maar ook de sloot. Zorg er ook voor dat u geen overlast veroorzaakt bij uw burenen.

Hemelwater mag u niet aansluiten op de rioolaansluiting voor afvalwater.

Afvalwater

Het afvalwater kunt u aansluiten op de rioolaansluiting. Deze leggen wij voor u aan tot de erfgrrens. De locatie krijgt u geduid op een tekening. Met vragen kunt u terecht bij Pieter Francke, p.francke@veere.nl. We gebruiken hiervoor PVC Bruin, SN8, 125 mm.

Op de erfgrrens brengen we een ontstoppingsput aan. Als er in de toekomst een verstopping is, dan graaft u eerst de ontstoppingsput op. Staat deze vol, dan zit de verstopping bij de gemeente. Staat deze leeg, dan zit de verstopping op in uw eigen riolering.

Grondwater

U moet zelf voldoende maatregelen treffen 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. 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.

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 een voorkeursvolgorde voor de door u gewilde kavel invullen. U kunt daarbij zoveel keuzes aangeven als er ka­vels zijn. Minder kan natuurlijk ook.

De inschrijvingsperiode duurt 6 weken. De periode begint op vrijdag 2 december 2022 00:01. Uw inschrijving moet uiterlijk **19 januari 2023 23:59** op het gemeentehuis aanwezig zijn. De Gemeente verzendt aan iedere 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 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 **woensdagavond 8 februari 2022 om 19:30 uur** in het gemeentehuis van Domburg. U ontvangt 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 het opgegeven voorkeurska­vel 1 toegewezen. Aan de Inschrijver die als tweede geloot wordt, wordt het voorkeurska­vel 1 toegewezen, tenzij dit ka­vel aan degene die als eerste geloot is, is toegewezen. In dat geval wordt aan Inschrijver 2 het 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 u opgegeven kavels al vergeven, dan komt u op de reservelijst te staan van de door uw 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 ka­vel(s) is alleen mogelijk aan Inschrijvers. 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 dat 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. U ontvangt geen brief.

Eén maand voor de afloop van de termijn van reservering nemen wij contact met u op en vragen wij u of u een optieovereenkomst wilt 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. U betaalt als

vergoeding eenmalig € 1000,- exclusief eventueel daarover verschuldigde (omzet)belasting voor de optie van drie maanden en ook eenmalig € 1000,- exclusief eventueel daarover verschuldigde (omzet)belasting voor een eventuele verlening. De optievergoeding wordt berekend en is verschuldigd op het moment van ingaan van de optieovereenkomst. Na afloop van deze verlengingsperiode, is er geen verdere verlenging van de optieovereenkomst meer mogelijk en bent u gehouden om de kavel van de Gemeente af te nemen door het aangaan van een Overeenkomst van verkoop en koop, tenzij u besluit om de kavel niet af te nemen.

De betaalde optievergoeding(en) strekken in mindering op de koopsom van de kavel indien u besluit tot het aangaan van een Overeenkomst van verkoop en koop met 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 u 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 kavels 1 t/m 3 en 10 t/m 16 kan alleen worden ingeschreven voor de bouw van een vrijstaande woning.
2. Op de kavels 4 t/m 9 kan worden ingeschreven voor de bouw van een 2/1 kap woning. Gegadigden voor kavels die een woning van dit type willen (laten) bouwen en die al een medebouwer hebben gevonden kunnen hun inschrijfformulier gezamenlijk indienen waarop beide gegevens duidelijk en volledig ingevuld zijn (de inschrijfformulieren moeten aan elkaar gehecht worden). Er is sprake van 1 Inschrijving.
3. 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;
4. De Inschrijving is geldig op het moment dat u van de Gemeente bevestiging hebt ontvangen van de ontvangst van uw Inschrijving.
5. Inschrijving kan alleen door natuurlijke personen vanaf 18 jaar.
6. Inschrijving is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.
7. Gegadigden kunnen uitsluitend inschrijven voor een bouwka­vel voor eigen bewoning.
8. Per gegadigde en per samenlevingsverband accepteren wij slechts 1 Inschrijving.
9. Alleen volledig ingevulde formulieren worden geaccepteerd.
10. Na sluiting van de termijn worden geen Inschrijvingen en wijzigingen meer geaccepteerd.
11. Tot het moment van het begin van de loting kan een Inschrijving door gegadigde worden teruggetrokken.
12. Het na de toewijzing van de kavel onderling ruilen van kavels is niet toegestaan.
13. Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om bij bijzondere en onvoorziene omstandigheden kavels buiten de toewijzingsprocedure te houden.

14. Indien na de loting enige 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.
15. 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.
16. 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 zich het recht voor om de kavels/kavel niet uit te geven.
17. 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 leidt tot strijd met toepasselijke wet- en regelgeving.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN

Op de verkoop van de kavels bouwgrond in Bouwlust II in Aagtekerke 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 gelden voor alle bouwkavels 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 (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 BOUWLUST III, AAGTEKERKE

Beeldkwaliteitsplan Bouwlust 3, Aagtekerke



augustus 2022

Colofon

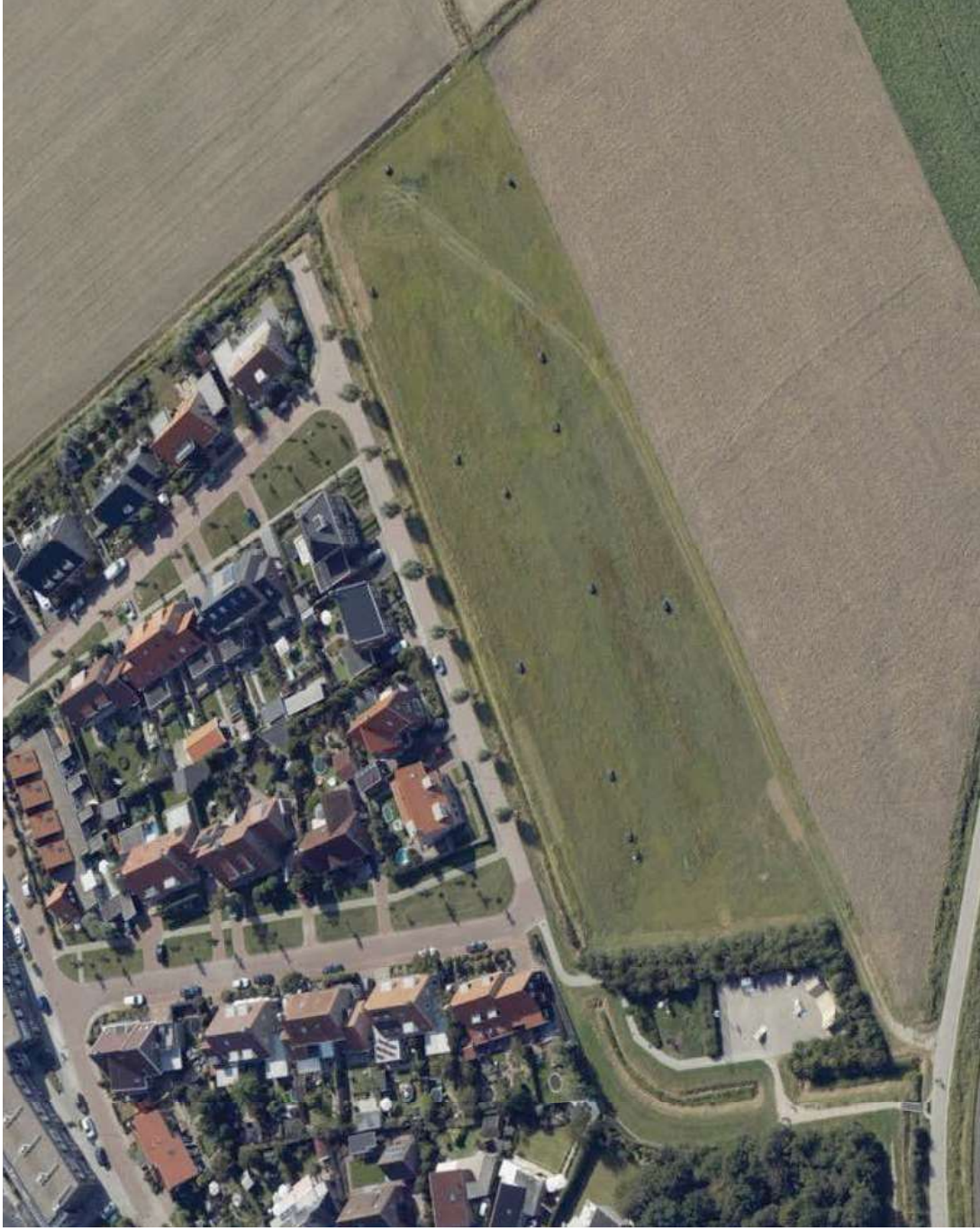
Beeldkwaliteit en Kavelpaspoorten
Opdrachtgever: Gemeente Veere

Opgesteld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van
de Gemeente Veere

Conceptversie: augustus 2022

Inhoud

Inleiding	4
Opgave en Context	5
Beeldkwaliteit	7
Zonering	12



Inleiding

Het plangebied is een uitbreidingslocatie van Aagtekerke aan de noord-west kant van het dorp. Het gebied sluit aan de zuidzijde aan op een jonge, ruim opgezette groene woonwijk met vrijstaande woningen en tweekappers.

Doel

Het doel is de gewenste beeldkwaliteit voor Bouwlust 3 vast te leggen. Dit document heeft daar dus betrekking op.

Het uitbreidingsplan Bouwlust 3 komt voort uit de woningbouwprogrammering. De uitbreidingslocatie is integraal bekeken met de inbreidingslocatie van de huidige speeltuin aan het Dorpsplein en de gymzaal aan de Agathastraat. Het woningbouwprogramma Bouwlust 3 en de speeltuin- en gymzaalallocatie voorziet in een mix van woningtypen. Hierdoor creëren wij een divers woningaanbod, verdeeld over deze ontwikkellocaties en spelen wij in op de behoeftes zoals opgehaald is in consultatierondes. De nieuw te ontwikkelen koopwoningen zijn levensloopbestendig (voor starters, doorstromers en senioren), en duurzaam gebouwd.

Proces en toetsing

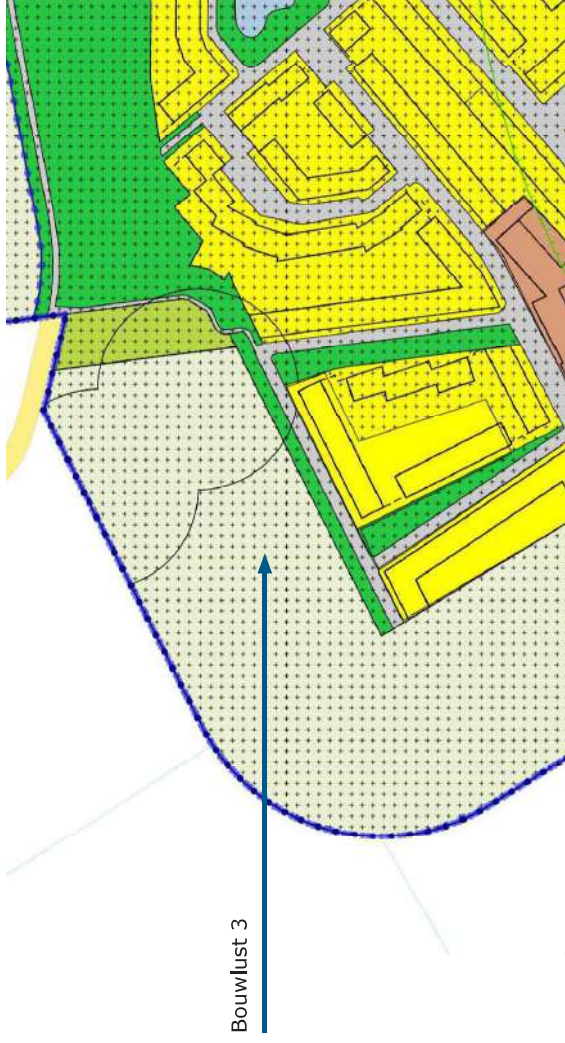
Dit document is sturend voor wat betreft de verkoopingsopzet en beeldkwaliteit. Woningontwerpen moeten dus rekening houden met de in dit document aangegeven uitgangspunten en randvoorwaarden.

Plannen worden eerst ter toetsing voorgelegd aan de stedenbouwkundige alvorens er een beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaatsvindt.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hanteert, naast de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de beoordeling van nieuwbouw- en verbouwplannen die aan hen wordt voorgelegd.



▲ Luchtfoto met de verschillende woningbouwlocaties in Aagtekerke



▲ bestemmingsplankaart



▲ Niet wenselijk: de oostelijke dorpsrand van Aagtekerke met een achterkantenrand.



▲ Wel wenselijk: de huidige dorpsrand bij de projectlocatie met een frontale rand.

Opgave en Context

Opgave

Met deze uitbreidingslocatie en een tweetal inbreidingslocaties in de dorpskern voorzien we in ruimte voor nieuwbouw op plekken met verschillende karakteristiek.

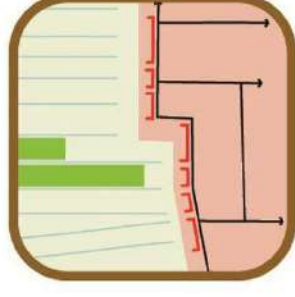
Het grootste gedeelte van het plangebied Bouwlust 3 wordt ingevuld met vrijstaande woningen. Daarnaast wordt een deel ingevuld met rijwoningen.

Plangebied

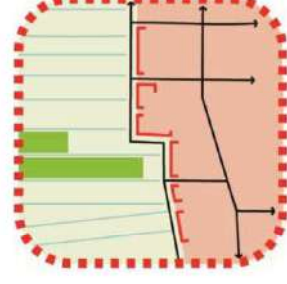
Het plangebied vormt na voltooiing een nieuwe dorpsrand. De huidige dorpsrand kenmerkt zich door voorgevels gericht naar het landschap. Die kwaliteit heeft de nieuwe uitbreidingswijk ook. Zeker in het open landschap tussen Aagtekerke en Domburg is de ruimtelijke kwaliteit gebaat bij een frontale dorpsrand.

Context

De woningtypologie van de bestaande wijk Bouwlust wordt grotendeels voortgezet in de uitbreiding. Ook de overgang naar het landschap is conform de bestaande open groenstructuur.



De achterkantenrand



De frontale rand



- ▲ Stedenbouwkundig plan: De voorgevelrooilijn is parallel aan de straat. De hoofdbouwmassa wordt geplaatst op de voorgevelrooilijn. De verdeling van de kleur van de dakbedekking is in oranjerode (OR) en donkergrijze (DG) dakpan op bovenstaande tekening aangegeven en ligt op basis daarvan voor ieder perceel vast.

Beeldkwaliteit algemeen

Metselwerk, maar eventueel ook hout vormen de hoofdbestanddelen van de gevels. Kappen zijn afgedekt met een keramische pan in een oranje- of donkergrijze kleur. Geen geglaazuurde pannen.

Langskappen en dwarskappen ondersteunen de structuur. Een volwaardige kap, zonder afgeplatte delen is verplicht. Bij een gecombineerde kap is er verschil in nokhoogte en wordt de kap van het hoofdvolume niet onevenredig aangetast.

Het toepassen van kunststof plaatmateriaal in de gevel- en dakvlakken is niet toegestaan.

Stucwerk en sterk contrasterende materialen en kleuren zijn ook niet toegestaan.

Wanneer gekozen wordt voor kunststof kozijnen altijd op een houten kozijn gelijkend blokprofiel kiezen.

Vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen sluiten aan bij de architectuur van de woning en kunnen (deels) opgetrokken zijn uit hout. Ze zijn plat afgedekt of met een kap in dezelfde hellingshoek als de woning. Er geldt een minimale dakhelling van 30 graden en maximale dakhelling van 60 graden.

Installaties zoals buitenunits van een warmtepomp zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Zonnepanelen vormen samen één rechthoekig vlak. Altijd in een verzorgde compositie met eventuele dakkapellen en dakvensters. Rondom ca. 50 cm vrij van de rand. Bij voorkeur in het dakvlak geïntegreerd.

Het inschakelen van een architect wordt sterk aanbevolen.



- ▲ hedendaagse metselwerk architectuur zonnepanelen in het dakvlak houten accenten



- ▲ Archetype woning met hedendaagse vertaling in combinatie van hout, metselwerk en zink.



- ▲ Lijnenspel dakrand, rood pannendak, natuurlijke materialen.

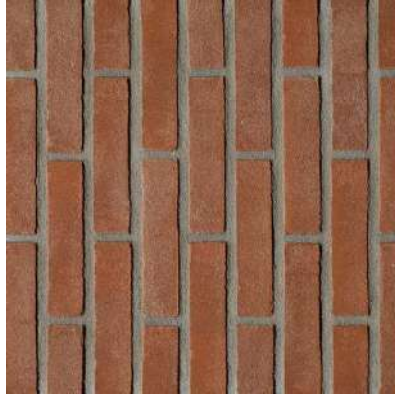


- ▲ Architectuur is goed, geschilderd metselwerk of stuc is niet toegestaan.

Kleur en materiaal

De uitstraling van de huizen als geheel wordt gekenmerkt door zijn natuurlijke materialen en subtiele kleuren, die niet contrasteren met de landelijke omgeving. Het basismateriaal is baksteen, met textuur en enige kleurnuance.

Het kleurenpalet varieert van oranje-rood tot rood-bruin. Voegkleur grijs, eventueel getint in de kleur van de steen. Geen heel lichtgrijze of witte voegen.



Bij gevelbekleding natuurlijke houtsoorten toepassen, geen kunsthout. Fabrieksmatige voorbehandeling of afwerking met een duurzame verfsoort geeft het hout een langere levensduur.

Voor de dakbedekking van de schuine daken is het streefbeeld een mix van twee kleuren in de wijk te realiseren. Om dit te bereiken is er per kavel een kleur voorgeschreven.

Beeldkwaliteit: wat we niet willen

Om de gewenste beeldkwaliteit over te brengen laten we ook zien wat we op deze locatie niet willen.

De architectuur van de woningen mag verschillend zijn, maar niet teveel uiteenlopen. Hedendaags, niet historiserend.



- ▲ Geen schuurwoningen met een doorlopende dak-gevellijn.



- ▲ Geen lessenaarsdak, doos-dakkapellen en kleurcontrasten.



- ▲ Geen wolfseinden, geen betonpannen, geen roedes, geen boerderijstijl.



- ▲ Geen doos-dakkapellen die voor de goot doorzakken tot maaiveld. Geen wit gestucte gevels. Geen versteende voortuinen.



- ▲ Geen contrasterende kleuren zoals met deze scandinavische bouwstijl. Geen houten erfafscheiding in de voortuin.



- ▲ Geen aangekapte dakkapellen, geen roedes, geen gekrulde sierlijsten. Geen mix van uiteenlopende kleuren baksteen.



- ▲ beukenhagen kunnen op beschutte plekken, waar de zoute wind er geen vat op heeft.



- ▲ Ligusterhaag erfafscheiding in de voortuinen.



- ▲ Begroeid scherm



- ▲ Wilgentenen met leilindes



- ▲ Inheemse hagen zijn er in allerlei verschillende soorten, bijvoorbeeld haagbeuk, meidoorn of liguster.

Beeldkwaliteit erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn beeldbepalende elementen voor de beleving van een woonwijk. We willen Bouwlust 3 een groene uitstraling geven.

Voortuinen

Aan de voorzijde van de kavels hanteren we een verplichte groene uitvoering bij erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied. Dit zijn groene Ligusterhagen van max. 1m hoog.

De erfgrans grenzend aan het openbaar gebied mag niet worden overschreden. Hagen moeten daarom op minimaal dertig centimeter van de erfgrans geplaatst te worden, zodat er nog ruimte is om te groeien op het eigen perceel.

Achtere tuinen

Ook de overige erfafscheidingen tussen de percelen worden verplicht in hagen of heesterbeplanting uitgevoerd. Een hoge doorgaande groene haag, een begroeid scherm of een wilgenmat van max 2m hoog.

Aanbeveling: Bij de inrichting van de tuinen de aanbeveling om het oppervlak verharding zoveel mogelijk te beperken. Zie voor meer informatie de website steenbreek.nl

Natuurinclusief bouwen

Houd bij het ontwerpen van de woning en de tuin rekening met natuurinclusieve maatregelen ten behoeve van biodiversiteit van flora en fauna.

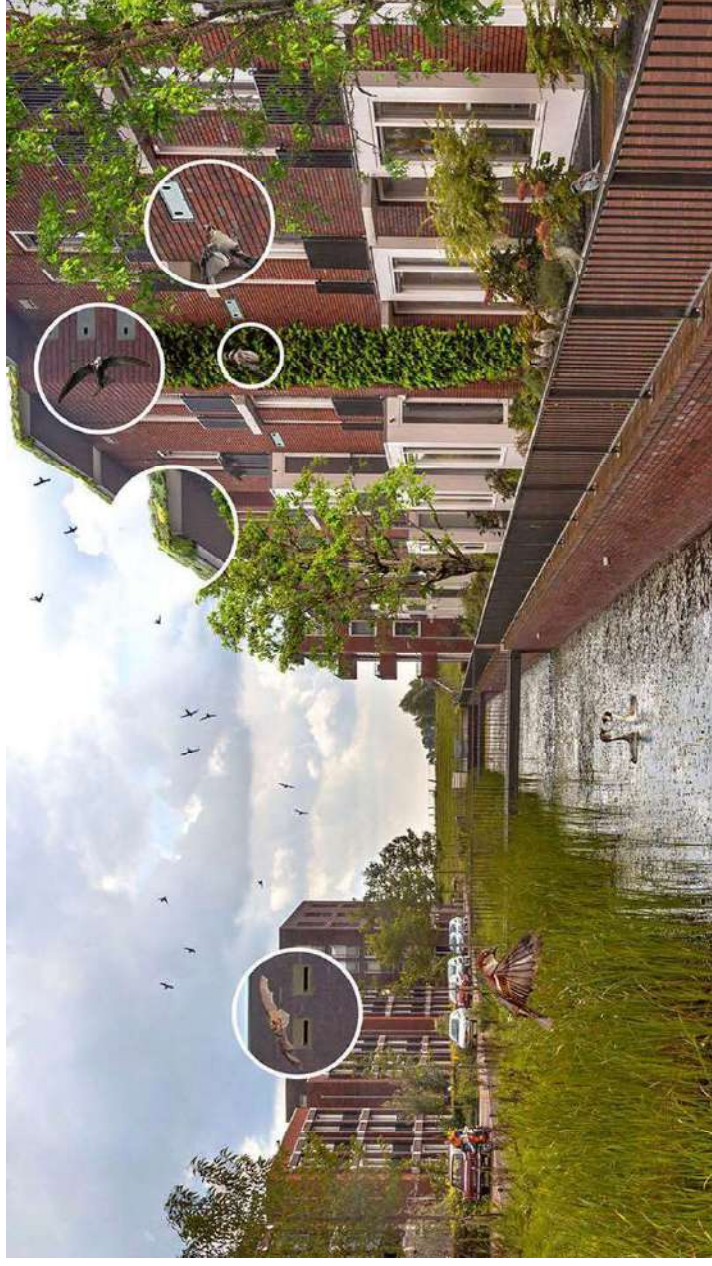
Zie voor meer informatie: bouwnatuurinclusief.nl

Aanbeveling van de website steenbreek.nl:

De bodem is misschien wel het belangrijkste onderdeel van jouw tuin: goede grond zit vol met leven en dat vormt weer de basis van een levende tuin. Ruim een kwart van de biodiversiteit op aarde leeft in de grond. En al die kleine beestjes vormen weer het voedsel voor graag geziene tuinvogels en andere dieren. Door te zorgen voor een rijk bodemleven krijg je gezonde vitale planten en (fruit)bomen in de tuin. Vitale bodems slaan bovendien CO2 op en kunnen water zuiveren en vasthouden. Heel belangrijk nu we steeds vaker met periodes van droogte te maken krijgen. Gezonde bodems zijn onmisbaar in de strijd tegen klimaatverandering en biodiversiteitsverlies. Help je mee in eigen tuin?



▲ ingemetselde vogelnestkast





▲ Zonerings Stedenbouwkundig plan (h=hoekperceel)



Beeldkwaliteit zone A

De woningen in dit gedeelte van het plan hebben een sterke zichtrelatie met het landschap. Dakoverstekken en een kaprichting haaks op de weg versterken dit beeld.
Twee onder een kap woningen hebben een wisselkap, waardoor ook die een topgevel hebben.

De hoekpercelen (h) hebben in de expressie van de gevel een tweezijdige oriëntatie. Bij deze kavels ligt de garage of bijgebouw aan de binnenzijde.



- ▲ woning met langskap

Beeldkwaliteit zone B

De woningen in dit gedeelte zijn georiënteerd op de Hekweide. De kaprichting is parallel aan de waltergang en de Hekweide.

De hoekpercelen (h) hebben in de expressie van de gevel een tweezijdige oriëntatie. Bij deze kavels ligt de garage of bijgebouw aan de binnenzijde.



- ▲ Hoekperceel met een tweezijdige gevel oriëntatie. De dwarskap is ondergeschikt aan de kap van het hoofdvolume.



- ▲ Eén laag met kap, rode pannen. Hoofdgebouw en bijgebouw, erfinrichting en parkeren op eigen terrein.



- ▲ twee lagen met kap. Baksteen architectuur met gaten. Prominente gootlijn en een erker uitbouw op de kopgevel.



- ▲ De op de tekening aangegeven eindwoning van de rijwoningen afwijkend ontwerpen en van kaprichting laten wisselen. (bovenstaande referentiebeeld vertalen naar 1 laag met een kap)



- ▲ Wisseling gevelkleur NIET wenselijk. Voortuinen met zoveel mogelijk groen zijn positief.

Beeldkwaliteit zone C

De vrijstaande woningen zijn een voortzetting van de typologie aan de Agathastraat. De kaprichting van het hoofdgebouw is parallel aan de straat. De driezijdige oriëntatie van de woningen wordt weer-geen cataloguswoningen toegestaan. Een locale-specifiek ontwerp beantwoordt aan de kwaliteit-ten van deze twee grote kavels langs de westelijke rand van het plan.

Beeldkwaliteit rijwoningen

De rijwoningen hebben een gemetselde gevel waarbij de compositie als totaal, maar ook die van de individuele woningen een samenhangend beeld geven. Verschillende kleuren of types gevelbehandeling per woning is niet wenselijk. Geen pandjes maken.

Toevoegingen op het dakvlak zoals een dak- pel zijn wel wenselijk omdat ze het dakvlak in de lengte onderbreken.

De vaak sober- en doelmatige architectuur vraagt wel om verbijzondering in bijvoorbeeld gevelma- teriaal of wijze van detailleren. De vormgevingen van evt. losstaande bergingen zijn onderdeel van de ontwerpopgave.

Een afwijkende eindwoning versterkt de veranke- ring en doorbreekt het uniforme gevelbeeld.

De vlakverdeling van de zonnepanelen is onder- deel van de architectuur en wordt ook beoordeeld door de CRK.

Openbare ruimte

Naast de beeldkwaliteit van de woningen willen we die ook van de openbare ruimte vastleggen.

De kwaliteit van de openbare ruimte is onder andere af te lezen aan het materiaalgebruik. Dit moet voldoen aan de gewenste sfeer, aan de functionele eisen in het gebruik en het moet aansluiten op de beeldkwaliteit van de woningen. De beoogde sfeer is dorps en de vormgeving zal terughoudend en sober zijn.

Bomen spelen een rol in de beeldkwaliteit en groene uitstraling van de wijk. De bomen worden aan geplant in de grasbermen aan de noordrand van de wijk. De bermen worden extensief beheerd. Dat bevordert de biodiversiteit in het gebied.

De bestrating van de ontsluitingswegen en openbare parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een gebakken klinker die goed aansluit bij de bestaande bestrating van de wijk.

Voor de verlichting worden LED-armaturen gebruikt aansluitend op het standaard type in onze kernen.



▲ extensief beheerde berm



▲ Populieren



▲ LED- verlichtingsarmaturen



▲ bestrating met gebakken klinkers



augustus 2022

5. KAVELPASPOORTEN

Kavels 1 en 2

Bouwregels

- Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak (zie kaartje)
- Hoofdgebouw: maximale goothoogte is 6 meter, maximale bouwhoogte is 11 meter.
- Aan-/uit-/bij(ge)bouw: maximale goothoogte is 3 meter, maximale bouwhoogte is 7 meter.
- Aan-/uit-/bij(ge)bouwen liggen 3 meter terug ten opzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw
- De afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter.

Parkeren

- Er dienen minstens twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd. Een garage wordt niet meegerekend.

Voor alle bestemmingsplanregels zie:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0717.0186BPBlustIIIAag-VG01/r_NL.IMRO.0717.0186BPBlustIIIAag-VG01.html

Voortuinen

Aan de voorzijde van de kavels hanteren we een verplichte groene uitvoering bij erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied. Dit zijn groene Ligusterhagen van max. 1m hoog.

De erfgrens grenzend aan het openbaar gebied mag niet worden overschreden. Hagen moeten daarom op minimaal dertig centimeter van de erfgrens geplaatst te worden, zodat er nog ruimte is om te groeien op het eigen perceel.

Achtertuinten

Ook de overige erfafscheidingen tussen de percelen worden verplicht in hagen of heesterbeplanting uitgevoerd. Een hoge doorgaande groene haag, een begroeid scherm of een wilgenmat van max 2m hoog.

De vrijstaande woningen zijn een voortzetting van de typologie aan de Agathastraat. De kaprichting van het hoofdgebouw is parallel aan de straat. De driezijdige oriëntatie van de woningen wordt weerspiegeld in de architectuur. Op deze kavels zijn geen cataloguswoningen toegestaan. Een locatie-specifiek ontwerp beantwoordt aan de kwaliteiten van deze twee grote kavels langs de westelijke rand van het plan.

Kavels 3 t/m 10

Bouwregels

- Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak (zie kaartje)
- Hoofdgebouw: maximale goothoogte is 6 meter, maximale bouwhoogte is 11 meter.
- Aan-/uit-/bij(ge)bouw: maximale goothoogte is 3 meter, maximale bouwhoogte is 7 meter.
- Aan-/uit-/bij(ge)bouwen liggen 3 meter terug ten opzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw
- De afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter. In het geval van twee-onder-een-kap woning is dit aan één zijde.

Parkeren

- Er dienen minstens twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd. Een garage wordt niet meegerekend.

Voor alle bestemmingsplanregels zie:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0717.0186BPBlustIIIAag-VG01/r_NL.IMRO.0717.0186BPBlustIIIAag-VG01.html

Voortuinen

Aan de voorzijde van de kavels hanteren we een verplichte groene uitvoering bij erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied. Dit zijn groene Ligusterhagen van max. 1m hoog.

De erfgrans grenzend aan het openbaar gebied mag niet worden overschreden. Hagen moeten daarom op minimaal dertig centimeter van de erfgrans geplaatst te worden, zodat er nog ruimte is om te groeien op het eigen perceel.

Achtertuinten

Ook de overige erfafscheidingen tussen de percelen worden verplicht in hagen of heesterbeplanting uitgevoerd. Een hoge doorgaande groene haag, een begroeid scherm of een wilgenmat van max 2m hoog.

De woningen in dit gedeelte van het plan hebben een sterke zichtrelatie met het landschap. Dakoverstekken en een kaprichting haaks op de weg versterken dit beeld. Twee onder een kap woningen hebben een wisselkap, waardoor ook die een topgevel hebben. De hoekpercelen (h) hebben in de expressie van de gevel een tweezijdige oriëntatie. Bij deze kavels ligt de garage of bijgebouw aan de binnenzijde.

Kavels 11 t/m 16

Bouwregels

- Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak (zie kaartje)
- Hoofdgebouw: maximale goothoogte is 6 meter, maximale bouwhoogte is 11 meter.
- Aan-/uit-/bij(ge)bouw: maximale goothoogte is 3 meter, maximale bouwhoogte is 7 meter.
- Aan-/uit-/bij(ge)bouwen liggen 3 meter terug ten opzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw
- De afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter.

Parkeren

- Er dienen minstens twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd. Een garage wordt niet meegerekend.

Voor alle bestemmingsplanregels zie:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0717.0186BPBlustIIIAag-VG01/r_NL.IMRO.0717.0186BPBlustIIIAag-VG01.html

Voortuinen

Aan de voorzijde van de kavels hanteren we een verplichte groene uitvoering bij erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied. Dit zijn groene Ligusterhagen van max. 1m hoog.

De erfgrans grenzend aan het openbaar gebied mag niet worden overschreden. Hagen moeten daarom op minimaal dertig centimeter van de erfgrans geplaatst te worden, zodat er nog ruimte is om te groeien op het eigen perceel.

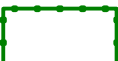
Achtertuinten

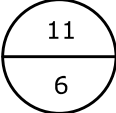
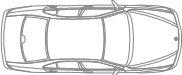
Ook de overige erfafscheidingen tussen de percelen worden verplicht in hagen of heesterbeplanting uitgevoerd. Een hoge doorgaande groene haag, een begroeid scherm of een wilgenmat van max 2m hoog.

De woningen in dit gedeelte zijn georiënteerd op de Hekweide. De kaprichting is parallel aan de watergang en de Hekweide. De hoekpercelen (h) hebben in de expressie van de gevel een tweezijdige oriëntatie. Bij deze kavels ligt de garage of bijgebouw aan de binnenzijde.



kavel 01= 691 m²
bouwvlak=215 m²

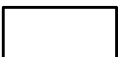
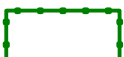
-  Woondoeleinden
-  Tuin
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Groene haag (max. 1m)
-  Groene erfscheiding (max. 2m)

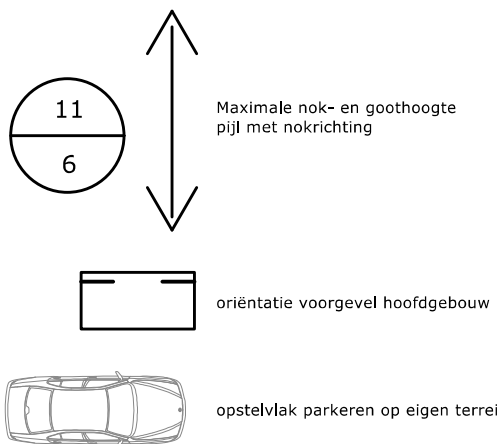
-  Maximale nok- en goothoogte
pijl met nokrichting
-  oriëntatie voorgevel hoofdgebouw
-  opstelvlak parkeren op eigen terrein

AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 01
TYPE VRIJSTAAND

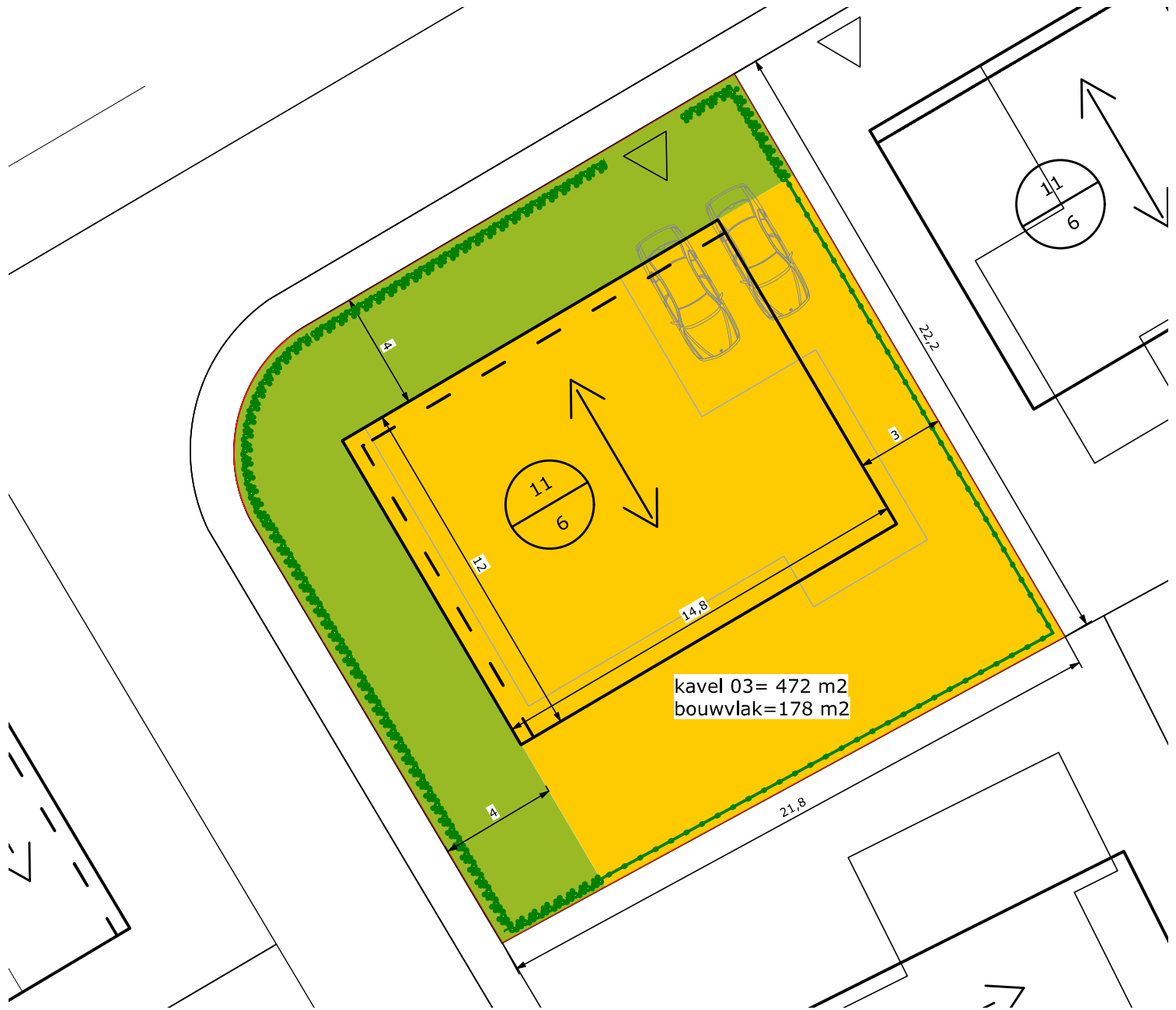


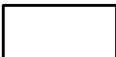
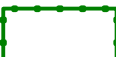
-  Woondoeleinden
-  Tuin
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Groene haag (max. 1m)
-  Groene erfscheiding (max. 2m)

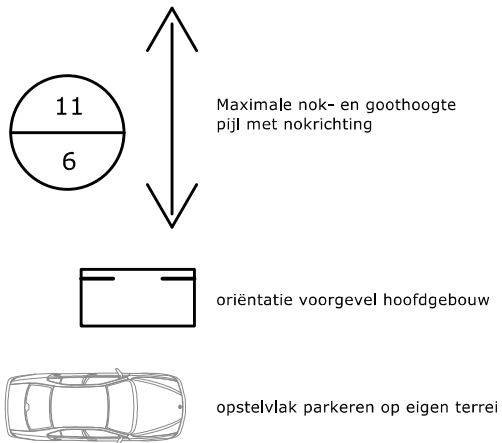


AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 02
TYPE VRIJSTAAND



-  Woondoeleinden
-  Tuin
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Groene haag (max. 1m)
-  Groene erfscheiding (max. 2m)



AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 03
TYPE VRIJSTAAND



Woondoeleinden



Tuin



Kavelgrens



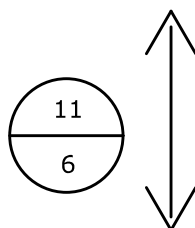
Bouwvlak hoofgebouw



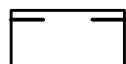
Groene haag (max. 1m)



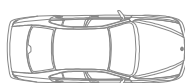
Groene erfscheiding (max. 2m)



Maximale nok- en goothoogte
 pijl met nokrichting



oriëntatie voorgevel hoofgebouw

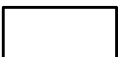
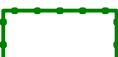


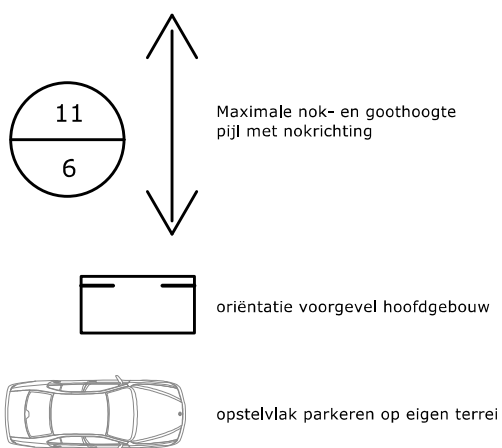
opstelvlak parkeren op eigen terrein

AAGTEKERKE
 BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 04
 TYPE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

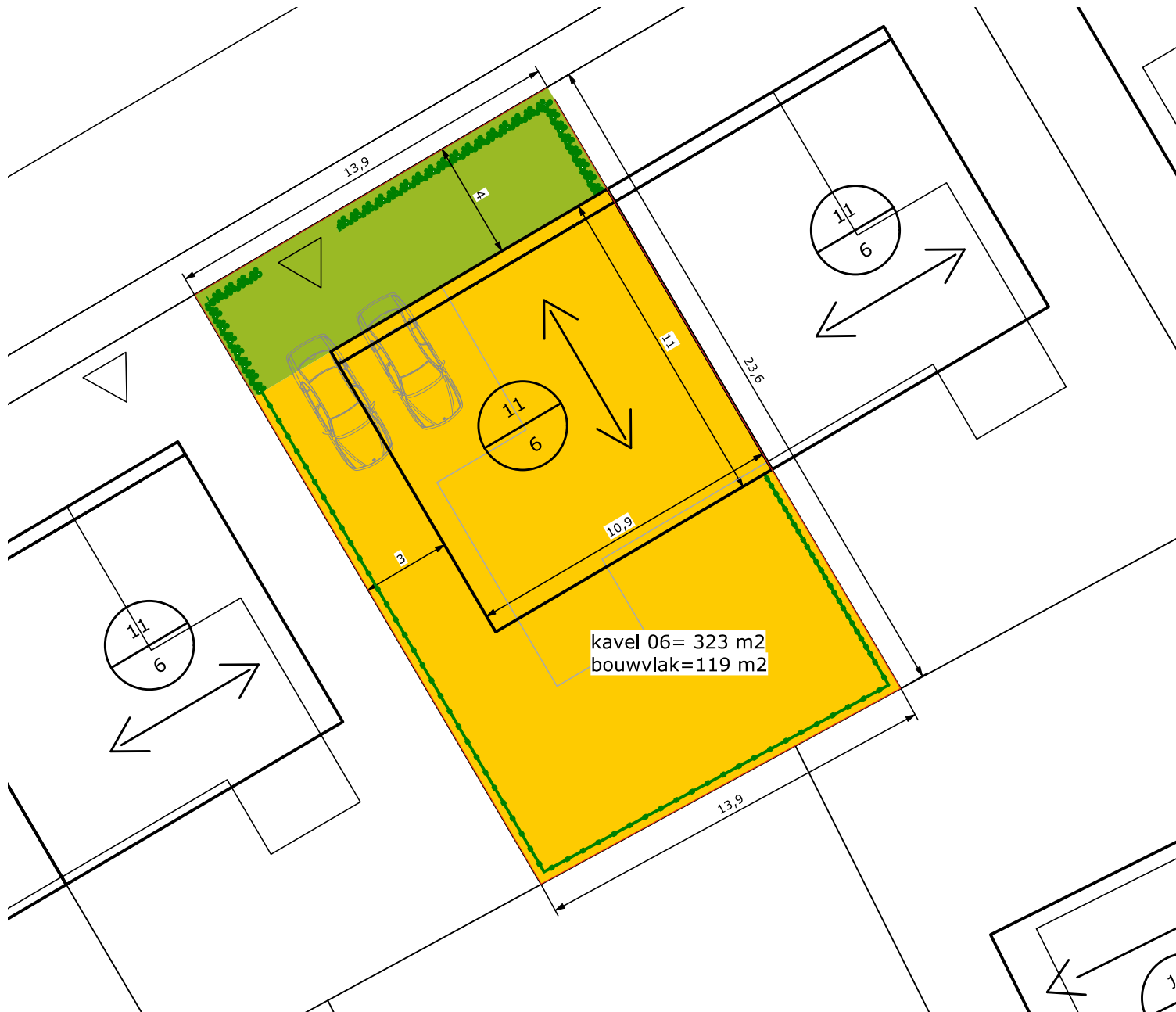


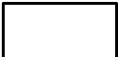
-  Woondoeleinden
-  Tuin
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Groene haag (max. 1m)
-  Groene erfscheiding (max. 2m)

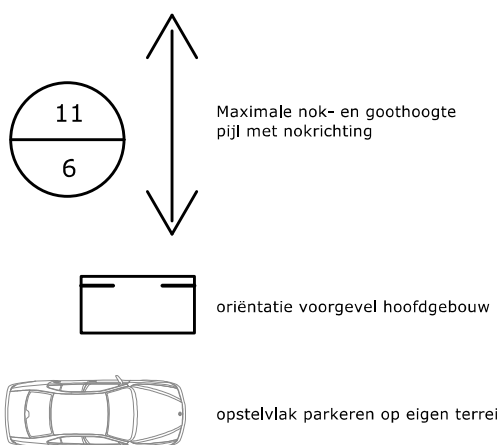


AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 05
TYPE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP



-  Woondoeleinden
-  Tuin
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Groene haag (max. 1m)
-  Groene erfscheiding (max. 2m)



AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 06
TYPE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP



Woondoeleinden



Tuin



Kavelgrens



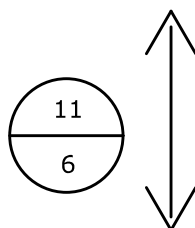
Bouwvlak hoofdgebouw



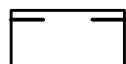
Groene haag (max. 1m)



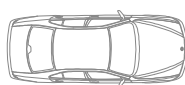
Groene erfscheiding (max. 2m)



Maximale nok- en goothoogte
pijl met nokrichting



oriëntatie voorgevel hoofdgebouw



opstelvlak parkeren op eigen terrein

AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 07
TYPE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP



kavel 08= 336 m2
bouwvlak=119 m2



Woondoeleinden



Tuin



Kavelgrens



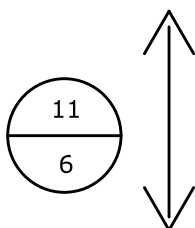
Bouwvlak hoofdgebouw



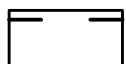
Groene haag (max. 1m)



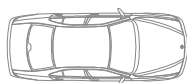
Groene erfscheiding (max. 2m)



Maximale nok- en goothoogte
pijl met nokrichting



oriëntatie voorgevel hoofdgebouw

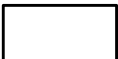


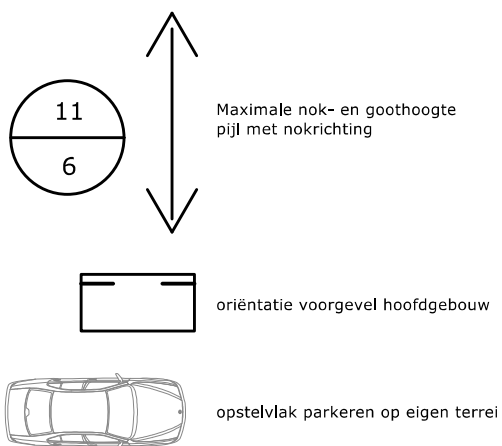
opstelvlak parkeren op eigen terrein

AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

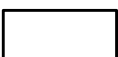
KAVELPASPOORT KAVEL NR. 08
TYPE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

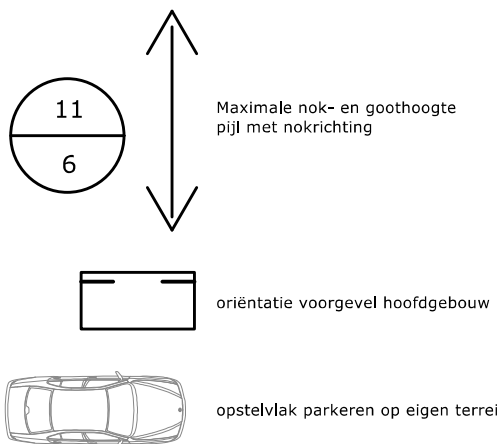


-  Woondoeleinden
-  Tuin
-  Kavelgrens
-  Bouwwlak hoofdgebouw
-  Groene haag (max. 1m)
-  Groene erfscheiding (max. 2m)





-  Woondoeleinden
-  Tuin
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak hoofgebouw
-  Groene haag (max. 1m)
-  Groene erfscheiding (max. 2m)



AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 10
TYPE VRIJSTAAND



Woondoeleinden



Tuin



Kavelgrens



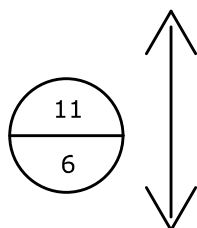
Bouwvlak hoofdgebouw



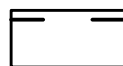
Groene haag (max. 1m)



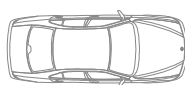
Groene erfscheiding (max. 2m)



Maximale nok- en goothoogte
pijl met nokrichting



oriëntatie voorgevel hoofdgebouw



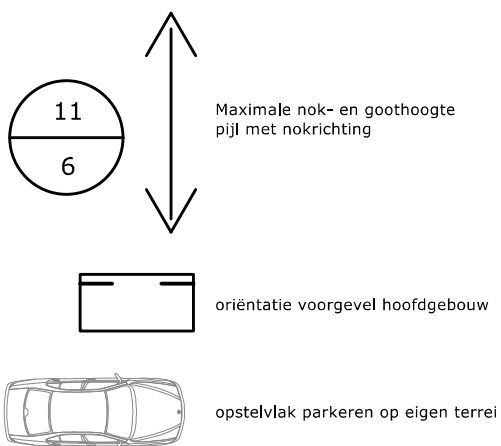
opstelvlak parkeren op eigen terrein

AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 12
TYPE VRIJSTAAND



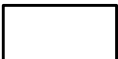
-  Woondoeleinden
-  Tuin
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Groene haag (max. 1m)
-  Groene erfscheiding (max. 2m)

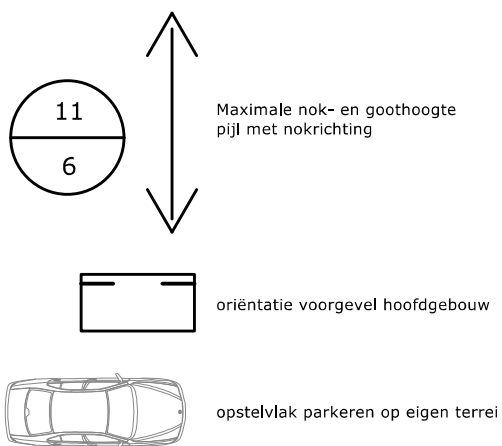


AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 13
TYPE VRIJSTAAND



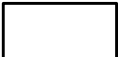
-  Woondoeleinden
-  Tuin
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Groene haag (max. 1m)
-  Groene erfscheiding (max. 2m)

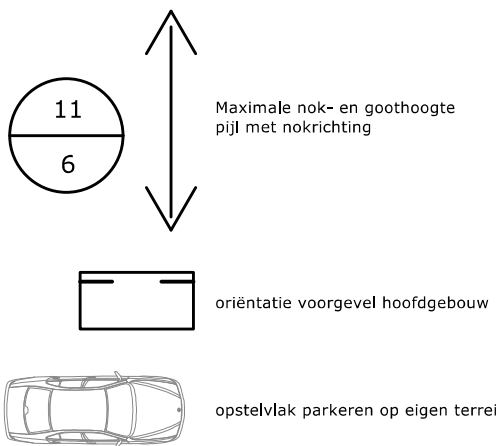


AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 14
TYPE VRIJSTAAND



-  Woondoeleinden
-  Tuin
-  Kavelgrens
-  Bouwvlak hoofdgebouw
-  Groene haag (max. 1m)
-  Groene erfscheiding (max. 2m)



AAGTEKERKE
BOUWLUST 3

KAVELPASPOORT KAVEL NR. 15
TYPE VRIJSTAAND

6. INSCHRIJFFFORMULIER



INSCHRIJFFORMULIER VOOR EEN BOUWKAVEL BOUWLUST III, AAGTEKERKE

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 kavel bouwgrond in Bouwlust III, Aagtekerke

- B.** Mijn voorkeur gaat uit naar (één van) de volgende bouwkavels (**geef duidelijk de volgorde van voorkeur aan**) *Er mogen meerdere voorkeuren (totaal 16) aangegeven worden. Bijvoorbeeld: heeft kavel 3 uw eerste voorkeur dan zet u achter kavel 3 een 1 en als kavel 11 uw tweede voorkeur heeft achter dat kavel een 2, etc.*

Beschikbare kavels

Kavel 1
Kavel 2
Kavel 3
Kavel 4
Kavel 5
Kavel 6
Kavel 7
Kavel 8
Kavel 9
Kavel 10
Kavel 11
Kavel 12
Kavel 13
Kavel 14
Kavel 15
Kavel 16

- 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 19 januari 2023 om 23:59 op het gemeentehuis ontvangen zijn!

7. BIJLAGEN

- 1. Stappenplan duurzaam bouwen**
- 2. Concept koopovereenkomst**
- 3. Concept optieovereenkomst**
- 4. Algemene verkoopvoorwaarden**
- 5. Toelichting gezamenlijke inschrijving opgenomen in punt 2 voorwaarden inschrijving en loting in de inschrijvings- en toewijzingsprocedure**



MENUKAART DUURZAAM BOUWEN

Gefeliciteerd, u gaat straks uw eigen woning bouwen! Dit betekent heel veel mogelijkheden, soms complexe vraagstukken en een flink aantal keuzes die moeten worden gemaakt. Gaan we de muren stucen of behangen? Een houten vloer of gaan we toch voor een PVC-vloer? Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er nog enkele punten waar u over na moet denken. Daar helpen wij u met deze brochure graag verder mee! In de basis is uw nieuwe woning al behoorlijk duurzaam. Toch zijn er mogelijkheden om uw nieuwe woning nog duurzamer en energiezuiniger te maken. Duurzaam bouwen is toekomstgericht bouwen. Dat betekent een comfortabele, energieneutrale of energieleverende woning zonder aardgasaan-sluiting. In deze folder geven wij u aan de hand van een stappenplan meer informatie over hoe u zich kunt voorbereiden op de bouw van uw woning. En hoe u een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele, gezonde en energiezuinige woning kunt laten realiseren.

Waarom aardgasvrij wonen?

Sinds 1 juli 2018 is het verplicht dat alle nieuwbouwwoningen aardgasvrij gebouwd worden. Daarnaast is per 1 januari 2021 besloten dat de verouderde EPC-norm (energie prestatie coëfficiënt) wordt vervangen door een nieuwe norm: de BENG-norm. Dit staat voor 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen' en geeft de minimale vereisten waar een nieuwbouwwoning aan dient te voldoen op het gebied van duurzaam bouwen. Bij de BENG-berekening wordt de energieprestatie van een gebouw niet meer in één indicator uitgedrukt (wat voorheen het geval was bij de EPC-norm), maar in drie afzonderlijke indicatoren:

- BENG-1. Het energieverlies van het gebouw, uitgedrukt in kWh/m²/jaar;
- BENG-2. De hoeveelheid fossiele brandstof die wordt gebruikt voor verwarming, koeling, warm tapwater en installaties;
- BENG-3. De hoeveelheid hernieuwbare energie als deel van het totaal primaire energiegebruik.

Naast deze drie indicatoren wordt ook een eis gesteld om oververhitting van de nieuwbouwwoning tegen te gaan. Deze indicator noemen we de TOjuli (temperatuur-overschrijding). Deze vierde indicator moet er voor zorgen dat het 's zomers niet te warm kan worden in uw nieuwe woning. Door het toepassen van koeling kan de TOjuli worden gehaald, maar er kan ook worden gedacht aan het toepassen van overstekken, (automatische) zonwering of speciaal zonwerend glas.

WAT BETEKENT ENERGIENEUTRAAL OF NUL-OP-DE-METER NU EIGENLIJK?

In de markt worden de begrippen energieneutraal en nul-op-de-meter vaak door elkaar gebruikt. Als u uw ambities vorm wilt geven, dan is het wel belangrijk om te weten wat we met welk begrip bedoelen:

- o Energieneutraal betekent dat u net zo veel energie opwekt bij uw woning als dat de woning verbruikt voor het gebouwgebonden gedeelte aan elektriciteit. Dat wil zeggen dat de stroom voor het verwarmen van de woning, het maken van warm tapwater en het ventilatiesysteem wordt afgedekt. Bij een gemiddelde vrijstaande woning zijn hiervoor 10 tot 14 zonnepanelen nodig.
- o Nul-op-de-meter betekent dat er net zo veel energie bij de woning wordt opgewekt als deze in totaliteit verbruikt. Dat is dus niet alleen de stroom voor bijvoorbeeld de warmtepomp en het ventilatiesysteem, maar ook voor alle andere (gebruiks-gebonden) apparatuur. Denk hierbij aan de elektriciteit die nodig is voor het opladen van de mobiele telefoon, de koelkast, de wasmachine, etc. Een gemiddeld Nederlands huishouden verbruikt hiervoor circa 3.000 kWh aan elektriciteit. In de praktijk zal dit betekenen dat er in totaal 24 tot 26 zonnepanelen moeten worden geplaatst. Uiteraard is dit afhankelijk van het huishoudelijke elektriciteitsverbruik.

STAP 1. DUURZAAM ONTWERPEN (TOJULI)

Een slim ontwerp is de eerste stap. Daarbij is het fijn om een architect en/of aannemer te kiezen die ervaring heeft met duurzaam bouwen. In het ontwerp van de woning kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met het oriënteren van de grote ramen op het zuiden. Dit zorgt voor het opwarmen van de woning in de winterse maanden. Daarbij moet er wel rekening worden gehouden dat er ook in de zomer veel zon binnen komt die kan zorgen voor oververhitting van de woning. Doordat uw nieuwe woning straks goed is geïsoleerd, verliest de woning weinig warmte. In de winter is dat heel erg prettig, maar in de zomerse maanden kan dit voor een te warm binnenklimaat zorgen. Hier zal in de BENG-norm met de TOjuli ook (deels) rekening mee moeten worden gehouden. Er zijn een aantal manieren waarop hier invloed op kan worden uitgeoefend:

1. Overstekken creëren

De beste manier om een woning te behoeden voor een te warm binnenklimaat is door 's zomers de zon de woning niet binnen te laten komen. Bij zuidelijk gelegen raamoppervlakten kunt u dit realiseren door overstek aan te brengen. Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan het plaatsen van een veranda. Het overstek (de veranda) zal, wanneer de zon in de zomer hoog aan de hemel staat, een natuurlijke schaduwwerking op het raamoppervlak werpen. Hierdoor krijgt de zon geen kans om via dit glasoppervlak de woning te verwarmen. In de herfst, winter en lente staat de zon een stuk lager, waardoor u toch lekker van de zon kunt genieten in uw woning.



Afbeelding: Aluminium Veranda met zonnepanelen van zonneoverkapping.com.

2. Zonwering

Bij glasoppervlakten op het westen en oosten zal een overstek zoals hierboven omschreven geen optie zijn. Vroeg of laat de dag zal de zon lager staan, waardoor een overstek geen schaduw zal werpen op het glas. Bij oostelijke- en westelijke glasoppervlakten is het daarom slimmer om zonwering toe te passen (aan de buitenzijde). De meeste mensen kiezen tegenwoordig voor elektrische zonwering. Dat kan op een later moment worden aangebracht, maar dat kan tot gevolg hebben dat de kabels over de gevel lopen. Door hier nu al over na te denken kan dit bij de bouw van de woning netjes worden weggewerkt. Dit kan door de bouwer een aansluitpunt voor (toekomstige) zonwering te laten realiseren. Uiteraard kan dit ook op het zuiden als bijvoorbeeld een veranda niet in het (tuin)ontwerp past.



3. Koelen met de warmtepomp en ventilatiesysteem

Naast het tegenhouden van warmte is het tegenwoordig ook mogelijk om de woning te koelen. Dit kan door gebruik te maken van de koelfunctie van de warmtepomp. Let op, dit is niet altijd standaard inbegrepen bij de keuze voor een lucht-water warmtepomp. Ook het ventilatiesysteem kan hier een bijdrage aan leveren. Het ventilatiesysteem zal er niet alleen voor zorgen dat in de koude maanden de duurzaam opgewekte warmte in de woning behouden blijft, maar kan zomers ook een bijdrage leveren aan een comfortabel binnenklimaat. Tijdens warme zomernachten kan het systeem koelere buitenlucht toevoeren om de warme binnenlucht hiermee te vervangen. Samen met de koelfunctie van de warmtepomp kunt u hierdoor op warme zomerse dagen comfortabel en koel in uw woning verblijven.



Overige punten die van belang zijn bij het duurzaam ontwerpen:

- o Creëer voldoende ruimte voor het effectief opwekken van duurzame (zonne-)energie. Bij voorkeur zijn dit dakvlakken met oost-, zuid- en west oriëntaties indien het een schuin dak betreft. Hierdoor wordt de stroom een groot gedeelte van de dag direct verbruikt;
- o Bij een duurzame woning is meer ruimte nodig voor technische installaties. Denk hierbij aan de warmtepomp met eventueel een extern boilervat, maar er moet ook ruimte zijn om de omvormer(s) van de zonnepanelen een plekje te geven. En wat te denken van een eventueel toekomstig accu-systeem. Stem de locatie van de technische ruimte af op de ruimten waar tapwater nodig is, om de tapwatertijden zo kort mogelijk te houden. Zorg daarnaast voor een plek voor het ventilatiesysteem;
- o Door de technische ruimte te lokaliseren onder de badkamer kan een douchepijp wtw (warmte terugwin)-systeem geplaatst worden;
- o Denk bij het ontwerp ook aan het langer zelfstandig thuis wonen. Houd rekening met rolstoelvriendelijke bredere deurposten en zorg dat er ruimte in de hal is om een eventuele kinderwagen of rollator te plaatsen. Plaats eventueel al tapwaterpunten en een afvoer om de garage of werkkamer om te vormen tot toekomstige slaap-/badkamer op de begane grond.



Wist u dat...

het ook goed mogelijk is om met beplanting oververhitting tegen te gaan? Ook bomen of pergola's met begroeiing kunnen voor schaduw zorgen. Bovendien zorgen planten door verdamping voor enige mate van verkoeling in uw tuin. Om er voor te zorgen dat er in de winter wel voldoende lichtinval in de woning is, kunt u voor beplanting kiezen die in de winter het blad verliest.

STAP 2. DUURZAME SCHIL (BENG 1)

De jas van de woning bestaat uit de begane grondvloer, de gevel, het dak en de beglazing. Vanuit het bouwbesluit worden minimale isolatienormen gesteld aan deze verschillende onderdelen. De ontwikkelingen zijn de afgelopen jaren razend snel gegaan en per 1 januari 2021 gelden de volgende minimale eisen:

Vanuit het oogpunt van duurzaam bouwen adviseren wij de isolatie van de vloer en de gevel op te hogen. Ook is het slim om HR+++ glas toe te passen. Hierbij heeft het verbeteren van het glas naar drievoudig glas de hoogste prioriteit:

	Bouwbesluit	Advies (minimaal)
Vloer	Rc 3,7	Rc 5,0
Gevel	Rc 4,7	Rc 5,5
Dak	Rc 6,3	Rc 6,3
Beglazing	HR++	HR+++

Vloer

Bijna alle nieuwbouwwoningen worden voorzien van heerlijk comfortabele vloerverwarming, maar hier is in de isolatiegraad nog geen rekening mee gehouden. Het verwarmen van uw woning vindt daardoor plaats op een zeer constante wijze. U hoeft nooit aan de instellingen van de thermostaat te zitten. Door de isolatiewaarde van de vloer te verhogen gaat er nog minder warmte verloren via de geventileerde kruipruimte.

Gevel

Na het dak gaat bij de gevel de meeste warmte verloren. Ons advies is daarom om de isolatiewaarde van de gevel te verhogen naar Rc 5,5.

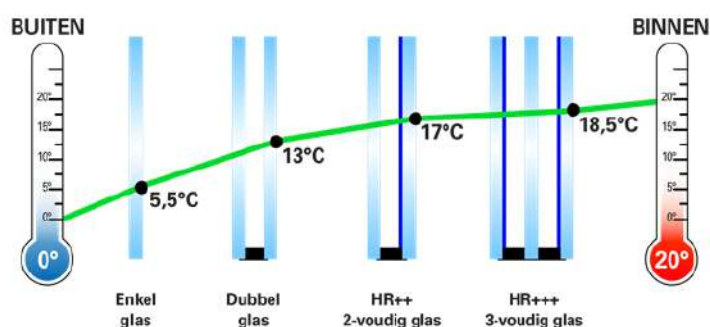
Glas

Kies voor drievoudig glas in plaats van (dubbel) HR++ glas. Ondanks het feit dat er standaard al wordt gewerkt met isolerend HR++ glas, isoleert dit 5x minder dan de gevels van uw woning. Veel van de warmte gaat dan ook verloren door het glas. Drievoudig glas isoleert tot wel 35% beter dan HR++ glas. Bijkomend voordeel is dat uw woning hiermee voorbereid is op de toekomst. Drievoudig glas wordt de norm en vaak is het niet mogelijk om HR++ te vervangen door drievoudig glas (in verband met de dikte van het kozijn). Een ander voordeel is dat drievoudig glas geluid van buiten een stuk beter dempt dan HR++ glas. Tevens heeft drievoudig glas aan de binnenzijde een hogere temperatuur dan HR++ glas. Dit heeft als voordeel dat er een verminderde koudeval bij de ruiten ontstaat en het nog prettiger wordt om u in de winterse maanden vlak bij het glas te begeven.

Overige punten die van belang zijn bij een duurzame schil:

- o Pas isolatie van de fundering toe met minimaal Rc 3,5;
- o Zorg voor een goede kierdichting met een QV;10 van 0,3 of lager;
- o Laat een controle uitvoeren van de luchtdichtheid middels een blowerdoortest/ luchtdichtheidsmeting, eventueel in combinatie met een infrarood onderzoek.

Oppervlakte temperatuur bij de verschillende typen beglazing



Een ruit van drievoudig glas is onder winterse omstandigheden 1,5 graad warmer aan de binnenzijde dan een HR++ ruit.

STAP 3. WARMTE, KOUDE EN VENTILATIE (BENG 2)

Een aardgasvrije, duurzame woning vraagt een andere installatie dan u nu hoogstwaarschijnlijk vanuit uw huidige woning gewend bent. De meeste nieuwbouwwoningen worden voorzien van een warmtepomp om warmte op te wekken en het warm tapwater te verzorgen.



Waarom warmte terugwinning?

Warmteterugwinning is een techniek om warmte uit af te voeren ventilatielucht of warm douchewater te halen. Dit gebeurt door middel van een warmtewisselaar. Alleen de warmte wordt teruggewonnen, zonder schoon water of schone lucht direct in aanraking te laten komen met vervuild douchewater of de vervuilde ventilatielucht. Het grote voordeel hiervan is dat de warmtepomp minder hard hoeft te werken om uw woning te verwarmen en te voorzien van warm tapwater. Hierdoor verbruikt een warmtepomp minder energie en is uw energierekening aan het einde van de maand een stuk lager!

Lucht-water warmtepomp

Bij de keuze voor een warmtepomp kan grofweg worden gekozen voor een lucht-water warmtepomp of een grond-water warmtepomp. Een lucht-water warmtepomp maakt gebruik van een buitenunit om warmte te onttrekken aan de buitenlucht (zie afbeelding). Optioneel kan worden gekozen voor een grond-water warmtepomp. In plaats van de buitenunit haalt de warmtepomp de warmte uit de bodem. Een bodem-warmtepomp heeft een aantal grote voordelen ten opzichte van een lucht-water warmtepomp:

1. Geen buitenunit nodig, de bron zit in de grond;
2. Een grond-water warmtepomp heeft een hoger rendement om warmte te leveren. Hierdoor is het energieverbruik van een grond-water warmtepomp over een jaar gezien een stuk lager dan een lucht-water warmtepomp. Op jaarbasis kan dit 500 tot 1.000 kWh schelen;
3. Een grond-water warmtepomp heeft een (veel) hoger rendement om uw woning van koeling te voorzien. Waar dit bij een grond-water warmtepomp circa 50 – 100 kWh op jaarbasis kost, zal dit bij een lucht-water warmtepomp op kunnen lopen tot 1.000 – 1.500 kWh (let op, de koelfunctie is niet standaard inbegrepen bij de lucht-water warmtepomp);
4. De bodembron gaat veel langer mee dan de buitenunit van de standaard inbegrepen lucht-water warmtepomp (minimaal 30 jaar voor de bodembron ten opzichte van 15 jaar voor de buitenunit);
5. Door de totale lagere energievraag (in kWh) bij een grond-water warmtepomp dienen aanzienlijk minder zonnepanelen geplaatst te worden om alle energie zelfstandig op te wekken. Hierdoor bent u in de toekomst minder vatbaar voor de wijzigingen in de regelgeving rondom het salderen (terugleveren van energie aan het net). De salderingsregeling zal vanaf 1 januari 2023 afgebouwd worden naar 1 januari 2031, waarna saldering (hoogstwaarschijnlijk) definitief is afgeschaft.



Afbeelding: Remeha Eria Tower links de buitenunit en rechts het binnendeel.

Een grond-water warmtepomp heeft wel een hogere initiële investering. Het is van belang om deze rekensom duidelijk te hebben en hierbij te kijken naar de total cost of ownership (TCO) over een langere woonperiode (bijvoorbeeld 15 of 30 jaar).

Koeling bij de lucht-water warmtepomp

Zoals bovenstaand aangegeven is de koelfunctie bij een grond-water warmtepomp standaard inbegrepen. Dit is niet altijd het geval bij een lucht-water warmtepomp. Om gebruik te maken van de koelfunctie dient de lucht-water warmtepomp bij enkele leveranciers hiervoor geschikt gemaakt te worden. Ook is het mogelijk dat een aantal andere elementen in de woning aangepast te worden, zoals de verdelers van de vloerverwarming. Het is daarom belangrijk hier van te voren over na te denken en dit te bespreken met de aannemer/installateur.

Tapwatervoorraad

Een warmtepomp kan heel efficiënt warm water maken, maar doet dit langzaam ten opzichte van bijvoorbeeld een cv-ketel. Daarom wordt een warmtepomp altijd geplaatst met een tapwatervoorraadvat. Standaard is dit vaak 120 tot 180 liter, maar u kunt dit uitbreiden. Per huishouden kan de benodigde tapwatervoorraad verschillen. Dit hangt af van de comforteisen, installaties en aantal personen in het huishouden. Bedenk van te voren wat uw eisen zijn en bespreek dit met de aannemer/installateur.



Na een koude winterdag...

Na een koude winterdag bent u met het gezin een mooie wandeling gaan maken. Bij thuiskomst wilt u lekker in bad gaan zitten, maar uw kinderen willen eigenlijk ook wel even opwarmen onder de douche. Is de tapwatervoorraad van 180 liter van uw warmtepomp dan wel voldoende?

We gaan er dan van uit dat u het bad vult en uw kinderen achter elkaar willen douchen. Het vullen van uw bad kost ongeveer 93 liter water uit uw voorraadvat. Uw beide kinderen willen per persoon 10 minuten onder de douche staan. We nemen aan dat uw douchekop 10 liter per minuut verbruikt. Doordat u in uw woning een douche warmteterugwininstallatie heeft, vragen beide douchebeurten in totaal 58 liter uit uw voorraadvat.

In totaal is er dan 151 liter nodig uit het voorraadvat. We kunnen hiermee concluderen dat een voorraadvat van 180 liter voldoende is om een bad te nemen en daarna nog 20 minuten te douchen.

Een douche WTW is een systeem dat veel wordt toegepast om de tapwatervoorraad efficiënter te kunnen benutten. Dit systeem zorgt er voor dat u langer kunt doen met uw tapwatervoorraad. Het warme vervuilde afvalwater zal het koude toevoerwater voorverwarmen. Hierdoor is bij het douchen tot wel 40% minder energie nodig! Voor veel huishoudens zal een tapwatervoorraad van 180 liter in combinatie met een douche WTW voldoende zijn. Dit hangt uiteraard wel af van uw comfortwensen: hoe lang wilt u (of willen uw kinderen) kunnen douchen? En neemt u een waterbesparende douchekop of een regendouche? Komt er een bad in de woning? Zijn er meerdere douches in de woning aanwezig? In het kader kunt u een rekenvoorbeeld hiervan vinden.

Overige punten die van belang zijn bij duurzame warmte, koude en ventilatie:

- o Bij een goed geïsoleerde, luchtdichte woning wordt normaal gesproken een recirculatie afzuigkap toegepast in de keuken. Bij enkele ventilatiesystemen is het mogelijk om de afzuigkap hierop aan te sluiten. Bespreek dit met de installateur en/of keukenleverancier;
- o Bedenk voor uzelf wat de functies van de verschillende kamers worden op de verdieping. Is het noodzakelijk om de kamers snel te kunnen verwarmen? Overweeg in dat geval laagtemperatuur radiatoren in plaats van vloerverwarming of infraroodpanelen als bijverwarming.
- o Kiest u voor een lucht-water warmtepomp? Bespreek de locatie van de buitenunit met de aannemer/installateur. Om geluidshinder te voorkomen dient hier goed over nagedacht te worden. Denk hierbij ook aan uw (toekomstige) burens;
- o Moderne ventilatiesystemen werken met warmteterugwinning en bewaken de binnenluchtkwaliteit op basis van CO₂ en luchtvochtigheid (in de badkamer). Het energieverlies wordt hiermee aanzienlijk verlaagd en hiermee realiseert u een gezond binnenklimaat;
- o Een douchepijp met warmteterugwinning is over het algemeen efficiënter dan een douchebak met warmteterugwinning.

STAP 4. DUURZAME ENERGIE OPWEKKEN (BENG 3)

Een vierde stap in het proces is het opwekken van duurzame energie op het eigen dak. Dit kan met zonnepanelen en/of zonnecollectoren. Een zonnecollector is over het algemeen minder interessant, omdat het warme tapwater al wordt verzorgd door een energiezuinige en efficiënte warmtepomp.

Door te investeren in zonnepanelen kunt u (al dan niet gedeeltelijk) zelfvoorzienend worden en de maandelijkse energierekening flink naar beneden brengen. Hoeveel panelen er nodig zijn is onder meer afhankelijk van het huishoudelijke energieverbruik. Onderstaand een indicatie voor het benodigde aantal panelen bij een gemiddelde vrijstaande of twee-onder-een-kap woning in Nederland:

- O Circa 12 tot 14 zonnepanelen van minimaal 320 Wp. Dit is voldoende om het stroomverbruik van de warmtepomp en het ventilatiesysteem af te dekken met als gevolg een lage energierekening: een energie neutrale woning
- O Circa 24 tot 26 zonnepanelen van minimaal 320 Wp. Dit is voldoende om naast het stroomverbruik van de warmtepomp en het ventilatiesysteem ook het stroomverbruik van alle apparatuur, zoals een koelkast, vaatwasser, mobiele telefoons, etc. af te dekken. Hierdoor is er uiteindelijk geen sprake van maandelijkse energielasten: een NOM-woning.

Tegenwoordig wordt er vrijwel alleen nog gewerkt met mono-kristallijn zonnepanelen. Deze hebben een donkere/zwarte uitstraling. Zonnepanelen kunnen op het westen, oosten en zuiden worden geplaatst. Rekening houdende met de aanstaande wijzigingen van de salderingswet kan het verstandig zijn om de panelen zowel op het oosten als op het westen te plaatsen. Bespreek dit met uw installateur. Het is ook mogelijk om design zonnepanelen toe te passen, zie de onderstaande afbeelding voor een voorbeeld.



Afbeelding: Solinso zonnepaneelplaten



TIP:

Besluit u om niet direct extra zonnepanelen aan te schaffen? Laat dan in ieder geval een loze leiding vanuit de zolder naar de meterkast lopen. Wanneer u in de toekomst besluit om extra zonnepanelen te plaatsen, dan kan er gemakkelijk een verbinding worden gemaakt naar de meterkast.

STAP 5. VERLICHTING EN EFFICIËNTE APPARATUUR (OVERIGE MAATREGELEN)

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

- O Ledverlichting- Binnen en buiten met aanwezigheidsdetectie en/of schemerschakeling;
- O Hotfill-aansluiting- Warmwataansluiting voor hotfill-wasmachine en-vaatwasser;
- O A+++-apparatuur- Zoals koelkasten, tv, wasmachine, vaatwasser et cetera.

Ga naar www.duurzaambouwloket.nl voor meer tips over besparing op gedrag om zodoende meer rendement uit uw duurzame woning te halen.

Aansluiting (toekomstige) elektrische auto

Het is niet onwaarschijnlijk dat u over een aantal jaren de trotse bezitter bent van een elektrische auto. Het aanschaffen van een elektrische auto wordt voor steeds meer mensen toegankelijk. Met de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein is het verstandig hier (alvast) rekening mee te houden. Door het aanleggen van een voorziening om hier in de toekomst een laadpunt op aan te sluiten kan een hoop gedoe worden voorkomen. Afhankelijk van waar de auto komt te staan, is het mogelijk om alvast een aansluiting voor de (toekomstige) elektrische auto te laten realiseren. Zo kan er bijvoorbeeld een 5x6 mm² kabel worden ingegraven met een UTP- Cat6 datakabel.

Een klimaatbestendige wijk

Uw gemeente besteedt aandacht aan de klimaatbestendigheid van haar wijken. De klimaatbestendigheid van de wijk bestaat niet alleen uit de openbare ruimte, maar vraagt ook wat van u als kaveleigenaar. Samen met uw burens kunt u hierin het verschil maken. Klimaatbestendigheid gaat verder dan beperkte mate van verharding in de tuin. Een groen dak is niet alleen goed voor het vasthouden van water en de levensduur van uw dakbedekking, maar ook van toegevoegde waarde voor de biodiversiteit in de wijk. Daarbij kijkt het 's ochtends bij het openen van de gordijnen een stuk prettiger op uw prachtige sedumdak, dan op een zwart bitumen dakbedekking van uw aanbouw of schuurtje. Maatregelen waar u aan kunt denken:

- O Regenwatervijvers
- O Grindstroken
- O Infiltratiekratten
- O Groene daken
- O Regentonnen
- O Groene gevels
- O Waterdoorlatende verharding
- O Regenwateropvang & hergebruik
- O Broedplaatsen voor vogels
- O Verblijfplaats(en) voor vlinders en/of vleermuizen
- O Insectenhôtels
- O Groene erfafscheidingen



Afbeelding: Wateropvangreservoir (Wadi) in een woonwijk



Heeft u vragen?

Bel of mail dan met het Duurzaam Bouwloket.
E-mail: info@duurzaambouwloket.nl
Tel: 072 - 743 39 56



KOOPOVEREENKOMST (Bouwlust III, Aagtekerke)

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Veere**, kantoor houdende te 4357 ET Domburg, gemeente Veere, Traverse 1;
hierna te noemen: verkoper;
ten deze vertegenwoordigd door de heer R.J. van der Zwaag in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Veere en als zodanig ingevolge artikel 171 van de gemeentewet de gemeente Veere rechtsgeldig vertegenwoordigende, en onder verwijzing naar artikel 160 lid 1 sub e van de gemeentewet handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van *;

en

2. *
hierna *tezamen te noemen: koper;

verkoper en koper hierna tezamen ook te noemen: partijen;

nemen het volgende in aanmerking

Partijen hebben op * met elkaar een optieovereenkomst gesloten ten aanzien van de hierna te omschrijven onroerende zaak.

Koper heeft ter zake van de optieovereenkomst een optievergoeding betaald aan de verkoper van *eenduizend euro (€ 1.000,00).

De koper heeft de optie tijdig ingeroepen.

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 Bouwlust III te Aagtekerke, gemeente Veere, kadastraal bekend gemeente Mariekerke sectie I nummer *, groot ongeveer * m², met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte;
globaal aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets met het kavelnummer *;
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 (€ ,00), te vermeerderen met eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting ten bedrage van * euro (€ *,00), dus totaal * euro (€ *,00). De aan de koopprijs ten grondslag liggende prijs per vierkante meter is * euro (€ *,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 elf december tweeduizend acht, 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 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 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 voorgeschieden, 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:
Indien de onroerende zaak grenst aan gemeente-eigendommen is de koper verplicht de onroerende zaak binnen drie maanden na voltooiing van de daarop op te richten bebouwing op zijn kosten van die aangrenzende grond af te scheiden en afgescheiden te houden.
Als koper overgaat tot het plaatsen van erfafscheidingen, zoals schuttingen, muren of heggen, in afwijking van de definitief vast te stellen of vastgestelde perceelsgrens, 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 alleen plaats als definitieve kadastrale grootte meer dan vijf procent (5%) afwijkt van de grootte die is vermeld bij de omschrijving van de onroerende zaak.

5. Het rapport, bedoeld in artikel 9 van de algemene voorwaarden is: het *, op * opgesteld door * onder nummer *. De koper heeft kennisgenomen van de inhoud van dit rapport.
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 reeds aan de verkoper als optievergoeding betaalde bedrag van * eenduizend euro (€ 1.000,00) 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 is anders dan door overlijden.

Notariskeuze/woonplaatskeuze

Artikel 4

1. De akte tot levering zal worden opgemaakt door *, notaris te */een notaris of toegevoegd notaris verbonden aan het kantoor van *, notarissen te *, dan wel diens waarnemer of opvolger.
2. 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 zijn voor rekening van de koper.

Bestemming en gebruik/Omgevingsvergunning/Bouwplicht

Artikel 6

1. De onroerende zaak heeft de bestemming * en kan dienovereenkomstig worden gebruikt.
2. De bebouwing moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012.
3. De koper is voornemens het verkochte te bebouwen met een woning met garage een en ander met inachtneming van de ter plaatse geldende wettelijke en stedenbouwkundige voorschriften
4. Met de bebouwing moet worden aangevangen binnen een half jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, en dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet.
5. Indien binnen zesendertig 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 het op de onroerende zaak te stichten woning in gebruik is genomen, is op het bepaalde in de leden 4, 5 en 6 het bepaalde in artikel 31 van de algemene voorwaarden van toepassing.

Afwezigheid 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 inschrijfbare 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 op * 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 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 hierna sub 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 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 geldverstrekker heeft verkregen tot een totale hoofdsom van * onder de bij de grote geldverstrekker 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 behoefte 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 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 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 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
te Domburg op

te

op

R.J. van der Zwaag.

*

ONTVANGSTBEVESTIGING

Ondergetekende

*

verklaart een door alle partijen ondertekend exemplaar van deze koopovereenkomst te hebben ontvangen.

Getekend te

op



OPTIEOVEREENKOMST VOOR KOOPOPTIE BOUWLUST III, AAGTEKERKE

WONINGBOUWKAVEL NUMMER

Ondergetekenden,

1 De gemeente Veere, ten deze vertegenwoordigd door de heer J. Paardekooper, hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, hiertoe gemandateerd door het college van burgemeester en wethouders bij 'Algemeen mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit Veere 2021';

Hierna te noemen: **“de gemeente”**

En

[]

Hierna te noemen: **“optiehouder”**

Hierna gezamenlijk te noemen: “Partijen”

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. De gemeente geeft kavels uit in Bouwlust III in Aagtekerke, waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld;
- b. 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 aankoper bij het tot stand komen van de koopovereenkomst kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan komen voor zijn risico.
- c. 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:
 - 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;
- c. de Kavel is onderzocht op mogelijke verontreiniging en eventueel zodanig is gesaneerd, dat het geschikt is voor het gebruik als bouwgrond voor een woning.
- d. Optiehouder heeft interesse in de aankoop van bouwkavel [nummer, omschrijving] voor de bouw van een woning voor zelfbewoning, tegen een koopsom en verdere voorwaarden zoals hierin omschreven;
- e. 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;
- f. 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 optiehouder voldoet aan de geldende regelgeving en de op deze kavels van toepassing zijnde bepalingen;
- 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 optiehouder gedurende de optieperiode het exclusieve recht om op de in deze overeenkomst genoemde wijze en tegen een koopsom van EUR [...] exclusief omzetbelasting en exclusief kosten koper aan te kopen op voorwaarden en bedingen conform bijgevoegd model "Overeenkomst van verkoop en koop" een perceel bouwgrond, gelegen in Bouwlust III te Aagtekerke, bij partijen bekend als Kavel nummer, kadastraal bekend gemeente [...], sectie [...], nummer [...] gedeeltelijk, totaal groot ca..... m², zoals dit globaal en schetsmatig is aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer, hierna: de "Optie". De Kavel is bestemd als woningbouwkavel.
2. De Optie heeft een looptijd van drie maanden, ingaande op [datum] en eindigend op [datum]. De optie kan eenmalig met een periode van drie maanden worden verlengd. Optiehouder is gerechtigd om de Optie tussentijds op te zeggen, aldus dat het exclusieve recht op aankoop door optiehouder komt te vervallen, door middel van een aan de gemeente gerichte aangetekende brief.

3. De optieovereenkomst en de daaruit voortvloeiende Optie is persoonlijk en niet overdraagbaar aan derden.
4. Optiehouder is voor de Optie aan de gemeente een bedrag van € 1000,- exclusief eventueel daarover verschuldigde (omzet)belasting als optievergoeding verschuldigd. Voor de betaling van de optievergoeding zal de gemeente een factuur verstrekken aan optiehouder. De optievergoeding moet binnen de uiterste betalingstermijn van de betreffende factuur zijn voldaan onder vermelding van het factuur- en kavelnummer. Indien deze verschuldigde optievergoeding niet, niet tijdig en/of geheel is voldaan binnen de daarvoor geldende betalingstermijn, is deze optieovereenkomst van rechtswege, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, ontbonden. 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 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 tot stand komt tussen de gemeente en 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 terzake de Optie. Eventuele rente over de betaalde optievergoeding vervalt aan de gemeente.
5. Indien optiehouder gedurende de looptijd van deze optieovereenkomst in staat van faillissement wordt verklaard, aan deze surseance van betaling wordt verleend, dan wel indien de Wet homologatie onderhands akkoord op de optiehouder van toepassing wordt dan wel indien de optiehouder op andere wijze het vrije beheer over het vermogen verliest, bijvoorbeeld door maar niet beperkt tot executoriaal beslag op roerende of onroerende zaken, is deze optieovereenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
6. Deze optieovereenkomst eindigt:
 - a. drie 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 en/of de uitgifte als vermeld in deze optieovereenkomst en/of de (concept) koopovereenkomst;
 - b. indien optiehouder verklaart de optieovereenkomst te willen beëindigen en af te zien van de aankoop van het perceel op de wijze als voorzien in artikel 2 van deze optieovereenkomst, 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 en/of de uitgifte als vermeld in deze optieovereenkomst en/of de (concept) koopovereenkomst;
 - c. door het inroepen van de Optie door de optiehouder, conform het bepaalde

in artikel 8 van deze optieovereenkomst, en zodra de gemeente de door de optiehouder getekende Overeenkomst van verkoop en koop voor de Kavel heeft ontvangen.

De gemeente zal de optiehouder schriftelijk (waaronder ook wordt verstaan per e-mail aan het door optiehouder opgegeven e-mailadres) mededeling doen van de beëindiging van de optieovereenkomst onder vermelding van de toepasselijke situatie als hier sub a., b. en c. beschreven.

7. Optiehouder kan om eenmalig om een verlenging van de optietermijn verzoeken. De gemeente kan in dat geval besluiten tot verlenging van deze overeenkomst met maximaal drie maanden onder het stellen van nadere voorwaarden. Voor de verlenging van de koopoptie is optiehouder aan de gemeente een optievergoeding verschuldigd van € 1000,- exclusief eventueel daarover verschuldigde (omzet)belasting. Het bepaalde in artikel 4 van deze optieovereenkomst is van overeenkomstige toepassing.
8. Zodra de optiehouder besluit de Kavel te kopen, zal deze aan de gemeente schriftelijk berichten de Optie in te roepen. 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 via: grondzaken@veere.nl. Het bericht moet de gemeente hebben bereikt voor het verstrijken van de looptijd van de Optie. Uiterlijk binnen vijf dagen na het invoeren 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. De bij de Overeenkomst van verkoop en koop gevoegde verkooptekening waarop het verkochte globaal en schetsmatig wordt aangeduid, zal in de plaats treden van de bij deze optieovereenkomst gevoegde tekening.
10. De optiehouder kan de gemeente nimmer aansprakelijk stellen voor schade welke optiehouder lijdt of zal lijden als gevolg van het uitoefenen van de bevoegdheden, ontleend aan deze optieovereenkomst.
11. De optiehouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken en (schade)vorderingen van derden, welke het gevolg zijn van het uitoefenen van de bevoegdheden, ontleend aan deze optieovereenkomst.
12. Bij deze overeenkomst behoort de tekening nummer [] van [datum] alsmede de Overeenkomst van verkoop en koop en de bijbehorende 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.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend,

<Plaats, datum>

<Plaats, datum>

Gemeente:

Optiehouder:

CONCEPT

GEMEENTE



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 onderzoekrapport 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 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 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 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 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 blijktens 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 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 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 last 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 dien 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 (kettingsbeding) van de "Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Veere" van toepassing.



Memo

datum : 21 december 2022
onderwerp : Toelichting punt 2 voorwaarden inschrijving en loting bij
inschrijvings- en toewijzingsprocedure bouwkavels Bouwlust III, Aagtekerke
registratie code : 22B.13817

Op de inloopavond op 14 december 2022 ontstonden enige vragen over de uitvoering van de loting en de kansengelijkheid wanneer er als inschrijver voor wordt gekozen gezamenlijk in te schrijven zoals vermeld in punt 2 van de Voorwaarden inschrijving en loting in de Inschrijvings- en toewijzingsprocedure bouwkavels Bouwlust III, Aagtekerke. In onderstaande toelichting is de lotingsprocedure verder uitgeschreven om hiermee onduidelijkheid weg te nemen.

De loting zal plaatsvinden in twee rondes. Alle inschrijvers, zowel de individuele als ieder van de gezamenlijke inschrijvers krijgen een eigen lotingsnummer.

Ronde 1:

In ronde 1 doen de gezamenlijke inschrijvers met het lotingsnummer van één van hen mee. Het lotingsnummer van de mede-inschrijver wordt in die fase apart gehouden. De overige individuele inschrijvers doen uiteraard allemaal met hun eigen lotingsnummer mee. De ronde duurt tot er vijf kavels voor twee-onder-een-kapwoningen zijn vergeven. In dat geval is het namelijk niet meer mogelijk om gezamenlijk in te loten.

Ronde 2:

In ronde 2 worden de apart gehouden lotingsnummers toegevoegd die nog niet gezamenlijk zijn ingeloot in ronde 1. Hierdoor doen alle nog overgebleven inschrijvers als individu met een eigen lotingsnummer mee.

In beide rondes geldt, dat wanneer je lotingsnummer wordt getrokken je een reservering krijgt aangeboden op het kavel van je laagste voorkeursnummer dat nog beschikbaar. In het geval van een gezamenlijke inschrijving is het dan ook van belang dat vooraf duidelijk is dat wanneer je individuele lotingsnummer wordt getrokken en er nog één kavel voor een twee-onder-een-kapwoning over is, je deze kavel dan toch wilt afnemen. Wanneer je alleen gezamenlijk een kavel voor een twee-onder-een-kapwoning toegewezen wilt krijgen, dient dit aangegeven te zijn op inschrijfformulier door een S te plaatsen achter het betreffende voorkeursnummer. Hierdoor is duidelijk dat deze voorkeur komt te vervallen en zal gekeken worden naar de beschikbaarheid van een eventuele volgende voorkeurskavel. Het is niet mogelijk op dat moment je voorkeursvolgorde nog te wijzigen.

WachtlIJst

Wanneer alle kavels vergeven zijn wordt er verder geloot om een wachtlIJst te vormen. Hierin loot ook iedereen individueel met zijn eigen lotingsnummer mee. Mochten er twee twee-onder-een-kapkavels vrijkomen, de eerste op de wachtlIJst een inschrijver is die zich gezamenlijk heeft ingeschreven en de medebouwer ook nog op de wachtlIJst staat, dan zal aan hen gezamenlijk een reservering aangeboden worden. Wanneer de eerste op de wachtlIJst een individuele inschrijver is, dan wordt aan die inschrijver een reservering aangeboden op een van de beide twee-onder-een-kapkavels, afhankelijk van de volgorde van voorkeur. Vervolgens wordt aan de volgende wachtende op de wachtlIJst die als voorkeur het nog overgebleven kavel heeft aangegeven een reservering aangeboden.

Ook voor de wachtlijst is het dus van belang dat je een S achter het voorkeursnummer zet als je alleen samen met de mede-inschrijver wilt bouwen.