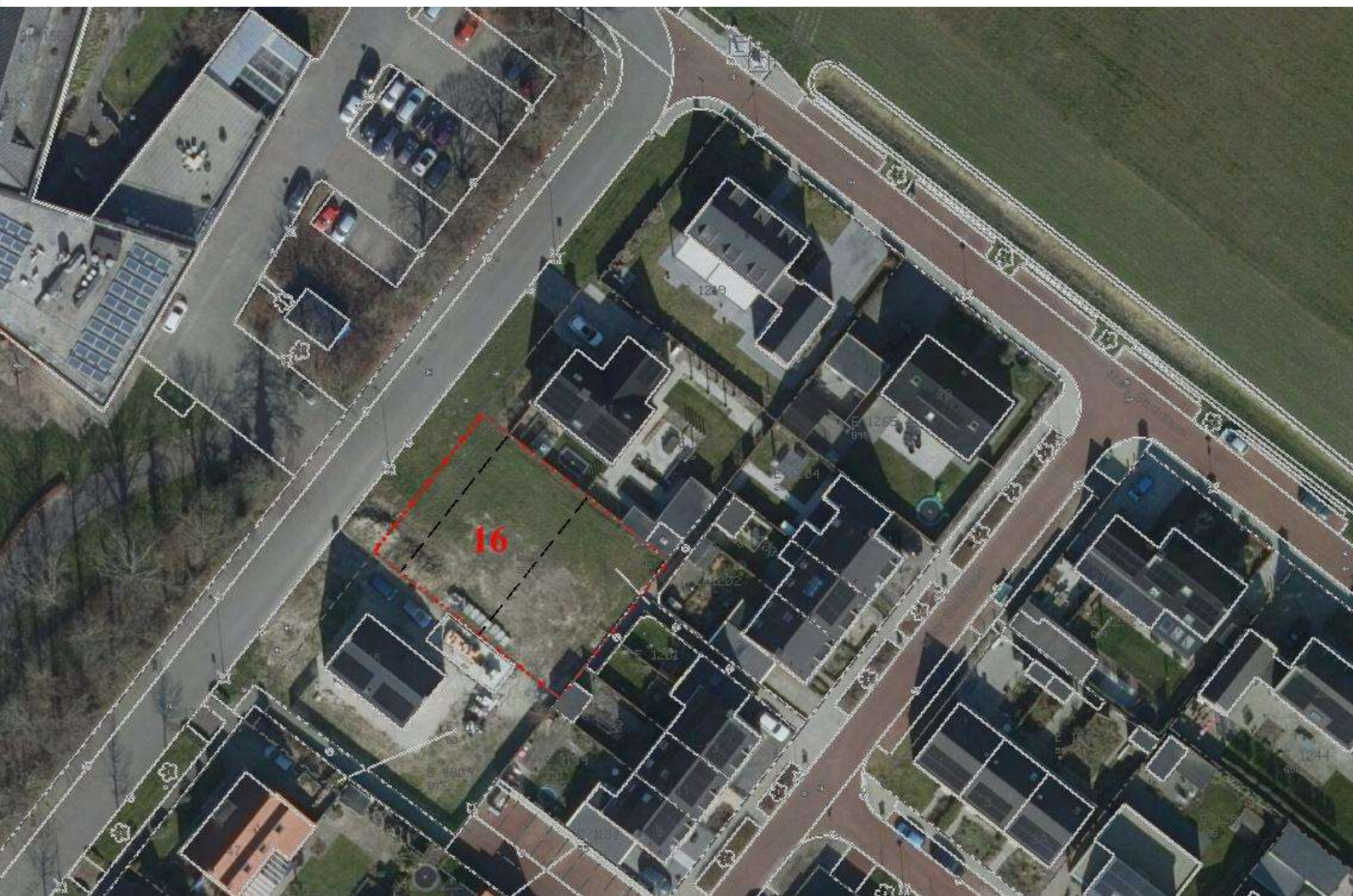


# **Uitgiftebrochure**

## **vrije kavel**

Zanddijk, Veere

# **(Sandenburghlaan 43)**



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b> .....	
<b>2. Globaal stappenplan</b> .....	
<i>PROCEDURE AANKOOP BOUWKAVEL</i> .....	
<b>3. PRAKTISCHE INFORMATIE</b> .....	
<i>VOOR WIE IS DE GROND BEDOELD?</i> .....	
<i>WAT MAG U BOUWEN?</i> .....	
<i>WAT GAAT EEN KAVEL KOSTEN?</i> .....	
<i>HOE VERLOOPT DE INSCHRIJVINGSPROCEDURE?</i> .....	
A. ALGEMEEN .....	
B. ADRESSERING EN BEVESTIGING INSCHRIJVING .....	
<i>HOE VERLOOPT DE TOEWIJZINGSPROCEDURE?</i> .....	
A. VOORWAARDEN INSCHRIJVING EN LOTING.....	
B. ALGEMENE VOORWAARDEN .....	
C. BIJZONDERE VOORWAARDEN .....	
<b>4. INSCHRIJFFORMULIER</b> .....	
<b>5. BIJLAGEN</b> .....	
1. <i>Beeldkwaliteitskader Sandenburgh 2<sup>e</sup> fase</i> .....	
2. <i>Bestemmingsplanvoorschriften</i> .....	
3. <i>Stappenplan duurzaam bouwen</i> .....	
4. <i>Concept koopovereenkomst</i> .....	
5. <i>Concept optieovereenkomst</i> .....	
6. <i>Algemene verkoopvoorwaarden</i> .....	

# 1. INLEIDING

In Veere wordt door de Gemeente Veere de laatste bouwka­vel uitgegeven die plaats biedt voor één vrijstaande woning. De kavel is gelegen in de wijk "Sandenburgh", aan de Sandenburghlaan 43 te Veere.

In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over deze uitgifte.

Neem voor vragen of opmerkingen contact op met Ilona de Maat-Sinke (0118) 555 483 of via [IJ.de.Maat@veere.nl](mailto:IJ.de.Maat@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 bouwkel. Over de inschrijfprocedure leest u meer op pagina 7.
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 bouwkel

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

#### WAT MAG U BOUWEN?

In het bestemmingsplan "Kom Zanddijk" zijn verschillende types woningen gebouwd. Twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen, allemaal uitsluitend voor permanente bewoning. De bestemmingsplankaart is als bijlage toegevoegd achterin deze brochure.

Momenteel wordt de laatste kavel voor een vrijstaande woning uitgegeven. De op de plattegrond ingetekende woning is indicatief. De afstanden en maatvoering op de plattegrond en in het bestemmingsplan staan vast.

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

In deze brochure zijn de bestemmingsplanvoorschriften voor het bouwen van de woning als bijlage bijgevoegd. Omdat het maar om een deel van de voorschriften gaat is het aan te bevelen bij twijfel contact op te nemen over de juiste uitleg ervan of over eventuele aanvullende of nadere eisen. Het volledige bestemmingsplan is na te lezen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

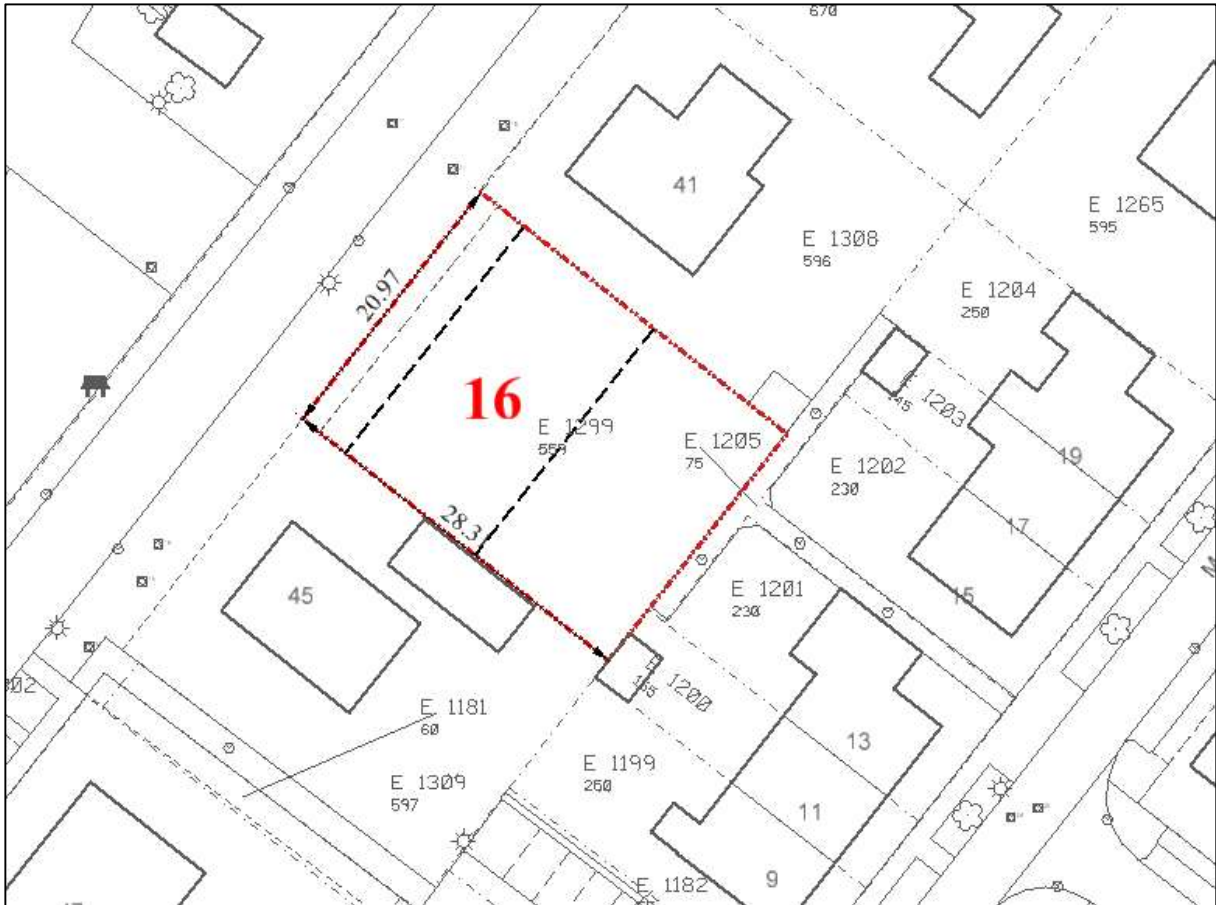
Bij de beoordeling van de bouwplannen zal de welstandscommissie toetsen aan de nota ruimtelijke kwaliteit 2016. De welstandsnota is te vinden op [www.veere.nl](http://www.veere.nl) onder de button "wonen en verbouwen" en vervolgens het onderdeel "welstandscommissie".

#### WAT GAAT HET KAVEL KOSTEN?

Kavelnummer (±) in m2	Oppervlakte	Prijs per m2 excl. BTW	Kavelprijs excl. BTW	Kavelprijs incl. 21% BTW k.k.	Opmerking
16	592	€ 330,00	€ 195.360,00	€ 236.385,60	Vrijstaand

*De hierboven vermelde verkoopprijs is de vastgestelde bouwgrondprijs voor het jaar 2024.*

*Als bij de definitieve uitmeting van de perceel grootte door het Kadaster blijkt dat de werkelijke oppervlakte groter of kleiner is, dan vindt – bij een grotere afwijking dan 5% - verrekening plaats (zie ook de verkoopvoorwaarden).*



*Uitsnede plattegrond*

## 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 15 december 2023 00:01 uur. Uw inschrijving moet uiterlijk donderdag **25 januari 2024 23:59 uur** 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](mailto:grondzaken@veere.nl) of per post toesturen aan:

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

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

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

## HOE VERLOOPT DE TOEWIJZINGSPROCEDURE?

### *a. Loting*

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

De loting zal plaatsvinden op **woensdagavond 7 februari 2024 om 19:00 uur** in het gemeentehuis van Domburg. U ontvangt hiervoor een uitnodiging.

In deze loting worden - naast de kavel aan de Sandenburghlaan 43 te Veere - ook een tweetal kavels in het plan Bouwlust III te Aagtekerke en een viertal kavels in het plan Nimmerdor I fase 2 te Grijskerke, meegenomen.

De loting wordt als volgt uitgevoerd:

De notaris trekt de namen van de Inschrijvers. De naam van de Inschrijver wordt geloot, niet de bouwkevel. De notaris zal bij trekking de naam van de Inschrijver hardop noemen en aangeven welke bouwkevel 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 bouwkevels afgewikkeld totdat alle Inschrijvingen zijn geloot. Het na de loting ruilen van een bouwkevel 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 bouwkaavel*

Als degene aan wie een bouwkaavel 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 en 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 kavel kan alleen worden ingeschreven voor de bouw van een vrijstaande woning.
2. Op het inschrijfformulier vult u een voorkeursvolgorde voor de door u gewilde kavel in. U kunt zoveel keuzes aangeven als er kavels zijn. Minder kan natuurlijk ook. U kunt bij de loting geen kavel toegewezen krijgen die u niet als voorkeur heeft opgegeven;
3. De Inschrijving is geldig op het moment dat u van de Gemeente bevestiging hebt ontvangen van de ontvangst van uw Inschrijving.
4. Inschrijving kan alleen door natuurlijke personen vanaf 18 jaar.
5. Inschrijving is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.
6. Gegadigden kunnen uitsluitend inschrijven voor een bouwkaavel voor eigen bewoning.
7. Per gegadigde en per samenlevingsverband accepteren wij slechts 1 Inschrijving.
8. Alleen volledig ingevulde formulieren worden geaccepteerd.
9. Na sluiting van de termijn worden geen Inschrijvingen en wijzigingen meer geaccepteerd.
10. Tot het moment van het begin van de loting kan een Inschrijving door gegadigde worden teruggetrokken.
11. Het na de toewijzing van de kavel onderling ruilen van kavels is niet toegestaan.

12. Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om bij bijzondere en onvoorziene omstandigheden kavels buiten de toewijzingsprocedure te houden.
13. Indien na de loting enige twijfel ontstaat over de Inschrijving van betrokkene(n) behoudt het college van burgemeester en wethouders zich het recht voor om het toegewezen kavel definitief niet toe te wijzen.
14. Indien de Gemeente constateert dat een Inschrijver handelt in strijd met dit Inschrijvings- en toewijzingsdocument, inclusief de daarin opgenomen voorwaarden, wordt de betreffende Inschrijver uitgesloten van deelname aan de loting en/of zal de Inschrijver geen aanspraak kunnen maken op aankoop van de aan die Inschrijver toegewezen kavel.
15. Indien na het sluiten van de inschrijvingsperiode blijkt dat onvoldoende belangstellenden zich hebben ingeschreven voor de uit te geven kavels, behoudt het college van burgemeester en wethouders zich het recht voor om de kavels/kavel niet uit te geven.
16. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente behoudt zich het recht voor om ondanks loting van en toewijzing aan een Inschrijver geen Overeenkomst van verkoop en koop aan te gaan met de betreffende Inschrijver, indien dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders leidt tot strijd met toepasselijke wet- en regelgeving.

## B. ALGEMENE VOORWAARDEN

Op de verkoop van de kavel bouwgrond aan de Sandenburghlaan 43 te Veere 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 bouw kavels een aantal bijzondere voorwaarden, zoals bijvoorbeeld:

- de te bouwen woning moet binnen 36 maanden na het ondertekenen van de notariële akte voltooid, gebruiksklaar en bewoond zijn;
- 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. INSCHRIJFFORMULIER



**INSCHRIJFFORMULIER VOOR EEN BOUWKAVEL IN  
BOUWLUST III TE AAGTEKERKE  
NIMMERDOR I FASE 2 TE GRIJPSKERKE  
ZANDDIJK FASE 2 TE VEERE**

**A.** Ondergetekende(n)

Na(a)m(en) : \_\_\_\_\_  
(voorletters en achternaam)

adres : \_\_\_\_\_

postcode + woonplaats : \_\_\_\_\_

geboortedatum(s) : \_\_\_\_\_

geboorteplaats(en) : \_\_\_\_\_

telefoonnummer(s) : \_\_\_\_\_

e-mailadres(sen) : \_\_\_\_\_

verklaart/verklaren hierbij in aanmerking te willen komen voor de aankoop van een kavel bouwgrond in het plan Bouwlust III te Aagtekerke en/of Nimmerdor I fase 2 te Grijpskerke en/of Zanddijk fase 2 te Veere.

**B.** De voorkeur gaat uit naar (één van) de volgende bouwkavel(s):

***[Geef hieronder duidelijk de volgorde van uw voorkeur aan.***

***Er mogen meerdere voorkeuren (totaal 7) aangegeven worden.***

***Voorbeeld: heeft kavel 13 in Bouwlust uw eerste voorkeur? Zet dan achter kavel 13 in Bouwlust een "1". Heeft kavel 37 in Nimmerdor uw tweede voorkeur? Zet dan achter kavel 37 in Nimmerdor een "2", enzovoorts.]***

**Beschikbare kavels:**

<b><u>Bouwlust III Aagtekerke</u></b>	
Kavel 13	_____
Kavel 16	_____

<b><u>Nimmerdor I fase 2 Grijpskerke</u></b>	
Kavel 37	_____
Kavel 38	_____
Kavel 39	_____
Kavel 40	_____

<b><u>Zanddijk fase 2 te Veere (Sandenburghlaan 43)</u></b>	
Kavel 16	_____

- C. Ondergetekende(n) verklaart/verklaren kennis te hebben genomen van de in de brochures vermelde bepalingen, voorwaarden, alsmede de bijbehorende Inschrijvings- en toewijzings-procedure en daarmee in te stemmen. Hij/Zij verklaart/verklaren tevens dit inschrijfformulier naar waarheid te hebben ingevuld.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

Handtekening(en):

\_\_\_\_\_

***Dit inschrijvingsformulier moet uiterlijk op donderdag 25 januari 2024 om 23:59 uur door de gemeente ontvangen zijn. Na deze datum en tijd ontvangen inschrijfformulieren worden niet meer in behandeling genomen.***

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

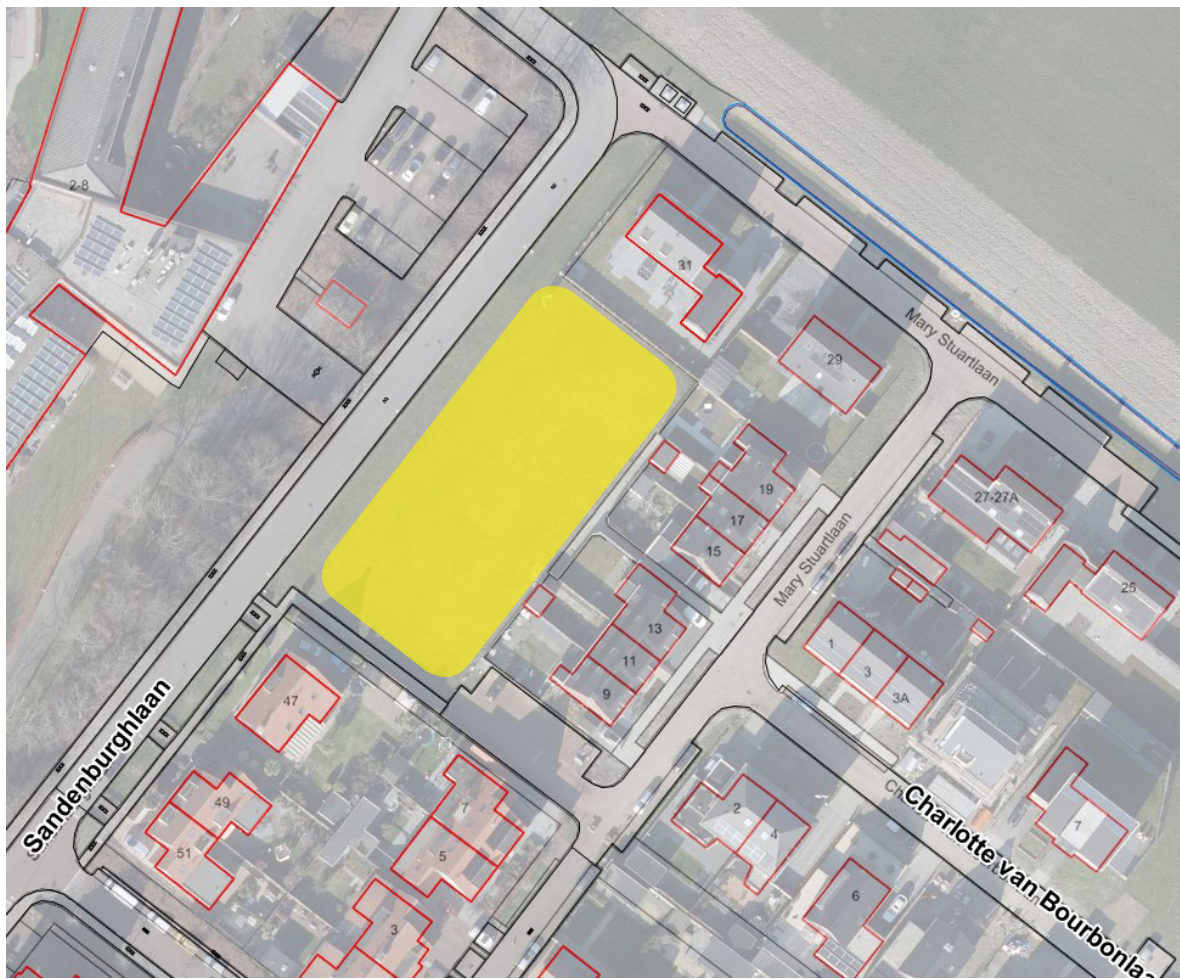
*Gemeente Veere  
afdeling RO t.a.v. Grondzaken  
Postbus 1000  
4357 ZV Domburg*

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

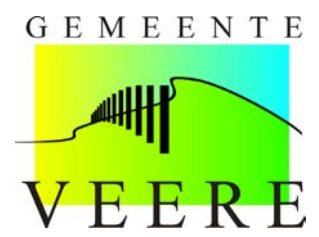
## **5. BIJLAGEN**

- 1. Beeldkwaliteitskader Sandenburgh 2<sup>e</sup> fase**
- 2. Bestemmingsplanvoorschriften**
- 3. Stappenplan duurzaam bouwen**
- 4. Concept koopovereenkomst**
- 5. Concept optieovereenkomst**
- 6. Algemene verkoopvoorwaarden**

# Beeldkwaliteitskader Sandenburgh 2e fase



december 2019



## Introductie

De woningbouwlocatie aan de noord-oostzijde in Zanddijk nadert met deze 2e fase haar voltooiing. In het gedeelte langs de Sandenberghlaan is er nog ruimte voor de bouw van maximaal 3 grondgebonden woningen.

De stedenbouwkundige kaders voor deze 2e fase zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kom Zanddijk en Buiten de veste' zoals is vastgesteld op 13 december 2012. Voor de te realiseren woningen zijn in dit vigerende bestemmingsplan de bouwvlakken aangeduid en zijn in de regels de maximale goot- en bouwhoogten vastgelegd.



De verbeelding van het bestemmingsplan laat zien dat fase 2 van Kom Zanddijk in de stedenbouwkundige opzet één geheel vormt met het reeds gerealiseerde deel van deze woonbuurt.

Ook op de locatie is het laatste 'woonveld' al herkenbaar. De woonstraten die fase 2 omzomen zijn al aangelegd. De beoogde verkaveling is vanzelfsprekend: de woonkavels grenzen met hun achtertuinen aan elkaar.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016) van de gemeente Veere wordt gesteld dat voor een ontwikkeling zoals deze een beeldkwaliteitsplan opgesteld dient te worden. Zo'n beleidskader is nodig voor het Team Ruimtelijke Kwaliteit om grotere ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen beoordelen.

Deze notitie presenteert het beeldkwaliteitskader voor deze ontwikkelfase.



## Locatie-stedenbouw

De locatie bevindt zich op een voormalig agrarisch perceel. Op onderstaande luchtfoto's is te zien dat vanaf 2014 het perceel als woonwijk steeds verder in ontwikkeling is genomen.

De hoofdonthsluitingsweg voor deze uitbreidingswijk is de Sandenburghlaan.

De woningtypologieën die we in de wijk tegenkomen zijn: vrijstaand, twee-onder-één kap, drie-onder-één kap en rijwoningen.

De vrije kavels waar deze notitie betrekking op heeft biedt ruimte aan vrijstaande woningen en/of twee-onder-één kap.



▲ 2014



▲ 2015



▲ 2017



▲ 2019

## Locatie-omgeving

Onderstaande foto's geven een beeld van de architectuur in Zanddijk. Langs de Veerseweg vinden we historische bebouwing zonder voortuinen. Daarbuiten zien we uitbreidingswijken van verschillende periodes uit de vorige eeuw. Veelal verkaveld met voor-en achtertuinten.



▲ Veerseweg



▲ Veerseweg



▲ Frans Naereboutstraat



▲ Valeriusstraat



▲ Van Sandenburghlaan



▲ Veerseweg

## Locatie-omgeving

Onderstaande foto's geven een beeld van de architectuur in de wijk Sandenburgh fase 1 en fase 2.



▲ Mary Stuartlaan



▲ Mary Stuartlaan



▲ Mary Stuartlaan



▲ Charlotte van Bourbonlaan



▲ Mary Stuartlaan



▲ Nieuw Sandenburgh

## Locatie-omgeving

Onderstaande foto's geven een beeld van de architectuur in de wijk Sandenburgh fase 1 en fase 2.



▲ Nieuw Sandenburgh



▲ Sandenburghlaan



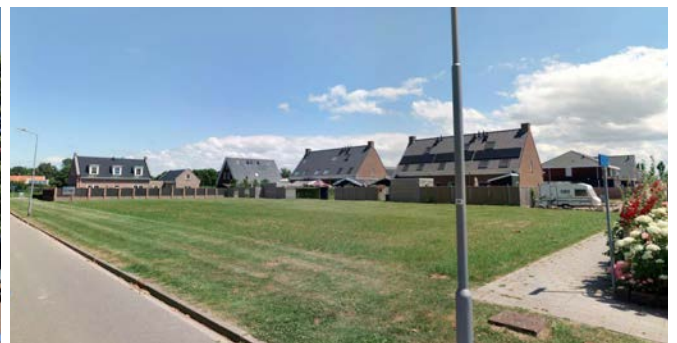
▲ Sandenburghlaan



▲ Sandenburghlaan



▲ Wolfertlaan



▲ Sandenburghlaan

## Locatie-analyse

De kavels maken onderdeel uit van het stedenbouwkundig blok dat aan 4 zijden wordt omsloten door de wegen: Sandenburghlaan, Mary Stuartlaan en Wolfertlaan. De vrije kavels liggen aan de Sandenburghlaan. Halverwege wordt het blok doorkruisd door het Janna van Halewijnpad.

Op onderstaande verbeelding is met een pijl aangegeven hoe in de omgeving van het plangebied de verschillende nokrichtingen ten opzichte van de straat zijn georiënteerd.

Ook is de kleur van de dakpannen aangegeven. Er zijn gebieden met een rood genuanceerde dakpan en gebieden met een zwart genuanceerde dakpan.



▲ Kappenplan huidige woningen met kleuraanduiding dakpannen

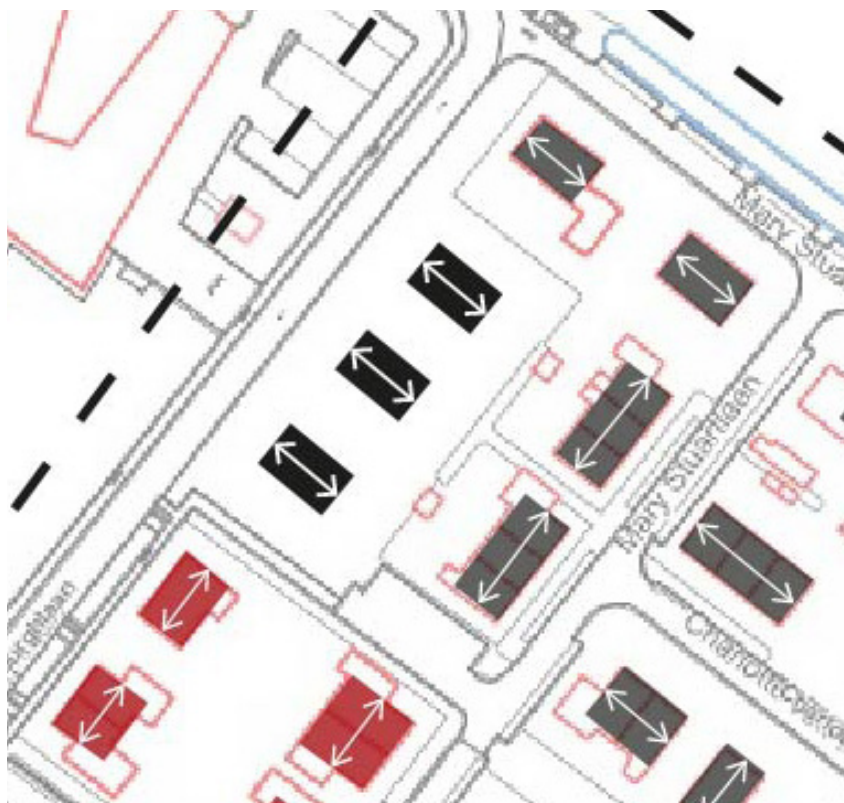
## Beeldkwaliteitskader - daken

De woningen worden afgedekt met symmetrische zadelkappen met een hellingshoek tussen  $45^{\circ}$  en  $60^{\circ}$ .

De kleur van de dakpannen sluiten aan bij het gebied met de zwart genuanceerde dakpannen.

De nokrichtingen van de zadelkappen zijn haaks op de weg georiënteerd. Een plat afgedekte woning is niet toegestaan.

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

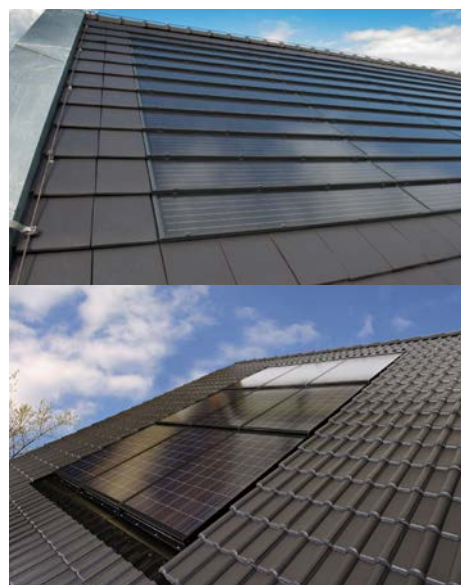


▲ Kappenplan resterende kavels Sandenburghlaan



▲ Zadelkap met dakpannen in mat zwart/antraciet

zonnepanelen integreren in het dakvlak ▶



## Beeldkwaliteitskader - gevels

De architectuur is ingetogen maar wel duidelijk van deze tijd. De gevelmaterialen hebben een natuurlijke uitstraling. Metselwerk, hout, natuur- of kunststeen en zink harmoniëren met de donkere dakpannen. Het toepassen van kunststof plaatmateriaal in de gevel- en dakvlakken is niet toegestaan.

Stucwerk en sterk contrasterende materialen en kleuren zijn niet toegestaan.

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.

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

De materialisering moet bemonsterd en goedgekeurd worden door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.



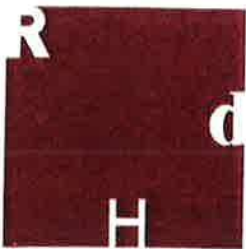
▲ Rood of bruin genuanceerde steen



▲ donkere steen gecombineerd met houten aanbouw



▲ handvormsteen in een meer egale kleur



**Rothuizen van Doorn 't Hooft** Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg



GEMEENTE VEERE

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



## **HOOFDSTUK 1**

### **INLEIDENDE REGELS**

#### Artikel 1

#### **Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 bestemmingsplan**

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

**1.2 aanduiding**

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

**1.3 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.4 aan- en uitbouw**

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

**1.5 aan-huis-gebonden beroep**

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

**1.6 afdekkfolie**

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

**1.7 agrarisch bedrijf**

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

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

nader te onderscheiden in:

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

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

#### **1.8 agrarisch deskundige**

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

#### **1.9 Antennedragers**

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

#### **1.10 Antenne-installatie**

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

#### **1.11 archeologisch deskundige**

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

#### **1.12 archeologisch onderzoek**

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

#### **1.13 archeologische waarde**

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

#### **1.14 bebouwing**

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

#### **1.15 bedrijf**

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

**1.16 bedrijfsploeroppervlak (bvo)**

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

**1.17 bedrijfswoning**

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

**1.18 bestaande bouwwerken**

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

**1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.20 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.21 Bevi-inrichtingen**

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

**1.22 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.23 bouwen**

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

**1.24 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.25 bouwperceel**

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

**1.26 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.27 bouwvlak**

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

**1.28 bouwwerk**

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

**1.29 bijgebouw**

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

**1.30 consumentenvuurwerk**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

**1.31 containervelden**

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

**1.32 cultuurhistorische waarde**

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

**1.33 dakkapel**

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

**1.34 dakopbouw**

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

**1.35 detailhandel**

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

**1.36 dienstverlening**

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

**1.37 evenementen**

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

**1.38 gebouw**

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

**1.39 hoofdgebouw**

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

**1.40 horecabedrijf**

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

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

**1.41 kantoor/praktijk(ruimte)**

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

**1.42 kampeermiddel**

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

**1.43 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

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

**1.44 landschappelijke waarde**

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

**1.45 landschaps- en natuurdeskundige**

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

**1.46 mantelzorg**

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

**1.47 milieudeskundige**

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

**1.48 natuurwaarde**

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

**1.49 NEN**

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

**1.50 nutsvoorzieningen**

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

**1.51 overkapping**

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

**1.52 peil**

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

**1.53 pension**

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

**1.54 platte dakafdekking**

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

**1.55 recreatiewoning**

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

**1.56 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld**

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

**1.57 seksinrichting**

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

**1.58 Staat van Horeca-activiteiten**

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

**1.59 terrasoverkapping**

de overkapping van een terras van een horecagelegenheid.

**1.60 verblijfsrecreatie**

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

**1.61 verkoopvloeroppervlak (vvo)**

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

**1.62 voorgevel van een gebouw**

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

**1.63 Wgh-inrichtingen**

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

## Artikel 2

### Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### **2.1 afstand**

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

#### **2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie**

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

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

#### **2.3 bouwhoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

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

#### **2.5 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **2.6 goothoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.7 hoogte van een windturbine**

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

#### **2.8 inhoud van een bouwwerk**

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

#### **2.9 oppervlakte van een bouwwerk**

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

#### **2.10 vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.



## Artikel 11

### Wonen

#### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

#### 11.2 Bouwregels

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

##### 11.2.1 Algemeen

- a. binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garages en bergplaatsen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak en zonder aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde worden gebouwd;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- f. gronden met de aanduiding 'erf' mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met een maximum van 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- g. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder f minder bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 75% tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> toegestaan;

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

#### 11.2.2 *Hoofdgebouwen*

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

#### 11.2.3 *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

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

#### 11.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

- a. ten hoogste 40 m<sup>2</sup> mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan,
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

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

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

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m<sup>2</sup> en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 11.2.3 is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;
- f. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

#### **11.4 Afwijken van de gebruiksregels**

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

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

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- b. op het bouwperceel dient een bedrijfswoning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 11.2.3 is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

## **HOOFDSTUK 3**

### **ALGEMENE REGELS**

#### Artikel 17

##### **Anti-dubbeltelbepaling**

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

## Artikel 18

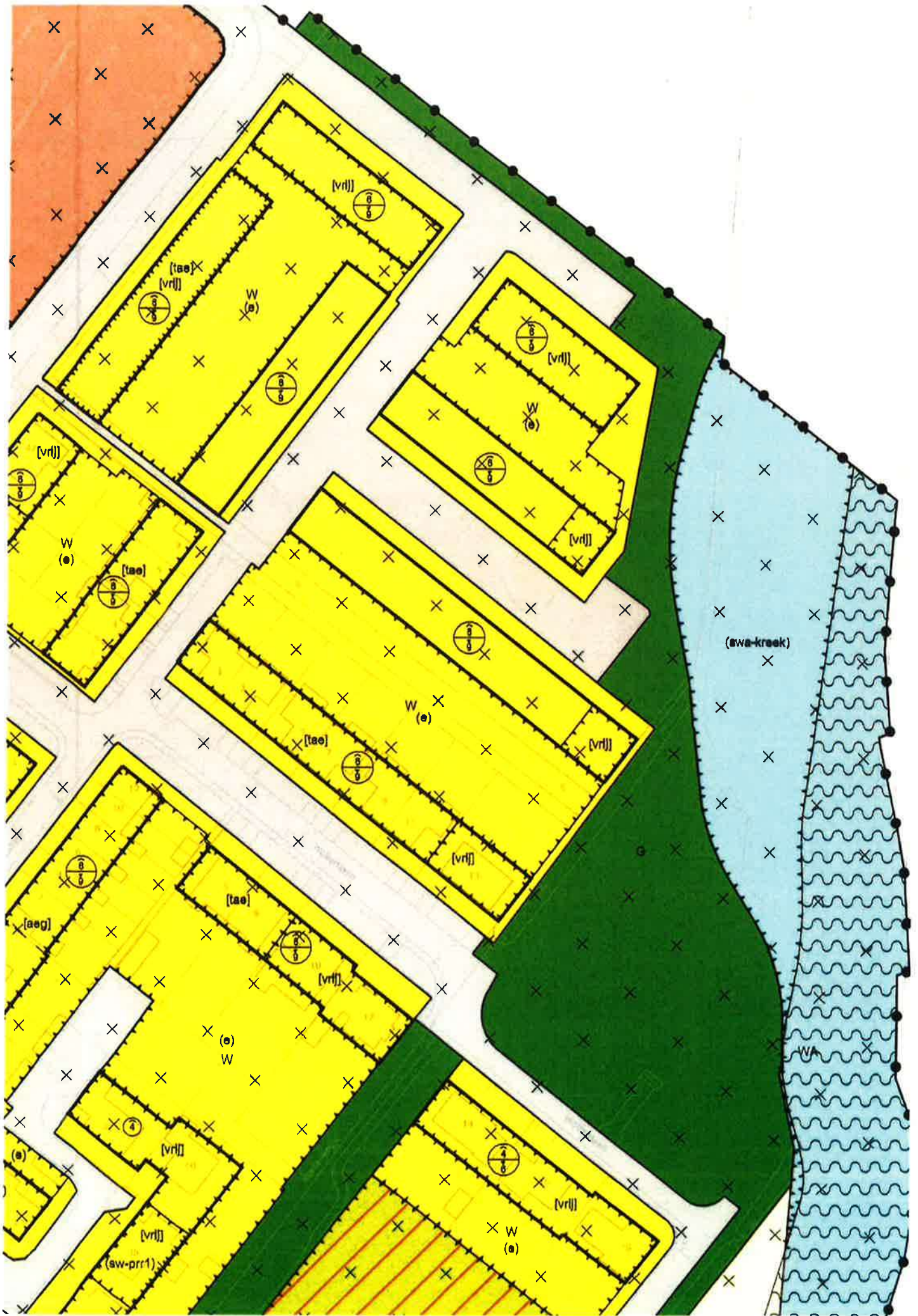
### Algemene bouwregels

#### 18.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

#### 18.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

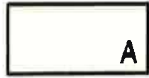


## Plangebied



Plangebiedgrens

## Bestemmingen



Agrarisch



Bedrijf



Groen



Maatschappelijk



Natuur



Recreatie - Dagrecreatie



Verkeer



Water



Wonen

## Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 1



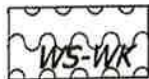
Waarde - Archeologie 2



Waarde - Archeologie 3



Waarde - Cultuurhistorie



Waterstaat - Waterkering

## Gebledsaanduidingen



vrijwaringszone - molenblotoop

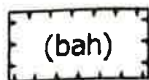


vrijwaringszone - weg



wro-zone - wijzigingsgebied 1

## Functionaanduidingen



bedrijf aan huls



### Funcieaanduidingen

	bedrijf aan huls
	begraafplaats
	erf
	garage
	nutsvoorziening
	specifieke vorm van bedrijf - 1
	specifieke vorm van maatschappelijk - 1
	specifieke vorm van maatschappelijk - 2
	specifieke vorm van water - kreek
	specifieke vorm van wonen - praktijkruimte 1
	specifieke vorm van wonen - praktijkruimte 2
	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
	volkstuint
	water
	wonen

### Bouwvlak

	bouwvlak
--	----------

### Bouwaanduidingen

	aaneengebouwd
	gestapeld
	twee-aaneen
	vrijstaand

### Maatvoeringaanduidingen

	maatvoeringsvlak
	maximale goothoogte (m)
	maximale bouwhoogte (m)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximum aantal wooneenheden
	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)



## 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 aardgas aansluiting. 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/m<sup>2</sup>/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.

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 raampervlakten 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 raampervlak 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](http://zonneoverkapping.com).

### 2. Zonwering

Bij glasoppervlaktes 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 bouwveranda 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 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)
<b>Vloer</b>	Rc 3,7	Rc 5,0
<b>Gevel</b>	Rc 4,7	Rc 5,5
<b>Dak</b>	Rc 6,3	Rc 6,3
<b>Beglazing</b>	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.

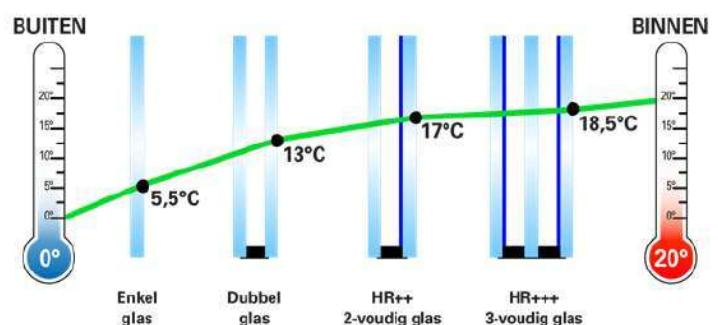
### Glas

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 CO<sub>2</sub> 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:

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

Ga naar [www.duurzaambouwloket.nl](http://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 mm<sup>2</sup> 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:

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



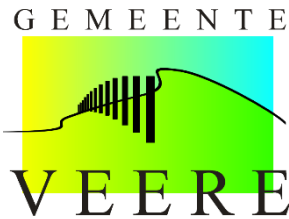
Afbeelding: Wateropvangreservoir (Wadi) in een woonwijk



## Heeft u vragen?

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





**KOOPOVEREENKOMST**  
**kavelnummer 16**  
**in het plan Zanddijk fase 2 te Veere**  
**(Sandenburghlaan 43 te Veere)**

**Ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Veere**, kantoor houdende te 4357 ET Domburg, gemeente Veere, Traverse 1;  
te dezen vertegenwoordigd door mevrouw @, in haar hoedanigheid van @ (waarnemend) @ 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 27 juni 2018 (18B.02792);

hierna te noemen: verkoper;

en

2. @  
hierna @ tezamen te noemen: koper;

verkoper en koper hierna tezamen ook te noemen: partijen;

**nemen het volgende in aanmerking**

Partijen hebben ten aanzien van de hierna te omschrijven onroerende zaak met elkaar op @ een optieovereenkomst gesloten, schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst de dato @.

De koper heeft de optie tijdig ingeroepen.

Koper dient – binnen de daartoe gestelde termijn – ter zake van de optieovereenkomst een optievergoeding te betalen aan de verkoper van éénduizend tweehonderd tien euro (€ 1.210,-) inclusief omzetbelasting.

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 plan Zanddijk fase 2, aan de Sandenburghlaan 43 te 4351 RM Veere, bij partijen bekend als kavel 16, kadastraal bekend gemeente Veere, sectie E nummers:**

- **1299, groot 559 m<sup>2</sup>; en**
- **1324, ter grootte van (ongeveer) 33 m<sup>2</sup>, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend, één en ander zoals globaal aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets;**

hierna te noemen: de onroerende zaak.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Veere, sectie E nummer:

- 1299 is gedeeltelijk belast met een zakelijk recht of gedogingsverplichting als bedoeld in artikel 5 lid 3 letter b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Veere;
- 1324 is gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van het Waterschap Scheldestromen.

De koop is gesloten onder de volgende

### **bepalingen:**

#### **Koopprijs**

##### **Artikel 1**

De totale koopprijs van de onroerende zaak bedraagt **eenhonderd vijfnegentigduizend driehonderd zestig euro (€ 195.360,00)**, te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting ten bedrage van **eenenveertigduizend vijftwintig euro en zestig eurocent (€ 41.025,60)**, dus totaal **tweehonderd zesendertigduizend driehonderd vijftachtig euro en zestig eurocent € 236.385,60**.

De aan de koopprijs ten grondslag liggende prijs per vierkante meter is **driehonderd dertig euro (€ 330,00)** 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 verkoper.
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: 'bodemrapport (inclusief PFAS) met projectnummer ANL19-4743 met datum 15 januari 2020 uitgevoerd door ABO-milieuconsult B.V.'  
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 aan de verkoper als optievergoeding betaalde bedrag van @ééduizend tweehonderd tien euro (€ 1.210,-)@ inclusief omzetbelasting op het totaal aan de verkoper te betalen bedrag (dus inclusief de ter zake van de levering verschuldigde omzetbelasting) in mindering worden gebracht.
7. Het bepaalde in artikel 18 letter d onder 3 wordt vervangen door:  
ontbinding van het huwelijk van de wederpartij anders dan door overlijden, beëindiging van het geregistreerd partnerschap van de wederpartij anders dan door overlijden of ontbinding of beëindiging van een in een notariële akte opgenomen samenlevingscontract waarbij de wederpartij is anders dan door overlijden.

## **Notariskeuze/passeerdatum/woonplaatskeuze**

### **Artikel 4**

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

## **Feitelijke levering**

### **Artikel 5**

1. Het verkochte zal bij de feitelijke levering bouwrijp zijn en de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bouwgrond voor de bouw van een woning nodig zijn. De aan koper bij het tot stand komen van de koopovereenkomst kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan komen voor zijn risico.

2. Onder bouwrijp wordt verstaan dat
  - a. de onroerende zaak op maaiveldhoogte wordt opgeleverd;
  - b. de verkoper de onroerende zaak tot een diepte van vijftig centimeter minus maaiveld (-50 cm) en ter plaatse van de door koper op het verkochte voorgenomen bebouwing tot een diepte van een meter minus maaiveld (-1m) verantwoordelijk is voor de afwezigheid van de bebouwing/inrichting belemmerende:
    1. terreininrichting, te weten:
      - straatmeubilair, verlichtingsarmaturen et cetera;
      - terrein- en erfafscheidingen;
      - grof puin;
      - verharding of bestrating met bijbehorende riolering;
      - kabels en leidingen;
    2. bebouwing, te weten: niet te handhaven opstallen;
    3. ondergrondse obstakels, te weten:
      - funderings- en archeologische resten;
      - betonnen en/of houten funderingspalen inclusief oplangers en/of kespens (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 "Wonen" 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.

## **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 **binnen 2 weken na de hierna in artikel 11 sub 1 bedoelde datum**, bij de in artikel 4 lid 1 bedoelde notaris op diens kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt als waarborgsom een bedrag te storten gelijk aan tien procent (10 %) van de koopprijs inclusief omzetbelasting. Over deze waarborgsom wordt door de desbetreffende notaris aan de koper een redelijke rente vergoed.
2. In plaats van deze waarborgsom kan de koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot het in lid 1 bedoelde bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste een 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 instelling heeft verkregen tot een hoofdsom ten bedrage van de totale koop- en aannemingsom (inclusief eventueel meerwerk) onder de bij de grote geldverstrekker instellingen gebruikelijke bepalingen.
2. Koper zal ter verkrijging van de financiering als hiervoor bedoeld al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de verkoper ten minste een schriftelijke afwijzing over te leggen.
3. Vervulling van de in lid 1 opgenomen ontbindende voorwaarde leidt slechts tot ontbinding indien de koper zich daarop tijdig beroept. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de in lid 1 genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid zich op de voorwaarde te beroepen.

## **Twee of meer kopers**

### **Artikel 12**

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

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

## **Kosten onderzoek notaris**

### **Artikel 13**

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

## **Bedenkijd**

### **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:

namens verkoper:

te Domburg op \_\_\_\_\_ 2024

@(waarnemend)@ burgemeester @

koper:  
te @ op \_\_\_\_\_ 2024

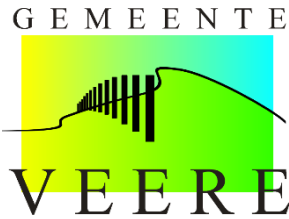
---

@

---

@

CONCEPT



**OPTIEOVEREENKOMST**  
**kavelnummer 16**  
**in het plan Zanddijk fase 2 te Veere**  
**(Sandenburghlaan 43 te Veere)**

**Ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Veere**, kantoorhoudende te 4357 ET Domburg, gemeente Veere, Traverse 1 (postadres: Postbus 1000, 4357 ZV Domburg), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20165936, hierna te noemen: 'de gemeente', krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar @ (waarnemend) @ burgemeester @, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van 27 juni 2018 (18B.02792); hierna te noemen: "**de gemeente**";

en

2. @  
hierna @tezamen@ te noemen: "**de optiehouder**";

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

**nemen het volgende in aanmerking:**

- a. De gemeente geeft een viertal kavels uit in het plan Zanddijk fase 2 te Veere, waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld.
- b. De optiehouder heeft interesse in de aankoop van:  
**een perceel bouwgrond in het plan Zanddijk fase 2, aan de Sandenburghlaan 43 te 4351 RM Veere, bij partijen bekend als kavel 16, kadastraal bekend gemeente Veere, sectie E nummers:**
  - **1299, groot 559 m<sup>2</sup>; en**
  - **1324, ter grootte van (ongeveer) 33 m<sup>2</sup>, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend,****één en ander zoals globaal aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets;**  
hierna te noemen: "**de kavel**", voor de bouw van een woning voor zelfbewoning, tegen een koopsom en verdere voorwaarden zoals hierin omschreven.
- c. De optiehouder wenst een optie te nemen op de kavel om daarmee gedurende de optieperiode een exclusief recht op koop van de kavel te verkrijgen van de gemeente.
- d. De optiehouder heeft gedurende de optieperiode de mogelijkheid om voor eigen rekening en risico te onderzoeken of het uit bouwkundig en financieel oogpunt haalbaar en wenselijk is de kavel te kopen, opdat de optiehouder voldoet aan de geldende regelgeving en de op deze kavels van toepassing zijnde bepalingen.
- e. De kavel zal bij de feitelijke levering bouwrijp zijn en de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bouwgrond voor de bouw van een woning nodig zijn. De aan de optiehouder bij het tot stand komen van de koopovereenkomst kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor zijn risico.
- f. Onder bouwrijp wordt verstaan dat:



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

**en komen het volgende overeen:**

1. De gemeente verleent aan de optiehouder gedurende de optieperiode het exclusieve recht om op de in deze overeenkomst genoemde wijze en tegen een koopsom van @ (inclusief 21% omzetbelasting en exclusief kosten koper) aan te kopen op voorwaarden en bedingen conform bijgevoegd model "Overeenkomst van verkoop en koop" de kavel, hierna: "de optie". De kavel is bestemd als woningbouwkavel.
2. De optie heeft een looptijd van drie maanden, gaat in op @ en eindigt op @. De optie kan eenmalig met een periode van drie maanden worden verlengd. De optiehouder is gerechtigd om de optie tussentijds op te zeggen, waardoor het exclusieve recht op aankoop door de optiehouder komt te vervallen, door middel van een aan de gemeente gerichte aangetekende brief, dan wel door middel van een e-mail met ontvangstbevestiging.
3. Deze optieovereenkomst en de daaruit voortvloeiende optie is persoonlijk en niet overdraagbaar aan derden.
4. De optiehouder is voor de optie aan de gemeente een bedrag van € 1.000,00, te vermeerderen met 21 % omzetbelasting ad € 210,-, dus in totaal € 1.210,00, als optievergoeding verschuldigd. Voor de betaling van de optievergoeding zal de gemeente een factuur versturen aan de optiehouder. De optievergoeding moet binnen de uiterste betalingstermijn van desbetreffende factuur zijn voldaan onder vermelding van het factuur- en kavelnummer. Indien de optievergoeding niet, niet tijdig of niet geheel is voldaan binnen de daarvoor geldende betalingstermijn, is deze optieovereenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De optiehouder blijft in dat geval de optievergoeding verschuldigd. Eventuele kosten van invordering zijn voor rekening van de optiehouder. De betaalde optievergoeding strekt in mindering op de koopsom indien een overeenkomst van verkoop en koop van de kavel met de gemeente tot stand komt. Bij de juridische levering van de kavel zal de notaris de betaalde optievergoeding verrekenen met de koopsom. Als er geen overeenkomst van verkoop en koop van de kavel tot stand komt tussen de gemeente en de optiehouder, dan wel als de optieovereenkomst wordt ontbonden of anderszins tot een einde komt, heeft de optiehouder jegens de gemeente geen recht op terugbetaling van de optievergoeding of enige andere aanspraak op vergoeding ter

- zake de optie. Eventuele rente over de betaalde optievergoeding vervalt aan de gemeente.
5. Indien de optiehouder gedurende de looptijd van deze optieovereenkomst in staat van faillissement wordt verklaard, als hem surseance van betaling wordt verleend, als hij zijn schuldeisers een akkoord aanbiedt dat door de rechtbank kan worden gehomologeerd of als hij op andere wijze het vrije beheer over (een gedeelte van) zijn vermogen verliest, bijvoorbeeld doordat op een goed van hem executoriaal beslag wordt gelegd, is deze optieovereenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
  6. Deze optieovereenkomst eindigt:
    - a. drie maanden na totstandkoming van deze optieovereenkomst indien de optiehouder de optie niet heeft ingeroepen binnen deze termijn, in welk geval de optie van rechtswege komt te vervallen, zonder dat een nadere mededeling of rechtshandeling is vereist, en in welk geval de optiehouder geen rechten meer kan doen gelden op de kavel, de koopsom of de uitgifte als vermeld in deze optieovereenkomst of de (concept) koopovereenkomst;
    - b. indien de optiehouder verklaart de optieovereenkomst te willen beëindigen en af te zien van de aankoop van het perceel op de wijze als voorzien onder 2, in welk geval de optie van rechtswege komt te vervallen, zonder dat een nadere mededeling of rechtshandeling is vereist, en in welk geval de optiehouder geen rechten meer kan doen gelden op de kavel, de koopsom of de uitgifte als vermeld in deze optieovereenkomst of de (concept) koopovereenkomst;
    - c. door het inroepen van de optie door de optiehouder, overeenkomstig het bepaalde onder 8, en zodra de gemeente de door de optiehouder getekende Overeenkomst van verkoop en koop van de kavel heeft ontvangen.De gemeente zal de optiehouder schriftelijk (waaronder ook wordt verstaan per e-mail aan het door de optiehouder opgegeven e-mailadres) mededeling doen van de beëindiging van de optieovereenkomst onder vermelding van de toepasselijke situatie als onder sub a, b en c beschreven.
  7. De optiehouder kan eenmalig verlenging van de optietermijn verzoeken. De gemeente kan in dat geval besluiten tot verlenging van deze overeenkomst met maximaal drie maanden onder het stellen van nadere voorwaarden. Voor de verlenging van de koopoptie is de optiehouder wederom aan de gemeente een optievergoeding verschuldigd van € 1.000,00, te vermeerderen met 21 % omzetbelasting ad € 210,00, derhalve in totaal € 1.210,00. Het bepaalde onder 4 is van overeenkomstige toepassing.
  8. Zodra de optiehouder besluit de kavel te kopen, deelt hij dit schriftelijk mee aan de gemeente. Dit bericht moet schriftelijk per aangetekende post geschieden aan het adres: Gemeente Veere, afdeling RO t.a.v. Grondzaken, Postbus 1000, 4357 ZV Domburg, of per e-mail met ontvangstbevestiging via: [grondzaken@veere.nl](mailto:grondzaken@veere.nl). Het bericht moet de gemeente hebben bereikt voor het verstrijken van de looptijd van de optie. Uiterlijk binnen vijf dagen na het inroepen van de optie dient de optiehouder de Overeenkomst van verkoop en koop (die als bijlage aan deze optieovereenkomst is gehecht) rechtsgeldig te ondertekenen en aan de gemeente toe te sturen op de wijze als vermeld in dit artikel.
  9. Bij deze overeenkomst behoort de tekening nummer @ van @, een concept van de overeenkomst van verkoop en koop en een exemplaar van de daarbij van toepassing verklaarde 'Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken door de gemeente Veere ten behoeve van woningbouw'. Deze bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en deze overeenkomst gaat het in de overeenkomst bepaalde voor.
  10. De bij de overeenkomst van verkoop en koop te voegen verkooptekening waarop de kavel globaal en schetsmatig wordt aangeduid, zal in de plaats treden van de bij deze overeenkomst gevoegde tekening.

11. De optiehouder kan de gemeente niet aansprakelijk stellen voor schade die hij lijdt of zal lijden als gevolg van het uitoefenen van de bevoegdheden die hij aan deze optieovereenkomst ontleent.
12. De optiehouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken en (schade)vorderingen van derden die het gevolg zijn van het uitoefenen van de bevoegdheden, die hij aan deze optieovereenkomst ontleent.

Aldus overeengekomen en getekend:

namens de gemeente:

te Domburg op \_\_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
@waarnemend@ burgemeester @

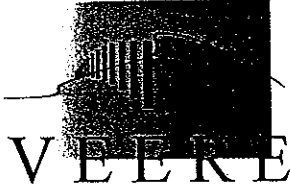
de optiehouder:

te @ op \_\_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
@

\_\_\_\_\_  
@

GEMEENTE



VEERE

# **GRONDUITGIFTE NOTA GEMEENTE VEERE**

### **Algemeen**

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

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

Deze criteria zijn voor het laatst vastgesteld op 17 mei 2001 en behoeven, mede naar aanleiding van het door de rekenkamer in juni 2008 uitgebrachte onderzoeksrapport Grondbeleid Veere, actualisatie.

Daarnaast is het beleid van de gemeente Veere er op gericht om het inwoneraantal minimaal op peil te houden.

Om dit doel, zeker in het licht van demografische ontwikkelingen, te bereiken dient bij de uitgifte van 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 aanwijs aan het kadaster te verzorgen.

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

**ARTIKEL 8           Over en ondermaat.**

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



### **ARTIKEL 9 Milieukundig onderzoek.**

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

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

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

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

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

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

### **ARTIKEL 11 Kapverbod.**

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

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

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

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

### **ARTIKEL 13 Hoofdelijkheid.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen voor permanente bewoning en de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 16 is van toepassing, met dien verstande dat de boete 50% van de koopsom excl. BTW bedraagt met een minimum van € 75.000. Indien het verschil tussen het aankoopbedrag van de bouwgrond en de bij verkoop geldende WOZ waarde van de desbetreffende kavel 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 gedeerde 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 verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

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

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

opstalrecht komen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

