

5.1.2.e

Uw kenmerk -
Zaaknummer 5.1.2.e
Onderwerp **Beslissing op uw Woo-verzoek**
Datum 12 maart 2025
Bijlagen 4

Geachte 5.1.2.e,

Op 23 januari 2025 heeft u een verzoek ingediend op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) met betrekking tot het 'Bestemmingsplan Kromstraat 4 te Hoogerheide'.

Uw verzoek

U vraagt ons om *'Alle stukken en documenten te verstrekken die van toepassing zijn op de grondtransactie van het perceel Kromstraat 4 te Hoogerheide (kadastraal bekend als WDT00-C-1016) met de aannemer De Nijss – Soffers. U verzoekt in het bijzonder om 'Ontvangst van de stukken die aantonen dat het realiseren van de in totaal 17 parkeervoorzieningen is verankerend in de grondtransactie'.*

U vraagt daarbij uitdrukkelijk om:

- de koopovereenkomst met bijlagen, de notariële akte van levering en tevens alle bekendmakingen, (privaatrechtelijke) toestemmingen, adviezen, overeenkomsten die hierop van toepassing zijn alsmede alle correspondentie, notulen, gespreksverslagen, memo's, e-mails, notities die hieromtrent gevoerd of vastgelegd zijn die aantonen dat het realiseren van de in totaal 17 parkeervoorzieningen is verankerend in de grondtransactie.

Uw verzoek is in behandeling genomen door het college van burgemeester en wethouders.

Juridisch kader

In artikel 4.1, eerste lid, van de Woo is bepaald dat eenieder een verzoek om publieke informatie kan richten tot een bestuursorgaan. Onder publieke informatie wordt verstaan: informatie neergelegd in documenten die berusten

Postadres
Postbus 24
4630 AA Hoogerheide
Gemeentehuis
Huijbergseweg 3
4631 GC Hoogerheide

Telefoon 14 01 64
Fax 0164 61 63 31
www.woensdrecht.nl
gemeente@woensdrecht.nl

Bankrelatie
Biccode: BNGHNL2G
IBancode: NL63BNGH0285009664
t.n.v. gemeente Woensdrecht
K.v.K.-nummer
20164797
BTW-nummer
NL8053.29.456.B.02

bij bijvoorbeeld een bestuursorgaan. De Woo verplicht niet tot het vervaardigen van nieuwe documenten.

Procedure

Op basis van uw verzoek hebben wij een zoekslag verricht in ons zaakregistratiesysteem en bij betrokken medewerkers. Zodoende hebben wij 2 documenten gevonden. Deze documenten zijn in de bijgevoegde inventarislijst opgenomen.

Beslissing op uw verzoek

Wij hebben besloten uw verzoek toe te kennen.

Met dit besluit verstrekken wij u deze documenten. In de documenten hebben wij alle persoonsgegevens weggelakt. Daarbij gaat het om namen van natuurlijke personen, mailadressen, woonadressen en/of telefoonnummers. Dat doen wij op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder e, van de Woo.

Verder hebben wij in de documenten alle financiële gegevens weggelakt. Daarbij gaat het om geldbedragen die voortvloeien uit de biedingsprocedure. Dat doen wij op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Woo.

Openbaarmakingsplicht

De Woo bepaalt dat wij verzoeken op grond van de Woo openbaar moeten maken. Op de website van de gemeente publiceren wij daarom uw verzoek, dit besluit en de verstrekte documenten, uiteraard zonder uw persoonsgegevens.

Tot slot

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact met ons op.

U kunt ons bereiken op telefoonnummer ^{5.1.2.e} of per e-mail:

^{5.1.2.e} @woensdrecht.nl.

Om u snel van dienst te kunnen zijn, verzoeken wij u vriendelijk om het zaaknummer te vermelden.

5.1.2.e



ouders, namens deze,

-bezwaarclausule

-2 documenten

-inventarislijst van te verstrekken documenten

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met deze beslissing, neem dan eerst contact op met de contactpersoon die is aangeduid in dit besluit. Als u het vervolgens niet eens blijft met het besluit, kunt u formeel bezwaar maken. Dat moet u doen door het indienen van een bezwaarschrift. Dat moet gebeuren binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Hoe maakt u bezwaar?

U kunt uw bezwaarschrift digitaal indienen via de website van de gemeente Woensdrecht. Bedrijven / advocaten dienen digitaal bezwaar te maken via eHerkenning, die op www.eherkenning.nl kan worden aangevraagd.

Voor het digitaal indienen van uw bezwaarschrift gaat u naar <https://www.woensdrecht.nl/bezwaar-maken>. Vervolgens klikt u op Direct online bezwaar maken met eHerkenning. U kunt uw bezwaarschrift niet indienen door een e-mail naar de gemeente te sturen. Als u uw bezwaarschrift digitaal indient wordt u via een digitaal formulier door alle stappen geleid. Daarna kunt u via uw persoonlijke internetpagina de voortgang van de behandeling van uw bezwaarschrift volgen. Dit is niet mogelijk als u uw bezwaarschrift schriftelijk indient.

Mocht u uw bezwaarschrift toch schriftelijk willen indienen, dan richt u uw bezwaarschrift aan: Het college van burgemeester en wethouders, Postbus 24, 4630 AA Hoogerheide. Het bezwaarschrift kunt u - tegen een ontvangstbewijs - ook afgeven bij de receptiebalie in de hal van het gemeentehuis, Huijbergseweg 3 te Hoogerheide. Aan welke eisen uw bezwaarschrift moet voldoen kunt u vinden op www.woensdrecht.nl/klachten-en-bezwaar.

Verzoek om voorlopige voorziening

Het besluit blijft in de meeste gevallen gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is (een bezwaarschrift heeft, uitzonderingen daargelaten, geen schorsende werking). Met een voorlopige voorziening vraagt u een voorlopige beslissing van de rechter als u de uitkomst van de bezwaarprocedure niet kunt afwachten vanwege een spoedeisend belang. Meer informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl (> uw situatie > rechtszaak starten > rechtszaak tegen overheidsinstantie > voorlopige voorziening).

U kunt het verzoek om een voorlopige voorziening digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u ook beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de voorwaarden. Of u stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar: De voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Meer informatie

Wilt u meer weten over de bezwaarprocedure? Kijk dan op www.woensdrecht.nl/klachten-en-bezwaar.



OCTOBOX
NEEDERLAND B.V.

Inventarislijst

ProcessId	Document nummer	Bestandsnaam import
15669	00001	Bijlagen bij koopovereenkomst Kromstraat Hoogerheide.pdf
15669	00002	Koopovereenkomst Kromstraat.pdf

Bestandsnaam export	Duplicaten	Weigeringsgrond
Bijlagen bij koopovereenkomst Kromstraat Hoogerheide.pdf	0	5.1.2.b, 5.1.2.e
Koopovereenkomst Kromstraat.pdf	0	5.1.2.b, 5.1.2.e



Creatiedatum bestand	Document notitie	Tags
6-2-2025 14:03:23		Document deels openbaar
6-2-2025 14:03:23		Document deels openbaar

Uitval ja/nee	Document verwijderd ja/nee	Aantal pagina's voor	Aantal pagina's na
Nee	Nee	102	102
Nee	Nee	11	11

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL PLANGEBIED KROMSTRAAT HOOGERHEIDE

5.1.2.1

KOOPOVEREENKOMST

5.1.2.1

5.1.2.1

Ondergetekenden,

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Woensdrecht**, zetelende te Hoogerheide, kantoorhoudend aan de Huijbergseweg 3, 4631 GC Hoogerheide, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.M.A. van Agtmaal, wethouder van de gemeente Woensdrecht, handelende krachtens een door de heer J.J.C. Adriaansen in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Woensdrecht verleende volmacht en tevens handelende krachtens artikel 171 lid 1 van de gemeentewet ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 24 juni 2024, Gemeente Woensdrecht, hierna te noemen: '**gemeente**' of '**verkoper**';

en

2. de besloten vennootschap **Aannemersbedrijf B. de Nijs-Soffers B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20108721, statutair gevestigd te Woensdrecht, kantoorhoudende aan de Kooiweg 20, 4631 SZ Hoogerheide, ten deze vertegenwoordigd door de besloten vennootschap De Nijs-Soffers Holding B.V. (KvK nummer 71370730), welke laatstgenoemde vennootschap in deze wordt vertegenwoordigd door de besloten vennootschap J. de Nijs Beheer B.V. (KvK nummer 85977411) én door de besloten vennootschap L. de Nijs Beheer B.V. (KvK nummer 20113273), welke laatstgemelde vennootschappen in deze respectievelijk worden vertegenwoordigd door ^{5.1.2.1}5.1.2.1 geboren op ^{5.1.2.1}5.1.2.1 en door ^{5.1.2.1}5.1.2.1 geboren op ^{5.1.2.1}5.1.2.1 de besloten vennootschap Aannemersbedrijf B. de Nijs-Soffers B.V., hierna te noemen: '**koper**';

koper en verkoper, hierna tezamen te noemen: '**partijen**'.

Overwegende:

- A. dat verkoper eigenaar is van een perceel bouwterrein, kadastraal bekend gemeente Woensdrecht, sectie C, nummer 1016, ter grootte van ongeveer 1.700 m²;
- B. dat dit perceel is bestemd voor het realiseren van zeven (7) woningen, te weten vijf (5) starterswoningen en twee (2) aaneengebouwde woningen;
- C. dat voor de toekomstige ontwikkeling een verkavelingstekening is vastgesteld, welke als bijlage 1 deel uitmaakt van deze overeenkomst;
- D. dat verkoper ten behoeve van deze ontwikkeling op 9 november 2023 het bestemmingsplan "Kromstraat 4 te Hoogerheide" heeft vastgesteld en dat dit bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is;

5.1.2.1

Paraaf verkoper,



KOOPOVEREENKOMST PERCEEL PLANGEBIED KROMSTRAAT HOOGERHEIDE

5.1.2e

- E. dat koper het plangebied bouw- en woonrijp dient te maken conform de verkavelingstekening en het door verkoper opgestelde "Programma van Eisen civiel Definitief VO.1" en dat koper hiervoor een inrichtingsplan openbare ruimte ter goedkeuring aan de gemeente zal voorleggen;
- F. dat verkoper met inachtneming van onder andere het vastgestelde bestemmingsplan en de verkavelingstekening een biedingsprocedure heeft uitgezet ten behoeve van voornoemde ontwikkeling met als doel één partij te contracteren voor de herontwikkeling van het perceel;
- G. dat koper conform alle bepalingen van de biedingsdocumenten heeft ingeschreven, van welke bieding een kopie als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht, en deze bieding in de biedingsprocedure is beoordeeld als de bieding met de hoogste biedingssom;
- H. dat ten behoeve van de planontwikkeling een eigendomsoverdracht benodigd is van het onder A. genoemde perceel en dat onderhavige overeenkomst onder andere de verkoop van dit perceel regelt.

Komen het volgende overeen:

Verkoper verklaart aan koper te hebben verkocht en koper verklaart van verkoper te hebben gekocht de volgende onroerende zaak:

een perceel bouwterrein bestemd voor het realiseren van in totaal zeven (7) woningen, te weten vijf (5) starterswoningen en twee (2) aaneengebouwde woningen, gelegen aan de Kromstraat te Hoogerheide, kadastraal bekend **gemeente Woensdrecht, sectie C, nummer 1016**, met een totale oppervlakte van ongeveer 1.700 m², zoals globaal is aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening, de dato 19 maart 2024 (bijlage 3), hierna te noemen: **'het verkochte'**.

Partijen verklaren dat deze koopovereenkomst is aangegaan tegen een koopsom, zoals genoemd in het door koper bij de inschrijving ingediende inschrijvingsbiljet, zijnde € ^{5.1.2e} ^{5.1.2e} ~~exclusief~~ omzethelasting en kosten koper. Over de koopsom is koper omzethelasting verschuldigd.

Onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen:

Paraaf  koper,

5.1.2e

Pagina 2 van 11

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL PLANGEBIED KROMSTRAAT HOGERHEIDE

5.12.e

Artikel 1 Aanvraag omgevingsvergunning

1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het aanvragen van een omgevingsvergunning welke de realisatie van vijf (5) starterswoningen en twee (2) aaneengebouwde woningen op het verkochte mogelijk maakt.
Alle kosten die gepaard gaan met het indienen van de in dit lid bedoelde omgevingsvergunning komen voor rekening en risico van koper.
2. Partijen zijn overeengekomen dat het bouw- en woonrijp maken van het verkochte geschiedt voor rekening en risico van koper.
3. Koper dient binnen zes (6) maanden na ondertekening van deze overeenkomst een complete aanvraag voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde omgevingsvergunning in te dienen.
4. Koper erkent dat verkoper en de (bestuur) organen van verkoper in het kader van de uitvoering van krachtens in dit artikel bepaalde gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden voortvloeiend uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en (Europese) regelgeving etc. Al het bepaalde in dit artikel van de overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheden niets afdoen en zal er niet toe leiden dat de bevoegde (bestuurs)organen van de gemeente niet meer de vrijheid hebben tot het uitoefenen van die publiekrechtelijke bevoegdheden en het op een zorgvuldige wijze afwegen van de belangen van derden. Indien zich één van de hiervoor omschreven omstandigheden voordoet, is er geen sprake van verzuim en is er derhalve geen reden voor wanprestatie of schadevergoeding. De gemeente gaat in het kader van het in dit artikel bepaalde geen resultaat- en termijnverplichtingen aan ter zake van welke publiekrechtelijke medewerking dan ook.
5. Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan. Deze overeenkomst oefent daar geen invloed op uit. Onder 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' worden onder meer verstaan:
 - de gevolgen van ingestelde zienswijzen, bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen en/of regelingen van de gemeente, welke noodzakelijk zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Artikel 2 Maximale verkoopprijs starterswoningen en toewijzing

1. Bij de ontwikkeling en realisatie van de vijf (5) starterswoningen binnen het verkochte realiseert en verkoopt koper de opstallen als volgt:
 - de drie (3) tussenwoningen met een maximale verkoopprijs van € per woning en
 - de twee (2) hoekwoningen met een maximale verkoopprijs van € per woning.
2. Koper verbeurt een boete van € 100.000,00 (zegge: énhonderdduizend euro) aan de gemeente voor elke woning die door koper voor een hogere verkoopprijs wordt verkocht en overgedragen. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de gemeente onverlet.

5.12.e

Paraf. verkoper.

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL PLANGEBIED KROMSTRAAT HOOGERHEIDE

512*

3. Koper is verplicht de starterswoningen uitsluitend te verkopen aan in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen, die nog geen eigen koopwoning op naam hebben gehad en de leeftijd van maximaal 35 jaar hebben op het moment van ondertekening van de koop/aannemingsovereenkomst.
4. Koper verbeurt een boete aan de gemeente van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) voor elke koopwoning die wordt verkocht en overgedragen aan een persoon welke geen deel uitmaakt van de in lid 3 omschreven doelgroep, tenzij hiervoor toestemming is verkregen zoals omschreven in lid 5 van dit artikel. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de gemeente onverlet.
5. Indien kan worden aangetoond dat er bij de in lid 3 omschreven doelgroep onvoldoende belangstelling bestaat, kan koper aan verkoper toestemming vragen om deze woningen aan een ruimere doelgroep aan te bieden.

Artikel 3 Twee aaneengebouwde woningen en toewijzing

1. Voor de twee (2) aaneengebouwde woningen geldt geen maximale verkoopprijs.
2. Koper heeft de vrije keuze in de toewijzing van deze woningen.

Artikel 4 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze verkoop zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken door de gemeente Woensdrecht", met uitzondering van artikel 3.3., en voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Deze algemene voorwaarden zijn aan deze overeenkomst gehecht (bijlage 4) en maken als zodanig onlosmakend deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 5 Zelfbewoningsplicht starterswoning

1. De particuliere koper van een starterswoning of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de particuliere koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Dit op straffe van een boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) welke te betalen is aan de gemeente.
2. De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van tien (10) jaar. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum van inschrijving van de eerste particuliere koper op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie.
3. In geval de particuliere koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is de particuliere koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel via een kettingsbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgende koper voor de resterende looptijd van de



KOOPOVEREENKOMST PERCEEL PLANGEBIED KROMSTRAAT HOOGERHEIDE

5.12

oorspronkelijke tien (10) jaar.

Een en ander zoals opgenomen in artikel 7 van deze overeenkomst.

4. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht kan op verzoek van de particuliere koper of diens rechtsopvolger schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de particuliere koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in redelijkheid niet gevergd kan worden.

Artikel 6 Verbod tot doorverkoop starterswoning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 (Zelfbewoningsplicht) is het de particuliere koper van de woning niet toegestaan om de woning binnen een termijn van vijf (5) jaar na eerste bewoning in eigendom over te dragen. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum van inschrijving van de particuliere koper op het betreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie. Dit op straffe van betaling van een boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) welke te betalen is aan de gemeente.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht, als bedoel in lid 3 van dit artikel.
3. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
De ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de particuliere koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de particuliere koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van particuliere koper of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing, waartoe genoodzaakt door de gezondheid van de particuliere koper of van een van zijns gezinsleden.
4. Bij iedere volgende overdracht binnen een termijn van vijf (5) jaar nadat de eerste bewoner/eigenaar de woning daadwerkelijk betrokken en bewoond heeft, dient particuliere koper of diens rechtsopvolger het beding als vermeld in lid 1 van dit artikel voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke vijf (5) jaar aan de rechtsopvolger(s) op te leggen. Een en ander zoals opgenomen in artikel 7 van deze overeenkomst.

Paraaf verkoper,


5.12

5.12

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL PLANGEBIED KROMSTRAAT HOOGERHEIDE

512e

Artikel 7 Kettingbeding

1. De particuliere koper van een woning is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 5 en 6 bij overdracht aan de nieuwe eigenaar van de woning op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt de nieuwe eigenaar zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de opvolgende eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen (voor zover nog in werking), als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 8 A.B.C. bepaling

1. Verkoper staat toe dat koper zijn rechten op levering van de grond overdraagt aan de particuliere kopers van de starterswoningen op de door hem te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:
 - a. in de tussen koper en de particuliere koper van een starterswoning te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst en de daarop volgende akte van levering een zelfbewoningsverplichting en een verbod tot doorverkoop wordt opgenomen, zoals bedoeld in artikel 5 en 6 van deze overeenkomst, alsmede het hieraan verbonden kettingbeding zoals opgenomen in artikel 7 van deze overeenkomst;
 - b. in geval koper de bepalingen zoals omschreven in artikel 5, 6 en 7 van van deze overeenkomst niet opneemt in de koopovereenkomst met de particuliere koper van een starterswoning en de daarop volgende akte van levering, is hij aan de gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van een rechter, een boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,00 (zegge: éénhonderdduizend euro), of het recht van verkoper om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.
 - c. koper zich tegenover verkoper garant stelt voor de bouw, waartoe koper zich tegenover zijn wederpartijen heeft verplicht.
2. Verkoper staat toe dat koper zijn rechten op levering van de grond eveneens overdraagt aan de particuliere kopers van de twee (2) aangebouwde woningen op de door hem te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat koper zich tegenover verkoper garant stelt voor de bouw, waartoe koper zich tegenover zijn wederpartijen heeft verplicht.

Artikel 9 Verplichtingen koper

1. Koper zal het plan geheel voor eigen rekening en risico ontwikkelen, alsmede het plangebied volledig voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken. Door partijen wordt op deze overeenkomst het Programma van Eisen civiel Definitief VO.1 (bijlage 5), hierna te noemen: "PVE", van toepassing verklaard, alsmede de bomenbeschermingskaart (bijlage 5).

Paraf. verkoper,


512e 512e 512a

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL PLANGEBIED KROMSTRAAT HOGERHEIDE

5.12e

2. Koper zal geheel voor eigen rekening en risico alle benodigde en noodzakelijke nutsvoorzieningen en aansluitingen aanleggen in het plan. Alle kosten die door nutsbedrijven voor het verleggen en aansluiten van kabels en leidingen in rekening worden gebracht, zijn voor rekening van koper.
3. Koper dient er voor zorg te dragen dat de parkeerbehoefte aan de voorzijde van de rijwoningen wordt opgevangen en aldaar ook een groenvoorziening wordt aangelegd;
4. Indien koper niet of niet tijdig overgaat tot het bouw of woonrijp maken van het openbaar gebied zoals omschreven in het PVE, is verkoper nadat koper door verkoper in gebreke is gesteld, gerechtigd tot uitvoering van de werkzaamheden zoals omschreven in het PVE en daarbij de kosten te verhalen op koper.
5. Ter zekerheid voor het uitvoeren van van de werkzaamheden zoals omschreven in het PVE zal door koper op bankrekeningnummer NL63BNGH0285009664 Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de Gemeente Woensdrecht een waarborgsom ter grootte van 5.12e overmaken.
Dit bedrag is gebaseerd op een globale kostenraming opgesteld door Aveco de Bondt, de dato 1 juni 2023 (bijlage 6).
De waarborgsom dient uiterlijk door koper te worden betaald op de dag dat de juridische levering van het verkochte plaatsvindt. Op het moment dat de werkzaamheden gereed zijn, meldt koper dit schriftelijk bij verkoper. De door verkoper van koper ontvangen waarborgsom wordt binnen twee weken na de schriftelijke gereedmelding én na goedkeuring van de uitgevoerde werkzaamheden door verkoper op de bankrekening van koper teruggestort. Koper dient een civiele tekening ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente. Het openbaar gebied dient voor rekening en risico van koper te worden aangelegd conform het PVE en de goedgekeurde tekening. Koper legt voor zijn rekening en risico op het verkochte riolering aan tot aan het gemeentelijk hoofd riool.
6. Alleen bij schriftelijke overeenstemming tussen partijen mag afgeweken worden van het in het PVE bepaalde.
7. Exploitant is gerechtigd om in plaats van een waarborgsom alternatieve zekerheid te stellen in de vorm van een bankgarantie ten behoeve van verkoper, een en ander ter beoordeling van de gemeente.

Artikel 10 Terug leveren openbaar gebied

Koper zal na realisatie van het plangebied het openbare gebied aan verkoper over dragen zoals aangegeven in het PVE en de goedgekeurde tekening van het openbare gebied. Voor de overdracht van het openbaar gebied zal verkoper een bedrag van € 5.12e) betalen aan koper. Dit met uitzondering van eventuele notariskosten. De levering van de gronden vindt niet eerder plaats dan nadat partijen het openbaar gebied hebben geïnspecteerd en verkoper het werk heeft goedgekeurd.


Paraf. koper,

5.12e

5.12e

Artikel 11 Juridische levering

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door koper nader te bepalen notaris, of een plaatsvervanger.
2. Partijen zijn overeengekomen dat de vereiste akte van levering zal worden verleden binnen vier (4) weken na het onherroepelijk worden van de door koper aan te vragen omgevingsvergunning, zoals opgenomen in artikel 1 van deze overeenkomst, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.
3. Het is voor koper niet toegestaan om het verkochte voorafgaand aan de juridische levering in gebruik te nemen, of enige werkzaamheden uit te voeren, mits verkoper hiervoor schriftelijke toestemming heeft verleend aan koper.

Artikel 12 Betaling koopsom

1. De betaling van de totale koopprijs en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Alle kosten van de overdracht – waaronder begrepen notariskosten, kadastrale rechten, verschuldigde belastingen – zijn voor rekening van koper.
3. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag.
4. Indien de volledige koopsom alsmede de eventuele omzetbelasting niet binnen de hierboven genoemde termijn door de verkoper of de voornoemde notaris is ontvangen, is koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente, als bedoeld in artikel 6:120 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.
5. Koper zal binnen twee weken na het tot stand komen van deze overeenkomst, volgens factuur, een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de gemeente voldoen. Over deze waarborgsom is de gemeente geen rente verschuldigd.
6. Het in lid 5 van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.

Artikel 13 Feitelijke levering

1. Het verkochte wordt in eigendom overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Koper verklaart het verkochte in de huidige staat te aanvaarden.
2. De gemeente garandeert dat zij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte.
3. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om het verkochte te bezoeken en te inspecteren. Koper is daarom voldoende bekend met de toestand van het verkochte.
4. Verkoper zal aan de achterzijde van het plangebied een geluidswerende voorziening aanbrengen, die minimaal 1,80 meter hoog moet zijn.


Paraaf verkoper,

512e

F

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL PLANGEBIED KROMSTRAAT HOOGERHEIDE

5.12

Artikel 14 Bebouwing

1. Koper is verplicht het verkochte te bebouwen met de in de in artikel 1 aangegeven bebouwing.
2. De bebouwing dient te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in de aan deze overeenkomst gehechte "Welstandsnota Gemeente Woensdrecht, Gebiedscriteria Hoogerheide Oost" met bijbehorende tekening (bijlage 7).
2. De gebruiksoppervlakte van de te bouwen woningen dient minimaal 65 (vijfenzestig) m² per woning te zijn, berekend volgens de NEN 2580.
3. De vijf aaneengesloten starterswoningen moeten in elk geval voorzien zijn van vaste inrichting en afwerkniveau conform onderstaand overzicht:
 - Binnenwanden, binnenkozijnen en – deuren;
 - Plafonds voorzien van spuitwerk of soortgelijke afwerking;
 - Wanden tenminste behangklaar;
 - Afwerkvloeren (gestorte dekvloeren);
 - Koper van de woning krijgt de keuze uit de volgende opties m.b.t. het plaatsen van een keuken:
 - o Optie 1: keuken en apparatuur laten plaatsen door aannemer;
 - o Optie 2: waardecheque ter waarde van ten minste €3000,- incl. BTW te ontvangen voor de aankoop en montage van een keuken inclusief apparatuur.
 - Koper van de woning krijgt de keuze uit de volgende opties m.b.t. het plaatsen van een badkamer:
 - o Optie 1: badkamer en sanitair laten plaatsen door aannemer;
 - o Optie 2: waardecheque ter waarde van ten minste €5000,- incl. BTW te ontvangen voor de aankoop en montage van sanitair en tegelwerk.
 - Installaties voor verwarming/koelen, water, riolering en ventilatie conform BBL;
 - Electra installatie inclusief schakelmateriaal en WCD's.
5. Binnen één jaar na afgifte van de in artikel 1 genoemde omgevingsvergunning moet met de te stichten bebouwing zijn aangevangen en binnen twee jaar na datum van afgifte van bedoelde vergunning moet de bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kunnen deze termijnen door het college van burgemeester en wethouders desgevraagd worden verlengd.

Artikel 15 Over- en ondermaat

Verkoper verplicht zich om aan de verkoop mee te werken door levering van de genoemde koopsom, te vermeerderen met de daarover verschuldigde belastingen en kosten koper. Over- en ondermaat zullen over en weer niet worden verrekend. Koper verplicht zich tot afname van het verkochte door middel van medewerking aan het passeren van een notariële akte.

Artikel 16 Bodemgesteldheid

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek naar het verkochte uitgevoerd.


Paraf. verkoper,

5.12

5.12

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL PLANGEBIED KROMSTRAAT HOOGERHEIDE

512*

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Verkennd bodemonderzoek Kromstraat 4, Hoogerheide, de dato 4 april 2023. De resultaten van bedoeld onderzoek vormen geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

Artikel 17 Hoofdelijke aansprakelijkheid

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

Artikel 18 Ontbindende voorwaarden

Partijen doen na ondertekening van deze koopovereenkomst over en weer afstand van het recht om op grond van enige wettelijke bepalingen, ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst koop en verkoop en van de levering te vorderen, met uitzondering van navolgende bepalingen:

1. Partijen hebben het recht deze overeenkomst te ontbinden als blijkt dat de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 1 van deze overeenkomst, niet kan worden verleend.
2. Verkoper heeft de bevoegdheid deze overeenkomst tussentijds te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien:
Koper voor de datum van het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt verleend, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, in welk geval ontbinding direct plaats vindt.
3. Indien van het recht van ontbinding gebruik wordt gemaakt, zal de partij die de ontbinding inroept er voor zorg dragen dat de mededeling dat hij deze ontbinding inroept, uiterlijk op de eerste werkdag na de datum waarvan in de ontbindende voorwaarde sprake is, door de andere partij is ontvangen. Deze mededeling dient gemotiveerd te geschieden en per aangetekend schrijven met bericht van ontvangst.
4. Indien van het recht van ontbinding gebruik wordt gemaakt, zal er door partijen over en weer geen schade verhaald kunnen worden, in welke vorm dan ook.

Artikel 19 Algemene termijnenwet

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 20 Nederlands recht

Op de overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Geschillenregeling

Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet zullen partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van bemiddeling door een onafhankelijke derde.


Paraaf verkoper,

512*

KOOPOVEREENKOMST PERCEEL PLANGEBIED KROMSTRAAT HOogerHEIDE

5.1.2a

Indien partijen van mening zijn dat het bovenstaande niet het geval is of indien bemiddeling niet tot het gewenste resultaat leidt, kan het geschil aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, waarbij partijen geen beroep kunnen doen op hetgeen tijdens de bemiddelingsprocedure is gesteld of toegezegd.

Artikel 22 Bijlagen

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, welke bijlagen als zodanig door beide partijen op de eerste bladzijde zijn gewaarmerkt, maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: Verkavelingstekening 5.1.2a
- Bijlage 2: Bieding koper 5.1.2a
- Bijlage 3: Verkooptekening (5.1.2a)
- Bijlage 4: Algemene voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken door de gemeente Woensdrecht 5.1.2a
- Bijlage 5: Programma van Eisen openbaar gebied 5.1.2a en bomenbeschermingskaart (5.1.2a)
- Bijlage 6: Globale kostenraming Aveco de Bondt 5.1.2a
- Bijlage 7: Welstandsnota Gemeente Woensdrecht, Gebiedscriteria Hoogerheide Oost met overzichtstekening 5.1.2a
- Bijlage 8: Volmacht van de heer J.J.C. Adriaansen (burgemeester) aan de heer J.M.A. van Agtmaal (wethouder)

Getekend in tweevoud,

te Hoogerheide op 4 november 2024


Namens de gemeente Woensdrecht,
de heer J.M.A. van Agtmaal
wethouder

5.1.2a

Namens koper,
Aannemersbedrijf B. de Nijs-Soffers B.V.
5.1.2a 5.1.2a

Bijlage bij Koopovereenkomst Perceel Plangebied Kromstraat Hoogerheide

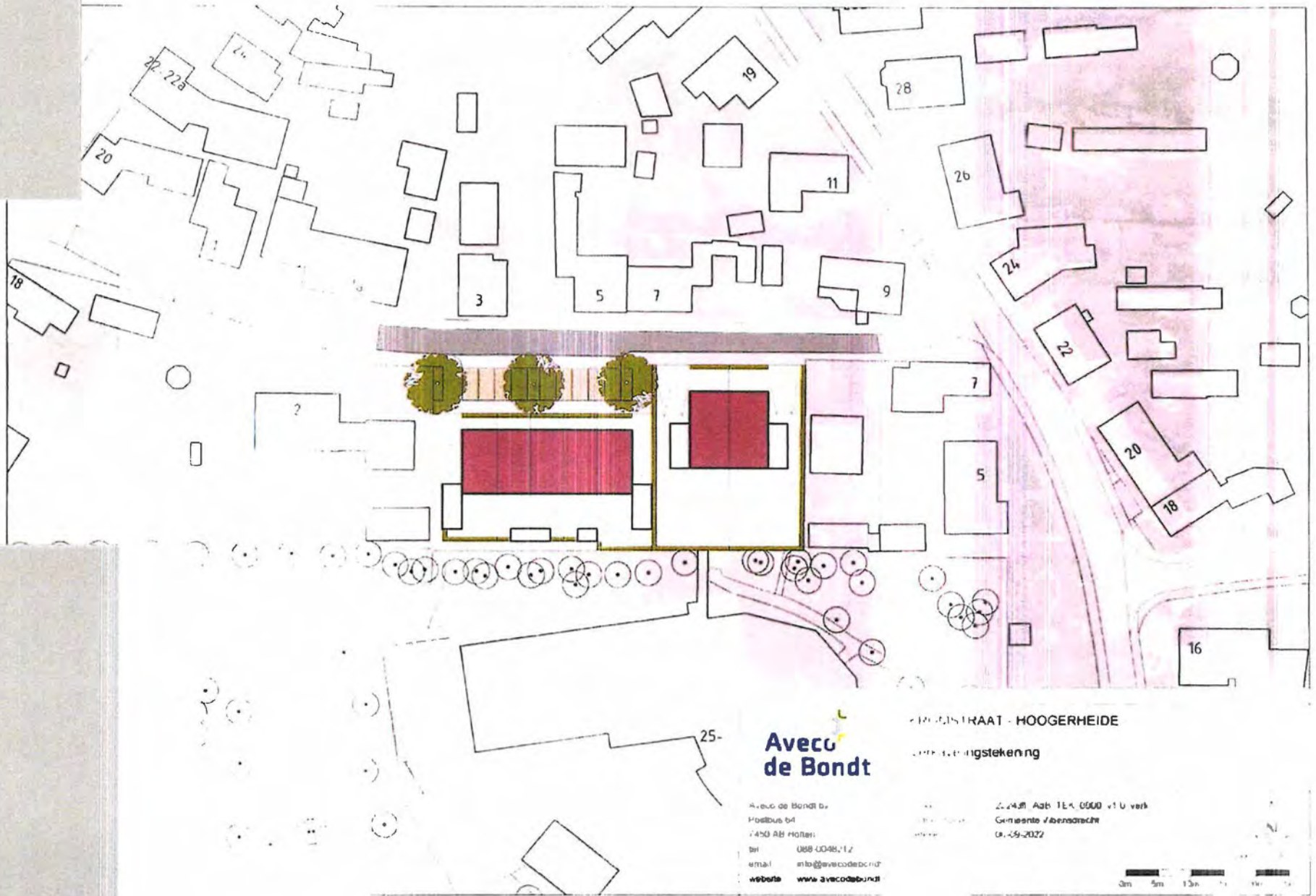
5.1.2.e

5.1.2.e

BIJLAGE I

5.1.2.e

5.1.2.e



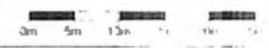
**Aveco
de Bondt**

Aveco de Bondt bv
 Hoelbus 64
 7450 AB Hateren
 tel 088 0048712
 email info@avecodebondt
 website www.avecodebondt

HOOGHERHEIDE - HOOGHERHEIDE

aanlegstekening

locatie: 2.438 Aab TEK 0500 v1 u verk
 opdrachtgever: Gemeente *Van der* **berndrecht**
 datum: 08-10-2022



Bijlage bij Koopovereenkomst Perceel Plangebied Kromstraat Hoogerheide

5.1.2.a

BIJLAGE 2

Bijlage 2 - Aanbiedingsbiljet

Aanbesteding: Biedingsprocedure grondverkoop Kromstraat te Hoogerheide
Opdrachtgever: Gemeente Woensdrecht
Kenmerk: 5.1.2.e

Omschrijving	Prijs per m ² (A)	m ² (B)	Totaal (excl. belastingen) A x B
.....	€ 5.1.2.b	€ 5.1.2.b
Totale biedingsom (excl. belastingen)			€ 5.1.2.b
Minimale biedingsom € 5.1.2.b			

Door middel van het invullen en het ondertekenen van dit aanbiedingsbiljet wordt verklaard

1. Dat de aanbieder voldoet aan alle voorwaarden zoals die zijn gesteld in de biedingsleidraad, bijlagen en Nota ('s) van Inlichtingen
2. Dat de bovenstaande opgegeven prijs inclusief alle logischerwijs tot de opdracht behorende onderdelen en/of zaken zijn, waaronder o.a. kosten voor oplevering, bouw- en woonrijpmaken, administratiekosten en andere logisch tot de dienst behorende kosten
3. Dat hij borg staat voor een correcte uitvoering van de opdracht tegen de hierop gegeven kosten

Naam aanbieder: Aannemersbedrijf B. de Nijis - Soffers bv hoorn Bouwgroep de Nijis-Soffers

Plaats: Hoogerheide

Naam vertegenwoordiger: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Functie: Directeur Directeur

5.1.2.e

5.1.2.e

Bouwgroep de Nijis - Soffers
 1630 Al. Hoogerheide
 5.1.2.e





KLEUR- EN MATERIAALSTAAT. - Kromstraat Hoogerheide.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk gevel	Baksteen w.f.	Rood-Bruin genuanceerd
Metselwerk plint	Baksteen w.f.	Antraciet
Garage afwerking	Potdekselplanken	Zwart
Voegwerk	Cement	Grijs
Kozijsen, ramen en deuren (Buiten)		
Kozijsen	Hout	Wit
Voordeuren	Hout	Wit
Kozijsen, ramen en deuren (Binnen)		
Kozijsen	Hout	Wit
Binnen deuren in woning	Hout	Wit
Hang en sluitwerk		
Hang en sluitwerk	Aluminium / RVS	Naturel
Daken		
Plat dak	EPDM	zwart
Dakpannen	Beton	Antraciet
Dakgoot	Kunstof	Wit
Dak kapel	Hout	Wit
HWA in zicht	Kunstof	Wit
Onderdorpels, Waterslagen en vensterbanken		
Raam Dorpels	Beton	Naturel
Deur Dorpels	Beton	Naturel
Vensterbanken	Gemelamineerd (werzalith)	Wit

Bijlage bij Koopovereenkomst Perceel Plangebied Kromstraat Hoogerheide

512*

BIJLAGE 3

Verkooptekening
Schaal 1:500

SITUATIE (SCHAAL 1:2500)

A=1'00 m²

NDA (ONDERGROND/ TOPOGRAFIE)

woensdrecht

Huybergsweg 3, Postbus 24, 4630 AA Hooglanderveen
Tel 0184 - 611111

Verkooptekening Kromstraat - Hoogerheide

Perceel C 101B

Afdeling OBB team verkooptekening

Getekend	Format	4 A
JvB	Schaal	1:500
	Datum	4/11/2014

Accoord

Besluit

Status

msc datum

A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	
I	

Tekeningnummer

Krom_MHE_01

N

Bijlage bij Koopovereenkomst Perceel Plangebied Kromstraat Hoogerheide

5.12e

BIJLAGE 4

**Algemene voorwaarden voor
verkoop en levering van
onroerende zaken door de
gemeente Woensdrecht**

Algemene voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken door de



HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1: Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder

- a. aflevering, het stellen van de onroerende zaak in de feitelijke macht van de koper;
- b. bouwgrond, grond geschikt gemaakt voor en bedoeld om te bebouwen;
- c. BW, het Burgerlijk Wetboek;
- d. ingebruikneming, het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrekening omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming;
- e. levering, de rechtshandeling waarbij de gemeente en de koper verklaren de onroerende zaak uit het vermogen van de gemeente in dat van de koper te willen doen overgaan door inschrijving van een daartoe bestemde tussen partijen opgemaakte notariële akte in de daartoe bestemde openbare registers;
- f. onroerende zaak, de grond en/of opstallen die het object van de overeenkomst vormt/vormen waarop deze algemene voorwaarden geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard;
- g. overdracht, de door partijen bewerkstelligde overgang van de onroerende zaak door levering krachtens de overeenkomst;
- h. overeenkomst, de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn;
- i. notariële akte, de voor de overdracht vereiste akte van levering;
- j. verkoop, de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt om een onroerende zaak te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Artikel 1.2: Geldigheid bij verkoop en levering

Deze algemene voorwaarden gelden bij overeenkomsten tot verkoop en levering van onroerende zaken door de gemeente waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.
Tussen partijen gelden alleen die hoofdstukken e.q. artikelen die, in relatie tot de aard en omvang van de onroerende zaak, in de overeenkomst van toepassing zijn verklaard e.q. niet zijn uitgezonderd.

Artikel 1.3: Tekening

Van elke overeenkomst maakt een tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven deel uit

HOOFDSTUK 2 BEPALINGEN VOOR VERKOOP

Artikel 2.1: Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, doch overigens met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en met alle daaraan verbonden heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen. De gemeente deelt uit dien hoofde in de overeenkomst alle hem bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en alle hem bekende overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW, evenals bestaande kettingbedingen, mede aan de koper.
- b. De gemeente garandeert dat zij bevoegd is tot verkoop en levering van de onroerende zaak.

Artikel 2.2: Levering en aflevering

- a. De aflevering van de onroerende zaak wordt vastgesteld door ondertekening van de notariële akte. Latere ondertekening is mogelijk ingeval de onthefing, bedoeld in artikel 2.3, onder c, is verleend.
- b. De aflevering van de onroerende zaak zal geschieden zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid b van dit artikel kan de koper de onroerende zaak met goedvinden van burgemeester en wethouders in gebruik nemen voor het in lid b van dit artikel bedoelde tijdstip. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij voorwaarden stellen.
- d. De onroerende zaak zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten, die voor het gebruik van deze zaak overeenkomstig zijn bestemming nodig zijn, tenzij in de overeenkomst anders is vermeld. Voor andere eigenschappen en voor aan de koper kenbare gebreken staat de gemeente met in- voor zover in de overeenkomst niet anders is bepaald.

Artikel 2.3: Betaling koopsom

- a. Binnen twaalf weken na het tot stand komen van de overeenkomst, doch uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
- b. Indien de volledige koopsom alsmede de eventuele omzetbelasting niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de voornoemde notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:120 BW verschuldigd zijn.
- c. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijke onthefing verlenen van dit artikel.

Artikel 2.4: Waarborgsom

De gemeente aanvaardt geen waarborgsom van de koper. Indien de koper een waarborgsom heeft betaald, wordt deze terugbetaald na aflevering van de onroerende zaak.

Artikel 2.5: Kosten, rechten en belastingen

Alle kosten van de overdracht van de onroerende zaak vallen zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.6: Zakelijke lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de overeenkomst voor rekening van de koper.

Artikel 2.7: Perceelsomschrijving, meting terreingrenzen

Voor de datum van de aflevering van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten eenmaal kosteloos in het terrein worden aangeduid en aan de koper worden aangewezen.

Artikel 2.8: Over- en ondermaat

Verschiel tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij in de overeenkomst anders is bepaald.

Artikel 2.9: Milieukundig onderzoek

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw, 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 overeenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt 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 koper heeft recht op inzage van het rapport. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de overeenkomst na te komen.

Artikel 2.10: Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. 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 een jaar na de koopovereenkomst, 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 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).

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 gemeente zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot ophetfing van de verontreiniging en/of de schadelijke gevolgen daarvan.

het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.

niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

- d onder voor het miten gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: hinderstoffen, puin of andere resten 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
- e tenzij in de overeenkomst anders is bepaald, is/zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig

Artikel 2.11: Kapverbod

Bomen die zich eventueel op de onroerende zaak bevinden moeten zoveel mogelijk worden gespaard. Zij worden met uitzondering opgevoerd in de nota van toelichting op de koopovereenkomst.

Artikel 2.12: Faillissement en beslag

- a Indien de koper voor de datum van ondertekening van de transactiekte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of 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 de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden te boven gaan, terwijl tevens de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.4 aan de gemeente vervalt

Artikel 2.13: Hoofdelijkheid

Indien in de overeenkomst omtrent een en hetzelfde object meer dan een natuurlijke of rechtspersoon als koper zijn genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 2.14: Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding, boete

- a Behoudens het elders in deze algemene voorwaarden bepaalde is een partij in verzuim (egens de wederpartij als hij) na ingebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met machtiging van een termijn van een week.
- b Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. De schade wordt geacht te bestaan uit het bedrag van de schade van de wederpartij voortvloeiende uit het verzuim van de partij in verzuim, te weten:
 - 1. het bedrag van de schade van de wederpartij voortvloeiende uit het verzuim van de partij in verzuim, te weten:
 - a. het bedrag van de schade van de wederpartij voortvloeiende uit het verzuim van de partij in verzuim, te weten:
 - i. het bedrag van de schade van de wederpartij voortvloeiende uit het verzuim van de partij in verzuim, te weten:

Artikel 2.15: Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst mochten ontstaan van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 3.1: Bebouwing

- a De koper is verplicht de bouwgrond te bebouwen met de in de overeenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kantoor/kantoren of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen
- b Binnen een jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet met de te stichten bebouwing zijn aangevangen en binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn, indien daartoe aanleiding bestaat, kunnen deze termijnen door burgemeester en wethouders desgevraagd worden verlengd
Zie met betrekking tot de artikelen 3.1 b en c de bepalingen in artikel 2.14 van de algemene voorwaarden van de gemeente Wierden, die te vinden zijn op de website www.wierden.nl
- d Het bepaalde in lid e van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkopen en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW
- e De in lid e bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een koop- aannemingsovereenkomst, gesloten tussen de in de overeenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en), waarbij de koper zich tegenover die wederpartij(en) verplicht, de volgens de overeenkomst bedongen bebouwing tijdig te realiseren
- f Het in lid e van dit artikel gestelde, geldt uitsluitend voor de in de overeenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers

Artikel 3.2: Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

- a Indien de koper in verzuim is met zijn bouwverplichting als bedoeld in artikel 3.1 is de koper naast het bepaalde in artikel 2.14 van deze algemene voorwaarden verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom
- b De kosten van of in verband met wederoverdracht van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de terugverkoper
- c De terugverkoper kan door burgemeester en wethouders worden verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden

Artikel 3.3: Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

De koper is verplicht de onroerende zaak te bewonen en te gebruiken als woonruimte. Het is niet toegestaan de onroerende zaak te verhuren of anderszins openbaar te gebruiken. Het is niet toegestaan de onroerende zaak te overdragen aan een derde. Het is niet toegestaan de onroerende zaak te overdragen aan een derde, indien de koper in de overeenkomst is aangewezen als de in de overeenkomst bedoelde koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuurd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van koper of ontbinding van een samenlevingsverband;
 4. verhuizing, waartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.4: A.B.C. bepaling

De gemeente staat toe dat de koper zijn rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door hem te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat

- a. in de tussen de koper en zijn wederpartijen te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.11 en 3.3 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de overeenkomst is bepaald) integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe de koper zich tegenover haar wederpartijen heeft verplicht.

Artikel 3.5: Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een gedeelte van de onroerende zaak, aangeduid op de bij de overeenkomst behorende tekening en ten behoeve van de in de overeenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen e.q. kabels en leidingen met bijbehoren te hebben, te houden, te gebruiken, te vervangen, in stand te houden, te inspecteren, te onderhouden, te verwijderen en te vernieuwen;
- b. Bij het opstalrecht wordt bepaald dat op, in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, geen gesloten wegdek mag worden aangebracht, geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, en aan derden geen toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is geen enkele vergoeding verschuldigd;
- c. In de overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.6: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de overeenkomst vermelde perceel (perceelen) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de overeenkomst vermelde begunstigde perceel (perceelen), worden gevestigd en aangenomen alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die perceelen zijn ten opzichte van elkaar bevinden, e.q. na voltooiing van de voorgenomen bebouwing zullen bevinden, gehandhaafd blijft;
- b. Onder andere geldt het onder a. van dit artikel bepaalde voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, naleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, mankeringen, inbalkingen en overbouwingen.

Artikel 3.7: Overdracht van rechten

Het is elke partij verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit de 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 3.8: Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de overeenkomst aangewezen artikelen, alsmede eventueel in de overeenkomst opgenomen nadere bepalingen, bij overdracht van het geheel, of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen en/of nadere bepalingen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van *vijftienviingtduizend euro* 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 van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde van de onroerende zaak, welken bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen en/of nadere bepalingen

Artikel 3.9: Kwalitatieve verplichting

De in de overeenkomst aangewezen artikelen en eventuele nadere bepalingen 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 zal, zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak 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 BW

Artikel 3.10: Eerdere ingebruikneming

- a. De koper kan een schriftelijk verzoek bij het college van burgemeester en wethouders indienen om de onroerende zaak in gebruik te nemen voordat de notariële akte is ondertekend. De gevraagde toestemming wordt uitsluitend schriftelijk gegeven. De gemeente kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
- b. Bij eerdere ingebruikname dient:
 1. de gehele verschuldigde koopsom aan de gemeente te zijn voldaan
 2. de betreffende koopovereenkomst door beide partijen ondertekend te zijn
- c. De voortijdige ingebruikneming inclusief de bouw komt geheel voor rekening en risico van de koper.
- d. Indien de verkoop om welke redenen dan ook niet doorgaat, dient de onroerende zaak aan de gemeente te worden teruggegeven in de staat waarin het verkeerde toen de koper het in gebruik nam, zulks binnen een door de gemeente te bepalen termijn. De wederpartij heeft nimmer recht op vergoeding van schade, onder welke naam en voor welk bedrag dan ook.
De koper aanvaardt de aansprakelijkheid van de gemeente voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de onroerende zaak.

Bijlage bij Koopovereenkomst Perceel Plangebied Kromstraat Hoogerheide

5.12.e



BIJLAGE 5

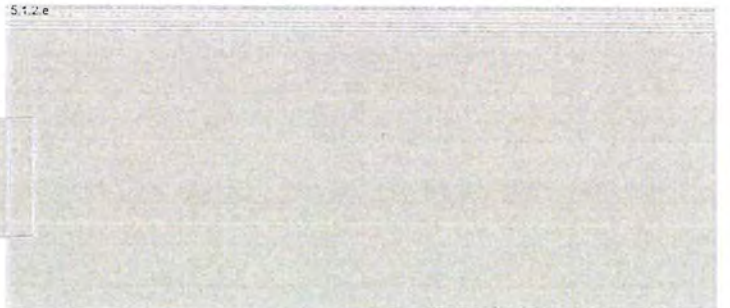
Gemeente Woensdrecht Openbare ruimte

Programma van Eisen L. wiet
Definitief V0.1

30-4-2024

5.12.e

5.12.e



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Afwijkingen	3
2	Voorwaarden en bepalingen	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Onderhoudstermijn	4
2.3	Basisregistratie ondergrond (BRO)	4
2.4	Communicatie, omgeving en omgevingsmanagement	5
2.5	Maatvoering en peilmerken	5
2.6	Kabels en leidingen	5
2.7	Coördinatie	5
2.8	Verkeer, verkeersmaatregelen en bereikbaarheid	6
2.9	Verzekeringen	6
2.10	Mateneel en transport	6
2.11	Weekenden, verlof en vakantieperiodes	7
2.12	Fasering	7
2.13	Bemaling	7
2.14	Onbruikbare materialen en acceptatiekosten	7
2.15	Werkterrein	7
2.16	Kwaliteitsborging	8
2.17	Bijwoonpunten	8
2.18	Meet- en verrekenmethoden	8
3	Technische eisen	9
3.1	Kwaliteitsverklaringen	9
3.2	Houtproducten	9
3.3	Grondwerk	9
3.3.1	Verdichting	9
3.3.2	Levering	9
3.3.3	Saneringen	9
3.3.4	Grondsoorten	9
3.3.5	Watergangen	9
3.4	Riolering	10
3.4.1	Matenaaleisen	10
3.4.2	Hoofdriolering	10
3.4.3	Inspectieputten	10
3.4.4	Huis- en kolkaansluitleidingen	11
3.4.5	Drainage	11
3.4.6	Kolken	11
3.4.7	Reiniging	12

3.4.8	Inspectie	12
3.5	Kabels en leidingen	12
3.6	Fundering	12
3.7	Verhardingen	12
3.7.1	Materialiseisen	13
3.7.2	Eisen aan de uitvoering	13
3.7.3	Rijbaan (1)	13
3.7.4	Trottoirs (1)	13
3.7.5	Parkeerplaatsen (1)	13
3.7.6	Wandelpaden (1)	13
3.7.7	Stadion (1)	13
3.8.1	Rijbaan (1)	14
3.8.2	Trottoirs (1)	14
3.8.3	Parkeerhavens	14
3.9	Straatrichting	14
3.9.1	Bebording	14
3.9.2	Lichtmasten	14
3.10	Cultuurtechnisch	15
3.10.1	Bescherming	15
3.10.2	Rooien	15
3.10.3	Grasvelden	15
3.10.4	Besnoeiakken	15
3.10.5	Beplanting	16
3.11	Grondkerende constructies	16
4	Revisie	17
4.1	Ondergronds	17
4.1.1	Overzichtstekening	17
4.1.2	Risicoaansluitingen	17
4.1.3	Tabellen	18
4.2	Bovengronds	18
4.2.1	Stroomvoorziening	18
4.2.2	Wateraanvoer	18
4.2.3	Wegvoering	18
4.2.4	Wegvoering	18
4.2.5	Wegvoering	18
4.2.6	Wegvoering	18
4.2.7	Wegvoering	18
4.2.8	Wegvoering	18
4.2.9	Wegvoering	18
4.2.10	Wegvoering	18
4.2.11	Wegvoering	18
4.2.12	Wegvoering	18
4.2.13	Wegvoering	18
4.2.14	Wegvoering	18
4.2.15	Wegvoering	18
4.2.16	Wegvoering	18
4.2.17	Wegvoering	18
4.2.18	Wegvoering	18
4.2.19	Wegvoering	18
4.2.20	Wegvoering	18
4.2.21	Wegvoering	18
4.2.22	Wegvoering	18
4.2.23	Wegvoering	18
4.2.24	Wegvoering	18
4.2.25	Wegvoering	18
4.2.26	Wegvoering	18
4.2.27	Wegvoering	18
4.2.28	Wegvoering	18
4.2.29	Wegvoering	18
4.2.30	Wegvoering	18
4.2.31	Wegvoering	18
4.2.32	Wegvoering	18
4.2.33	Wegvoering	18
4.2.34	Wegvoering	18
4.2.35	Wegvoering	18
4.2.36	Wegvoering	18
4.2.37	Wegvoering	18
4.2.38	Wegvoering	18
4.2.39	Wegvoering	18
4.2.40	Wegvoering	18
4.2.41	Wegvoering	18
4.2.42	Wegvoering	18
4.2.43	Wegvoering	18
4.2.44	Wegvoering	18
4.2.45	Wegvoering	18
4.2.46	Wegvoering	18
4.2.47	Wegvoering	18
4.2.48	Wegvoering	18
4.2.49	Wegvoering	18
4.2.50	Wegvoering	18
4.2.51	Wegvoering	18
4.2.52	Wegvoering	18
4.2.53	Wegvoering	18
4.2.54	Wegvoering	18
4.2.55	Wegvoering	18
4.2.56	Wegvoering	18
4.2.57	Wegvoering	18
4.2.58	Wegvoering	18
4.2.59	Wegvoering	18
4.2.60	Wegvoering	18
4.2.61	Wegvoering	18
4.2.62	Wegvoering	18
4.2.63	Wegvoering	18
4.2.64	Wegvoering	18
4.2.65	Wegvoering	18
4.2.66	Wegvoering	18
4.2.67	Wegvoering	18
4.2.68	Wegvoering	18
4.2.69	Wegvoering	18
4.2.70	Wegvoering	18
4.2.71	Wegvoering	18
4.2.72	Wegvoering	18
4.2.73	Wegvoering	18
4.2.74	Wegvoering	18
4.2.75	Wegvoering	18
4.2.76	Wegvoering	18
4.2.77	Wegvoering	18
4.2.78	Wegvoering	18
4.2.79	Wegvoering	18
4.2.80	Wegvoering	18
4.2.81	Wegvoering	18
4.2.82	Wegvoering	18
4.2.83	Wegvoering	18
4.2.84	Wegvoering	18
4.2.85	Wegvoering	18
4.2.86	Wegvoering	18
4.2.87	Wegvoering	18
4.2.88	Wegvoering	18
4.2.89	Wegvoering	18
4.2.90	Wegvoering	18
4.2.91	Wegvoering	18
4.2.92	Wegvoering	18
4.2.93	Wegvoering	18
4.2.94	Wegvoering	18
4.2.95	Wegvoering	18
4.2.96	Wegvoering	18
4.2.97	Wegvoering	18
4.2.98	Wegvoering	18
4.2.99	Wegvoering	18
4.2.100	Wegvoering	18

1 Inleiding

Het programma van eisen bevat de van toepassing zijnde (technische) eisen en randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied van de herontwikkeling.

1.1 Afwijkingen

Bij afwijking van de in het programma van eisen (of bijbehorende documenten) opgenomen eisen, voorwaarden en uitgangspunten dient dit te allen tijde aan de gemeente Woensdrecht te worden voorgelegd.

2 Voorwaarden en bepalingen

De volgende voorwaarden en bepalingen zijn van toepassing:

2.1 Algemeen

1. De Standaard RAW Bepalingen 2020, uitgegeven door Stichting CROW, alsmede de in aanvulling uitgegeven errata, zoals deze op de dag van aanbesteding luidt en de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012.
2. De projectopdrachtnemer/hoofdaannemer (hierna genoemd: "Opdrachtnemer") is te allen tijde verantwoordelijk voor het handelen, en de consequenties van het handelen, van alle (onder-)aannemers.

1. De onderhoudstermijn als bedoeld in paragraaf 11 lid 1 van de CAV 2012, bedraagt 6 maanden voor cultureurtechnische werkzaamheden, bedraagt drie maanden en onderhoudstermijn 12 maanden waarbij het onkruidvrij houden conform kwaliteitsniveau B van de CROW, van de omgeving en boom- en plantvakken is inbegrepen.
2. Als uitzondering op lid 2.2 sub 1 dient de Opdrachtnemer de aangeplante bomen gedurende 24 maanden te onderhouden.

2.2 Basisregistratie ondergrond (BRO)

1. De volgende bepalingen zijn van toepassing voor alle voorkomende werkzaamheden die in verband staan met de BRO-registratieobjecten:
 - o De Opdrachtnemer dient zijn werkzaamheden zodanig te verrichten dat wordt voldaan aan de verplichtingen die voor de gemeente Woensdrecht voortvloeien uit de Wet basisregistratie ondergrond (BRO), waaronder het namens de gemeente Woensdrecht uitvoering geven aan de gebruiksplicht, de aanleverplicht, de meldplicht en de onderzoekplicht met betrekking tot de Landelijke Voorziening BRO (LV BRO).
De Opdrachtnemer dient de LV BRO te gebruiken en de raadplegen op aanwezigheid van voor de opdracht relevante gegevens.
Indien de Opdrachtnemer gerede twijfel heeft over de juistheid van gegevens in de LV BRO, dient de Opdrachtnemer inzake artikel 30 van de Wet basisregistratie ondergrond daarvan namens de Opdrachtgever, onder opgaaf van redenen, melding te doen bij de LV BRO volgens de daarvoor geldende procedure.
Indien de Opdrachtnemer in het kader van de werkzaamheden ondergrondgegevens inwint, dienen deze te voldoen aan de eisen en het format van de LV BRO.
De Opdrachtnemer dient de ingewonnen ondergrondgegevens binnen 20 werkdagen na afsluiting van inwinning te leveren aan het Broportaal (BROportaal).
Indien de Opdrachtnemer gevraagd gegevens aanvraagt, blijft de Opdrachtnemer kosteloos zijn medewerking te verlenen om deze akquisitie te verrichten.
In geval van het opstellen van een werk (opdrachtnomschrijving of bestek) dienen de in artikel 2.3 lid 1 opgenomen bepalingen ongewijzigd in het betreffende document te worden opgenomen.
 - o Alle kosten en werkzaamheden die in verband staan met de in artikel 2.3 omschreven bepalingen worden geacht in de aanneemsom te zijn inbegrepen.

2.4 Communicatie, omgeving en omgevingsmanagement

1. De aannemer draagt zorg voor de communicatie en afhandeling van meldingen omtrent de uitvoering van het werk.
2. Schades ontstaan ten gevolge van de verrichtte werkzaamheden dienen door en voor rekening van de aannemer hersteld te worden voor de oplevering van het werk.
3. De openbare wegen, en kolken, waarover grondtransport heeft plaatsgevonden dienen elke werkdag te worden gereinigd.
4. Fiets- en looppaden, alsmede loopschotten, dienen elke werkdag te worden gereinigd.

2.5 Maatvoering en peilmarken

1. Bij ontregeling c.q. verstoring van de door de directie aangegeven peil- en hoogtematen op of nabij het werk moet de aannemer de directie hiervan onverwijld op de hoogte stellen. De kosten voor het herstellen van de peil- en hoogtematen komen voor rekening van de aannemer.
2. De aannemer draagt zorg voor de controle van de in de bestekstekeningen opgenomen hoogteliggingen en afmetingen.
3. De aannemer draagt zorg voor de niet in de bestekstekeningen opgenomen hoogteliggingen en afmetingen.
4. Waar het werk aansluit op de bestaande situatie dient de maatvoering van het werk aan te sluiten op de maatvoering van de bestaande situatie.
5. De overgang tussen oud en nieuw werk dient perfect water afvoerend, beloop- en berijdbaar te zijn. Eventuele tijdelijke verkeers- en veiligheidsvoorzieningen dienen getroffen en in stand gehouden te worden door en voor rekening van de aannemer.

2.6 Kabels en leidingen

1. Eventueel op de (besteks-)tekeningen aangegeven kabels en leidingen zijn slechts ter indicatie. Voor schade ontstaan aan kabels en leidingen blijft de aannemer aansprakelijk.
2. Het maken van proefsleuven dient in de aanneemsom te zijn inbegrepen.

2.7 Coördinatie

1. De aannemer dient zorg te dragen voor de coördinatie van de volgende onderdelen/werkzaamheden:
 - Leggen, verleggen en onderhouden van kabels en leidingen, inclusief het bijbehorende grondwerk;
 - Plaatsen en/of verplaatsen van lichtmasten t.b.v. de openbare verlichting en/of noodverlichting. Uitvoering vindt plaats door de huisaannemer van de gemeente, te weten Swarco Nederland B.V.
 - Eventuele voorziene dan wel onvoorziene archeologische werkzaamheden;
 - Bouwwerkzaamheden in de nabijheid van het werkterrein;
 - Onderhoudswerkzaamheden van de gemeente en/of overige bedrijven/diensten in de nabijheid van het werkterrein;
 - Uitvoeren van bijkomende werken door derden;
 - Uitvoeren van werkzaamheden op aangrenzende terreinen.
- De kosten voortkomend uit de coördinatie van bovengenoemde onderdelen/werkzaamheden worden geacht in de aanneemsom te zijn inbegrepen.

2.8 Verkeer, verkeersmaatregelen en bereikbaarheid

1. Verkeersmaatregelen dienen, zoals opgenomen in de Standaard RAW Bepalingen 2020, conform CROW publicatie 96b te worden uitgevoerd.
2. Aanvoerroutes, opstelling kranen etc. op openbaar terrein dienen separaat aangevraagd/voorgelegd te worden ter goedkeuring bij de gemeente.
3. Verkeersmaatregelen en afzettingen dienen aangebracht, in stand gehouden en verwijderd te worden door en voor kosten van de aannemer.
4. De aannemer dient de tekeningen t.b.v. het verkeersmaatregelenplan, minimaal 6 weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden ter goedkeuring te overleggen aan de gemeente.
5. Het doorgaande verkeer dient zo min mogelijk gehinderd te worden.
6. Aangrenzende percelen dienen permanent bereikbaar te zijn, ook voor minder valden. Eventuele voorzieningen hiervoor dienen door en voor rekening van de aannemer te worden getroffen.
7. Hulpdiensten dienen te allen tijde doorgang te vinden over het werk in geval van calamiteiten. Eventuele voorzieningen hiervoor dienen door en voor rekening van de aannemer te worden getroffen.
8. De Opdrachtnemer dient omwonenden en hulpdiensten te informeren betreffende de afsluiting(en) en bereikbaarheid. Bij afsluitingen, omleidingen niet alleen per brief informeren of digitaal maar ook minimaal twee weken van tevoren middels tekstborden, waarop duidelijk is aangegeven welke weggedeelten afgesloten zijn en voor welke periode. Het initiatief voor gemeentelijke publicatie ligt bij de uitvoerende partij.
9. Alle verkeersmaatregelen dienen twee weken voorafgaand aan de werkzaamheden te worden gemeld in Melvin <https://melvin.ndw/login> door of namens de gemeente Woensdrecht.

2.9 Verzekeringen

1. De aannemer dient de volgende verzekeringen af te sluiten voor de loop van het werk:
 - a. CAR-verzekering
 - b. WA-verzekering
 De aannemer dient de bewijsstukken, waaruit het sluiten van de verzekering(en) blijkt aan de directie ter goedkeuring en bewaring te overleggen.

2.10 Materieel en transport

1. Rupskranen zijn alleen toegestaan indien de werkzaamheden niet verricht kunnen worden met een wielkraan. Rupskranen zijn alleen toegestaan na goedkeuring van de directie/beheerder van de gemeente.
2. De toestemmingsaanvraag voor het inzetten van rupskranen en/of tractoren dient minimaal 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan de gemeente te worden voorgelegd.
3. Tractorrijdient te gebruiken. De maximale draagkracht van de inzet van tractoren is te bepalen in overleg met de directie/beheerder van de gemeente. (Alleen in projectgrenzen is toegestaan).

2.11 Weekenden, verlof en vakantieperiodes

1. Tijdens weekenden, verlof en vakantieperiodes dient de aannemer er zorg voor te dragen dat hoofdriolering en rioolaansluitingen niet buiten gebruik gesteld zijn.
2. Tijdens weekenden, verlof en vakantieperiodes dient de aannemer er zorg voor te dragen dat het openbaar gebied geschikt is voor alle gebruik voor de woon- en leefomgeving.

2.12 Fasering

1. Er dient gewerkt te worden in werkvakken van maximaal 80m lang.
2. Voor het starten aan een volgend werkvak dient in overleg getreden te worden met de directievoerder van de gemeente.
3. Er mogen geen kruisingen gelijktijdig afgesloten zijn. Wanneer het afsluiten van meerdere kruisingen door de aannemer nodig wordt geacht, dient in overleg getreden te worden met de directievoerder van de gemeente.
4. Gerealiseerde fases worden in gebruik genomen volgens paragraaf 10 lid 3 van UAV 2012

2.13 Bemaling

1. Het is niet toegestaan op dezelfde locatie langer dan 5 kalenderdagen aaneengesloten (voor) te bemalen.
2. (Open) bemaling dient aangebracht te worden inclusief debietmeter. De debietmeter dient dagelijks te worden geregistreerd. Kosten voortkomend uit de registratie worden geacht in de aanneemsom te zijn inbegrepen.
3. Na verwijdering van filters en stijgbuizen gaten vullen met zand en verdichten conform eisen met betrekking tot de grondsoorten en verdichting.
4. Bomen en beplanting in de nabijheid van een bemaling dient door en voor kosten van de aannemer van water te worden voorzien, met water uit het waterleidingnet.
5. Er is toestemming benodigd van de gemeente indien bemalingswater geloosd wordt op de riolering.

2.14 Onbruikbare materialen en acceptatiekosten

1. De door de directievoerder van de gemeente als onbruikbaar beschouwde vrijgekomen materialen worden eigendom van de aannemer.
2. Acceptatie- en stortkosten voor vrijgekomen materialen, t.b.v. afvoer of overdracht van eigendom aan de aannemer, komen ten laste van de aannemer. De aannemer dient de bonnen te overleggen aan de gemeente.

2.15 Werkterreinen

1. Alle werkzaamheden en vormen van opslag dienen plaats te vinden binnen de projectgrenzen.
2. Bij het plaatsen van een directiekeet en de opslag van materialen en materieel dient de gemeente in kennis te worden gesteld.
3. Voor het aansluiten van een keet en/of schaftwagen op de riolering is toestemming van de gemeente vereist. De kosten voortkomend uit het realiseren van een rioolaansluiting zijn voor rekening van de aannemer.
4. Uiterlijk 30 kalenderdagen nadat het werk is opgenomen dienen depots/werkterreinen opgeruimd te zijn en in oorspronkelijke toestand te zijn gebracht, originele hoogteliggingen daarbij inbegrepen.

2.16 Kwaliteitsborging

1. De aannemer dient een kwaliteitsplan op te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 01.13.02 van de Standaard RAW Bepalingen 2020. Voor de uitvoering dient de aannemer een geldig KOMO-procescertificaat, dan wel een schriftelijke verklaring van een door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde accreditatieinstelling, te overleggen aan de gemeente.

2.17 Bijvoorzunten

1. De directievoerder van de gemeente hanteert de volgende bijvoorzunten:
 - Het aanbrengen van wegfazettingen en omlleidingen
 - Het verwijderen van filterbuizen van bemaling en het aanvullen en verdichten ervan
 - Het meten van de verdichting van de onderbaan fundering(s) en het aanbrengen van de straatlaag
 - Rioolinspecties

2.13 Meet- en verrekenmethoden

1. Pendel- en passtukken maken deel uit van de eenheidsprijs van de resultaatsverplichting voor de aan te brengen rioolstrengen.
2. Knip- en zaagstukken maken deel uit van de eenheidsprijs van de resultaatsverplichting voor de aan te brengen bestratingsmaterialen.
3. Aanbrengen, in stand houden en verwijderen van bemaling wordt verrekend per meter ontgraven en aangevulde sleuf daar waar bronnering noodzakelijk is.
4. Kosten voor alle zaag- en knipwerkzaamheden dienen in de aanneemsom te zijn opgenomen.
5. De omrekenfactoren voor grond van vaste naar losse kubieke meters bedragen:
 - Zand: 1,3
 - Brekerzand: 1,3
 - Leem: 1,1
6. Hoeveelheden grond worden bepaald en verrekend op basis van het theoretisch profiel van ontgraving en/of verwerking.

3 Technische eisen

3.1 Kwaliteitsverklaringen

1. De te leveren bouwstoffen dienen geleverd te worden met de volgende kwaliteitsverklaringen:
 - o KOMO-(attest)-productcertificaat
 - o KIWA-keur
 - o KEMA-keur
 - o GASTEC-QA-merk
2. Het transport, de opslag en de verwerking van de bouwstoffen dienen niet in strijd te zijn met de richtlijnen vermeld in de kwaliteitsverklaringen

3.2 Houtproducten

1. De te leveren houtproducten dienen voorzien te zijn van een FSC-keurmerk

3.3 Grondwerk

3.3.1 Verdichting

1. In afwijking van het in artikel 24.02.06 van de Standaard RAW Bepalingen 2015 vermeldde, dient de verdichtingsgraad minimaal 5 MPa te bedragen.

3.3.2 Levering

1. De milieukwaliteitsbewijzen van de te leveren grond mogen niet meer dan 6 maanden oud zijn (ten opzichte van de leveringsdatum).
2. Alle grondsoorten dienen te voldoen aan de, zoals in Wet Bodembescherming gehanteerde, klasse: Achtergrondwaarde.

3.3.3 Saneringen

1. Terugsaneerwaarde bij saneringen: Achtergrondwaarde.
2. Saneringen geschieden tot aan erfrens. Bij het niet behalen van de terugsaneerwaarde ter hoogte van perceel- en/of projectgrenzen dient een signaleringsdoek aangebracht te worden.

3.3.4 Grondsoorten

1. Grondsoorten dienen te allen tijde gescheiden te worden ontgraven en te worden aangevuld.
2. Voorzieningen ten behoeve van het voorkomen van opmenging van grondsoorten dienen door en voor rekening van de aannemer te worden getroffen.
3. Toe te passen grondsoorten.
 - o Nieuw cunet: Zand voor zandbed
 - o Bestaand cunet: Straatzand
 - o Boomvak in bestrating voor licht verkeer: Rotterdams bomenzand
 - o Boomvak in bestrating voor zwaar verkeer: Bomengranulaat
 - o Boomvak in plantsoen: Teelaarde A-kwaliteit
 - o Beplantingsvak: Teelaarde A-kwaliteit
 - o Gras- en gazonvakken: Teelaarde B-kwaliteit
 - o Riolsleuf: Zand voor aanvulling
 - o Straatlaag: Geel brekerzand

3.3.5 Watergangen

1. Grond uit watergangen dient gescheiden te worden ontgraven.

3.4 Riolering

1. Het hemelwater dient binnen het plangebied geborgen en verwerkt te worden, waarbij rekening gehouden dient te worden met de meest recente neerslaggebeurtenissen van Rioned: Lokale schaal, duur 1 uur, 75 mm en lokale schaal, duur 2 uur, 150 mm.
2. Onder geen beding mag hemelwater worden geloosd op het DWA-en HWA stelsel.
3. Type berging van hemelwater in overleg met de gemeente. In de basis bovengrondse berging. Ondergrondse berging is ook mogelijk. De ondergrondse berging moet worden goedgekeurd door de gemeente. De ondergrondse berging moet worden uitgevoerd worden als stabiele betonnen put met een lange levensduur. De put moet inspecteerbaar en reinigbaar zijn.

3.4.1 PVC-riolering

1. Betonnen materialen dienen gefabriceerd te zijn van sulfaatbestendige cement.
2. PVC-materialen dienen te bestaan uit 60% gerecycled PVC.
3. Toe te passen PVC-materialen dienen van stijfheidsklasse SN 8 te zijn.
4. PVC-verbindingen vrijvervalriolering d.m.v. mof met rubbermanchet.
5. Kleur PVC DWA-leidingen: Bruin.
6. Kleur PVC HWA-leidingen: Grijs.
7. Al het in de sleuf aangetroffen PVC SN 2 en SN 4 dient, mits de leiding in bedrijf is, vervangen te worden door PVC SN 8.
8. Aangetroffen keramische buizen dienen, mits de leiding in bedrijf is, vervangen te worden door PVC SN 8.
9. Alle in de sleuf aangetroffen PVC SN 2/SN 4 en keramische leidingen die niet in bedrijf zijn dienen verwijderd te worden. De directie dient op de hoogte gesteld te worden van de aanwezige loze leidingen.
10. Aansluitingen PVC-riolering op betonnen rioolputten dienen uitgevoerd te worden middels een putwandinlaat.

3.4.2 Hoofdrisping

3.4.2.1 PVC

1. PVC-buizen dienen toegepast te worden bij rioolstrengen met een diameter gelijk aan of kleiner dan 315 mm. Betonbuizen dienen toegepast te worden bij rioolstrengen met een diameter groter dan 315 mm.
2. De H.O.H.-afstand van de inspectieputten dient maximaal 50 m te zijn.

3.4.2.2 Beton

1. Toe te passen betonbuizen: Ongewapend beton, standaardlengte 2,40 m, rond profiel met mof-spie (glij-)verbinding.
 2. Betonbuizen dienen, waar benodigd, voorzien te zijn van geprefabriceerde inlaten.
 3. Vanaf de put dient gestart te worden met een perdelstuk en te worden geëindigd met een dak- of sluitstuk.
- #### 3.4.2.3 Inspectieputten
1. Inspectieputten dienen geprefabriceerd te zijn van sulfaatbestendige beton met geprefabriceerde stroomprofielen en aansluitingen.
 2. Aegverbinding van geprefabriceerde elementen middels bijbehorende aansluiting.
 3. Minimale afmeting binnenkant inspectieputten: 800 x 800 mm.
 4. Afdekplaten dienen voorzien te zijn van een mangat met afmetingen: 635 x 635 mm.

3.1.3.1 Putranden

1. Putranden met deksel dienen geleverd te worden door TBS (type 313-VEPRO, zwaar verkeer, randhoogte 24 cm).
2. Putranden dienen voorzien te zijn van de tekst VW (vuilwater, gemengde stelsels), respectievelijk HW (hemelwater).
3. Putranden stellen door middel van stelringen van beton.

3.4.4 Huis- en kolkaansluitleidingen

1. Diameter huis- en kolkaansluitleidingen: 125 mm.
2. In het horizontale vlak van huis- en kolkaansluitleidingen geen bochten toepassen met een hoekverdraaiing groter dan 45 graden.
3. Ten behoeve van huisaansluitingen een ontstoppingsstuk plaatsen tegen de erfrens van het aangrenzende perceel. Als ontstoppingsstuk toepassen: PE Controleput PK 315 mm kleur zwart met 2x aansluiting PVC 125 mm, dekselafdichting met rubbermanchet, deksel kleur zwart 315 mm met volledige stroomprofiel.
4. Het ontstoppingsstuk dient voorzien te zijn van een standpijp. Dekselhoogte van het ontstoppingsstuk op 0,40 m onder het toekomstige maaiveld.
5. Aansluitleidingen bij perceelgrens aanbieden met BOB-maat 0,70 m-mv.

3.4.5 Drainage

1. Horizontale drainage: PP-buizen geribbeld en geperforeerd, uitwendige diameter 100 mm, omhuld met polypropeenvezels met $0,90 \text{ } 700 \text{ } \mu\text{m}$.
2. In drainageleidingen geen hoekverdraaiingen toepassen groter dan 45 graden.
3. Eindpunten van drainageleidingen voorzien van een doorspuitvoorziening: Doorspuitput 315 mm.
4. Aanbrengen fundatieplaat van beton ter plaatsen van doorspuitpunten. Afmetingen $900 \times 900 \times 200 \text{ mm}$ met opening voor schachtdiameter $635 \times 635 \text{ mm}$. Plaatsen kunststof schacht, uitwendige diameter 615 mm.
5. Putranden met deksel dienen geleverd te worden door TBS (type 313-VEPRO, zwaar verkeer, randhoogte 24 cm).
6. Putranden dienen voorzien te zijn van de tekst DR (drainage).
7. Uitstroomvoorzieningen drainageleidingen: GU-V van Giverbo, inwendige afmetingen $300 \times 300 \times 300 \text{ mm}$, voorzien van een ingestorte klik-mof 100 mm.
8. Drainageslangen dienen afgesloten te kunnen worden.

3.4.6 Kolken

1. Toe te passen trottoirkolken: Beton/gietijzer combinatie, klasse Y, TBS TRK 4717, voorzien van een flexibele zij-aansluiting en stankscherm. Constructie: Eendelig.
2. Toe te passen straatkolken: Beton/gietijzer combinatie, klasse Y, TBS STR 9737, voorzien van een flexibele zij-aansluiting en stankscherm. Constructie: Eendelig.
3. Toe te passen tegelpadkolk: type TBS STR 9301, voorzien van een flexibele zij-aansluiting en stankscherm. Constructie: Eendelig.

3.4.7 Reiniging

- 1 De reinigingswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform de KIWA-beoordelingsrichtlijn, BRL-K10014, "Reinigen van riolen, putten en kolken", of een vergelijkbaar buitenlands certificaat. Bij het indienen van vergelijkbare buitenlandse certificaten, zullen deze door KIWA worden getoetst op gelijkwaardigheid, waarbij de eventuele kosten van toetsing voor rekening van de aannemer komen.

3.4.8 Inspectie

- 1 De inspectiewerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform de KIWA-beoordelingsrichtlijn, BRL-K10015, "Inspecteren van rioleringsbuizen" of een vergelijkbaar buitenlands certificaat. Bij het indienen van vergelijkbare buitenlandse certificaten, zullen deze door KIWA worden getoetst op gelijkwaardigheid, waarbij de eventuele kosten van toetsing voor rekening van de aannemer komen.
- 2 De inspecteur dient in het bezit te zijn van het diploma voor de opleiding "Inspecteur Visuele Inspecties Riolerings", van Stichting RIONED
- 3 Leidingen die hersteld zijn dienen opnieuw geïnspecteerd te worden van put tot put. De kosten voor de inspectie zijn voor rekening van de aannemer
- 4 De aannemer dient (vermoedelijke) fout-aansluitingen aan de directie te melden en op te nemen in de rapportage

3.5 Kabels en leidingen

- 1 Er dient een strook van 2 meter vrijgehouden te worden van obstakels voor het leggen van kabels en leidingen
- 2 Kabel- en leidingstroken dienen te worden vormgegeven volgens het Synfra-profiel.
- 3 De Opdrachtnemer dient de netwerkbeheerders te betrekken bij het ontwerp van de openbare ruimte, zodat zij hun wensen t.a.v. de richting, en de plaatsing van eventuele (bovengrondse) voorzieningen kenbaar kunnen maken
- 4 Kabels, waarvan de gemeente netbeheerder is, dienen zonder toepassing van verbindingsmoffen te worden aangebracht. De toepassing van verbindingsmoffen behoeft de goedkeuring van de gemeente.
- 5 Kabels, waarvan de gemeente netbeheerder is, dienen te worden onderstopt bij het in- en uitvoeren in betonfundaties en mantelbuizen

3.6 Fundering

- 1 Rijbanen dienen voorzien te zijn van een 250 mm dikke fundering van menggranulaat, sortering 0/31,5. Funderingslaag aanbrengen op het zandbed, tot een breedte van 0,25 m buiten de kantopsluiting
- 2 Rijbanen dienen voorzien te zijn van een straatlaag van gemiddeld 50 mm dikke, zijdelings gebroedde, steen met een diameter van 10 tot 15 mm.
- 3 Voor de rijbanen dient minimaal 2 weken vóór start van de werkzaamheden maaierstenen te overleggen aan de gemeente. De maaierstenen moeten voldoen aan de eisen van de gemeente. De openbare ruimte betreft de aansluiting van de straatlaag en hieropert op aan te buiten

- 3.7.1 Materiaaleisen
- 1 Straatbakstenen kwaliteit: A4-12 EQ+, met vellingkant.
 - 2 Betonstraatstenen:
 - De deklaag dient minimaal 10 mm dik te zijn.
 - De deklaag dient voor minimaal 80% te bestaan uit kleurechte natuursteen, al dan niet ondersteund met anorganisch kleurstof (pigmentering)
 - 3 Bestratingsmaterialen dienen voorzien te zijn van een splintervrije kop.
 - 4 Betontegels dienen te voldoen aan de meest recente norm NEN-EN 1339.
- 3.7.2 Eisen aan de uitvoering
1. Het straatwerk dient te voldoen aan de kwaliteitseisen van BRL 9334.
 2. Rondom putten, kolken, straatpotten e.d. dient de verharding uitgevoerd te zijn met een volle krans, bestaande uit een streklaag, waartegen het verband is pas gemaakt
 3. Betonstraatstenen dienen op maat geknipt te worden, waarbij het straatwerk in verband dient te blijven.
 4. Straatbakstenen dienen stofvrij op maat gezaagd te worden
 5. Tegels dienen stofvrij op maat gezaagd te worden
 6. Tegels dienen afgestrooid en ingeveegd te worden met straatzand.
 7. Straatbakstenen en betonstraatstenen dienen afgestrooid en ingeveegd te worden met geel brekerzand
 8. Aan te leggen straatwerk dient vertand aan te sluiten op bestaand straatwerk
 9. Bij straatwerk tegen gevels, dient er een akoestische strip aangebracht te worden
- 3.7.3 Uitrustingen
- 1 Uitrustingsconstructie vormgeven conform CROW publicatie "Richtlijn drempels, plateaus en uitritten"
 - 2 Uitrustingsconstructie vormgeven met materialen zoals vermeld in paragraaf 3.7 en 3.8
- 3.7.4 Rolbaan
- 1 Betonstraatstenen, keiformaat, keperverband, kleur: in overleg met de gemeente.
- 3.7.5 Tegels
- 1 Tegels 300x300x45 & 150x300x45 kleur grijs in halfsteensverband;
 - 2 Tegels ter plaatse van uitrit 300x300x60 kleur grijs in halfsteensverband gelegd in de lengte richting
- 3.7.6 Goot (langs rijbaan)
- 1 Betontegels 300x300x80, 1 strek, kleur: grijs
 - 2 Betonstraatstenen, rollaag, keiformaat, kleur: in overleg met de gemeente
 - 3 Betonstraatstenen, molgoot, keiformaat, 3 strekken, kleur: in overleg met de gemeente.
- 3.7.6 Parkeer-, voorzieningen: parkeertellen
- 1 Parkeervoorziening in de vorm van parkeervakken.
 - 2 Parkeervoorziening in de vorm van parkeerhavens.
 - 3 Parkeervoorziening: langsparkeren.
 - 4 Parkeervoorziening: haaksparkeren.
 - 5 Parkeervoorziening: schuinparkeren.
 - 6 Verharding van Betonstraatstenen: keiformaat, elleboogverband.
 - 7 Parkeervakken die door de nieuwe ontwikkeling komen te vervallen dienen te worden gecompenseerd

3.7.6.1 Parkeernorm

1. Parkeernorm huurhuis, sociale huur, functie 'wonen' in 'weinig stedelijk' gebied binnen zone 'rest bebouwde kom'; minimum 1,2 - maximum 2,0.
2. Parkeernorm vrijstaande woningen: 2,7;
3. Parkeernorm twee-kappers: 2,4;
4. Parkeernorm rijwoning: 2;
5. Parkeernorm appartementen: 1,8

3.8 Kantopsluitingen

1. Kantopsluitingen geplaatst op een fundering van meng- of betongranulaat dienen gesteld te worden in specie en voorzien te zijn van een steunrug van betonspecie (15/13) voorzien van parelgrind.
2. Kantopsluitingen dienen stofvrij op maat gezaagd te worden.
3. De maximaal toelaatbare voegbreedte tussen twee betonbanden bedraagt 3 mm.
4. Kantopsluitingen dienen voorzien te zijn van een splintervrije kop.
5. Kleur kantopsluitingen: Donkergrijs.
6. Kantopsluitingen dienen voorzien te zijn van een doorlopende hoef- en dolverbinding.
7. Kantopsluitingen dienen van hetzelfde fabricaat en dezelfde samenstelling te zijn. Kleurverschillen zijn niet toegestaan.

3.8.1 Rijbaan (r)

1. Trottoirband 130/150x250mm, kleur: donkergrijs.

3.8.2 Trottoirs (t)

1. Trottoirs dienen voorzien te zijn van: 6x20 banden, kleur donkergrijs.
2. Tegen gevels akoestische strip toepassen

3.8.3 Parkeerhavens

1. Parkeerhavens dienen voorzien te zijn van een doorlopende kantopsluiting van de rijbaan.
2. In en uitwendige bochtbanden parkeerhavens 135° R=1 m
3. In en uitwendige bochtbanden parkeerhavens 90° R=0,5 m

3.9 Straatinrichting

1. Te verwijderen straatinrichting verwijderen inclusief eventuele fundering.
2. Bij het verwijderen van wegmeubilair dienen de ontstane gaten gevuld te worden met ophoogzand.

3.9.1 Bebording

1. Verkeersbordpalen, uitgevoerd als flespaal 3,6 m, dienen voorzien te zijn van een vast kruis.
 2. Verkeersborden die niet bevestigd te worden middelen verkeersbordpalen.
 3. Reflectorklasse verkeersborden: Retroreflecterend klasse III met dubbel omgezette rand.
1. Alle werkzaamheden omtrent het verwijderen tijdelijk opslaan plaatsen, verplaatsen, aansluiten en afkoppelen van lichtmasten worden uitgevoerd door de aannemer van de gemeente, te weten Swarco.
 2. Lichtmasten dienen loodrecht geplaatst te worden.
 3. De armaturen dienen naaks op de rijrichting geplaatst te worden.
 4. Lichtmasten dienen vast binnen het straatwerk geplaatst te worden.

5. Objectnummers dienen op 180cm boven maaiveld geplaatst te worden
 6. Objectnummers dienen geplakt te worden op een droog verlichtingsobject met een minimale objecttemperatuur van 5 graden Celsius.
 7. Te plaatsen lichtmasten: Aluminium 4,0 m CON PT.
 8. Te plaatsen armaturen: Sustainer Anne 4000K 22w.
 9. Te plaatsen armaturen: Sustainer Alexia 4000k 23w.
- 3.10 Cultuurtechnisch
1. Teelaarde ten behoeve van groen aanbrengen zonder overhoogte
 2. Bomen en beplanting dient aangebracht te worden tussen oktober en maart.
- 3.10.1 Bescherming
1. De aanwezige, te behouden, bomen dienen beschermd te worden door middel van stamommanteling van houten delen, aangebracht in combinatie met drainageslangen.
 2. Rondom monumentale bomen dient een afzetting van bouwhekken (anti-climb) te worden geplaatst en in stand te worden gehouden. Af te zetten gebied gelijk aan de kroonprojectie.
 3. Wij verwijzen ook naar de bindende richtlijnen voor het werken rond kwetsbare boomzones naar de bijgevoegde bomenposter. Zie ook hoofdstuk 2 werken rondom bomen van handboek bomen 2022.
- 3.10.2 Roaien
1. Bomen, struiken, hagen, begroeiing en wortels mogen alleen worden verwijderd na uitdrukkelijke toestemming van de directie
 2. Te verwijderen bomen dienen gerooid te worden. Het frezen van stronken is niet toegestaan. Het vrijgekomen hout wordt eigendom van de aannemer
 3. Te verwijderen begroeiing en hagen dient gerooid te worden tot een diepte van tenminste 0,40 m onder de nieuwe maaiveldhoogte
 4. Boomwortels van te verwijderen en te handhaven bomen dienen verwijderd te worden tot de onderkant van de aan te brengen funderingslaag van de verharding.
- 3.10.3 Grasvelden
1. Ontgravingshoogte ten behoeve van aan te leggen grasvelden dient 0,6 m te zijn
 2. Nieuwe groenstroken dienen te worden ingezaaid met grasmengsel type Parken 1
 3. Nieuw in te zaaien gazon dient vrij te zijn van puin vuil en restanten wortels
- 3.10.4 Boomvakken
1. Te realiseren boomvakken dienen 3,00 x 3,00 m te zijn. De ontgravingsdiepte bedraagt 0,80 m. Storende lagen op 80 tot 100 cm onder maaiveld dienen gewoeld te worden.
 2. Boomsiegels moeten aangevuld worden met teelaarde tot 10 cm onder de band, met een laag van 10 cm compost daarbovenop, conform handboek bomen 2022 hoofdstuk 4.
 3. Aanbrengen wortelschermen rondom bomen langs boomvakken tegen verhardingen. Aanbrengen 1 cm onder de verharding. Aan te brengen wortelschermen: Greenmax rootblock HDPE dikte 2mm, hoog 50 cm
 4. Ter plaatsen van de groeiplaats van bomen dienen beluchtingssystemen (AirMax Ventilatiesysteem, 80 mm) te worden aangebracht.
 5. Ter plaatsen van te planten bomen dienen gietranden (Greenmax AMGR325G) te worden aangebracht. Gietrand bovengronds zichtbaar: 20 cm.

6. Ter plaatsen van te planten bomen dienen minimaal 2 boompalen met boombanden te worden geplaatst. Boompalen van niet verduurzaamd kastanje hout.
 7. Bij te handhaven bestaande bomen dient een drukspreidende/drukontlastende groeiplaatsinrichting aangebracht te worden voor het wortelpakket, minimaal ter grootte van de volwassen maat kroonprojectie van de boom. Dit is nodig indien het te realiseren boomvak kleiner wordt dan de kroonprojectie van de te handhaven boom.
 8. In geval van een nieuwe inrichting waarbij aan te planten bomen bovengronds onvoldoende ruimte hebben, (d.w.z. een boomspiegel van minimaal 3m bij 3m) dient het tekort ondergronds te worden gecompenseerd d.m.v. een drukspreidende /drukontlastende groeiplaatsinrichting. Hierbij uitgaand van de volwassen maat kroonprojectie
- 3.10.5 Beplanting
1. Bos-, sier en haagbeplanting planten in driehoeksverband
 2. Teelaarde ten behoeve van groen aanbrengen met een laagdikte van 50 cm
 3. Aanbrengen van compost laagdikte 5 cm en doorfrezen in bovenlaag voor aanplanten
 4. Na aanplanten moet de grondslag 5 cm onder de rand van de bestrating/opsluitband liggen.
 5. Geplaatste beplanting die tijdens de onderhoudsperiode een zichtbare conditieterugval vertonen en/of meer dan 50% in groei achterblijven ten opzichte van de overige beplanting dient vervangen te worden, met dien verstande dat de maatvoering niet meer mag afwijken dan 15% van de overige gemiddelde aanplant op het moment van inboeten.
- 3.11 Grondkerende constructies
1. Schades aan bestaande en nieuwe grondkerende constructies met gevolgen voor de grondkerende functie dienen voorafgaand aan het oplevermoment hersteld te worden.
 2. Bestaande en nieuwe grondkerende constructies dienen onbeschadigd opgeleverd te worden.

4 Revisie

1. Revisietekeningen dienen opgesteld te worden conform NLCS.
 2. Metingen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen voor grondslag- en detailmeting, zoals gesteld in de Wet BGT en in het IMGeo-objectenhandboek van De Brabantse Walgemeenten.
 3. Voor de complete revisie dienen objecten en de materiaalscheidingen van de bestratingen digitaal ingemeten te worden aan het Rijksdriehoeknet.
 4. De complete revisiegegevens (analoog en digitaal in DWG-, PDF- en xlsx-formaat) dienen uiterlijk vier weken voor de datum van de technische opname te worden aangeleverd
 5. De revisiegegevens dienen voorzien te zijn van een ondergrond conform BGT/IMGeo.
- 4.1 Ondergronds
1. De revisie dient te bestaan uit een overzichtstekening van de hoofdriolering met de aansluitleidingen en tabellen.
 2. Revisiegegevens betreffende riolering en water dienen aangeleverd te worden conform het Gegevenswoordenboek Stedelijk Water
 3. De revisie dient te bestaan uit rioolaansluitingen, per perceel/kolkaansluiting
- 4.1.1 Overzichtstekening
1. De overzichtstekening, schaal 1:500, dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:
 - Plaats van hoofdriolering en putten, alsmede de huis- en kolkaansluitingen
 - Materiaal rioolstrengen
 - Diameter rioolstrengen
 - Lengte rioolstrengen
 - Type riolering
 - Putdekselhoogtes t.o.v. NAP
 - Putnummers conform gemeente Woensdrecht
 - Inwendige maatvoeringen van putten
 - Materialen putten
 - Vorm putten
 - B.O.B. maten t.o.v. NAP
 - Putbodems t.o.v. NAP
 - Inlaatmaten vrije inlaten en kolk- en huisaansluitingen t.o.v. hart benedenstrooms gelegen put
 - Locatie ontstoppingsstuk en leiding, inclusief B.O.B. maat t.o.v. het maaiveld
 - Locatie kolken
 - Bergingsprincipe hemelwater
 - Datum revisie
 - Projectnaam
 - Legenda
- 4.1.2 Rioolaansluitingen
1. De inlaten, ontstoppingsstukken, controleputjes en alle kolk- en perceelaansluitingen dienen onmiddellijk na plaatsing ingemeten te worden ten opzichte van bestaande panden. Indien geen pand aanwezig is, inmeten ten opzichte van de putten van de hoofdriolering

2. De rioolaansluitingen dienen per perceel/kolkaansluiting digitaal te worden aangeleverd. De revisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- Digitale foto
- Materiaal streng hoofdriolering
- Diameter streng hoofdriolering
- Lengte streng hoofdriolering
- Type riolering hoofdriolering
- Putdekselhoogtes
- Putnummers conform gemeente Woensdrecht
- Materialen putten
- Inwendige maatvoering van de putten
- BUB-maten
- Vorm putten
- Inlaatmaten vrije inlaten en kolk- en huisaansluitingen t.o.v. hart benedenstrooms gelegen put
- Datum revisie
- Straatnaam

4.1.3 Tabellen

1 In de aan te leveren tabellen dienen ten minste de Gegevenswoordenboek Stedelijk Water Minimale Dataset (GWSW MDS, ontwikkeld door Rioned) te worden opgenomen voor alle in het GWSW opgenomen objecten.

4.2 Bovengronds

1.1) Overzichtstekening

1 De overzichtstekening, schaal 1:500, dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:

- Toegepaste bestratingsmaterialen inclusief afmetingen, verband, kleur en leverancier
- Kantopsluitingen, verloopbanden en inritbanden
- Putdeksels inclusief hoogte t.o.v. NAP
- Locatie kolken
- Locatie straatmeubilair
- Datum revisie
- Projectnaam
- Straatnaam
- Legenda
- Infiltratievoorzieningen
- Infiltratievoorzieningen
- P, m, a, n
- Openbare verlichting

4.3 Deelrevisie

- 1 De Opdrachtnemer dient tweewekelijks de (deel-)revisiegegevens aan te leveren
- 2 De deelrevisie dient minimaal de volgende gegevens te bevatten:
 - o Overzichtstekeningen van de gelegde rioolbuizen inclusief aard en diameter, met aantekeningen waar en hoeveel inlaten zijn gerealiseerd, inclusief maatvoering. De bestaande en aangetroffen mantelbuizen, riooldoorsteken, kolk- en huisaansluitleidingen dienen opgenomen te worden in de overzichtstekening
 - o Detailtekeningen van de aangelegde kolk- en huisaansluitleidingen inclusief de gebruikte materialen (aard en diameter buizen, hulpstukken) en locatie. De inlaten, ontstoppingsstukken en uiteinden van leidingen dienen ingemeten te zijn ten opzichte van de gevels van bebouwing.
- 3 De revisie dient aangeleverd te worden in DWG-, en PDF-formaat.

5 Percelen

5.1 Bouwpeilen

1. **Het bouwpeil van de woningen dient minimaal 0,25 m boven aangegeven wegpeil, kruin, van de nabijgelegen weg te zijn**
2. **Het bouwpeil van de woningen dient minimaal 0,25 m boven de bovenkant van de kantopsluiting van de nabijgelegen weg te zijn**

5.2 Hemelwater

1. **Het hemelwater dient op eigen terrein te worden opgevangen en verwerkt**
Bergingseis van 60 mm verhard totaal oppervlak van de nieuwe situatie vereist (zie 3.4 riolering)
2. Het hemelwater van de oprit mag over het oppervlak afstromen op de openbare verharding
3. Hemelwater mag onder geen beding worden geloosd op het DWA en HWA stelsel (zie 3.4 riolering)

BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT



KWETSBARE ZONE



1. WERKZAAMHEDEN



GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BOMEN OF WERKZAAMHEDEN



KWETSBARE ZONE

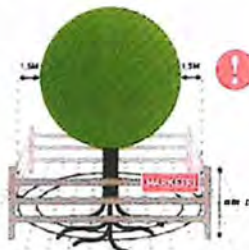


1. WERKZAAMHEDEN



2. WERKZAAMHEDEN

KWETSBARE BOOMZONE



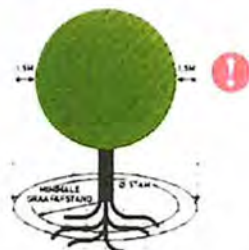
1. Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBARE BOOMZONE alleen toegestaan MET TOESTEMMING (Goedgekeurd Werkplan).

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

1. Plaats een heel-verticale bomen bescherming rond de boom vanaf 10 cm tot minimaal 2 m boven het maaiveld en marker deze als beschermd boomgebied.
2. Binnen elke kwetsbare boomzone zijn de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel alleen toegestaan met toestemming van een door de gemeente of de directe goedkeurende Werkplan.
3. Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die afgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden u te weten gebracht bij de hand van het Bomen EBM Analyse BES.
4. Het Werkplan vermeldt specifieke randvoorwaarden welke wijzigingen welke randvoorwaarden of het werk materiaal of welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone moeten worden uitgevoerd.
5. Werkzaamheden mogen de duurzame standhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
6. Er is werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone niet uitgesteld toegestaan met toestemming van het goedkeurende Werkplan.

LEIDRAAD MINIMALE GRASAFSTANDEN INDICATIEF

Stam Ø	Minimale grasafstand vanuit het hart van de stamvoet	Eenzijdige wortelverdikking of scheefstaande boom (trekzijde)
20 cm	+ 25 cm	20 cm
40 cm	+ 50 cm	25 cm
60 cm	+ 75 cm	30 cm
80 cm	+ 2,25 m	35 cm
100 cm	+ 2,50 m	40 cm
150 cm	+ 3,50 m	50 cm



1. Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + 1,5 meter

2. Voor aanvullende informatie over randvoorwaarden of een goedgekeurd Werkplan op www.bomenposter.nl

BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



VLOEISTOFFEN



SNOEI



Deze afgeprinte Stadswerk is niet anders geldend dan de online versie.



Bijlage bij Koopovereenkomst Perceel Plangebied Kromstraat Hoogerheide



BILLAGI 6

Globale kostenraming "bestemmingsplan Kromstraat 4 Hoogerheide"

Opdrachtgever: gemeente Woensdrecht
 Betreft: Globale kostenraming bestemmingsplan Kromstraat 4 Hoogerheide
 Tekening: 222431_AdB_TEK_0000_v1 0_verk.pdf
 Projectnummer: 222431
 Datum: 16-06-2023
 Status: Versie 02



Opsteller: 5.1.2.e
 Intern controle door: 5.1.2.e
 Datum: 01-06-2023

Bouwrijp maken bouwplan

prijspeil, mei 2023

	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
1	Opruimingswerkzaamheden Opbreken bestaande verhardingen tpv aansluitingen nool op best nolering Verwijderen groenvoorzieningen Verwijderen diversen, meubilair etc.	m2 are eur	151,00 16,00 124,00	5.1.2.e	5.1.2.e
2	Grondwerkzaamheden Grond ontgraven uit sleuf DWA (incl afvoeren) <i>incl aanvullen noolsleuf</i>	m	49,00		
3	Rioleringswerkzaamheden Aanbrengen DWA riolering PVC uitleggers in bouwplan <i>leveren en aanbr PVC, incl hulpstukken en huisuitleggers</i>	m	49,00		
4	Verhardingswerkzaamheden Aanbrengen betonstraatstenen tpv uitleggers	m2	21,00		
6	Aanleg kabel- en leidingen		PM		
9	Staartkosten Algemene kosten	%	2,50		
	Uitvoeringskosten	%	6,00		
	Algemene kosten	%	5,00		
	Winst en risico	%	4,00		
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom				
	Post onvoorzien	%	10,00		
	Totaal exclusief BTW				
	BTW	%	21,00		
	afrondding				
	TOTAAL GENERAAL INCL. BTW	euro			5.1.2.e

Uitgangspunten, algemene opmerkingen en advies.

Voor de raming zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

* Genoemde bedragen zijn exclusief BTW

* Zelften van marktwerking op de prijslijsten zijn niet meegenomen

* Geen rekening gehouden met bestaande bomen achterzijde school

* Geen rekening gehouden met bestaande kabels- en leidingen

* Gekozen is voor een DWA nolering HWA op oppervlaktewater

Overige

* Uitgegaan wordt van klasse achtergrondwaarde grond afvoeren van het werk

* Overblijvende grond afvoeren van het werk wordt eigendom aanmer

* Er is niet gerekend met een gronddepot

* Er is niet gerekend vanuit een gesloten grondbalans

* Alle werkzaamheden t b v bouw woningen zijn uitgesloten waaronder het grondwerk t b v uitgeefbare kavels / uitgeefbaar terrein

* Bemaling is niet meegenomen

* Post nader te detailleren/voorzien van 10% is opgenomen

* Geen rekening gehouden met sanering milieutechnische aspecten, bodemkundige/archeologische aspecten

Deze 'globale' raming met een trefzekerheid van 75% (onderwaarde -25% bovenwaarde 25%) mag gezien worden als een budgetraming

en mag in dit stadium niet gezien worden als een trefzekere raming

De kostenschätzung betreft een schätzung op basis van kantgetallen. Aan deze kostenschätzung kunnen geen rechten worden ontleend

Globale kostenraming "bestemmingsplan Kromstraat 4 Hoogerheide"

Opdrachtgever: gemeente Woensdrecht
 Betreft: Globale kostenraming bestemmingsplan Kromstraat 4 Hoogerheide
 Tekening: Z22431_AdB_TEK_0000_v1 0_verk.pdf
 Projectnummer: Z22431
 Datum: 16-06-2023
 Status: Versie 02



Opsteller: 3.1.2.e
 Intern controle door: 3.1.2.e
 Datum: 01-06-2023

Woonrijp maken bouwplan

prijspeel: mei 2023

	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
1	Opruimingswerkzaamheden Opbreken bestaande rijweg	m2	305,00	5,1.2.e	
2	Grondwerkzaamheden Grond ontgraven uit sleuf HWA (incl afvoeren) incl aanvullen nootlsleuf	m	49,00		
	Grond ontgraven uit cunet tbv aanleg trottoirs (afvoeren) lev en aanbr zand in zandbed d=20cm	m2	265,00		
	Grond ontgraven uit cunet tbv aanleg parkeerplaatsen lev en aanbr zand in zandbed d=30cm, lev en aanbr menggranulaat d=25cm	m2	162,50		
3	Rioleringswerkzaamheden Aanbrengen kolken incl uitleggers	st	3,00		
4	Verhardingswerkzaamheden Aanbrengen rijweg inclusief molgoot van betonstraatstenen lev en aanbr brekerzand dik 5cm lev en aanbr geledebanden in beton	m2	280,00		
	Aanbrengen parkeerplaatsen van open bestrating lev en aanbr menggranulaat dik 25cm	m2	162,50		
	lev en aanbr open bestrating, incl lev en aanbr kantopsluiting				
	Aanbrengen trottoirs incl inritten en kantopsluiting lev en aanbr trottoirtegels, lev en aanbr opsluitbanden in beton	m2	265,00		
5	Groenvoorzieningen Aanbrengen bomen 2e en 3e grootte	st	3,00		
	Aanbrengen vakbeplanting	m2	97,60		
9	Staartkosten Algemene kosten	%	2,50		
	Uitvoeringskosten	%	6,00		
	Algemene kosten	%	5,00		
	Winst en risico	%	4,00		
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom				
	Post onvoorzien	%	10,00		
	Totaal exclusief BTW				
	BTW	%	21,00	5,1.2.e	
	afronding				
	TOTAAL GENERAAL INCL. BTW	euro			

Uitgangspunten, algemene opmerkingen en advies

Deze raming en de volgende uitgangspunten gelden voor:

* Gerede (de)bedrager (zijn) exclusief BTW

* Lijsten van selectiekring op de bouwstaat zijn niet meegenomen

* Gerekend met bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde

Diverse:

* Er is niet gerekend met een gronddepot

* Er is niet gerekend vanuit een gesloten grondbelans (bij het vaststellen van de bouwpeilen is dit raadzaam)

* Wegbreedtes / nadere detaillering elementverharding is noodzakelijk

* Post nader te detailleren/onvoorzien van 10% is opgenomen

* Geen rekening gehouden met sanering, milieutechnische aspecten, bodemkundige/archeologische aspecten

Deze globale raming met een bepaalde bandbreedte mag gezien worden als een budgetraming

en mag in dit stadium niet gezien worden als een trefzekere raming

De kostenschätzung betreft een schätzung op basis van kengetallen. Aan deze kostenschätzung kunnen geen rechten worden ontleend

Dit neemt niet weg dat Aveco de Bondt de grootste zorg heeft besteed aan het opstellen van de kostenschätzung

Opdrachtgever: gemeente Wierden

Projectnummer: 22243

Datum: 16-08-2023

Verwijderen meubilair / groen

**INDICATIEVE RAMING VAN KOSTEN
VOORLOPIG ONTWERP**

prijspeil: mei 2023

nummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
1	Verwijderen lichte afrastering	m	62	5.12e	
	Opruimingswerkzaamheden				
	afronding				
	Subtotaal				5.12e
929990	Uitvoeringskosten	%			
939990	Algemene kosten	%			
949990	Winst en risico	%			
	afronding				
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom, excl. BTW	euro			

Ver meubilair

Opdrachtgever gemeente Woensdrecht
 Projectnummer 222431
 Datum 16-06-2023

Verwijderen groen

INDICATIEVE RAMING VAN KOSTEN
 VOORLOPIG ONTWERP

prijspeil: mei 2023

nummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
1	Maaien terrein	are	16	5.1.2.e	
	Opruimingswerkzaamheden	are	16		
	afroning				
	Subtotaal				5.1.2.e
929990	Uitvoeringskosten	%			
939990	Algemene kosten	%			
949990	Winst en risico	%			
	afroning				
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom, excl. BTW	euro			
	Prijs per are				

Opdrachtgever: gemeente Wierden
 Projectnummer: 202431
 Datum: 16-06-2023

Opbreken verhardingen

**INDICATIEVE RAMING VAN KOSTEN
 VOORLOPIG ONTWERP**

prijspeil: mei 2023

nummer	omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
1	Opbreken BSS KF tpv sleuf rijweg - hergebruik	m2	305	5,12e	
2	Afvoeren breuk 25%	m2	75		
3					
4	Opbreken trottoirbanden RWS - afvoeren	m	58		
5	verwijderen straatkalken	st	2		
	afronding				
	Subtotaal				5,12e
929990	Uitvoeringskosten	%			
939990	Algemene kosten	%			
949990	Winst en risico	%			
	afronding				
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom, excl. BTW	euro			
	Prijs per m2				

Opdrachtgever gemeente Woensdrecht
 Projectnummer 222431
 Datum 16-06-2023

RIJWEG
betonstraatstenen
 INDICATIEVE RAMING VAN KOSTEN
 VOORLOPIG ONTWERP

prijspeil: mei 2023

nummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
1	Aanbrengen straatlaag straatzand, 50 mm	m2	280	5,12.e	
2	Aanbrengen betonstraatstenen KF elleboogverband - hergebruik	m2	230		
3	Aanbrengen betonstraatstenen KF elleboogverband - nieuw	m2	50		
4	Aanbrengen trottoirband RWS	m1	40		
5	Aanbrengen 2 strekse lagen BSS KF	m	40		
	oppervlakte rijweg totaal	m2	280		
	kantopsluiting	m	40		
	afronding				
	Sub-totaal				
929990	Uitvoeringskosten	%			
939990	Algemene kosten	%			
949990	Winst en risico	%			
	afronding				
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom, excl. BTW	euro			
	Prijs per m2				

Opdrachtgever: gemeente Stevensdrecht
 Projectnummer: 222431
 Datum: 18-06-2023

PARKEERPLAATSEN
betonstraatstenen
 INDICATIEVE RAMING VAN KOSTEN
 VOORLOPIG ONTWERP

prijspeil mei 2023

nummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro	Totaal bedrag in euro
1	Grond ontgraven uit cunet 0,60 m	m3	97,50			
2	Grond afvoeren	m3	97,50			
3	Aanbrengen zand in zandped in cunet dik 300 mm	m3	32,50			
4	Filterlaag zand met 10% zandzand	m3	32,50			
5	Aanbrengen betonparing met 20% zand 250 mm	m2	16,25			
6						
7	Aanbrengen straat laag brekerband 50 mm	m2	16,25			
8	Aanbrengen betonstraatstenen - antraciet	m2	112,50			
9	Aanbrengen betonstraatstenen - heide	m2	50,00			
10	Aanbrengen betonstraatstenen - wit	m	35,00			
11	Aanbrengen trottoirbanden RWS	m	45,00			
		m2	163			
	afronding					
	Sub-totaal					
929990	Uitvoeringskosten	%				
939990	Algemene kosten	%				
949990	Winst en risico	%				
	afronding					
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom, excl. BTW	euro				
	Prijs per m2 / per m3					

Opdrachtgever gemeente Woensdrecht
 Projectnummer 222431
 Datum 16-06-2023

TROTTOIRS
trottoirtegels 60 dik
 INDICATIEVE RAMING VAN KOSTEN
 VOORLOPIG ONTWERP

prijspeil mei 2023

nummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro	Totaal bedrag in euro
1	Grond ontgraven uit cunet, 0,25 m	m3	66	5.1.2.e		
2	Grond afvoeren	m3	66			
3	Aanbrengen zand in zandbed in cunet, dik 200 mm	m3	53			
4	Profileren en verdichten zandbaan	m2	265			
5						
6	Aanbrengen straatlaag brekerzand, 50 mm	m2	265			
7	Aanbrengen bestrating trottoirtegels halfsteensverband	m2	265			
8	Aanbrengen opsluiting band 80 x 200 mm	m	170			
		m2	265			
	afronding					
	Sub-totaal				5.1.2.e	
929990	Uitvoeringskosten	%				
939990	Algemene kosten	%				
949990	Winst en risico	%				
	afronding					
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom, excl. BTW	euro				
	Prijs per m2 / per m3					

Oprachtgever **gemeente Woensdrecht**
 Projectnummer **222431**
 Datum **16-06-2023**

AFWATERING
aanbrengen straatkolken
INDICATIEVE RAMING VAN KOSTEN
VOORLOPIG ONTWERP

prijspeil mei 2023

nummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro	Totaal bedrag in euro
1	Grond ontgraven tot 1,5 m diepte	m ³	10	5.1.2.e		
2	Grond afbreken	m ³	10			
3	Aanbrengen straatkolk 51x300	st	2			
5	uitleggers PVC ø125mm 3.5m/stuk	lm	11			
6	hulpstuk B90 / kolk	st	3			
7	hulpstuk B45 / kolk	st	8			
8	hergebruik straatkolken	st	1			
9						
10	Lèven aanbrengen putrand met deksel	st	1			
		kolk	st	3		
	afronding					
	Sub-totaal					5.1.2.e
929990	Uitvoeringskosten	%				
939990	Algemene kosten	%				
949990	Winst en risico	%				
	afronding					
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom, excl. BTW	euro				
	Prijs per st					

Opdrachtgever **gemeente** Woensdrecht
 Projectnummer 222431
 Datum 16-06-2023

Vakbeplanting / gras

INDICATIEVE RAMING VAN KOSTEN
 VOORLOPIG ONTWERP

prijspeil: mei 2023

nummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
1	maken plantgat 2,0x4,0x1,0m incl grondverbetering	m3	24	5,12 €	
2	Grond afvoeren	m3	24		
3	Aanbrengen boompalen 2st + boombanden	st	6		
4	Planten boom	st	3		
5	Aanbrengen antiwortelscherm, 4 m ² per boom	m	24		
6	Leveren boom, maat 2e grootte	st	3		
	Afronding				
	Sub-totaal				5,12 €
929990	Uitvoeringskosten	%			
939990	Algemene kosten	%			
949990	Winst en risico	%			
	afronding				
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom, excl. BTW	euro			
	Prijs per stuk				

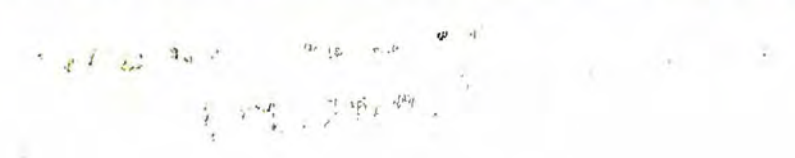
Bijlage bij Koopovereenkomst Perceel Plangebied Kromstraat Hoogerheide

5.12.6

BIJLAGE 7

**WELSTANDSNOTA
GEMEENTE WOENSDRECHT**

**GEBIEDSCRITERIA
HOogerHEIDE-OOST**



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Gebied 1 - Raadhuisstraat	7
Gebied 2 - Aalbersestraat	9
Gebied 3 - Mgr. Nolensstraat	11
Gebied 4 - Dennenlaan	13
Gebied 5 - Burgemeester Moorsstraat	15
Gebied 6 - Plantagelaan	17
Gebied 7 - Prins Clausstraat	19
Gebied 8 - Huygensstraat	21
Gebied 9 - Fokkerlaan	23
Gebied 10 - Prins Bernhardstraat	25
Gebied 11 - Wouwbaan	27
Gebied 12 - Onderstal	29
Gebied 13 - Zandfort	31
Gebied 14 - Oostlaan	33
Gebied 15 - De Hoef	35
Overige gebieden	37
Bijlage	41



Hoogerheide in 1908



Hoogerheide in 1998

Inleiding

Hoogerheide lag voorheen zeer gunstig op de verbinding Bergen op Zoom – Antwerpen en groeide daardoor gemakkelijk verder uit, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Woensdrecht. Aan de noordzijde van de kern Hoogerheide is er sprake van een combinatie van verschillende patronen, enclaves en structuren: de vliegbasis met zijn stedelijke uitstraling achter gesloten hekken, de natuurgebiedjes de Kooi en Vinkenbergh, het dicht bebouwde lint Zandfort, het industrieterrein de Kooi en tenslotte nog een enkele agrarische functie. Aan de zuidzijde is sprake van een vrij helder vormgegeven overgang naar het bosgebied.

Voor de opstelling van deze welstandsnota is de kern Hoogerheide opgedeeld in een aantal gebieden, die een samenhang vertonen qua karakteristiek, bebouwing, kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte. Na een waardebeoordeling daarvan is er aan een gebied een welstandsniveau gekoppeld en zijn de gebiedscriteria opgesteld. De kaarten, omschrijvingen en foto's zijn in dit beleidsstuk terug te vinden.

Gebied 1: Raadhuisstraat

Historisch lint. Raadhuisstraat niveau 1 en Ossendrechtseweg niveau 2



Bebouwing

Dit historische lint is qua bebouwing op te splitsen in twee deelgebieden, te weten de Raadhuisstraat en de Ossendrechtseweg

De bebouwing aan de Raadhuisstraat staat aan de straat in een rooilijn, waardoor de gebouwen (op een enkele uitzondering na) geen voortuinen hebben, in het centrum van het gebied worden de gebouwen aaneengesloten gebouwd. Aan de Ossendrechtseweg staat de bebouwing gedeeltelijk aan de straat en terugliggend daarvan, zodat sommige woningen voortuinen hebben. Er komen vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen voor. De oudste bebouwing in het gebied dateert uit de 19^e eeuw.

De Ossendrechtseweg heeft een duidelijke woonfunctie, terwijl er in de Raadhuisstraat naast wonen veel ook detailhandel, horeca en kantoren voorkomen; de verschillende functies lopen door elkaar heen. De bouwhoogte is overwegend 2 bouwlagen met kap, waarbij de volgende dakvormen voorkomen: mansardedaken, schilddaken, platte daken en voornamelijk zadeldaken. De noklijn loopt bijna overal evenwijdig aan de straat.

Er komen relatief weinig bijgebouwen voor, deze zijn achter de hoofdbouwmassa los daarvan gesitueerd. De vele aanbouwen zijn ook achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben vaak platte daken. Door de situering van de aan- en bijgebouwen blijft het straatbeeld aan de voorzijde gehandhaafd.

Kleur- en materiaalgebruik

Als dakbedekking worden overwegend dakpannen in de kleuren rood en antraciet toegepast. Nagenoeg alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, maar verschillen onderling in kleur, zo komen onder andere de kleuren rood, roodbruin en bruin voor. Enkele gebouwen zijn met wit stucwerk of schilderwerk afgewerkt.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met op enkele plaatsen bomen langs de straat. Aan beide zijden komt langsparkeren, in daarvoor bestemde stroken, voor. Deze stroken onderscheiden zich in materiaal- en kleurgebruik van de straat. Naast de parkeerstrook ligt het voetpad op een hoger niveau als de straat met een afwijkend kleur- en materiaalgebruik.

Omgeving

In het gebied worden twee projecten uitgevoerd. Op de locatie van het voormalige gemeentehuis wordt er gebouwd op de Raadhuisstraat 101-122 komen op de bebouwing er nu 1000 m² woningen van 120 m² oppervlakte.

Op de Sinterklaasweg wordt er gebouwd op de locatie van de voormalige school van 1000 m² woningen van 120 m² oppervlakte.

Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op versterking van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, vormtaal, geslotenheid van de straatwand, dorpsrand, en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen uitstraling en kleurgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen:

- de bebouwing in de Raadhuisstraat moet in een roolijn aan de straat staan, de woningen aan de Ossendrechtseweg daarentegen mogen voortuinen hebben mits de bebouwing in een roolijn staat
- de bouwhoogte aan de Raadhuisstraat moet 2 bouwlagen met kap zijn, waarbij zadeldaken en schilddaken toegepast mogen worden. de nokrichting moet evenwijdig aan de straat lopen
- de bouwhoogte aan de Ossendrechtseweg mag maximaal 2 bouwlagen hoog zijn
- de bebouwing moet met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd maar mag met wit pleisterwerk of schildwerk worden afgewerkt
- de daken moeten met rode of antracietkleurige dakpannen bedekt zijn
- aan- en bijgebouwen moeten achter de hoofdbouwmassa worden gesitueerd

Gebied 2: Aalbersestraat

Gemengde bebouwing niveau 2

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit geclusterde bouwblokken van geschakelde, gestapelde en rijtjeswoningen (van 14, 9 en 6 woningen breed). De bouwblokken staan in één rooilijn, met uitzondering van de geschakelde seniorenwoningen.

De rijtjeswoningen hebben zowel voor als achter een privétuin. De bouwhoogte van de gestapelde woningen is 2 bouwlagen met zadeldak; van de rijtjeswoningen is deze 1 bouwlaag met zadeldak en van de geschakelde woningen is de bouwhoogte 1 bouwlaag zonder kap. De noklijn loot evenwijdig aan de straat. Er komen geen aanbouwen voor. De enkele bijgebouwen die er staan, zijn losse bergingen achter de rijtjeswoningen. Bij de rijtjeswoningen komen veel dakramen voor in plaats van dakkapellen. Deze werken in veel mindere mate beeldverstorend dan de dakkapellen.



Kleur- en materiaalgebruik

Het materiaalgebruik in het gebied is uniform. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoonmetselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de dakbedekking is uniform en hoofdzakelijk antracietkleurig. De kleur van de baksteen varieert tussen geelbruin, rood en roodbruin.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met door het gehele gebied voetpaden; soms verhoogd naast de straat en soms door openbare groen van de straat gescheiden. Deze voetpaden bestaan uit grijze betonklinkers.

Parkeren vindt plaats in clusters parkeervakken haaks op de straat, verspreid door het gebied en op een parkeerplein aan de achterzijden van de rijtjeswoningen.

De ertafscheidingen bij de rijtjeswoningen bestaan aan de voorzijde voornamelijk uit hekjes, hagen of andere groene beplanting en aan de achterzijde uit bergingen met gemetselde muren daartussen.

Door het hele gebied komt veel openbaar groen voor: in de vorm struiken en bomen langs parkeerplaatsen en gras en bomen rondom de gestapelde en seniorenwoningen.

Criteria

Woningstichting Woensdrecht heeft in haar strategisch voorraadbeheer aangegeven dat de woningen die bij hen in eigendom zijn, op termijn gesloopt zullen worden. Een herstructureringsplan moet nog worden opgesteld.

Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen karakteristiek en vormtaal. Afbouwen van of vervangen van een gebouw is toegestaan op voorwaarde dat de afbouw of vervanging aansluit op de bestaande bebouwing. Het is niet toegestaan om een pand te bouwen dat afwijkt van de bestaande bebouwing. Het is niet toegestaan om een pand te bouwen dat afwijkt van de bestaande bebouwing. Het is niet toegestaan om een pand te bouwen dat afwijkt van de bestaande bebouwing.

Gebied 2: Mgr. Nolensstraat

Gemengde bebouwing niveau 2



Bebouwing

De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap, geschakelde en rijtjeswoningen (max. 6 woningen breed) en heeft een woonfunctie. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap, waarbij nagenoeg alle woningen een zadeldak. De noklijn loopt overwegend evenwijdig aan de straat. De bijgebouwen bestaan uit garages die gekoppeld zijn aan de hoofdbouwmassa en veelal terugliggend zijn gesitueerd en bergingen die achter de woningen los daarvan zijn gesitueerd. Naast dakkapellen komen er ook dakramen voor, die minder opvallend zijn. De woningen staan in één rooilijn en beschikken allemaal over een ondiepe voortuin. De bebouwing in dit gebied dateert uit de jaren '80.

Kleur- en materiaalgebruik

Alle daken zijn bedekt met dakpannen, in de kleur antraciet en rood. Deze kleuren zijn geclusterd, zodat dit geen rommelig beeld geeft. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd in de kleuren rood en roodbruin, met uitzondering van enkele woningen die in wit gekliste kalkzandsteen zijn gebouwd. Ook deze woningen zijn geclusterd, waardoor de afwijking in kleurgebruik niet als storend wordt ervaren.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met aan een zijde langsparkeren in daarvoor bestemde stroken en met op de meeste plaatsen aan één zijde een verhoogd trottoir van betontegels. Voor de rijtjeswoningen komt een parkeerterrein voor, dat omringd is door openbaar groen. De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan voornamelijk uit hagen en lage hekjes en aan de achterzijden veelal uit schuttingen en gemetselde muren.

Het openbare groen in het gebied bestaat uit groenstroken langs de straat en rondom het parkeerterrein en uit een aantal speelveldjes verspreid door de wijk, bezaaid met gras

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende behouwingkarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd behouwingbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen uitstraling.

Voor de realisatie van het gebied moet het ontwerp aan de volgende criteria voldoen:

- de afmetingen van het gebied passen in de bestaande omgeving;
- de bebouwing past in de bestaande omgeving qua schaal, vormtaal, korrelmaat en materiaalgebruik en wordt toegepast op de straat toegepast worden;
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen of hekjes bestaan.

Gebied 4: Dennenlaan

Individuele woningbouw niveau 3

Bebauwing

De bebouwing in dit gebied dateert grotendeels uit de jaren '70 - '80 en heeft een woonfunctie.

De bebouwing staat op ruime kavels vrij ver van de straat, zodat er diepe voortuinen rondom de bebouwing ontstaan. De hoogte van de bebouwing varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De bebouwing bestaat uit vrijstaande en enkele twee-onder-één-kap woningen met weinig aan- of bijgebouwen. De dakvormen variëren: er komen

zadeldaken, gemengde daken en platte daken voor. De noklijn van de daken varieert in richting tussen loodrecht op de straat en evenwijdig aan de straat. In het gebied komt ook een manege voor, die qua bouwmassa duidelijk afwijkt van de rest van de bebouwing.



Kleur- en materiaalgebruik

De diversiteit in kleur- en materiaalgebruik is zeer groot. Zo komen er verschillende kapvormen voor bestaande uit verschillende materialen, met dakpannen als meest voorkomende dakbedekking. De woningen zijn overwegend met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, waarvan er enkele zijn afgewerkt met wit stuc- of schilderwerk. De kleur van de baksteen varieert tussen roodbruin en geelbruin.



Openbare ruimte

De grote diversiteit is in dit gebied niet storend door de onderlinge afstand tussen de woningen. De openbare ruimte (bos) zorgt voor samenhang en is beeldbepalend. De meeste tuinen worden afgescheiden van de openbare ruimte door hagen of hekken, maar qua begroeiing vormt het een eenheid. De openbare ruimte in het gebied, is bestraat met klinkers, zonder voetpad of fietsstrook.

Parkeren vindt overwegend plaats op eigen terrein, maar voor de twee-onder-een-kap woningen vindt ook langsparkeren in daarvoor bestemde stroken plaats.

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek qua schaal, vormtaal, kernmaat, relatie met het bestandschap en de functie van dorpsrand. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en afmetingsbeeld. Aan te wijzen zijn de volgende punten die mogelijk aanpak bieden bij het ontwikkelen van een ontwerp voor een woonwoning:

Gebied 5: Burgemeester Moorsstraat

Woonwijk in traditionele blokverkaveling niveau 2



Bebauwing

De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen (max. 9 woningen breed) met enkele twee-onder-één-kap woningen en dateert uit de jaren '60 - '70. De woningen zijn aan de voorzijde van het perceel gesitueerd en de meeste beschikken over een ondiepe voortuin. De bouwhoogte is 1,5 en 2 bouwlagen met kap, waarbij alle woningen een zadeldak hebben. De noklijn loopt bij alle gebouwen evenwijdig aan de straat. Naast wonen komt er onder andere detailhandel, een benzinepomp en een kapperszaak voor.

Er komen veel bijgebouwen voor in de vorm van enkele garages en bergingen, die achter de bebouwing gesitueerd zijn. Omdat er weinig garages en mogelijkheden tot parkeren op eigen terrein zijn, staan er veel auto's in het gebied, wat soms beeldverstorend kan werken. De garages zijn zowel los van als vast aan de hoofdbouwmassa terugliggend gesitueerd. Er komen relatief weinig dakkapellen voor, daarentegen worden veel vaker dakramen toegepast. De voorkomende dakkapellen zijn meestal op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd. Het gebied vormt qua bebouwing een duidelijke eenheid.

Kleur- en materiaalgebruik

Aangaande het kleur- en materiaalgebruik vormt het gebied een duidelijke eenheid. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is overwegend roodbruin, maar daarnaast ook geel en geelbruin. De kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet, echter de kleuren zijn geclusterd waardoor het kleurverschil niet storend werkt. De vele bergingen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben vaak golfplaten als dakbedekking.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met aan beide zijde een verhoogd trottoir soms gescheiden van de straat door groenstroken, beplant met struiken en bomen. Parkeren vindt voornamelijk plaats op straat langs het trottoir in daarvoor bestemde stroken. In sommige straten wordt langs twee zijden van de straat geparkeerd, maar in de straten waar veel op eigen terrein geparkeerd kan worden, wordt aan een zijde op straat geparkeerd. Op een aantal plaatsen komen garageboxen voor, die goed weggewerkt zijn, onder andere met openbaar groen, en vanaf de straat nauwelijks nog zichtbaar zijn.

Het openbare groen in het gebied bestaat uit groenstroken en enkele speelveldjes bezaaid met gras. De speelvelden en aan de voorzijden bestaande speelruimtes zijn met bakjes gras van 20 x 20 cm bezaaid met graszaden van een lokale rasselectie.

Op de locatie van de voormalige basisschool 'Open Haal' wordt een woningbouwontwikkeling van 26 patio-woningen ontwikkeld.

Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende behouingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de aanwezige karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd behouingsbeeld. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen:

- de behouwing moet in een rooilijn staan en met baksteen als schoon metselwerk worden gehouwd en dakpannen als dakbedekking hebben
- de huidige clusterling van kleuren dient gehandhaafd te blijven
- de bouwhoogte moet in overeenstemming zijn met de bouwhoogte van de omringende woningen
- dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde worden gesitueerd
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lagen hagen of hekjes bestaan

Gebied 6: Plantagelaan

Individuele woningbouw niveau 3

Bebouwing

De bebouwing in dit gebied stamt uit de jaren '70-'80 en 2000 en bestaat uit vrijstaande woningen. De bebouwing aan de oostzijde van de straat is jonger dan de bebouwing aan de westzijde. De percelen waar de woningen op staan zijn vrij groot. De woningen hebben vrij ondiepe voortuinen en staan relatief dicht op elkaar.

De bouwhoogte is overwegend 1 en 1,5 bouwlaag met kap. De dakvormen in het gebied variëren; met als meest voorkomende dakvorm het zadeldak. De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. De bouwmassa's van de woningen variëren, zo is de bouwmassa van de woningen aan de westzijde massiever, maar omdat de woningen aan de oostzijde dichter op elkaar zijn gebouwd, komt deze wand massiever over. Er komen relatief weinig aan- of bijgebouwen voor. De bijgebouwen bestaan in de meeste gevallen uit garages, die aan de hoofdbouwmassa gekoppeld zijn.

Kleur- en materiaalgebruik

Aangaande het materiaalgebruik vormen de woningen een eenheid: de meeste woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Het kleurgebruik in het gebied varieert in de kleur van de baksteen en de kleur van dakbedekking. De kleur van de baksteen varieert tussen rood, roodbruin en geel; de kleur van de dakpannen varieert tussen rood en antraciet. Behalve dakpannen komen ook een enkele keer leien voor en enkele woningen zijn met wit stucwerk afgewerkt.



Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers, met aan beide zijden een verhoogd trottoir van betongegels. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Er is nagenoeg openbaar groen in het gebied aanwezig, maar dit is niet storend door de groene tuinen die aan de openbare ruimte grenzen. De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan voornamelijk uit hagen of andere groene beplanting. Aan de achterzijden bestaan de erfafscheidingen bij de oudere bebouwing uit hagen en bij de nieuwere bebouwing uit schuttingen en muurtjes.

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende behouingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, korrelmaat, vormtaal en materiaalgebruik. Er is sprake van een gevarieerd behouingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situatie, uitstraling en kleurgebruik.

Verhouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen dat de bouwhoogte maximaal 1,5 bouwlaag hoog mag zijn en als dakvorm moet het zadeldak toegepast worden.

Gebied 7: Prins Clausstraat

Gemengde bebouwing niveau 3

Bebouwing

De bebouwing in dit gebied bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kap, gestapelde en rijtjeswoningen (max 8 woningen breed), die aan de voorzijde van het perceel staan. Alle woningen (op enkele uitzonderingen na) hebben ondiepe voortuinen. Naast wonen komt er ook detailhandel en een benzinepomp in het gebied voor. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap, met als meest voorkomende dakvorm het zadeldak. De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. Er komen veel bijgebouwen voor in de vorm van garages en schuurtjes, zowel los van als vast aan de hoofdbouwmassa en terugliggend gesitueerd. Er komen relatief weinig dakkapellen voor. De bouwmassa's variëren tussen massief en niet massief en staan door elkaar.



Kleur- en materiaalgebruik

De daken hebben als dakbedekking dakpannen in de kleuren rood en antraciet en alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd. De kleur van de baksteen varieert overwegend tussen roodbruin en geelbruin.

Het gebied vormt geen eenheid door de variatie in kleurgebruik en bebouwing.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met op de meeste plaatsen verhoogde trottoirs van betontegels. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, langs het trottoir of op parkeerpleintjes verspreid door het gebied.



De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan uit hekjes, lage muurtjes en groene beplanting, aan de achterzijden komen hoofdzakelijk schuttingen en gemetselde muren voor. Het openbare groen bestaat uit groenstroken langs de straten beplant met bomen, struiken en gras, en speelveldjes gedeeltelijk bezaaid met gras en gedeeltelijk verhard.

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering en uitstraling.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving. Om de aanwezige karakteristiek aan de Huijbergseweg en de Putseweg te kunnen versterken, worden de volgende extra eisen gesteld:

- de bebouwing moet in een rooilijn staan, aan de voorzijde van het perceel
- de bouwhoogte mag maximaal 2 bouwlagen met zadeldak zijn, waarbij de noklijn evenwijdig loopt aan de straat
- de bebouwing moet per straat met dezelfde kleur baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en moet dezelfde kleur dakpannen hebben, waarbij er keus is tussen rode of antracietkleurige dakpannen
- dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde worden gesitueerd en aan- en bijgebouwen achter of terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa

Gebied 8: Huijgensstraat

Woonwijk in traditionele blokverkaveling niveau 3



Bebauwing

De bebouwing in dit gebied bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen, met enkele twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. De rijtjeswoningen zijn maximaal 8 woningen breed. De bouwhoogte is overwegend twee bouwlagen met kap, waarbij de noklijn in richting varieert tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat.

De bebouwing staat aan de voorzijde van de percelen en heeft ondiepe voortuinen. Er komen veel bijgebouwen voor in de vorm van bergingen, die in de meeste gevallen

achter de hoofdbouwmassa los daarvan zijn gesitueerd. Dakkapellen komen relatief weinig voor en zijn veelal op het dakvlak aan de achterzijde gesitueerd.

Het gebied vormt in mindere mate een eenheid, omdat de bebouwing op een minder overzichtelijke manier geordend is en hier en daar het onderscheid tussen achterzijde en voorzijde van de bebouwing ontbreekt.

Kleur- en materiaalgebruik

Aangaande het kleur- en materiaalgebruik vormt het gebied een redelijke eenheid. Nagenoeg alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleuren van de bakstenen zijn overwegend roodbruin en geelbruin en de kleur van de dakpannen is op enkele uitzonderingen na antraciet. Naast dakpannen komt er ook veelvuldig een bitumen dakbedekking voor.



Openbare ruimte

De straten zijn bestraat met klinkers evenals de voetpaden in het gebied. Deze voetpaden zijn niet overal in het gebied aanwezig. Langsparkeren en haaksparkeren vindt verspreid door het gebied plaats. Omdat er nagenoeg geen garages zijn en er dus veel auto's in het gebied staan, komt het gebied rommelig over.

De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan voornamelijk uit groene hagen of andere groene beplanting en aan de achterzijde uit bergingen en schuttingen
Het openbare groen bestaat uit enkele grote speelvelden verspreid door het gebied en stroken naast de bouwblokken en op de hoeken van de straat

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat en materiaalgebruik. Er is sprake van een diversiteit aan bebouwingsbeelden. Elk pand kent binnen het gebied een eigen gezichtssignatuur, als volgt omschreven:

Voor de bebouwing worden de volgende criteria vastgesteld: (1) de bebouwing moet een maximum van twee verdiepingen hebben, met uitzondering van de bebouwing van de hoeken van de straat.

- de bebouwing moet in een groep staan en maximaal 2 verdiepingen hoog zijn
- alle gebouwen moeten met baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden waarbij de kleur per bouwblok hetzelfde moet zijn

Gebied 9: Fokkerlaan

Woonwijk in traditionele blokverkaveling niveau 2

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen van (max. 12 woningen breed) en enkele twee-onder-één-kap woningen. Het gehele gebied heeft een woonfunctie. Alle woningen staan aan de voorzijde van het perceel in een rooilijn en beschikken zowel over een (ondiepe) voor- als een achtertuin.

Nagenoeg alle woningen hebben zadeldaken met een noklijn die evenwijdig aan de straat loopt. De bebouwing dateert uit de jaren '60 en '70. Er komen veel bijgebouwen voor in de vorm van bergingen achter de hoofdbouwmassa en los daarvan gesitueerd. Dakkapellen komen relatief weinig voor.

Kleur- en materiaalgebruik

Als dakbedekking zijn bij alle woningen dakpannen toepast, in de kleur antraciet en roodbruin, en als gevelmateriaal baksteen als schoon metselwerk in de kleur roodbruin en geelbruin. Het gebied vormt een duidelijke eenheid door de clustering van het kleur- en materiaalgebruik, maar ook door de bouwmassa's en de geordende rangschikking daarvan.



Openbare ruimte

De straten zijn bestraat met klinkers met aan beide zijden langsparkeren met daarnaast verhoogde trottoirs. Het parkeren vindt in sommige delen plaats op daarvoor bestemde stroken en in andere delen op straat langs het trottoir; er komt zowel langs- als haaksparkeren voor. Er staan veel auto's op straat, omdat maar op een aantal plaatsen verspreid door het gebied garageboxen voorkomen.

Het openbare groen bestaat uit bomen langs de Wouwbaan en Minckelersweg, stroken beplant met gras en bomen aan de randen van de verkavelingsblokken en enkele grote openbare groenvelden bezaaid met gras en gedeeltelijk beplant met bomen.

De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan uit hagen, hekjes en muurtjes en aan de achterzijde hoofdzakelijk uit bergingen en schuttingen.

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, voornamelijk korrelmaat, geslotenheid van de bouwblokken en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen uitstraling.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen:

- de bebouwing moet met baksteen, leisteen of metselwerk worden behandeld en niet met (g)lazuur, (g)lazuur en/of andere kunststoffen;
- ingangspartijen en andere uiterlijke details moeten aansluiten op de bestaande bebouwing;
- de bebouwing moet aansluiten op de bestaande bebouwing qua hoogte en materiaalgebruik.

Gebied 10: Prins Bernhardstraat

Gemengde bebouwing niveau 3

Bebouwing

De typen bebouwing variëren sterk in dit gebied. Er komen vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijtjeswoningen voor, variërend in bouwmassa. Tevens komen er veel bijgebouwen voor in de vorm van garages, bergingen en schuurtjes. Deze zijn meestal los van de hoofdbouwmassa, terugliggend of erachter gesitueerd. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm is het zadeldak bedekt met dakpannen. De noklijn loopt overwegend evenwijdig aan de straat. De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel, waardoor nagenoeg alle bebouwing een ondiepe voortuin heeft. De bebouwing staat op de meeste plaatsen in één rooilijn.

In dit gebied komt één rijksmonument voor, namelijk het "heemhuisje" aan de Binnenweg 33.



Kleur- en materiaalgebruik

De kleur van de dakbedekking varieert hoofdzakelijk tussen rood en antraciet en deze zijn door elkaar toegepast. Alle woningen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en variëren onderling in kleur tussen rood, roodbruin en geel.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers met op de meeste plaatsen voetpaden langs de straat en langsparkeren in daarvoor bestemde stroken.

Het openbare groen bestaat uit groenstroken langs de straat bezaaid met gras en op enkele plaatsen beplant met bomen en struiken.

De erfafscheidingen aan de voorzijden bestaan voornamelijk uit hagen en hekjes, terwijl de erfafscheidingen aan de achterzijden hoofdzakelijk uit schuttingen en gemetselde muren bestaan.

Het gebied vormt geen eenheid, omdat de ordening van de bebouwing niet eenduidig is en dit een rommelig beeld geeft.

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, dorpsrandfunctie en materiaalgebruik. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving. Om de gebiedskarakteristiek aan de Wouwbaan te kunnen versterken, wordt de volgende extra eis gesteld

- de bebouwing moet in een rooilijn staan en mag maximaal een bouwhoogte van 2 bouwlagen met zadeldak hebben, waarbij de noklijn evenwijdig aan de straat loopt

Gebied 11: Wouwbaan

Gemengde bebouwing niveau 3



Bebouwing

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen (max. 3 woningen breed). De bebouwing staat aan de voorzijde van het perceel, waardoor de gebouwen ondiepe voortuinen hebben. De bouwhoogte varieert tussen 1 en 2 bouwlagen met kap. De meest voorkomende dakvorm hierbij is het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat. De bebouwing dateert uit de jaren '60 en '70. De bebouwing staat overwegend in één rooilijn. De bijgebouwen bestaan hoofdzakelijk uit garages, los en terugliggend ten opzichte van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. De aanbouwen zijn achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben meestal platte daken en een bouwhoogte van 1 bouwlaag. Er komen redelijk veel dakkapellen voor, die veelal aan op het dakvlak aan de achterzijde zijn gesitueerd.



Kleur- en materiaalgebruik

Alle woningen zijn met baksteen als schoonmetselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. Aangaande het materiaalgebruik vormt het gebied duidelijk een eenheid. De kleur van de dakpannen is overwegend antraciet, alleen de kleur van de dakpannen op de rijtjeswoningen en op enkele vrijstaande woningen is rood. De kleur van de baksteen is overwegend roodbruin, maar daarnaast komt ook gele baksteen en wit geschilderde woningen voor.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van de Wouwbaan bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan één zijde een verhoogd trottoir gescheiden van de straat door een groenstrook, die gedeeltelijk beplant is met bomen. Aan de andere zijde ligt ook een openbare groenstrook, die beplant is met bomen en bezaaid met gras. De openbare ruimte van de Verlengde Duinstraat bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een verhoogd trottoir van betontegels, dat

aan één zijde van de straat is gescheiden door middel van een openbare groenstrook. Soms is een fietsstrook op de straat aangegeven door middel van markeringsstrepen. Parkeren vindt veelal plaats op eigen terrein of op een enkele plaats langs de straat. Het gebied heeft een groen karakter wat gehandhaafd dient te worden.



Overeen

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormtaal, relatie met landschap, dorpsilhouet en materiaalgebruik. Scherpe contrasten hierin dienen vermeden te worden. Er is sprake van een kleinschalig, gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen:

- de bebouwing moet in een rooilijn staan
- de bebouwing moet met baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en moet dakpannen als dakbedekking hebben
- als dakvorm moet het zadeldak met de noklijn evenwijdig aan de straat worden toegepast
- dakkapellen moeten waar mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde worden gesitueerd

Gebied 12: Onderstal

Gemengde bebouwing niveau 2

Bebouwing

In dit gebied staan vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijtjeswoningen (max. 4 woningen breed). De bebouwing staat niet in één rooilijn, waardoor sommige gebouwen een diepere voortuin hebben dan andere. De bouwhoogte is 1 en 2 bouwlagen met kap. De noklijn loopt bij alle gebouwen evenwijdig aan de straat. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert van circa 4 m tot circa 25 m. Er komen veel aan- en bijgebouwen voor, in de vorm van garages los van de hoofdbouwmassa, terugliggend op het perceel gesitueerd en uitbreidingen aan de woningen, achter de hoofdbouwmassa gesitueerd. De oudere bebouwing dateert uit de jaren '50.

Kleur- en materiaalgebruik

De gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, overwegend in de kleur roodbruin. De meeste gebouwen hebben een zadeldak bedekt met dakpannen in de kleuren rood en antraciet.

Openbare ruimte

Het gebied heeft een groen en landelijk karakter. Ondanks de ligging van het gebied tegen het centrum van Hoogerheide aan, heeft het een geheel ander karakter. De openbare ruimte bestaat hier uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een verhoogd trottoir van betontegels. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en langs het trottoir. Aan één zijde van de straat ligt een groenstrook die het trottoir van de straat scheidt, deze is beplant met bomen en struiken.

De erfafscheidingen bestaan voornamelijk uit hagen, schuttingen en hekjes.

De ligging van het gebied op de Brabantse Wal kenmerkt zich hier al door de verhoogde ligging van de woningen ten opzichte van de straat.



Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, kleur- en materiaalgebruik en relatie met het landschap. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering en uitstraling.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving met als extra eisen:

- de bebouwing moet in één rooilijn staan en met rode- roodbrune baksteen als schoon metselwerk gebouwd worden en donkerkleurige dakpannen als dakbedekking hebben
- de erfafscheidingen aan de voorzijde moeten uit lage hagen bestaan

Gebied 13: Zandfort

Individuele woningbouw niveau 3

Bebouwing

Er komen uitsluitend vrijstaande woningen voor. In het gebied komen behalve woningen ook een tweetal agrarische bedrijven voor, die afwijken qua bouwmassa. De bouwhoogte is overwegend 1 bouwlaag met kap, waarbij de meest voorkomende dakvorm het zadeldak is. De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. De vele bijgebouwen bestaan voornamelijk uit garages en schuren: meestal terugliggend en los van de hoofdbouwmassa gesitueerd. Deze bijgebouwen hebben meestal een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap. De aanbouwen die achter de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd hebben meestal platte daken.



Kleur- en materiaalgebruik

Het materiaalgebruik is vrij uniform, zo zijn bijna alle daken bedekt met dakpannen en zijn alle gebouwen en bijgebouwen met baksteen als schoon metselwerk gebouwd. Het kleurgebruik is vrij divers. De kleur van de dakbedekking varieert tussen antraciet en rood en de kleur van de baksteen varieert tussen rood en geel. Behalve baksteen komen ook wit geschilderde woningen voor en woningen die met kalkzandsteen zijn gebouwd.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met aan beide zijden een voetpad, gescheiden van de straat door een groenstrook van circa 1 m breed. Aan het begin van de straat (oosten) staan er aan beiden zijden bomen, die het voetpad van de weg scheiden. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. De erfafscheidingen bestaan overwegend uit hagen of andere groene beplanting en de rooilijn van de bebouwing verspringt.



Belangrijk binnen dit gebied is de relatie met het omringende landschap, dat onder andere naar voren komt in het groene karakter van het gebied. De enkele doorkijken naar het achterliggende landschap dienen gehandhaafd te worden.

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, korrelmaat, vormtaal, materiaalgebruik en de relatie met landschap. Er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk land kent zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik. Voor de uitstraling en kleur van gebouwen moeten aansluiting op het karakter van de omgeving en de te behouden bestaande uitstraling en kleur worden gehandhaafd. Het plan is gericht op behoud van de bestaande uitstraling en kleur van de bebouwing.

Gebied 14: Oostlaan

Thematische uitbreidingswijk niveau 2



Bebauwing

De bebouwing in dit gebied bestaat uit aaneengebouwde, geschakelde en gestapelde woningen. De gestapelde woningen zijn gestapeld in drie lagen en de bouwhoogte van de overige gebouwen is 2 bouwlagen met kap. De bebouwing dateert uit de jaren '90 en heeft een woonfunctie. De woningen staan aan de voorzijde van het perceel, waardoor ze een ondiepe voortuin hebben. De bebouwing staat in één rooilijn.

Als dakvormen komen het zadeldak en de mansardekap voor. De bijgebouwen bestaan uit garages, die in de meeste gevallen aan de hoofdbouwmassa gebouwd zijn en terugliggend gesitueerd, en bergingen en schuurtjes, die achter en los van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd.

Kleur- en materiaalgebruik

Kijkende naar de bebouwing en het kleur- en materiaalgebruik vormt het gebied een duidelijke eenheid. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is overwegend geel bruin en de kleur van de daken is antraciet.



Openbare ruimte

De openbare ruimte is zorgvuldig vormgegeven en bestaat uit straten bestraat met klinkers met zowel aan beide zijden langsparkeren in daarvoor bestemde stroken als haaksparkeren in daarvoor bestemde vakken. Naast deze stroken liggen groenstroken van circa 2 m breed, bezaaid met gras en hier en daar beplant met bomen en daarnaast ligt het verhoogde trottoir van betontegels. Er komt een groot openbaar groenveld voor, bezaaid met gras en beplant met enkele bomen. De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan voornamelijk uit groene beplanting of hagen; aan de achterzijde bestaan deze hoofdzakelijk uit schuttingen en bergingen.

Kenmerkend voor dit gebied is de relatie met het achterliggende open landschap. Door een aantal doorkijken in het gebied is dit landschap te zien. Deze doorkijken dienen gehandhaafd te worden.

Criteria

Voor het gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Bij de opstelling van het plan is rekening gehouden met de omringende bebouwingskarakteristiek. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de gebiedskarakteristiek qua schaal, vormtaal, korrelmaat, relatie met landschap, dorpsrand, dorpsilhouet en kleur- en materiaalgebruik. Er is sprake van een eenduidig bebouwingsbeeld en hoge architectonische waarden die uitdrukking vinden in de bebouwing.

Keuze voor de vormgeving van de bebouwing moet aansluiten op de omgeving en de karakteristiek van het gebied.

De bebouwing moet in overeenstemming zijn met de volgende criteria:

- de bebouwing moet in een harmonisch staat
- de bebouwing moet met geelbruine baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en dakpannen als dakbedekking hebben
- de noklijn van de bebouwing moet evenwijdig aan de straat lopen

Gebied 15: De Hoef

Thematische uitbreidingswijk niveau 2



Bebouwing

De bebouwing in dit gebied bestaat uit aaneengebouwde, geschakelde, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen, die op de voorzijde op de percelen staan. De woningen hebben ondiepe voortuinen. De bouwhoogte is overwegend twee bouwlagen met kap, met uitzondering van de vrije kavels waar ook één bouwlaag met kap voorkomt.

De noklijn varieert in richting tussen evenwijdig aan en loodrecht op de straat. De bijgebouwen bestaan uit garages, die in de meeste gevallen aan de hoofdbouwmassa gebouwd zijn en terugliggend gesitueerd, en bergingen en schuurtjes, die achter en los van de hoofdbouwmassa zijn gesitueerd. In het gebied komen relatief nog niet veel dakkapellen voor, daarentegen worden veel dakramen toegepast. De dakramen zijn in de meeste gevallen gesitueerd op het dakvlak aan de achterzijde. Het gebied vormt qua bebouwing een duidelijke eenheid.

Kleur- en materiaalgebruik

Ook kijkende naar de bebouwing en het kleur- en materiaalgebruik vormt het gebied een duidelijke eenheid. Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De kleur van de baksteen is overwegend rood of bruin. De kleur van de dakpannen bestaat uit overwegend zwarte en grijze tinten. In het oosten van het gebied komen ook rode tinten voor.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit straten bestraat met klinkers. Bij de hoofdstraten ligt er aan weerszijde van de straat een verhoogd trottoir van betonteugels. Bij de overige wegen is er geen verhoogd trottoir aanwezig, maar uit het onderscheid tussen rijstroken en loopgebied zich in het straatverband en het kleurgebruik. Parkeren vindt overwegend op eigen terrein plaats, maar in de openbare ruimte is eveneens parkeergelegenheid in de vorm van langsparkeren.



De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan voornamelijk uit groene beplanting of hagen. Aan de achterzijde bestaan deze hoofdzakelijk uit schuttingen en bergingen. Bij hoeksituaties is een eenduidige erfafscheiding aanwezig in de vorm van een lage gemetselde muur met daarop hekwerk.

Langs de straten is beplanting in de vorm van bomen aanwezig. In het midden van het plangebied ligt een groot openbaar groen veld, bezaaid met gras en beplant met gras en beplant met enkele bomen. Kenmerkend voor het noordelijke gedeelte van het gebied is de directe relatie met het bosgebied en de retentievijver.

5.3.3.3. **Beeldkwaliteit** (zie ook paragraaf 5.3.3.1. en paragraaf 5.3.3.2.). Bij de beschrijving van het gebied is rekening gehouden met de voorliggende bebouwing, met name met de bebouwing van de voormalige dorpskern van de gemeente, die in 1948 is ontstaan.

Er is sprake van een eenduidig bebouwingsbeeld en hoge architectonische waarden, die gehandhaafd dienen te blijven.

Verhouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving, met als extra eisen:

- de bebouwing moet in één rijlijn staan
- de bebouwing moet met rode of bruine baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd en dakpannen als dakbedekking hebben, waarbij er keus is tussen rode, grijze of zwarte tinten.

Overige gebieden

Sportpark: niveau 3

In dit gebied staan de gebouwen van de voetbalvereniging, de tennisvereniging en het zwembad. Het gebouw van de voetbalvereniging heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met een kap en gedeeltelijk een plat dak. Het is met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, wat daarna wit geschilderd is, boven de ramen is per gebouw groen of geel plaatmateriaal gebruikt. De sportvelden zijn omgeven door een groene rand van bomen en struiken, zodat het vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is. De gebouwen zijn relatief klein en niet massief. De terreinen van de verschillende verenigingen zijn hekwerk afgescheiden.

De tennishal echter is zeer massief door zijn hoogte (circa 6 m) en de omvang. Het gebouw is heeft gedeeltelijk een plint van donkerbruine baksteen en is verder afgewerkt met lichtgrijze damwandprofiel met enkele accenten van geel plaatwerk. De grote massieve hal heeft een kleine aanbouw van wit gekliste kalkzandsteen. De grote hal en de parkeerplaats zijn vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar.

Het gebouw 'de Plantage' heeft een geheel eigen architectuur in tegenstelling tot de overige verenigingsgebouwen. Het gebouw is hoog en heeft variërende dakvormen, die met antracietkleurige dakleer zijn afgedekt. Het gebouw is met geelbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd en heeft enkele roodbruine horizontale accenten. Het gebouw is zeer massief.

Het entreegebouw van het zwembad heeft een bouwhoogte van 1 bouwlaag met plat dak en is met wit gekliste kalkzandsteen gebouwd, met plaatmateriaal aan de dakrand. Net onder de dakrand bevindt zich een horizontale rand met ramen.

Criteria

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormtaal, bouwmassa en kleuren- en materiaalgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Politiebureau en Koninklijke Marechaussee: niveau 2

Het politiebureau heeft een zeer moderne architectuur en is opgebouwd uit een aantal 'op elkaar gestapelde rechthoekige blokken'. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen en heeft een plat dak. Het is met rode baksteen als schoon metselwerk, hout en stucwerk gebouwd. Door het verspringen van de rooilijn en de hoogte komt het gebouw niet massief over. Het gebouw is duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg, maar dat is door de bijzondere uitstraling positief. Het gebouw van de Koninklijke Marechaussee heeft een plint van bruine baksteen met daarboven lichtbruine betonelementen. Het is 1 en 2



bouwlagen met een plat dak. Door de verspringende rooflijn en de variatie in hoogte, komt het grote gebouw niet massief over. Het terrein is overheersend omheind met hekwerk.

Criteria

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakterstiek qua schaal, vormtaal, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik.

Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Gemeentehuis en brede school "De Boemerang": niveau 3

De bebouwing in dit gebied bestaat uit het gemeentehuis, de brede school De Boemerang en woningen.

Het gemeentehuis heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen met een plat dak. De brede school heeft een bouwhoogte van 3 bouwlagen met een plat dak. De woningen hebben aan de voorzijde een bouwhoogte van 2 lagen, aan de achterzijde is dit 1 laag met kap.

Alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd. De kleur van de baksteen is rood en donkerrood. Op enkele plaatsen is als detaillering de kleur van de bakstenen geelbruin of grijs.



Criteria

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakterstiek qua schaal, vormtaal, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Voormalige basisschool "Klim op": niveau 3

De oorspronkelijke bebouwing op dit terrein is gesloopt. Op de locatie al een woningbouwontwikkeling plaatsvinden. In de ruimtelijke procedure zal aandacht worden besteed aan de uitstraling van de bebouwing.

Woonzorgcomplex Lucashof: niveau 2

De bebouwing in dit gebied omvat het Lucashof bij voormalige Middelcollege in het pand van straat 400 tot 404. De bebouwing is een nieuwbouwhoogte tussen 1, 2 en 3 bouwlagen met plat dak en zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, met op enkele plaatsen plaatmateriaal als afwerking. De kleur van de baksteen varieert tussen rood, roodbruin en geel. Ondanks de variatie in hoogte aan de gebouwen zelf, komen ze vrij massief over. De gebouwen zijn omringd door openbaar groen en parkeren vindt plaats in geclusterde



haaksparkeervakken.

Criteria

Het Mollerecollege en het pand van maatschappelijk werk zullen op korte termijn plaatsmaken voor een nieuwe ontwikkeling. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormtaal, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Verzorgingstehuis Heideduin en woonzorgcomplex Duinenrij: niveau 2

Het verzorgingstehuis heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap en is met roodbruine baksteen als schoon metselwerk gebouwd. De kap bestaat uit een flauw hellend schilddak, bedekt met donkerbruine leien. Door gestrektheid van het gebouw, de accenten van donkerbruine baksteen en de vele kleine ramen heeft het een horizontale geleiding. Het gebouw de "Duinenrij" heeft eveneens een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap en is gebouwd met grijze en roodbruine bakstenen. Het gebouw heeft een gebogen kap. De gebouwen zijn omgeven door groen en parkeren vindt plaats op eigen terrein en in geclusterde haaksparkeervakken langs de straat.



Criteria

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormtaal, bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Buitendienst en kantoor woningstichting: niveau 3

De bebouwing in dit gebied bestaat uit het pand van de buitendienst van de gemeente Woensdrecht, het kantoor van de Woningstichting Woensdrecht, een enkele bungalow en de brandweerkazerne. Het postkantoor is een ouder gebouw, in tegenstelling tot het kantoor van de woningstichting en de brandweerkazerne, en dateert uit dezelfde tijd als het historisch gedeelte van het gemeentehuis. De bebouwing is divers qua kleur- en materiaalgebruik. De meeste gebouwen zijn met





hoogteverschil door de ligging op de Brabantse Wal

baksteen als schoon metselwerk gebouwd. Als dakvormen komen het zadeldak en het platte dak voor. De bouwmassa's variëren van vrij klein (gebouw woningstichting) tot massief (brandweerkazerne en gemeentehuis).

De openbare ruimte bestaat uit bestrating met enkele groenstroken beplant met bomen en struiken. De bestrating langs het gemeentehuis en het postkantoor bestaat uit sierbestrating die gedeeltelijk doorloopt in de Raadhuisstraat.

Kenmerkend in dit gebied is ook weer het

Criteria

Voor dit gebied worden geen grootschalige veranderingen voorzien. Het gemeentelijke beleid is gericht op handhaving van de karakteristiek qua schaal, vormtaal en bouwmassa. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals omschreven is in de gebiedsbeschrijving.

Bijlage

Tabel welstandsniveaus

Aspect groepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
A hoofd aspecten	plaatsing / situering	[rood]	[rood]	[rood]	[wit]
	massa vorm				
	gevelopbouw				
	matenaal (hoofdvlakken)				
	kleur (hoofdvlakken)				
B deelaspecten	compositie massaonderdelen	[rood]	[rood]	[geel]	[wit]
	gevelindeling				
	vormgeving gevelelementen				
C detail aspecten	materialen (onderdelen)	[rood]	[geel]	[wit]	[wit]
	kleuren (onderdelen)				
	detailtering (onderdelen)				

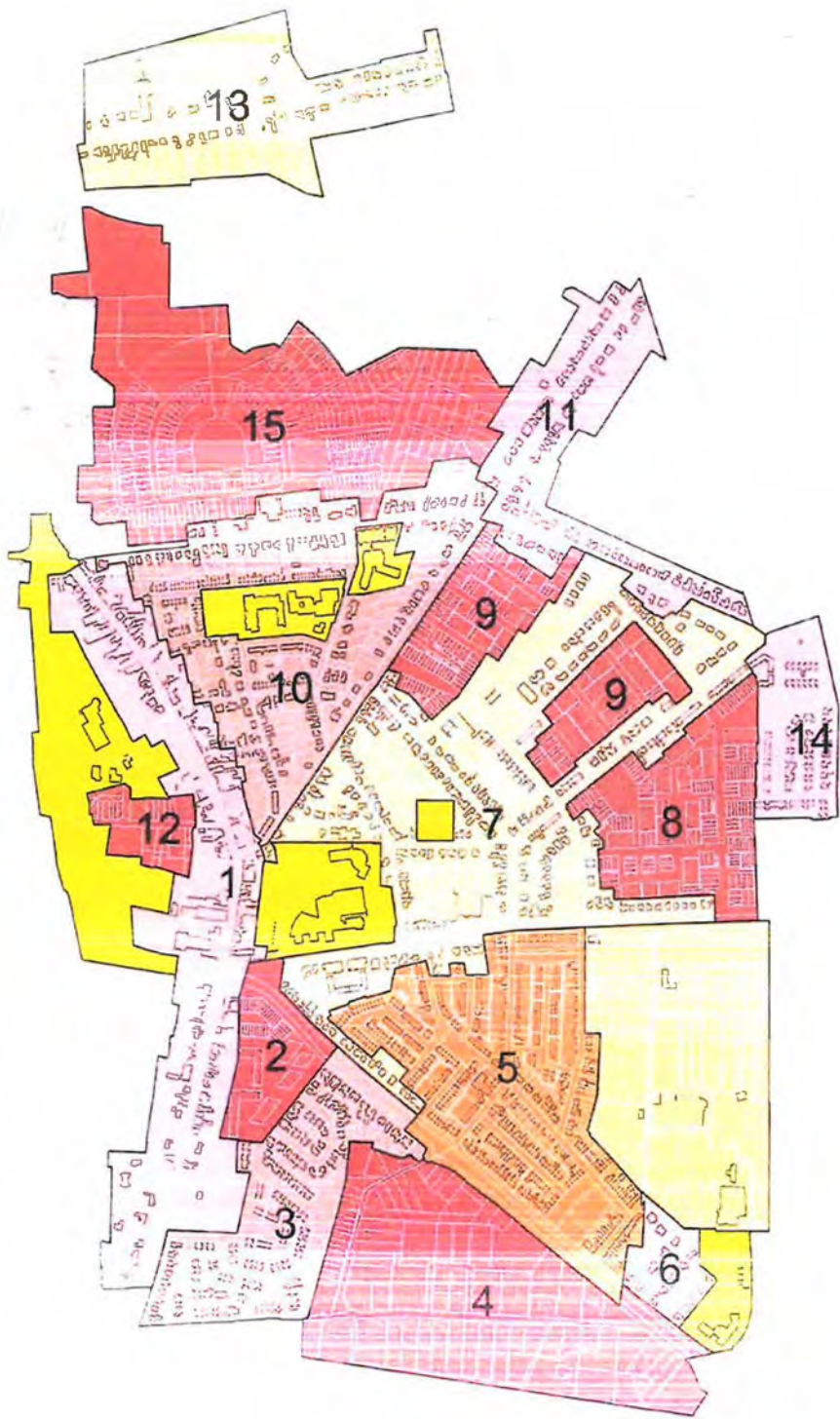
Streng: alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

Kritisch: de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

Licht: enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

Niet: het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroepen preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

Opmerking: de verschillende 'vrijheidsgraden' hebben alleen betrekking op de welstandstoetsing. Afmetingen e.d. kunnen nog steeds zeer strikt in een bestemmingsplan zijn vastgelegd.



Gemeente Dordrecht
 Wijkteam Dordrecht
 Afdeling Wijkzaken



project: 12012
 format: A3
 datum: 12 2012

5.12.e

Wijkteam Dordrecht

Bijlage bij Koopovereenkomst Perceel Plangebied Kromstraat Hoogerheide

1111

BIJLAGE 8

MACHTIGING

met betrekking tot de ondertekening van de koopovereenkomst inzake de grondverkoop van Kromstraat 4 te Hoogerheide

Ondergetekende,

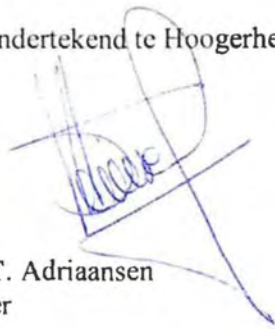
de heer J.J.C. Adriaansen,

als burgemeester van de gemeente Woensdrecht, op grond van artikel 171 Gemeentewet bevoegd om de gemeente Woensdrecht te vertegenwoordigen, verleent machtiging aan:

de heer J.M.A. van Agtmaal

portefeuillehouder grondexploitatie en grondverkopen in het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht, om, ter uitvoering het collegebesluit 24 juni 2024, de koopovereenkomst inzake de grondverkoop van Kromstraat 4 te Hoogerheide te ondertekenen.

Gedaan en ondertekend te Hoogerheide op 17 november 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.J.C. Adriaansen', written over a faint grid pattern.

De heer J.J.C. Adriaansen
Burgemeester

