



**UNIEKE BOUWMOGELIJKHEDEN OP DE  
HOGEZOOM TE RENESSE**





# INHOUD

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
Kern Renesse	5
Masterplan Renesse	5
Historie	5
<b>1. Hogezoom</b>	<b>7</b>
Historie van de locatie	7
Kenmerken bouwkavels	8
<b>2. Beeldkwaliteit woningen</b>	<b>9</b>
Spelregels	9
Massa	9
Bijgebouwen	9
Erfafscheiding	9
Kleur/materialisering	9
Stijlkenmerken	10
<b>3. Bestemmingsplan</b>	<b>11</b>
Vergunning	11
Vooroverleg	11
Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning	12
Afhandeltijd omgevingsvergunning	12
<b>4. Op de verkoop van toepassing zijnde regelingen</b>	<b>15</b>
Informatie en aanvullende vragen	15
<b>Bijlage 1: Bestemmingsplan omschrijving groen</b>	<b>17</b>
<b>Bijlage 2: Bestemmingsplan omschrijving natuur</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage 3: Bestemmingsplan omschrijving wonen</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage 4: Optieregeling</b>	<b>25</b>
<b>Bijlage 5: Algemene verkoopvoorwaarden</b>	<b>29</b>





# INLEIDING

Droomt u er ook van om midden in de natuur te wonen, veel privacy, dichtbij het strand en basisvoorzieningen op loopafstand te hebben? Bouw dan uw droomhuis op de Hogezoom in Renesse! De gemeente Schouwen-Duiveland biedt drie unieke vrije bouw kavels aan.

In deze brochure treft u informatie aan over de verkoop van drie vrije bouw kavels, gelegen aan de Hogezoom in Renesse.

## **Kern Renesse**

Renesse ligt in een gebied met bos, duin, polder en (21 km) strand. Zowel de Noordzee als het Grevelingenmeer liggen op zeer korte afstand. Door de afwisselende omgeving van Renesse, is het een badplaats die wordt bezocht door een gemêleerd publiek. Het centrum is gezellig met de vele horecagelegenheden en terrassen. Ook het winkelaanbod is zeer divers en voorzieningen als een dorps huis, basisschool en sportvoorzieningen zijn in het dorp aanwezig.

## **Masterplan Renesse**

Het afgelopen jaar hebben inwoners, ondernemers en gemeente nagedacht over de toekomst van Renesse. Hiervoor is een Masterplan opgesteld, waarin tal van ideeën en plannen zijn opgenomen om Renesse verder te ontwikkelen tot familiebadplaats waar het voor zowel de vele bezoekers als de eigen inwoners goed toeven is en blijft.

## **Historie**

Renesse wordt voor het eerst genoemd in 1244 als "Riethnesse". Het is afgeleid van riet en neus, wat landtong betekent. De heren van Renesse vormden vroeger een invloedrijk geslacht in Zeeland. In de dertiende eeuw werd te Renesse het Slot Moermond gebouwd. Het huidige gebouw kreeg zijn uitzicht via een restauratie in 1955. Een van zijn bekendste bewoners was Jan van Renesse.



Aan de Hogezoom in Renesse is ruimte voor drie bouwkavels. Hier kunnen riante vrijstaande woningen worden gebouwd. De bouwkavels zijn in 2014 bouwrijp gemaakt en liggen op een unieke locatie en grenzen aan een deel van het nieuwe natuurgebied Duinzoom, ongeveer 130 hectare groot, in eigendom bij Staatsbosbeheer. Vanuit de woonkamer kijkt u straks uit op het natuurgebied, dat op 1 juli 2015 officieel is geopend. Runderen en pony's begrazen het gebied en dragen bij aan het ontwikkelen van de specifieke flora en fauna die kenmerkend zijn voor de duinzoom.

Het landschap aan weerszijden van de locatie bestaat uit het beschermde Natura2000-gebied Kop van Schouwen, aan de overzijde van de Hogezoom. Dit natuurgebied kenmerkt zich door oude binnenduinen, de zogenaamde vroongronden. Aan de zuidkant ligt weidelandschap, omgeven met inheemse beplanting.



## Historie van de locatie

Op de locatie die nu bestemd is voor woningbouw was voorheen het tuincentrum en hoveniersbedrijf Habo gevestigd. Dit bedrijf is in 2004 verplaatst naar het bedrijventerrein Duinzoom, gelegen aan de Lagezoom in Renesse. Deze bedrijfsverplaatsing was nodig omdat deze locatie was aangewezen voor het creëren van nieuwe natuur. Met toepassing van het principe "ruimte voor ruimte" werd het mogelijk gemaakt om de drie bouwkavels voor woningbouw te realiseren.



## Kenmerken bouwkvavels

In de Kop van Schouwen komen op vele plaatsen nog oude cultuurhistorische landschapselementen voor, waaronder houtwallen. Houtwallen werden vroeger aangelegd om percelen van elkaar af te scheiden, veelal ook om het vee via een natuurlijke afrastering op het eigen perceel te houden. In houtwallen staan bomen, maar ook (doornige)struiken. Het betreffen inheemse soorten. Zo'n oude cultuurhistorische houtwal schermt, aan de zijde van de Hogezoom, de bouwkvavels af van de openbare weg.

In deze houtwal zijn openingen gemaakt voor de inritten naar de bouwkvavels (één inrit per woning met een maximale breedte van vijf meter). Om dit mogelijk te maken moest dit worden gecompenseerd met aanleg van een tweetal nieuwe houtwallen:

- Eén wal ligt tussen de kadastrale percelen (Westerschouwen), sectie H nr. 1140 en sectie H nr. 1139. De wal heeft een aparte bestemming (Groen-Landschappelijk) met de functie "houtwal". Op de eigenaren van de beide percelen rust de plicht om deze houtwal en de daarop aanwezige beplanting in stand te houden.
- De andere houtwal ligt volledig op het perceel (Westerschouwen), sectie H nr. 1137 en maakt deel uit van het eigendom. Ook hier geldt een verplichting tot beheer en onderhoud.

Voor eventueel advies over beheer en onderhoud van houtwallen, kan contact worden opgenomen met de Stichting Landschapsbeheer Zeeland. Deze stichting adviseert over en zorgt tegen een vergoeding voor het uitvoeren van beheer en onderhoud van houtwallen in Zeeland.



Houtwal tussen de percelen H 1139 en H 1140

Houtwal H. 1137

Tussen de kadastrale percelen (Westerschouwen) sectie H nr. 1139 en nr. 1137 is een laagte aangebracht. Aan het begin van deze strook staat een Lindeboom. Deze strook grond functioneert als een corridor voor de fauna die zich wil verplaatsen vanuit het natuurgebied Kop van Schouwen naar het nieuwe natuurgebied. Deze strook nieuwe natuurgrond blijft eigendom van de gemeente.



Kavel H 1140



Kavel H 1139



Kavel H 1137



Wij willen graag de bijzondere woonkwaliteiten van de omgeving behouden, daarom zijn er enkele spelregels opgesteld waarbij u met het ontwerp van de woning rekening moet houden. Onderstaand treft u hiervan een beschrijving aan.

De bestaande bebouwing in de omgeving (langs de Hogezoom) bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap, op relatief ruime kavels. De te ontwerpen bebouwing dient eenzelfde uitstraling te krijgen met de directe omgeving:

- Ruime vrijstaande woningen van één bouwlaag op ruime bouwkavels.

Omdat de bouwlocatie in de overgangszone ligt van de binnenduinrand naar de open polder is de omgeving inspirerend geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp. In dit ontwerp zijn de woningen met hun voorkant gericht naar de Hogezoom. Vanwege het zicht op de locatie, vanaf zowel de Hogezoom en ook duidelijk vanaf de Lagezoom is niet alleen de voorkant relevant in de beeldkwaliteit. Ook de achterzijde moet kwalitatief van een hoog niveau zijn.

- Het ontwerp van de woningen moet dan ook passen in het landschap en de kwaliteiten daarvan respecteren. De naastgelegen woning is uitdrukkelijk geen uitgangspunt voor de ontwikkeling van de nieuwe bouwlocatie.
- Bijgebouwen en erfafscheidingen die hoger zijn dan de vergunningsvrije maat op de voorerven zijn niet gewenst. Bovendien dienen erfafscheidingen ook groen te zijn, passend binnen het kader van de houtwallenstructuur. Hiermee wordt beoogd dat er geen zicht is op de gebouwde erfafscheidingen, die een aantasting zijn van het karakter van deze plek en de omgeving.

## Spelregels

Kort samengevat gelden de volgende spelregels voor de beeldkwaliteit van deze bouwlocatie:

### Massa

- De hoofdmassa van de woning bestaat uit één bouwlaag met een kap.
- Dakhellingen dienen minimaal 30 graden en maximaal 60 graden te zijn.
- In beginsel zijn verschillende kaprichtingen mogelijk, wolfseinden zijn niet toegestaan.
- Eenduidige hoofdvormen.
- De hoofdmassa's hebben een individuele uitstraling/karakter.
- De hoofdmassa dient zich te voegen naar het natuurgebied en landschap in de omgeving.

### Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn toegestaan.
- De bijgebouwen moeten passen bij de karakteristiek van de hoofdmassa.
- In principe dienen de bijgebouwen te worden afgedekt met een kap.

### Erfafscheiding

- De erfafscheidingen aan de zijerven worden vorm gegeven door houtwallen.
- Erfafscheidingen dienen groen te zijn, zodat ze zich voegen naar de groene, landschappelijke omgeving.
- De overgang van openbaar naar privéterrein wordt aan de voorzijde (kant Hogezoom) gevormd door de beschermde houtwal.
- De overgang van openbaar naar privéterrein wordt aan de achterzijde (kant Lagezoom) gevormd door grasland als berm van de waterloop, achter de kavels.

### Kleur/materialisering

- De hoofdmassa van het gebouw en de bijgebouwen bestaat uit traditionele, natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout in gedekte kleuren, zoals aardekleuren.
- Sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen zijn niet toegestaan.
- De dakbedekking van de hoofdmassa bestaat uit keramische pannen in orangerode kleur of antraciet.
- Gebruik van glimmende dakpannen is niet toegestaan.

### Stijlkenmerken

- Detaillering, gevelversiering, ornamenten moeten passend zijn binnen de karakteristiek van de oorspronkelijke woningen langs de Hogezoom.



Als u wilt bouwen moet u altijd eerst kijken of dat wat u wilt bouwen ook mogelijk is volgens het bestemmingsplan. In een bestemmingplan zijn de bestemmingsregels die van toepassing zijn op de bouwkevels uitgebreid omschreven. Er is bepaald welke bouw mogelijkheden er zijn en welk gebruik is toegestaan. De bouwkevels aan de Hogezoom zijn gelegen in het bestemmingsplan Hogezoom Burgh-Haamstede/Renesse. De bestemmingen die aan de bouwkevels in dit bestemmingsplan zijn toegekend, zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Groen-Landschappelijk' en 'Natuur'. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, waarop u kunt zien waar de bouwvlakken op het perceel liggen waarbinnen de woning moet worden gebouwd.



Plankaart bestemmingsplan

Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden in de bijlagen in deze brochure:

1. Bestemmingsplangegevens bestemming Groen-Landschappelijk
2. Bestemmingsplangegevens bestemming Natuur
3. Bestemmingsplangegevens bestemming Wonen

## Vergunning

Een goed begin is het halve werk! Daarom biedt de gemeente (toekomstige) inwoners die een ontwerp willen laten maken voor de bouw van een woning of een ander gebouw, voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, een mogelijkheid aan tot vooroverleg over een schetsontwerp.

## Vooroverleg

Bij het vooroverleg wordt nagegaan of het bouwwerk binnen het bestemmingsplan past en aan redelijke eisen van welstand voldoet. Blijkt dat uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan dan wordt nagegaan of in afwijking van het bestemmingsplan toch omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook wordt gekeken of het ontwerp van het bouwplan voldoet aan de regels van welstand. Op basis hiervan komt u te weten of uw aanvraag om omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) voldoende kans van slagen heeft. Het formulier voor het aanvragen van een vooroverleg is in deze brochure opgenomen. U kunt het formulier ook downloaden via de website van de gemeente: [http://www.schouwen-duiveland.nl/Inwoner/Wonen\\_en\\_Omgeving/Bouwen\\_en\\_Verbouwen](http://www.schouwen-duiveland.nl/Inwoner/Wonen_en_Omgeving/Bouwen_en_Verbouwen)

## Omgevingsvergunning

Voor de bouw van de nieuwe woning heeft u een omgevingsvergunning nodig. Het kan zijn dat onderdelen van uw bouwplan omgevingsvergunningvrij zijn. De regels over wat omgevingsvergunningvrij is kunt u terugvinden op de landelijke website: <http://www.overheid.nl>. Selecteer Landelijke wet- en regelgeving en vervolgens zoeken op Besluit omgevingsrecht. De regels kunt u vinden in bijlage II, artikel 3, in samenhang met artikel 5.

Met het advies op het vooroverleg kunt u uw bouwplan gereed (laten) maken voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning. Deze vergunning kunt u digitaal aanvragen bij het Omgevingsloket

online: <https://www.omgevingsloket.nl>. Op deze website kunt u een vergunningcheck uitvoeren. U doorloopt een aantal stappen waarna u te weten komt per activiteit of het aanvragen van een vergunning noodzakelijk is. Als dat nodig is, dan kunt u direct door met de aanvraag van de omgevingsvergunning. Als de aanvraag compleet is, kunt u de formulieren digitaal verzenden met uw DigiD of printen en met bijbehorende gegevens opsturen naar de gemeente (Postadres: Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee). Bij de aanvraag dient u stukken te voegen. Hierbij moet u denken aan bouwkundige tekeningen en foto's. Deze moeten in drievoud worden aangeleverd. Bij twijfel of stukken direct of na vergunningverlening aangeleverd mogen worden, kunt u contact opnemen met de balie Ruimte en Milieu, telefoon (0111) 452 252.

## **Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning**

Bij het beoordelen van de aanvraag toetst de gemeente uw aanvraag eerst op volledigheid. Mocht hieruit blijken dat er nog aanvullende stukken noodzakelijk zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen, krijgt u de gelegenheid om deze zaken aan te leveren. U ontvangt hierover schriftelijk bericht.

Zodra alle stukken aangeleverd zijn om een aanvraag te kunnen beoordelen, vindt de inhoudelijke toets plaats. Zo wordt voor iedere aanvraag bekeken of die passend is binnen het ruimtelijke kader (bestemmingsplan) en of de aanvraag voldoet aan de technische eisen (o.a. Bouwbesluit) en of de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Komen er uit deze inhoudelijke toets zaken naar voren waarop wij geen vergunning kunnen verlenen, omdat ze in strijd zijn met de regelgeving, dan wordt u als aanvrager in de gelegenheid gesteld uw aanvraag aan te passen.

Als uw aanvraag voldoet aan de hierboven genoemde eisen dan verleent de gemeente een omgevingsvergunning. Het kan zijn dat er aan de vergunning voorwaarden worden verbonden. Leges worden conform de legesverordening in rekening gebracht. De actuele legesverordening kunt u vinden op de landelijke website <http://www.overheid.nl>. Selecteer Landelijke wet- en regelgeving en zoek vervolgens op Legesverordening Schouwen-Duiveland.

## **Afhandeltijd omgevingsvergunning**

Afhankelijk van het type vergunning en de kwaliteit van de aangeleverde stukken wordt binnen de wettelijke termijn van 8 of 26 weken een besluit over de aanvraag genomen. De gemeente kan de termijn eenmalig met maximaal 6 weken verlengen.

## BOUWPLANGEGEVENS VOOR VOOROVERLEG

### BEOORDELING: BESTEMMINGSPLAN (BOUWVERORDENING) - WELSTAND E.A.

(dit formulier en alle bijlagen in enkelvoud indienen bij burgemeester en wethouders, afdeling Ruimte en Milieu,  
Postbus 5555 4300 JA Zierikzee. Voor inlichtingen balie Ruimte en Milieu; telefoon 0111-452252)

**AANVRAGER** : .....

KVK of BSN nummer (verplicht) : .....

ADRES : .....

POSTKODE / WOONPLAATS : .....

TELEFOON : .....

**ONTWERPER** : ..... TEL: .....

ADRES / POSTKODE / WOONPLAATS : .....

**BETREFT** : HET BOUWEN / VERBOUWEN / UITBREIDEN / VAN EEN .....

**OPPERVLAKTE/INHOUD BOUWWERK** : .....M2 .....M3

**BESTAAND GEBRUIK** : .....

**BEOOGD GEBRUIK** : .....

**PERCEEL PLAATSELIJK BEKEND** (bouwadres): ..... **TE:** .....

**KADASTRALE GEGEVENS** : SECTIE: ..... NR: .....

#### OMSCHRIJVING VAN DE TE GEBRUIKEN MATERIALEN:

BUITENWANDEN MATERIALAAL..... KLEUR.....

indien metselwerk formaat steen

DAKBEDEKKING MATERIALAAL..... KLEUR.....

KOZIJNEN MATERIALAAL..... KLEUR.....

DEUREN MATERIALAAL..... KLEUR.....

RAMEN MATERIALAAL..... KLEUR.....

GEVELBEKLEDING MATERIALAAL..... KLEUR.....

Heeft u voorafgaand aan het indienen van dit vooroverleg al contact gehad met de gemeente over dit plan

Ja / Nee. Zo ja met wie..... en waarover.....

**Toelichting:**.....

**PLAATS:**..... **DATUM:**..... **HANDTEKENING:**.....

**OP DE CHECKLIST "INTAKE VOOROVERLEG.....". STAAN DE GEGEVENS DIE U MINIMAAL MOET INDIENEN VOOR EEN BEOORDELING VAN HET VOOROVERLEG. INDIEN U NIET ALLE GEGEVENS INDIENT ZULLEN WIJ U IN DE GELEGENHEID STELLEN OM ALSNOG, BINNEN 14 DAGEN, AANVULLENDE GEGEVENS IN TE DIENEN.**



# OP DE VERKOOP VAN TOEPASSING ZIJNDE REGEELINGEN

# 4

Op de verkoop en uitgifte van de woningbouwkavels is een aantal gemeentelijke regelingen van toepassing:

- Het geldende bestemmingsplan. Dit is beschreven in het vorige hoofdstuk.
- Optieregeling bouwgrond Woningbouw Schouwen-Duiveland 2009.
- Informatie hierover, en het optieformulier vindt u in bijlage 4.
- Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Schouwen-Duiveland 2015.
- Informatie hierover vindt u in bijlage 5.

## **Informatie en aanvullende vragen**

Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen of opmerkingen dan kunt u contact opnemen met Joke Wattez van de cluster Ontwikkelingsbedrijf, afdeling Ruimte en Milieu van de gemeente Schouwen-Duiveland, per telefoonnummer (0111) 452 261 of door haar een e-mail te sturen: [joke.wattez@schouwen-duiveland.nl](mailto:joke.wattez@schouwen-duiveland.nl).





# BIJLAGE 1. BESTEMMINGSPLAN OMSCHRIJVING GROEN

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen-Landschappelijk' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de ontwikkeling van potentiële natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. landschappelijke afscherming van recreatieterreinen door opgaande beplanting en voor geluidwerende voorzieningen, een grondwal inbegrepen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal': het behoud, de bescherming en het herstel van een houtwal of houtsingel;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 4.1 bedoelde bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen met uitzondering van de bouwhoogte van openbare nutsvoorzieningen die ten hoogste 3,5 meter mogen bedragen.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### 4.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder b ten behoeve van een geluidsscherp dat wordt gebouwd op een geluidwerende grondwal tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter ten opzichte van het hoogste punt van de grondwal.

### 4.3.2 Afwegingskader

De in lid 4.3.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend, mits dit noodzakelijk is vanuit het oogpunt van geluidhinder.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeermiddelen.

## 4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 4.5.1 Verbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting en afschermende voorzieningen;
- b. het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen zoals een grondwal;
- c. het aanbrengen van verharde wegen en/of paden en andere oppervlakteverhardingen.

#### **4.5.2 Uitzonderingen**

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen, waaronder in ieder geval verstaan ploegen, eggen, het uitbaggeren van sloten en greppels;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
- c. reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. bedoeld zijn in lid 4.5.1 maar die in lid 4.1 omschreven waarden van deze gronden niet aantasten;
- e. worden uitgevoerd in verband met het bouw- en woonrijp maken van de locatie Hogezoom.

#### **4.5.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien is gebleken dat de in lid 4.5.1 genoemde werken of werkzaamheden direct, hetzij indirect geen aantoonbaar onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische waarden alsmede de landschappelijke inpassing tot gevolg hebben, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

# BIJLAGE 2: BESTEMMINGSPLAN OMSCHRIJVING NATUUR

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets, en wandel- en ruitersporen en voorzieningen en recreatieve en educatieve voorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte, van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 Afwijking bouwen van bouwwerken ten behoeve van extensieve dagrecreatie

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2, lid b voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van extensieve dagrecreatie of een gebouw ten behoeve van het terreinbeheer, met in achtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van een uitkijktoren bedraagt ten hoogste 20 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 4 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 8 meter;
- e. de oppervlakte van een gebouw bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- f. het aantal uitkijktorens bedraagt niet meer dan 1 per 25 ha;
- g. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek niet onevenredig wordt aangetast; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

Het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen is niet toegestaan op een afstand van minder dan 30 meter van woningen van derden.

## 5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 5.5.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- h. het beplanten van gronden met houtgewassen.

#### **5.5.2 Uitzonderingen op verbod**

Het verbod van lid 5.5.1 is niet van toepassing op gronden of op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. passen binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur of worden genoemd in een beheerplan voor de betreffende natuurgebieden;
- e. worden uitgevoerd in verband met de natuurontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door dit plan.

#### **5.5.3 Voorwaarden voor de omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien daardoor de in lid 5.1.a genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen;
- b. indien de belangen van de omliggende percelen niet onevenredig worden geschaad.

#### **5.5.4 Advisering over de omgevingsvergunning**

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of aan de voorwaarden als bedoeld in lid 5.5.3 wordt voldaan.

# BIJLAGE 3: BESTEMMINGSPLAN OMSCHRIJVING WONEN

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

### 7.1.1

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen afkomstig van één afzonderlijk huishouden in één woning;
- b. wegen, parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.1.2

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in artikel 7.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. (hoofd)gebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 7.2 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

### 7.2.1 Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. de inhoud van hoofdgebouwen mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. het bouwvlak mag maximaal bebouwd zijn met 250 m<sup>2</sup>;
- f. de minimale breedte van hoofdgebouwen, een aan- en uitbouw en bijgebouw als genoemd in artikel 7.1.2 sub b niet meegerekend, bedraagt 6,5 m;
- g. de dakhelling dient minimaal 30° en maximaal 60° te bedragen;
- h. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel in de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwd.

### 7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen voldoen aan de volgende regels:

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen binnen het bouwvlak aan- en uitbouwen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 3,3 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de afstand tussen aan- en uitbouwen die aan de zijgevel of achtergevel van de woning worden gebouwd en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- e. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel gebouwd;
- f. vrijstaande bijgebouwen moeten achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning worden gebouwd waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m bedraagt;
- g. aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen niet breder zijn dan 25% van de voorgevelbreedte van het gebouw en mogen de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m overschrijden;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning bedraagt maximaal 40 m<sup>2</sup>;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - oppervlakte bijgebouw' bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd met dien verstande dat deze achter (het verlengde van) de voorgevellijn zijn gelegen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen;
- d. onoverdekte zwembaden mogen worden gebouwd, mits:
  1. het zwembad minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning is gelegen;
  2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 15 % van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
  3. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 m bedraagt;
  4. het bouwen van een zwembad niet tot gevolg hebben dat het zij- of achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
  5. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 m bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.3 sub c mag de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.3 sub c mag de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de lijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' maximaal 1 m bedragen.

## 7.3 Nadere eisen

### 7.3.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.3.2

Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

### 7.4.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.1 sub f tot een overschrijding met maximaal 1 m;
- b. artikel 7.2.1 sub g voor een steilere dakhelling;
- c. artikel 7.2.3 sub c tot een bouwhoogte van maximaal 10 m.

### 7.4.2 Voorwaarden afwijking

De in artikel 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

### 7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf;

- c. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg.

### 7.5.2 Geen strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt niet gerekend:

- a. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat:
  - 1. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
  - 2. ten hoogste 25 m<sup>2</sup> van de woning en/of de bij deze woning behorende bijgebouwen voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf mag worden gebruikt;
  - 3. het gebruik geen detailhandel of horeca mag betreffen;
  - 4. geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
  - 5. geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- b. het aanbieden van bed & breakfast in een woning, met dien verstande dat:
  - 1. er aan maximaal vijf personen tegelijkertijd logies mag worden aangeboden;
  - 2. de woning bewoond dient te worden door de hoofdbewoner(s);
  - 3. het gebouw geschikt moet zijn voor permanente bewoning;
- c. het gebouw het hoofdgebouw van het bouwperceel moet zijn;
  - 1. er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast mag ontstaan voor de omgeving;
  - 2. er slechts terughoudende reclame-uitingen geplaatst mogen worden, neonreclame is niet toegestaan;
  - 3. de woning voldoet aan de Bouwverordening.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.6.1 Afwijking ten behoeve van uitoefening beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.5.2 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk gedaan wordt aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- d. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- f. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit;
- g. geen verlichte en/of opvallende reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn.

### 7.6.2 Afwijking ten behoeve gastenverblijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.5.1 sub b voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een (bedrijfs)woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het bouwperceel;
- c. het hoofdgebouw op het bouwperceel permanent wordt bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
- g. de algemene bebouwingsregels voor een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouw tot de bouwperceelsgrenzen 1 m moet bedragen;
- h. de omgevingsvergunning niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- i. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein voorzien wordt in parkeerruimte voor minimaal één auto.

### 7.6.3 Afwijking ten behoeve van mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.5.1 sub c voor het inrichten en/of gebruiken van een vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een (bedrijfs)woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. per bouwperceel maximaal 1 bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- c. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- d. de algemene bebouwingsregels voor een vrijstaand bijgebouw in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouw tot de bouwperceelsgrenzen 1 m moet bedragen;
- e. de omgevingsvergunning niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).



# BIJLAGE 4: OPTIEREGELING

## OPTIEREGELING BOUWGROND WONINGBOUW SCHOUWEN-DUIVELAND 2009

De 'Optieregeling Bouwgrond Woningbouw Schouwen-Duiveland 2009' vervangt de op 14 november 2006 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland vastgestelde 'Inschrijvingsregeling bouwgrond Woningbouw 2007'. De 'Optieregeling Bouwgrond Woningbouw Schouwen-Duiveland 2009' is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland vastgesteld op 17 februari 2009 en treedt in werking op 1 maart 2009.

### Artikel 1. Algemeen

De 'Optieregeling Bouwgrond Woningbouw Schouwen-Duiveland 2009' is van toepassing bij verlening van een optie op een bouwkaavel binnen gemeentelijke woningbouwplannen.

### Artikel 2. Optieprocedure

- 2.1 Nadat het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland is vastgesteld, in werking is getreden en het terrein (gedeeltelijk) bouwrijp is gemaakt kan worden gestart met de optieverlening en de verkoop van bouwkaavels. Ingeschrevenen voor het betreffende woningbouwplan wordt, op basis van de volgorde van de inschrijvingslijst - zoals genoemd in de 'Inschrijvingsregeling Bouwgrond Woningbouw Schouwen-Duiveland 2009' - de mogelijkheid geboden om een optie te nemen op een bouwkaavel hetzij een bouwkaavel te kopen.
- 2.2 De ingeschrevenen die in aanmerking komen voor een optie, hierna te noemen: 'de gegadigde', zullen schriftelijk door de gemeente Schouwen-Duiveland op de hoogte worden gebracht. Zij ontvangen:
  - De 'Optieregeling Bouwgrond Woningbouw Schouwen-Duiveland 2009';
  - De van toepassing zijnde verkoopvoorwaarden;
  - De verkoopprijs per m<sup>2</sup>;
  - Een situatieschets met daarop aangegeven de nog beschikbare bouwkaavels; en
  - Een optieformulier.
- 2.3 De gegadigde die in aanmerking komt voor een optie dient binnen veertien dagen na dagtekening van verzending de in lid 2 genoemde stukken het optieformulier volledig ingevuld en ondertekend aan de gemeente Schouwen-Duiveland te retourneren. Indien de termijn van veertien dagen wordt overschreden, komt het aanbod tot optie te vervallen en is de gemeente Schouwen-Duiveland gerechtigd de bouwgrond aan anderen in optie te geven of te verkopen.
- 2.4 Een verzoek tot optie wordt ingewilligd, indien het optieformulier volledig ingevuld en ondertekend bij de gemeente Schouwen-Duiveland is ingediend en de gevraagde bouwkaavel nog beschikbaar is voor uitgifte/optieverlening.
- 2.5 Met de optieverlening heeft de gegadigde gedurende de optietermijn het enige recht om de betreffende bouwkaavel van de gemeente Schouwen-Duiveland aan te kopen.
- 2.6 Aan de gegadigde wordt niet meer dan één bouwkaavel in optie gegeven.

### Artikel 3. Bewijs van optieverlening

- 3.1 De gemeente Schouwen-Duiveland verstrekt éénmalig een bewijs van optieverlening, waarop in ieder geval staan vermeld de naam van de gegadigde(n), het woningbouwplan, de in optie gegeven bouwkaavel, de verkoopprijs, de verkoopvoorwaarden en de aanvangs- en einddatum van de optieverlening.
- 3.2 De optieverlening is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar.

### Artikel 4. Duur van een optie

- 4.1 Een optie wordt verleend voor een periode van zes maanden.
- 4.2 De gemeente Schouwen-Duiveland kan de in lid 1 genoemde periode, op schriftelijk verzoek van de gegadigde, voor zes maanden verlengen. Verlenging van de optie dient te worden aangevraagd voordat de optietermijn zoals genoemd in lid 1 verstreken is.
- 4.3 De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het bewaken van de in lid 1 en lid 2 genoemde termijnen.

#### **Artikel 5. Kosten van een optie**

- 5.1 De vergoeding voor een optieverlening zoals genoemd in artikel 4.1 bedraagt 0,75% van de koopprijs van de betreffende bouwka­vel. Deze vergoeding dient binnen 14 dagen, nadat de optie is verleend, aan de gemeente Schouwen-Duiveland te worden betaald. De optie­vergoeding vervalt zonder verdere ingebrekestelling aan de gemeente Schouwen-Duiveland indien binnen de optietermijn niet tot aankoop wordt overgegaan of indien men verzoekt de optietermijn te verlengen. Indien binnen de optietermijn wordt besloten de bouwka­vel aan te kopen zal de optie­vergoeding in mindering worden gebracht op de koopprijs.
- 5.2 De vergoeding voor een optieverlening zoals genoemd in artikel 4.2 bedraagt 0,75% van de koopprijs van de betreffende bouwka­vel. Deze vergoeding dient binnen 14 dagen, nadat de verlenging van de optie is verleend, aan de gemeente Schouwen-Duiveland te worden betaald. De optie­vergoeding vervalt zonder verdere ingebrekestelling aan de gemeente Schouwen-Duiveland indien binnen de verlengde optietermijn niet tot aankoop wordt overgegaan. Indien binnen de verlengde optietermijn wordt besloten de bouwka­vel aan te kopen zal de optie­vergoeding in mindering worden gebracht op de koopprijs.
- 5.3 Een optie is slechts verleend indien binnen de onder lid 1 en lid 2 van dit artikel genoemde termijn de optie­vergoeding aan de gemeente Schouwen-Duiveland is voldaan. Ingeval de onder lid 1 en lid 2 van dit artikel genoemde termijn wordt overschreden, komt het aanbod tot optie te vervallen en is de gemeente Schouwen-Duiveland gerechtigd de bouwgrond aan anderen in optie te geven of te verkopen.

#### **Artikel 6. Grondprijs**

- 6.1 Indien de prijs van een bouwka­vel tijdens de optietermijn verhoogd wordt dan geldt:
- De prijs die op het moment van de optie­verlening de vastgestelde prijs was als binnen de optietermijn wordt besloten de bouwka­vel aan te kopen;
  - De laatst vastgestelde prijs als besloten wordt na het verstrijken van de optietermijn de bouwka­vel aan te kopen.
- 6.2 Indien de prijs van een bouwka­vel tijdens de verlenging van de optietermijn verhoogd wordt dan geldt:
- De prijs die op het moment van de verlenging van de optie de vastgestelde prijs was als binnen de verlenging van de optietermijn wordt besloten de bouwka­vel aan te kopen;
  - De laatst vastgestelde prijs als besloten wordt na het verstrijken van de verlenging van de optietermijn de bouwka­vel aan te kopen.

#### **Artikel 7. Hardheidsclausule**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland kunnen in bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland, van bovenstaande bepalingen afwijken.



In te vullen door de gemeente Schouwen-Duiveland

## Aanvraagformulier optie bouwgrond Woningbouw 2009

### 1. Gegevens aanvrager

De heer/mevrouw : .....

Adres : .....

Postcode : ..... Woonplaats : .....

Telefoon : ..... E-mail : .....

### 2. Gegevens partner (indien van toepassing)

De heer/mevrouw : .....

Adres : .....

Postcode : ..... Woonplaats : .....

Telefoon : ..... E-mail : .....

Verklaren hierbij een 1<sup>e</sup> optie te willen nemen op bouw perceelnummer ..... voor de bouw van een vrijstaande woning gelegen binnen het woningbouwplan Hogezoom Burgh-Haamstede/Renese.

### Akkoordverklaring

Verklaart hierbij dit aanvraagformulier naar waarheid te hebben ingevuld:

Datum : ..... Plaats : .....

Handtekening : .....

Met ondertekening van dit formulier verklaart u zich akkoord te gaan met de Algemene Voorwaarden Optieregeling Woningbouw 2009





# BIJLAGE 5. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

## **Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Schouwen-Duiveland 2015**

## **Inhoudsopgave**

### **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

Artikel 1.1 Geldigheid

Artikel 1.2 Definities

### **Hoofdstuk 2 Voorwaarden voor verkoop en levering**

Artikel 2.1 Overdracht

Artikel 2.2 Inhoud koopovereenkomst

Artikel 2.3 Ingebruikneming

Artikel 2.4 Risico-overgang

Artikel 2.5 Betaling koopsom

Artikel 2.6 Kosten en belastingen

Artikel 2.7 Feitelijke levering

Artikel 2.8 Juridische levering

Artikel 2.9 Recht van opstal

Artikel 2.10 Over- en ondermaat

Artikel 2.11 Milieu- en bodemonderzoek

Artikel 2.12 Gedoogplicht

Artikel 2.13 Waterlopen / sloten

Artikel 2.14 Hoofdelijkheid

Artikel 2.15 Ontbinding van de koopovereenkomst door de koper

Artikel 2.16 Ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente

Artikel 2.17 Gevolgen van de ontbinding

Artikel 2.18 Wijze van ontbinding

Artikel 2.19 Overdracht rechtspositie koper

Artikel 2.20 Boetebepaling

Artikel 2.21 Geschillen en toepasselijk recht

Artikel 2.22 Hardheidsclausule

### **Hoofdstuk 3 Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen woningbouw**

Artikel 3.1 Toepasselijkheid bepalingen

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

Artikel 3.3 Kavelgrenzen onroerende zaak

Artikel 3.4 Werkzaamheden door koper

Artikel 3.5 Bouwplicht

Artikel 3.6 Kwalitatieve verplichting

Artikel 3.7 Hergebruik vrijkomende grond

Artikel 3.8 Parkeerplaatsen

Artikel 3.9 Verbod tijdelijk woonverblijf

.....

## Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

### Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op een koopovereenkomst tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en de koper(s) van een onroerende zaak waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard.
2. Tussen partijen gelden alleen die hoofdstukken en artikelen van deze voorwaarden die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard.

### Artikel 1.2 Definities

- a. akte van levering : de notariële akte waarin de overdracht van de onroerende zaak wordt geregeld; deze akte wordt bij de notaris opgemaakt en ondertekend;
- b. algemene verkoopvoorwaarden : de algemene verkoopvoorwaarden die van toepassing zijn op de verkoop door de gemeente van onroerende zaken, opgesteld door de gemeente Schouwen-Duiveland, zoals hierna vermeld;
- c. bouwrijp : geschikt om bebouwd te worden, ontsloten en met aansluitmogelijkheden op nutsvoorzieningen en riolering;
- d. gegadigde : een natuurlijk of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die één of meer onroerende zaken van de gemeente in eigendom wil verwerven;
- e. gemeente : de gemeente Schouwen-Duiveland;
- f. groenstrook : een perceel openbaar groen in eigendom toebehorend aan de gemeente;
- g. ingebruikneming : het moment waarop de kopende partij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van sonderingwerkzaamheden of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan gebeuren zonder dat sprake is van ingebruikneming;
- h. koopovereenkomst : de overeenkomst tot koop en verkoop waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de koper zich verplicht de daarvoor bedongen koopsom te betalen en waarop deze algemene voorwaarden hetzij geheel dan wel gedeeltelijk van toepassing zijn;
- i. koper : de natuurlijk of rechtspersoon met volledig rechtsbevoegdheid, of zijn/haar rechtsopvolger, aan wie door de gemeente een onroerende zaak is verkocht;
- j. levering : het aan de koper ter beschikking stellen van de onroerende zaak;
- k. onroerende zaak : de grond en/of opstallen die het onderwerp van de koopovereenkomst vormen;
- l. ontwikkelingsbedrijf : het cluster van de afdeling Ruimte & Milieu van de gemeente belast met grondzaken;
- m. overdracht : het juridisch overdragen van de eigendom van de onroerende zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers;
- n. restperceel : een perceel grond in eigendom toehorend aan de gemeente dat niet als groenstrook wordt aangemerkt;
- o. wettelijke rente : wettelijk vastgesteld rentepercentage over de koopsom dat in rekening wordt gebracht bij koper indien de koopsom niet tijdig wordt voldaan.

## **Hoofdstuk 2. Voorwaarden voor verkoop en levering**

### **Artikel 2.1 Overdracht**

1. De akte van levering wordt binnen twee maanden nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, bij de notaris gepasseerd.
2. De akte van levering wordt opgemaakt door een door de koper aan te wijzen notaris. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.

### **Artikel 2.2 Inhoud koopovereenkomst**

De koopovereenkomst bevat in ieder geval:

- de van toepassing zijnde algemene en (eventuele) bijzondere verkoopvoorwaarden;
- de kadastrale aanduiding, de vermoedelijke oppervlakte van de onroerende zaak en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- de koopprijs per m<sup>2</sup> en/of de totale koopprijs;
- in de bij de koopovereenkomst behorende als bijlage bijgevoegde situatieschets waarop de onroerende zaak is aangegeven.

### **Artikel 2.3 Ingebruikneming**

Tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra:

- de koopovereenkomst tot stand is gekomen, en;
- de volledige koopsom - inclusief de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting - door de koper is voldaan, en;
- de gemeente schriftelijk toestemming heeft gegeven voor ingebruikneming;
- doch in ieder geval vanaf het moment dat het passeren van de akte van levering heeft plaats gevonden.

### **Artikel 2.4 Risico-overgang**

1. De onroerende zaak komt voor risico van de koper zodra de akte van levering is gepasseerd, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag waarop ingebruikneming plaatsvindt, overgaat op de koper.
2. In het geval de koper, naast het in opdracht van de gemeente uitgevoerde bodemonderzoek zoals genoemd in artikel 2.11 van deze voorwaarden, zelf overgaat tot het uit (laten) voeren van een milieu- en/of bodemonderzoek met eventueel een sondering voorafgaand aan het passeren van de akte van levering of de ingebruikneming, vindt dit geheel voor rekening en risico van de koper plaats.

### **Artikel 2.5 Betaling koopsom**

1. De koper dient vóór het passeren van de akte van levering de volledige koopsom - inclusief de overige kosten, kadastrale kosten en belastingen, alsmede de verrekening van de zakelijke lasten - te voldoen op de bankrekening van de notaris.
2. Indien de koopsom niet binnen de in artikel 2.1, lid 1 gestelde termijn is voldaan, is de koper in verzuim en is over (het niet betaalde gedeelte van) de koopsom, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd.

### **Artikel 2.6 Kosten en belastingen**

1. Alle kosten van de overdracht - waaronder begrepen notariskosten, kadastrale kosten en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting - zijn voor rekening van de koper.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die van de onroerende zaak worden geheven, worden op en per de dag van het passeren van de akte van levering via de notaris verrekend.



### **Artikel 2.7 Feitelijke levering**

De feitelijke levering (aflevering) van de onroerende zaak aan de koper vindt plaats in de staat waarin het zich op het moment van het passeren van de akte van levering bevindt. Bij ingebruikname op een eerder moment wordt de onroerende zaak overgedragen in de toestand waarin deze zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

### **Artikel 2.8 Juridische levering**

De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is het eigendom over te dragen op de datum waarop de akte van levering passeert. In de akte van levering wordt door de gemeente aan de koper geleverd het recht van eigendom van de onroerende zaak, hetgeen - tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen - vrij is van:

- beslagen en/of hypotheeken en/of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven zakelijke rechten, behoudens eventueel bij de gemeente onbekende erfdiensbaarheden;
- huur, pacht en/of andere gebruiksrechten;
- juridische belemmeringen die verdere inrichting en ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken.

### **Artikel 2.9 Recht van opstal**

Indien en voor zover zich in de onroerende zaak (openbare) nutsvoorzieningen bevinden in eigendom en beheer bij de gemeente en/of de nutsbedrijven wordt, indien de gemeente en/of de nutsbedrijven hier toestemming voor geven, gelijktijdig met de juridische levering van de onroerende zaak, een recht van opstal gevestigd ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van deze (openbare) nutsvoorzieningen in, op of boven (een gedeelte van) de onroerende zaak. De kosten voor het vestigen van het recht van opstal zijn voor rekening van de koper van de onroerende zaak tenzij het nutsbedrijf deze kosten voor haar rekening neemt.

### **Artikel 2.10 Over- en ondermaat**

1. De overeengekomen oppervlakte van de onroerende zaak is de basis van de berekening van de koopsom. Indien na vaststelling van de oppervlakte door het Kadaster mocht blijken dat de oppervlakte verschilt met die welke als basis voor de berekening van de koopsom heeft gestrekt, geeft het verschil tussen de werkelijke grootte en de opgegeven grootte van de onroerende zaak aanleiding tot vermeerdering of vermindering van de koopsom.
2. Herberekening geschiedt op basis van de overeengekomen en vermelde prijs per m<sup>2</sup>. Het verschil dient binnen één jaar na de uitkomst van de kadastrale inmeting onderling te worden verrekend. Aan over- en ondermaat kan geen van de partijen enig recht ontlenuen.

### **Artikel 2.11 Milieu- en bodemonderzoek**

1. In opdracht van de gemeente is een onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van – naar de dan geldende maatstaven – voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in één of meerdere rapporten waarin de toestand van de grond van de onroerende zaak wordt omschreven. De koper heeft recht op inzage in het (de) rapport(en).
2. Voor zover aan de gemeente bekend zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan van nature voorkomen casu quo is te verwachten gelet op de achtergrondwaarden die in de Circulaire Bodemsaneringen 2013 (Staatscourant nr. 1675, 27 juni 2013) behorende bij de Wet bodembescherming (Wbb), zijn vastgelegd, de stand van de wetenschap dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
4. De gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging, niets anders bekend is dan het vermelde in het in lid 1 van dit artikel bedoelde rapport.
5. Indien uit het in lid 1 van dit artikel bedoelde rapport blijkt dat zich in de grond van de onroerende zaak stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven

in de weg staan aan de realisering van het beoogde gebruik van de onroerende zaak, treedt de gemeente in overleg met de koper. De koper kan hierbij de gelegenheid worden geboden om onder voorwaarden alsnog tot aankoop over te gaan indien na het nemen van maatregelen het beoogde gebruik alsnog te realiseren is.

6. Ingeval ofwel uit het in opdracht van de gemeente of in opdracht van de koper zelf uitgevoerde milieu-, en/of bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen welke zich in de onroerende zaak bevinden, is de gemeente nimmer verplicht tot sanering hiervan over te gaan.
7. Onder voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (althans voor zover niet verontreinigd), stobben van bomen of struiken.
8. De gemeente is niet aansprakelijk voor ná de ingebruikneming ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.
9. Vanaf het moment dat ofwel de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden of de koper de onroerende zaak in gebruik heeft genomen, vrijwaart de koper de gemeente voor iedere aansprakelijkheid ter zake van in de bodem casu quo het grondwater van de onroerende zaak thans aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodemverontreiniging en heeft evenzeer geen enkele actie jegens de gemeente in verband met onvoldoende bodemkwaliteit.

#### **Artikel 2.12 Gedoogplicht**

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen - als palen, kabels, draden, aanduidingsborden of leidingen voor openbare doeleinden - op, in of boven de onroerende zaak is en/of wordt aangebracht in stand te houden, te onderhouden en bevestigd te laten. Dit houdt in dat, voor zover in redelijkheid van de koper kan worden gevergd, de koper voor zijn rekening die maatregelen dient te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken ten behoeve van openbare voorzieningen welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk acht(en).
2. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadigingen van de aanwezige zaken, inzake openbare voorzieningen, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
3. Partijen komen overeen dat de in lid 1 en lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek rusten op de onroerende zaak. Partijen verlenen de benodigde medewerking om ten behoeve van het vestigen van de kwalitatieve verplichting dit in de notariële akte van levering op te nemen. De koper verplicht zich genoemde kwalitatieve verplichting bij elke overdracht van de onroerende zaak aan zijn rechtsopvolgers onder zowel algemene als bijzondere titel of (zakelijk) gerechtigden in de betreffende akte van levering woordelijk op te nemen.
4. In geval van niet of niet volledige nakoming door de koper van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een terstond opeisbare boete van €10.000,00 verhoogd met € 250,00 voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt gedurende maximaal dertig dagen, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of overige schadevergoeding.
5. Indien en voor zover de in lid 1 van dit artikel genoemde bepaling niet kan worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld, komen partijen overeen dat de koper alsmede zijn rechtsopvolgers jegens de gemeente verplicht zijn de betreffende verplichting bij elke overdracht en/of vestiging van een zakelijk genotsrecht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de gemeente voortvloeiende rechten aan te nemen. Ingeval sprake is van een kettingbeding, is het bepaalde in lid 4 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 2.13 Waterlopen / sloten**

Indien de onroerende zaak grenst aan een waterloop / sloot (inclusief taluds) kunnen er, in het kader van onderhoud, voor (een gedeelte van) de onroerende zaak gebruiksbeperkingen gelden. De beperkingen die hieruit voortvloeien voor de gebruiksmogelijkheden van (een gedeelte van) de onroerende zaak zijn vastgelegd in de Keur van het betreffende waterschap. Voor zover van toepassing, verklaart de koper zelf kennis te nemen van en bekend te zijn met de inhoud van de op het moment van de verkoop geldende Keur van het betreffende Waterschap.

### **Artikel 2.14 Hoofdelijkheid**

Als in de koopovereenkomst over één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijk of rechtspersoon als de koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

### **Artikel 2.15 Ontbinding van de koopovereenkomst door de koper**

1. De koper heeft het recht de koopovereenkomst vóór het passeren van de akte van levering eenzijdig te ontbinden indien in en/of op de onroerende zaak alsnog voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden aangetroffen, waarvan de koper aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren vóór het tijdstip van het passeren van de akte van levering, en dat deze van zodanige aard zijn dat gelet op het beoogd gebruik door de koper van de onroerende zaak, niet kan worden gevegd dat de koper, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt.
2. Een recht tot ontbinding bestaat niet als de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging en/of het beoogde gebruik door de verkoper van de onroerende zaak verzetten tegen ontbinding en/of als de gemeente (ook in geval van een meer ernstige verontreiniging) zich verplicht op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen hiervan.
3. Voorts heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien de koopovereenkomst hierin voorziet.

### **Artikel 2.16 Ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente**

1. De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van de koper, ingeval de koper tekortschiet in de nakoming van één of meer van de in de koopovereenkomst of de hierop van toepassing verklaarde algemene voorwaarden opgenomen verplichtingen.
2. De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van de koper, indien de koper vóór de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt, alsmede wanneer vóór de datum van het passeren van de akte van levering koper anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen verliest, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interesten wegens toerekenbare tekortkoming en het recht op verschuldigde boetes.
3. Voorts heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien de koopovereenkomst hierin voorziet.

### **Artikel 2.17 Gevolgen van de ontbinding**

1. Indien op het moment van ontbinding de ingebruikneming al heeft plaatsgevonden, is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld weer ter beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk, in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond voorafgaand aan de ingebruikneming.
2. Ingeval van ontbinding op grond van het bepaalde in de artikelen 2.15 en 2.16, kan de koper jegens de gemeente geen enkel recht doen gelden op vergoedingen van geleden schade, kosten en interesten noch op aanbidding of koop van enig ander onroerende zaak.

### **Artikel 2.18 Wijze van ontbinding**

Daar waar in de koopovereenkomst of deze algemene verkoopvoorwaarden sprake is van ontbinding van de koopovereenkomst, geschiedt deze door een schriftelijke verklaring van degene die zich op de ontbindende voorwaarde beroept aan de wederpartij.

### **Artikel 2.19 Overdracht rechtspositie koper**

1. De koper is niet gerechtigd zijn/haar rechtspositie, waaronder mede te verstaan rechten en plichten, uit hoofde van de koopovereenkomst geheel of ten dele aan derden over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
2. De gemeente is bevoegd aan het verlenen van enige toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel, nadere bedingen, bepalingen en voorwaarden te verbinden.

### **Artikel 2.20 Boetebepaling**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van lid 2 van dit artikel.
2. Indien één der partijen bij schriftelijke aanmaning in gebreke wordt gesteld waarbij hem een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. het verlangen van de uitvoering van de koopovereenkomst, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de gestelde termijn voor nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd is van 10% van de koopsom met een minimum van € 250,00. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd;
  - b. het door een schriftelijke verklaring voor ontbonden verklaren van de koopovereenkomst en betaling van een onmiddellijke opeisbare boete te vorderen van 20% van de koopsom met een minimum van € 250,00 . De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
3. Naast de bovenstaande boete kan de wederpartij een supplementaire boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het verzuim van enige verplichting voortduurt. Deze supplementaire boete bedraagt maximaal 0,25% per dag van de koopsom , met een minimum van € 25,00. De supplementaire boete is maximaal over 90 dagen verschuldigd.
4. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij naast de op te leggen boetes, voorts recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Een boete, als hiervoor bedoeld, kan door de wederpartij worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar zijn mening reden aanwezig is.
6. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij.

### **Artikel 2.21 Geschillen en toepasselijk recht**

1. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen beogen geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de koopovereenkomst in der minne te schikken en zijn door de koopovereenkomst verbonden zich daarvoor in te spannen.
3. Een geschil is aanwezig wanneer één der partijen dit beweert onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
4. Indien ingevolge lid 2 van dit artikel een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, dan wordt het geschil dat voortvloeit uit de koopovereenkomst voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland – West-Brabant.

**Artikel 2.22 Hardheidsclausule**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland kan in bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland, van de *'Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Schouwen-Duiveland 2015'* afwijken.

## **Hoofdstuk 3. Voorwaarden voor verkoop bouwterreinen woningbouw**

### **Artikel 3.1 Toepasselijkheid bepalingen**

Indien de onroerende zaak is bestemd voor woningbouw en toegelaten bijgebouwen, is dit hoofdstuk op de koopovereenkomst van toepassing.

### **Artikel 3.2 Bouwrijpe staat**

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak in bouwrijpe staat geleverd.

### **Artikel 3.3 Kavelgrenzen onroerende zaak**

1. Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak worden de kavelgrenzen door of in opdracht van de gemeente éénmalig met grensbuizen uitgezet.
2. Na de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak berust de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de grensbuizen bij de koper. De grensbuizen dienen te blijven staan tot en met de dag waarop de kadastrale inmeting plaats vindt. De kosten voor een opnieuw uit te voeren uitzetting en aanwijzing zijn voor rekening van de koper.
3. De koper verplicht zich jegens de gemeente binnen één jaar na het passeren van de akte van levering, geheel voor eigen rekening en risico, een 'behoorlijke' erfafscheiding, bij voorkeur palen met draad en een minimale hoogte van vijftig centimeter boven het maaiveld, te plaatsen en in stand te houden waaruit duidelijk de (kadastrale) grens/grenzen van de onroerende zaak op te maken zijn voor zover de onroerende zaak aan openbaar terrein grenst.
4. Het is de koper uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder daartoe gerechtigd te zijn, aan de onroerende zaak grenzende grond welke in eigendom toebehoort aan de gemeente, in gebruik te nemen.
5. Indien de gemeente constateert dat ondanks het bepaalde in lid 4 van dit artikel door de koper toch grond in eigendom toebehorend aan de gemeente in gebruik is genomen, dient dit gebruik op eerste aanzegging van de gemeente binnen de door de gemeente gestelde termijn te worden beëindigd.
6. Indien het gebruik niet binnen de gestelde termijn wordt beëindigd, behoudt de gemeente zich het recht voor een boete op te leggen ten bedrage van € 100,00 per dag vanaf het moment dat de gestelde termijn is verstreken tot aan de dag dat het gebruik wordt beëindigd. De boete bedraagt maximaal € 10.000,00.
7. Naast de mogelijkheid tot het opleggen van een boete, behoudt de gemeente zich ook het recht voor om, indien niet tot beëindiging van het gebruik wordt overgegaan, om zelf tot ontruiming van de in gebruik genomen grond over te gaan. De hiermee gepaard gaande kosten worden in rekening gebracht bij de koper.

### **Artikel 3.4 Werkzaamheden door koper**

De onderstaande werkzaamheden (niet limitatief) zijn, voor zover van toepassing, voor rekening van de koper:

- het verrichten van een sonderingonderzoek;
- het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
- het draineren binnen de onroerende zaak;
- het realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen op de onroerende zaak;
- het aanbrengen van erfafscheidingen ingeval de onroerende zaak grenst aan grond in eigendom toebehorend aan de gemeente.

### **Artikel 3.5   Bouwplicht**

1. De koper is voornemens de onroerende zaak passend binnen het vigerende bestemmingsplan te (doen) bebouwen waarvoor de onroerende zaak, als bepaald in de koopovereenkomst, wordt aangekocht en verplicht zich tegenover de gemeente tot deze bebouwing.
2. Binnen drie maanden na het passeren van de akte van levering dient de koper een aanvraag in voor een omgevingsvergunning, passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Met de bebouwing moet een aanvang worden gemaakt binnen drie maanden nadat de door de gemeente verstrekte omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet, en uiterlijk binnen zes maanden na start van de bouw moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn. Binnen één maand nadat de bebouwing wind- en waterdicht is stelt de koper de gemeente hiervan schriftelijk in kennis.
3. De koper dient binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing dan wel binnen achttien maanden na het passeren van de akte van levering het gebouwde overeenkomstig de bestemming(en) in gebruik te nemen en (doen) houden, het onbebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming behoorlijk in te richten en ingericht te houden alsmede op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg.
4. Voor de riolaansluiting dient de koper toestemming van de gemeente te verkrijgen. De koper dient tijdig contact op te nemen met de gemeente Schouwen-Duiveland, afdeling Openbare Werken, cluster Infra. De kosten van de leges zijn voor rekening van de koper. De kosten van de riolaansluiting zijn, met uitzondering van het gedeelte van de riolering dat zich in de onroerende zaak bevindt, voor rekening van de gemeente.
5. De aanleg van in- of uitritten dient de koper als activiteit te vermelden bij de aanvraag voor de in lid 2 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning. De kosten van het aanleggen zijn, met uitzondering van het gedeelte dat zich op de onroerende zaak bevindt, voor rekening van de gemeente.
6. Het college van burgemeester en wethouders kan op schriftelijk verzoek van de koper in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van één of meer van de in lid 2 en lid 3 van dit artikel genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlenging voorwaarden te verbinden.
7. Het is de koper niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente de onroerende zaak, geheel casu quo gedeeltelijk, in eigendom of in economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten alvorens de onroerende zaak wind- en waterdicht is opgeleverd.
8. Het bepaalde in lid 7 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 3.6   Kwalitatieve verplichting**

1. Partijen komen overeen dat de in de artikelen 3.3, 3.5 en 3.6 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek rusten op de onroerende zaak. Partijen verlenen de benodigde medewerking om ten behoeve van het vestigen van de kwalitatieve verplichting dit in de notariële akte van levering op te nemen. De koper verplicht zich genoemde kwalitatieve verplichting bij elke overdracht van de onroerende zaak aan zijn rechtsopvolgers onder zowel algemene als bijzondere titel of (zakelijk) gerechtigden in de betreffende akte van levering woordelijk op te nemen.
2. In geval van niet of niet volledige nakoming door de koper van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een terstond opeisbare boete van € 25.000,00 verhoogd met € 250,00 voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt gedurende maximaal dertig dagen, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of overige schadevergoeding.
3. Indien en voor zover de in lid 1 van dit artikel genoemde bepaling niet kan worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld, komen partijen overeen dat de koper alsmede zijn rechtsopvolgers jegens de gemeente verplicht zijn de betreffende

verplichting bij elke overdracht en/of vestiging van een zakelijk genotsrecht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de gemeente voortvloeiende rechten aan te nemen. Ingeval sprake is van een kettingbeding, is het bepaalde in lid 2 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 3.7 Hergebruik vrijkomende grond**

Op de eventueel uit de bouwactiviteiten vrijgekomen grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De vrijgekomen grond kan zonder beperkingen binnen de verkochte bouwkavel worden toegepast. Indien de koper vrijgekomen grond buiten de verkochte bouwkavel wil toepassen, dient deze conform provinciale en/of gemeentelijke verordeningen casu quo richtlijnen te worden uitgevoerd. De administratieve en financiële gevolgen casu quo kosten voor het afvoeren van de vrijkomende grond zijn geheel voor rekening van de koper.

### **Artikel 3.8 Parkeerplaatsen**

De gemeente en de koper maken voor zover van toepassing en gelet op de geldende parkeernormen, in de koopovereenkomst nadere afspraken over het aanleggen en in stand houden van parkeervoorzieningen op eigen terrein.

### **Artikel 3.9 Verbod tijdelijk woonverblijf**

Het plaatsen op het bouwterrein van (sta-)caravans, woonketen of andere middelen bedoeld als tijdelijk woonverblijf voor de koper tijdens de bouw van de woning is, behoudens schriftelijke toestemming van de gemeente, niet toegestaan.







Laan van St. Hilaire 2  
4301 SH Zierikzee

Postadres:  
Postbus 5555  
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000  
F (0111) 452 452

[gemeente@schouwen-duiveland.nl](mailto:gemeente@schouwen-duiveland.nl)  
[www.schouwen-duiveland.nl](http://www.schouwen-duiveland.nl)