

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN



VAN DE GEMEENTE ZUIDHORN

voor de uitgifte van kavels
in de

**Oostergast (deelplannen 2A, 2B en 2D-A
m.u.v. Propusstraat)
met ingang van 1 december 2016**

te Zuidhorn

Duurzaamheid

**Vanaf 2017 worden de eisen aan het
duurzaam bouwen stapsgewijs aangescherpt**

Inleiding

In dit boekje staan de Bijzondere Verkoop- en Leveringsvoorwaarden van kavels van de gemeente Zuidhorn specifiek toegespitst op de wijk De Oostergast.

Als u een koopovereenkomst voor grond of voor een particuliere woning gelegen in de Oostergast met de gemeente sluit, dan zijn deze bepalingen uit deze Bijzondere Verkoop- en Leveringsvoorwaarden voor u van toepassing.

In de verkoopovereenkomst staat voor u vermeld welke hoofdstukken en artikelen precies voor u gelden. De verkoopovereenkomst is een ontwerpraadsbesluit of een ontwerpbesluit van burgemeester en wethouders met een door u te tekenen verklaring, waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven.

In dat verkoopbesluit vindt u altijd kernbedingen en bepalingen uit de Algemene Voorwaarden en in specifieke gevallen ook de Bijzondere Voorwaarden, zoals in dit boekje aan u kenbaar gemaakt.

Op bladzijde 2 van deze Bijzondere Voorwaarden is een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. De begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

Heeft u over de Bijzondere Voorwaarden nog vragen dan kunt u telefonisch contact opnemen met de Afdeling Ruimte en Welzijn: tel.: (0594)- 508888, of indien het vragen over bouwtechnische aspecten van o.a. woningbouw betreft, kunt u contact opnemen met het Wabo-team van de afdeling Regels en Veiligheid van de gemeente Zuidhorn, gemeente@zuidhorn.nl of bowoto@zuidhorn.nl

Definities:

AFLEVERING

Feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

De voorwaarden van de gemeente Zuidhorn die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten.

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN

De voorwaarden van de gemeente Zuidhorn die bestemd zijn om in specifieke gevallen en gebieden te gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten.

BOUWVLAK en VOORGEVELLIJN

Het bouwvlak is het voorlopig indicatieve oppervlak binnen een kavel waarop gebouwd mag worden. Uiteindelijk bepaalt het definitieve bestemmingsplan het exacte bouwvlak. Voorgaande geldt tevens voor de indicatieve voorgevellijn.

DE GEMEENTE

De gemeente Zuidhorn

GROND

De over te dragen grond in de wijk de Oostergast die het feitelijk object vormt van de verkoopovereenkomst.

INGEBRUIKNEMING

Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

MANDELIG GEBIED

Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers. In fase 2A en 2B wordt geen gebruik gemaakt van mandeligheid.

NOTARIËLE AKTE

De voor overdracht vereiste akte van levering.

ONROERENDE ZAAK

De grond en/of opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarbij deze Bijzondere Voorwaarden behoren.

OVERDRACHT

Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.

SUPERVISOR

De voorzitter van het beeldkwaliteitsteam De Oostergast.

VERKOOPOVEREENKOMST

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.

WEDERPARTIJ

Koper.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN IN DE OOSTERGAST DOOR DE GEMEENTE ZUIDHORN

A Algemene bepalingen

Artikel 1. Hagen straatzijde en hoekkavels

Lid 1.

Alle woningen in de Oostergast krijgen volgens het beeldkwaliteitsplan aan de straatzijde een lage groene haag (type Haagbeuk, *Carpinus betulus*) van 0,70 meter hoog die op eigen erf wordt geplant. De hoekkavels krijgen aan twee zijden van de kavel een haag van 0,70 meter hoog.

Daarachter zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor de aanleg van erfafscheidingen. Erfafscheidingen mogen in de voortuin niet hoger zijn dan 1 meter. Eén meter na de voorgevelrooilijn is de toegestane hoogte van de erfafscheiding maximaal 2 meter. Hierbij geldt vanwege de groene uitstraling van de wijk de sterke voorkeur om groene hagen als erfafscheiding te gebruiken in plaats van schuttingen. In het belang van de privacy van de bewoners kunnen plaatselijke erfafscheidingen met een hoogte van 2 meter, voor zover het algemeen belang niet wordt geschaad, worden toegestaan.

Lid 2.

Voor genoemde hagen zullen door en voor rekening van de gemeente voor een periode van 3 jaar na oplevering worden gesnoeid en onderhouden, inclusief onkruidbestrijding van de haagvoet. Omwille van de uniforme uitstraling van de wijk de Oostergast is het eigenaren niet toegestaan om de haag te verwijderen en/of deze in hoogte te wijzigen. Onder de haag, haagvoet genaamd, mag geen verharding worden aangebracht, zo blijft er een wortelruimte gewaarborgd van tenminste 50 centimeter breed (de behorende breedte van de haag).

Lid 3.

Na 3 jaar is het gehele onderhoud van de haag voor rekening van de bewoners / eigenaren. Het onderhoud bestaat uit het knippen van de gehele haag en onkruidbestrijding van de haagvoet.

Artikel 2. Bijgebouwen en aanbouwen

Lid 1.

Hoofd en losstaande bijgebouwen dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitplan.

Lid 2.

Ook aanbouwen, als serres en bijkeukens, dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitplan.

Artikel 3. Dak, deuren/kozijnen en muren

Lid 1.

De dakbedekking dient uit gebakken dakpannen in een tint, conform het beeldkwaliteitplan te bestaan.

Lid 2.

De kozijnen dienen van hout of aluminium in de kleuren antraciet of in de combinatie wit met een donkere accentkleur te bestaan. De kozijnen dienen rechthoekig te zijn en bij voorkeur zonder roedeverdeling. Bij toepassing van kunststofkozijnen dient het kozijn de profielmaat van een traditioneel houten kozijn te hebben.

Lid 3.

Gevels bestaan uit metselwerk van genuanceerde handvormsteen in de tinten genoemd in het beeldkwaliteitplan.

Lid 4.

Voor de hoekkavels geldt dat blinde gevels niet zijn toegestaan.

Artikel 4. Parkeerplaatsen en inritten**Lid 1.**

Koper dient bij de woning (m.u.v. tussenwoningen) op eigen erf 2 parkeerplaatsen te realiseren en draagt zorg voor het toekomstige onderhoud van deze plaatsen.

Lid 2.

De gemeente legt bij iedere woning (m.u.v. tussenwoningen) één inrit op gemeentegrond aan van 3,5 meter breed.

Bij een gezamenlijke inrit met de burens wordt een inrit aangelegd van 6,00 meter. Het onderhoud van deze inritten vindt door de gemeente plaats. Op verzoek kan tegen betaling van de meerkosten een bredere inrit worden aangevraagd.

Artikel 5. Huisnummering

De huisnummeraanduiding in de Oostergast wordt door de gemeente ter beschikking gesteld en dient bij de hoofdentree te worden aangebracht en wel zodanig dat deze vanaf de openbare weg goed zichtbaar is voor onder meer de hulpverleningsdiensten.

Artikel 6. Mandelig gebied**Lid 1.**

In de deelplannen 2B en 2D-A is geen sprake van mandeligheid.
Alle water is bij de gemeente in eigendom en beheer.

Artikel 7. Afvoer vuil- en regenwater / drainage

Vuil- en regenwater moeten gescheiden worden afgevoerd. Ten behoeve van de afvoer van vuilwater wordt op ongeveer 0,5 meter binnen de erfgrans een erscheidingsput geplaatst. Hierop dient de bewoner zelf zijn vuilwaterafvoer aan te sluiten.

De afvoer van regenwater (daken en inrit) kan eveneens rechtstreeks op een ter plekke aanwezige open water worden aangesloten. Drainage kan aangesloten worden op de regenwaterafvoer of aangelegd worden naar het open water. Afvoeren van regenwater en drainage naar open water moeten met passende taludbeëindigingen afgewerkt worden (geen buizen door laten steken boven het talud).

Voordat het rioelstelsel op het gemeentelijk rioel aangesloten wordt, moet dit gecontroleerd worden door een medewerker van Openbare Werken.

Gereedmelding dient minimaal 2 werkdagen voor de gewenste controledag te worden gemeld bij de Algemene Service Balie van de gemeente.

De bewoner is verplicht ervoor zorg te dragen dat het hemelwater dat op zijn erf valt geen hinder veroorzaakt bij naastgelegen (eventueel lager gelegen) percelen. Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

1. Afvoer op het gescheiden (RWA) rioelstelsel

2. Rechtstreeks op een ter plekke aanwezig open water met passende taludbeëindigingen.

B Specifieke Bepalingen

Stedenbouwkundige hoekoplossingen grenzend aan het openbaar gebied.

Artikel 8. Kavels op hoeken grenzend aan het openbaar gebied

Lid 1.

Eventuele bijgebouwen (zoals een garage of schuur), mogen op het achtererf van de kavel dienst doen als afscheiding met het openbaar gebied. Verder zijn permanente tuinmuren of andere permanente erfafscheidingen mogelijk als dit één geheel vormt met de aanwezige bebouwing dan wel als architectonisch eenheid verantwoord wordt ingepast.

Lid 2.

De aan het openbaar gebied grenzende groene haag dient een blijvend karakter te hebben. De koper blijft verantwoordelijk voor het aanwezig zijn en het blijven bestaan van deze groene haag.

Lid 3.

Zowel de ontwikkelaar als de gemeente verplichten zich om toe te zien op een verantwoorde hoekoplossing in het openbaar gebied. Voor de ontwikkelaar gaat het om de projectmatige woningen, waar aanvullende eisen worden gesteld en de gemeente stelt nadere eisen bij de vrije kavels in dergelijke gevallen.

Duurzaamheid

Artikel 9. Zeer energiezuinige woningbouw

Lid 1.

Vanuit het Duurzaamheidsbeleid 2015-2018 is de ambitie om beschikbare zeer energiezuinige concepten en bijbehorende financieringsmogelijkheden standaard toe te passen. Vanwege de bestuurlijke ambities zijn voor 2017 scherpere voorwaarden gesteld voor het bouwen in de Oostergast. De gemeente, de makelaars, de marktpartijen en de bouwers hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid tot het behalen van de in artikel 9 lid 2 benoemde eisen. Daarnaast moet de woonconsument door deze partijen gezamenlijk gewezen worden op eventuele extra duurzame opties.

Lid 2.

In 2017 worden alle woningen standaard $E_{pc} = 0$ gebouwd.

Lid 3.

In 2017 start een pilot voor Nul op de Meter woningen ($E_{pc} = -0.4$) door de ontwikkelaar, waarbij onderzocht wordt of Nul op de Meter woningen in 2018 standaard gebouwd kunnen worden. Op basis van de onderzoeksresultaten worden deze bijzondere verkoopvoorwaarden aangepast.

10. Zuidhorner detail

Daar waar mogelijk wordt een nestelvoorziening opgenomen in het noord - en/of oost dakvlak. Als alternatieven kunnen vogelvides en nestkastjes dienen.

Vastgesteld op 29 november 2016 door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zuidhorn.

L.K. Swart, burgemeester

H.J. Koning, secretaris

