

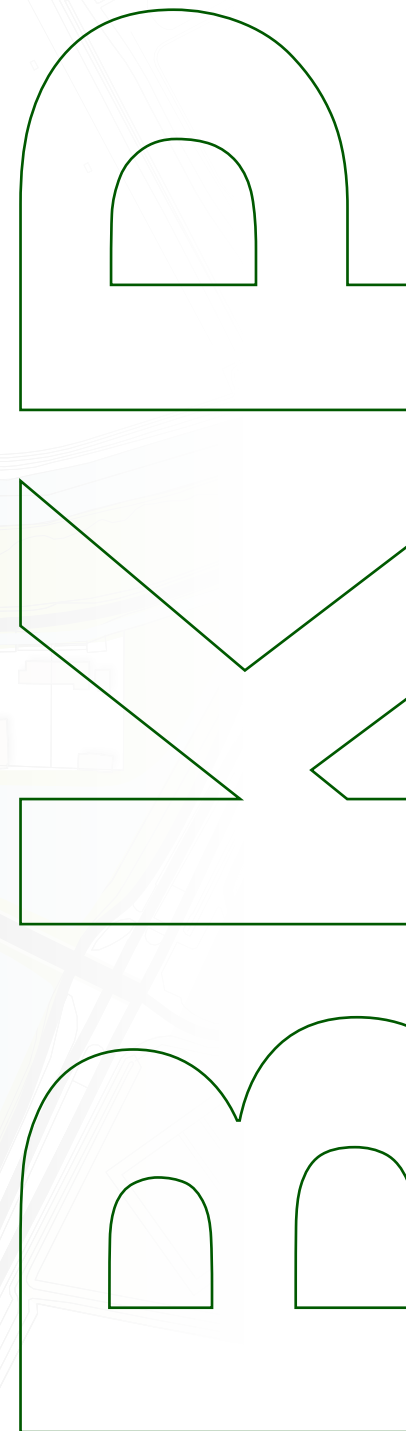
1

Beeldkwaliteitplan

Uitbreiding Nieuw-Beijerland

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

16 oktober 2013



Beeldkwaliteitplan

Uitbreiding Nieuw-Beijerland

opdrachtgever:
nummer:
datum:
auteurs:

Gemeente Korendijk
058800.18131.00
16 oktober 2013



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoud

1. Inleiding	7
2. Stedenbouwkundig schetsplan	9
3. Beeldkwaliteit	11
4. Deelgebieden	13
- Kreekpark	15
- Gelede Buurt	19
- groene strips	
- Kerkerf	25
5. Algemene beeldkwaliteiteisen	29
- Parkeren	29
- Erfscheidings langs openbaar gebied	31



Plangebied

1. Inleiding

Aan de zuidzijde van Nieuw-Beijerland wordt de kern uitgebreid en een nieuwe woonwijk gerealiseerd. De woningbouwontwikkeling kent waarschijnlijk een lange doorlooptijd. Om de samenhang en de beeldkwaliteit van het totaal te kunnen waarborgen is een beeldkwaliteitplan voor de gehele uitbreiding opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten in het stedenbouwkundig schetsplan met aanvullende beeldkwaliteitaspecten die de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling bij de verdere ontwikkeling moeten waarborgen.

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en ook als zodanig worden vastgesteld.

Ligging projectgebied

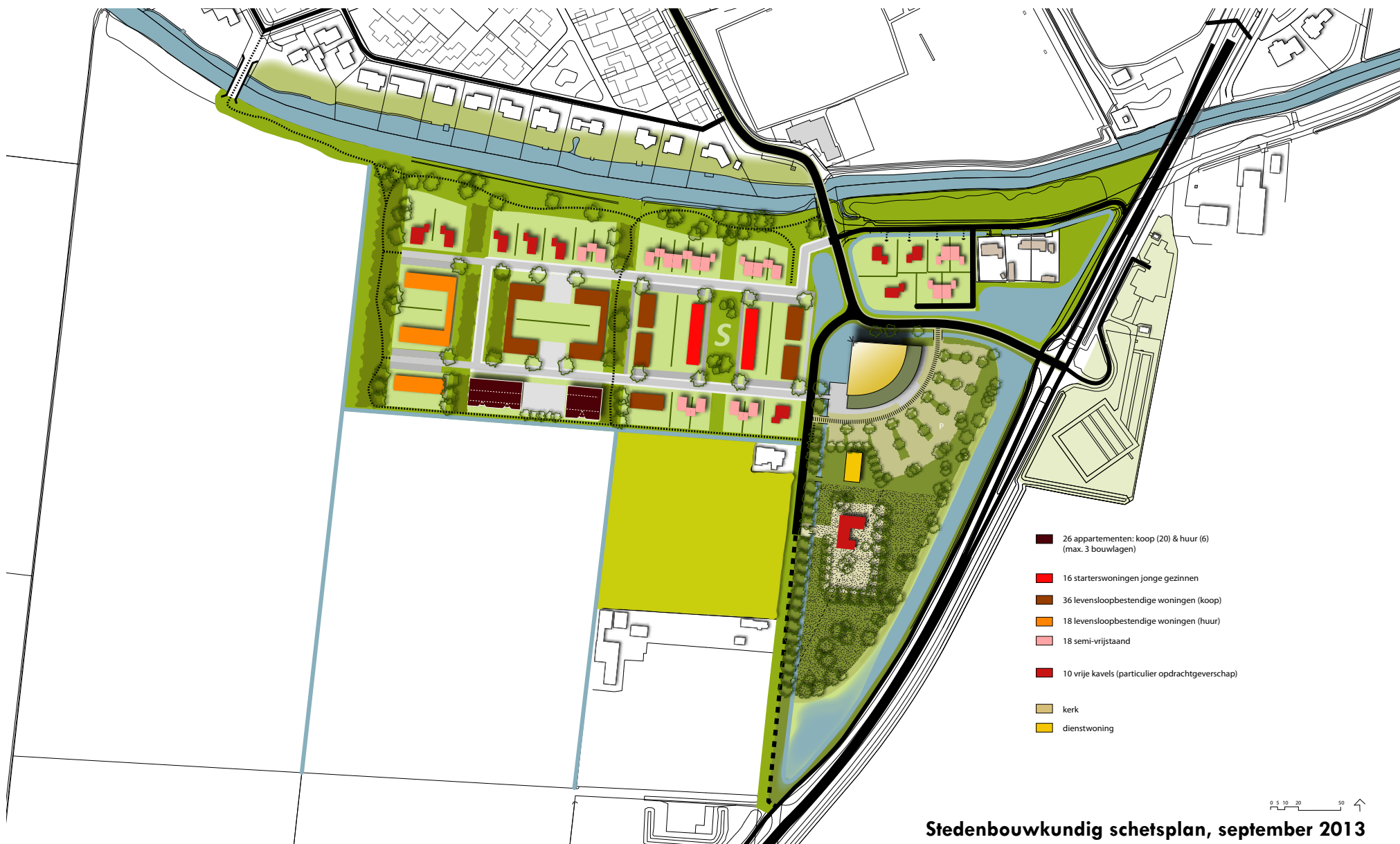
Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Nieuw-Beijerland en omvat het driehoekige gebied tussen Buitenom, Kreekkant en de Dorpsweg en een rechthoekig gebied ten westen van de Dorpsweg onder de kreek.

Procedure

Het beeldkwaliteitplan is gericht op ontwikkeling en wordt gehanteerd als een sturend instrument om het ruimtelijke beeld actief te beïnvloeden. Het moet de ontwikkelaars en architecten inspireren en een aanvulling zijn op het gemeentelijke welstandsbeleid. Als zodanig moet het voldoende houvast bieden om als toetsingskader te dienen voor concrete bouwaanvragen. Daarnaast zal het beeldkwaliteitplan ook moeten doorwerken op andere beleidsterreinen zoals de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en het gemeentelijke groenbeleid.

In het bestemmingsplan worden rooilijnen, bouwhoogten en bouwdiepten voorgeschreven. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan vullen elkaar aan. Er ontstaat een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

In het beeldkwaliteitplan worden ook voorwaarden opgenomen waaraan een bouwvergunning moet voldoen. Dit gebeurt door het vaststellen van het BKP als partiële herziening van de welstandsnota.



Stedenbouwkundig schetsplan, september 2013

2. Stedenbouwkundig schetsplan

De uitbreiding voorzien aan de zuidzijde van het bestaande dorp in een relatief lage dichtheid, passend bij de omgeving en met een dorpse schaal. De uitbreiding wordt voorzien ter weerszijden van de Dorpsweg.

In het plan zijn nu een kerk met dienstwoning op een terreinoppervlak van circa 7.500 m² en 124 woningen voorzien in verschillende categorieën zoals appartementen, starterswoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrije kavels.

Hoofdplanopzet

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden. Tussen de Dorpsstraat en Buitenom wordt een kavel uitgegeven waarop een nieuwe kerk met dienstwoning komt. Er wordt aan de zuidzijde een landschapkavel uitgegeven waarop een losse grote woning al dan niet gecombineerd met (maatschappelijke) voorzieningen kan worden gerealiseerd. Deze kavels worden omzoomd met water en groen. Op deze nieuwe, in het oog springende, plek bij de entree van het dorp is plaats voor een representatief kerkgebouw dat los in de ruimte staat. De kerk staat in de zichtlijn vanuit de Wilhelminastraat en is een ankerpunt aan de overzijde van de Kreekzone. In deze driehoek is plaats voor een ruime vrijstaande dienstwoning aan de zuidzijde naast de kerk en een landschapskavel in de zuidelijke punt.

In het noordoostelijk deel wordt de bestaande bebouwing langs de Kreekkant aangevuld met enkele vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

In het westelijk deel wordt het grotere woongebied ontwikkeld. Binnen de bestaande structuur van het landschap worden verschillende blokken ingepast. De oude landschappelijke structuur wordt in noord-zuidrichting in de vorm van brede groenstroken door het gebied getrokken. Op deze manier wordt enerzijds sterk de relatie met het landschap gelegd en anderzijds de groenstructuur direct gekoppeld aan de verbrede Kreekzone (25 m). Langs de Kreekzone wordt in relatie met de overzijde een losse bebouwingsstructuur met semivrijstaande en vrijstaande woningen voorzien. Binnen deze stedenbouwkundige hoofdstructuur bestaat vrijheid voor de uitwisseling van programma tussen de verschillende ontwikkelvelden. Op basis van de markt zal gefaseerd worden ontwikkeld waarbij op voorhand nog niet bekend is welk segment op dat moment het meest gewenst is. Het is in dat opzicht goed denkbaar dat de appartementen bijvoorbeeld in de zuidwesthoek worden ontwikkeld. De zone langs de Kreek zal niet worden ingezet voor andere typen dan vrijstaand en semivrijstaand. Er zal vanaf de Dorpsweg (gefaseerd) worden ontwikkeld.

Openbare ruimte

De uitbreiding van Nieuw-Beijerland wordt rondom door water en groen begrensd. In de verbrede kreekzone wordt een wandelpad aangelegd dat via een nieuwe

brug voor langzaam verkeer, de oude kern, de uitbreiding en de kerk met elkaar verbindt. Aan de westzijde wordt langs het landschap een groene zone aangelegd. Ook hier wordt een wandelpad gelegd rondom het nieuwe woongebied. De groene lopers dwars door de wijk bieden zichtlijnen naar buiten en vormen de belangrijkste openbare ruimte in het plangebied. Zoveel mogelijk woningen zijn aan deze groene ruimten gelegd. In deze deels autovrije lopers is ruimte voor speelvoorzieningen.

Verkeer en parkeren

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt wordt de aansluiting op de Buitenom verlegd. Deze nieuwe weg sluit vanaf de Wilhelminastraat aan ter hoogte van de begraafplaats. De zuidelijke aansluiting van de Dorpsweg komt te vervallen en zal alleen nog kunnen worden gebruikt door langzaam verkeer.

De interne ontsluiting van het nieuwe woongebied gebeurt in principe via de Dorpsstraat. De woningen in westelijke woonbuurt worden via een lus ontsloten. Aan deze lus liggen enkele parkeerclusters voor de rijwoningen. Voor de twee-onder-één-kap woningen en vrije kavels wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd: minimaal 1 parkeerplaats per woning op het eigen erf. Daarnaast zijn enkele aanvullende parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien.

Flexibiliteit

Het stedenbouwkundig schetsplan laat een voorbeeldverkaveling zien binnen de stedenbouwkundige opzet van de uitbreidingswijk. De verkaveling gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma (appartementen, starterswoningen, rijenwoningen, etc.). Bij de ontwikkeling van de uitbreidingswijk is rekening gehouden met enige mate van flexibiliteit in de woningdifferentiatie, zodat de daadwerkelijke te bouwen woningen afgestemd kunnen worden op feitelijke marktsituatie of wensen van de deelnemende partijen en/of de woonconsumenten.

3

3. Beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting van het nieuwe woongebied aan de zuidzijde van Nieuw-Beijerland te regisseren. Het beeldkwaliteitplan is richtinggevend bij de verdere uitwerking van het verkavelingsplan en geeft aanwijzingen voor de architectonische uitwerking van de gebouwen. Het biedt een pakket van concrete aanbevelingen, ook voor de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte.

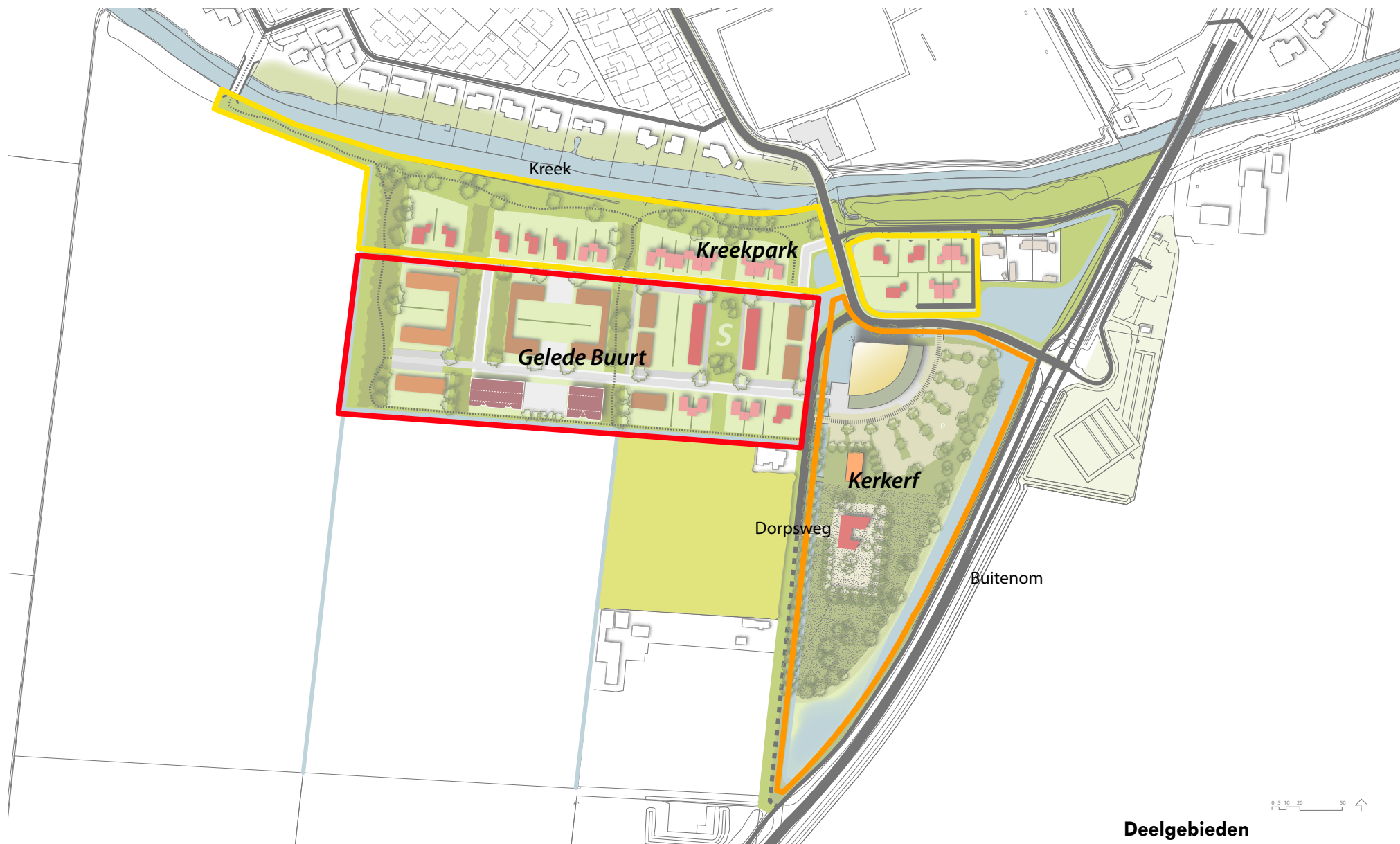
Getracht wordt om enerzijds gemakkelijke herhaling en monotone beelden te voorkomen en anderzijds op het lagere schaalniveau grenzen te stellen aan de individuele expressie.

Er wordt gestreefd naar een samenhangende en authentieke dorpse structuur met een herkenbare identiteit van het gebied waarbinnen voldoende ruimte voor verscheidenheid op kavels wordt geboden.

De lusstructuur in het westelijk deel met haaks daarop de groene strips in de richting van het omliggende landschap is een belangrijk uitgangspunt van het ontwerp. Door de inzet van de strips ontstaan herkenbare bouwblokjes met een dorpse schaal die elk bijzondere en onderscheidende kenmerken worden meegegeven in het architectonisch ontwerp.

Het beeldkwaliteitplan geeft de richting aan voor:

- de oriëntatie van bouwblokken ten opzichte van de openbare ruimte;
- architectonische uitstraling en vormgeving ;
- het daklandschap – afdekking van gebouwen;
- kleur- en materiaalgebruik;
- overgangen openbaar en privé;
- algemene beeldkwaliteiteisen voor inrichting van de openbare ruimte.



Deelgebieden

4. Deelgebieden

Voor de beschrijving van de beeldkwaliteit is het plangebied opgedeeld in drie logische bij elkaar horende en herkenbare gebieden. Per deelgebied worden verschillende specifieke beeldkwaliteitseisen aan de bebouwing en inrichting gesteld.

1. **Kreekpark**

Een samenhangend deelgebied door de ligging langs de Kreek in een losse structuur met vrijstaande en geschakelde woningen en twee-onder-één-kapwoningen op ruime kavels.

2. **Gelede Buurt**

Nieuwe buurt aan de westzijde van de Dorpsweg met een samenhangende formele orthogonale structuur in een groene setting met verschillende woningtypen zoals blokjes rijwoningen, appartementen en geschakelde woningen.

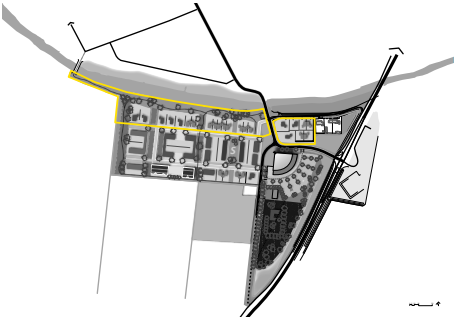
3. **Kerkerf**

De kerkkavel is een ruim opgezette driehoekige zone met een beperkt gebouwd programma op een groot groen en landschappelijk ingericht erf.

Openbare ruimte

Naast de eisen voor de deelgebieden worden algemene beeldkwaliteitseisen gesteld aan de parkeeroplossingen en de overgangen van de kavels naar de openbare ruimte (erfscheidingen).

Sfeerbeelden van het Kreekpark



Dorpse vormgeving



Losse hoofdvolumes



Eigentijdse accenten



Gebogen kapvorm



Samengestelde kap



Verbijzondering op hoek

Kreekpark

Het Kreekpark vormt de bebouwde rand langs de zuidoever van de kreek. Deze zone kent een losse bebouwingsstructuur die zowel aansluit op de bebouwing aan de overzijde van de kreek als de bestaande woningen langs de Kreekkant. De nieuwe bebouwing bestaat uit vrije kavels, geschakelde woningen en twee-onder-één-kapwoningen op ruime kavels.

De kavels liggen voor een deel met de achterzijden richting de kreek. Dit betekent dat er voor een aantal kavels ook eisen worden gesteld aan de vormgeving van de tuinrand aan deze openbare zijde.

Plaatsing en oriëntatie

De woningen worden georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte: de straat. Op hoekkavels wordt een dubbele oriëntatie in het ontwerp van de woning gemaakt door toepassing van glas of entree.

Architectuur en vormgeving

Langs de kreek mag een divers beeld van eigentijdse en authentieke dorpse architectuur ontstaan. Voldoende samenhang wordt gewaarborgd door kleur- en materiaalgebruik binnen een bandbreedte van natuurlijke aardse kleuren. De nadruk ligt op een zorgvuldige uitwerking en detaillering van o.a. de gevel, de dakvorm, erkers en balkons. Er geldt een bouwhoogte van één of twee bouwlagen met een kap.

Daklandschap

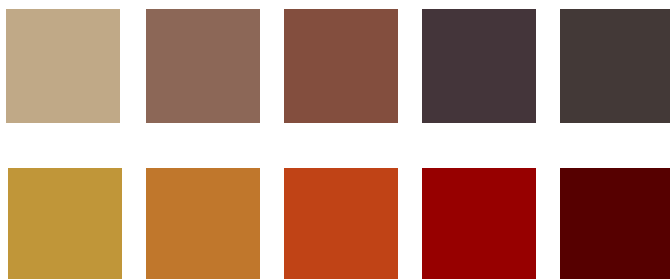
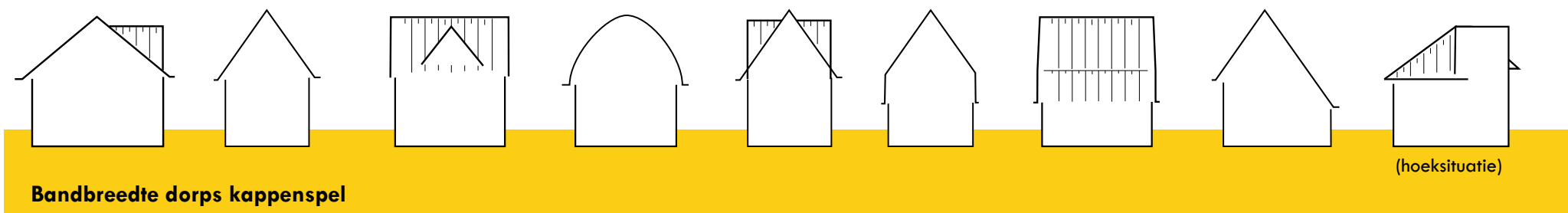
De woningen krijgen allemaal een kap. Vrijstaande of geschakelde woningen worden afgedekt met een kap met een hellingshoek van minimaal 45° ter bevordering van de zichtbaarheid van het dorpse daklandschap langs deze rand. Twee-onder-één-kapwoningen mogen een kap met een hellingshoek van minimaal 35° hebben. Door haakse en evenwijdige nokrichtingen zal een gevarieerd dorps daklandschap ontstaan. De kapvorm is vrij: tentdak, mansarde en gebogen vormen. Samengestelde kappen zijn toegestaan, mits een heldere (hierarchische) hoofdmassa wordt gemaakt en aangekapte daken die geen onderdeel uitmaken van de hoofdmassa ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume door iets lagere nok.

Kleur- en materiaalgebruik

Er wordt gestreefd naar een voldoende gevarieerd kleur- en materiaalgebruik binnen een duidelijke bandbreedte om voldoende samenhang te waarborgen: baksteen gevels (geen pleisterwerk) en zwarte of rode daken, afgedekt met matte keramische pannen of bijvoorbeeld glazuren in mate kleurstelling. Het materiaalgebruik is hoogwaardig en mag geen goedkope uitstraling hebben.

Monsters van metselwerk en dakpannen worden ter goedkeuring aan de welstandscommissie voorgelegd om de samenhang in de wijk te bewaken.

Sfeerbeelden van het Kreekpark



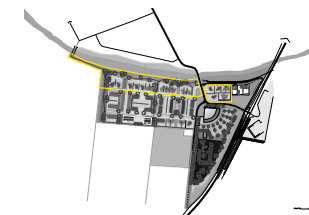
Bandbreedte kleur hoofdvlakken gevels van zand- en aardetinten tot rode en bruine tinten. Baksteen en voeg worden aan de welstandscommissie voorgelegd.



Landschappelijke inpassing langs Kreek met meidoornhagen, bijvoorbeeld gecombineerd met rhododendron

Toetsingstabel Kreekpark

Beoordelingsaspecten	Omschrijving
Type bebouwing	Grondgebonden woningen vrijstaand, twee-onder-één-kap of geschakeld, individuele vormgeving, individueel herkenbaar, afwijkend van naastgelegen panden.
Plaatsing, oriëntatie	Licht verspringende rooilijn (maximaal 3 m), op de weg georiënteerd.
Massaopbouw	1 of 2 bouwlagen met kap.
Gevelopbouw	Hedendaags dorps, zorgvuldig gedetailleerd, accenten zoals erkers, loggia's of kleine serre's.
Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen (rood, bruin, aarde- en zandtinten) en afwijkende materialen voor accenten, zoals hout, beton, glas en staal, geen pleisterwerk of kunststoffen.
Detailering	Uitgebreid en zorgvuldig met hoogwaardige materialen: geen herkenbaar kunststof goten of kozijnen e.d.
Daklandschap	Kap verplicht, vorm is vrij. Vrijstaande en geschakelde woningen: hellingshoek dak minimaal 45°. Twee-onder-één-kapwoningen: hellingshoek dak hellingshoek dak minimaal 35°.
Hoeksituaties	Nok haaks of evenwijdig, gecombineerde nok toegestaan (mits hoofdmassa herkenbaar), hoogwaardig zwart of rood pannendak (keramisch of bijvoorbeeld Glazuron in matte afwerking).
Erfscheidingen	Hoeksituaties op de koppen en aan de groene strips: tweezijdige oriëntatie met raampartij, erker of entree in zijgevel. Groene voortuinen met lage muurtjes of hagen (tot 1 m hoog) langs openbare ruimte, geen schuttingen. Zijkant aan openbaar gebied, gebouwde erfscheidingen (aansluitend op architectuur) en/of hagen tot 2 m.



Grenzen openbaar-privé

Langs de openbare ruimte (zowel voor- als zij- en achterzijden) wordt het beeld bepaald door groene tuinen met hagen van maximaal 1.00 m hoog aan de voorzijde en 2.00 m aan de overige zijden. In de openbare ruimte wordt de rand met beplanting vriedelijk vormgegeven met een (meidoorn)haag (tot 1.80m) eventueel gecombineerd met rhodondendron. Op deze manier wordt het beeld van eventuele erfscheidingen langs de openbare ruimte verzacht/gemaskeerd.

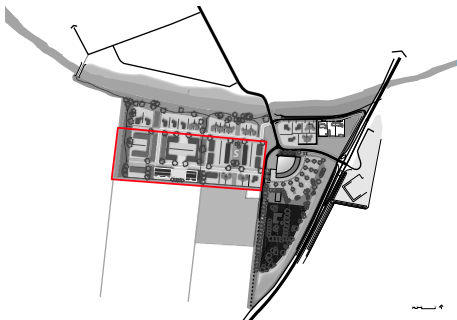
Openbare ruimte

De groene ruimten langs de kreek en tussen de woningen krijgen een natuurlijke uitstraling met gras, losse bomen, kleine boomclusters en ruimte voor wadi's. De informele padenstructuur wordt uitgevoerd in halfverharding.

Langs de rand met woningen wordt een haag voorgesteld als vriendelijke overgang tussen de woonkavels en de kreekzone.

De woningen krijgen ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein. Voor bezoekers worden enkele plekken in de openbare ruimte aangelegd.

Sfeerbeelden van de Gelede Buurt



Duidelijke voorgevellijn met verspringing op de hoek



Bijzondere kop en verrassende gevelelementen



Groene voortuinen



Verbijzonderingen op de koppen door entree, nokverdraaiing of raampartij



Gelede Buurt

In de Gelede Buurt wordt het grootste deel van de woningen gerealiseerd. Deze zone ligt aan twee zijden richting het landschap en is het front aan de Dorpsweg. Dit deelgebied kenmerkt zich door de groene verbindende strips met daaroverheen de ontsluitingslus, waardoor er compacte blokjes ontstaan. Er wordt gestreefd naar een groene dorpse uitstraling met voortuintjes. De kavels liggen aan de zuidzijde met de achterzijden richting het landschap. Dit betekent dat er voor een aantal kavels ook eisen worden gesteld aan de vormgeving van de tuinrand naar deze openbare zijde.

Plaatsing en oriëntatie

Het stratenpatroon is eenvoudig en orthogonaal opgezet. De hoofdgebouwen worden in een duidelijke voor-gevelrooilijn gebouwd waarbij een kleine verspringing op de hoeken mogelijk is. Er wordt ontworpen met subtiële accenten op hoeken door nokverdraaiing, dakkapellen, erkers, raam of deurpartij of een kleine afwijking op de rooilijn (maximaal 1 m).

Langs de ontsluitingsas hebben de woningen ondiepe voortuinen. Woningen aan de groene strips liggen nog directer aan de openbare ruimte met ondiepe tuinstrook (tot 1,5 m).

Architectuur en vormgeving

Er wordt uitgegaan van een moderne vormgeving met enkele verrassende gevelelementen (architectuur/materiaalgebruik/metselwerk). De architectuur is eigentijds

en passend in een dorpse setting. De bouwhoogte voor grondgebonden woningen is maximaal twee lagen met eventueel een kap of terugliggende derde bouwlaag. Elk bouwblok wordt samenhangend ontworpen.

De appartementengebouwen doen hier in mee en krijgen een dorpse schaal met maximaal drie bouwlagen met kap of terugliggende laag. Bij de appartementen wordt gewerkt met een portiekontsluiting met centrale entree per gebouwtje en eventueel korte galerijtjes op de verdieping.

Daklandschap

Door variatie van platte daken en zadeldaken (hellingshoek minimaal 35°) met nokrichtingen evenwijdig aan de straat zal een modern dorps beeld ontstaan. Samengestelde kappen en nokverdraaiing worden als verbijzondering op de koppen toegepast en zijn mogelijk bij tweekappers of vrijstaande woningen.

Appartementen krijgen een stevige kap of een duidelijke dakrand met flink overstek.

Kleur- en materiaalgebruik

Traditioneel materiaalgebruik: baksteen in bruin- of roodtinten. Zwarte of rode pannendaken. Accenten en detaillering in afwijkende lichte kleurstelling zoals wit.

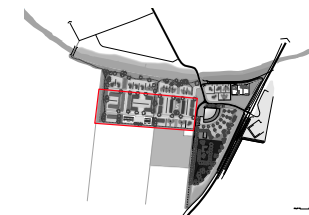
Sfeerbeelden van de Gelede Buurt



Referenties kleinschalige appartementencomplex

Toetsingstabel Gelede Buurt

Beoordelingsaspecten	Omschrijving
Type bebouwing	Grondgebonden woningen en appartementen, rijwoningen, vrijstaand en geschakeld, eenduidige of verwante vormgeving per blokje / cluster of bouwenvelop inclusief de appartementengebouwen.
Plaatsing, oriëntatie	Strakke rooilijnen, oriëntatie op de weg of de groene strips.
Massaopbouw	Grondgebonden: 1 of 2 bouwlagen met kap (helling minimaal 35°) of terugliggende derde laag. Appartementen: maximaal twee bouwlagen met kap of terugliggende derde laag met dakrand met stevige overstek. Bergruimten en installatie technische voorzieningen meeontworpen in de architectuur of uit het zicht van de openbare ruimte.
Gevelopbouw	Eenvoudige dorpse basisvormen met enkele verrassende elementen (architectuur, materiaalgebruik of metselwerk).
Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen (rood – bruin – aardetinten) en afwijkende materialen voor accenten, zoals hout, beton, glas en staal, pleisterwerk.
Detailering	Accenten, zorgvuldig.
Daklandschap	Nok evenwijdig aan de straat met uitzondering van accenten, antraciet, hoogwaardig zwart, oranje of rood pannendak (keramisch en ongeglazuurd/mat) of bijvoorbeeld Glazuron (mat).
Hoeksituaties	Hoeksituaties op de koppen tweezijdige oriëntatie entree of raam, kleine variatie in de rooilijn (tot 1,5 m) en/of nokverdraaiing e.d.
Erfscheidingen	Muurtjes (0,5 m hoog) en/of hagen (tot 1 m hoog) langs openbare ruimte, (gedeeltelijk) groene inpassing achterzijden aan landschap.



Openbare ruimte en overgang naar woonkavel

Er wordt een groen beeld gegenereerd door transparante bomen (doorschijnend bladerdak) langs de ontsluitingslus en losse boomclusters in de groene strips. De erfscheiding langs de openbare ruimte aan voor- en zijkanten wordt meeontworpen: lage muurtjes of hagen danwel een combinatie daarvan langs ondiepe voortuinen.

Achterkanten aan de openbare ruimte worden bij voorkeur groen ingepast (zie ook hoofdstuk 5).

Sfeerbeelden van de groene strips



Woningen langs groene strips met ondiepe voortuinen aan het openbaar gebied.

Groene strips

De drie groene strips verbinden het aanliggende landschap en de kreekzone dwars door het plangebied. Deze groene strips liggen in de richting van het oude landschap. Doordat er verschillende typen woningen langs deze strips staan (zoals met en zonder voortuin) ontstaat hierlangs een wisselend en gevarieerd beeld met ontwerpaanleidingen voor bijzondere koppen.

De strips kunnen elk op een andere wijze worden vormgegeven zodat er variatie aan plekken in de woonbuurt ontstaat.

Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik

Het groen kan in elke strip afzonderlijk worden ingevuld en vormgegeven, bijvoorbeeld met een strak groen grastapijt, een ruigere meer ecologische invulling of als speelplek.

De verbindende factor daarbij is de materialisering van de verharding en het straatmeubilair in alle strips.

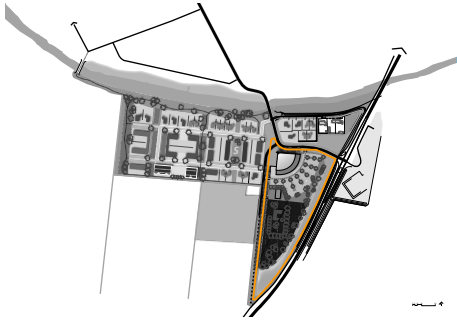
Oriëntatie van aanliggende woningen

De woningen op hoeksituaties hebben een dubbele oriëntatie, aan de straat en aan de groene route. Er wordt extra aandacht besteed aan raampartijen of erkers in de zijgevels richting de route, mede ter bevordering van sociale veiligheid.

Overgang openbaar-privé

Langs de groene strips kunnen zowel tuintjes liggen als een zeer directe overgang met de openbare ruimte met bijvoorbeeld een verharde tussenzone of geveltuin tot 1.5 m breed. De erfscheidingen worden zorgvuldig vormgegeven en dienen te worden meeontworpen met de architectuur van de woning waarbij lage muurtjes (tot 1.0 m hoog) kunnen worden gecombineerd met groen.

Sfeerbeelden van het Kerkerf



Sfeerimpressie nieuwe kerk



Robuuste vormgeving met Kloeke samengestelde kap op dienst-woning kerk



Optie: moderne vormgeving woning op landschapskavel



Optie: Historiserende architectuur op landschapskavel mogelijk: referentie boerderij Hoeksche Waard

Het Kerkerf

De zuidwestelijke punt biedt plaats aan een nieuwe kerk en een ruime dienstwoning. Daarnaast is in de zuidpunt plaats voor een grote woning met eventueel (maatschappelijke) voorziening op een landelijke kavel. Dit erf is aan alle zijden omringt door wegen. Hierdoor is een representatieve inrichting naar alle zijden van belang.

Plaatsing en oriëntatie

Het kerkgebouw wordt in de noordwesthoek richting het dorp geplaatst. Het hoogteaccent, tot 30 m, is ook aan die zijde geplaatst (kerktoren).

Architectuur en vormgeving

De kerk wordt vormgegeven als een sprekend architectonisch object en heeft naar alle zijden representatieve gevels. Naast een sterke oriëntatie op het dorp wordt vooral aandacht besteed aan de uitstraling naar de oost- en zuidzijde (richting de Buitenom).

Ook de dienstwoning is een op zichzelfstaand architectonisch object. Deze zal modern worden vormgegeven en krijgt een eigen signatuur.

De grote woning op de landschapskavel wordt zelfstandig ontworpen. Er kan zowel een hedendaagse als historiserende architectuur worden toegepast. Bij historiserende architectuur dient te worden gerefereerd aan (boerderij)typen die van oudsher voorkomen in de Hoeksche Waard.

Kleur- en materiaalgebruik

Hoogwaardige materialen met een representatieve uitstraling.

Inrichting van het erf

Het erf wordt voor een groot deel groen ingericht. De zone langs de Buitenom wordt landschappelijk en natuurlijk ingericht met een plasdraszone.

De benodigde parkeergelegenheid wordt aan de zuidzijde van de kerk opgelost in een groene setting.

Voor de groene inrichting wordt gebruikgemaakt van gebiedseigen beplanting. Opritten, paden en parkeergelegenheid worden zoveel mogelijk in halfverharding uitgevoerd zoals grind of grastegels.



**Landschappelijk ingerichte rand met water
en natuurlijk vormgegeven oevers langs
Buitenom**



Groene inpassing parkeren bij kerk

Toetsingstabel Het Kerkerf

Beoordelingsaspecten	Omschrijving
Type bebouwing	Kerk met dienstwoning en grote vrijstaande woning op landschapskavel.
Plaatsing, oriëntatie	Losse objecten op eigen kavel, kerk primair georiënteerd met hoogteaccent (tot 30m) richting dorp.
Massaopbouw	Kerk: vrij Dienstwoning en woning landschapskavel: tot twee lagen met kap. Eenvoudige dorpse basisvormen met enkele verrassende elementen (architectuur, materiaalgebruik of metselwerk).
Gevelopbouw/vormgeving	Kerk: vrij/hedendaags Dienstwoning: vrij/hedendaags Woning op landschapskavel: vrij/vrij
Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Kerk en dienstwoning: Materialisering natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en glas Woning op landschapskavel: Baksteen (rood, bruin, aarde- en zandtinten) en andere natuurlijke afwijkende materialen voor accenten, zoals hout, beton, glas en staal, geen pleisterwerk.
Detailering	Zorgvuldig.
Daklandschap	Vrij.
Erfscheidingen/landschappelijke inpassing	Groene inpassing aan alle zijden met een natuurlijke inrichting langs de Buitenom Groene inrichting van de erven: ook de parkeervoorziening bij de kerk.

Referentiebeelden parkeeroplossingen



Groene inpassing van de parkeercluster met hagen, bomen en/of grasvlakken

5. Algemene beeldkwaliteiteisen

Parkeren

Het is belangrijk dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien zonder dat het straatbeeld van de nieuwe woonbuurt gedomineerd wordt door geparkeerde auto's. Voor elk deelgebied worden de parkeeroplossingen specifiek ontworpen.

De parkeervakken worden herkenbaar vormgegeven in een materiaal of kleurstelling afwijkend van de rijbaan.

Kreekpark

De vrijstaande woningen, tweekappers en geschakelde woningen krijgen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein met een overloop in het openbaar gebied voor enkele aanvullende parkeerplaatsen oa. voor bezoekers.

Gelede Erf

Het parkeren in dit gebied wordt zo veel mogelijk opgelost in (haaksparker)clusters en parkeerkoffertjes langs de ontsluitende lus, tussen de bouwblokken en op de koppen van rijwoningen. De tweekappers en geschakelde woningen krijgen altijd een parkeerplaats op eigen terrein met een overloop in het openbaar gebied.

Voor de appartementen wordt een apart parkeercluster aangelegd ingepast tussen de gebouwen, zodat duidelijk is dat dit parkeerterrein ondanks het openbare

karakter in principe behoort tot de appartementengebouwen.

De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk groen ingepast door inzet van boompjes op de koppen of hagen rond de clusters.

Kerkerf

De benodigde parkeergelegenheid voor de kerk wordt aan de zuidzijde van de kerk opgelost. Hier wordt expliciet aandacht besteedt aan een groene vormgeving en inpassing door het gebruik van bijvoorbeeld halfverharding en veel groen tussen de parkeervakken zoals boompjes, struiken of hagen tussen de parkeervakken.

Referentiebeelden erfscheidingen langs openbaar gebied



Hagen voorzijde geven groen beeld



Ondiepe voortuinen met muurtje



Combinatie muur en groen

Erfscheidingen langs openbaar gebied

Bij de vormgeving van de overgang van de kavels naar openbare ruimte zal extra aandacht moeten worden besteed aan de beeldkwaliteit om een rommelig beeld te voorkomen.

Door de verkaveling met relatief smalle profielen en kleine bouwblokjes die met zijgevels en daarmee ook zijtuinen aan de openbare ruimte grenzen, is een eenduidige vormgeving belangrijk.

De erfscheidingen vragen om een zorgvuldige ontwerp en inpassing. Het is van belang dat de erfscheidingen, wanneer deze langs de openbare ruimte staan, worden meeontworpen met de architectuur van de woning. Door groen in de erfscheidingen toe te passen ontstaan zachte overgangen van openbaar naar privé die bijdragen aan de groene en dorpse sfeer van Nieuw-Beijerland.

Bij ondiepe voortuinen worden lage muurtjes ingezet om de overgang te maken van het openbaar gebied naar de kavel. Woningen aan de groene strips kunnen ook vrij direct aan de openbare ruimte worden gezet, waarbij een tussenzone zonder erfscheiding van ca. 1 m. de overgang maakt (zogenaamde geveltuin).

Bij kopgevels maakt de combinatie van de toepassing van de gevelbaksteen in de erfscheiding (eventueel gecombineerd met hagen) de koppeling met de architectuur van de woningen. Dit geldt ook langs de Groene strips. Houten schuttingen langs de openbare ruimte zijn niet gewenst, om een verrommeld beeld met veel verschillende schuttingen en een wisselend onderhoudsniveau te voorkomen worden ook aan deze zijden de erfscheidingen met de woningen mee-ontworpen.

Uitgangspunten bij het ontwerp van de erfscheidingen zijn:

- Aan de zijkanten van rijwoningen grenzend aan het openbaar gebied wordt gewerkt met een combinatie van tuinmuren en metalen (begroeide) hekwerken en groen zoals hagen en klimplanten;
- Aan zij- en achterkanten van de grotere percelen, grenzend aan de openbare ruimte van de Kreekzone worden hoge hagen of andere beplanting ingezet (tot 2.00 m) die het groene beeld versterken en eventuele schuttingen maskeren;
- Bergingen aan de zijde van de openbare ruimte worden uitgevoerd in metselwerk;
- Lage tuinmuurtjes of hagen ter afscheiding van de voortuin (tot maximaal 1.00 m hoog) worden mee-ontworpen met de woning.

2

GRONDVOORWAARDEN
voor het bouwplan 20 woningen (4870)
“Aan de Kreek” fase 5
te Nieuw-Beijerland
(bouwnummers ■ tot en met ■)

bijlage als bedoeld onder 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst

31 januari 2019

In de notariële akte van levering zullen de navolgende erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen en/of kwalitatieve bedingen worden gevestigd dan wel opgelegd.

- A.** Al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie, voortvloeiend uit de toestand waarin het verkochte en de hierna vermelde aangrenzende kavels en de daarop te bouwen opstallen zich na de voltooiing van de thans bestaande bouwplannen ten opzichte van elkaar bevinden, te handhaven respectievelijk eventuele strijdigheden in het burennrecht te legaliseren.

B. Erfdienstbaarheid achterpad (kavels ■ tot en met ■)

Met het oog op de voorgenomen verkoop en levering van de afzonderlijke kavels wordt in de akte van levering, over en weer ten behoeve- en laste van die kavel(s) met de nummers ■ tot en met ■ gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen gedeelte van het voetpad, welk pad gelegen is op (tussen) de kavels ■ en ■ (eigendom gemeente) en aan de achterkant van de kavels ■ tot en met ■, wordt gebruikt als voetpad, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de afzonderlijke kavels aan de betreffende kopers, en onder de navolgende bedingen:

1. het pad is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als voetpad om te komen van- en te gaan naar de openbare weg en de erven gelegen achter de op genoemde kavels te stichten woningen;
2. het onderhoud van dit voetpad en eventueel riolering en verlichting, komt voor gezamenlijke rekening van de gebruikers van bedoelde kavels;
3. a. het gebruik van het voetpad dient zodanig te zijn dat geen hinder en / of overlast wordt veroorzaakt jegens eigenaren en / of gebruikers van het dienende erf;
b. met name is het verboden:
 - op het voetpad goederen op te slaan of rommel achter te laten;
 - op het voetpad voertuigen, waaronder met name begrepen fietsen, kruiwagens, aanhangwagens en dergelijke te stallen;
 - op het voetpad te rijden met een motorvoertuig, waaronder begrepen een bromfiets, motorfiets of scooter, met ingeschakelde motor;
 - op het voetpad zich sneller voort te bewegen dan stapvoets;
 - in de aangrenzende tuinen of erven beplantingen te hebben waarvan de takken overhangen boven of op het voetpad of waarvan de wortels het plaveisel van het voetpad kunnen beschadigen;
c. het gebruik van het voetpad is geheel voor eigen risico.

- C.** 1. In de akte van levering zullen de volgende bedingen ten behoeve van de gemeente woordelijk worden opgenomen en door de exploitant namens de gemeente worden aanvaard:

a. Gedoogplicht

Koper moet gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan, of boven het verkochte worden/zijn aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten; omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigena(a)r(en) overlegd; koper of diens

rechtsverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden.

b. **Ketting- en boetebeding**

De bepalingen onder 1, alsmede dit artikel moeten bij elke vervreemding van het/de registergoed(eren) of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op het/de registergoed(eren) of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Korendijk, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de gemeente Korendijk een direct opeisbare boete van € [] per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kosten van verhaal. De boete wordt jaarlijks per 1 januari van rechtswege verhoogd met de CPI (Consumenten Prijs Index) alle huishoudens.

c. **Afscheiden terrein**

Voor zover het aan de verkochte onroerende zaak grenzende terrein eigendom is van de gemeente, doet de koper afstand van de bevoegdheid om van de gemeente medewerking te vorderen tot het oprichten van een gemeenschappelijke erfafscheiding.

D. Aanleg haag en/of hekwerk met hedera

1. Indien op de verkooptekening is aangegeven dat op de kavel van koper een haag en/of hekwerk met hedera wordt aangelegd. Koper verplicht zich zulks te dulden en in stand te houden. De haag en/of het hekwerk met hedera zal door de verkoper danwel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De koper is verplicht deze haag en/of hekwerk met hedera te gedogen, te onderhouden en in stand te houden op een vaste hoogte zoals is aangegeven op voormelde verkooptekening. Bij een noodzakelijke vervanging van de haag en/of hekwerk met hedera zal koper eenzelfde haag en/of hekwerk met hedera weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.
2. Bij niet-nakoming van de onder 1. bedoelde verplichting verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een boete van [] euro (€ []) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbaar, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De gemeente behoudt het recht om nakoming te vorderen. De boete wordt jaarlijks per 1 januari van rechtswege verhoogd met de CPI (Consumenten Prijs Index) alle huishoudens.
3. De onder 1 bedoelde verplichting, met het onder b bedoelde boetebeding, is een kwalitatieve verplichting in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal ook overgaan op degenen die het verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
4. Koper moet gedogen dat de gemeente of een door deze aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 1 en 2 bepaalde.

E. Aanleg parkeerplaats(en)

De kopers:

- van de kavels [] tot en met [] en [] zijn verplicht op de bouwkaavel twee parkeerplaatsen voor personenauto's aan te leggen en die parkeerplaatsen als zodanig, onbebouwd en in open verbinding met de straat, te handhaven en te onderhouden.
- van de kavels [] tot en met [] en [] en [] zijn verplicht op de bouwkaavel één parkeerplaats voor personenauto's aan te leggen en die parkeerplaatsen als zodanig, onbebouwd en in open verbinding met de straat, te handhaven en te onderhouden.

De verplichting inzake de parkeerplaatsen, geldt voor de koper alsmede zijn rechtsopvolgers.

Indien de koper een verplichting niet nakomt verbeurt hij ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van [] euro (€ []), zonder dat dit de gemeente verhindert om enig ander rechtsmiddel in te schakelen.

Daarnaast verbeurt de koper, nadat hij in verzuim is, ten behoeve van de gemeente een boete van [] euro (€ []) voor iedere dag dat het verzuim voortduurt. De hiervoor

vermelde boetebedragen worden jaarlijks per 1 januari verhoogd met de CPI (Consumenten Prijs Index) alle huishoudens.

De koper verbindt zich voorts om die verplichting, alsmede deze verplichting tot wederoplegging, op te leggen aan de opvolgers onder bijzondere titel in de eigendom van de bouwkael, of een gedeelte daarvan, en degenen die het recht tot gebruik daarvan mochten verkrijgen. Dit dient te geschieden in de vorm van een sluitend kettingbeding, met onmiddellijke aanvaarding ten behoeve van de gemeente (schuldeiser) tot nakoming gebonden zullen zijn. Indien een eigenaar of gebruiker (schuldenaar) deze verplichting tot wederoplegging niet nakomt geldt hiervoor weergegeven boetebepaling op gelijke wijze.

F. Beschoeiing(en)

1. Van de watergang, welke deel uitmaakt van het verkochte mag het profiel niet worden gewijzigd. Er mogen geen voorzieningen als damwanden, beschoeiingen, muren, steenbekledingen, grondaanvullingen en dergelijke worden aangebracht.
2. De walbeschoeiing komt in eigendom, beheer en onderhoud van de koper van de bij deze overeenkomst verkochte kavel. Om de uniformiteit te bewaren dient koper de beschoeiing te handhaven naar de toestand van de eerste aanleg. Dit geldt onder andere voor de afmetingen, het uiterlijk, de plaats en hoogte, soort materiaal en de constructie. Burgemeester en wethouders van de gemeente kunnen hiervan eventueel ontheffing verlenen.
3. De walbeschoeiing zal ten genoegen van de gemeente danwel het waterschap moeten worden onderhouden. Indien de koper in verzuim blijft de walbeschoeiing te onderhouden, heeft de gemeente danwel het waterschap het recht om op kosten van de koper het onderhoud te laten verrichten.
4. Koper moet dulden dat de gemeente, het waterschap en/of (een) daartoe aangewezen derde(n) het verkochte mag betreden en de watergang mag bevaren om de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden te verrichten.
5. In geval in strijd met het vorenstaande wordt gehandeld, is terstond door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling, een boete aan de gemeente danwel het waterschap verschuldigd van [REDACTED] euro (€ [REDACTED]).
6. Koper verplicht zich jegens de gemeente danwel het waterschap het hiervoor onder 1 tot en met 5 bepaalde en het onderhavige lid ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht, verdeling daaronder begrepen, van het verkochte perceel, alsmede bij de verlening van een zakelijk genotsrecht hierop aan de opvolgend eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, te bedingen en aan te nemen en in verband hiermee om het hiervoor onder 1 tot en met 5 bepaalde en het in het onderhavige lid bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
Bij niet of niet tijdige nakoming van hetgeen hiervoor in dit lid is vermeld verbeuren de kopers en ieder opvolgend eigenaar/eigenaren of zakelijk gerechtigde(n) jegens de gemeente een onmiddellijk zonder nadere ingebrekestelling opeisbare boete van [REDACTED] [REDACTED] euro (€ [REDACTED]).
7. De hiervoor onder 1 tot en met 6 omschreven bedingen worden bij deze gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

G. Erfafscheiding

De verkrijger doet ten behoeve van de ondernemer afstand van het bepaalde in de artikelen 5:46 en 5:49 BW, zodat ondernemer niet gehouden is bij te dragen in de kosten van een gezamenlijke erfafscheiding.

---einde---

3

VOLMACHT

De ondergetekende:

[redacted] kantooradres: Sportlaan 22, 3299 XG Maasdam,

[redacted] te

dezen handelende in [redacted] functie van sr. projectleider civiel en als zodanig, blijkens het "Algemeen mandaatbesluit gemeente Hoeksche Waard 2019", gemandateerd door (de burgemeester van) de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Hoeksche Waard**, gevestigd te Hoeksche Waard, kantoorhoudende te 3299 XG Maasdam, Sportlaan 22, postadres: Postbus 2003, 3260 EA Oud-Beijerland, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73544086, deze publiekrechtelijke rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende;

verklaart hierbij volmacht te geven aan iedere medewerker van Van der Straaten Notarissen te Hoeksche Waard; zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk;

speciaal om mede voor en namens de gemeente Hoeksche Waard te compareren bij twintig (20) akten van levering, waarbij zullen worden geleverd, aan diverse kopers, twintig (20) bouwkvavels, gelegen in plan 'Aan de Kreek', nabij de Dorpsgaard te Nieuw-Beijerland (bouwnummers [redacted] tot en met [redacted]), waarin zal worden opgenomen de volgende voor de gemeente Hoeksche Waard van belang zijnde tekst:

"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Koper en de gemeente komen bij deze ten aanzien van het verkochte het volgende overeen:

1. Koper is tegenover de gemeente verplicht om de op het verkochte, conform gemelde situatietekening, door verkoper dan wel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n), aan te brengen

#

wat betreft

kavels [redacted] tot en met [redacted]

kavels [redacted] tot en met [redacted]

kavels [redacted] tot en met [redacted]

beukenhaag met een hoogte van zestig (60) centimeter,

wat betreft

kavels [redacted] en [redacted]

beukenhaag met een hoogte van zestig (60) centimeter en hekwerk met hederabegroeiing met een hoogte van één (1) meter tachtig (80) centimeter,

wat betreft

kavels [redacted] en [redacted]

beukenhaag met een hoogte van zestig (60) centimeter, hekwerk met hederabegroeiing met een hoogte van één (1) meter tachtig (80) centimeter en hekwerk met hederabegroeiing met een hoogte van negentig (90) centimeter,
#einde variabel

als erfafscheiding, voor zover grenzend aan de openbare ruimte, niet te verwijderen, niet te verwaarlozen, niet te beschadigen, niet te verlagen en zo nodig op zijn kosten te vervangen door een zelfde beukenhaag

wat betreft
kavels [redacted] en [redacted]
casu quo hekwerk met hederabegroeiing.
#einde variabel

Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal ervoor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor het aanbrengen van de beukenhaag

wat betreft
kavels [redacted] en [redacted]
casu quo het hekwerk met hederabegroeiing.
#einde variabel

Het bepaalde in artikel 5:49 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. De kosten van het maken en onderhouden van erfafscheidingen tussen het verkochte en de openbare ruimte komen geheel voor rekening van de koper.

Bij niet-nakoming van de hiervoor omschreven verplichting, verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een boete van [redacted] euro (€ [redacted]) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbaar, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De gemeente behoudt zich het recht voor om nakoming te vorderen.

Koper is tegenover de gemeente verplicht te gedogen dat een door de gemeente aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor bepaalde.

2. De onder 1. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
3. Degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1. omschreven verplichtingen gebonden.
4. De hiervoor onder 1. omschreven verplichtingen worden - voor zover deze juridisch niet als kwalitatieve verplichting bedongen (blijken te) kunnen worden - bedongen als kettingbeding, zodat de hiervoor onder 1. omschreven verplichtingen op alle volgende gerechtigden tot het verkochte van toepassing zijn en koper en zijn rechtsopvolgers verplicht zijn, bij elke verdere overdracht van het verkochte de hiervoor onder 1. tot en met 3. omschreven bepalingen alsmede deze bepaling in elke akte van overdracht op te nemen en te bedingen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de verkrijger, op straffe van een boete van [redacted] euro (€ [redacted]) door de overdragende partij die dit verzuimt, en in geval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten behoeve van de gemeente en te betalen binnen een maand na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij minstens een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien dit verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente is opgeheven.

KWALITATIEVE VERPLICHTING BESCHOEIING

Koper en de gemeente, voor zover van toepassing tevens waarnemende de belangen van Waterschap Hollandse Delta (hierna in deze akte te noemen: "het waterschap"), komen bij deze ten aanzien van het verkochte het volgende overeen:

1. Van de watergang, welke deel uitmaakt van het verkochte, mag het profiel niet worden gewijzigd. Er mogen geen voorzieningen als damwanden, beschoeiingen, muren, steenbekledingen, grondaanvullingen en dergelijke worden aangebracht.
2. De walbeschoeiing komt in eigendom, beheer en onderhoud bij de koper. Om de uniformiteit te bewaren, dient koper de beschoeiing te handhaven naar de toestand van de eerste aanleg. Dit geldt onder andere voor de afmetingen, het uiterlijk, de plaats en hoogte, soort materiaal en de constructie. Burgemeester en wethouders van de gemeente kunnen hiervan eventueel ontheffing verlenen.
3. De walbeschoeiing zal ten genoegen van de gemeente dan wel het waterschap moeten worden onderhouden. Indien de koper in verzuim blijft de walbeschoeiing te onderhouden, heeft de gemeente dan wel het waterschap het recht om op kosten van de koper het onderhoud te laten verrichten.
4. Koper moet dulden dat de gemeente, het waterschap en/of (een) daartoe aangewezen derde(n) het verkochte mag betreden en de watergang mag bevaren om de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden te verrichten.
5. Bij niet-nakoming van de hiervoor omschreven verplichtingen, verbeurt koper ten behoeve van de gemeente dan wel het waterschap een boete van [REDACTED] euro (€ [REDACTED]). Deze boete is door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbaar, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De gemeente behoudt zich het recht voor om nakoming te vorderen.
6. De onder 1. tot en met 4. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
7. Degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1. omschreven verplichtingen gebonden.
8. De hiervoor onder 1. tot en met 4. omschreven verplichtingen worden - voor zover deze juridisch niet als kwalitatieve verplichting bedongen (blijken te) kunnen worden - bedongen als kettingbeding, zodat de hiervoor onder 1. tot en met 4. omschreven verplichtingen op alle volgende gerechtigden tot het verkochte van toepassing zijn en koper en zijn rechtsopvolgers verplicht zijn, bij elke verdere overdracht van het verkochte de hiervoor onder 1. tot en met 7. omschreven bepalingen alsmede deze bepaling in elke akte van overdracht op te nemen en te bedingen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de verkrijger, op straffe van een boete van [REDACTED] euro (€ [REDACTED]) door de overdragende partij die dit verzuimt, en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten behoeve van de gemeente en te betalen binnen een maand na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij minstens een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien dit verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente is opgeheven.

#KEUZEblok, van toepassing voor kavels [REDACTED] tot en met [REDACTED] en [REDACTED]

BIJZONDERE VERPLICHTING/KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE

Door de gemeente wordt ten laste van de koper de navolgende verplichting opgelegd, welke verplichting bij deze door de koper wordt aanvaard, te weten:

wat betreft

kavels [REDACTED] tot en met [REDACTED] en [REDACTED]

1. De koper is verplicht tegenover de gemeente om op het verkochte twee (2) parkeerplaatsen voor personenauto's aan te leggen en deze parkeerplaatsen als zodanig, onbebouwd en in open verbinding met de straat te handhaven en te onderhouden.

wat betreft

kavels [REDACTED] tot en met [REDACTED] en [REDACTED]

1. De koper is verplicht tegenover de gemeente om op het verkochte één (1) parkeerplaats voor een personenauto aan te leggen en deze parkeerplaats als zodanig, onbebouwd en in open verbinding met de straat te handhaven en te onderhouden.

#einde variabel

2. Boetebeding

Koper verbeurt bij overtreding of niet-nakoming van het sub 1. bepaalde een door burgemeester en wethouders van de gemeente op te leggen een direct opeisbare boete van [redacted] euro (€ [redacted]) ten behoeve van de gemeente, voor elk afzonderlijk geval.

Daarnaast verbeurt de koper, nadat hij in verzuim is, ten behoeve van de gemeente een boete van [redacted] euro (€ [redacted]) voor iedere dag dat het verzuim voortduurt.

De hiervoor genoemde boetebedragen worden jaarlijks per één januari verhoogd met de CPI (Consumenten Prijs Index) alle huishoudens.

3. Het sub 1. en 2. bepaalde is op alle volgende eigenaren van het verkochte van toepassing.

4. Bij elke verdere overdracht van het verkochte moeten de sub 1. tot en met 3. gestelde bepalingen, alsmede deze bepaling, in elke akte van levering worden opgenomen, op straffe van een direct opeisbare boete van [redacted] euro (€ [redacted]) door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten behoeve van de gemeente.

Daarnaast verbeurt de overdragende partij, nadat hij in verzuim is, ten behoeve van de gemeente een boete van [redacted] euro (€ [redacted]) voor iedere dag dat het verzuim voortduurt.

De hiervoor genoemde boetebedragen worden jaarlijks per één januari verhoogd met de CPI (Consumenten Prijs Index) alle huishoudens."

te dien einde de daartoe benodigde akte(n) en stukken te passeren en te tekenen en verder alles meer te doen wat nodig zal zijn of vereist zal worden, alles met het recht van substitutie.

Deze volmacht kan alleen herroepen worden door middel van een door de volmachtgever(s) ondertekend schriftelijk bericht, aangetekend te zenden aan Van der Straaten Notarissen te Hoeksche Waard.

Getekend te Maasdam op 11-9-2019.

