

Bergen op Zoom
Halverwege wereldsteden



Verkoopinformatie



Koekoeksbloem Bergen op Zoom





Inhoudsopgave	1
1 Projectomschrijving: Meander - De Markiezen	2
Wonen in de Markiezen	2
Woningbouwkavels	2
Duurzaam bouwen	2
Stikstofdepositie	2
Disclaimer	2
2 Overzicht bouwkavels	3
3 Koopsom	4
4 Kaveltekeningen	5
5 Verkoopprocedure	6
Start verkoop 1 november 2025	6
Financiering	6
Noot	6
Wet Bibob	6
Contactinformatie	6
Procedure en inschrijfvoorwaarden	7
6 Omgevingsplan	8
Bestemmingsplan	8
Uitwerkingsplan	8
Bouwvlak	8
Beeldregie	8
7 Bouwprocedure	10
Begeleiding bouwplan en omgevingsvergunning	10
Contactinformatie	11
Bijlagen	12
Inschrijfformulier	12
Kaveltekeningen A4	13
Begrippen	13
Bouwregels	23



1 Projectomschrijving: Meander - De Markiezen

Wonen in de Markiezen

Wuivende bomenrijen, kreken, poelen en spannende hoogteverschillen. Maar ook de nabijheid van een bruisende stad met terrasjes, leuke winkels en een eeuwenoude historie. Het zijn de kenmerken van de Markiezen. Het nieuwe, ontspannen woongebied aan de zuidrand van Bergen op Zoom.

De nieuwbouwwijk De Markiezen is ruim opgezet rondom water en er is veel groen met kinderveilige plekken om te spelen. Het aanbod is zeer divers met o.a. rijwoningen, appartementen, vrijstaande woningen, levensloopbestendige en ook 2-onder-1 kapwoningen. Dat met een breed aanbod van voorzieningen dichtbij; een brede school met kinderopvang, een sportpark met tennisbanen en een voetbalveld.

Binnen het projectgebied De Markiezen ligt als deelfase de wijk de Meander ten oosten van de Zuiderdreef en aan de noordkant van de Markiezenweg. De ligging van deze gezellige wijk in Bergen op Zoom is ideaal en perfect te bereiken. Via de vlakbij gelegen randweg bereikt u snel de A4 en A58 richting Roosendaal, Antwerpen en Middelburg. Tegelijk staat u in minder dan 10 minuten fietsen in het gezellige centrum van Bergen op Zoom.

Meer informatie over deze wijk leest u op www.nieuwbouw-markiezen.nl.

Woningbouwkavels voor vrijstaande woning

De gemeente Bergen op Zoom verkoopt 7 bouwkavels voor particulieren. Op deze bouwkavels kunnen particulieren zelf, vanuit eigen opdrachtgeverschap, een vrijstaande woning realiseren. In dit document treft u alle benodigde informatie aan.

Duurzaam Bouwen

Het bouwen van een woning moet voldoen aan allerlei wetten en regels. Naast uw woningwensen dient de woning ook voldoen aan eisen vanuit duurzaamheid. Deze aspecten komen terug in het ontwerp- en bouwproces.

Meer informatie over (duurzaam)bouwen leest u op www.bergenopzoom.nl/bouwen-en-wonen.nl

Stikstofdepositie

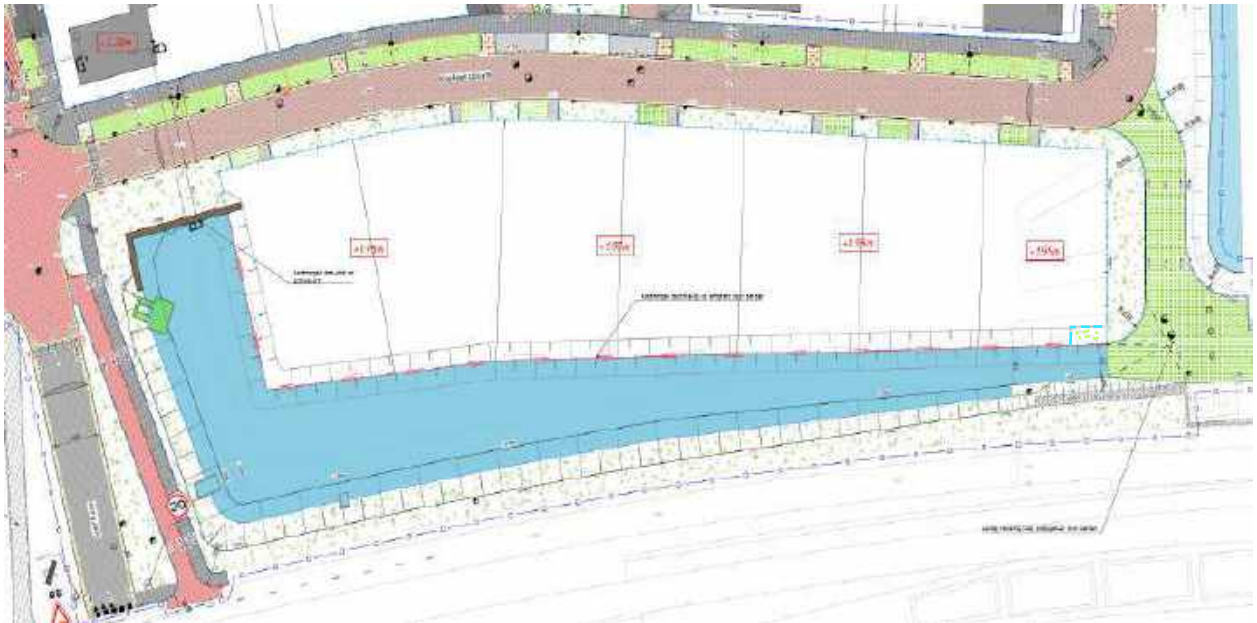
Berekeningen hebben aangetoond dat, op basis van realistische uitgangspunten, de bouw van vrije kavels aan de Koekoeksbloem geen significante milieugevolgen heeft voor de nabij gelegen Natura2000 gebieden.

Disclaimer

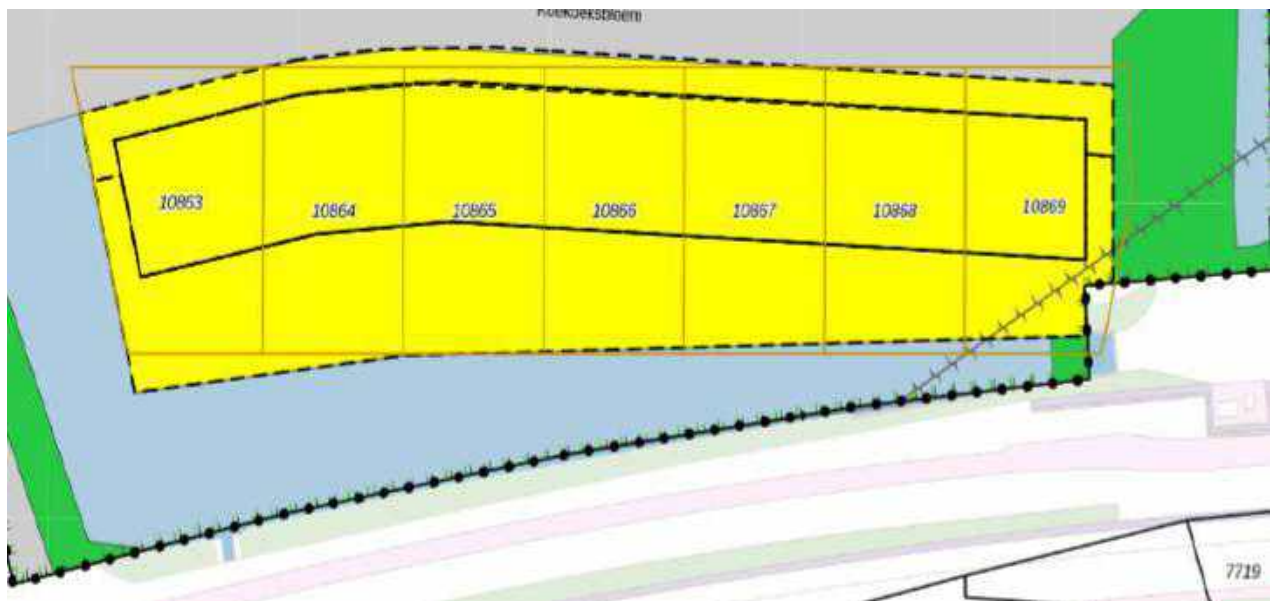
De verkoopbrochure en verkooptekening worden als bijlagen bij de koopovereenkomst opgenomen. Zij vormen daarmee één onverbreekelijk geheel. In geval van strijdigheid prevaleren de bepalingen van de koopovereenkomst.



2 Overzicht bouwkavels



Figuur 1: Woonrijptekening



Figuur 2: Uitsnede plankaart (ontwerp)bestemmingsplan inclusief bouwvlakaanduiding



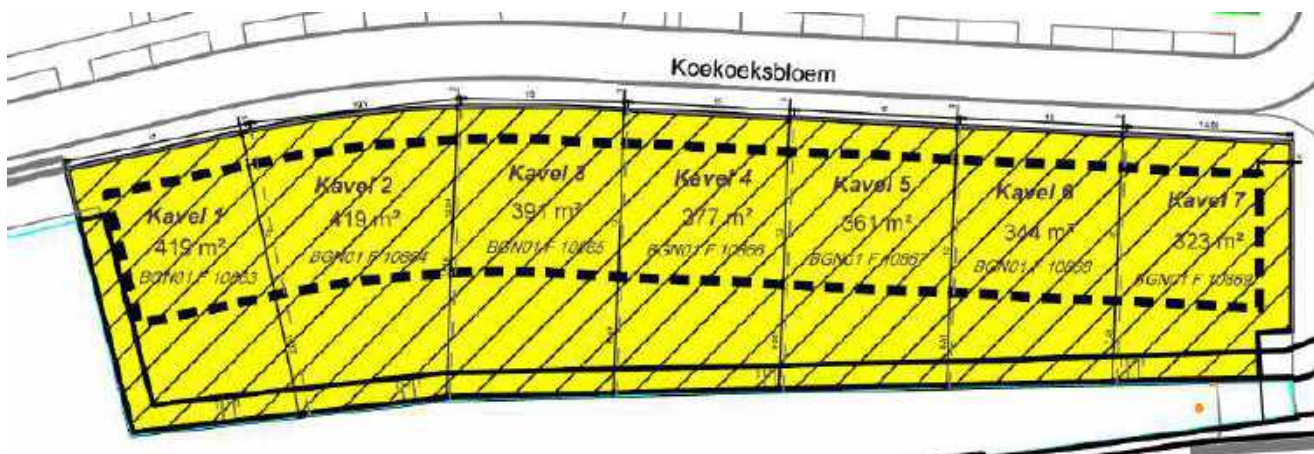
3 Koopsom

De koopsom voor deze bouw kavels start vanaf € 172.500,- V.O.N. (Vrij op Naam).

Kavel	Perceel	Oppervlakte in m2	VON prijs
1	BGN01 F 10863	+/- 419	€ 220.000,--
2	BGN01 F 10864	+/- 419	€ 220.000,--
3	BGN01 F 10865	+/- 391	€ 207.500,--
4	BGN01 F 10866	+/- 377	€ 202.500,--
5	BGN01 F 10867	+/- 361	€ 190.000,--
6	BGN01 F 10868	+/- 344	€ 185.000,--
7	BGN01 F 10869	+/- 323	€ 172.500,--

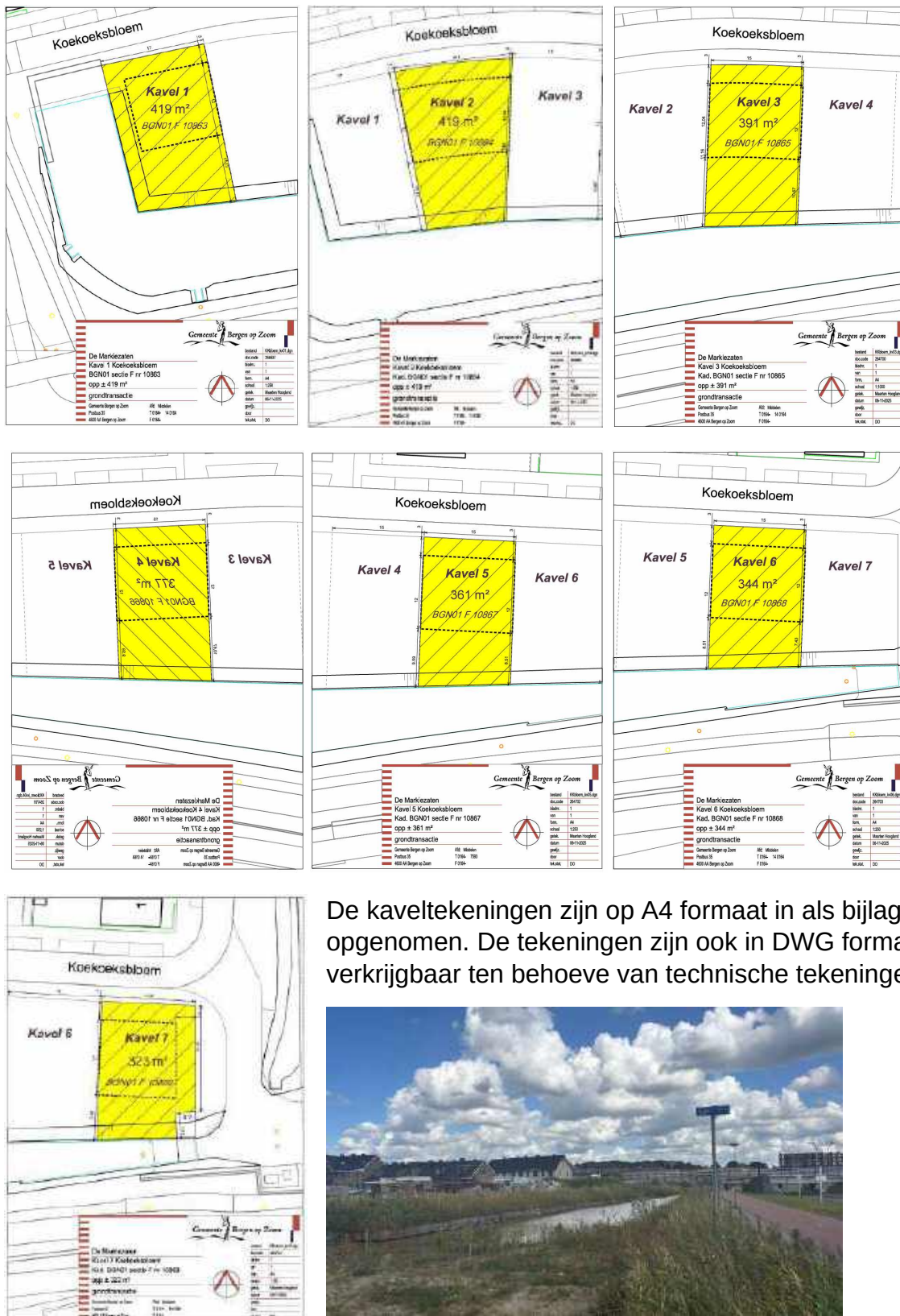
De volgende kosten zijn inbegrepen:

- BTW (21%);
- Bouwrijpe levering in eigendom;
- Notaris, honorarium betreffende leveringsakte;
- Landmeetkundige kosten ten behoeve van de levering van de kavel;
- Kadastraal recht en inschrijving in kadaster betreffende leveringsakte.



Let op! De locatie wordt nog definitief kadastraal gevormd. Daardoor kan de definitieve oppervlakte afwijken.

4 Kaveltekeningen



De kaveltekeningen zijn op A4 formaat in als bijlagen opgenomen. De tekeningen zijn ook in DWG formaat verkrijgbaar ten behoeve van technische tekeningen.





5 Verkoopprocedure

Start verkoop 1 november 2025

De bouw kavels worden rechtstreeks door de gemeente verkocht. De verkoop geschiedt via een loting. Toewijzing geschiedt op volgorde van inloten. De eerste ingelote inschrijving heeft de eerste keuze, de tweede ingelote inschrijving heeft de tweede keuze en zo verder. Geïnteresseerde kopers kunnen zich inschrijven bij Aqte notarissen. U schrijft zich in voor één van de 7 beschikbare bouw kavels.

Na toewijzing wordt de koopovereenkomst getekend met een bedenktijd van drie dagen en onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden zoals financiering en noodzakelijke vergunningen. Als u meer wilt weten over deze overeenkomst, kunt u de tekst opvragen. Uiteraard kunnen wij op verzoek ook onderwerpen en procedures nader toelichten. Wanneer aan de voorwaarden is voldaan, wordt de bouw kavels via een akte van levering bij de notaris aan de koper overgedragen. Dan is de koper daadwerkelijk eigenaar van de bouw kavel.

Koper is dan verplicht om binnen zes (6) maanden te beginnen met de bouw van de woning. De werkzaamheden worden regelmatig voortgezet zodat de woning binnen achttien (18) maanden gereed is. De gemeente heeft met deze termijnen het doel de wijk binnen redelijke termijn te voltooien en speculatie te voorkomen.

Financiering

De hypotheekverstrekker verlangt mogelijk de volgende documenten: getekende koopovereenkomst, getekende aanneemovereenkomst, waarborgcertificaat, stichting Garantiewoning, onherroepelijke omgevingsvergunning en een taxatierapport.

Noot

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om van de voorgaande procedure af te wijken, daaraan nadere regels toe te voegen, dan wel- ingeval van een patstelling- knopen door te hakken, indien dat op grond van redelijkheid en billijkheid.

Wet Bibob

Een Bibob-advies kan deel uitmaken van de verkoopprocedure. De Wet Bibob staat voor 'Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur'. Deze wet geeft overheden (zoals bijvoorbeeld de gemeente) een mogelijkheid om de integriteit van bedrijven en personen met wie zij zaken doen, te controleren.

Informatie

Voor nadere informatie of het stellen van vragen over de verkoopinformatie kunt u contact opnemen met de heer A.A. (Sander) de Groot, medewerker Grondzaken. Hij is bereikbaar op het telefoonnummer 0164 – 277015 en/of per e-mail:

Grondzaken@bergenopzoom.nl



Procedure en inschrijvoorwaarden

Wijze van inschrijven

1. De inschrijving kan alleen door gebruik te maken van het bijgevoegd inschrijfformulier.
2. Het inschrijfformulier kan aangeboden worden van 1 november 2025 tot en met 28 november 2025.
3. De loting is gepland op 4 december 2025.
4. Een inschrijving verschaft geen rechten.
5. Een inschrijving betekent geen exclusieve onderhandelingspositie met de gemeente.
6. Alleen inschrijvingen van natuurlijke personen worden in behandeling genomen.
7. Inschrijvers die een gezamenlijke huishouding voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven
8. Inschrijfformulieren dienen te zijn voorzien van een handtekening en een kopie van een geldig legitimatiebewijs.
9. Niet volledig ingevulde formulieren worden niet geaccepteerd en loten niet mee.
10. Een inschrijving komt tot stand door ontvangst van het inschrijfformulier en een kopie van een geldig legitimatiebewijs op het email-adres van Aqte notarissen: info@aqte.nl.
11. De gegevens van de inschrijver worden door de notaris veilig blijvend opgeslagen en tevens samen met het proces verbaal aan de gemeente aangeboden.
12. Er wordt gegund aan inschrijvingen op volgorde van inloten.
13. Het besluit inzake de gunning zal worden genomen na ontvangst van het proces verbaal van de notaris.
14. Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om niet te gunnen aan een inschrijver indien daarvoor, naar haar oordeel, gegronde redenen aanwezig zijn.

Na de toewijzing (gunning) van de kavel

1. De inschrijver(s) aan wie een bouwkaavel is toegewezen, ontvangt de koopovereenkomst binnen enkele dagen na de telefonische en/ of schriftelijke mededeling.
2. Wordt de kavel niet geaccepteerd, dan vervalt de gunning en de rangorde op het proces-verbaal.
3. De koopovereenkomst wordt vervolgens getekend met een bedenktijd van drie dagen onder voorbehoud van onder meer een vooroverleg (conceptaanvraag), financiering en een onherroepelijke omgevingsvergunning.
4. Na verzenden van het advies op de conceptaanvraag verlangt de gemeente een bankgarantie of een waarborgsom ter hoogte van 10% van de aankoopsom.
5. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden is de gemeente vrij om de kavel aan een andere gegadigde toe te wijzen.

Reservelijst

De notaris noteert de loting in een proces-verbaal. Het proces-verbaal wordt geanonimiseerd gedeeld met de inschrijvers. Zij die een kavel niet krijgen toegewezen, worden op volgorde van inloten op de reservelijst 'bouwkaavels Koekoeksbloem' geplaatst. Als een kavel toch beschikbaar komt, krijgen zij de keuze conform artikel 3 om deze te accepteren.

Na de loting

Na de loting kan een gegadigde zich rechtstreeks bij de gemeente inschrijven. Inschrijvingen worden op volgorde van binnenkomst op de reservelijst geplaatst. Deze inschrijvingen komen pas aan de beurt nadat op alle inschrijvingen van het proces verbaal is besloten.



6 Omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van toepassing, waarbij de definitie bestemmingsplan niet meer bestaat. In plaats daarvan spreken we over Omgevingsplan. In het omgevingsplan staan alle juridische regels voor (de ontwikkeling van) de fysieke leefomgeving. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet bestaat het omgevingsplan uit alle bestemmingsplannen én een verzameling regels die zijn overgedragen vanuit het Rijk. Dit heet de bruidsschat. Het tijdelijke omgevingsplan kunt u raadplegen op:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

Deze brochure verwijst nog wel naar onderliggende bestemmingsplannen. Deze zijn nog steeds van toepassing en daarin zijn de bouwregels voor deze bouwkvavels opgenomen. Voor deze bouwkvavels zijn de volgende bestemmingsplannen relevant:

Bestemmingsplan: 'De Markiezzaten' / NL.IMRO.0748.BP0207-0701

Uitwerkingsplan: De Markiezzaten – Meander fase 2, buurt 5/ NL.IMRO.0748.UP207g-0301

Dit plan inclusief onderliggende documenten zijn gepubliceerd. Deze zijn digitaal in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Kies na het laden van de website voor “Toch door naar Ruimtelijkeplannen.nl”, klik op “Plannen Zoeken”, selecteer linksboven het tweede tabblad “PLANNAAM OF -NUMMER” om te zoeken op het hiervoor genoemde identificatienummer.

Bouwvlak

Het bouwvlak is in op de plankkaart uit het bestemmingsplan aangeduid, zoals te zien op figuur 2. Toegestaan is een vrijstaande woning met maximum bouwhoogte van 11 meter met een maximum goothoogte van 6 meter. Het bouwvlak bedraagt ongeveer 15 bij 12 meter met een oppervlakte van ca. 180 m².

Parkeren is met twee parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein, aan de voorzijde van uw woning.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit – Welstandsnota Bergen op Zoom
Welstandsniveau: Soepel

Beeldregie

De beeldregie is een aanvulling op het bestemmingsplan waarin de beeldkwaliteit wordt toegelicht. Kortom een gewenst beeld dat dient als toetsingskader voor de welstandscommissie want een beoordeling door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is een vereiste. Bijvoorbeeld een plat afgedekte woning is niet uitgesloten mits er in voldoende mate tegemoet is gekomen aan de gewenste beeldkwaliteit. Het is dus afhankelijk van het type woning in combinatie met de esthetische uitwerking. De vrijstaande woning dient hierbij aan te sluiten. De situering en massavorm van de woningen passen binnen de vastgestelde uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan De Markiezzaten.



De woningen op de particuliere bouw kavels aan de Koekoeksbloem zullen qua stijl en uitstraling aan moeten op de architectuur en woonsfeer van de woningen in Buurt 3, 4 en 5. Het gaat om “robuuste woningen (veelal met kap) met vertrouwde materialen (metselwerk, gebakken dakpannen), een authentieke uitstraling (overstekken, staande vensters) en een zorgvuldige detaillering (metselverbanden, kleuren, integratie zonnepanelen in dakvlakken).” De architectonische uitstraling van de woningen zijn weergegeven in bijgaande impressies.

Informatie over bestemmingsplannen en regelgeving in de bouw kunt u opvragen via de medewerkers van Intakeloket, bereikbaar per e-mail omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl





7 Bouwprocedure

Begeleiding bouwplan en aanvraag omgevingsvergunning

De kavel wordt bouwrijp geleverd. Dat betekent dat de milieukundige staat van de bodem geschikt voor de functie wonen. De adviesnotitie en het verkennend kunt u opvragen. Daarnaast is de bouwgrond vrij van obstakels en op één hoogte met de nutsvoorzieningen tot aan de erfgrans. Voor gestart kan worden met de bouw van uw woning heeft u een omgevingsvergunning nodig.

1. Vertaal uw wensen naar een Programma van Eisen

Voor het uitwerken van een ontwerp is het van belang dat u weet aan welke wensen uw woning zou moeten voldoen. Het zijn wensen met betrekking tot het aantal vertrekken, de indelingen en afmetingen ervan, technische installaties en het uitrustingsniveau. De woonwensen bepalen uiteindelijk de hoogte van het beschikbare bouwbudget.

2. Kies uw adviseur(s)

Bij het ontwerpen, technisch uitwerken en bouwen van een woning komt veel kijken. De keuze van uw adviseur en/ of architect is daarom belangrijk. Het gaat om gekwalificeerde kennis en vertrouwen. Het is mogelijk om traditioneel te bouwen maar ook prefab met een zogenaamde cataloguswoning. Voor een gekwalificeerd architect kunt u het architectenregister raadplegen van de BNA (Bond van Nederlandse Architecten).

3. Ontwerpstappen

Uw ontwerpers c.q. (toekomstige) bouwers zijn bekend met de actuele wet- en regelgeving. Zij kunnen de regels vertalen in het ontwerp van uw woning. Sommige activiteiten zijn mogelijk vergunningsvrij. Online informatie vindt u op:
<https://www.bergenopzoom.nl/omgevingsvergunning>
<https://www.bergenopzoom.nl/initiatievenloket>
<https://omgevingswet.overheid.nl>

Voorlopig ontwerp en vooroverleg

De schetsplannen worden uitgewerkt in bouwplannen met afmetingen, een indicatie van de benodigde constructies, gevelbeelden, materiaal- en kleurkeuzes. Dit voorlopig ontwerp wordt getoetst met Welstand. Dit heet het “Vooroverleg bouwplan” en is onderdeel van het koopproces.

Definitief ontwerp

Na een advies vanuit het vooroverleg kunnen de plannen uitgewerkt worden met detailtekeningen, constructietekening en berekeningen, bouwfysische berekeningen, een bestek en een begroting van de bouwkosten. Met deze documenten kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit kunt u doen of u kunt uw adviseur of architect machtigen.



4 Aanvragen omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning wordt door de afdeling Vergunningen getoetst aan o.a. het gevoerde vooroverleg, Omgevingswet, het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Algemene wet bestuursrecht. Als de aanvraag compleet is en het bouwplan voldoet, ontvangt u de omgevingsvergunning “omgevingsplanactiviteit voor een (ruimtelijke) bouwactiviteit en voor het maken of veranderen van een uitweg. Binnen zes weken na de verzenddatum van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden nog bezwaar maken. Daarna is de omgevingsvergunning onherroepelijk.

5. Aanbesteding bouw woning

In de meeste gevallen zal de woning gebouwd worden door een door u gekozen aannemer tegen een van te voren afgesproken aanneemsom. Om tot een goede keuze van een aannemer te kunnen komen, wordt een bouwplan vaak aanbesteed. Op grond van de bescheiden van uw woning (bestek of technische omschrijving met bijbehorende tekeningen) worden meerdere aannemers uitgenodigd voor een prijsopgave. Op grond hiervan kunt u uw keuze maken. Uw adviseur(s)/ architect kunnen u in deze fase begeleiden en adviseren met betrekking tot de beste strategie om tot het beste resultaat te komen. In het geval van een prefab woning of cataloguswoning

Leges vooroverleg en omgevingsvergunning

Voor het behandelen van het vooroverleg en omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De hoogte van de leges staan beschreven in de “Verordening van de gemeenteraad van Bergen op Zoom inhoudende Legesverordening Bergen op Zoom”. Vanaf artikel 2.3 worden de kosten van het Vooroverleg en de omgevingsvergunning beschreven. De verordening kunt inzien op:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR733304/1>

Informatie

Voor informatie over de verkoopinformatie kunt u contact opnemen met de heer A.A. (Sander) de Groot, medewerker Grondzaken. Hij is bereikbaar op het telefoonnummer 0164 – 277015 en/of per e-mail: grondzaken@bergenopzoom.nl.

Voor informatie over vergunningen en bouwregels kunt u contact opnemen met het initiatievenloket via omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl.





Inschrijfformulier

De Markiezen Koekoeksbloem Bergen op Zoom

Het formulier kan aangeboden worden aan AQTE Notarissen van 1 november 2025 tot en met 28 november 2025 voorzien van een kopie geldig legitimatiebewijs op het email-adres van Aqte notarissen: info@aqte.nl.

1. De ondergetekende (n):

Voorletters + Naam (1) :
Geboortedatum (1) :
Telefoon (1) :
E-mailadres (1) :
Voorletters + Naam (2): :
Geboortedatum (2) :
Telefoon (2) :
E-mailadres (2) :
Adres :
Postcode :
Woonplaats :

2. Burgerlijke staat: ongehuwd/samenwonend/gehuwd/geregistreerd partner*
(* svp omcirkelen), **Hierna (tezamen) te noemen inschrijver.**

3. schrijft/ schrijven, uitsluitend voor zichzelf in voor een

een bouwkael aan de Koekoeksbloem

Datum: Plaats:

Handtekening (1)

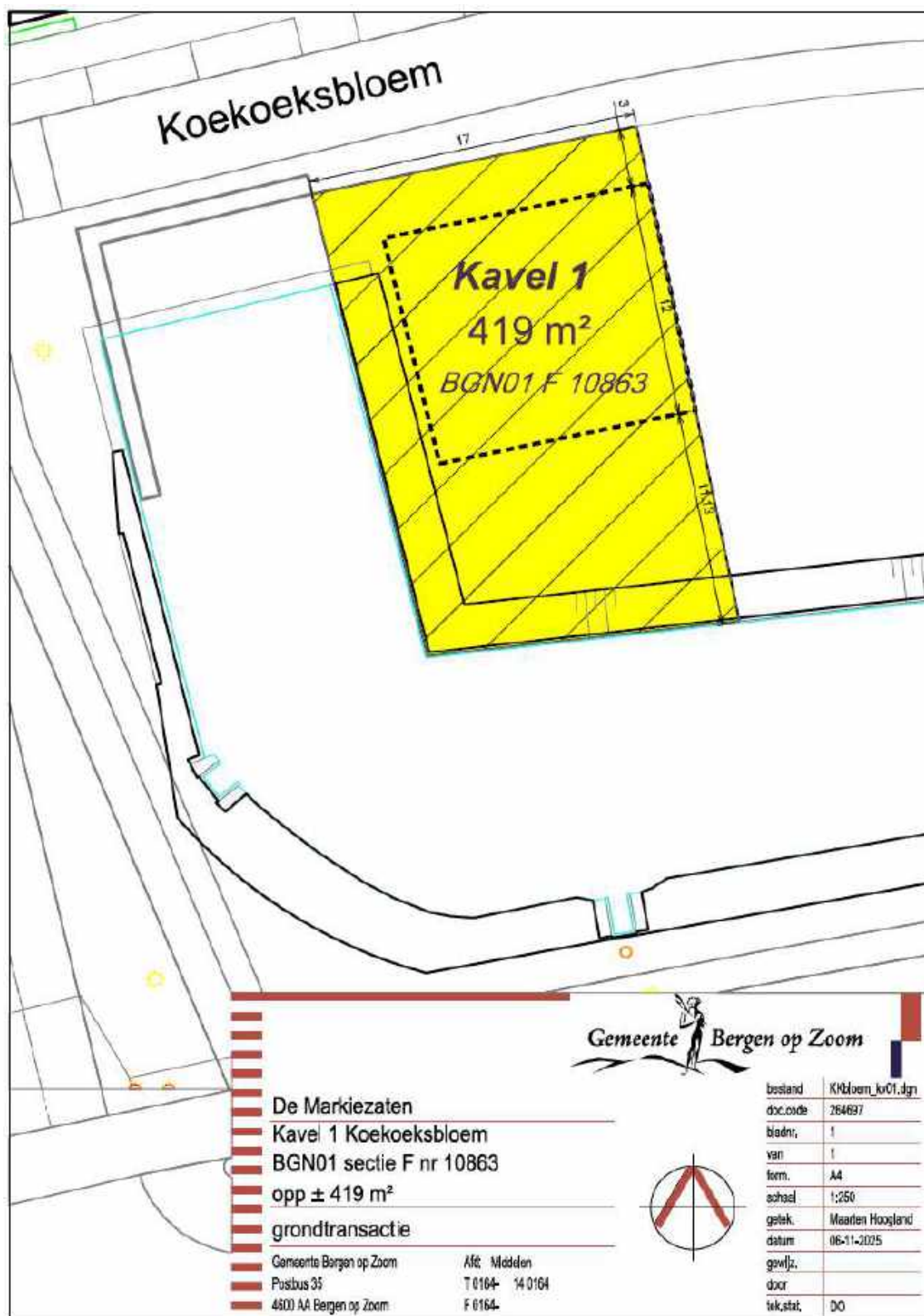
Handtekening (2)

.....

.....

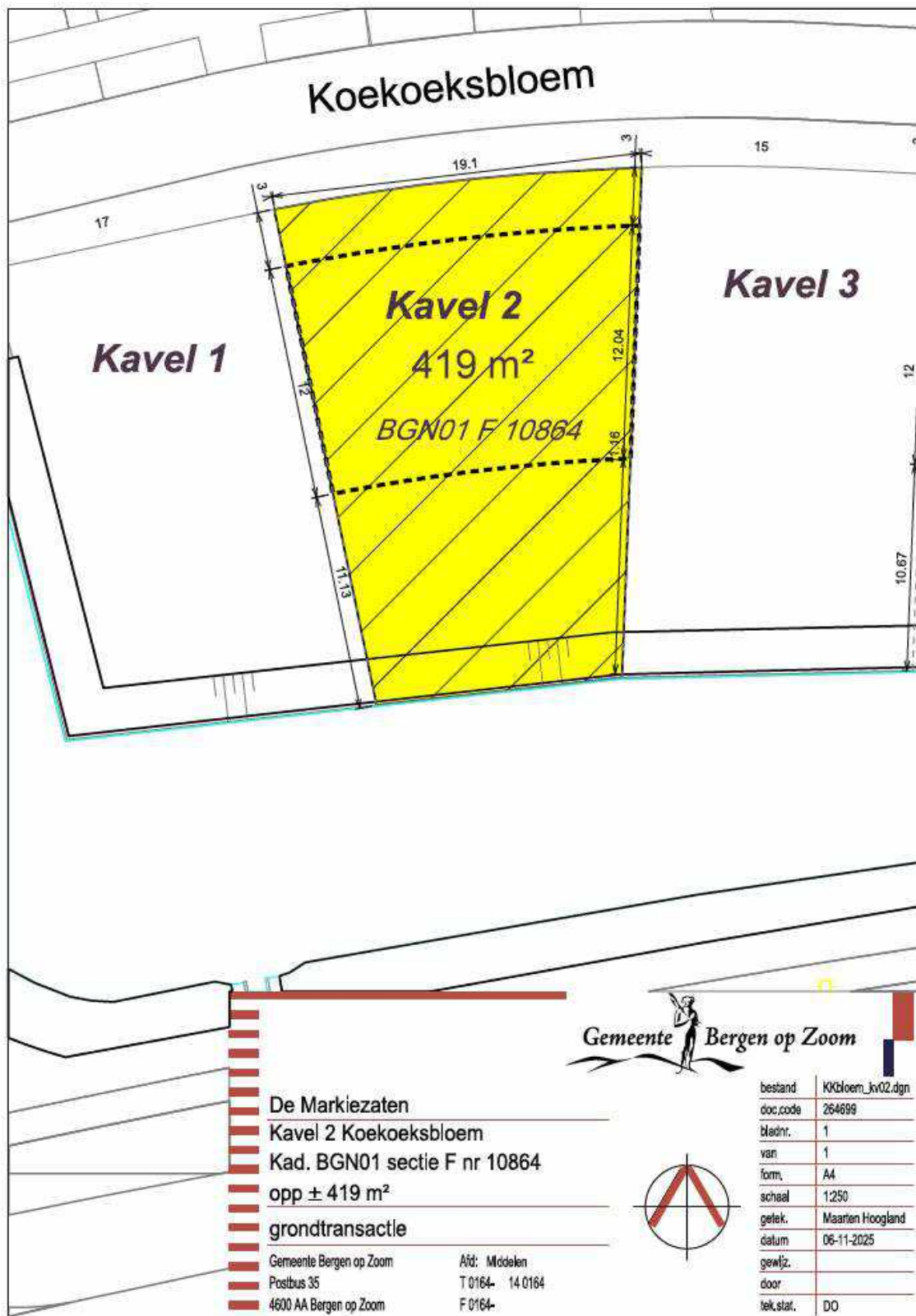


Koekoeksbloem 1 € 220.000,-- V.O.N.



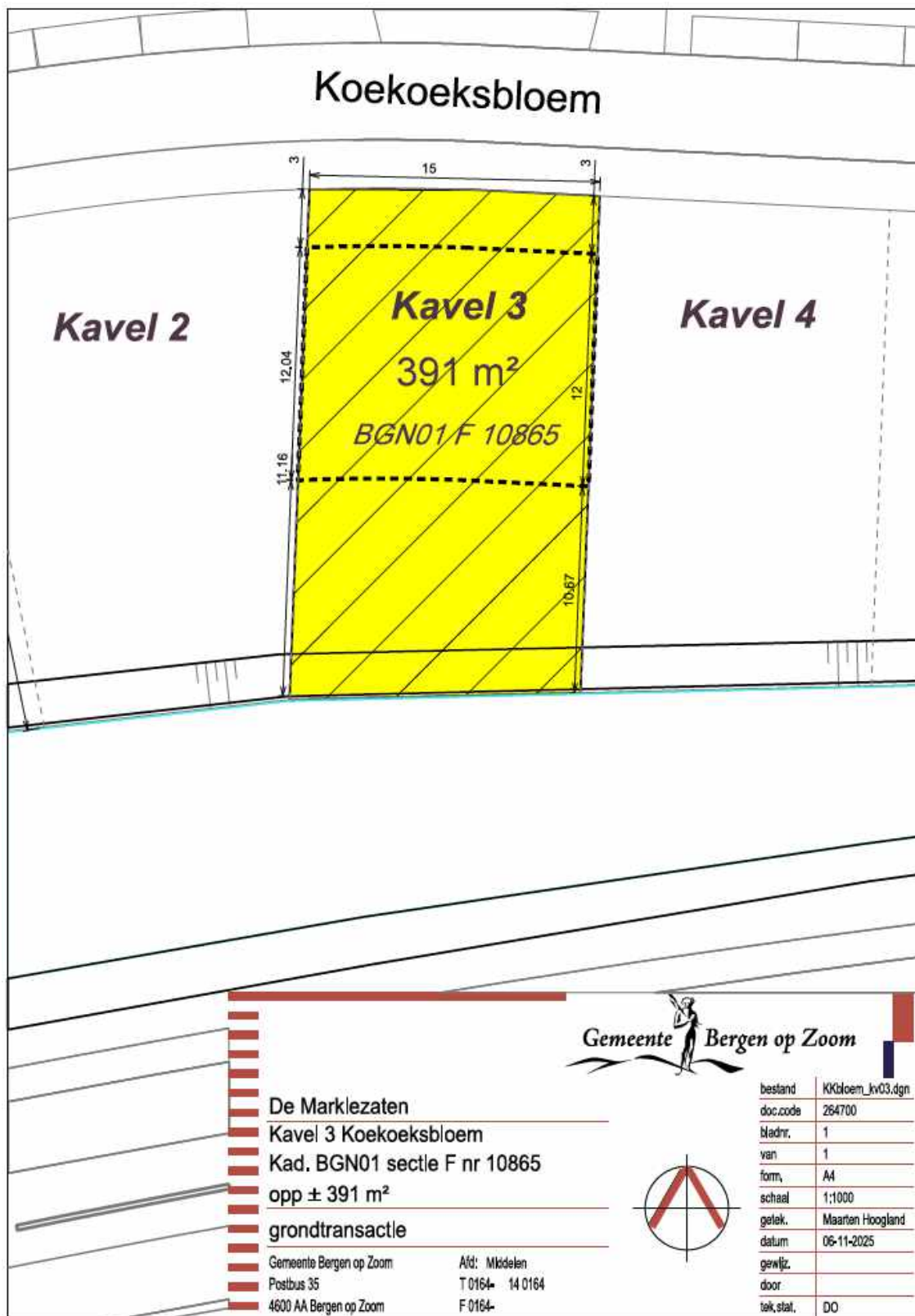


Koekoeksbloem 2 € 220.000,-- V.O.N.



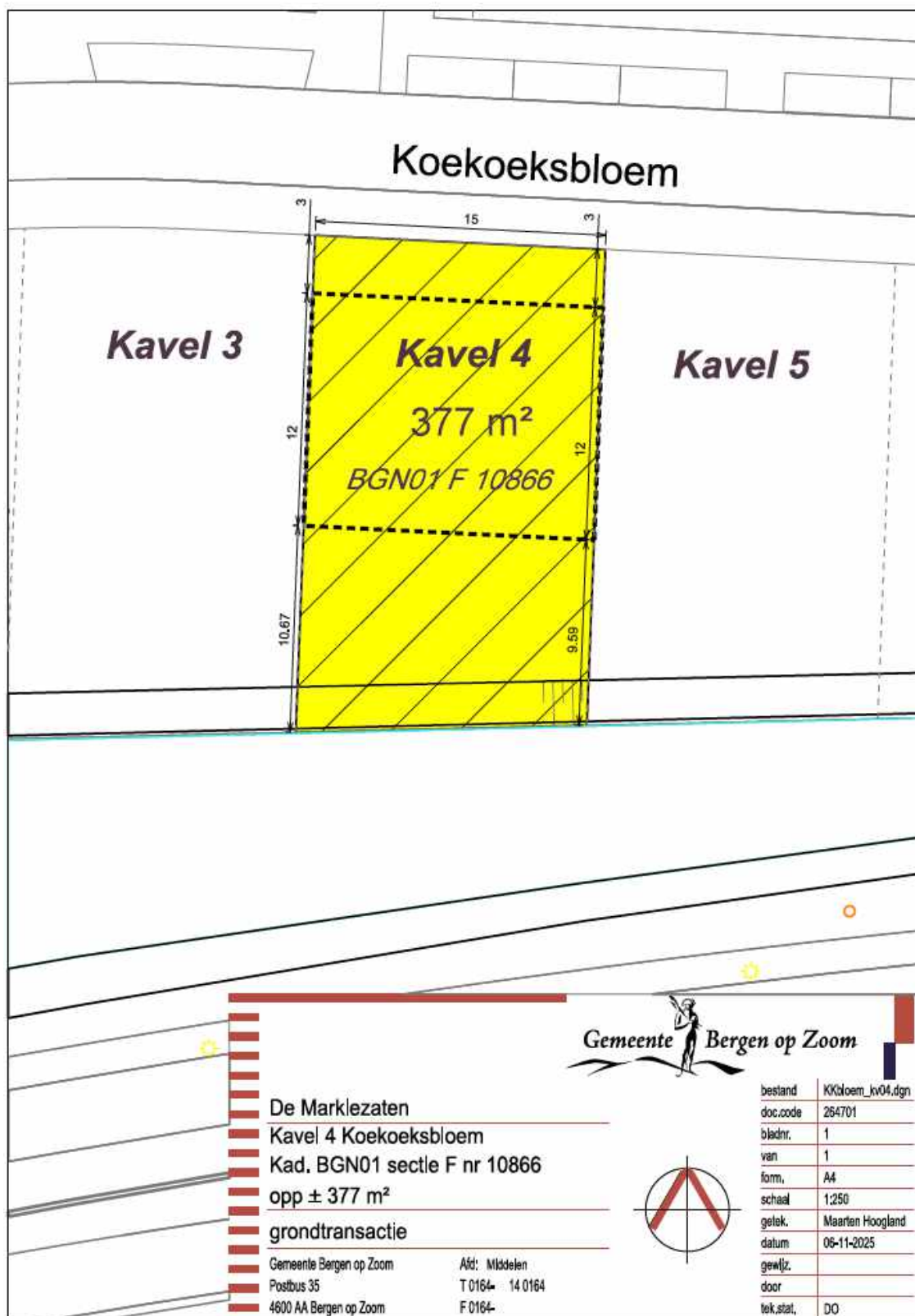


Koekoeksbloem 3 € 207.500,-- V.O.N.



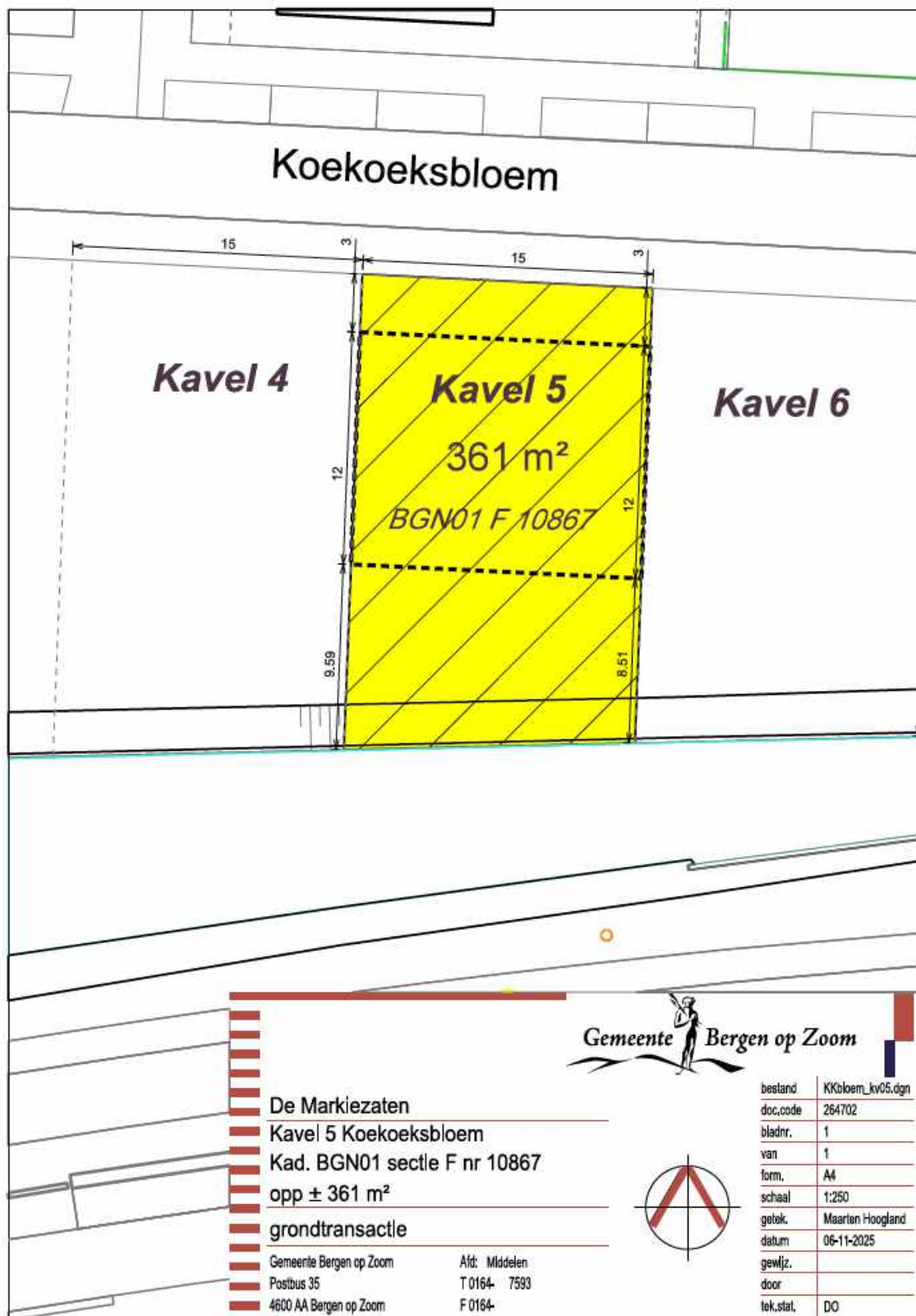


Koekoeksbloem 4 € 202.500,-- V.O.N.



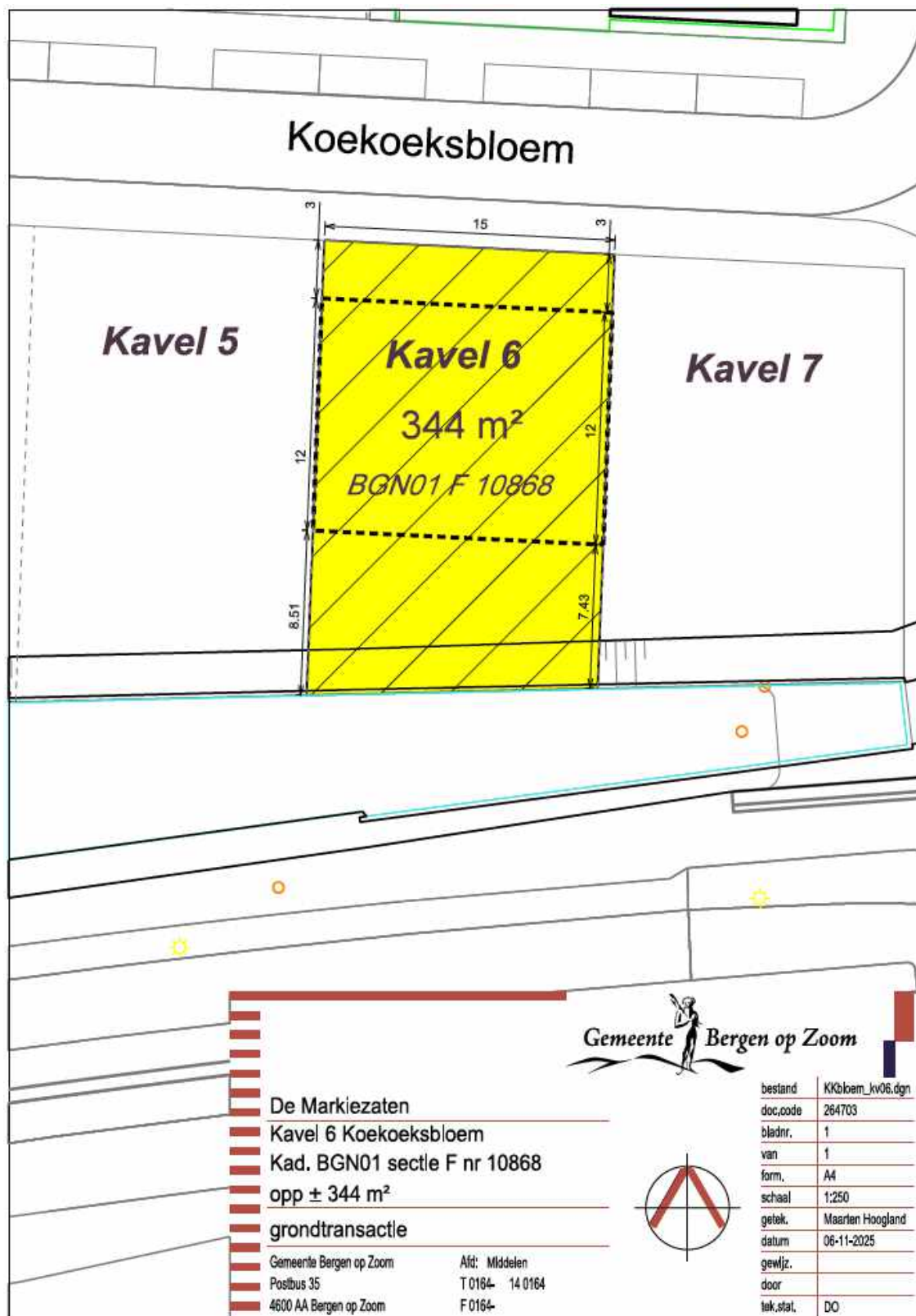


Koekoeksbloem 5 € 190.000,-- V.O.N.



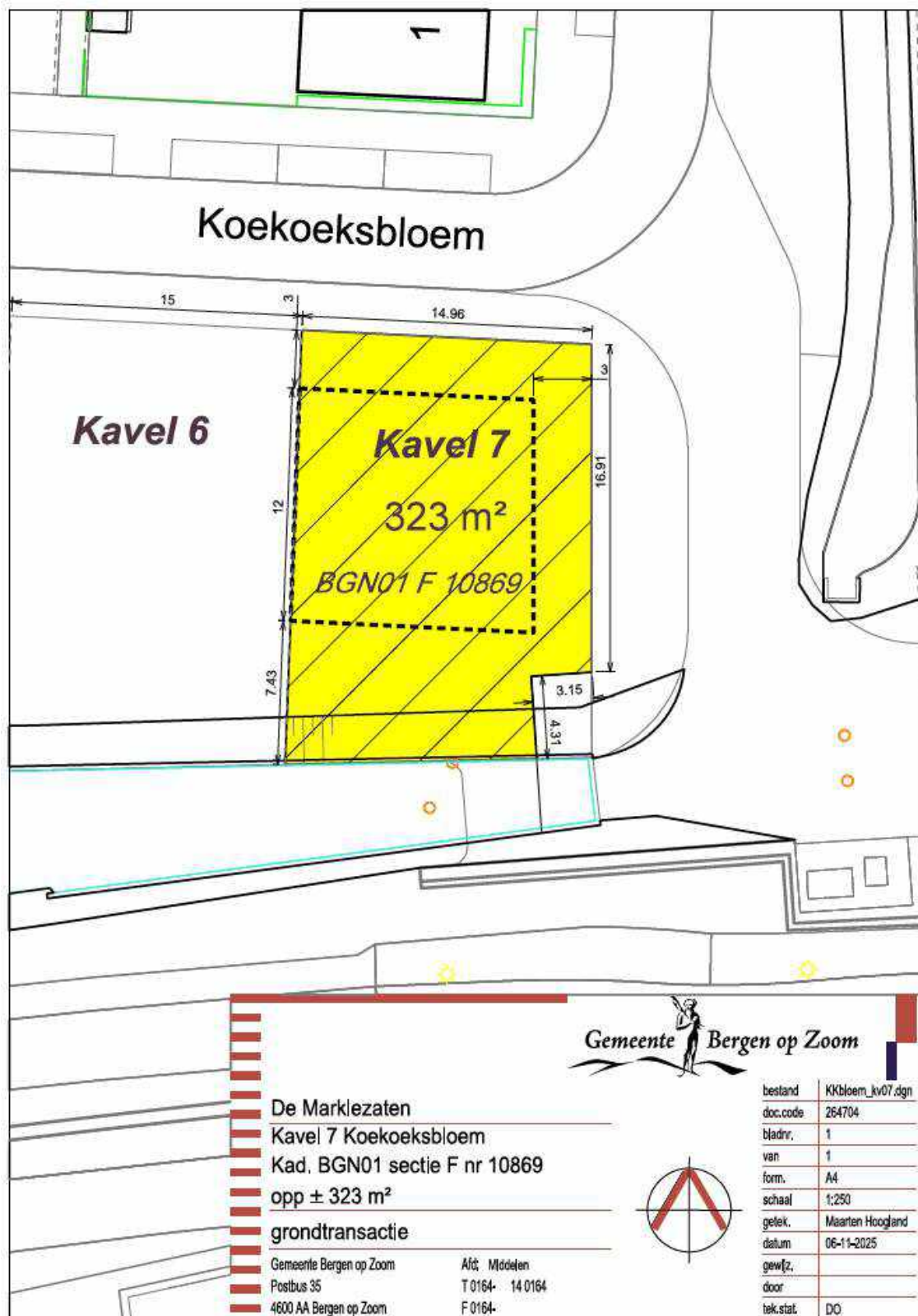


Koekoeksbloem 6 € 185.000,-- V.O.N.





Koekoeksbloem 7 € 172.500,-- V.O.N.





Veel gestelde vragen

Afvalverzameling

Grondgebonden woningen krijgen eigen mincontainers voor restafval, papier en GFT-E. Bij mincontainers komen geen extra aanlegkosten. Men betaalt afvalstoffenheffing en de organisatie Saver stelt mincontainers beschikbaar zodra men er is ingeschreven. Voor meer informatie: <https://www.saver.nl>

Akoestisch onderzoek

In beginsel is er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Tenzij uit de beoordeling aan de bouwtechnische regelgeving blijkt dat er voorzienende maatregelen getroffen moeten worden. Ook dit valt onder de technische bouwmelding. Voor bouwkegel 7 kan dit het geval zijn. Vragen over vergunningen:

omgevingsvergunning@bergenopzoom.nl

Bodemkwaliteit

De bodem is geschikt voor wonen met erf. De notitie en/ of het bodemonderzoek zijn op verzoek beschikbaar.

Bouwrijp

De grond is geschikt voor bebouwing. Dit betekent dat aan de grond c.q. aan het projectgebied, waar nodig – naar het oordeel van de gemeente - de volgende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd:

- het opruimen van obstakels, sloop van gebouwen inclusief de funderingen;
- het verwijderen van oude onder- en bovengrondse infrastructuur, onder nieuw profiel brengen van het projectgebied, inclusief eventuele aan- of afvoer van grond en het zorgen voor een goede grondwaterregulering door, indien noodzakelijk, drainage en/of duikers aan te brengen;
- het aanbrengen van voldoende straatkolken om de bouwwegen voldoende te kunnen laten afwateren;
- het aanbrengen van hoofdriolering voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en het aanbrengen van de riooluitleggers tot aan de erfgrens van de bouwpercelen;
- het aanleggen van tenminste die nutsvoorzieningen die noodzakelijk zijn om te kunnen bouwen. Het betreft de voorzieningen zoals water, riolering en elektriciteit.

De nutsvoorzieningen voor worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. De koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven en de daarvoor verschuldigde aansluitkosten te voldoen.

Erfafscheiding

De koper is verplicht op de erfgrens tussen de onroerende zaak en het openbaar gebied een erfafscheiding te plaatsen en in stand te houden, zijnde een (blok)haagbeuk tot circa tachtig centimeter (80 cm) hoog bij aan de straatzijde en aan de zijkant van de voortuin die aan de openbare ruimte grenst en een met hedera begroeid hekwerk tot circa twee meter (200cm) hoog aan de zijkant van de tuin (erf) die aan de openbare ruimte grenst.



Hoogte bouwpeil

Het bouwpeil bedraagt 1,95 boven NAP.

Kruipruimte

Een kruipruimte is mogelijk indien met in een gedegen drainage wordt voorzien. Tevens het advies om een schelpen bed aan te leggen en de wanden vochtwerend te behandelen. Bij de woningen aan de Kievitsbloem ondervinden naar verluidt geen problemen met wateroverlast. Tip: de aannemer zal waarschijnlijk een bouwput maken met een drainage. Houdt deze intact en sluit deze aan op de hemelwaterafvoer.

Omgevingsvergunning

Vergunning die betrekking heeft op het verrichten van de volgende activiteit(en):

1. een (technische) bouwactiviteit (art 5.1 lid 2 onder a Ow);
2. een omgevingsplanactiviteit voor een (ruimtelijke) bouwactiviteit (art. 5.1 lid 1 onder a Ow);
3. een omgevingsplanactiviteit voor het maken of veranderen van een uitweg (art 5.1 lid 1 onder a Ow);

Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hierin staan alle wetten en regels voor de fysieke leefomgeving. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. Het is een wet die gaat over alles wat je buiten ziet, hoort of ruikt. Met de komst van de Omgevingswet zijn een heleboel wetten en regels samengevoegd in één wet.

De Knip.

De Omgevingswet is in de plaats gekomen van de vorige wetgeving, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de Omgevingswet is veel veranderd ten opzichte van de Wabo.

De bouwtechnische en ruimtelijke beoordeling is uit elkaar gehaald en gesplitst in twee los van elkaar staande activiteiten. De zogenoemde (technische) bouwactiviteit en de (ruimtelijke) omgevingsplanactiviteit. Dit heet “de knip”.

Belangrijke wet is ook de wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb).

Technisch bouwen, melding plichtig.

Het bouwen van een grondgebonden woning is meldingsplichtig, gevolgklasse 1. U hoeft geen aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (technische bouwactiviteit) aan te vragen. De Wkb bepaalt dat bij gevolgklasse 1, niet de gemeente uw bouwkwaliteit (zowel voor als tijdens de bouw) beoordelen, maar dat deze beoordeling is overgedragen van de overheid naar een private kwaliteitsborger. Wel dient u via www.omgevingswet.overheid.nl een melding bouwactiviteit in te dienen.



Ruimtelijke vergunning

Aan de andere kant van de knip gaat het niet over het bouwtechnisch risico, maar over de impact van het initiatief op zijn omgeving. We spreken dan over de omgevingsplanactiviteit. In het deel van het omgevingsplan staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn. Een regel kan zijn dat er een omgevingsvergunning nodig is. In dat geval bevat het omgevingsplan ook de beoordelingsregels en de aanvraagvereisten.

Meer informatie leest u op: [Omgevingswet | Gemeente Bergen op Zoom](#)

Oppervlakteverschil

Het verschil tussen de door de gemeente aangegeven oppervlakte van het verkochte en de werkelijke oppervlakte daarvan, vastgesteld door of namens het Kadaster, wordt niet verrekend, tenzij het verschil meer dan 5 % bedraagt van genoemde oppervlakte; in dat geval komt voor verrekening slechts in aanmerking het verschil in oppervlakte voor zover dat meer bedraagt dan 5%.

Parkeerplaatsen

Koper zal wat op basis van de richtlijnen zoals vastgelegd in de vigerende nota P-normering gemeente Bergen op zoom tenminste twee (2) opstelplaatsen parkeerplaatsen realiseren op eigen erf aan de voorzijde van het perceel, garages niet inbegrepen.

Sondering

Voor elke kavel is een apart sonderingsrapport noodzakelijk. Op basis van dit rapport wordt de lengte van de palen van de fundering gebaseerd. Dit geldt echter niet voor de vergunning van de gemeente. Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Daarin is een knip gemaakt tussen een technische vergunning en een ruimtelijke vergunning. Voor projecten die vallen onder gevolgklasse 1, waaronder de grondgebonden woningen, geldt vanaf 1 januari een technische meldplicht. Kortom er is geen technische vergunning meer nodig. Dat betekent niet dat deze documenten er niet meer moeten zijn. Men zal deze documenten moeten hebben als onderdeel van de bouwmelding. In de bouwmelding in combinatie met de gereed melding moet aangetoond worden dat men bouwt en heeft gebouwd volgende bouwtechnische voorschriften. Men zal moeten kunnen aantonen dat men gaat bouwen conform de regels van het Bouwbesluit, tegenwoordig het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Talud en oeverbeschoeiing

Na het bouwen zal pas duidelijk worden hoe groot het hoogteverschil uiteindelijk is. Koper is verplicht (de beschoeiing van) het talud van het verkochte in stand te houden, te beheren en te onderhouden, te repareren, te vernieuwen en voor zover van toepassing de voorschriften van de watervergunning na te leven. Het realiseren van een steiger/ vlonder is mogelijk, wel vergunning plichtig.



Bouwregels

De onroerende zaken zijn gelegen in het uitwerkingsplan “De Markiezen, Meander fase 2 – buurt 5” van de gemeente Bergen op Zoom, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 17-09-2023.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Wonen".

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, erven, tuinen, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Maatvoering:

Maximum goothoogte (m): 6

Maximum bouwhoogte (m): 11

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan verwijzen wij u naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.omgevingsloket.nl (referentie NL.IMRO.0748.UP207g-0301).

Het hoofdgebouw dient minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. De bijgebouwen zoals een garage, aanbouw of uitbouw mogen tegen de perceelsgrens aangebouwd worden. Garages kunnen bijvoorbeeld tegen elkaar aangebouwd worden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in een woning;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, erven, tuinen, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen;

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. als woningtype zijn toegestaan:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-één': vrijstaande en twee-aan-één gebouwde (dubbele) woningen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': vrijstaande, twee-aan-één gebouwde (dubbele) woningen en drie en meer aan-één-gebouwde (rij-)woningen;
 - 4. indien het woningtype niet nader is bepaald, zijn alle woningtypes toegestaan;



- c. de goot- en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan binnen het bouwvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' óf de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p) mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor parkeerdoeleinden en voor bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals genoemd in 6.1 onder b;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'erf' (e) mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer dan 50% van de als 'erf' aangeduide gronden mag bedragen, tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
 - 2. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 30 centimeter van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
 - 3. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - 4. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' (t) geldt het volgende:
 - 1. bijbehorend bouwwerken aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - de diepte van het bijbehorend bouwwerk gemeten uit de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
 - de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de openbare weg niet minder mag bedragen dan 2 meter;
 - de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - de breedte van het bijbehorend bouwwerk maximaal 50% van de breedte van de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 2. voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat:
 - de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 meter;
 - de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - overkappingen zijn niet toegestaan.
- g. voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat:
 - 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
 - 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 - 3. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter.



6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Goothoogte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2](#) onder c voor het verhogen van de goothoogte met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte mag ten hoogste gelijk zijn aan de aangegeven bouwhoogte;
- b. er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen verhoging;
- c. de verhoging leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor omliggende percelen.

6.3.2 Begrenzing bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2](#) onder a voor het aanpassen van de begrenzing van het bouwvlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bouwgrenzen mogen met ten hoogste 2 meter worden verschoven;
- b. de aanpassing mag niet tot gevolg hebben dat een bestemmingsgrens wordt overschreden;
- c. de aanpassing leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor omliggende percelen;
- d. er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de aanpassing;
- e. er wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.