

Programma van Eisen

Realisatie van 32 woningen, Korstenhof Zuid te Boerdonk

Datum: 10 september 2026
Auteur: Gemeente Meierijstad
Versienummer: 1.0

Inhoud

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Leeswijzer	2
1.2	Definities	2
2.	Beschrijving van de opdracht	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Opdracht	4
2.2.1	Algemeen	4
2.2.2	Plangebied en projectgebied	4
2.2.3	Programmering	6
2.2.4	Planologisch kader	8
2.2.3.	Beeldkwaliteit	9
3.	Programma van Eisen	9
3.1	Woonkwaliteit	9
3.2	Beeldkwaliteit	10
3.3	Duurzaamheid	11
3.4	Proceseisen	12
	Bijlagen	14
	Bijlage A – Beeldkwaliteitsplan Korstenhof Zuid	14
	Bijlage B – Stedenbouwkundig ontwerp Korstenhof Zuid	14
	Bijlage C – Stedenbouwkundige schets Korstenhof Zuid	14

1. Inleiding

1.1 Leeswijzer

In dit Programma van Eisen zijn de eisen van het projectgebied binnen het plan Korstenhof Zuid in Boerdonk uitgewerkt. In hoofdstuk 1 is de inleiding uitgewerkt met de leeswijzer en gehanteerde definities. In hoofdstuk 2 is beknopt de opdracht en context beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de eisen uitgewerkt.

1.2 Definities

Term	Definitie
Accentlocatie	Een specifieke locatie binnen het stedenbouwkundig plan waar afwijking van de standaard bouwvorm (bijv. extra bouwlaag) is toegestaan ter versterking van de ruimtelijke structuur.
Beeldbepalende erfafscheiding	Een erfafscheiding die grenst aan het openbaar gebied en bepalend is voor het straatbeeld. Dient te voldoen aan esthetische richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan.
Dure woning	Een koopwoning in het hogere prijssegment. De exacte prijsklasse wordt door de gemeente bepaald op basis van de betaalbaarheidsgrenzen die het Rijk hanteert.
Erfafscheiding	Een fysieke afscheiding van een perceel, bijvoorbeeld een haag, hek of muur. Binnen het plan veelal uitgevoerd in natuurlijke materialen.
GBO (Gebruiksoppervlakte wonen)	De bruikbare oppervlakte binnen een woning die gebruikt mag worden voor wonen, zoals bepaald volgens NEN 2580.
Goedkope woning	Een koopwoning in het lage prijssegment. De exacte prijsklasse wordt door de gemeente bepaald op basis van de betaalbaarheidsgrenzen die het Rijk hanteert.
Goothoogte	De hoogte van de onderkant van het dak, gemeten vanaf het maaiveld tot aan de dakgoot.
Groene berging	Een landschappelijk ingerichte voorziening voor de opvang en infiltratie van regenwater, vaak gelegen in openbaar groen.
Inheemse beplanting	Planten- en boomsoorten die van nature in het Nederlandse ecosysteem voorkomen.
Kapvorm	De vorm van het dak, bijvoorbeeld een Zadelkap of Wolfskap.
Kettingbeding	Een bepaling in een akte die verplichtingen overdraagbaar maakt aan toekomstige eigenaren. In dit geval bijvoorbeeld de verplichting tot het aanleggen en behouden van een waterberging.
Middeldure woning	Een koopwoning in het middensegment qua prijs. De exacte prijsklasse wordt door de gemeente bepaald op basis van de betaalbaarheidsgrenzen die het Rijk hanteert.
Molgoot	Een ondiepe goot in het straatwerk, bedoeld voor de bovengrondse afvoer van regenwater naar een infiltratievoorziening.
Omgevingsplan	Een juridisch plan waarin de gemeente vastlegt hoe de ruimte binnen een bepaald gebied mag worden gebruikt. Het bestemmingsplan bepaalt onder andere waar gebouwd mag worden, welke functies (zoals wonen, groen of verkeer) zijn toegestaan, en aan welke bouwregels moet worden voldaan.
Rug-aan-rug woning	Een woningtype waarbij de achtergevel direct grenst aan de achtergevel van een andere woning, zonder achtertuin.

Terrasafschieding	Een fysieke afscheiding tussen twee aangrenzende terrassen, bedoeld om privacy en begrenzing te creëren.
Stedenbouwkundige schets	Een ruimtelijke weergave van het plan waarin de verkaveling, woningtypes, ontsluitingen en groenzones globaal zijn aangegeven.
Verharde grondafwerking	Elk oppervlak dat is bedekt met materialen zoals asfalt, beton of bestrating, in tegenstelling tot een onverhard oppervlak (zoals gras of grind).
Waterberging	Een voorziening waarin tijdelijk regenwater wordt opgeslagen om overbelasting van het riool te voorkomen.
Waterdoorlatende verharding	Verharding die zélf poreus is, waardoor water erdoorheen de ondergrond in kan zakken.
Waterpasserende verharding	Verhardingsmateriaal waarbij water tussen de voegen of openingen in de bestrating kan wegvloeien naar de ondergrond.
Wolfskap	Een dakvorm waarbij de zijanten van de kap ook schuin aflopen, vaak gebruikt om windbelasting te verminderen.
Zadelkap	Een dak met twee hellende dakvlakken die samen een nok vormen.

2. Beschrijving van de opdracht

2.1 Algemeen

De door de opdrachtnemer te verrichten werkzaamheden zullen geschieden op basis van de eisen zoals beschreven in dit Programma van Eisen, waarbij dient te worden voldaan aan de contractuele voorwaarden van de koopovereenkomst.

2.2 Opdracht

2.2.1 Algemeen

In Boerdonk, net als in de rest van gemeente Meierijstad, is er een grote behoefte aan nieuwe woningen. Om aan deze vraag te voldoen, ontwikkelt de gemeente aan de rand van Boerdonk een nieuw woningbouwplan met circa 80 woningen.

Tussen de Geluckweg en de voetbalvelden wordt een nieuwe wijk gerealiseerd. De wijk is per auto bereikbaar via de Pastoor van Schijndelstraat. Voor fietsers en voetgangers worden tevens verbindingen aangelegd naar de Geluckweg en de Veerstraat. Centraal in het plangebied komt een groene zone die ook zal fungeren als locatie voor regenwaterberging. Rondom deze groenzone wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd, zowel in prijsklassen als in woningtypen.

2.2.2 Plangebied en projectgebied

Het plangebied Korstenhof Zuid is weergegeven op onderstaande kaart. Het projectgebied is daarbij gemarkeerd in het groen. Binnen het totale plangebied is ruimte voor de realisatie van 80 woningen. Woningcorporatie Area ontwikkelt 22 sociale huurwoningen aan de noordzijde van het plangebied. De gemeente verkoopt daarnaast 11 vrije kavels. Tevens worden er 10 woningen verkocht via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

De scope van deze opdracht betreft enkel het centrale deel van het plangebied Korstenhof Zuid. Binnen dit projectgebied worden 32 koopwoningen gerealiseerd. De woningpercelen en erfgrenzen zijn opgenomen in het totale stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied (zie bijlage 2). De openbare ruimte wordt door de gemeente gerealiseerd, de scope van deze opdracht betreft de ontwikkeling van de kavels naar 32 woningen en bijbehorende voor- en achtertuinen.



Stedenbouwkundig ontwerp (zie bijlage 2) van het projectgebied, scope ontwikkelaar groen gemarkeerd.



Stedenbouwkundige schets (zie bijlage 3) van het projectgebied, met woningtype en prijssegment.

2.2.3 Programmering

In onderstaande tabel is aangegeven welke woningtypes binnen het plangebied dienen te worden gerealiseerd, verdeeld over drie prijssegmenten. De locaties van de verschillende types woningen zijn aangegeven in de Stedenbouwkundige schets (zie bijlage 3) en onderstaande afbeelding.

Kavel-nummer	Kavel oppervlakte	Prijs-segment ¹	Type woning	Breedte x diepte	Gebruiks-oppervlakte (min.)	Parkeer-plekken op eigen terrein
2	395 m ²	Duur	Vrijstaand		130 m ²	2
4	267 m ²	Duur	Rijwoning	5,8mx11m	105 m ²	2
6	122 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,2mx10m	78 m ²	
8	128 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,2mx10m	78 m ²	
10	207 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,2mx10m	78 m ²	2
12	134 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,0mx10m	75 m ²	
14	83 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,0mx10m	75 m ²	
16	83 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,0mx10m	75 m ²	
18	133 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,0mx10m	75 m ²	
20	555 m ²	Duur	Vrijstaand		130 m ²	2
46	126 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,0mx10m	75 m ²	
48	84 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,0mx10m	75 m ²	
50	84 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,0mx10m	75 m ²	
52	126 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,0mx10m	75 m ²	
54	227 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,2mx10m	78 m ²	2
56	123 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,2mx10m	78 m ²	
58	203 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,2mx10m	78 m ²	1
60	157 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,2mx10m	78 m ²	1
62	122 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,2mx10m	78 m ²	1
64	157 m ²	Middelduur	Rijwoning	5,2mx10m	78 m ²	1
22,26,28, 32,34,38 40,44	90,25 m ²	Goedkoop	Rug-aan-rug	8mx8m	Max. 65 m ²	
24,30,36, 40	76 m ²	Goedkoop	Rug-aan-rug	8mx8m	Max. 65 m ²	

¹ Prijssegmenten worden jaarlijks vastgesteld, voor 2026: goedkoop (< €294.000 VON), middelduur (tussen €294.000 en €420.000 VON), duur (> € 420.000 VON).



Kavelnummering binnen het projectgebied.

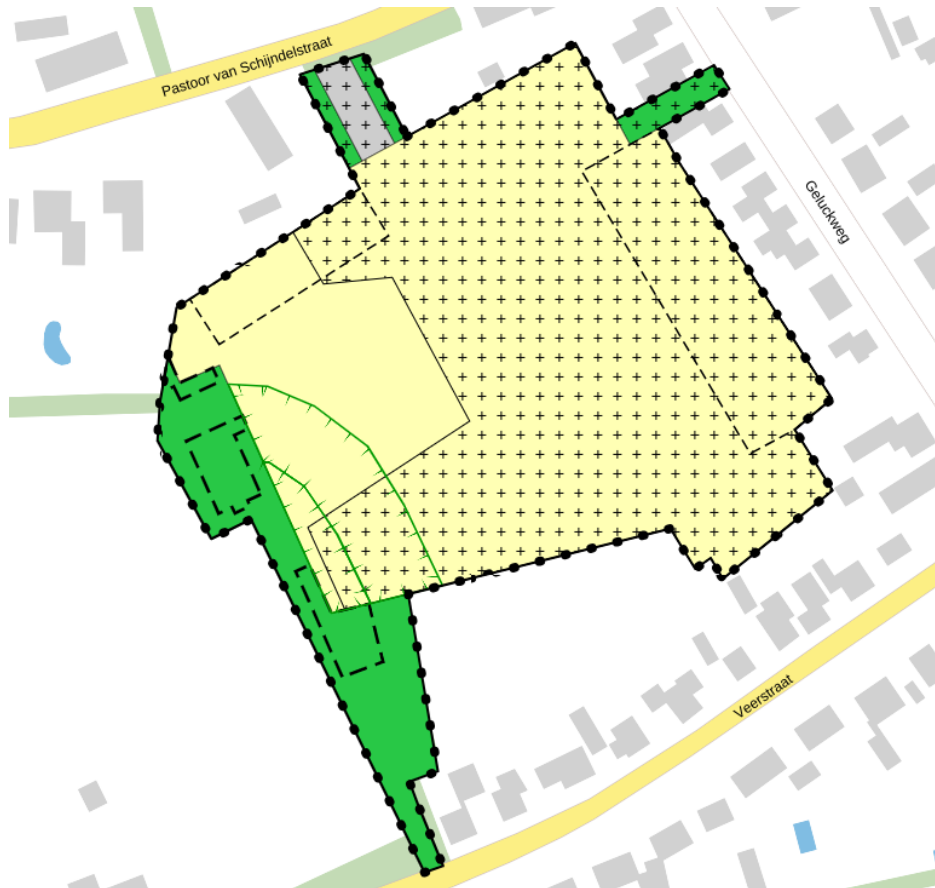


Huisnummering binnen het projectgebied.

2.2.4 Planologisch kader

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Korstenhof Zuid Boerdonk' dat op 7 november 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad (planidentificatienummer:

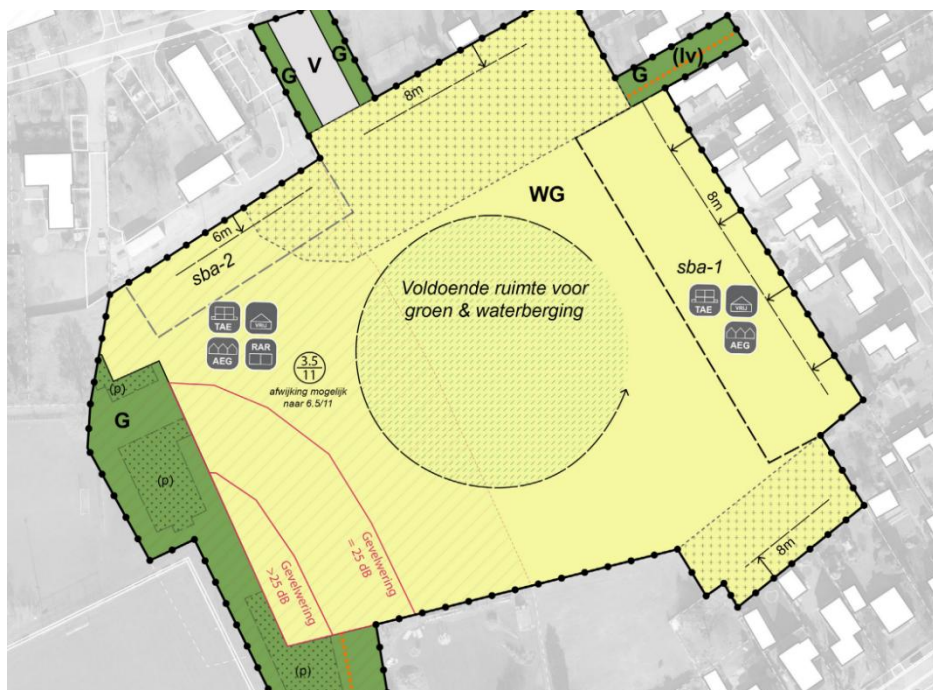
NL.IMRO.1948.BOE000BP0012023P-VG01). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit bestemmingsplan van rechtswege omgezet naar een Omgevingsplan. Dit plan maakt de realisatie van maximaal 80 woningen mogelijk. De verdere uitwerking van het woningaanbod dient te passen binnen de geldende planologische kaders.



Uitsnede uit het bestemmingsplan/ Omgevingsplan.

2.2.3. Beeldkwaliteit

Ten behoeve van bouwplan Korstenhof Zuid is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Onderstaand is de bijbehorende regiekaart opgenomen, waarin de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied zijn opgenomen.



Uitsnede uit het beeldkwaliteitsplan, de regiekaart.

3. Programma van Eisen

Uitgangspunt in dit PvE is dat de geleverde bouwwerken voldoen aan alle relevante wettelijke kaders, normen, vergunningen, gedragscodes, protocollen en richtlijnen, waaronder het Omgevingsplan, de principes uit het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig ontwerp en de Stedenbouwkundige schets.

3.1 Woonkwaliteit

Eis-ID	Eis Naam	Eis beschrijving
Eis-01	Type woningen	De volgende type woningen dienen gerealiseerd te worden: - 18 rijtjeswoningen - 2 vrijstaande - 12 rug-aan-rug woningen.
Eis-02	Prijssegment woningen	De woningen dienen te worden verkocht binnen de volgende prijssegmenten (zie par 2.2.3): - 12 goedkope koopwoningen - 17 middeldure koopwoningen - 3 dure koopwoningen
Eis-03	Woninggrootte	De minimale gebruikersoppervlakte van de woningen is opgenomen in de tabel in paragraaf 2.2.3.
Eis-04	Woningbreedte en diepte	De woningbreedte en -diepte is opgenomen in de tabel van paragraaf 2.2.3. Voor de vrijstaande woningen is de woningbreedte vrij en is een maximale woningdiepte van 15,0 m toegestaan.
Eis-05	Geluidswering	Voor de woningen die binnen de 'milieuzone - aandachtsgebied geluid 2' vallen, geldt dat de gevels worden voorzien van een aanvullende geluidswering van ten minste 25 dB.

Eis-06	Parkeerplekken	Bij de vrijstaande woningen en bij een aantal rijwoningen dienen op eigen terrein parkeerplekken te worden gerealiseerd. De desbetreffende woningen en het aantal benodigde parkeerplekken zijn weergegeven in het stedenbouwkundig ontwerp en de programmering (zie bijlage 2).
--------	----------------	--

3.2 Beeldkwaliteit

Eis-ID	Eis Naam	Eis beschrijving
Eis-07	Verkaveling	De verkaveling zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp (zie bijlage 2) wordt gehanteerd.
Eis-08	Positionering woningtypes	Voor de positionering van de verschillende woningtypes wordt de Stedenbouwkundige schets (zie bijlage 3) gehanteerd.
Eis-09	Positionering woning - voorkant	De minimale afstand van de woning tot de voorste perceelgrens bedraagt: - Rug-aan-rug woningen: 1,50 meter; - Rijwoningen: 2,00 meter; - Vrijstaande woningen: 3,00 meter
Eis-10	Positionering woning - zijkanten	Indien een zijgevel van de woning is gericht op de weg of openbaar gebied, geldt: - Eindwoningen (rij- en rug-aan-rug): minimaal 1 meter afstand tot één zijdelingse perceelgrens; - Vrijstaande woningen: minimaal 3 meter afstand tot beide zijdelingse perceelgrenzen (let op: dit is in huidige stedenbouwkundige ontwerp niet het geval, hiervoor is een wijziging middels BOPA-procedure nodig).
Eis-11	Positionering woning - achterkant	De afstand tussen de woning en de achterste perceelgrens bedraagt minimaal 8 meter.
Eis-12	Vorm woning	De woningen kennen een heldere hoofdvorm met een eenduidige, rechthoekige plattegrond, die evenwijdig aan de weg is gepositioneerd.
Eis-13	Hoogte woningen1	De woningen bestaan uit anderhalve bouwlaag met kap.
Eis-14	Hoogte woningen2	De hoekwoningen uit het middeldure en dure segment mogen op de (in de Stedenbouwkundige schets, zie bijlage 3) aangegeven 'Accentlocaties' uit twee bouwlagen bestaan.
Eis-15	Hoogte woningen3	De bouwhoogte bedraagt nooit meer dan 11 meter.
Eis-16	Gevels1	Horizontale gevelgeleding moet duidelijk naar voren komen.
Eis-17	Gevels2	Er is duidelijk onderscheid tussen kap en gevel.
Eis-18	Gevels3	De zijgevels met wandopeningen gericht op het openbaar gebied worden met extra zorg ontworpen.
Eis-19	Gevel detaillering	In de gevel dient dieptewerk gerealiseerd te worden (reliëf). Dit mag uitgewerkt worden met geveloren, raamluiken, baksteenlateien en siermetselwerk aan de gevelranden.
Eis-20	Gevelmaterialen	De gevels bestaan uit rode en/of bruinrijze bakstenen.
Eis-21	Gevel- en kozijnkleur/materiaal	Gevels en kozijnen zijn uitgevoerd in gedempte, natuurlijke tinten. Primaire of felle keuren zoals, wit, zwart of geel, evenals glanzende materialen, zijn niet toegestaan.
Eis-22	Goothoogte	De Goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.
Eis-23	Dak schoorsteen	Gemetselde schoorstenen komen met regelmaat voor.
Eis-24	Dakvorm	De dakconstructie van de woningen dient te bestaan uit een kap, met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 65°. De Kapvorm is een zadelskap of wolfskap.
Eis-25	Dak kaprichting	De kap ligt evenwijdig aan de weg, dwarskappen zijn op de twee 'Accentlocaties' toegestaan.
Eis-26	Dak kaprichting bijgebouw	Indien bijgebouwen zijn voorzien van een kap, ligt deze loodrecht op de weg.

Eis-27	Dakmaterialen/kleuren	De daken zijn bedekt met riet of dakpannen in een donkere, natuurlijke kleur (zwart, rood, donkergrijs, of donkerbruin). Geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan.
Eis-28	Dak onderdelen	Dak onderdelen zoals schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden op voldoende afstand van elkaar geplaatst. Gekapte dakkapellen liggen niet in de goot, niet gelijk met de zijgevel en niet tegen de nok. Zonnepanelen en technische installaties op het dak worden afgestemd op de kleurstelling van het dakvlak.
Eis-29	Bijgebouw	Eventuele bijgebouwen worden in dezelfde stijl ontworpen als het hoofdgebouw.
Eis-30	Erfafscheidingen	Erfafscheidingen worden ontworpen conform de principes uit het beeldkwaliteitsplan: - Rug-aan-rug woningen hebben langs de gehele perceelgrens een erfafscheiding; - De perceelgrenzen grenzend aan de openbare ruimte zijn voorzien van Beeldbepalende erfafscheidingen. En worden mee ontworpen met de woningen.
Eis-31	Erfafscheiding materiaal1	De Beeldbepalende erfafscheidingen bestaan uit natuurlijke materialen, zoals hout of groen. Onnatuurlijke materialen zijn alleen toegestaan indien functioneel noodzakelijk, bijvoorbeeld gaas voor klimopbeplanting.
Eis-32	Erfafscheiding materiaal2	Voor de materialisatie van lage erfafscheidingen (tot 1,20 meter) geldt het volgende: - Voor rug-aan-rug woningen worden de erfafscheidingen uitgevoerd in de vorm van hagen of struweel - Voor overige woningen dienen lage erfafscheidingen mee ontworpen te worden.
Eis-33	Erfafscheiding hoogte	De maximale hoogtes bedragen: - rug-aan-rug woningen: maximaal 1,20 meter. - vrijstaande & rijwoningen: maximaal 2 meter bij achtergevel voor privacy, maximaal 0,8 meter bij voorgevel - Bij hoekwoningen (rijwoningen) geldt de volgende uitzondering; vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter.
Eis-34	Terrasafscheidingen1	Tussen de rug-aan-rug woningen zijn tot op 2 meter uit de gevel Terrasafscheidingen toegestaan.
Eis-35	Terrasafscheidingen2	De Terrasafscheidingen worden mee ontworpen met de rug-aan-rug woningen.

3.3 Duurzaamheid

Eis-ID	Eis Naam	Eis beschrijving
Eis-36	Waterberging1	Regenwater wordt volledig afgekoppeld.
Eis-37	Waterberging2	De afkoppeling van het regenwater van de rijwoningen en rug-aan-rug woningen wordt aan de voorzijde aangesloten op het hemelwaterstelsel. Aan de achterkant van de rij- en rug-aan-rug woningen wordt het regenwater buiten het perceel afgevoerd naar de daarvoor bestemde groene bergingen.
Eis-38	Waterberging3	Bij de vrijstaande woningen wordt op eigen terrein een Waterberging gerealiseerd met een minimale capaciteit van 60 liter per m2 verhard oppervlak. Deze verplichting wordt in de akte van levering, met kettingbeding op straffe van boete, doorgelegd aan de eindgebruiker.
Eis-39	Waterberging4	Het afgekoppelde regenwater van de vrijstaande woningen wordt geleid naar de Waterberging op eigen terrein.
Eis-40	Waterberging5	Het hemelwater wordt afgevoerd via Molgoten die uitmonden in de Groene bergingen. Hierdoor ontstaat er een zichtbare afwatering.

Eis-41	Natuurinclusiviteit	Bij iedere woning met een zijgevel wordt in één van de zijgevels een nestgelegenheid geïntegreerd. Deze wordt ingebouwd in de gevel, losse nestkasten zijn niet toegestaan. De nestgelegenheden zijn voor de volgende dieren: de huismus, de zwaluw, de spreeuw en vleermuizen.
Eis-42	Beplanting	Bij de inrichting van het groen worden uitsluitend Inheemse beplantingssoorten toegepast.
Eis-43	Verharding	Het toepassen van Verharde grondafwerkingen wordt zoveel mogelijk beperkt. Indien toch toegepast (bijvoorbeeld voor de parkeerplaatsen en inritten op eigen terrein), wordt waar mogelijk Waterdoorlatende of Waterpasserende verharding gebruikt.

3.4 Proceseisen

Eis-ID	Eis Naam	Eis beschrijving
Eis-44	Bouwtijd	De realisatie van de woningen vindt plaats over een periode van 5 jaar. In elk jaar wordt één bouwfase gerealiseerd.
Eis-45	Verkoop	De verkoop van de bouwgrond kan ofwel in zijn geheel in één keer ofwel in vijf jaarlijkse fases plaatsvinden.
Eis-46	Faseringsplan	De bouw vindt plaats in de vijf onderstaande jaarlijkse bouwfasen: 
Eis-47	Kwaliteitsborging richting koper	Het woningbouwproject dient te worden uitgevoerd onder de garantie van Woningborg of een daarmee gelijkgestelde en erkende waarborgregeling, zoals SWK of BouwGarant. De inschrijvende partij is verplicht zorg te dragen voor afgifte van een individueel waarborgcertificaat per woning aan de uiteindelijke koper, waarin minimaal de volgende zekerheden zijn opgenomen: - Afbouwgarantie bij faillissement van de ontwikkelende partij of aannemer; - Herstelgarantie voor verborgen gebreken gedurende de garantieperiode; - Consumentenbescherming conform de gestelde normen van de betreffende waarborginstantie.

		Het bewijs van toelating tot de gekozen waarborgregeling (in de vorm van een intentieverklaring of projectacceptatie) dient bij het indienen van de definitieve inschrijving te worden overlegd.
--	--	--

Bijlagen

Bijlage A – Beeldkwaliteitsplan Korstenhof Zuid

Bijlage B – Stedenbouwkundig ontwerp Korstenhof Zuid

Bijlage C – Stedenbouwkundige schets Korstenhof Zuid