

INFORMATIEPAKKET VRIJE BOUWKAVELS HAZENBURG 2

Versie 7 september 2016

De verkoop van vrije bouwkavels in Hazenburg 2 is begin 2016 gestart. In totaal worden door de gemeente 23 bouwkavels aangeboden. De nog resterende kavels zijn bedoeld voor de bouw van een vrijstaande woning. Naast de vrije bouwkavels worden er woningen ontwikkeld door Fraanje. Dit zijn twaalf twee-onder-één-kap-woningen, acht rijwoningen en vijf vrijstaande woningen. Door de Woningbouwvereniging Arnemuiden worden acht rijwoningen gerealiseerd aan de Kotter.

Op de bijgevoegde kaart zijn de vrije kavels weergegeven middels de in geel en oranje ingetekende vlakken en zijn deze genummerd.

Heeft u belangstelling voor de projectmatige ontwikkeling van Fraanje, dan kan contact worden gezocht met De Nooijer Makelaars (info@denooijer-makelaars.nl, 0118-602154) of Faasse & Fermont (info@faasse-fermont.nl, 0113-250555). De verkoop van de vrije bouwkavels gaat niet via de genoemde makelaars, maar wordt door de gemeente zelf gedaan.

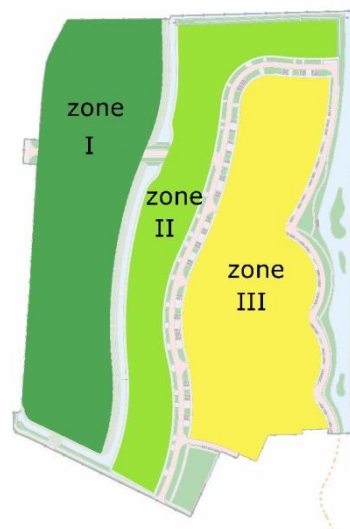
In dit document wordt informatie over de vrije bouwkavels van de gemeente (inclusief oppervlakte en kavelprijzen) op een rijtje gezet en vindt u tevens informatie over de procedure van inschrijving en toewijzing van de kavels.

Opzet van het plan

Bij de ontwikkeling van het plan Hazenburg 2 is aansluiting gezocht bij het al gerealiseerde deel van Hazenburg. De ontsluiting van het plan komt te liggen aan de west- en zuidzijde van het plangebied en sluit respectievelijk aan op de Derringmoerweg en Botter.

Er zijn drie soorten kavels: landhuiskavels van 4.000 m² en groter in zone I, grote kavels (vanaf circa 800 m²) in zone II en reguliere kavels, aansluitend op de bebouwing in het reeds gerealiseerde deel van Hazenburg in zone III.

Aan de kant van Brakenburg is een waterpartij met groen gecreëerd.



De aangeboden kavels

In de strook met landhuiskavels (zone I) zijn enkele percelen reeds verkocht. Er resteren hier nog twee te verkopen kavels. In zone II worden de eerste acht kavels aangeboden. Ook zone III wordt gefaseerd ontwikkeld. Een aantal kavels in dit gebied heeft zicht op het water.

Voor de kavels gelden de volgende oppervlaktes en prijzen, die variëren naar gelang de grootte en de ligging van de kavels. Deze prijzen zijn geldig tot en met 31 december 2017. Indien gewenst kan in overleg geschoven worden met onderlinge kavelgrenzen. Matentekeningen voor specifieke kavels zijn beschikbaar en kunnen op verzoek worden toegezonden.

Nummer	Oppervlakte	Prijs per m ²	Prijs excl. btw	Prijs incl. 21% btw
L2	4349 m ²	€ 77	€ 334.873	€ 405.196
L3	4640 m ²	€ 77	€ 357.280	€ 432.309
A1	1277 m ²	€ 180	€ 229.860	€ 278.131
A2	1259 m ²	€ 181	€ 227.879	€ 275.734
A3	908 m ²	€ 211	€ 191.588	€ 231.821
A4	881 m ²	€ 212	€ 186.772	€ 225.994
A5	844 m ²	€ 217	€ 183.148	€ 221.609
A7	804 m ²	€ 218	€ 175.272	€ 212.079
B1	662 m ²	€ 232	€ 153.584	€ 185.837
B3	594 m ²	€ 232	€ 137.808	€ 166.748
B4	764 m ²	€ 221	€ 168.844	€ 204.301
B5	744 m ²	€ 211	€ 156.984	€ 189.951
C1	513 m ²	€ 268	€ 137.484	€ 166.356

Typfouten voorbehouden, de gemeente behoudt zich tevens het recht voor na 31 december 2017 de prijzen aan te passen; genoemde oppervlakten zijn ter indicatie.

Bouwrijpe grond

Van de gemeente Middelburg koopt u een perceel grond:

- waarop één vrijstaande woning kan worden gebouwd;
- dat ontsloten is op de openbare weg;
- met aansluitingsmogelijkheden voor (nuts)voorzieningen, zoals elektra, gas, water en riolontsluiting voor vuil en schoon water;
- waarvan de bodem is onderzocht op eventuele verontreiniging en dat geschikt is gebleken voor woningbouw;
- waarop de sonderingen reeds zijn uitgevoerd (met uitzondering van L2/L3);
- waarin de drainage onder de woning en de aansluiting op de riolering door en voor rekening van de gemeente zal worden aangelegd (met uitzondering van L2/L3).

Aandachtspunten kavels

Voor enkele kavels gelden een aantal aandachtspunten:

- De kavels L2, L3 en A1 t/m A8 zijn gelegen aan het water en worden verkocht inclusief het talud en de aangebrachte beschoeiing; dit zit bij de genoemde meters inbegrepen. De schouwstrook bestemd voor het onderhoud van de waterpartij is gelegen op de kavels L2 en L3.
- Een aantal kavels is dusdanig gelegen dat de zij- en/of achtertuin goed zichtbaar is vanaf het openbaar gebied. Voor deze kavels geldt dat bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de erfafscheiding. Dit betreft de kavels A1 en C1.
- De kavels A1 t/m A5 en L2 zijn gelegen op korte afstand van de aan de Derringmoerweg 9 gelegen boerderij. In de overeenkomst zal via een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting worden opgenomen dat koper hiermee bekend is. Voor kavel A1 geldt tevens dat binnen een straal van honderd meter (zie contour op de verkooptekening) geen gebouwen of andere bouwwerken, bestemd voor hindergevoelige c.q. hinderveroorzakende

activiteiten gerealiseerd mogen worden. Concreet houdt dit in dat op dat deel van het perceel geen woon- of slaapvertrekken gerealiseerd mogen worden; een berging is echter wel toegestaan.

- De kavels L2 en L3 zijn gelegen op korte afstand van de aan de Derringmoerweg 4 gelegen geitenboerderij. In de overeenkomst zal via een kettingbeding worden opgenomen dat koper hiermee bekend is.
- Voor kavel B4 is aan de zijde van de bestaande bebouwing regel 8.4.2 van het bestemmingsplan Hazenburg 2 niet van toepassing, zodat geen vrijstelling wordt verleend bebouwing deels binnen een afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te situeren.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteit

Het geldende bestemmingsplan is het plan Hazenburg 2, raadpleegbaar via de volgende websites:

- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.middelburg.nl/Inwoners/Wonen_en_verbouwen/Bestemmingsplannen/Geldende_plannen/Bestemmingsplan_Hazenburg_2

De welstandscommissie zal bouwplannen toetsen aan het voor deze wijk opgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Hazenburg 2'. Qua stijl is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestaande deel van Hazenburg, waarbij er voor gekozen is om tevens meer aan te sluiten bij de marktvraag, praktijk en nieuwe ontwikkelingen. Voor de kavels gelegen aan de Derringmoerweg zijn geen beeldkwaliteitseisen gesteld aan de woningen, maar wordt het verbindende element gezocht in de groeninrichting. Voor deze kavels geldt een groenplan, dat als bijlage bij het beeldkwaliteitsplan is gevoegd.

Het ontwerp

Bij particulier opdrachtgeverschap zijn grofweg twee manieren om tot het ontwerp van uw huis te komen.

Ontwerp op maat

In een ontwerp op maat wordt een woning door een architect op basis van een specifiek programma van eisen voor de toekomstige bewoners ontworpen. Hét voordeel van een ontwerp op maat is dat met alle aspecten rekening kan worden gehouden. Dat geldt niet alleen voor uw programma van eisen maar ook bijvoorbeeld voor de eisen die in het bestemmingsplan gesteld worden of de afmetingen van uw kavel. U kunt een onafhankelijk architect(enbureau) inschakelen of een architect die al aan een bouwende partij is verbonden. Op de website van de Bond van Nederlandse Architecten (www.bna.nl) vindt u informatie wat een architect voor u kan doen. Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en zit u met hem op zakelijk en persoonlijk gebied op één lijn. Kijk daarom wat qua aanpak, sfeer en kwaliteit het beste bij u past. Veel informatie over architectenbureaus is via internet beschikbaar, zie bijvoorbeeld www.architectenweb.nl.

Cataloguswoning

Een cataloguswoning is een woning die u, meestal in rechtstreeks contact met een aannemer, uit een 'catalogus' koopt. De aannemer heeft een standaardwoning laten ontwerpen en biedt u de mogelijkheid om in meer of mindere mate aanpassingen op het ontwerp te maken. Omdat een catalogusbouwer de woning op verschillende onderdelen gestandaardiseerd heeft, is het meestal mogelijk om van hem in korte tijd een nauwkeurige prijsopgave te krijgen. Een ander voordeel van deze optie is een (in de basis) gunstige prijs-kwaliteitverhouding en relatief lage bijkomende

kosten. Nadeel is echter dat er geen rekening gehouden wordt met de kavelafmetingen en de gestelde randvoorwaarden.

Inschrijving

U hebt vanaf heden de mogelijkheid zich in te schrijven voor een bouwkavel naar keuze in Hazenburg 2. Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst.

Inschrijven kan bij voorkeur per email via info@middelburg.nl onder vermelding van "inschrijving kavel Hazenburg 2". Doet u dit liever per brief, dan is dit ook mogelijk (postbus 6000, 4330 LA Middelburg). In beide gevallen kunt u uw reactie richten aan de heer W. Reijnierse.

Toewijzing

Wordt een kavel aan u toegewezen, dan wordt de kavel kosteloos en vrijblijvend gedurende drie maanden voor u gereserveerd. Hierna kunt u een optie nemen voor eveneens maximaal drie maanden. Het optiegeld bedraagt 1% van de kavelprijs en zal -indien u binnen de optieperiode tot koop besluit- bij de overdracht van de grond met de koopsom worden verrekend. Gedurende de reserverings- en/of optieperiode kunt u uw woning op de kavel (laten) ontwerpen, de financiering regelen en een schetsontwerp ter beoordeling voor (laten) leggen aan de welstandscommissie.

Na afloop van de optieperiode wordt, tenzij u aangeeft dat u de grond niet zal kopen, een overeenkomst gesloten, met daarbij de mogelijkheid tot het opnemen van ontbindende voorwaarden (financiering, onherroepelijke vergunning) voor een termijn van maximaal zes maanden na afloop van de optietermijn. Levering en betaling vinden plaats binnen een maand na ondertekening van de koopovereenkomst of - indien van toepassing - binnen drie weken na uitwerking van de in de koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde(n). Vindt de levering/betaling later plaats, dan wordt de wettelijke rente in rekening gebracht.

Bijkomende kosten

Naast de grondprijs voor het kavel zijn er nog andere kosten, waar u mee te maken krijgt. Dit zijn onder andere:

- overdrachtskosten (notaris);
- kadastraal recht, inclusief kosten van het voor de juridische levering splitsen van het betreffende kadastraal perceel;
- aansluitkosten (nuts)voorzieningen en vuil- en schoonwaterriolering;
- leges voor omgevingsvergunning en advies welstandscommissie.

Contactgegevens

Bij vragen kunt u altijd contact opnemen met de gemeente Middelburg.

Specifieke contactgegevens:

- Algemene informatie → Marloes Bastiaanse, projectleider, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675280 / m.bastiaanse@middelburg.nl
- Gronduitgifte → Willem Reijnierse of Wilbert Dingemanse, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675215 / w.reijnierse@middelburg.nl
0118-675424 / w.dingemanse@middelburg.nl
- Bestemmingsplan en beeldkwaliteit → Erwin Veldman, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675277 / e.veldman@middelburg.nl
- Omgevingsvergunning etc. → vakbalie Ruimte
via 0118-675000

Algemene contactgegevens:

- Gemeente Middelburg
Kanaalweg 3, 4337 PA Middelburg (bezoek)
Postbus 6000, 4330 LA Middelburg (post)
0118-675000
info@middelburg.nl