

INFORMATIEPAKKET VRIJE BOUWKAVELS SPRENCKLAAN

Versie 15 september 2016

De verkoop van vrije bouwkavels aan de Sprencklaan gaat van start. In totaal worden door de gemeente twaalf bouwkavels aangeboden. De meeste daarvan zijn bedoeld voor de bouw van een vrijstaande woning. Op de bijgevoegde kaart zijn de vrije bouwkavels genummerd weergegeven. Naast de vrije bouwkavels worden enkele patiowoningen ontwikkeld door Bouwbedrijf de Delta.

Heeft u belangstelling voor de projectmatige ontwikkeling, dan kunt u contact opnemen met Karlijn Vantricht van Bouwbedrijf De Delta via 0118-679000 of info@dedelta.nl.

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

Voor de stedenbouwkundige opzet van dit inbreidingsplan is het karakter van de bestaande Sprencklaan verder doorgezet. De typologie van de nieuwe bebouwing en de bebouwingshoogte komen overeen met wat er nu al is. Centraal in het plan komt een kleine groenvoorziening met ook ruimte voor parkeren.

Ten westen van het plangebied wordt het huidige agrarische landschap deels omgezet in een parkachtige omgeving. Grenzend aan de kavels komt een waterpartij. Voor het overige probeert het wijkteam Klarenbeek/Veersepoort in samenwerking met de Stichting Landschapsbeheer Zeeland een plan te realiseren met een op de Ter Vestelaan aansluitend wandelpad en enkele hoogstam fruitbomen.

Het plan wordt ontsloten via de bestaande Sprencklaan, Klarebeeklaan en Seislaan. Daarnaast komt er een verbinding voor langzaam verkeer richting de President Rooseveltlaan. De omliggende straten zijn niet berekend op bouwverkeer, zodat een tijdelijke bouwweg richting de President Rooseveltlaan zal worden aangelegd.

De aangeboden kavels

In dit plan worden twaalf kavels aangeboden. Voor de kavels gelden de volgende oppervlaktes en prijzen, die variëren naar gelang de grootte en de ligging ervan. Deze prijzen zijn geldig tot en met 31 december 2017. Matentekeningen voor specifieke kavels zijn beschikbaar en kunnen op verzoek worden toegezonden. De kavels 9 en 10 zijn in eerste instantie specifiek bedoeld voor de bouw van een twee-onder-één-kap-woning. De andere kavels zijn bedoeld voor de bouw van een vrijstaande woning.

Nummer	Oppervlakte	Prijs per m ²	Prijs excl. btw	Prijs incl. 21% btw
1	1.000 m ²	€ 265	€ 265.000	€ 320.650
2	911 m ²	€ 285	€ 259.635	€ 314.158
3	896 m ²	€ 285	€ 255.360	€ 308.986
4	770 m ²	€ 300	€ 231.000	€ 279.510
5	899 m ²	€ 285	€ 256.215	€ 310.020
6	941 m ²	€ 215	€ 202.315	€ 244.801
7	766 m ²	€ 235	€ 180.010	€ 217.812

8	479 m ²	€ 270	€ 129.330	€ 156.489
9	371 m ²	€ 275	€ 102.025	€ 123.450
10	363 m ²	€ 275	€ 99.825	€ 120.788
11	1.065 m ²	€ 220	€ 234.300	€ 283.503
12	532 m ²	€ 245	€ 130.340	€ 157.711

Typfouten voorbehouden, de gemeente houdt zich tevens het recht voor de prijzen aan te passen.

Bouwrijpe grond

Van de gemeente Middelburg koopt u een perceel grond:

- waarop één (vrijstaande) woning kan worden gebouwd;
- waarvan de woning bestemd is voor eigen bewoning;
- dat ontsloten is op de openbare weg;
- met aansluitingsmogelijkheden voor (nuts)voorzieningen, zoals elektra, gas, water, telefoon en kabel en rioolontsluiting voor vuil en schoon water;
- waarvan de bodem is onderzocht op eventuele verontreiniging en geschikt is gebleken voor woningbouw;
- waarop de sonderingen reeds zijn uitgevoerd;
- waarin de drainage onder de woning en de aansluiting op de riolering door de gemeente zal worden aangelegd;
- waarbij de kosten voor de (project)notaris en het kadaster voor rekening van de gemeente komen.

Aandachtspunten kavels

Voor enkele kavels gelden een aantal aandachtspunten:

- De kavels 1 t/m 5 zijn gelegen aan het water en worden verkocht inclusief het talud en beschoeiing; dit zit bij de genoemde meters inbegrepen. Dat geldt ook voor de daar aanwezige bomen.
- 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 1 t/m 5 en 8.
- Kavel 1 is deels gelegen in het tracé bestemd voor bouwverkeer. De noordelijke rand van deze kavel kan pas geleverd worden nadat de laatste woning in het gebied is afgerond.
- Langs de kavels 6,7 en 11 zal door de gemeente een achterpad worden aangelegd ten behoeve van een vijftal woningen aan de Noordweg. Dit achterpad wordt mandelig eigendom van de eigenaren van deze woningen plus de kopers van kavels 6, 7 en 11.
- Langs de zuidelijke erfgrans van kavel 6 ligt riolering en bekabeling ten behoeve van de woning Seislaan 36. Hiervoor zal, op kosten van de gemeente, een recht van opstal worden gevestigd. Hierdoor is het niet mogelijk om in een strook tot 2,50 meter vanuit de zuidelijke perceelsgrens bebouwing, in welke zin dan ook, te realiseren.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteit

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

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

Volgens het bestemmingsplan zijn op de vrije bouwkavels woningen tot een maximale goothoogte van zes meter en een maximale nokhoogte van tien meter toegestaan.

De welstandscommissie zal bouwplannen toetsen aan het voor deze nieuwbouw opgestelde beeldkwaliteitsplan 'Sprencklaan'. Qua stijl is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing, waarbij ook modern uitgevoerde woningen mogelijk zijn.

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. 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.

Duurzaamheid

Een nieuw te realiseren woning is het meest toekomstbestendig als deze duurzaam wordt gebouwd. Bijvoorbeeld een woning die energieneutraal gerealiseerd wordt, of in de toekomst hiervoor aanpasbaar is. Behalve dat dit goed is voor het milieu, zorgen deze maatregelen ook voor lagere maandelijkse woonlasten.

Om dit te bereiken zijn er diverse mogelijkheden zoals aanpassingen in de schil, toepassen van een warmtepomp, het opwekken van de eigen energie door zonnepanelen of een combinatie van maatregelen. Via onder andere het Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl, kopje 'zelfbouw') is hierover meer informatie te verkrijgen.

De gemeente wil ook graag met u meedenken en u adviseren over te nemen maatregelen.

Inschrijving

U heeft vanaf heden de mogelijkheid zich in te schrijven voor een bouwkael naar keuze in het plan Sprencklaan, met daarbij eventueel een tweede keuze. Alle inschrijvingen die tot en met 7 oktober 2016 bij de gemeente zijn binnengekomen, worden geacht gelijktijdig te zijn ontvangen. Inschrijvingen na 7 oktober 2016 worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Bij een

gelijktijdige inschrijving zal aan een notaris worden gevraagd te loten om een volgorde te bepalen. U ontvangt dan zo spoedig mogelijk via de notaris bericht over het resultaat van de loting.

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

De kavels 9 en 10 zijn in eerste instantie bedoeld voor een twee-onder-één-kap-woning. U kunt zich inschrijven voor één van deze kavels, maar ook als duo voor beide kavels. Bij de toewijzing zal voorrang worden verleend aan degenen die zich als duo hebben ingeschreven.

Toewijzing en verdere procedure

Kort na de eventuele loting ontvangt u bericht of de kavel van uw keuze toegewezen wordt. Is dat het geval, 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 de kavel zijn er nog andere kosten, waar u mee te maken krijgt. Dit zijn onder andere:

- aansluitkosten voor (nuts)voorzieningen en riolering;
- leges voor de omgevingsvergunning en het advies van de welstandscommissie.

Contactgegevens

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

Specifieke contactgegevens:

- Algemene informatie plan → Ad van den Kieboom, projectleider, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675202 / a.van.den.kieboom@middelburg.nl
- Gronduitgifte → Willem Reijnierse of Wilbert Dingemanse, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675215 / w.reijnierse@middelburg.nl
0118-675424 / w.dingemanse@middelburg.nl
- Duurzaam bouwen → Jan Minderhoud, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675244 / j.minderhoud@middelburg.nl
- Bestemmingsplan en beeldkwaliteit → Jannita Dingemanse, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675379 / j.dingemanse@middelburg.nl
- Vergunningen etc. → vakbalie Ruimte
via 0118-675000 / info@middelburg.nl

Algemene contactgegevens:

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

Zie ook www.middelburg.nl/bouwkavels