

INFORMATIEPAKKET VRIJE BOUWKAVELS HAZENBURG 2

Versie 4 december 2017

De verkoop van het plan Hazenburg 2 is begin 2016 gestart. Door Fraanje zijn sindsdien woningen in diverse typen ontwikkeld, waar binnenkort weer nieuw aanbod aan wordt toegevoegd. Voor de Woningbouwvereniging Arnemuiden zijn acht rijwoningen in aanbouw aan de Kotter. Wellicht komen er in vervolg daarop aan de Bezaansluit ook nog huurwoningen. De gemeente geeft bouwkavels uit, in diverse varianten. Hierop kunt u een eigenwoning laten bouwen.

Op de bijgevoegde kaart zijn de vrije kavels weergegeven middels de in geel ingetekende vlakken en zijn deze genummerd. Eind 2017 komt er nieuw aanbod van in totaal vier kavels bedoeld voor twee maal een twee-onder-één-kap woning, kavels C4 t/m C7. In de A-kavels wordt een iets andere indeling gehanteerd, waarbij deze kavels ook door Fraanje met een vrijstaande woning in de markt worden gezet.

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. Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer K.J. (Koen) Aartsen, (0118)-675215 (k.aartsen@middelburg.nl).

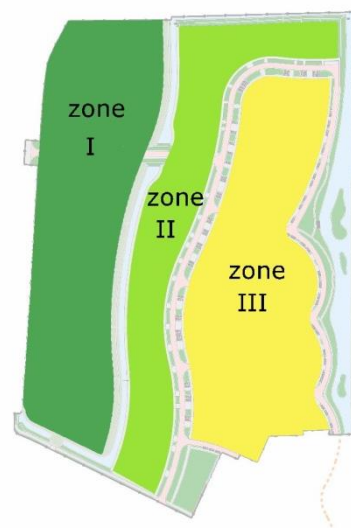
In dit document wordt informatie over de vrije bouwkavels van de gemeente (inclusief oppervlakte en kavelrijzen) op een rijtje gezet en vindt u tevens informatie over de procedure van inschrijving en toewijzing van de kavels.

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 de percelen op één na verkocht. In zone II wordt een eerste fase ontwikkeld. 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 2018. Indien gewenst kan in overleg geschoven worden met onderlinge kavelgrenzen. Matentekeningen voor specifieke kavels zijn beschikbaar en kunnen op verzoek worden toegezonden.

De kavels A2 tot en met A5 en de kavels B4 en B5 worden door Fraanje in ontwikkeling genomen, deze zullen met een vrijstaande woning in de markt worden gezet. De verkaveling wordt iets aangepast, waarna de kavels in de A-strook op dat moment tevens in een wat kleinere maatvoering als bouwkaavel beschikbaar komen.

Nummer	Oppervlakte	Prijs per m ²	Prijs excl. btw	Prijs incl. 21% btw
L2	4349 m ²	€ 77,50	€ 337.048	€ 407.827
A1	1277 m ²	€ 184	€ 234.968	€ 284.311
A7	804 m ²	€ 222	€ 178.488	€ 215.970
B1	662 m ²	€ 237	€ 156.894	€ 189.842
B3	594 m ²	€ 237	€ 140.778	€ 170.341
C4	381 m ²	€ 245	€ 93.345	€ 112.947
C5	329 m ²	€ 245	€ 80.605	€ 97.532
C6	347 m ²	€ 245	€ 85.015	€ 102.868
C7	417 m ²	€ 245	€ 102.165	€ 123.619

Typfouten voorbehouden, de gemeente behoudt zich tevens het recht voor na 31 december 2018 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);
- 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).

Aandachtspunten kavels

Voor enkele kavels gelden een aantal aandachtspunten:

- De kavels L2 en A1 tot en met A7 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 landhuiskavels.
- 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 kavel A1.
- De kavels A1 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. hinder veroorzakende 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.

- Kavel L2 is 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.

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.

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. U kunt daarvoor contact opnemen met onze beleidsmedewerker milieu (zie contactgegevens hieronder).

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 bureau) 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

Inschrijvingen voor de kavels in de categorieën A, B en L worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Voor de kavels voor de twee maal twee-onder-één-kap woningen, kavels C4 tot en met C7 geldt een aparte procedure. Hiervoor kan tot en met maandag 22 januari 2018 worden ingeschreven. Bij meerdere inschrijvingen zullen deze kavels door middel van loting door een notaris worden toegewezen.

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 K.J. Aartsen, k.aartsen@middelburg.nl.

Loting

De kavels om een twee-onder- één-kap woning op te bouwen, worden door de gemeente Middelburg aan geïnteresseerden te koop aangeboden via een openbare inschrijving. Het is mogelijk om als individu in te schrijven, maar duo inschrijvingen gaan voor individuele inschrijvingen. Indien er meerdere geïnteresseerden voor eenzelfde kavel inschrijven dan zal door loting de volgorde van toekenning bepaald worden. De gemeente hanteert het protocol inschrijving, loting en toewijzing. Het protocol kunt u opvragen door een mail te sturen naar k.aartsen@middelburg.nl.

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 → Koen Aartsen of Wilbert Dingemanse, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675215 / k.aartsen@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
- Duurzaamheid → Jan Minderhoud, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675244 / j.minderhoud@middelburg.nl

Algemene contactgegevens:

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