

INFORMATIEPAKKET VRIJE BOUWKAVELS RITTENBURG

Versie 28 augustus 2017



De verkoop van de eerste fase van Rittenburg is half 2015 gestart. Vrijwel alle vrije bouw kavels in het noordelijk deel van het plan zijn verkocht, evenals alle projectmatig te bouwen woningen. Daarom is half 2017 gestart met de tweede fase. Het te ontwikkelen gebied aan de Grevelingenstraat en Merwedestraat wordt gezien als de derde fase van Rittenburg.

In totaal worden door de gemeente in de tweede fase dertien bouw kavels aangeboden. In de eerste fase is nog één bouw kavel beschikbaar. Alle kavels zijn bedoeld voor de bouw van een vrijstaande woning. Op de bijgevoegde kaart zijn de vrije bouw kavels genummerd weergegeven.

Naast de vrije bouw kavels worden in de tweede fase woningen ontwikkeld door Bouwbedrijf de Delta. Het betreft twee- en drie-onder-één-kap-woningen en geschakelde levensloopbestendige woningen. Onderdeel van fase II is tevens een appartementencomplex met maximaal vijf woonlagen. Deze ontwikkeling zal op een later moment worden gerealiseerd in de punt van het plangebied.

Heeft u belangstelling voor de woningen van Bouwbedrijf de Delta, dan kan contact worden gezocht met makelaar Aerssens & Partners (info@aenpmakelaars.nl, 0118-413920).

De verkoop van de vrije bouw kavels gaat niet via de genoemde makelaar, maar wordt door de gemeente zelf verzorgd. In dit document wordt informatie over de vrije bouw kavels 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 Rittenburg is aansluiting gezocht bij het naastgelegen Park Toorenvliedt. Binnen het plangebied zelf was ook al veel groen aanwezig, wat zoveel mogelijk is behouden en is verbonden met het bestaande park. De hoofdontsluiting ligt aan de westzijde van het plangebied en sluit aan op de Stromenweg. Deze nu nog tijdelijke ontsluiting wordt nog vervangen door een verkeersveilige rotonde.



Foto's Peter Buteijn

De aangeboden kavels

De in Rittenburg fase II dertien aangeboden kavels zijn gelegen aan de Eddy Hillesumstraat. Dit is een voor autoverkeer doodlopende straat met op het einde een keerlus. Wel is er voor fietsers een verbinding richting de Merwedestraat en het fietspad naar het noordelijk deel van de wijk. Aan de westkant van het plangebied worden tien kavels aangeboden die met de achtertuinen richting de Stromenweg liggen en uitkijken op het daarachter liggende buitengebied. Aan de noordoostkant liggen drie kavels met de achtertuinen gericht op het park en met aan de voorzijde zicht op de Vlissingse Watergang. Alle kavels grenzen direct aan een waterpartij. In de eerste fase is nog één kavel (59) beschikbaar aan de Jan Campertstraat 63.

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. 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
59	660 m ²	€ 273	€ 180.180	€ 218.018
85	697 m ²	€ 280	€ 195.160	€ 236.144
86	650 m ²	€ 275	€ 178.750	€ 216.288
87	679 m ²	€ 250	€ 169.750	€ 205.398
88	565 m ²	€ 265	€ 149.725	€ 181.167
89	570 m ²	€ 265	€ 151.050	€ 182.771
90	579 m ²	€ 265	€ 153.435	€ 185.656
91	633 m ²	€ 265	€ 167.745	€ 202.971
92	641 m ²	€ 265	€ 169.865	€ 205.537
93	648 m ²	€ 265	€ 171.720	€ 207.781
94	790 m ²	€ 250	€ 197.500	€ 238.975
95	658 m ²	€ 285	€ 187.530	€ 226.911
96	697 m ²	€ 285	€ 198.645	€ 240.360
97	778 m ²	€ 275	€ 213.950	€ 258.880

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 door de gemeente zal worden aangelegd.

Aandachtspunten kavels

Voor de kavels geldt een aantal aandachtspunten:

- Alle kavels in de tweede fase zijn gelegen aan het water en worden verkocht inclusief het talud en beschoeiing; dit zit bij de genoemde meters inbegrepen.

- Alle kavels zijn dusdanig gelegen dat de zij- en/of achtertuin goed zichtbaar is vanaf het openbaar gebied. Hiervoor geldt dat bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de erfafscheiding.
- Voor kavel 86 en 87 geldt dat aan de zijkant van de kavel een deel een groenbestemming heeft, waarin geen bouwwerken geplaatst mogen worden. Op de betreffende matentekeningen is dit aangegeven. Tussen deze kavels in ligt een smalle groenstrook met daarin een duiker die daardoor niet verkocht kan worden. De mogelijkheid wordt geboden dat deze grond van de gemeente wordt gehuurd, waarna deze bij de tuin kan worden getrokken.

Voor het water en het talud geldt het volgende: Het onderhoud van het water en de waterbodem gebeurt door het Waterschap vanaf het water of vanaf de Stromenweg. Volgens het beeldkwaliteitsplan mag er geen verticale damwand geplaatst worden. Een mogelijke invulling van het talud kan door de aanleg van een verdiept terras, of eenvoudiger door inplanten. Onderstaande foto's geven hier een voorbeeld van.



Bestemmingsplan en beeldkwaliteit

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

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

Volgens het bestemmingsplan zijn woningen tot een maximale hoogte van tien meter toegestaan.

De welstandscommissie zal bouwplannen toetsen aan het voor deze wijk opgestelde beeldkwaliteitsplan 'Park Rittenburg'. Voor fase II is qua stijl gekozen voor een traditionele bouwstijl van de jaren dertig van de vorige eeuw.

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

is het van belang dat de door u gekozen architect een ontwerp kan leveren wat past binnen de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan, omdat uw bouwplan daaraan wordt getoetst. 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 zoals het beeldkwaliteitsplan en dat aanpassingen aan het ontwerp doorberekend worden.

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).

Procedure inschrijving

Inschrijvingen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Inschrijven kan bij voorkeur per email via k.aartsen@middelburg.nl onder vermelding van "inschrijving kavel Rittenburg". 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. (Koen) Aartsen.

Toewijzing

Kort na uw inschrijving 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 de kavel direct kopen, of aansluitend 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 deze periode kunt u uw woning op de kavel (laten) ontwerpen, de financiering regelen, een schetsontwerp ter beoordeling voor (laten) leggen aan het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (het wark) en eventueel al een aannemer selecteren.

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 opgenomen ontbindende voorwaarde(n). Vindt de levering/betaling later plaats, dan wordt de wettelijke rente in rekening gebracht over de koopprijs van de kavel.

Bijkomende kosten

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

- overdrachtskosten (notaris);
- kadastraal recht (registraties in het Kadaster);
- aansluitkosten (nuts)voorzieningen en riolering;
- leges voor bouwvergunning en advies van het wark.

Contactgegevens

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

Specifieke contactgegevens:

- Algemene informatie → Jan-Willem de Wolf, projectleider, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675259 / j.de.wolf@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 → Tony Loogman, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675537 / t.loogman@middelburg.nl
- Duurzaamheid → Jan Minderhoud, afdeling Ruimtelijk Beleid
0118-675244 / j.minderhoud@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

Zie ook www.woneninmiddelburg.nl en www.nieuwbouwmiddelburg.nl