

Wonen in Sint Laurens

Brochure verkoop 14 vrije kavels

Sint Laurens Zuid - fase 1



Deze brochure is met zorg opgesteld door de gemeente Middelburg.
Informatie en prijswijzigingen voorbehouden. Voor de allerlaatste
informatie kijkt u online op www.middelburg.nl/nieuwbouw-middelburg.

Datum uitgifte: 27 september 2024

Versie 1.1

Gemeente Middelburg
Kanaalweg 3
4337 PA Middelburg
0118 - 67 50 00
info@middelburg.nl

Inhoudsopgave

- 1. Welkom in Sint Laurens**
- 2. Stappenplan van kavel tot bouw**
- 3. Informatie vrije kavels**
- 4. Omgevingsvergunning en wonen**
- 5. Bepalingen en duurzaamheid**



1. Welkom in Sint Laurens



Uw eigen droomhuis in Sint Laurens.

Voor u ligt een brochure met informatie over de verkoop van vrije kavels aan de zuidzijde van Sint Laurens. De gemeente Middelburg start in het najaar van 2024 met de verkoop van 14 vrije kavels aan de zuidzijde van het dorp. De oppervlakte van de kavels varieert van circa 325 tot 600 vierkante meter. Vier kavels zijn bedoeld voor de bouw van twee-onder-één-kapwoningen en de overige tien kavels voor vrijstaande woningen. Deze kavels zijn onderdeel van een grotere ontwikkeling aan de zuidzijde van Sint Laurens. In deze brochure vindt u onder andere informatie over de kavels en een stappenplan hoe u zich hiervoor kunt inschrijven. Ook geven we informatie over duurzaamheid en de omgevingsvergunning.

Meer informatie

Denkt u aan bouwen in Sint Laurens? Kijk dan vooral eens op www.nieuwbouwmiddelburg.nl/rondom-sint-laurens. Hierop staat de meest recente informatie. Heeft u nog meer vragen? Dan kunt u terecht bij de gemeente Middelburg. Op de achterzijde van deze brochure is een compleet overzicht te vinden van websites en contactpersonen.



In Sint Laurens wordt duurzaam en energieneutraal gebouwd.

Duurzaam

In Nederland hebben we volop te maken met de gevolgen van klimaatverandering. Warmterecords worden gebroken, maar ook hebben we steeds vaker te maken met extreme regen. Om onszelf voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering richten we de nieuwe openbare ruimte van Sint Laurens klimaatbestendig in. We verwachten dat u hier als toekomstige bewoner een actieve rol in gaat spelen. Hierdoor kunt u, ook in de toekomst, duurzaam wonen in Sint Laurens.

Duurzaam warm en koel

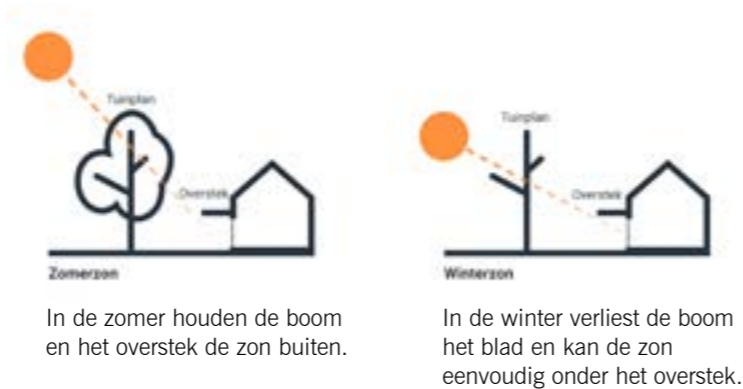
Voor het verwarmen (en koelen) van uw huis zoekt u naar duurzame manieren. Dit begint bij goede isolatie. Biobased isolatiematerialen (zoals houtvezel, vlas of hennep) hebben uitstekende thermische eigenschappen die helpen je huis koel te houden in de zomer. Omdat er geen aardgas meer wordt aangelegd, worden de woningen op een andere manier verwarmd. Zonnepanelen in combinatie met een warmtepomp zijn een voorbeeld van een effectieve manier om dit te doen.

Het is ook slim om een woning van overstekken te voorzien aan de zon-kant, in combinatie met bomen die voor schaduw zorgen. In de zomer als de zon hoog staat schijnt hij dan niet naar binnen, in de winter juist wel. Of anders kunt u kiezen voor buitenzonwering. Oftewel: passief koelen.

Energie neutraal en circulair bouwen

De nieuwe woningen in Sint Laurens worden ontworpen vanuit een 'duurzaam perspectief'. Onze Rijksoverheid legt dit uit: "Tijdens de bouw én tijdens het gebruik van de woning wordt zoveel mogelijk energie bespaard. Ook hebben huizen een zogenaamd 'gezond binnenmilieu', waardoor je tot rust kunt komen. De woningen leveren weinig overlast wat betreft licht en geluid. Ook zorgen ze voor minder vervuiling zoals CO₂-uitstoot."

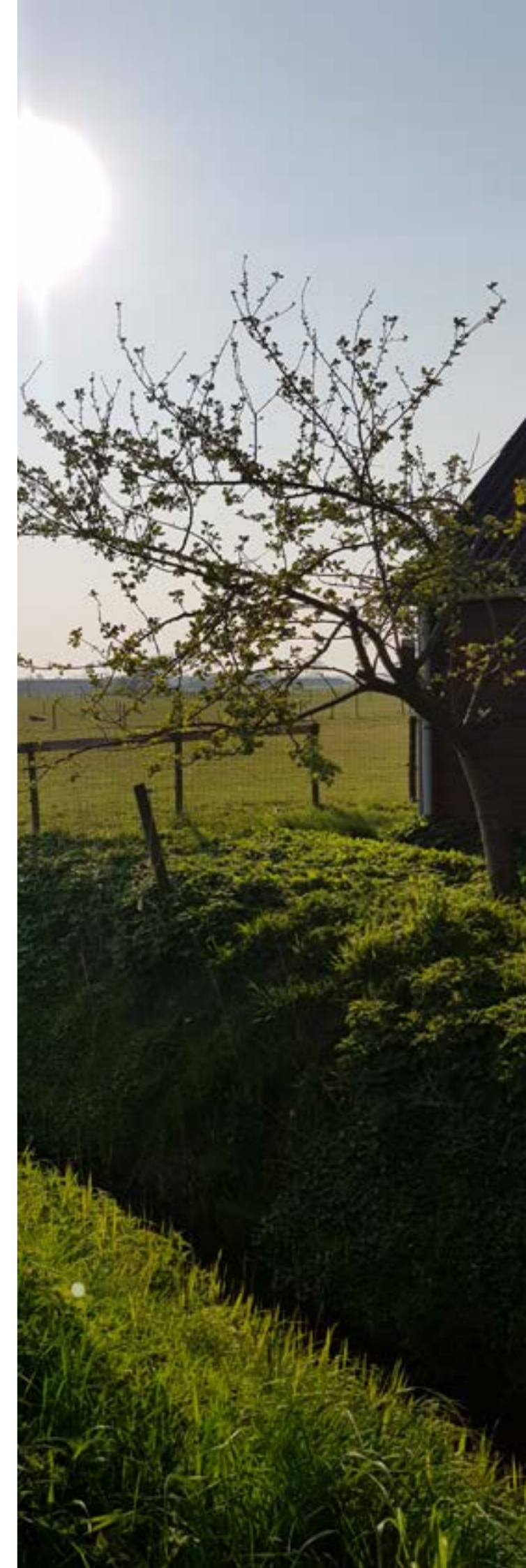
Hiernaast willen we dat er in navolging van het Rijksbeleid zo veel mogelijk circulair wordt gebouwd. Het doel van circulair bouwen is het gebruik terugdringen van mineralen, fossiele grondstoffen en metalen. U kunt hierbij denken aan biobased isolatiemateriaal en afwerking met natuurlijk plaatmateriaal. In 2030 moeten er 50% minder grondstoffen worden gebruikt, in 2050 is dit 100%. Over circulair bouwen is op internet steeds meer te vinden, onder andere op de website www.lente-akkoord.nl.



(bron: Voorkom Oververhitting en hittestress in uw Woning | HBA B.V. (handelbouwadvies.nl)).

Regenwater

In Sint Laurens wordt het hemelwater van particuliere erven in eerste instantie op eigen terrein verwerkt. Iedere woning moet conform de vastgestelde hemelwaterverordening worden voorzien van een ondergrondse regenwaterbuffer (bijvoorbeeld in de tuin, onder de oprit of in de kruipruimte) met een capaciteit van ten minste 50 liter per m² bebouwd oppervlak, met een minimum van 5.000 liter. Dit water kan gebruikt worden voor toiletspoeling, douchewater, de wasmachine of om de tuin te besproeien. Dit is gewenst met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater. De rest van de afwatering gebeurt hier door het landschap. Voor meer informatie zie onze website: www.middelburg.nl/opslag-regenwater.





Kadastraal uittreksel van de gemeente Sint Laurens omstreeks 1924 (bron: Zeeuws archief)

Bouwen in een historisch landschap.

Sint Laurens is een wegdorp door de ligging aan de Noordweg. Deze is in de 9e eeuw aangelegd, kort na het ontstaan van Middelburg. De Noordweg fungeerde toen al als uitvalsweg van Middelburg in noordelijke richting. Samen met de Seisweg en de Segeersweg was de Noordweg de oudste verbinding vanuit de stad. Bij de voormalige gemeente Sint Laurens behoorde ook Brigdamme. Dat ligt ook aan de Noordweg en wel tussen Middelburg en Sint Laurens.

Sint Laurens is door middel van de lintbebouwing van het buurtschap Brigdamme verbonden met Middelburg. Het dorp ligt sinds het voorjaar van 2011 ten westen van de rijksweg N57 (die Middelburg via Schouwen-Duiveland verbindt met het Rotterdamse havengebied). Vóór de opening van de N57 was het oude tracé een drukke verkeersader in het dorp. Tot 1966 was Sint Laurens een zelfstandige gemeente. In dat jaar werd de gemeente, waartoe ook Brigdamme behoorde, bij Middelburg gevoegd.



2.

Stappenplan van kavel tot bouw

Zelf een huis bouwen?

Hoe koop ik een kavel?

Wanneer u een huis laat bouwen op een vrij kavel, heet dit particulier opdrachtgeverschap. U bent zelf de opdrachtgever voor de bouw van uw woning. Binnen de kaders van de gewenste beeldkwaliteit en het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) mag u uw droomhuis laten ontwerpen en bouwen. Bij particulier opdrachtgeverschap kunt u op twee manieren tot het ontwerp van uw huis komen.

Ontwerp op maat

Voor een ontwerp op maat werkt u samen met een architect. Deze ontwerpt een woning op basis van uw wensen en de randvoorwaarden op de locatie. De voornaamste randvoorwaarden zijn het beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan. Op de website www.bna.nl vindt u meer informatie over wat een architect voor u kan betekenen.

Cataloguswoning

Een cataloguswoning is een woning die u, meestal in rechtstreeks contact met een aannemer, uit een 'catalogus' koopt. De aannemer heeft een standaardwoning en biedt u de mogelijkheid om aanpassingen op het ontwerp te maken. Omdat de woning gestandaardiseerd is, is het meestal mogelijk om in korte tijd een nauwkeurige prijsopgaaf te krijgen. Let wel op. Het is niet mogelijk om elke

cataloguswoning te laten bouwen in Sint Laurens. Er moet rekening gehouden worden met o.a. de kavelafmetingen en het beeldkwaliteitsplan. Eventuele benodigde aanpassingen van het ontwerp kunnen worden doorberekend door de aannemer.

Stappenplan

Om een huis te kunnen bouwen, koopt u eerst een kavel van de gemeente. Hoe gaat dat precies in zijn werk?

Stap 1: Oriënteren

U denkt aan de aankoop van een kavel. Het is dan handig een overzicht van uw woonwensen te maken. Op basis hiervan kunt u een budget vaststellen. Adviseurs, zoals een architect, bouwkundig ingenieur of aannemer kunnen hierbij helpen.

Stap 2: Reservering

Wanneer u een specifiek kavel op het oog heeft, dan kunt u deze reserveren. Deze reservering is kosteloos en duurt maximaal 3 maanden. U vult hiervoor het inschrijfformulier in en stuurt deze per mail naar de gemeente. Wanneer de kavel nog beschikbaar is, ontvangt u een reservering.

Bent u zelf opdrachtgever?

Wanneer teken ik een contract?

- Het is handig om in deze periode contact op te nemen met de stedenbouwkundige van de gemeente. Hier legt u uw plan op hoofdlijnen uit. Hiermee voorkomt u eventuele vertraging later in het proces.
- Samen met de architect start u met het ontwerp van de woning. Het beeldkwaliteitsplan, omgevingsplan en kavelpaspoort geven een compleet overzicht van randvoorwaarden waaraan de woning dient te voldoen.
- In deze 3 maanden legt u het ontwerp voor aan het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Zij toetsen of het ontwerp aan de beoogde beeldkwaliteit voldoet.
- U neemt na uiterlijk 3 maanden een beslissing om een optie te nemen op de kavel. Blijkt het realiseren van uw woning niet mogelijk? Dan geeft u de reservering terug aan de gemeente.

Stap 3: Contractfase

- Wanneer u de reservering wilt omzetten in een optie, betaalt u 1% van de kavelprijs aan de gemeente. Deze optie is geldig voor maximaal 3 maanden. U kunt ook direct overgaan tot aankoop (stap 4).
- In deze fase stelt u het definitieve ontwerp vast en geeft de aannemer een bouwprijs af.
 - Om dit ontwerp te kunnen realiseren, heeft u een omgevingsvergunning nodig. Deze vraagt u (of een gemachtigde, zoals bijv. een architect) aan

via het Omgevingsloket. Via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/home> dient u de benodigde stukken in.

- Aan het einde van de optietermijn beslist u of u een koopovereenkomst met de gemeente sluit.
- U geeft de aannemer opdracht voor de bouw van uw woning. Dit kunt u doen onder voorbehoud van de omgevingsvergunning.

Stap 4: Aankoop

- Besluit u de kavel te kopen? Dan ondertekent u de koopovereenkomst. In deze overeenkomst kunt u ontbindende voorwaarden opnemen (zoals financiering en het verkrijgen van een omgevingsvergunning).
- Na ondertekening passeert de koopakte binnen 3 maanden bij de notaris. Op het moment van passeren, betaalt u de kavelprijs aan de gemeente. Eventueel optiegeld wordt afgetrokken van de kavelprijs.

Stap 5: Realisatie

- Na passeren van de akte van levering bij de notaris, is de kavel officieel uw eigendom.
- Wanneer uw omgevingsvergunning is verleend en in werking is getreden, en de grond bouwrijp is, kunt u starten met bouwen. Als alles volgens planning verloopt, zijn de gronden april/mei 2025 bouwrijp.





Prijzen

Voor de kavels gelden de oppervlaktes en prijzen zoals getoond in deze brochure (prijzen zijn geldig tot en met 31 december 2025). Specifieke maattekeningen van de kavels kunt u downloaden via onze website: www.middelburg.nl/rondom-sint-laurens.

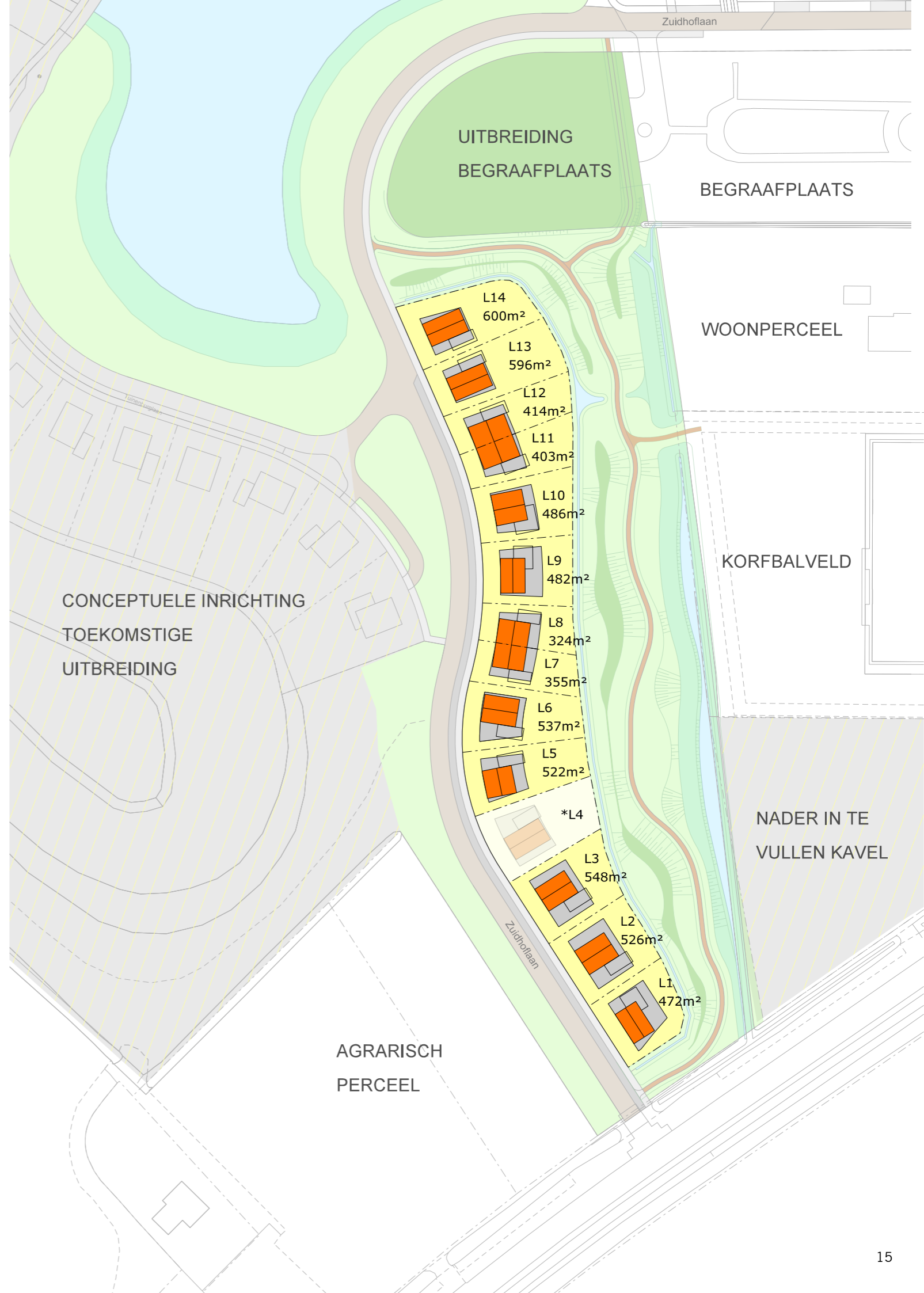
Procedure inschrijving

U kunt tot uiterlijk 27 oktober 2024 uw voorkeur voor een kavel doorgeven. Dit doet u door middel van het invullen en doorsturen van het inschrijfformulier. Het formulier kunt u opsturen naar info@middelburg.nl onder vermelding van "Inschrijving kavel Sint Laurens". Zijn er meerdere gegadigden voor een zelfde kavel, dan bepaalt een notaris door middel van loting de volgorde van toewijzing. Heeft u interesse in een kavel nadat de uiterste inschrijfdatum heeft plaatsgevonden? Dan wordt uw inschrijving behandeld op volgorde van binnenkomst.

Schrijf op tijd in.

Toewijzing

Kort na uw inschrijving ontvangt u bericht of de kavel van uw keuze voor u beschikbaar is. Dit heet een toewijzing. Is dat het geval, dan wordt de kavel kosteloos en vrijblijvend 3 maanden voor u gereserveerd. Hierna kunt u de kavel direct kopen of aansluitend een optie nemen voor ook maximaal 3 maanden. Het optiegeld bedraagt 1% van de kavelprijs en wordt - indien u binnen de optieperiode tot koop besluit - bij de overdracht van de grond met de koopsom verrekend. Ziet u toch af van de koop, dan kan dat. De optiekosten worden niet gerestitueerd.





Luchtfoto van het te ontwikkelen deelgebied Sint-Laurens Zuid (bron: gemeente Middelburg)

Kies uw eigen kavel.

Overeenkomst

Wanneer de 3 maanden van uw optie aflopen en u nog steeds interesse heeft in de grond sluiten we een overeenkomst. Daarin mag u twee ontbindende voorwaarden opnemen (namelijk voorbehoud van financiering en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning). Binnen 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst moet de akte van levering passeren bij uw notaris. Levering en betaling vinden plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering. De oppervlakken van de bouw kavels zijn met de grootst mogelijke zorg bepaald. Er vindt daarom geen verrekening plaats van onder- of overmaat, ook al blijkt dit later uit de kadastrale aanwijs.

Bijkomende kosten

Naast de grondprijs voor de kavel zijn er nog andere 'vaste' kosten voor de grond waarmee u rekening moet houden. Dit zijn onder andere:

- overdrachtskosten (notaris);
- kadastraal recht (registraties in het Kadaster);
- aansluitkosten (nuts)voorzieningen en riolering;
- leges voor omgevingsvergunning en advies van het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit;
- eventuele overige kosten.

Prijzen

Kavel	Oppervlakte	Kavelprijs incl. 21% btw
L1	472 m ²	€ 185.614,-
L2	526 m ²	€ 206.850,-
L3	548 m ²	€ 215.501,-
L4	593 m ²	Niet in verkoop
L5	522 m ²	€ 205.277,-
L6	537 m ²	€ 211.175,-
L7	355 m ²	€ 139.604,-
L8	324 m ²	€ 127.413,-
L9	482 m ²	€ 189.547,-
L10	486 m ²	€ 191.120,-
L11	403 m ²	€ 158.480,-
L12	414 m ²	€ 162.806,-
L13	596 m ²	€ 234.377,-
L14	600 m ²	€ 235.950,-

(prijzen zijn geldig tot en met 31 december 2025)

* Kavel L4 is bestemd voor de voormalig eigenaar van de gronden





4. Omgevingsvergunning & wonen

Voor het bouwen van een huis vraagt u een omgevingsvergunning aan voor het ruimtelijk bouwen.

De gemeente adviseert

Om het aanvragen van een omgevingsvergunning gemakkelijk te laten verlopen, helpen wij u al in een vroeg stadium als u hier behoefte aan heeft. Wij begrijpen dat het voor u fijn is als de omgevingsvergunning vlot wordt verleend en uw bouwplan niet (op onderdelen) wordt afgekeurd. Dat kan soms een forse financiële tegenslag betekenen en dat willen wij u helpen voorkomen. Als u beginnende plannen voor de bouw van een huis heeft, is het dan ook verstandig om contact op te nemen met onze stedenbouwkundige. Deze contactgegevens vindt u aan het einde van deze brochure.

Beeldkwaliteit

De gemeente Middelburg heeft voor Sint Laurens een gewenste beeldkwaliteit voor ogen. De criteria hiervoor zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota en specifiek voor Sint Laurens in een beeldkwaliteitsplan.

Aanvragen omgevingsvergunning

Voordat u de aanvraag voor een omgevingsvergunning doet, gaan wij er vanuit dat u controleert of uw woning binnen het omgevingsplan past. De omgevingsvergunning kunt u online aanvragen via het Omgevingsloket: <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. U heeft hiervoor uw DigiD inlogcode nodig. Uw architect, bouwkundig adviseur of aannemer kan dit ook voor u verzorgen. Voor een besluit op de gevraagde omgevingsvergunning betaalt u leges.

Op het online Omgevingsloket kunt u lezen welke gegevens u bij de aanvraag moet aanleveren. Tegelijk met het aanvraagformulier levert u in ieder geval aan:

- bouwtekeningen (onder andere plattegronden van de bouwlagen, doorsneden, inrichting van de kavel);
- opgave van de begrote kosten (exclusief BTW) van het bouwwerk.



Een aanvraag omgevingsvergunning dient u in via het Omgevingsloket.

Toetsing aanvraag omgevingsvergunning

Nadat u de aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend wordt deze getoetst aan het omgevingsplan en redelijke eisen van welstand.

Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan het beoordelingskader, kan de vergunning worden verleend. Voor aanvragen waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is, geldt een beslistermijn van acht weken. Hierna volgt nog een bezwaartermijn van zes weken. Wanneer er geen bezwaar wordt ingediend is de omgevingsvergunning onherroepelijk. Op het online Omgevingsloket kunt u de status van uw aanvraag volgen.

Kosten omgevingsvergunning

Aan het behandelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn kosten verbonden. Dit worden legeskosten genoemd. De hoogte van de legeskosten is afhankelijk van het bedrag van de bouwkosten. Onder bouwkosten wordt verstaan de aanneemsom (exclusief BTW). Dit is de totaalprijs die u heeft afgesproken met de aannemer.

De legeskosten vindt u in de legesveordening van de gemeente Middelburg, deze kunt u terugvinden op de website van de gemeente. De verordening wordt jaarlijks herzien. Voor het betalen van de leges ontvangt u een factuur.

Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Voor nieuwbouwwoningen geldt een zelfbewoningsplicht van 3 jaar. Die periode gaat in vanaf het moment dat de nieuwe woning ingeschreven staat in de basisadministratie adressen en gebouwen (BAG). Daarna is de bewoner vrij om de woning te verkopen. In bepaalde gevallen kan de gemeente op verzoek van de eigenaar eerder toestemming verlenen. Met de zelfbewoningsplicht voorkomt de gemeente dat kandidaten meedoen aan een loting, terwijl ze niet de intentie hebben om er zelf te gaan wonen. In de koopovereenkomst van de grond zal hiervoor een anti-speculatiebeding worden opgenomen.

Nadat uw vergunning is verleend en in werking is getreden, kunt u starten met de bouw!



Gezicht op het dorp Sint Laurens omstreeks 1867 (bron: Zeeuws archief)



5.

Bepalingen en duurzaamheid

We willen graag dat Sint Laurens aantrekkelijk blijft om in te wonen. We hebben een gewenste beeldkwaliteit voor ogen.

Beeldkwaliteit

Wij adviseren u met een architect samen te werken wanneer u een woning wilt bouwen (behalve als u een cataloguswoning op het oog heeft). Uitgangspunten voor onder andere toe te passen materialen staan beschreven in het beeldkwaliteitsplan. De bebouwing op de kavels moet tevens voldoen aan alle bepalingen in het omgevingsplan. Zowel het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor de vrije kavels zijn online te raadplegen. Wij vragen u om bij het ontwerp rekening te houden met het uitkiezen van materialen en uit te gaan van energiebewust bouwen.

Aandachtspunten

Voor Sint Laurens is een aantal eigenschappen en randvoorwaarden vastgesteld.

- Woningen worden zonder aardgas verwarmd.
- Dringend wordt geadviseerd om zoveel mogelijk rekening te houden met circulair bouwen.
- Woningen zijn bij voorkeur ten minste energieneutraal.
- Geadviseerd wordt om een woning passief te koelen. Dit kan door de woning van overstekken te voorzien aan de zon-kant, in combinatie met bomen die voor schaduw zorgen. Of door het toepassen van buiten-zonwering.

Middelburg verduurzaamt. Een klimaatbestendige leefomgeving creëren we samen.

- Zonnepanelen worden aangebracht op platte of licht hellende daken; een combinatie van sedumplanten en zonnepanelen is ook prima mogelijk.
- Platte of licht hellende daken worden bij voorkeur met sedumplanten (of vergelijkbaar) bedekt.
- Om vogels een broedplaats te geven, wordt dringend geadviseerd om uw tuin aan te planten met diverse vegetatie. Ook dient iedere woning ten minste te worden voorzien van één ingemetselde neststeen.
- De grond wordt bouwrijp geleverd, maar er moet rekening mee worden gehouden dat een aantal nutsbedrijven pas nutsvoorzieningen aanlegt, als de woningeigenaar een aanvraag indient bij het nutsbedrijf. Ons advies is om dit op tijd te doen.
- Straten worden woonrijp gemaakt als alle woningen zijn gebouwd en er geen bouwverkeer meer plaatsvindt.
- Hemelwater van particuliere erven wordt op eigen terrein verwerkt voor bijvoorbeeld toiletspoeling, de wasmachine of de tuin; en mag aan de voorzijde naar de straat en aan de achterzijde naar het openbaar groen worden afgevoerd.
- Iedere woning moet conform de vastgestelde hemelwaterverordening worden voorzien van een ondergrondse regenwaterbuffer (bijvoorbeeld onder de oprit of in de kruipruimte) met een capaciteit van ten minste 50 liter per m² bebouwd oppervlak, met een minimum van 5.000 liter.
- Erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied zijn beplant met groen en voldoen qua afmetingen aan de bouwregels (deze regels zijn opgenomen in het omgevingsplan).
- Hiernaast wordt dringend verzocht om de erfscheidingen tussen de onderlinge percelen eveneens uit te voeren op een manier die goed is voor de biodiversiteit.
- Om de ontwikkeling van biodiversiteit zoveel mogelijk kans te geven en om hittestress te beperken, wordt verzocht om tuinen zo weinig mogelijk te verharden en zoveel mogelijk te beplanten.
- Hoe sfeervol het ook kan zijn, uit oogpunt van luchtverontreiniging (CO₂, geurhinder en fijnstof) wordt dringend verzocht om af te zien van open haarden, houtkachels en dergelijke.



Voorschriften en contactgegevens

De in deze brochure opgenomen informatie over beeldkwaliteit en bebouwingsvoorschriften bieden een overzicht van de belangrijkste bepalingen. De bebouwing op de kavels dient te voldoen aan alle bepalingen in het omgevingsplan. Op www.middelburg.nl/rondom-sint-laurens vindt u het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Algemene contactgegevens

Gemeente Middelburg
Kanaalweg 3
4337 PA Middelburg
0118 - 67 50 00
info@middelburg.nl

Beeldkwaliteitsplan

www.middelburg.nl/nieuwbouw-middelburg

Omgevingsvergunning

www.middelburg.nl/omgevingsvergunning

