

**INFORMATIEPAKKET
VRIJE BOUWKAVELS
ARNEMUIDEN**

Versie 1 november 2022



Verkoop fase Noord

Welkom in Hazenburg

OVER HAZENBURG

Arnhem is een dorp in de gemeente Middelburg.



Op de grens van Walcheren en Zuid-Beveland ligt Arnhem, een karakteristiek vissersplaatsje met een indrukwekkend maritiem verleden.

Kenmerkend voor Arnhem is de hechte dorpscultuur. Ook kent Arnhem voor een stadje met ca. 5360 inwoners (2021) en van beperkte omvang een goed voorzieningenniveau en relatief veel trekpleisters. Zo zijn er een supermarkt, NS station, Historisch Museum Arnhem, vliegveld Midden-Zeeland, jachthaven Oranjeplaat, Historische scheepswerf C.A. Meerman, een voetbal-, tafeltennis- en korfbalvereniging. Bewoners en bezoekers kunnen in de nabije omgeving terecht voor recreatie op het Veerse Meer en in de omliggende natuur. Het dorp Kleverskerke is in 1857 bij Arnhem gevoegd vanwege de zeer beperkte omvang. Het dorpje, dat nog geen honderd inwoners telt, is in 1997 onderdeel geworden van de gemeente Middelburg.

DE VERKOOP VAN DE DERDE FASE VAN HAZENBURG START EIND 2022.

De gemeente Middelburg biedt 10 vrije bouwkavels aan van circa 690 tot ruim 1788 m². De kavels zijn bedoeld voor de bouw van vrijstaande woningen. Op de kaart op pagina 5 zijn de vrije bouwkavels genummerd weergegeven. Zie ook onze website www.hazenburgarnhem.nl

VERKOOP VAN DE KAVELS

De gemeente Middelburg verkoopt de vrije bouwkavels. In deze brochure vindt u alle informatie over de vrije bouwkavels op een rij. We leggen uit hoe u zich kunt inschrijven voor een kavel en hoe deze toegewezen worden. Ook geven we informatie over duurzaamheid in Hazenburg en het aanvragen van de omgevingsvergunning.

BEELDKWALITEIT

Voor het bouwen van deze wijk is een zogenaamd beeldkwaliteitsplan beschikbaar. In dit plan staan alle eisen waar de woning qua uitstraling en kwaliteit aan moet voldoen. Op deze manier zijn de nieuwe woningen in Hazenburg duidelijk familie van elkaar en krijgt de wijk de mooie uitstraling die de gemeente voor ogen heeft.

Het beeldkwaliteitsplan van de uitbreiding van Hazenburg kunt u inzien via <https://www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/hazenburg/> . Ieder bouwplan binnen de wijk moet aan deze regels voldoen.

DUURZAAM BOUWEN ÉN WONEN

De uitbreiding van Hazenburg wordt een duurzame en aantrekkelijke woonwijk waar het goed wonen is. Nu en in de toekomst.

In Nederland hebben we volop te maken met de gevolgen van klimaatverandering. Warmtere records 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 Hazenburg 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 Hazenburg.

Hieronder leest u wat duurzaamheid en klimaatbestendigheid voor ons betekent en waarmee u rekening moet houden bij de bouw van uw woning.

DUURZAAM WARM (EN KOEL)

Voor het verwarmen (en koelen) van uw huis zoekt u naar duurzame manieren. Dit begint bij goede isolatie. 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.

ENERGIENEUTRAAL EN CIRCULAIR BOUWEN

De nieuwe woningen in Hazenburg 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. 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 <https://www.lente-akkoord.nl/>.

REGENWATER

In Hazenburg wordt het hemelwater van particuliere erven in eerste instantie op eigen terrein verwerkt. Iedere woning moet conform de vastgestelde hemelwaterverordening ([Gemeente Middelburg - Verordening afvoer hemel- en grondwater Middelburg \(overheid.nl\)](#)) 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. En regels te stellen over het beëindigen van lozingen van grondwater (drainage) en hemelwater op de vuilwaterriolering, vandaar een verplichte waterbergingscapaciteit bij nieuwbouw. Er

komt een schoonwater riool voor het afvoeren van het resterende regenwater. De rest van de afwatering gebeurt hier door het landschap.

ZELF UW WONING BOUWEN

PARTICULIER OPDRACHTGEVERSSCHAP

Wanneer u een huis laat bouwen op een vrije 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 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. De architect werkt helemaal gebaseerd op uw wensen en eisen en perfect passend op uw kavel in Hazenburg. Op de website van de Bond van Nederlandse Architecten <https://www.bna.nl> vindt u informatie over wat een architect voor u kan doen. Wanneer u kiest voor een architect is het belangrijk dat hij/zij een ontwerp kan leveren dat past binnen het beeldkwaliteitsplan. Daaraan wordt uw bouwplan getoetst. Bent u tevreden met het ontwerp en past het binnen uw budget? Dan kunt u aan meerdere aannemers om een offerte vragen. De aannemer die het best bij uw past geeft u de opdracht om de woning te bouwen.

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 in korte tijd een nauwkeurige prijsopgave te krijgen. Let wel op. Het is niet mogelijk om elke cataloguswoning te laten bouwen in Hazenburg. Er moet rekening gehouden worden met de kavelafmetingen en de gestelde randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitsplan. Deze aanpassingen aan het ontwerp kunnen worden doorberekend door de aannemer.

VRIJE KAVELS TE KOOP

PRIJZEN

Voor de kavels gelden de volgende oppervlaktes en prijzen, die variëren naargelang de grootte en de ligging van de kavels. Deze prijzen* zijn geldig tot en met 31 december 2023. Matentekeningen voor specifieke kavels zijn beschikbaar en kunt u aanvragen.

BOUWRIJPE GROND

- U koopt een kavel van de gemeente Middelburg;
- waarop één (vrijstaande) woning kan worden gebouwd;
- waarvan de woning bestemd is voor eigen bewoning (dit wordt in de koopovereenkomst vastgelegd);
- dat ontsloten is op de openbare weg;
- met aansluitingsmogelijkheden voor (nuts-) voorzieningen, zoals elektra, water, data en rioolontsluiting voor vuil en schoon water;
- waarvan de bodem is onderzocht op eventuele verontreiniging en geschikt is gebleken voor woningbouw;

- waarop één sondering in het bouwvlak is uitgevoerd. Daarmee kan de lengte van de heipalen en de afmetingen van de fundering worden ontworpen;
- waarin de drainage onder de woning door de gemeente zal worden aangelegd en aangesloten op het drainagestelsel.

PROCEDURE INSCHRIJVING

Uiterlijk tot de uiterste inschrijfdatum kunt u alleen **als particulier** uw voorkeur voor een kavel opgeven door het opsturen van het inschrijfformulier. Zijn er meerdere gegadigden voor eenzelfde kavel, dan bepaalt een notaris door middel van loting de toekenning. Inschrijven kan (bij voorkeur) per e-mail aan info@middelburg.nl onder vermelding van "Inschrijving kavel Hazenburg". Doet u dit liever per brief, dan kan dit ook. Stuur deze dan naar: Gemeente Middelburg, t.a.v. de heer K.J (Koen) Aartsen, Postbus 6000, 4330 LA Middelburg. Heeft u interesse in een kavel nadat de uiterste inschrijfdatum heeft plaatsgevonden? Dan wordt uw inschrijving behandeld op volgorde van binnenkomst.

ANTISPECULATIEBEDING EN ZELFBEWONINGSPLICHT

De gemeente Middelburg hanteert een zelfbewoningsverplichting van drie (3) jaar.

Deze zelfbewoningsplicht houdt het volgende in:

Voor nieuwbouwwoningen geldt een zelfbewoningsplicht van drie (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.

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 vier maanden voor u gereserveerd. Hierna kunt u de kavel direct kopen of aansluitend een optie nemen voor maximaal vier 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 echter niet gerestitueerd.

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING

Wanneer de vier maanden van uw optie aflopen en u **als particulier** nog steeds interesse heeft in de grond sluiten we een koopovereenkomst. Daarin mag u twee ontbindende voorwaarden opnemen (namelijk voorbehoud van financiering, en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning). Levering en betaling vinden plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering. De akte van levering passeert 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). De oppervlakte 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 aanwijz.

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);
- kosten voor de kadastrale splitsing van het perceel;
- aansluitkosten (nuts)voorzieningen en riolering;
- leges voor omgevingsvergunning en advies van het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK).

PRIJZEN VRIJE KAVELS HAZENBURG

Kavel nummer	oppervlakte		prijs per m2 (excl. 21% btw)	kavelprijs (excl. 21% btw)	kavelprijs (incl. 21% btw)
A16	1202	m2	€ 215	€ 258.430	€ 312.700
A17	850	m2	€ 275	€ 233.750	€ 282.838
A18	1133	m2	€ 225	€ 254.925	€ 308.459
A19	1789	m2	€ 165	€ 295.185	€ 357.174
A20	1354	m2	€ 215	€ 291.110	€ 352.243
A21	907	m2	€ 275	€ 249.425	€ 301.804
A22	785	m2	€ 295	€ 231.575	€ 280.206
A23	688	m2	€ 295	€ 202.960	€ 245.582
A24	732	m2	€ 295	€ 215.940	€ 261.287
A25	687	m2	€ 295	€ 202.665	€ 245.225

Op de website www.hazenburgarnemuiden.nl kunt u op de interactieve kaart de status (gereserveerd, in optie of verkocht) van de kavels raadplegen.



Typefouten voorbehouden, de gemeente behoudt zich tevens het recht voor na 31 december 2023 de prijzen aan te passen.

OMGEVINGSVERGUNNING

Voor het bouwen van uw huis in Hazenburg vraagt u een omgevingsvergunning aan.

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.

Wanneer u beginnende plannen hebt voor de bouw van een huis en hierover vragen heeft, is het daarom verstandig om contact op te nemen met onze stedenbouwkundige. Zijn contactgegevens vindt u aan het eind van deze brochure.

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Voordat u de aanvraag voor een omgevingsvergunning doet, gaan wij er vanuit dat u controleert of uw woning binnen het bestemmingplan past.

De omgevingsvergunning kunt u online aanvragen via het Omgevingsloket, www.omgevingsloket.nl. 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 altijd 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);
- bouwtechnische berekeningen;
- opgave van de begrote kosten (exclusief BTW) van het bouwwerk.

Let op: Het is noodzakelijk de gevraagde gegevens zo volledig mogelijk te verstrekken.

TOETSING OMGEVINGSVERGUNNING

Nadat u de omgevingsvergunning heeft ingediend, wordt deze (nogmaals) getoetst aan het bestemmingsplan, het kavelpaspoort, het beeldkwaliteitsplan en door het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK), maar ook aan het bouwbesluit. Uw woning moet namelijk ook voldoen aan de voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Zij beoordelen of zij genoeg informatie hebben om uw aanvraag te beoordelen en of het ontwerp past binnen de eisen. Wanneer de aanvraag voldoet aan de 'Regeling omgevingsrecht' (Wabo artikel 2.10) kan de vergunning worden verleend.

Normaal gesproken wordt de vergunning binnen acht weken na een volledige aanvraag verleend. 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 legesverordening van de gemeente Middelburg. De tarieventabel leges 2022 staat op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-467086.html>. De verordening wordt jaarlijks herzien. Voor het betalen van de leges ontvangt u een factuur.

BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

We willen graag dat de nieuwbouw in Hazenburg aantrekkelijk en duurzaam wordt, een plek waar het fijn wonen is. We hebben een gewenste beeldkwaliteit voor ogen.

AANDACHTSPUNTEN KAVELS

Bij reservering van een vrije kavel in Hazenburg ontvangt u een kavelpaspoort. Daarin zijn alle eigenschappen van de kavel omschreven en wat de randvoorwaarden zijn bij het ontwerpen van een woning.

Voor Hazenburg is een aantal eigenschappen en randvoorwaarden vastgesteld. Deze zijn:

- Woningen moeten zonder aardgas worden verwarmd.
- Dringend wordt geadviseerd om zoveel mogelijk rekening te houden met circulair bouwen met name bij de keuze van toe te passen bouwmaterialen.
- Woningen zijn bij voorkeur ten minste energieneutraal.
- Zonnepanelen moeten worden geïntegreerd in het dak (niet op de dakpannen).
- Platte of licht hellende daken worden bij voorkeur met sedumplanten (of vergelijkbaar) bedekt. Als er zonnepanelen worden aangebracht op platte of licht hellende daken, een combinatie van sedumplanten en zonnepanelen is ook prima mogelijk.
- Om vogels een broedplaats te geven, wordt dringend geadviseerd om iedere woning ten minste te voorzien van één in de gevel ingemetselde neststeen.
- Kavels die aan het water grenzen, worden geleverd inclusief talud en beschoeiing. De buitenkant van de beschoeiing wordt aangewezen als kavelgrens.
- Voor zover van toepassing: langs de oevers van de waterpartijen wordt weliswaar geen riet geplant, maar dit betekent niet dat er geen riet zal gaan groeien in de taluds van de percelen. Om rietgroei te voorkomen op het eigen perceel, dienen woningeigenaren dit zelf (op een milieuvriendelijke wijze) te bestrijden.
- 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.
- Straten worden woonrijp gemaakt als alle woningen (in een straat) zijn gebouwd en er geen bouwverkeer meer plaatsvindt.
- Trottoirs, groenvakken en parkeervakken worden aangelegd op het moment dat er meerdere aaneengesloten woningen opgeleverd zijn.
- Hemelwater van particuliere erven wordt op eigen terrein verwerkt voor toiletspoeling, wasmachine of de tuin. 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 of oppervlaktewater zijn altijd beplant met groen en moeten qua afmetingen in overeenstemming zijn met de specifieke bouwregels (deze regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan);
- Hiernaast wordt dringend verzocht om de erfscheidingen tussen de onderlinge percelen eveneens “groen” uit te voeren;
- Om de ontwikkeling van biodiversiteit zoveel mogelijk kans te geven en om hittestress te beperken, wordt verzocht om tuinen zo weinig mogelijk te verhard en zo groen mogelijk aan te leggen;

- De woning (kavel A16) ligt aan tweezijde aan het openbaar gebied en dient twee representatieve gevels te hebben (voorgevels). Zie “BKP (Beeldkwaliteitsplan) Hazenburg 2-v6” voor meer informatie en voorbeelden.
- Het perceel gelegen op een hoek (kavel A16) heeft aan de zijkant een 5 meter brede strook met een enkel bestemming ‘Tuin’. Een gebouwde erfafscheiding mag hier maximaal 1 meter hoog zijn.
- Naast de rechter erfgrens van kavel A25 ligt een strook grond met de enkelbestemming ‘Groen’. Deze gemeentelijke schouwstrook is ten behoeve van het onderhouden van de waterpartij.
- Aan de Derringmoerweg 7 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een woning en een landbouwschuur. Omdat het een voormalig agrarisch bedrijf betreft en er geen milieubelastende activiteiten plaatsvinden vormt dit geen belemmering voor de realisering van de woningbouw.
- Ten slotte. 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.

ALLE BEPALINGEN

De in deze brochure opgenomen bepalingen over beeldkwaliteit en bebouwingsvoorschriften bieden een overzicht van de belangrijkste bepalingen. Natuurlijk moet de bebouwing op de kavels voldoen aan alle bepalingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het bestemmingsplan vindt u via

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0687.BPARMHAZ2-VG01> en het (geactualiseerde) beeldkwaliteitsplan voor de vrije kavels in fase 1 vindt u daarom op <https://www.nieuwbouwmiddelburg.nl/app/uploads/2017/05/BeeldKwaliteitsPlanHazenburg2.pdf>

CONTACTGEGEVENS

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

ALGEMENE INFORMATIE OVER HET PLAN:

Wilbert Dingemanse

Projectleider, afdeling Leefomgeving

GRONDUITGIFTE VRIJE BOUWKAVELS:

Afdeling Leefomgeving

BESTEMMINGSPLAN, BEELDKWALITEIT EN KAVELPASPOORT:

Niek van de Calseijde

Beleidsmedewerker ontwikkeling, afdeling Leefomgeving

DUURZAAMHEID EN CIRCULARITEIT:

Jan Minderhoud

Afdeling Leefomgeving

OMGEVINGSVERGUNNING:

www.middelburg.nl/omgevingsvergunning

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:

<https://www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/hazenburg/>

www.hazenburgarnemuiden.nl

<https://www.duurzaambouwloket.nl/thema/nieuwbouw>