



# Essenvelt wijk van *de* toekomst

Klimaatbestendig  
en waterrobuust

Vrije bouwkevels  
in nieuwbouwwijk  
Essenvelt





Verkoop eerste fase  
Welkom in **Essenvelt!**

**Essenvelt**  
wijk van de  
toekomst

UW EIGEN DROOMHUIS  
BOUWEN IN EEN  
KLIMAATBESTENDIGE  
NIEUWBOUWWIJK

**UW EIGEN DROOMHUIS BOUWEN IN EEN  
KLIMAATBESTENDIGE NIEUWBOUWWIJK. DIE  
UNIEKE KANS KRIJGT U NU IN ESSEVELT! HIER  
BOUWT U UW TOEKOMST.**

De verkoop van de eerste fase van Essenvelt start in het voorjaar van 2021. De gemeente Middelburg biedt 42 vrije bouwkavels aan van circa 500 tot ruim 1.300 m<sup>2</sup>. De kavels zijn in principe bedoeld voor de bouw van vrijstaande woningen, maar er kunnen ook enkele twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd. Op de kaart op pagina 21 zijn de vrije bouwkavels genummerd weergegeven.

**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 Essenvelt en het aanvragen van de omgevingsvergunning.

**MEER INFORMATIE**

Bouwt u uw toekomst in Essenvelt?  
Kijk voor meer informatie op  
[www.nieuwbouwmiddelburg.nl/essenvelt](http://www.nieuwbouwmiddelburg.nl/essenvelt).

Heeft nu nog meer vragen? Dan kunt u  
terecht bij de gemeente Middelburg.  
[leefomgeving@middelburg.nl](mailto:leefomgeving@middelburg.nl)  
0118 67 50 00



# Inhoudsopgave

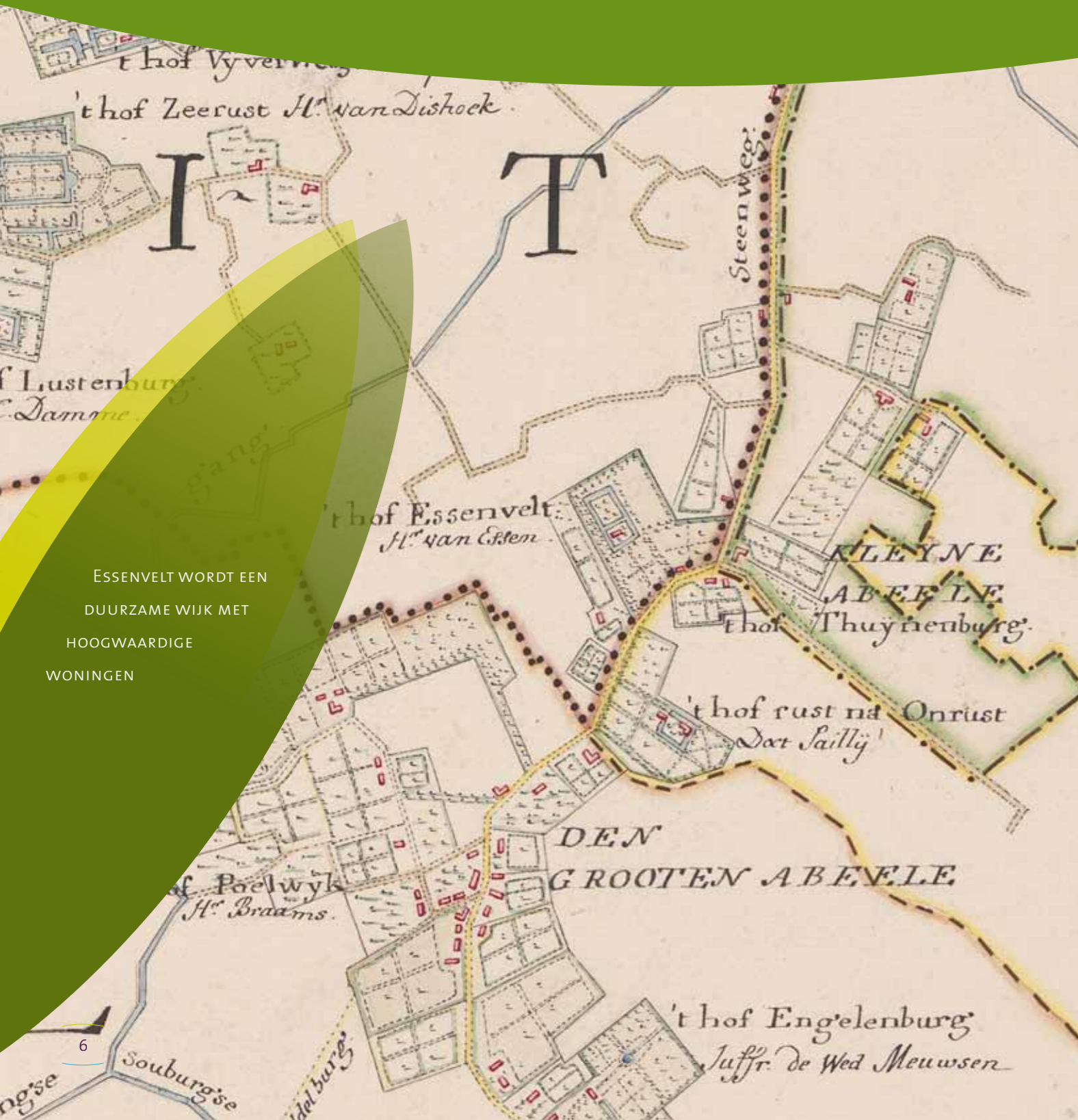
Essenvelt  
wijk van de  
toekomst

IN ESSEVELT SPELEN  
LEEFBAARHEID EN  
DUURZAAMHEID EEN  
BELANGRIJKE ROL.

01.	WONEN IN ESSEVELT	6
02.	DUURZAAM BOUWEN ÉN WONEN	8
03.	ZELF UW WONING BOUWEN	12
04.	VRIJE KAVELS TE KOOP	17
05.	OMGEVINGSVERGUNNING	24
06.	BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN	27

# Wonen in Essenvelt

01.



ESSEVELT WORDT EEN  
DUURZAME WIJK MET  
HOOGWAARDIGE  
WONINGEN

**ZIET U ZICHZELF AL BOUWEN EN WONEN IN DE WIJK VAN DE TOEKOMST? IN DEZE BROCHURE LEEST U ALLES OVER DE VRIJE KAVELS IN ESSEVELT.**

#### DE NAAM ESSEVELT

Essenvelt was de naam van een 17e/18e-eeuwse buitenplaats die aan de Oude Vlissingeweg lag. Dit was één van de vele buitenplaatsen buiten Middelburg en eigendom van de familie Van Essen.

Door oude kaarten te bekijken en opgravingen door de Walcherse Archeologische Dienst weten we een beetje hoe dit eruit zag. Een bescheiden buitenplaats met een erf en een woonhuis binnen een indrukwekkende gracht.

In de nieuwbouwwijk Essenvelt vindt u geen grachten, maar (zoals u verderop zult lezen) speelt water wel een belangrijke rol.

#### VOORZIENINGEN DICHTBIJ

De nieuwbouwwijk Essenvelt ligt op een prachtige plek aan de rand van Middelburg. Midden door de wijk loopt de Oude Vlissingeweg. De wijk ligt tegen de Erasmuswijk en Reijershove. Alle voorzieningen zoals supermarkten, scholen, wijkcentra liggen op fietsafstand en het centrum van Middelburg is makkelijk bereikbaar. Verder ligt het NS station dichtbij en bent u met de auto snel op de A58.

#### GROEN EN WATER

In Essenvelt spelen leefbaarheid en duurzaamheid een belangrijke rol. Door te werken vanuit Landscape Led Design is er een wijk ontwikkeld die past bij het vroegere landschap met alle gemakken van nu en voor in de toekomst. Verder in deze brochure leest u hierover meer.

U kiest voor een prachtig woongebied met alle ruimte om er fijn te wonen. De ruim opgezette wijk ligt in een mooie, groene setting en is in alle opzichten duurzaam: de bouw, de energie en het waterbeheer. Essenvelt wordt een duurzame wijk met hoogwaardige woningen. Hier vindt u de rust en ruimte om te wonen op een fijne locatie.

#### BEELDKWALITEIT

Voor het bouwen van deze wijk is een zogenaamd beeldkwaliteitsplan beschikbaar. In dit plan staan alle eisen waaraan de woning qua uitstraling en kwaliteit aan moet voldoen. Op deze manier zijn de woningen in Essenvelt duidelijk familie van elkaar en krijgt de wijk de mooie uitstraling die de gemeente voor ogen heeft. Ook blijven zo de unieke kenmerken van het landschap behouden.

De beeldkwaliteit is vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota en specifiek voor Essenvelt in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan van Essenvelt kunt u inzien via [www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/essenvelt](http://www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/essenvelt). Ieder bouwplan binnen de wijk moet aan deze regels voldoen. Meer informatie hierover leest u in hoofdstuk 6.



## ESSEVELT 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. 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 openbare ruimte van Essenvelt 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 Essenvelt.

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 aardgasnet meer wordt aangelegd, moeten de woningen op een andere manier worden verwarmd. Zonnepanelen in combinatie met een warmtepomp zijn een voorbeeld van een effectieve manier om dit te doen.

## ENERGIENEUTRAAL EN CIRCULAIR BOUWEN

De woningen in Essenvelt 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Hiernaast willen we dat er in navolging van het Rijksbeleid zoveel 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 [www.lente-akkoord.nl](http://www.lente-akkoord.nl).

## REGENWATER

In Essenvelt wordt het regenwater boven de grond afgevoerd. Er komt dus geen regenwaterriool. De afwatering gebeurt hier door het landschap (lees hierover meer in het kader). Het regenwater stroomt over de weg naar waterpartijen of zakt in de bodem. Dit zorgt ervoor dat het (zoete) regenwater zo lang mogelijk in het gebied wordt opgeslagen.

## KLIMAATADAPTATIE

Het plan voor Essenvelt is door de gemeente Middelburg opgesteld op basis van 'klimaatadaptatie'. Dat is de mate waarin we de omgeving kunnen aanpassen aan klimaatverandering. Dit is nodig, omdat verandering van het klimaat zorgt voor een aantal problemen in onze samenleving.

Harde regenbuien zorgen voor wateroverlast, bebouwde omgevingen houden warmte vast en hittegolven zorgen voor uitdroging van de natuur. Op de plaatsen waar het kan, kunnen nieuwe bewoners van Essenvelt met eigen initiatieven al meehelpen om de gevolgen van de klimaatverandering te beperken. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van begroeide gevels, groene daken en beplanting in de tuin in plaats van bestrating. Beplanting zorgt voor het verminderen van hitte en zorgt voor een toename in biodiversiteit van bijvoorbeeld insecten. Daarnaast neemt groen beter water op dan stenen, waardoor er minder snel wateroverlast ontstaat.

## VAN STRIJDEN TEGEN NAAR SAMENWERKEN MET HET WATER

Bij het ontwerp van Essenvelt is steeds oog geweest voor het landschap van vroeger. Nog voordat de familie Van Essen zich hier vestigde, woonden de Zeeuwen al op hogere zandgebieden zoals 'kreekruigen' en duinen. De lager gelegen gebieden werden nog regelmatig overstroomd.

## LANDSCAPE LED DESIGN

Essenvelt wordt een nieuwbouwwijk van maximaal 400 woningen die in het kader van het Europese samenwerkingsproject SCAPE is ontworpen volgens de principes van Landscape Led Design (LLD), met het landschap en de ondergrond als basis. Deze principes komen voort uit de European Landscape Convention (ELC). ELC doet een oproep om het landschap te respecteren, te erkennen in wetgeving en beleid en om het landschap, samen in te zetten als een waardevolle basis voor de samenleving van morgen.

Een van de principes van ELC is samenwerking tussen landen en regio's om kennis van en ervaring met het landschap uit te wisselen. Het Europese project SCAPE (Shaping Climate change Adaptive PlacEs) is een voorbeeld van zo'n samenwerking tussen overheden in België, het Verenigd Koninkrijk en Nederland. Het project heeft als doel de bedreigingen van de klimaatverandering en zeespiegelstijging in kustlandschappen te analyseren en strategieën te ontwikkelen voor water- en landschapsbeheer in die landschappen, waarbij het LLD principe wordt toegepast.

Daarom legden de Zeeuwen dijken aan, om meer droge stukken land te krijgen. Al in 1250 is zo de 'polder Walcheren' ontstaan.

Deze 'strijd tegen het water' is een belangrijk deel van onze geschiedenis. Maar daarna begon, misschien nog wel belangrijker, de samenwerking mét het water. Door wettelijk vastgesteld en professioneel beheer van het zeewater is in de loop van de eeuwen ons landschap ontstaan. Een landschap van polders, sloten en kanalen. Beschermd door dijken, watergangen, sluizen en gemalen.

Zo was, is en blijft ons Zeeuwse landschap verbonden met waterbeheer. In Essenvelt wordt dit mooi zichtbaar.



Door de klimaatverandering en de zeespiegelstijging is namelijk duidelijk geworden dat strijden tegen het water uiteindelijk niet werkt. We begrijpen dat we meer moeten samenwerken met de natuur en met het water. We willen de kracht van de natuur gebruiken om ons te beschermen tegen de zee. We willen zoet water - als levensbron voor planten, dieren en mensen - vasthouden. We willen de natuurlijke balans in het landschap behouden voor meer biodiversiteit.

### LANDSCHAPSBELEID EN LOKAAL ONDERZOEK VOOR ESSEVELT

Bij het ontwerp van de nieuwe wijk Essenvelt is uitgegaan van LLD en randvoorwaarden vanuit hogere beleidskaders en uit onderzoek van het gebied. Hogere beleidskaders voor waterbeheer en landschap zijn nationale wetten en richtlijnen en daarnaast vooral plannen voor de provincie Zeeland. Bijvoorbeeld het Omgevingsplan Zeeland 2018. In het bestemmingsplan Essenvelt zijn deze hogere beleidskaders samengevat.

Bij het ontwerp van Essenvelt is ook de bodem onderzocht. Dit onderzoek liet zien dat Essenvelt bestaat uit hoger gelegen en zandige kreekruggen en natte, lagere gedeelten van klei en veen. Met 'geohydrologisch onderzoek' is het (grond-) water onderzocht. Hieruit bleek dat het gebied kwetsbaar is voor grondwateroverlast en 'zoute

kwel'. Er is sprake van kwel als grondwater uit diepere lagen naar de oppervlakte stroomt. Daarom is besloten het gebied op te hogen met zand, zodat de wijk op een veilig en duurzaam fundament wordt gebouwd.

### NIEUW LANDSCHAP VERBONDEN MET WATERBEHEER

In het nieuwe landschap van Essenvelt zijn de natuurlijke kreekruggen nagemaakt met hogere en lagere delen. Dit bleek het best te passen binnen het beoogde regenwatersysteem. De hoogteverschillen maken het namelijk mogelijk om al het regenwater bovengronds (via goten in de straat) af te voeren en in de bodem te laten zakken (infiltreren). Dit is een langzaam proces, waardoor het zoete regenwater zo lang mogelijk in het gebied blijft. Ook is het water wanneer het regent altijd te zien en komt er hopelijk steeds meer bewustzijn rond de functie en het belang hiervan.

Inwoners van Essenvelt gaan zeker een rol spelen in het waterbeheer. Denk hierbij aan het opvangen van regenwater op daken, in tuinen, in regentonnen of in (ondergrondse) bassins, het zorgen voor de oevers enzovoorts. Hierdoor hopen we dat inwoners het unieke van hun wijk en woning begrijpen, erkennen en waarderen als iets waardevols maar zeker ook als iets noodzakelijks.

Het overschot aan water moet bovengronds worden afgevoerd naar de straat (er wordt immers geen regenwaterriool aangelegd).

### VERNIEUWENDE ELEMENTEN IN ESSEVELT

Met ieder nieuw systeem voor landschap- en waterbeheer leren we meer. De maatregelen die we in Essenvelt toepassen zijn dan ook niet uniek en ook al ergens anders uitgevoerd. Toch is de combinatie van maatregelen een stap vooruit voor nieuwe woongebieden in natte kleigebieden. De oplossing om 'nieuwe kreekruggen' toe te passen is in dit geval vernieuwend. Bekende en lokale landschappen zijn in Essenvelt ingezet voor nieuwe klimaatuitdagingen.



U BENT ZELF DE  
OPDRACHTGEVER  
VOOR DE BOUW  
VAN UW WONING

## **PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP**

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 zijn twee manieren om tot het ontwerp van uw huis te 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 de wijk Essenveld. Op de website van de Bond van Nederlandse Architecten [www.bna.nl](http://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 Essenveld. 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.

## Stappenplan van kavel tot bouw

Een kavel kopen van de gemeente, een huis ontwerpen en bouwen; daar komt heel wat bij kijken.

Onderstaand stappenplan helpt u op weg. Dit is een samenvatting. Op de volgende pagina's staat nog meer uitleg.



03.

### Stap 1.

#### Oriëntatiefase

- U maakt een overzicht van uw woonwensen.
- U zorgt voor een overzicht van uw financiële mogelijkheden.
- Vervolgens stelt u een budget vast.
- U voert oriënterende gesprekken met architecten, bouwkundig adviseurs of aannemers.



### Stap 2.

#### Reserveringsfase (ontwerpfase)

- U vult op het inschrijfformulier uw voorkeur voor een kavel in en stuurt of mailt dit naar de gemeente. Als de kavel beschikbaar is, ontvangt u een reservering op de kavel. De reserveringsperiode duurt maximaal 3 maanden en is kosteloos.
- U neemt contact op met de stedenbouwkundige van de gemeente om het idee dat u heeft aan hem voor te leggen. Hiermee voorkomt u eventuele teleurstellingen in het verdere ontwerptraject van uw woning.
- U start met het ontwerpen van de woning. De regels waaraan uw bouwplan moet voldoen zijn samengevat in hoofdstuk 6. Het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort geven een compleet overzicht.
- Binnen de reserveringsperiode moet u het ontwerp van uw woning voor advies voorleggen aan het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK). Hiermee voorkomt u dat het ontwerp moet worden aangepast tijdens de aanvraagperiode voor een omgevingsvergunning.
- Aan het einde van deze 3 maanden beslist u of u

een optie op de kavel neemt. Blijkt het realiseren van de woning toch niet mogelijk? Dan geeft u de reservering terug aan de gemeente.

- U geeft de aannemer, onder voorbehoud van de omgevingsvergunning, opdracht voor de bouw van uw woning.

### Stap 3.

#### Optiefase (contractfase)

- Wanneer u de reservering wilt omzetten in een optie op de kavel, dan betaalt u 1% van de kavelprijs aan de gemeente. Deze optie geldt maximaal 3 maanden. U kunt ook direct overgaan tot aankoop van de kavel.
- Nu kunt u het ontwerp definitief vaststellen en met een aannemer de prijs van de te bouwen woning bepalen.
- In deze fase kunt u ook de aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen. U vraagt een omgevingsvergunning aan via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U heeft daarbij uw DigiD inloggegevens nodig. Het systeem vertelt u welke gegevens en documenten nodig zijn. In hoofdstuk 5 leest u meer over de omgevingsvergunning en wat u van ons kunt verwachten.
- Aan het einde van de optie termijn beslist u of u een koopovereenkomst met de gemeente sluit.

### Stap 4.

#### Aankoopfase

- Besluit u de kavel te kopen, dan ondertekent u de koopovereenkomst. In deze overeenkomst kunt u nog wel ontbindende voorwaarden opnemen (zoals financiering en het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning).
- Na ondertekening van de koopovereenkomst moet de koopakte van levering binnen 6 maanden passeren bij de notaris. Op het moment dat de akte passeert, betaalt u de kavelprijs (eventueel minus het optiegeld) aan de gemeente Middelburg.

### Stap 5.

#### Realisatiefase

- Wanneer de omgevingsvergunning is verleend (en onherroepelijk is), kunt u starten met de bouw van uw woning.



## Vrije kavels te koop

04.

IN ESSEVELT VINDT U  
DE RUST EN RUIMTE OM  
TE WONEN OP EEN  
FIJNE LOCATIE

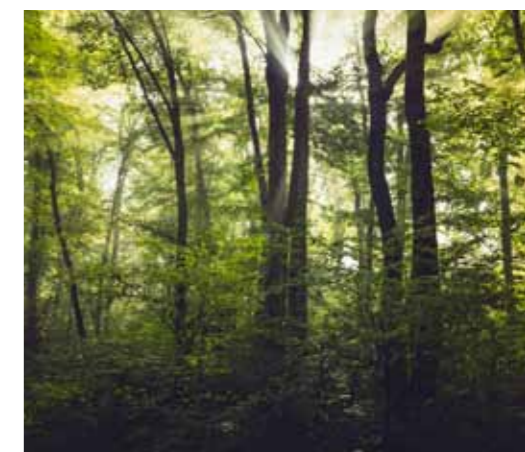
### PRIJZEN

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 2022. Matentekeningen voor specifieke kavels zijn beschikbaar en kunt u aanvragen.

### BOUWRIJPE GROND

U koopt een kavel van de gemeente Middelburg:

- waarop één (vrijstaande) woning of een twee-onder-een-kapwoning (zoals aangegeven op de verkooptekening) 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, water, telefoon en kabel en rioolontsluiting voor vuil water. Houd er echter rekening mee dat een aantal nutsbedrijven pas nutsvoorzieningen aanlegt als u een huisaansluiting aanvraagt;
- 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 drainagesstelsel.



- dat tot een diepte van 4 meter onder het maaiveld vrij is van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog en ter plaatse van het bouwvlak geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten;
- waar in geen geval de afvoer van regenwater wordt aangesloten op de vuilwaterriolering of op het drainagesstelsel (zie ook hoofdstuk 6).

### INFORMATIEMARKT VRIJE KAVELS (TRAJECT VOOR DE STARTDATUM VERKOOPFASE)

Normaal gesproken zou de gemeente, enkele weken voordat de kavels in de verkoop gaan, een informatiemarkt organiseren. Door de COVID-19 is dit helaas niet mogelijk. Informatie over de diverse kavels (ligging, oppervlakte en prijs) is daarom nu te vinden op de website [www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/essenvelt/](http://www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/essenvelt/).



**PROCEDURE INSCHRIJVING**

Uiterlijk tot de uiterste inschrijfdatum kunt u uw voorkeur voor een kavel opgeven door het opsturen van het inschrijfformulier. Het inschrijfformulier kunt u opsturen naar [info@middelburg.nl](mailto:info@middelburg.nl). 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.

**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 drie maanden voor u gereserveerd. Hierna kunt u de kavel direct kopen of aansluitend een optie nemen voor ook maximaal drie 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.

**OVEREENKOMST**

Wanneer de drie 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 zes maanden na afloop van de optietermijn 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 aanwijz.

**4.5 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 Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK).

NUMMER	OPPERVLAKTE M <sup>2</sup>	PRIJS PER M <sup>2</sup>		KAVELPRIJS	
		EXCLUSIEF 21% BTW	EXCLUSIEF 21% BTW	EXCLUSIEF 21% BTW	INCLUSIEF 21% BTW
E1	694	€ 310,00	€ 215,140	€ 260,319	
E2	561	€ 310,00	€ 173,910	€ 210,431	
E3	573	€ 310,00	€ 177,630	€ 214,932	
E4	668	€ 310,00	€ 207,080	€ 250,567	
E5	646	€ 310,00	€ 200,260	€ 242,315	
E6	646	€ 295,00	€ 190,570	€ 230,590	
E7	630	€ 295,00	€ 185,850	€ 224,879	
E8	587	€ 295,00	€ 173,165	€ 209,530	
E9	484	€ 300,00	€ 145,200	€ 175,692	
E10	484	€ 310,00	€ 233,740	€ 282,825	
E11	555	€ 295,00	€ 163,725	€ 198,107	
E12	540	€ 295,00	€ 159,300	€ 192,753	
E13	332	€ 295,00	€ 97,940	€ 118,507	
E14	329	€ 295,00	€ 97,055	€ 117,437	
E15	460	€ 295,00	€ 135,700	€ 164,197	
E16	812	€ 305,00	€ 247,660	€ 299,669	
E17	703	€ 295,00	€ 207,385	€ 250,936	
E18	673	€ 295,00	€ 198,535	€ 240,227	
E19	653	€ 295,00	€ 192,635	€ 233,088	
E20	570	€ 295,00	€ 168,150	€ 203,462	
E21	779	€ 305,00	€ 237,595	€ 287,490	
E22	688	€ 295,00	€ 202,960	€ 245,582	
E23	613	€ 295,00	€ 180,835	€ 218,810	
E24	356	€ 295,00	€ 105,020	€ 127,074	
E25	352	€ 295,00	€ 103,840	€ 125,646	
E26	582	€ 295,00	€ 171,690	€ 207,745	
E27	840	€ 305,00	€ 256,200	€ 310,002	
E28	769	€ 295,00	€ 226,855	€ 274,495	
E29	399	€ 295,00	€ 117,705	€ 142,423	
E30	390	€ 295,00	€ 115,050	€ 139,211	
E31	366	€ 295,00	€ 107,970	€ 130,644	
E32	354	€ 295,00	€ 104,430	€ 126,360	
E33	560	€ 295,00	€ 165,200	€ 199,892	
E34	756	€ 310,00	€ 234,360	€ 283,576	
E35	673	€ 295,00	€ 198,535	€ 240,227	
E36	601	€ 295,00	€ 177,295	€ 214,527	
E37	354	€ 295,00	€ 104,430	€ 126,360	
E38	351	€ 295,00	€ 103,545	€ 125,289	
E39	611	€ 295,00	€ 180,245	€ 218,096	
E42	1073	€ 250,00	€ 268,250	€ 324,583	
E43	1366	€ 240,00	€ 327,840	€ 396,686	
E44	1350	€ 240,00	€ 324,000	€ 392,040	

\* Prijzen geldig tot en met eind 2022 - Typfouten voorbehouden, de gemeente houdt zich tevens het recht voor de prijzen aan te passen.







## VOOR HET BOUWEN VAN UW HUIS IN DE WIJK ESSEVELT 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. Als u beginnende plannen voor de bouw van een huis heeft, is het dan ook verstandig om contact op te nemen met onze stedenbouwkundige. Zijn contactgegevens vindt u aan het einde van deze brochure.

De gemeente Middelburg heeft voor Essenvelt een gewenste beeldkwaliteit voor ogen. De criteria hiervoor zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota en specifiek voor Essenvelt in een beeldkwaliteitsplan. Verder is er speciaal voor de vrije kavels in fase 1 een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan gemaakt. De wijk wordt zo één geheel, aantrekkelijk en duurzaam. Een plek waar het fijn wonen is.

### AANVRAGEN 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](http://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.

Normaalgesproken 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, zie de link onderaan deze pagina.

De verordening wordt jaarlijks herzien. Voor het betalen van de leges ontvangt u een factuur.

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/actueel/Middelburg/CVDR652217.html>



ESSEVELT: EEN  
AANTREKKELIJKE  
EN DUURZAME WIJK

**WE WILLEN GRAAG DAT ESSEVELT EEN AANTREKKELIJKE EN DUURZAME WIJK WORDT, WAAR HET FIJN WONEN IS. WE HEBBEN EEN GEWENSTE BEELDKWALITEIT VOOR OGEN.**

Daarom adviseren wij om met een architect samen te werken wanneer u een woning wilt bouwen (behalve als u een cataloguswoning op het oog heeft).

Omdat Essenvelt ook een duurzame woonwijk wordt, vragen wij u ook om bij het ontwerp en het uitkiezen van materialen uit te gaan van energiebewust bouwen en duurzaam materiaalgebruik (circulair bouwen).

#### **AANDACHTSPUNTEN KAVELS**

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

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

- Woningen moeten zonder aardgas worden verwarmd (Onderzoek heeft uitgewezen dat een individuele luchtwarmtepomp in combinatie met een bodemlus de meest doelmatige oplossing is);
- Dringend wordt geadviseerd om zoveel mogelijk

rekening te houden met circulair bouwen met name bij de keuze van toe te passen bouwmaterialen;

- Woningen zijn ten minste energieneutraal;
- Zonnepanelen moeten worden geïntegreerd in het dak (niet op de dakpannen);
- Platte of licht hellende daken moeten met sedumplanten (of vergelijkbaar) worden 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;
- Langs de oevers van Essenvelt 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 u een huisaansluiting aanvraagt;
- Straten worden woonrijp gemaakt als alle woningen (in een straat) zijn gebouwd en er geen bouwverkeer meer plaatsvindt;
- Trottoirs, groenvakken en parkeervakken worden



## Bepalingen en voorschriften/ Contactgegevens

06.

- aangelegd op het moment dat er meerdere aaneengesloten woningen opgeleverd zijn;
- Hemelwater in de openbare ruimte wordt oppervlakkig afgevoerd via een goot in de straat (in de openbare ruimte wordt dus geen ondergrondse hemelwaterriolering aangelegd);
  - Hemelwater van particuliere erven wordt op eigen terrein verwerkt voor toiletspoeling, wasmachine of de tuin. Iedere woning moet daarom worden voorzien van een ondergrondse regenwaterbuffer (bijvoorbeeld onder de oprit of in de kruipruimte) met een inhoud van ten minste 5.000 liter ten behoeve van hergebruik;
  - Overtollig hemelwater mag alleen oppervlakkig worden afgevoerd naar de openbare weg of rechtstreeks naar het oppervlaktewater;
  - 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);
  - 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;
  - Hiernaast wordt dringend verzocht om de erfscheidingen tussen de onderlinge percelen eveneens “groen” uit te voeren;
  - Ten slotte. Hoe sfeervol het ook kan zijn,

uit oogpunt van luchtverontreiniging (CO<sub>2</sub>, geurhinder en fijnstof) wordt dringend verzocht om af te zien van open haarden, houtkachels en dergelijken.

### DUURZAAMHEID

Een nieuw te realiseren woning is het meest toekomstbestendig als deze duurzaam wordt gebouwd. Bijvoorbeeld een woning die energieneutraal wordt gerealiseerd, 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 het aanpassen van de schil (lees: nog beter isoleren), het toepassen van een warmtepomp, het opwekken van eigen energie door zonnepanelen of een combinatie van deze maatregelen. Via onder andere het Duurzaam Bouwloket [www.duurzaambouwloket.nl](http://www.duurzaambouwloket.nl) 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 Duurzaamheid. Zie hiervoor de contactgegevens op het einde van de brochure.

### 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 en het (geactualiseerde) beeldkwaliteitsplan voor de vrije kavels in fase 1 vindt u daarom op [www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/essenvelt](http://www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/essenvelt).

### CONTACTGEGEVENS

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

### SPECIFIEKE CONTACTGEGEVENS:

#### Gronduitgifte:

KOEN AARTSEN  
Afdeling Leefomgeving  
0118 - 67 52 15  
[k.aartsen@middelburg.nl](mailto:k.aartsen@middelburg.nl)

#### Algemene informatie:

WILBERT DINGEMANSE  
Projectleider, afdeling Leefomgeving  
0118 - 67 54 24  
[w.dingemanse@middelburg.nl](mailto:w.dingemanse@middelburg.nl)

### Bestemmingsplan, beeldkwaliteit en kavelpaspoort:

TONY LOOGMAN  
Stedenbouwkundige, afdeling Leefomgeving  
0118 - 67 55 37  
[t.loogman@middelburg.nl](mailto:t.loogman@middelburg.nl)

### Duurzaamheid en circulariteit:

JAN MINDERHOUD  
Afdeling Leefomgeving  
0118 - 67 52 44  
[j.minderhoud@middelburg.nl](mailto:j.minderhoud@middelburg.nl)

### Omgevingsvergunning etc.:

[www.middelburg.nl/omgevingsvergunning](http://www.middelburg.nl/omgevingsvergunning)  
via 0118 - 67 50 00

### Algemene contactgegevens:

Gemeente Middelburg  
Kanaalweg 3, 4337 PA Middelburg (bezoek)  
Postbus 6000, 4330 LA Middelburg (post)  
0118 - 67 50 00  
[info@middelburg.nl](mailto:info@middelburg.nl)  
[www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/essenvelt](http://www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/essenvelt) en of  
[www.essenvelt.nl](http://www.essenvelt.nl)



Essenveld  
wijk van de  
toekomst

UW EIGEN DROOMHUIS  
BOUWEN IN EEN  
KLIMAATBESTENDIGE  
NIEUWBOUWWIJK





# Essenvelt

wijk van *de*  
toekomst

## Colofon

Uitgave van: gemeente Middelburg

Datum: april 2021

Aan de inhoud van deze brochure  
kunnen geen rechten worden  
ontleend.

## Gemeente Middelburg

Kanaalweg 3

Postbus 6000

4330 LA Middelburg

telefoon: (0118) 67 50 00

buitenland: +31 118 67 50 00

info@middelburg.nl

