

Wonen in Sint Laurens

Brochure verkoop 6 vrije kavels

Sint Laurens noord



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

Datum uitgifte: 15 december 2022

Versie 1.0

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**

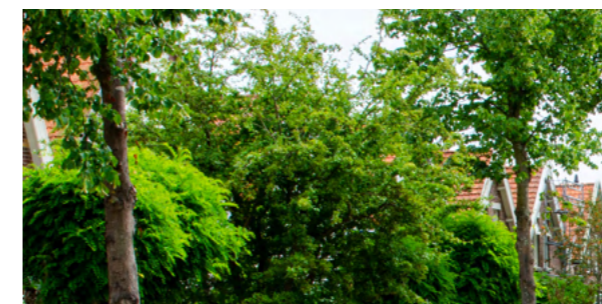
1. Welkom in Sint Laurens

Uw eigen droomhuis in Sint Laurens.

Voor u ligt een brochure met informatie over de verkoop van vrije kavels in de kern Sint Laurens. De gemeente Middelburg start eind 2022 met de verkoop van zes vrije kavels aan de rand van het dorp. De oppervlakte varieert van circa 1150 tot 1850 vierkante meter en is bedoeld voor de bouw van een vrijstaande woning. De zes kavels zijn onderdeel van een grotere ontwikkeling aan de noordzijde 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. Medio 2023 volgt nieuw aanbod met kleinere kavels aan de zuidkant van het dorp.

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. Achteraan 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. 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.

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. 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.

Regenwater

In Sint Laurens 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) 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.





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

Bouwen in een historisch landschap.

Sint Laurens is een wegdoorp 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 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 bestemmingsplan. 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 4 maanden. U vult hiervoor het inschrijfformulier in en stuurt deze per mail naar de gemeente. Wanneer deze nog beschikbaar is, ontvangt u een reservering op de kavel.

Wanneer teken ik een contract?

Bent u zelf opdrachtgever?

- 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, bestemmingsplan en kavelpaspoort geven een compleet overzicht van randvoorwaarden waaraan de woning dient te voldoen.
- In deze 4 maanden legt u het ontwerp voor aan het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK). Zij toetsen of het ontwerp aan de beoogde beeldkwaliteit voldoet.
- U neemt na uiterlijk 4 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 4 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. Op www.omgevingsloket.nl 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, kunt u starten met bouwen.

3. Informatie vrije kavels



Schrijf op tijd in.

Prijzen

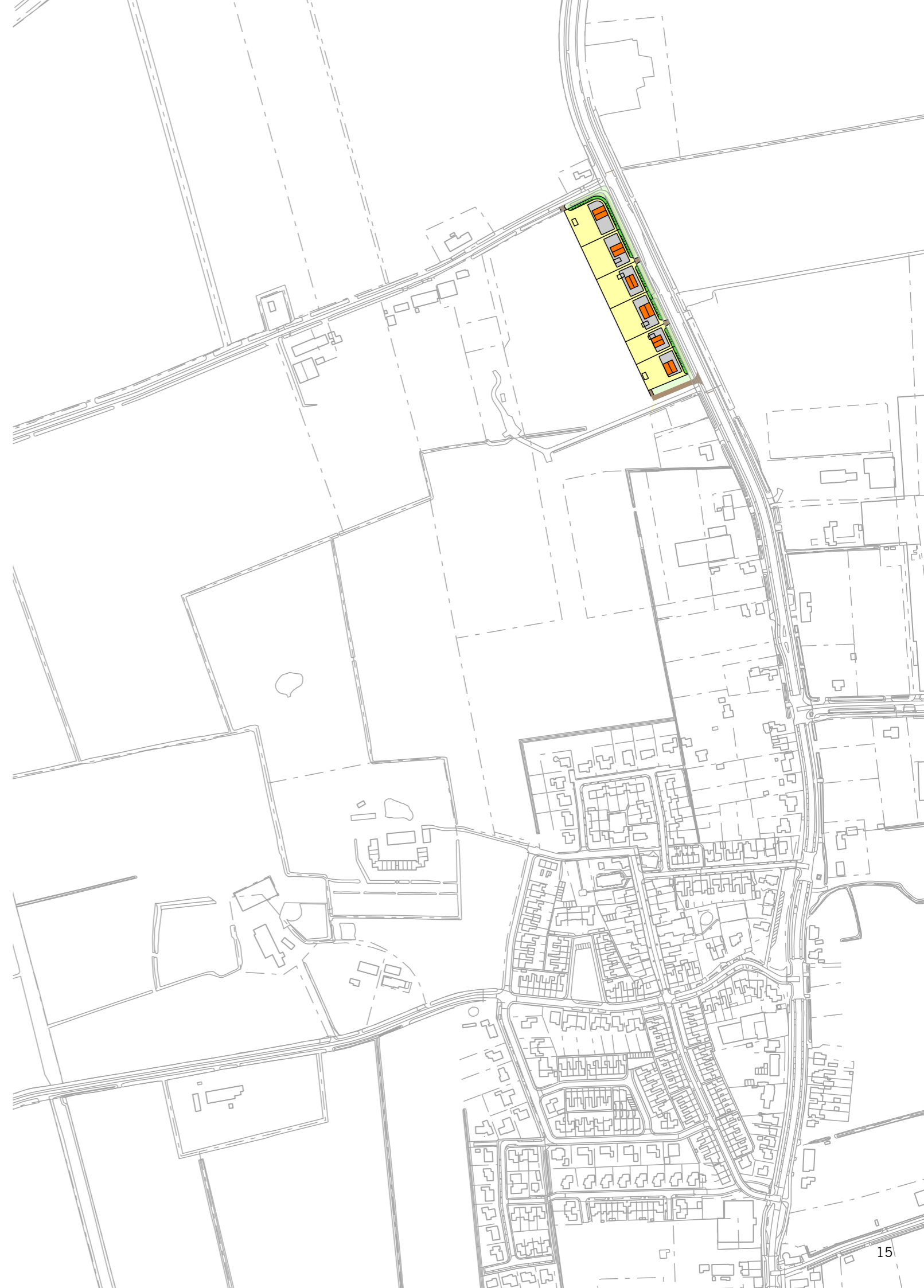
Voor de kavels gelden de oppervlaktes en prijzen zoals getoond in deze brochure (prijzen zijn geldig tot en met 31 december 2023). Specifieke maattekeningen zijn beschikbaar en kunt u aanvragen bij de gemeente Middelburg.

Procedure inschrijving

U kunt tot uiterlijk 16 januari 2023 (voor 12.00u) 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.

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 4 maanden voor u gereserveerd. Hierna kunt u de kavel direct kopen of aansluitend een optie nemen voor ook maximaal 4 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 te ontwikkelen deelgebied Sint Laurens noord (bron: gemeente Middelburg)

Kies uw eigen kavel.

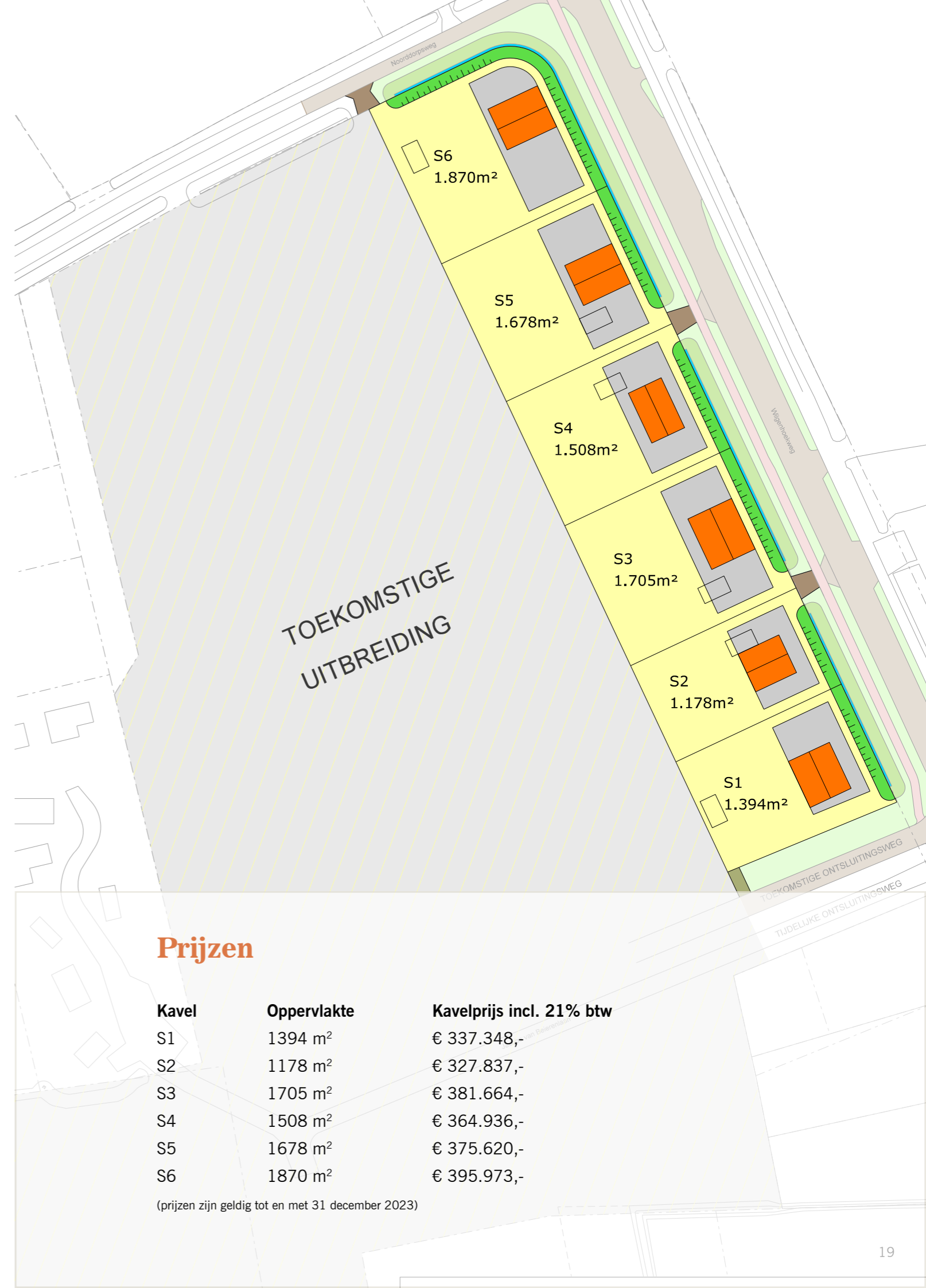
Overeenkomst

Wanneer de 4 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 aanwys.

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;
- Eventuele overige kosten



Prijzen

Kavel	Oppervlakte	Kavelprijs incl. 21% btw
S1	1394 m ²	€ 337.348,-
S2	1178 m ²	€ 327.837,-
S3	1705 m ²	€ 381.664,-
S4	1508 m ²	€ 364.936,-
S5	1678 m ²	€ 375.620,-
S6	1870 m ²	€ 395.973,-

(prijzen zijn geldig tot en met 31 december 2023)

4.

Omgevingsvergunning & wonen

Voor het bouwen van een huis 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. 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. Hierdoor past nieuwe bebouwing goed bij de bestaande huizen en wordt het één geheel.

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. 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);
- bouwtechnische berekeningen;
- opgave van de begrote kosten (exclusief BTW) van het bouwwerk.



Een vergunning dient u in via het omgevingsloket.

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 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 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 bestemmingsplan. Zowel het bestemmingsplan 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.
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak.
- Platte of licht hellende daken worden bij voorkeur met sedumplanten (of vergelijkbaar) bedekt. Zonnepanelen worden aangebracht op platte of licht hellende daken; een combinatie van sedumplanten en zonnepanelen is ook prima mogelijk.

Middelburg verduurzaamt. Een klimaatbestendige leefomgeving creëren we samen.

- Om vogels een broedplaats te geven, wordt dringend geadviseerd om uw tuin aan te planten met diverse vegetatie. Ook wordt iedere woning ten minste voorzien van één ingemetselde neststeen.
- Kavels die aan het water grenzen, worden geleverd inclusief talud en beschoeiing. De buitenkant van de beschoeiing wordt aangewezen als kavelgrens.
- Indien van toepassing: langs de oevers van de waterpartijen wordt 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 beplant met groen en voldoen qua afmetingen aan de 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 verharden en zo groen mogelijk aan te leggen.
- 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 bestemmingsplan. Op www.nieuwbouwmiddelburg.nl/nieuwbouwprojecten/rondom-sint-laurens vindt u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.



Algemene contactgegevens

Gemeente Middelburg

Kanaalweg 3

4337 PA Middelburg

0118 - 67 50 00

info@middelburg.nl

Beeldkwaliteitsplan

www.nieuwbouwmiddelburg.nl

Omgevingsvergunning

www.middelburg.nl/omgevingsvergunning