



Zuidhoek

DÉ ANNIE M.G. SCHMIDT WIJK

3

fase 2

Groen wonen in Zuidhoek 3



Zuidhoek 3 is een woonwijk aan de zuidzijde van het dorp Kapelle. De wijk heeft een goede ligging dichtbij het centrum van het dorp, het NS-station en de snelweg A58. Vanaf 2007 zijn in deze wijk ongeveer 300 woningen gebouwd. Het laatste deel van Zuidhoek 3 is fase 2 en daar starten we nu met de bouw.

Goed ingerichte wijk

In fase 2 van Zuidhoek 3 bouwen we nog zo'n 85 woningen en zijn er 23 bouw kavels voor vrijstaande woningen. Als alle woningen zijn opgeleverd, starten we met de definitieve inrichting van de wijk. Het voordeel van een woning in deze laatste fase is dat u niet lang in een wijk in aanbouw woont. Maar dat de wijk snel afgerond is, waardoor u straks in een goed ingerichte wijk woont.

Veel groen in de wijk

De wijk kenmerkt zich door rust en een dorpskarakter. We bouwen een mix van vrijstaande-, rijen- en twee-onder-

een-kapwoningen. Zuidhoek 3 is een wijk in aanbouw met veel groenstroken en bloeiende bomen en struiken. De figuren uit de verhalen van de Kapelse schrijfster Annie M.G. Schmidt hebben een belangrijke rol in de wijk. Dit zie je in de straatnaamborden, maar ook in de kunstwerken en speeltoestellen.

Klaar voor de toekomst

In deze wijk bouwen we duurzame en klimaatbestendige woningen. Zo is de oriëntatie gericht op het zuiden, zijn de woningen aardgasvrij en (bijna) energieneutraal. Hierdoor heeft u (bijna) geen energiekosten en zijn uw woonlasten een stuk lager. Met een nieuwe woning heeft u voorlopig ook geen onderhoud, dus kunt u volop genieten in uw nieuwe woning.



Stappen van het bouwproces

Voor uw gemak hebben we deze brochure gemaakt. Deze helpt u om de stappen van het bouwproces te doorlopen. U kunt deze informatie gebruiken bij het maken van uw plannen voor uw droomhuis in Zuidhoek 3. En deze delen met uw ontwerper, aannemer en hovenier.

Ik wens u veel plezier en succes met de bouw van uw droomwoning!

Jon Herselman
Wethouder gemeente Kapelle



Inhoudsopgave

Inleiding	4
De wijk Zuidhoek 3	5
De bouwkaavel	6
Ontwerpen van uw droomhuis	7
Ontwerpen van uw droomtuin	14
Wonen in uw droomhuis	19
Procedure	20
Voortgang Zuidhoek 3, fase 2	23



Inleiding

In deze brochure vindt u informatie over de 2e fase van de nieuwbouwwijk Zuidhoek 3. Dit deel van de wijk is bestemd voor woningbouw. Een deel van de gronden geven we uit voor particuliere bouwkevels de andere gronden voor projectmatige ontwikkeling.

U kunt deze informatie gebruiken bij het maken van uw plannen voor uw droomhuis in Zuidhoek 3. Wij raden u dan ook sterk aan deze folder te delen met uw ontwerper, aannemer en hovenier.

Digitale koppeling

In deze brochure staan linken naar webpagina's om te verwijzen naar aanvullende informatie. Om deze informatie eenvoudig op te halen, kunt u via de QR code een digitaal exemplaar van deze brochure bekijken. In dit digitale exemplaar kunt u eenvoudig doorklikken naar de webpagina's met extra informatie.



Ook kunt u eenvoudig een digitaal exemplaar van deze folder delen met uw ontwerper, aannemer en hovenier. Voor de uitvoer van hun werkzaamheden bevat deze brochure namelijk belangrijke informatie



Figuur 1 Zuidhoek 3, fase 2

De wijk Zuidhoek 3

Zuidhoek 3 is een woonwijk aan de zuidzijde van het dorp Kapelle. Vanaf 2007 zijn in dit gebied ongeveer 300 woningen gebouwd. Het laatste deel van Zuidhoek 3 is in voorbereiding. In dit deel bouwen we nog zo'n 85 woningen en zijn er 23 bouwkvavels voor vrijstaande woningen beschikbaar.

Hoofdkenmerken

Het is de bedoeling om ook in dit gebied het dorpse woonmilieu te realiseren. Dat betekent een mix aan

vrijstaande-, rijen- en twee-onder-een-kapwoningen, voor een deel in particulier opdrachtgeverschap gebouwd. De opzet van de wijk is het bouwen van duurzame woningen. Zo is de oriëntatie gericht op het zuiden, wordt er geen gas aangelegd en moeten de woningen bijna energie neutraal zijn.

Het gebied wordt gezien als een zelfstandig woongebied. Deze zelfstandigheid is beschermd door de sterke groene randen en de ruimtelijke opbouw. De uitstraling van de wijk mag duurzaam zijn. Platte passief woningen, dakvlakken van zonnepanelen en ledverlichting in de openbare ruimte is toegestaan. Het karakter van het nieuwe woongebied is daarom modern.



Figuur 2 Bouwrijp maken fase 2

De bouwkaavel

Bouwrijp

Het gebied van de 2e fase van Zuidhoek 3 maken we rond de zomer van 2022 bouwrijp. Dit gebeurt door het aanleggen van riolering, wegen, nutsvoorzieningen en het uitzetten van de bouwkaavels. Daarna geven we de bouwkaavels uit. De bouwkaavels voor vrijstaande woningen geven we uit op volgorde van de wachtlijst. De kaavels voor projectmatig te bouwen woningen bieden we aan bij de bedrijven die deze ontwikkelen.

Staat van de bouwkaavel

Een bouwkaavel leveren we op in een bouwrijpe staat. Dit betekent dat het geschikt is om op te kunnen bouwen. De hoogte van de bouwkaavel is zo ontworpen dat u de grond uit de bouwput van uw woning kunt gebruiken voor het ophogen van uw tuin. De hoogte van uw woning (peilmaat) stelt het bouwtoezicht van de gemeente vast. De hoekpunten van de grenzen van de kaavel zijn gemarkeerd met paaltjes. Zorg dat deze paaltjes precies op de aangebrachte plaats blijven.

Nutsvoorzieningen

Wij adviseren kopers en bouwbedrijven om ruim voor de gewenste aansluitdatum de bouw- en huisaansluitingen aan te vragen. In de daarvoor bestemde kabel- en leidingenstrook is de elektriciteit aangelegd door KPN, Delta Fiber datanetwerken en DNWG namens Stedin. Evides heeft het grootste deel van de waterleiding aangelegd. Op enkele locaties in de wijk ligt nog geen waterleiding. Deze legt Evides pas aan nadat ze van u een officiële aanvraag krijgt. Er komt geen aardgasnetwerk in de wijk.

Grond

Het beleid van onze gemeente is dat we geen grond innemen van particulieren. Dit staat ook standaard in de koopovereenkomsten en de omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen. In zowel de koopovereenkomst als in de omgevingsvergunning staat dat vrijkomende grond op eigen terrein mag worden verwerkt. En dat de particuliere eigenaar het afvoeren van grond zelf moet regelen.

Ontwerpen van uw droomhuis

Het ontwerp van uw woning wordt bepaald door veel factoren. Allereerst natuurlijk door uw eigen woonwensen. Maar ook de wet- en regelgeving bepaalt veel kaders.

Het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is vastgesteld waar u uw woning mag bouwen, aan welke maten de woning moet voldoen en hoe u deze mag gebruiken.

Denk hierbij aan:

- de plaatsing op de bouwkevel;
- de maximale diepte van uw woning;
- de maximale hoogte van uw woning;
- de maximale toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken;
- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Het bestemmingsplan kunt u bekijken via de website [Ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl). Waarschijnlijk treedt per 1 januari 2023 de Omgevingswet in. Bestemmingsplannen worden vanaf dat moment Omgevingsplannen genoemd. Vanaf dan kunt u het omgevingsplan nalezen via de [website van het omgevingsloket](#).

Het beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld hoe uw woning er uit mag zien. Denk hierbij aan:

- soort architectuur;
- massa en vorm;
- kleur, materiaal en detaillering;
- uiterlijk van erfafscheidingen.

Het beeldkwaliteitsplan kunt u bekijken via de [website van de gemeente Kapelle](#).

Figuur 3 Woningen in Zuidhoek 3



Bouwtechnische regels

Voor gebouwen zijn technische regels vastgelegd waaraan een gebouw moet voldoen.

Denk hierbij aan:

- constructieve veiligheid
- brandveiligheid
- bereikbaarheid
- energiebesparing
- installaties

Deze regels zijn vastgelegd in het [Bouwbesluit 2012](#). Waarschijnlijk treedt per 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. De bouwtechnische regels zijn vanaf dat moment vastgelegd in het [Besluit bouwwerken leefomgeving](#).

Levensloopwoning

Het is belangrijk dat woningen worden gebouwd die voor een lange periode voldoen aan de eisen van de bewoners. U kunt dan in dezelfde woning (blijven) wonen tijdens de verschillende fasen van uw leven.

Een levensloopwoning heeft het volledig woonprogramma op de begane grond. Hier is dus ook een slaapkamer en een badkamer aanwezig. Vaak zijn op de verdieping één of meerdere slaapkamers en een badkamer aanwezig.

Bij de verkoop van de kavels voor vrijstaande woningen geven we nadrukkelijk mee om de indeling van de woning levensloopbestendig te maken. Of in het ontwerp rekening te houden met simpele aanpassingen, zodat er later een levensloopwoning van kan worden gemaakt.

Verwarmen van uw woning

Zuidhoek 3 heeft geen aardgasnetwerk. Vanuit het Rijk is bepaald dat nieuwbouwwoningen niet meer op het aardgasnet aangesloten mogen worden. Verwarming van



Figuur 4 Warmtepomp

uw woning kunt u dus op een duurzame manier uitvoeren. Hierbij kunt u denken aan een warmtepomp via lucht- of aardwarmte. Uw installateur kan u verder adviseren in de mogelijkheden. Ook een zongerichte plaatsing van uw woning draagt bij aan een duurzame verwarming.



Figuur 5 Zonnepanelen

Energie opwekken

De bouwtechnische regels voor uw woning bepalen dat u ook een bepaalde vorm van energie moet opwekken. Dit gebeurt vaak met zonnepanelen. In veel situaties kunt u met een optimaal ontwerp evenveel energie opwekken als uw woning verbruikt. Dit wordt ook wel een nul op de meter woning genoemd. Hiermee beperkt u uw energielasten tot een minimum.



Natuurinclusief bouwen

Ook kunt u uw huis natuurinclusief inrichten. Bijvoorbeeld met nestgelegenheid voor vogels- en vleermuizen. Meer informatie hierover vindt u op de [website Bouwnatuurinclusief.nl](http://www.bouwnatuurinclusief.nl).

Laadinfrastructuur

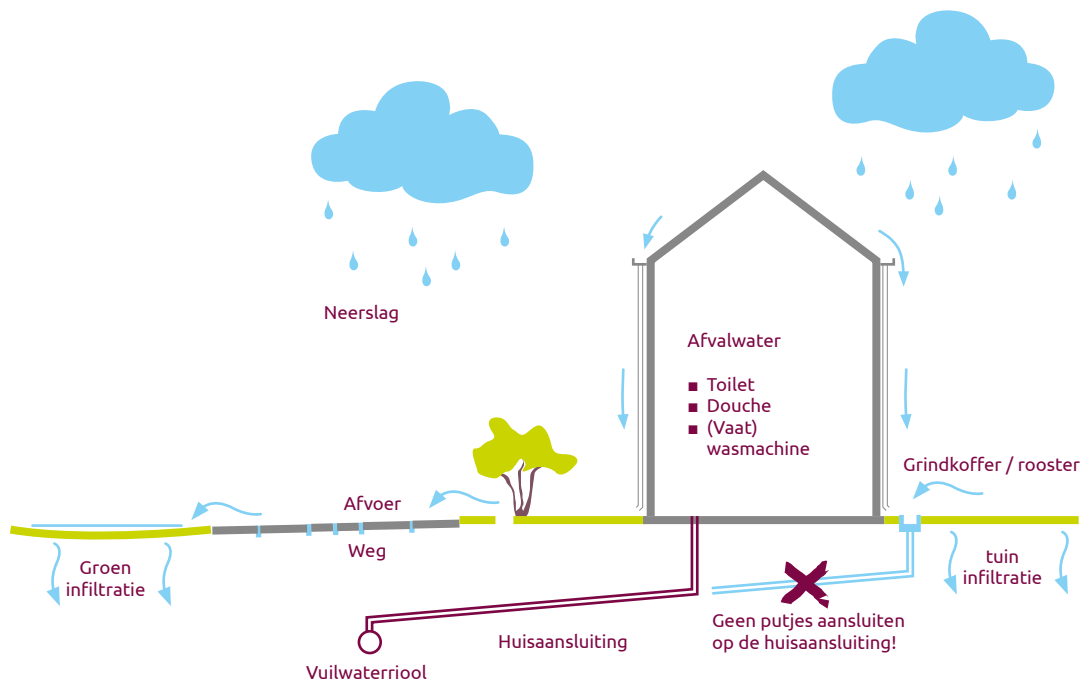
Elektrische auto's zijn in opkomst en zien we ook steeds vaker in onze samenleving. Heeft u een woning met eigen parkeergelegenheid dan raden we u aan te zorgen voor een voorbereiding om uw auto hier op te kunnen laden. Als u op uw eigen terrein geen parkeervoorziening hebt, bent u afhankelijk van openbare oplaadpunten in de wijk. Deze openbare oplaadpunten leggen we aan bij het woonrijp maken van de wijk.

Figuur 6 Oplaadpunt





Groene wijk met speelmogelijkheden



Figuur 7 Schematische weergave vuil- en regenwater

Riolering en water

De nieuwbouwwijk Zuidhoek 3 krijgt alleen een vuilwaterriolering. Vuilwater is bijvoorbeeld water uit de wc, douche en de wasmachine. U mag dus geen regenwaterafvoer op de riolering aansluiten. Zorg dat u bij het ontwerpen van uw woning er rekening mee houdt dat er alleen een riolering wordt aangelegd voor vuilwater.

Voorheen ging regenwater via de regenpijp naar het riool. Bij hevige regenval leidt dit steeds vaker tot problemen. Er komt meer water in het riool dan het kan afvoeren. Zuidhoek 3 is zo ontworpen dat hevige regenval goed opgevangen wordt.

Hoe vangen we regenwater op?

De grond in de Zuidhoek heeft een zanderige opbouw en dat biedt veel voordelen! Zand kan namelijk snel water opnemen en veel water opslaan. Hierdoor wordt regenwater zo lang mogelijk in de wijk vastgehouden. Het regenwater dat in de openbare ruimte valt, stroomt zonder leidingen rechtstreeks naar de groenstroken. De groenstroken zijn hiervoor extra ruim ontworpen. Als extra zekerheid is de wijk ook aangesloten op het oppervlaktewatersysteem van het Waterschap. Dit zijn de sloten en watergangen in de omgeving. Deze manier van

water afvoeren heeft gevolgen voor de afwatering van uw woning en perceel. In deze brochure leest u welke dit zijn en hoe u hiermee om kunt gaan.

Afvoer vuilwater

Wilt u uw toilet, douche en (vaat)wasmachine aansluiten op het vuilwaterriool? Dien hiervoor dan een aanvraag in bij ons in via [Rioolaansluiting aanvragen | Gemeente Kapelle](#). Bij deze aanvraag biedt u ter goedkeuring een rioleringsplan van uw woning aan en ook een situatieschets van het regenwatersysteem. U ontvangt binnen tien werkdagen een reactie. Let op: regen- en drainagewater mag u hier niet op aansluiten!

Voorwaarden

De afvoervoorziening voor vuil- en hemelwater moet voldoen aan:

- De eisen gesteld in het Bouwbesluit 2012 en het opvolgende Besluit bouwwerken leefomgeving, van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw.
- De afvoer van het vuilwater uitvoeren in rood/bruine pvc-buis.



Stikstof

Door een uitspraak van de Raad van Staten moet er voor elk (bouw)project berekend worden wat het stikstof effect is op Natura2000 gebieden. In onze gemeente hebben we aan drie zijden Natura2000 gebieden, namelijk de Oosterschelde, Westerschelde en de Kapelse Moer. Ook voor Zuidhoek 3 zijn er berekeningen uitgevoerd. Hieruit blijft dat er geen negatief effect is. We zijn er bij de berekeningen vanuit gegaan dat de woningen geen verbrandingsinstallaties, zoals een haard hebben. U hoeft dus geen stikstof berekening meer uit te voeren als u geen verbrandingsinstallatie krijgt in uw woning. Krijgt u deze wel, dan moet u wel een stikstofberekening uitvoeren. De uitkomst hiervan voegt u dan toe aan uw aanvraag omgevingsvergunning.

Ontwerpen van uw droomtuin

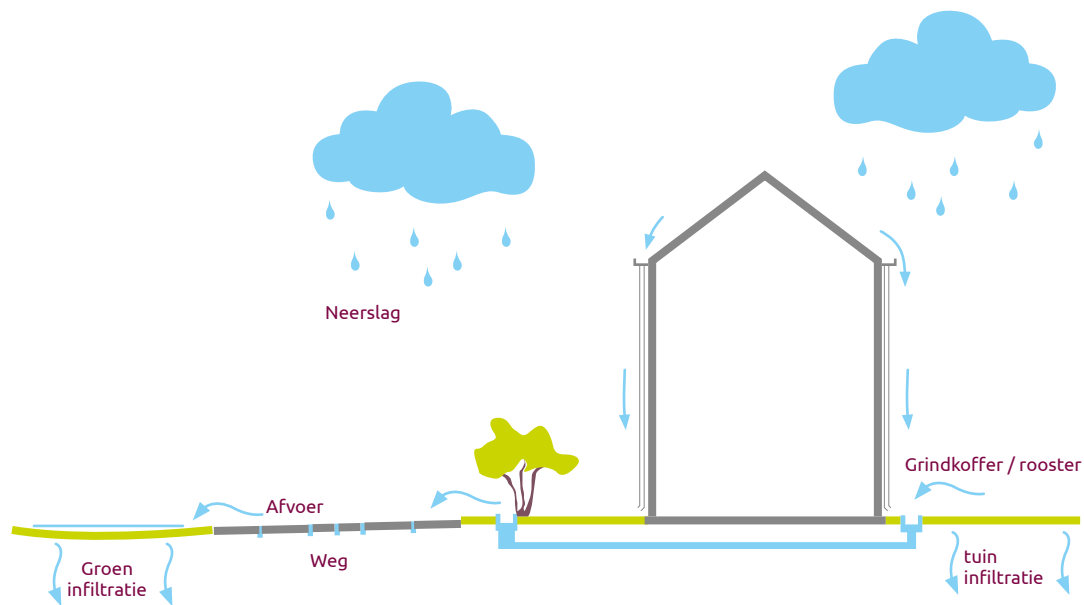
Met het inrichten van uw tuin kunt u zorgen voor veel comfort. Dit vergroot uw woongenot. Een klimaatbestendige inrichting vergroot dit comfort en draagt bij aan een klimaatbestendige omgeving.

Figuur 8 Droomtuin



Afvoer regenwater in uw (voor)tuin

De belangrijkste en duurzaamste methode om uw regenwater af te voeren is infiltratie naar de bodem. De eerste meter grond (klei) van uw kavel kan regenwater minder goed opvangen, omdat deze nauwelijks waterdoorlatend is. Vanaf één meter en dieper is de bodem (zand) uitstekend waterdoorlatend. U kunt uw regenwater van het dak afvoeren via een regenpijp en vlak boven de grond laten eindigen. Door voorzieningen aan te brengen in de kleilaag kan het regenwater het zandpakket bereiken. Bijvoorbeeld door het aanleggen



Figuur 9 Schematische weergave afvoer regenwater

van een grindkoffer. Op deze manier slaat u het water op in de bodem. Naast infiltratie in de bodem kunt u ook een afvoergoot of buis in de grond naar uw perceelgrens aanleggen. Dit zorgt ervoor dat het regenwater naar de openbare groenstrook stroomt.

Een aantal andere oplossingen om wateroverlast op uw perceel te voorkomen zijn:

- Breng zo min mogelijk gesloten verharding aan.
- Heeft u toch verharding nodig, kies dan voor waterdoorlatende verharding.
- Zorg dat uw tuin lager ligt dan uw woning, garage of schuur.
- Breng een infiltratievoorziening aan, zoals een grindkoffer of kolken met een verticale leiding naar het zandpakket.
- Verlaag een deel van uw tuin. Zo maakt u een tijdelijke berging voor regenwater. Dit deel staat na een flinke bui wel even onder water.
- Gebruik een regenton of opslagtank om uw regenwater in op te slaan om later te gebruiken.
- Zorg voor veel groen in uw tuin, zodat het water kan vasthouden en goed kan afvoeren.

Hoogte tuin en inrit

Als uw woning af is, wilt u de tuin en de verharding/ bestrating aanleggen. Om dit goed aan te laten sluiten op de openbare ruimte geven we de hoogte van de perceelgrens aan. Dit doen we door het plaatsen van opsluitbanden. De achterzijde hiervan plaatsen we tegen uw perceelgrens en op de goede hoogte van het later aan te leggen stoep.

Daar waar nodig is, leggen we gelijk vanaf uw perceel tot aan de bouwstraat een tijdelijke inrit aan. Deze inrit is drie meter breed en bestaat uit betonklinkers. De benodigde vergunning voor een inrit vraagt u bij ons aan. Dit kan gelijktijdig met de vergunning voor uw woning of later. De inrit waar u een vergunning voor heeft, leggen we aan bij het definitief maken van de wijk. Heeft u nog geen omgevingsvergunning aangevraagd met de activiteit inrit/ uitweg? Dan vragen wij u om dit toch nog te doen. Start u met de aanleg van uw tuin? Geef dit dan vier weken van te voren aan ons door. U kunt uw startdatum doorgeven via mail aan a.van.driel@kapelle.nl. Wij kunnen dan op tijd een aannemer opdracht geven voor de plaatsing van de opsluitbanden.



Natuur en biodiversiteit

In Nederland bestaat er geen enkel stukje land dat niet is ingericht door mensen. Toch zijn we niet de enigen die hier ons huis vinden. Verschillende bomen, grassen, zoogdieren, insecten enzovoorts leven ook in Nederland. We moeten de natuur beschermen en goed voor de aarde zorgen. De biodiversiteit moet worden hersteld en bevorderd.

Wat is biodiversiteit?

Met biodiversiteit bedoelen we alle plant- en diersoorten op aarde. Zij houden de natuur in balans. Biodiversiteit is niet alleen belangrijk voor planten en dieren, maar wij kunnen niet zonder biodiversiteit. Zonder biodiversiteit zouden wij bijvoorbeeld geen levensmiddelen, zoet water, gewasbestuivers en bescherming tegen overstromingen hebben. Meer hierover kunt u teruglezen in onze [bouwsteen Natuur en Biodiversiteit](#) van de Duurzaamheidsagenda Kapelle.

Wist u dat 'groen' nog andere voordelen heeft?

- Bomen zorgen voor CO2-afvang uit de lucht, zodat opwarming van de aarde wordt tegengegaan.
- Bomen zorgen voor verkoeling.
- Groen gaat wateroverlast tegen doordat het water kan vasthouden en goed kan afvoeren.
- Groen biedt een gezonde leefomgeving: het geeft rust en geeft ons een goed gevoel.
- Groen is mooi en geeft kleur aan de omgeving.
- De waarde van woningen stijgt als deze omringd zijn met groen.



Hoe kunt u helpen om de biodiversiteit te herstellen?

Om de biodiversiteit te herstellen zorgen we dat het steeds een onderdeel is van onze plannen en projecten. Hoe klein ook, ieder stapje helpt om de biodiversiteit te herstellen. U kunt daar ook aan meehelpen! Bij het aanleggen van uw tuin, maar ook op daken en gevels kunt u vergroenen. Misschien komt u zelfs in aanmerking voor een subsidieregeling van de provincie als u uw dak vergroent.

Vogels in uw tuin

Denk bij de aanleg van uw tuin goed na over welke bomen, struiken en planten u gaat planten. Op de [website van de Vogelbescherming](#) kunt u zien welke mooie tuinplanten ook nog eens favoriet zijn onder vogels en nuttige insecten.

Een insectenvriendelijke tuin

Bestuivers zoals bijen en zweefvliegen hebben bloemen nodig. Bloemen bevatten namelijk stuifmeel en nectar, de belangrijkste voedselbronnen van bestuivers. Maar niet alle soorten bestuivers maken gebruik van dezelfde bloemen. Daarom is het een goed idee om veel verschillende soorten bloeiende planten in uw tuin te zetten. Die variatie is niet alleen leuk voor uzelf, maar dus ook heel fijn voor de bijen, zweefvliegen en vlinders. Kijk op [Wegwijzer Bestuivers](#) voor tips over geschikte planten voor insecten



Figuur 10 Insectenhotel

Zo min mogelijk verharding/bestrating in uw tuin

Minder verharding in uw tuin en meer diversiteit aan groen geeft zoogdieren, vlinders, (wilde) bijen en andere insecten een leefgebied met voldoende voedsel. Dat heeft ook een positief effect op veel vogelsoorten en vleermuizen. Op [Steenbreek](#) vindt u hierover meer informatie.

En nog veel meer...

Er zijn nog veel meer tips voor de inrichting van uw tuin die een positief effect op de biodiversiteit hebben. Zoals het toevoegen van water in de tuin, uw eigen composthoop maken, takkenrillen maken, etc. Op internet is heel veel informatie te vinden, maar u kunt zich ook door een deskundige laten informeren.

Groene afbakening erfgrans

De afscheiding van uw perceel kunt u op verschillende manieren vormgeven. U kunt hier binnen de kaders uit het beeldkwaliteitsplan invulling aan geven. Dit kan bijvoorbeeld met een heg. Groen moet groeien. Houdt hier rekening mee wanneer u bijvoorbeeld groen plant als erfafscheiding. Bij een afscheiding met de openbare ruimte is het verstandig hier een halve meter vanaf de erfgrans aan te houden. We willen namelijk geen overhangend groen in de openbare ruimte.

Bouwwerken in de tuin

In een tuin worden vaak bouwwerken geplaatst zoals bergingen, overkappingen en schuttingen. In veel gevallen zijn deze vergunningsvrij, maar niet altijd. Daarom adviseren wij u vooraf een vergunningcheck uit te voeren op [Omgevingsloket online](#). Als hieruit blijkt dat u een vergunning nodig heeft, moet deze verleend zijn voordat u start met bouwen.

Wonen in uw droomhuis

Gereedmelden bouw

Nadat uw woning is opgeleverd meldt u dit bij het bouwen woningtoezicht. Hiervoor kunt u gebruik maken van het formulier dat bij uw omgevingsvergunning is meegestuurd. Na de gereedmelding wordt de bouwstatus van uw woning gewijzigd in de basisregistratie, zodat instanties hiermee bekend zijn.

Doorgeven verhuizing

Als uw woning af is, kunt u deze gaan bewonen. Zorg ervoor dat u dit binnen 5 dagen nadat u verhuist bent, doorgeeft aan onze afdeling Burgerzaken. Dit kan digitaal of in het gemeentehuis. Meer informatie hierover kunt u nalezen op [Verhuizen | Gemeente Kapelle](#).

Afvalinzameling

In onze gemeente zamelen we de volgende afvalstromen huis- aan huis in:

- groente-, fruit en tuin (GFT) afval;
- oud papier en karton (OPK);
- plastic verpakkingen, metalen verpakkingen en drankkartons (PMD);
- restafval.

De rolcontainers voor GFT, OPK en restafval kunt u aanvragen bij de Zeeuwse Reinigingsdienst BV (ZRD). Dit kan nadat u zich heeft ingeschreven op uw nieuwe adres. De ZRD bezorgt de containers dan zo snel mogelijk bij u thuis. Ook de zakken voor de inzameling van PMD kunt u bij de ZRD aanvragen. U kunt de ZRD bereiken via 0115 – 47 81 00 of info@zrd.nl. De zakken kunt u ook bestellen via www.zrd.nl/zelf-regelen.htm.

Kijk op www.kapelle.nl/afval voor meer informatie over de afvalinzameling. Bijvoorbeeld welke dag de ZRD uw afval ophaalt.

Externe veiligheid

Over het spoor wordt veel vracht vervoerd. Deze vervoersbewegingen brengen risico's met zich mee. Dit wordt externe veiligheid genoemd. In het bestemmingsplan lichten we dit nader toe en staan voorstellen voor maatregelen.

Figuur 11 Speeltuin in Zuidhoek



Procedure

Proces van optie tot wonen in 10 stappen

Voordat u kunt gaan wonen in Zuidhoek 3 doorloopt u het volgende proces:

1 Inschrijven wachtlijst

De verkoop van de bouw kavels voor vrijstaande woningen gebeurt met een wachtlijst van geïnteresseerden. De uitgifte gebeurt op volgorde van binnenkomst van de inschrijving. Om op de wachtlijst te komen voor een kavel moet u zich aanmelden via een digitaal formulier. Aan deze inschrijving zijn kosten verbonden. Inschrijven kan via de [website van de gemeente Kapelle](#).

2 Het nemen van een optie

De uitgifte van opties voor bouw kavels gebeurt op volgorde van de wachtlijst. Hiervoor houden we een bijeenkomst, waarbij u uw voorkeur voor een kavel bekend kunt maken. Na het kiezen van een kavel neemt u hier een optie op voor bepaalde tijd. Deze optie bevestigen we schriftelijk.

3 Het informatiegesprek

Als u een optie neemt op een particuliere bouw kavel, dan nodigen we u uit voor een informatiegesprek. Tijdens dit informatiegesprek geven we uitleg over:

- de procedure voor verkoop van de kavel;
- de regels die van toepassing zijn;
- ontwerptips van uw woning, bijbehorende bouwwerken en uw tuin;
- de procedure van vooroverleg en vergunningaanvraag;
- het gebruik van uw woning en tuin.

4 Indienen vooroverlegplan

Wilt u weten of uw bouwplan voor uw woning mogelijk is binnen het bestemmingplan? En of het uiterlijk

voldoet aan de regels van welstand? Dan is een vooroverleg de passende manier om een beoordeling van uw plan te laten uitvoeren. Uw vooroverlegplan kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl. Hier moet u ook de benodigde tekeningen bijvoegen. Na ontvangst van uw vooroverlegplan beoordelen we uw bouwplan aan het bestemmingsplan. En leggen we het voor advies voor aan de commissie ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie). Wij informeren u over de uitslag van de beoordeling.

5 Aangaan koopovereenkomst

Na afloop van de optietermijn op uw bouw kavel maakt u de keuze of u de kavel wel of niet wilt kopen. Voor de koop van de bouw kavel bieden we u een koopovereenkomst aan. Deze overeenkomst tekenen we beiden. In de overeenkomst benoemen we alle afspraken en voorwaarden van de koop.

6 Aanvragen omgevingsvergunning

Na het aangaan van de koopovereenkomst en een positieve beoordeling van uw vooroverlegplan kunt u de omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning en de aanleg van de inrit aanvragen. De omgevingsvergunning vraagt u aan via [Omgevingsloket online](#). Bij deze aanvraag voegt u alle benodigde stukken toe, zoals tekeningen, bouwtechnische informatie en berekeningen van de constructie, bouwfysica en energieprestatie. In veel gevallen dient uw ontwerper of aannemer deze aanvraag namens u in. Wij toetsen uw aanvraag aan alle belangrijke eisen en regelgeving. Na een positieve beoordeling verlenen we de omgevingsvergunning. Tegelijk met het verlenen van de omgevingsvergunning bepalen we uw definitieve huisnummer. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de vergunning.

7 Koopovereenkomst passeren bij notaris

De ondertekende koopovereenkomst sturen we toe naar de door u gekozen notaris. Deze stelt de akte op





Figuur 12 Woning in aanbouw

voor het passeren (overdracht) van het eigendom. Uw notaris nodigt u uit voor deze overdracht. Wij geven het notaris kantoor een volmacht, dus zijn hierbij niet aanwezig. De hoekpunten van uw bouwkegel zijn op dit moment op uw kavel gemarkeerd met paaltjes. Zo is duidelijk wat de perceelsgrenzen van uw bouwkegel zijn. Na het passeren bent u de eigenaar van de bouwkegel. Vanaf dit moment bent u ook verantwoordelijk voor de bouwkegel.

8 Uw woning bouwen

Nadat u eigenaar geworden bent van de bouwkegel en de vereiste omgevingsvergunning geldt, kunt u beginnen met het bouwen van uw woning. Voor de start van de werkzaamheden neemt u / uw aannemer contact op met het bouwtoezicht van onze gemeente voor het volgende:

- startmelding werkzaamheden;
- controle bouwpeil van uw woning;
- controle van het uitzetwerk van uw woning;
- afspraak maken voor controle van de hijwerkwzaamheden.

U dient een melding in voor het aansluiten van uw woning op de vuilwaterriolering. Iedere keer dat er beton gestort wordt, meldt u / uw aannemer dit vooraf bij ons. In de omgevingsvergunning zijn voorschriften opgenomen over deze zaken. Als uw woning is opgeleverd, meldt u dit ook weer bij ons.

Vergeet niet op tijd uw nutsaansluitingen aan te vragen bij de netwerkbedrijven. Dit kan via de [website mijnaansluiting.nl](http://website.mijnaansluiting.nl).

9 Uw tuin aanleggen

De perceelsgrenzen van uw bouwkegel bepalen de grens van uw tuin. De grenzen tussen uw burens kunt u zelf controleren met de eerder geplaatste markeringen van de hoekpunten. Op de grens van uw tuin met de openbare ruimte plaatsen we een betonband op de toekomstige hoogte van de stoep. Voor het plaatsen van deze betonband en het aanleggen van een tijdelijke inrit neemt u contact op met ons (zie 'Hoogte tuin en inrit' [pagina 16](#)). U kunt uw tuin aansluiten op deze betonband. Voor verder tips over het inrichten van uw tuin verwijzen wij naar de eerdergenoemde onderwerpen.

10 De verhuizing

Nu de bouw van uw woning klaar is, kunt u gaan wonen in uw droomhuis. U kunt uw afvalcontainers aanvragen bij de Zeeuwse Reinigingsdienst (zie 'Afvalinzameling' [pagina 19](#)). Geef uw verhuizing aan onze afdeling Burgerzaken door binnen 5 dagen nadat u verhuist bent (zie 'Doorgeven verhuizing' [pagina 19](#)).

Omgevingswet

Vanaf 1 januari 2023 gaat waarschijnlijk de nieuwe Omgevingswet in. Deze wet is een samenvoeging van veel bestaande wetten over de fysieke leefomgeving. Ook lokale regels moeten komende jaren aangepast worden naar de uitgangspunten uit de Omgevingswet. Het is voor u belangrijk om op tijd bij ons te informeren welke regels er gelden voor uw bouwkaavel. Om u hierbij te helpen bieden wij u een informatiegesprek aan.

Voortgang Zuidhoek 3, fase 2

De definitieve inrichting van de wijk

Als alle woningen zijn opgeleverd, starten we met de planvorming voor de definitieve inrichting van de wijk. Voor de ontwikkeling van de wijk Zuidhoek 3 is vooraf een schetsontwerp gemaakt en vastgesteld. Het aan te leggen groen maakt hier onderdeel van uit. Aan de hand hiervan en mogelijk met nieuwe inzichten maken we een concept voor het definitieve ontwerp. Dit presenteren wij u tijdens een informatieavond (afhankelijk van de dan geldende coronamaatregelen). Daarna maken we het definitieve ontwerp. De plaatsing van de inritten, het groen en de openbare verlichting werken we hierin definitief uit.



Figuur 13 Bouwroute

Bouwverkeer

Wij willen u vragen om komend vanaf de Dijkwelseweg, Annie MG Schmidtsingel en de Biezelingseweg de bouwweg te volgen. Het is niet toegestaan de bestaande, ingerichte, woonwijk te gebruiken voor bouwverkeer.

Tot ziens in de Zuidhoek



Bekijk het digitale exemplaar.
U kunt u daarin eenvoudig
doorklikken naar de webpagina's
met extra informatie.



Gemeente Kapelle
Kerkplein 1
4421 AA Kapelle
www.kapelle.nl
gemeente@kapelle.nl
t: 14 0113