



KAVELS **Blanckestyn**

Landelijk
karakteristiek
wonen

Inhoud

Voel u nu al welkom in Blanckestyn	5
Wonen in De Plantage	6
Kavels Blanckestyn	9
De sfeer van De Plantage en Blanckestyn	11
Samen bewaken we de kwaliteit van Blanckestyn	12
Iedereen bouwt hier straks zijn eigen droomhuis	25
Kavelpaspoorten	26
Prijslijst	38
Hoe werkt het?	39
Tot slot	41



Landelijk karakteristiek wonen

5

De Buitenplaats van De Plantage wordt al zichtbaar een fijne plek om te wonen. In een dorpse setting verrijzen verschillende buurten met een rijk aanbod aan huizen. In De Buitenplaats, aan de Rijksstraatweg en aan het water, komt Blanckestyn. Een plan met twaalf kavels waarin de gemeente West Betuwe u de mogelijkheid biedt om uw droomhuis te realiseren.

Voel u nu al welkom in Blanckestyn

Met plezier nemen we u mee door De Plantage en vertellen we over de bebouwingmogelijkheden van de kavels. Gezien we de natuur in De Plantage een warm hart toedragen, willen we u met meer informatie en aansprekende voorbeelden ook inspireren voor het maken van een duurzaam en natuurinclusief ontwerp.



Landelijk karakteristiek wonen

6

Helemaal nieuw is De Plantage in Meteren niet meer. De wijk bruist, kleurt groen en is populair! Stellen, singles, gezinnen, jong en ouderen genieten van wonen in een hoogwaardig opgezette wijk met goede voorzieningen en de prachtige natuur van de Betuwe lekker dichtbij.

Wonen in De Plantage

De Plantage wordt verweven in het bestaande groen en water tussen Meteren en Geldermalsen. Zo sluiten de singels goed aan op de omliggende wateren. De gevarieerde architectuur geeft de nieuwe wijk zijn charme. Van unieke gevelontwerpen tot een statige eenheid: elke buurt ademt een eigen sfeer. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de ligging in de Betuwe. Met kenmerken en stijlen die typisch zijn voor deze omgeving, waardoor de nieuwe huizen en buurt al snel heel vertrouwd voelen.

Voorzieningen in en rond De Plantage

Leven in De Plantage betekent dat u alle voorzieningen binnen handbereik hebt. Op loopafstand vindt u het multifunctionele centrum De Pluk met bibliotheek, grandcafé en bioscoop. Ook ligt het gezellige centrum van Geldermalsen dichtbij. Hier is een uitgebreid aanbod aan winkels én op vrijdagochtend is er markt. In het dorp zijn diverse basisscholen, een scholengemeenschap, talloze sportmogelijkheden en zorgvoorzieningen. Alles wat u dagelijks nodig heeft en net een beetje meer. Vanaf de nieuwe wijk fietst u in 10 minuten naar het treinstation in Geldermalsen waar u de trein pakt naar

Utrecht of Den Bosch. Een half uurtje en u bent er. En met de auto zit u zo op de A15 en op de A2. Veel bewoners kiezen voor De Plantage omdat ze hier de rust en ruimte van de Betuwe vinden en de levendige van de stad binnen handbereik hebben.



7



Landelijk karakteristiek wonen

8

De twaalf beschikbare kavels aan de westrand van De Plantage.



9



Aan de westrand van De Plantage liggen de twaalf kavels Blanckestyn. De opzet is ruim doordat de kavels tussen de 700 en 1000 m² groot zijn. Het landelijke karakter van de plek wordt versterkt door de straten met groene bermen.

Kavels Blanckestyn

Als u hier straks woont, steekt u het water over en staat u gelijk in het archeologiepark. Op deze plek lag vroeger 't Huys te Meteren en er zijn bijzondere archeologische vondsten uit de IJzertijd gedaan, waaronder bronzen ringen met barnstenen kralen. Geïnspireerd op deze vondsten en met respect voor de plek en de geschiedenis, is hier het archeologiepark ontworpen. Een plek voor

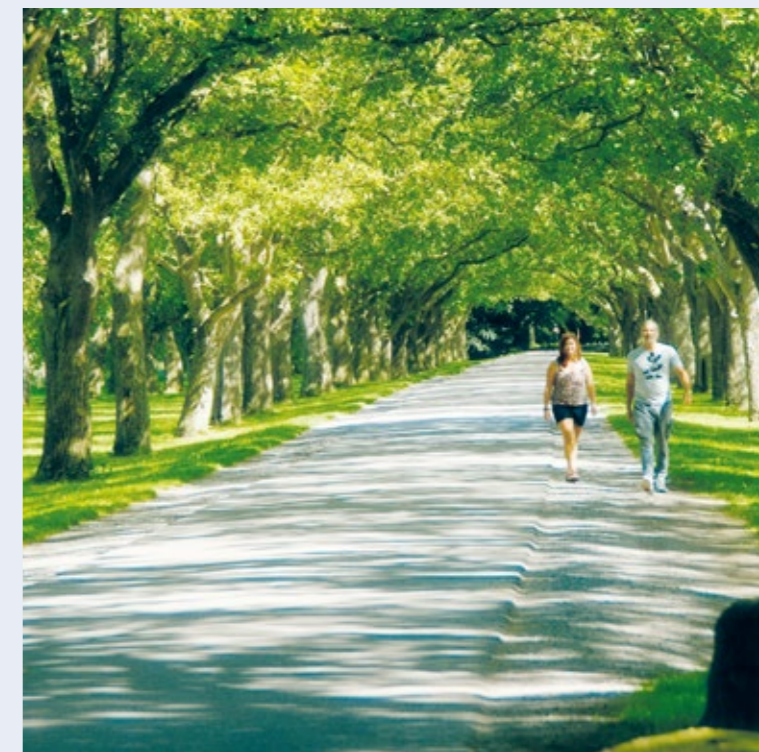
rust en groen, maar ook voor spelen en ontmoeten. De bebouwing en inrichting van de openbare ruimte zijn nog indicatief. Plaatsing van bomen en bosschages, paden en speelvoorzieningen zijn voorlopig en kunnen in de uitwerking nog verschillen van de huidige tekening.



Landelijk karakteristiek wonen

De sfeer van De Plantage en Blanckestyn

Ziet u zichzelf al op deze mooie plek wonen en heeft u er altijd van gedroomd uw eigen huis te ontwerpen? Dan vertellen we graag meer over de sfeer die we voor Blanckestyn voor ogen hebben. De opzet van de Buitenplaats is geïnspireerd op de lanenstructuur van het oorspronkelijke 't Huys Meteren. De brede, groene lanen en de landhuizen in dit deelgebied roepen de sfeer op van de vroegere buitenplaats. Het deelgebied Blanckestyn is statig, maar door de ligging nabij Meteren en de Blankertseweg ook weer heel landelijk. Dit enerzijds statige en anderzijds landelijke karakter komt tot uiting in de planstructuur en de openbare ruimte. Voor De Plantage zijn een stedenbouwkundig plan, een bestemmingsplan en een beeldregieplan opgesteld. De uitstraling van de woningen in Blanckestyn moet voldoen aan het beeldregieplan dat is opgesteld voor De Buitenplaats. Op die manier zorgen we ervoor dat ondanks de variatie een mooi geheel ontstaat.



Samen bewaken we de kwaliteit van Blanckestyn

Om u een idee te geven van wat er allemaal kan en mag, hebben we op deze pagina een opsomming gemaakt. Als u exact wilt weten wat er voor het kavel mogelijk is, dat u op het oog heeft, verwijzen we u naar het kavelpaspoort van dat specifieke kavel.

Ligging / situatie

- Positie huis binnen het bouwvlak
- Maatvoering en afstanden conform het kavelpaspoort
- Vaste rooilijn per kavel, zie kaveltkening. De rooilijn is een lijn die bij het bouwen niet overschreden mag worden
- Oriëntatie op voornaamste openbare ruimte

Kenmerken

- Een eenduidig architectonisch concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel
- Duidelijke hiërarchie in (eenvoudige) hoofd- en nevenvolumes
- Variatie in bouwvolumes, goot- en nokhoogtes en nokrichtingen
- Alleen schuine daken toepassen voor hoofdgebouwen
- Variatie in architectuurstijlen, gebaseerd op traditionele dorps kenmerken.
- Variatie in materiaal en kleur, binnen een landelijk kleurenpalet
- De woningen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de openbare ruimte, waarbij ramen, deuren en/of erkers een rol spelen. Woningen op hoeken hebben een tweezijdige oriëntatie
- Hoofdvormen worden verlevendigd met erkers, bloemkozijnen et cetera en bij blikvangers is de detaillering rijk en verfijnd.

Hoofdgebouw

- Volume van maximaal 2 bouwlagen plus kap
- Bouwhoogte: maximaal 12 meter
- Goothoogte: maximaal 7 meter
- Alle hoofdgebouwen hebben een kap met een kaphelling tussen de 40 en 80 graden
- De breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel van een gebouw bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van dat dakvlak

Aan- en uitbouw en bijgebouwen

- Maximaal 100 m² aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen
- Situering binnen het op de kaveltkening aangegeven 'gebied bijgebouwen'
- Maatvoering aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen: Bouwhoogte: max. 6 meter Goothoogte: max. 3,20 meter
- Maatvoering vrijstaande bijgebouwen: Bouwhoogte: max. 5 meter Goothoogte: max. 3 meter
- Erkers, aan- en uitbouwen voor de voorgevel: maximaal 1,5 meter voor de voorgevel met tenminste 2 meter resterende voortuindiepte



Wat er mag en kan



14



15

Architectuur

De architectuur en de inrichting van de openbare ruimte zijn geïnspireerd op stijlvolle landelijke woningen in de Betuwe. De massa van de woningen is opgebouwd uit eenvoudige volumes, waarbij een samengestelde massa eveneens toepasbaar is. Woningen en bijgebouwen zijn voorzien van een kap. In de architectuur wordt geput uit streekeigen kenmerken, en die kunnen zowel formeel als landelijk zijn. De boerderijen in Meteren zijn een mooi voorbeeld.

De elementen die worden toegepast om karaktervolle woningen te maken zijn heel divers. Denk aan witgepleisterde gevels, schild-daken of mansardedaken en elementen zoals pilasters, kroonlijsten en frontons om de ingangspartij van de woningen te benadrukken. Details in de gevel, in het metselwerk of rondom de ramen maken de architectuur verder af. De 'beeldregels' voor de architectuur zijn gespecificeerd in het Beeldregieplan De Plantage Deelplan 2, hoofdstuk 4 'Beeldkwaliteit De Buitenplaats' (20 juni 2017).

Bij woningen op hoeken is de architectuur van zowel de voorgevel als de zijgevel die grenst aan de openbare ruimte voorzien van:

- Twee representatieve gevels, die niet gelijkvormig of gelijkwaardig hoeven te zijn.
- In de goothoogte (hoger of juist lager dan overige bouwdelen) en kapvorm is afleesbaar dat de woning op een hoek ligt.
- Elementen die in beide gevels terugkeren, zoals een plint, ramen, speklaag, dakkapellen of kroonlijst.
- Blinde kopgevels zijn niet toegestaan.

Materiaal en kleur

- Gevels zijn opgetrokken in baksteen in landelijke tinten, waaronder rood, roodbruin of geelbruine tinten. Geheel of gedeeltelijk schilderen in een lichte tint (wit of lichtgrijs) is toegestaan, eveneens toegestaan zijn houten geveldelen.
- Daken hebben een gedekte kleur, zoals antraciet (kleurvast). Dakbedekking bestaat uit een natuurlijk en duurzaam materiaal, zoals keramische pannen, riet of leien.
- Toegevoegde materialen zijn: natuursteen, stucwerk en beton met een hoog afwerkingsniveau of hout voor versieringen, erkers, luiken, e.d. Balkonhekjes worden uitgevoerd in gietijzer of hout. Kozijnen zijn uitgevoerd in hout.

Wat er mag en kan

16

Op eigen erf

Voor de kavels Blanckestyn gelden enkele voorwaarden aan de inrichting van het eigen erf:

- Er worden ten minste 2 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd en in stand gehouden.
- De parkeerplekken liggen altijd naast elkaar en achter (het verlengde van) de voorgevel.
- Een parkeerplek meet 5x2,5 meter. Daarboven dient (afhankelijk van de situatie) rekening gehouden te worden met ruimte voor een erfscheiding (min. 0,5 meter), een pad naar een eventuele voordeur in de zijgevel (min. 1 meter) en afstand tot eventuele garagedeuren (min. 1 meter).
- Ieder erf heeft één inrit met een ligging en breedte conform het kavelpaspoort.
- De Afkoppelverordening gemeente West Betuwe is van toepassing: per vierkante meter verhard oppervlak (zowel gebouwen als bestrate oppervlakten) dient minimaal 20 liter aan waterberging gerealiseerd te worden op eigen terrein. Denk daarom ook eens aan het beperken van verharding door bijvoorbeeld grastegels of 'karresporen'.
Kijk voor meer inspiratie ook verderop in deze brochure onder het hoofdstuk 'Duurzaam bouwen'



Erfscheidingsen

De kavels Blanckestyn krijgen een lommerrijke en verzorgde uitstraling. Omdat erfscheidingsen een grote rol spelen in het straatbeeld zijn er in het beeldregieplan criteria opgesteld voor de erfscheidingsen:

- Voor de voorgevel is de erfscheiding een lage haag (max. 1m). Op hoeken gelden beide gevels als voorgevel en is de haag dus laag.
- Op entreepunten naar de kavel staan kolommen.
- Bij zijkanten van erven die grenzen aan de openbare ruimte is de erfscheiding tot halverwege de zijgevel uitgevoerd als lage haag, daarachter als hoge haag (max. 2m).
- Zij- en achterkanten die niet grenzen aan de openbare ruimte worden uitgevoerd als stalen hekwerk met begroeiing of als haag. Alleen een hek of schutting is niet toegestaan.
- De kwaliteit van het hekwerk is gelijk te stellen aan de beelden hieronder.
- Erfscheidingsen mogen in geen geval worden dichtgezet met kokosmatten, schuttingen, rietschermen, plastic en soortgelijke materialen, zoals bij de beelden hierboven.
- Soorten haag (indicatie).



Wat er mag en kan

18

Waterkant

Veel van de kavels Blanckestyn liggen aan het water. Dit water is een zogenaamde B-watergang, die in eigendom is van gemeente West Betuwe en een rol speelt in het regionale watersysteem. Dit brengt criteria met zich mee ten aanzien van de inrichting van de waterkant. Daarnaast is het streven vanuit de beeldregie om ook aan de waterkant een samenhangend en verzorgd beeld te krijgen.

- Zowel de waterlijn als de bovenkant van het talud liggen vast en mogen niet aangepast worden.
- Taluds zijn altijd groen ingericht.
- In de "zone waterkant" zijn geen erfscheidingen toegestaan. Dit met uitzondering van de lage erfscheiding op het voorerf. Direct aangrenzend aan de tuinzijde dient wel een erfscheiding te worden gerealiseerd.

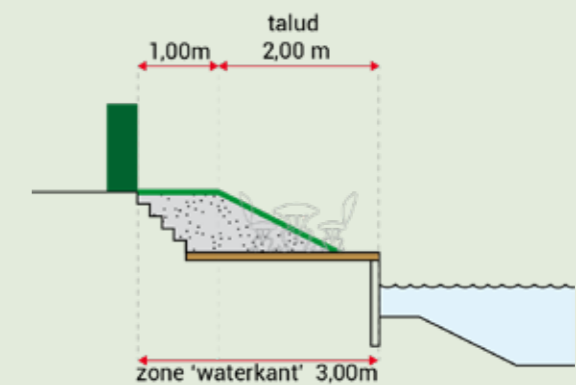


19



Er mogen vlonders worden aangelegd. Deze dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Vlonders zijn maximaal 6 meter breed en steken niet uit buiten de waterlijn;
- Situering vlonders minimaal 1,5 meter van de erfgrenzen;
- Palen onder vlonder moeten rond van vorm zijn;
- De onderzijde van de vlonder ligt minimaal 30 centimeter boven het zomerpeil;
- Op of aan de vlonder zijn geen (bouw) werken toegestaan;
- Eventuele vergunningen of meldingen bij het waterschap zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

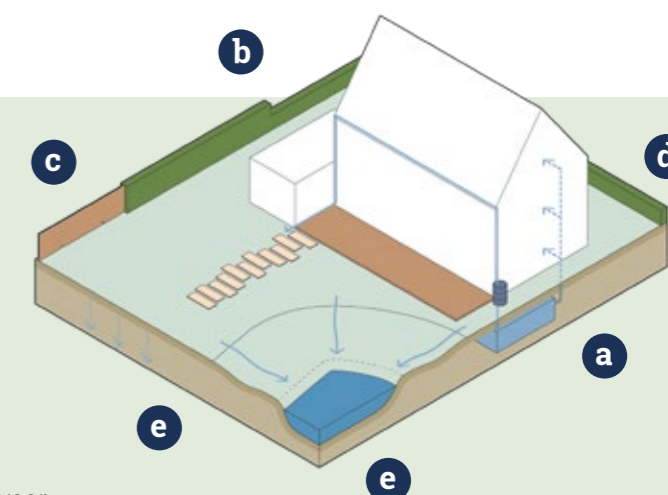


Wat er mag en kan

20

In Blanckestyn bouwen we klimaatadaptief en natuurinclusief

Steeds meer mensen willen graag een duurzaam huis, met een beperkte impact op ons milieu. Zonnepanelen en warmtepompen zijn zo goed als gemeengoed en ook isolatie en HR++ ramen zijn inmiddels standaard geworden. Maar er kan nog veel meer op het gebied van klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en het voorkomen van hittestress. Als u een kavel koopt in Blanckestyn bent u verplicht klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. Op de volgende pagina's staat een overzicht van maatregelen die u kunt treffen aan uw nieuwe woning of op uw eigen terrein.



21

Extreme weersomstandigheden komen steeds vaker voor. Hierdoor valt bijvoorbeeld in kortere tijd zoveel neerslag dat de omgeving het water niet goed kan afvoeren. Ook langdurige droogte komt vaker voor. Daarbij staat de biodiversiteit in ons land onder druk. Het gevolg is plagen, vervuiling en klimaatverandering. Bij het ontwerp van uw woning, de inrichting van de tuin en het realiseren van de erfscheiding draagt u een steentje bij aan een meer klimaatadaptieve en natuurinclusieve woonomgeving. Dit komt ten goede aan de woonkwaliteit en waarde van uw woning en de buurt. Daarnaast kunnen toekomstige schade en hoge onderhoudslasten worden voorkomen.

Slim met water

Woning

- a.** Door middel van een regenwatergebruik-systeem kan gratis en kalkvrij regenwater worden gebruikt voor de wc, wasmachine en de tuin. Hiermee bespaart u op uw waterrekening en draagt u bij aan de nationale drinkwatervoorraad.
- b.** Door het regenwater dat op het dak valt los te koppelen van het riool komt dit regenwater in de grond terecht en wordt het riool minder belast. Dit komt ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging.

Tuin

- c.** Minimaliseer de verharding in uw tuin om regenwater makkelijker in de bodem te laten infiltreren.
- d.** Door hemelwater op te vangen in een regenton maakt u gemakkelijk een regenwaterbuffervoorziening bij uw woning. Hiermee kunt u gedurende droge tijden uw tuin begieten zonder drinkwater te verspillen.
- e.** Door het toepassen van reliëf en regenwatervijvers in de tuin kan zonder hinder tijdelijk regenwater geborgen worden in de lager gelegen delen.

Afvoer hemel- en grondwater

Naast het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel moet u voldoen aan de regels voor het bergen van regenwater op eigen terrein. Regenwater dat op daken, stoepjes en inritten valt moet voortaan opgevangen worden op eigen terrein. Dit hoeft niet ingewikkeld te zijn. Bijvoorbeeld een verlaging in de tuin, een 'grindkoffer' in de voortuin, een regenton of een groen dak, bieden al oplossing. De regels leest u in de verordening Afvoer hemel- en grondwater. Aanvullende informatie kunt u terugvinden in de brochure 'Regenwater opvangen in uw eigen tuin' en het inspiratieboek voor een watervriendelijke tuin. Ook vindt u informatie terug via www.westbetuwe.nl/hemelwater-informatie-voor-inwoners.

22

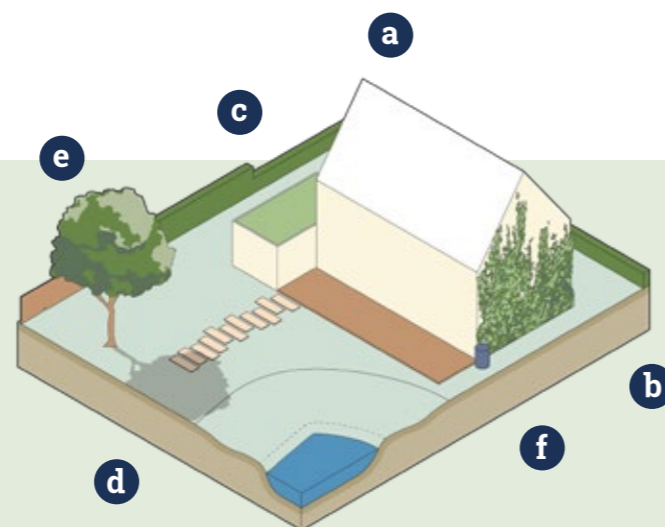
Voorkom hittestress

Woning

- a. Lichtgekleurde of houten gevels zijn in het algemeen minder warmte-absorberend. Dit leidt tot een koelere gevel- en luchttemperatuur en dus minder hittestress.
- b. Groene gevels of gevelelementen hebben positieve effecten op de isolatie van je woning, het verminderen van de hittestress en het bevorderen van de biodiversiteit. Er zijn verschillende typen groene gevels die variëren in toepasbaarheid van plantensoorten, intensiteit van onderhoud en prijs.
- c. Pas groene daken toe op platte daken. Dit werkt isolerend en blijft koel tijdens zonnige dagen.

Tuin

- d. Creëer voldoende schaduwplekken in de tuin. Bomen geven schaduw en dus ook verkoeling op zonnige dagen. Een natuurlijke airconditioning dus die geen stroom kost of lawaai maakt. In de winter verliest de boom haar bladeren en kan de zon uw huis en tuin het nodige licht en warmte bieden. Bomen die veel voorkomen in de Betuwe en het dus goed doen, zijn leilindes en fruitbomen.
- e. Minder verharding en meer ruimte voor groen houdt de tuin koeler op hete zomerse dagen.
- f. Pas houten vlonders toe als terras. Deze warmen minder snel op in de zon.



Wat er mag en kan

Draag bij aan biodiversiteit

Woning

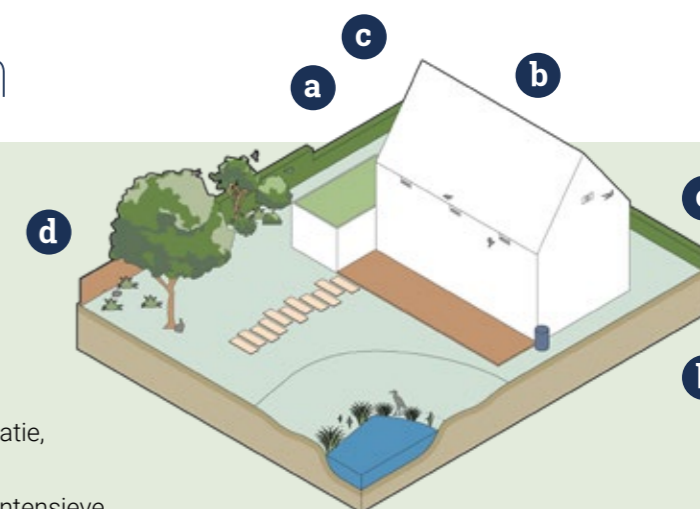
- a. Natuurvriendelijke daken zorgen voor extra isolatie, wateropvang en bevorderen de biodiversiteit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen groene intensieve en extensieve daken en bruine daken. Deze zijn allemaal toepasbaar op platte daken. Extensieve groene daken kunnen eventueel ook op kappen worden toegepast.
- b. Verblijfs- en nestmogelijkheden in de gevel of het dak maakt de omgeving aantrekkelijk voor verschillende soorten dieren en insecten. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de desbetreffende soorten en de hiervoor geschikte gevelrichting en type verblijfs- of nestvoorziening.

Tuin

- c. Hagen zijn per definitie geschikt voor het aantrekken van verschillende diersoorten waaronder de egel.
- d. Vogel- en insectenvriendelijke beplanting zorgt niet alleen voor een mooie, groene tuin, maar leidt ook nog eens tot meer bezoek van vogels, bijen en andere insecten.

Op www.vogelbescherming.nl/mijn-vogeltuin kunt u checken welke vogels er bij u in de buurt zitten. Vervolgens kunt u op www.vogelbescherming.nl/in-mijn-tuin/tuinrichting vogelvriendelijke-beplanting inspiratie op doen voor welke bomen, struiken en planten u kunt aanplanten in uw tuin.

23





Kavelpaspoort

Iedereen bouwt hier straks zijn eigen droomhuis

Om ervoor te zorgen dat Blanckestyn als geheel mooi wordt, zijn er aantal regels opgesteld. Deze regels verschillen per kavel en zijn in het kavelpaspoort vastgelegd. In het kavelpaspoort staat onder andere waar gebouwd mag worden, waar de inrit moet komen en hoe hoog de erfafscheiding mag zijn. Lees alles (samen met uw architect) op gemak door en creëer op deze fantastische plek een thuis dat in alle opzichten past bij uw leven.



Kavel 1

Kavel 2

26

1

Oppervlakte

ca. 868 m²

Bijzonderheden

De woning heeft een diepe voortuin in verband met de geluidscoutour van de Rijksstraatweg. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. Een situering meer naar voren is binnen de aangegeven zone onder voorwaarden bespreekbaar. Het hoofdgebouw richt zich op de Blanckestyn.

27

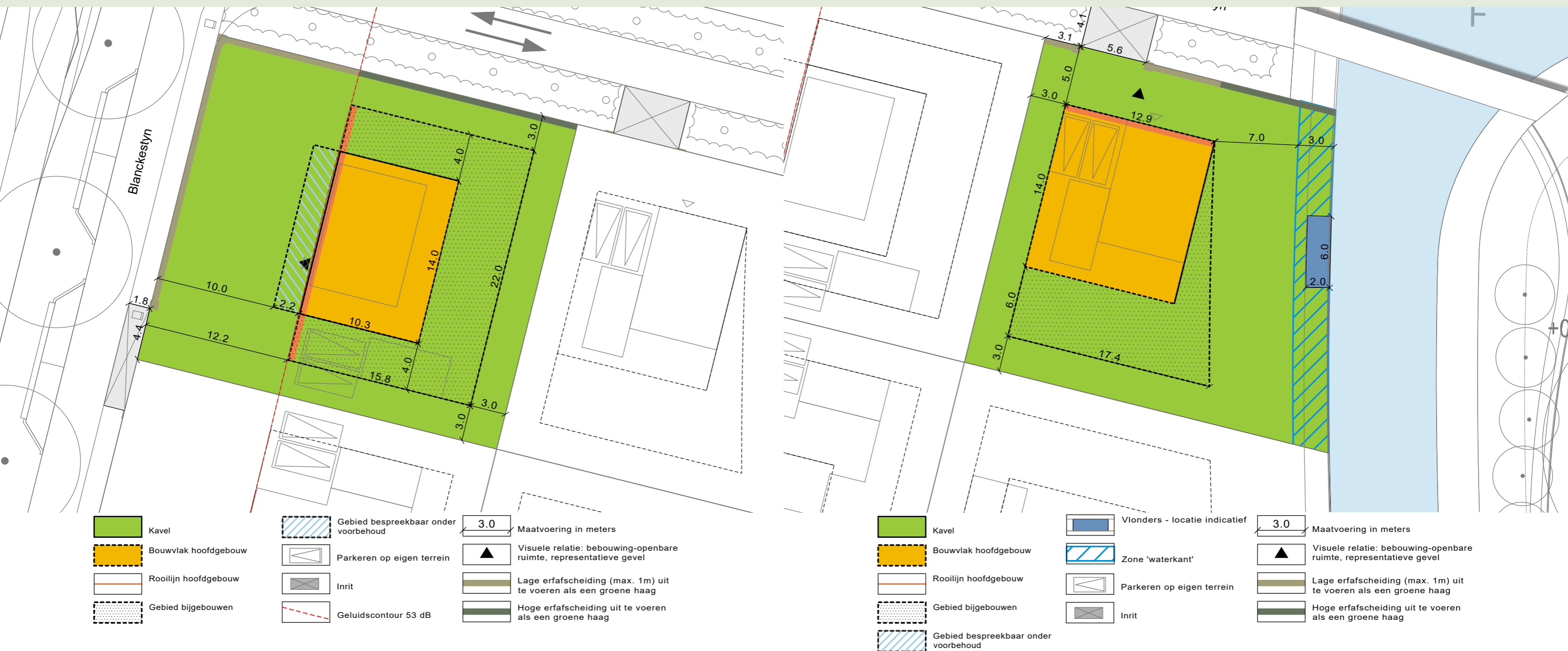
2

Oppervlakte

ca. 787 m²

Bijzonderheden

Het kavel ligt aan de waterkant, tegenover het archeologiepark. Net ten noordoosten van het kavel ligt een brug voor fietsers en voetgangers die de Blanckestyn met het archeologiepark verbindt. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. De zone waterkant dient vrij te blijven van bebouwing en obstakels. Wel is er een vlonder mogelijk.



Kavel 3

Kavel 4

28

3

Oppervlakte

ca. 864 m²

Bijzonderheden

De woning heeft een diepe voortuin in verband met de geluidscoutour van de Rijksstraatweg. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. Een situering meer naar voren is binnen de aangegeven zone bespreekbaar. Het hoofdgebouw richt zich op de Blanckestyn en is ook 'om de hoek' (zuidgevel) verzorgd en representatief vormgegeven.

29

4

Oppervlakte

ca. 937 m²

Bijzonderheden

Het kavel ligt aan de waterkant en tegenover het archeologiepark. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. De zone waterkant dient vrij te blijven van bebouwing en obstakels. Wel is er een vlonders mogelijk.



Kavel 5

Oppervlakte

ca. 878 m²

Bijzonderheden

Het kavel ligt aan de waterkant en tegenover het archeologiepark. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. De zone waterkant dient vrij te blijven van bebouwing en obstakels. Wel is er een vlonder mogelijk.

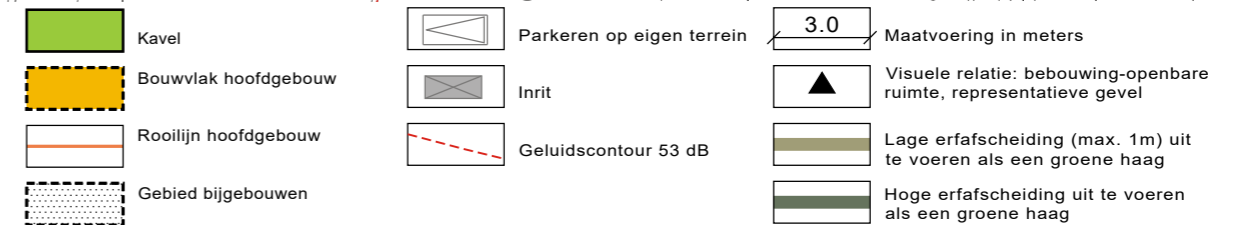
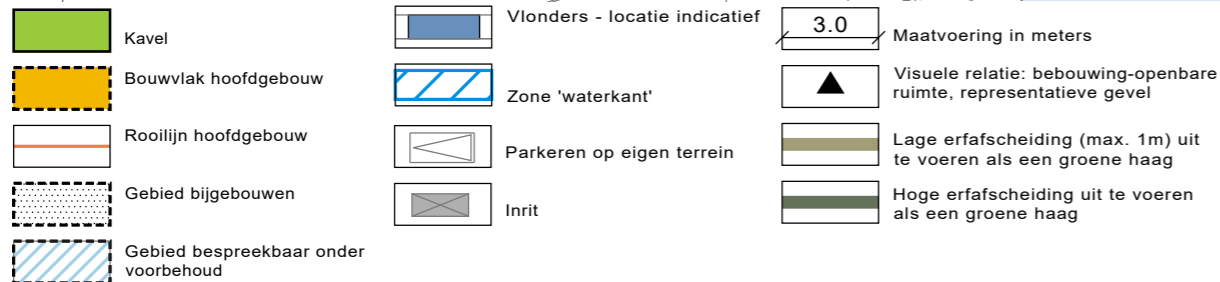
Kavel 6

Oppervlakte

ca. 889 m²

Bijzonderheden

De woning heeft een diepe voortuin in verband met de geluidscontour van de Rijksstraatweg. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. Het hoofdgebouw richt zich op de Rijksstraatweg en is ook 'om de hoek' (noordgevel) verzorgd en representatief vormgegeven.



Kavel 7

Oppervlakte

ca. 944 m²

Bijzonderheden

De woning heeft een diepe voortuin in verband met de geluidscoutour van de Rijksstraatweg. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. Het hoofdgebouw richt zich op de Rijksstraatweg en is ook 'om de hoek' (zuidgevel) verzorgd en representatief vormgegeven.

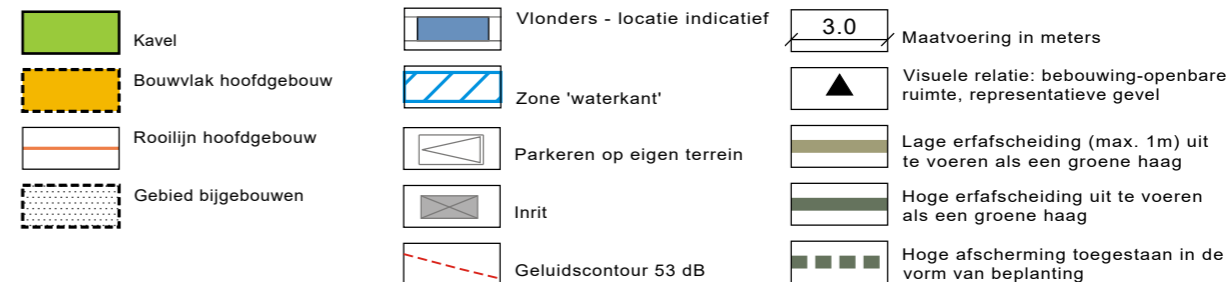
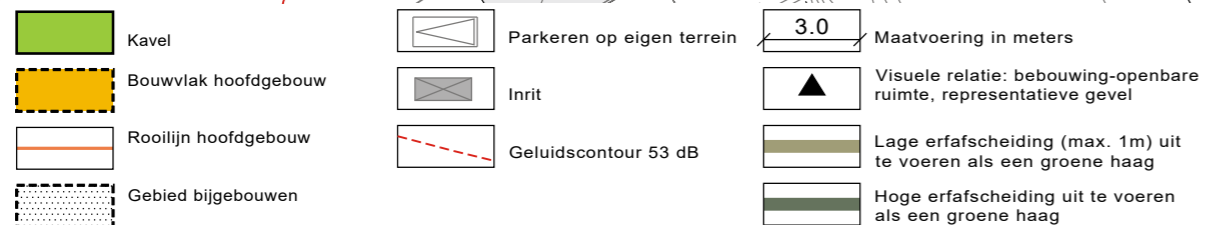
Kavel 8

Oppervlakte

ca. 865 m²

Bijzonderheden

De woning heeft een diepe voortuin in verband met de geluidscoutour van de Rijksstraatweg. De rooilijn betreft een hoofdgebouw richt zich op de Rijksstraatweg en de Blanckestyn. Het kavel ligt aan de waterkant. De zone waterkant dient vrij te blijven van bebouwing en obstakels. Wel is er een vlonder mogelijk.



Kavel 9

Kavel 10

34

9

Oppervlakte

ca. 730 m²

Bijzonderheden

Het kavel ligt aan de waterkant. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. De zone waterkant dient vrij te blijven van bebouwing en obstakels. Wel is er een vlonder mogelijk.

35

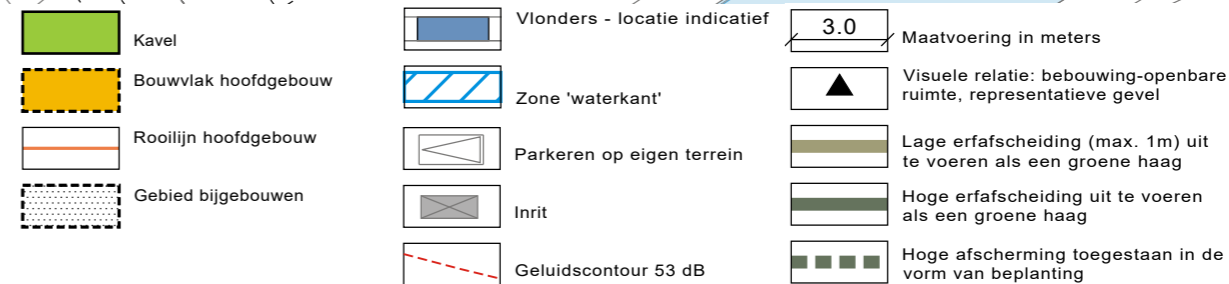
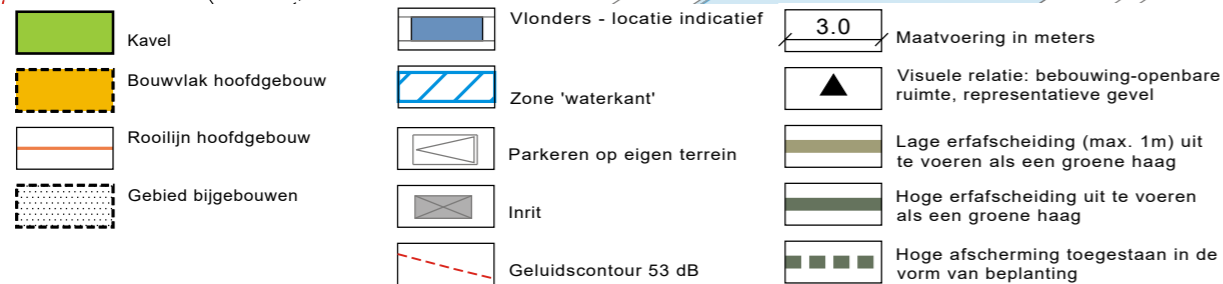
10

Oppervlakte

ca. 730m²

Bijzonderheden

Het kavel ligt aan de waterkant. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. De zone waterkant dient vrij te blijven van bebouwing en obstakels. Wel is er een vlonder mogelijk.



Kavel 11

Oppervlakte

ca. 730 m²

Bijzonderheden

Het kavel ligt aan de waterkant. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. De zone waterkant dient vrij te blijven van bebouwing en obstakels. Wel is er een vlonder mogelijk.

Kavel 12

Oppervlakte

ca. 710m²

Bijzonderheden

Het kavel ligt aan de waterkant, in een hoeksituatie en tegenover het archeologiepark. Naast de voorgevel is daarom ook de zijgevel (oostgevel) 'om de hoek' verzorgd en representatief vormgegeven. De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag ook meer naar achteren worden gesitueerd. De zone waterkant dient vrij te blijven van bebouwing en obstakels. Wel is er een vlonder mogelijk.



Prijslijst

De koopsom is inclusief BTW en exclusief kosten koper. Naast de koopsom, komen de kosten van de notaris en inschrijving in het kadaster voor uw rekening. De bouw kavels zijn bouwrijp. Aansluiting van uw woning op de nutsvoorzieningen zijn voor eigen rekening. Uiteraard bouwen we duurzaam, dus zonder gas.

Kavelnummer	Kaveloppervlakte	
1	868 m ²	€ 368.000
2	787 m ²	€ 403.000
3	864 m ²	€ 367.000
4	937 m ²	€ 447.000
5	878 m ²	€ 431.000
6	889 m ²	€ 374.000
7	944 m ²	€ 374.000
8	865 m ²	€ 372.000
9	730 m ²	€ 361.000
10	730 m ²	€ 361.000
11	730 m ²	€ 361.000
12	710 m ²	€ 366.000

Hoe werkt het?

Zelf bouwen is leuk, maar ook spannend. U gaat een avontuur aan waar veel bij komt kijken. Niet alles is zomaar geregeld. Het begint natuurlijk met de kavel. Wat wilt u precies? Waar? Welke stappen moet u vervolgens zetten? Wij helpen u hier op weg.

Oriënteren

In deze brochure vindt u veel informatie over de aangeboden kavels, de kavelpaspoorten met informatie over grootte, prijs, ligging en een samenvatting van de regels en randvoorwaarden. Op de website www.westbetuwe.nl/kavels-blanckestyn vindt u de inschrijvoorwaarden en een inschrijfformulier.

Inschrijven

Heeft u een kavel gevonden die bij uw wensen past? Dan kunt u zich online inschrijven via het inschrijfformulier. U kunt alleen persoonlijk en voor uzelf op een kavel inschrijven. U ontvangt direct een bevestiging van uw inschrijving.

Toewijzing bouw kavels

De toewijzing van de kavels vindt via een loting plaats die wordt uitgevoerd door notaris mr. A.N. van den Broecke-de Boer dan wel haar waarnemer.

Optie & Optievergoeding

Zodra een kavel aan u is toegewezen, krijgt u hierover bericht en spreken we over een optie (een reservering). De optie gaat dus per direct in en geldt voor een periode van acht weken. Binnen de eerste twee weken ontvangt u een te ondertekenen optieovereenkomst, het stedenbouwkundig plan en het beeldregieplan. Voor de optie brengt de gemeente u een optievergoeding van 500 euro inclusief btw in rekening. Na de periode

van acht weken kunt u de optie eenmalig met zes weken verlengen. Bij definitieve koop van de kavel krijgt u de optievergoeding terug via verrekening met de koopsom. Koopt u de kavel toch niet, dan ontvangt u de optievergoeding niet meer terug.

Reservelijst

Wanneer de kavel van uw voorkeur niet meer beschikbaar is, wordt u geplaatst op een reservelijst. Voor deze lijst gelden dezelfde regels als voor de reservering. Wanneer een kavel terugkomt uit een reservering, wijzen wij deze opnieuw toe. De kavel wordt dan aangeboden aan degene die als eerstvolgende voor die kavel op de reservelijst staat.

Supervisor

Geheel vrijblijvend en kosteloos bieden wij u, na het sluiten van de optieovereenkomst, een gesprek met onze supervisor/stedenbouwkundige aan. Hij bekijkt samen met u of de plannen die u voor ogen hebt passen op de kavel, hij doet zo mogelijk suggesties om de bouw kavel optimaal in te vullen en draagt ideeën en suggesties aan voor het ontwerp. In een later stadium (wanneer de kavel echt is gekocht) beoordeelt de supervisor uw schetsplan en kijkt of het aan alle voorwaarden voldoet. Een positief oordeel draagt bij aan het verkrijgen van de noodzakelijke omgevingsvergunning (zie hierna).

Tot slot

40

Advies inwinnen

Zelfbouw betekent veel zelf regelen. Aan de ene kant veel vrijheid maar ook veel verantwoordelijkheid. In de optietermijn adviseren wij u al zo veel mogelijk gesprekken te voeren om uw bouwplan compleet te maken. Bijvoorbeeld met een aannemer of architect. Het is ook de tijd om de plannen met een financieel adviseur te bespreken voor een eventuele hypotheek.

Aankoop kavel

Voordat de optietermijn verloopt, laat u via e-mail weten of u de kavel koopt. Wij sturen u vervolgens een koopovereenkomst voor ondertekening toe. Wij verkopen een bouw-kavel onder standaard voorwaarden. Daarbij houden wij rekening met het verkrijgen van een hypothecaire geldlening.

Kosten

Na ondertekening van de koopovereenkomst doet u via de notaris een aanbetaling van 10% van de kavelprijs. Aanbetaling kan ook in de vorm van een bankgarantie. Naast de koopsom, komen de kosten van notaris en inschrijving in het kadaster voor uw rekening. De bouw kavels zijn bouwrijp. Aansluiting van uw woning op de nutsvoorzieningen, komen eveneens voor uw rekening.

Omgevingsvergunning

Binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst moet u de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) aanvragen. Dit kunt u doen via het digitaal loket www.omgevingsloket.nl. Uw architect of bouwkundig adviseur kan u zeker bij het doorlopen van deze procedure ondersteunen. Desgewenst helpen wij u ook graag op weg. Een voorspoedige doorlopen procedure duurt toch al minimaal acht weken. Pas zes weken na het verlenen van

de omgevingsvergunning wordt deze onherroepelijk. Dat is het geval wanneer hiertegen geen bezwaar wordt ingediend.

Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning zijn legeskosten verschuldigd. De legesverordening van de gemeente West Betuwe vindt u terug via Verordening op de heffing en de invordering van leges gemeente West Betuwe 2022 (overheid.nl)

Levering grond en start bouw

Uiterlijk zes weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden is bij de notaris de levering van de grond. Vooraf stelt de notaris een akte van levering op en stuurt die voor een laatste controle naar u en de gemeente toe. Na de formele levering bent u officieel de eigenaar van de kavel en daarna mag u met de voorbereidingen van de bouw van uw woning starten.

Interesse?

Onze collega's van vastgoed en grond vertellen u graag meer. Maak een afspraak of bel voor vragen met:

Team Vastgoed via 0345 - 72 88 02
of mail naar bouwkavels@westbetuwe.nl

41

Met deze brochure willen we u ondersteunen, verwachtingen managen en u de beoogde sfeer van Blanckestyn laten zien. Dit document vervangt de door de gemeente vastgestelde documenten niet. Het is een samenvatting van de belangrijkste voorwaarden en kaders uit het stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldregieplan. Wanneer u een kavel toegewezen heeft gekregen krijgt u toegang tot de complete documenten. Mocht u de documenten alvast willen lezen of over bepaalde zaken meer informatie wensen, dan kunt u contact opnemen met Team Vastgoed via 0345 - 72 88 02 of mail naar bouwkavels@westbetuwe.nl



Bezoekadres

Kuipershof 2
4191 KH Geldermalsen

*Gedurende de verbouwing van
Kuipershof 2 is het tijdelijk bezoekadres:
Van Dam van Isseltweg 4 in Geldermalsen.
De publieksbalies vindt u op loopafstand
van het oude gemeentehuis.*

Postadres

Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

T 0345 - 72 88 00
gemeente@westbetuwe.nl
www.westbetuwe.nl