

Zeven bouwkwavels

Piet Mondriaanpad te Westkapelle



*“de zeeuwse kust,
uw nieuwe horizon...”*

De Zeeuwse Rivière

In Zeeland, waar zee en land elkaar ontmoeten is het heerlijk om tot rust te komen en met volle teugen nieuwe energie op te doen. Zeeland is een van de zonnigste provincies van ons land. De kust van Walcheren met zijn op het zuiden gerichte stranden wordt niet voor niets de Zeeuwse Rivière genoemd. De stranden van Walcheren zijn breed en schoon. Bij de duinovergangen heerst een gezellige drukte maar verderop zijn er nog genoeg rustige plekken om te vertoeven.



Een groene oase achter de duinen

De Westkappelse Kreek, ontstaan door een dijkdoorbraak, is uitgegroeid tot een prachtig natuurgebied. In de directe omgeving zijn grote gebieden ingericht voor bos en natuur.



Piet Mondriaanpad te Westkapelle

Ook voor mensen die in dit mooie gebied zelf een woning willen bouwen, bestaat nu de mogelijkheid daar een droom te realiseren. Het betreft zeven vrijstaande kavels met voor een vrije bebouwing. Tevens mogen op de kavels nummer K9, K10 en K11 ook 2/1 kap woningen gebouwd worden. Deze kavels kunnen dus gesplitst verkocht worden voor het bouwen van een 2/1 kap woning.

Zoekt u een unieke locatie om geheel naar uw eigen wensen en ideeën een vrijstaande of een 2/1 kapwoning te bouwen dan is dit uw kans.

Straatnaam + nummer	Grootte bouwkael (m2)	Koopsom (V.O.N. excl. BTW)
Piet Mondriaanpad K5	382	€ 95.500,-
Piet Mondriaanpad K6	456	€ 114.000,-
Piet Mondriaanpad K7	516	€ 129.000,-
Piet Mondriaanpad K8	544	€ 136.000,-
Piet Mondriaanpad K9	693	€ 173.250,-
Piet Mondriaanpad K10	729	€ 182.250,-
Piet Mondriaanpad K11	643	€ 160.750,-

Situatie



SITUATIE | SCHAAL 1:1000

WONINGTYPE I OF II
KAVEL 9: 693 M²
KAVEL 10: 729 M²
KAVEL 11: 643 M²

WONINGTYPE III OF IV
KAVEL 5: 382 M²

WONINGTYPE V OF VI
KAVEL 6: 456 M²
KAVEL 7: 516 M²
KAVEL 8: 544 M²



De omgeving

Het Piet Mondriaanpad ligt op 5 kilometer afstand van het mondaine Domburg. Of het nu zomer of winter is, het is er altijd bruisend. Mooie boetiekjes en verwarmde terrassen, de flanerende mensen, alles draagt bij aan de allure van deze plaats. Op de Domburgsche golfbaan, een duinbaan en een echte golflinks, kunnen golfers hun hart ophalen. De baan is direct achter de duinen gelegen en de zeewind wil nog al eens voor een extra uitdaging zorgen.

Kunstenaars als Mondriaan en Toorop vonden hun inspiratie onder "het Zeeuwse Licht" en bij de karakteristieke Zeeuwse bevolking. Vooral Toorop was in het bijzonder gegrepen door Westkapelle en de "Westkappelaars" en heeft er zeer veel geschilderd.

Zeeland, een groen-blauwe oase met een gouden randje en de meeste zonuren van Nederland! Het waterleven is er veelzijdig, het landleven rijk. Overal proef je de boeiende historie en cultuur. In monumentale stadjes, pittoreske dorpen, verrassende musea, leuke attracties, bijzondere evenementen én.... de niet te versmaden streekgerechten!



Westkapelle

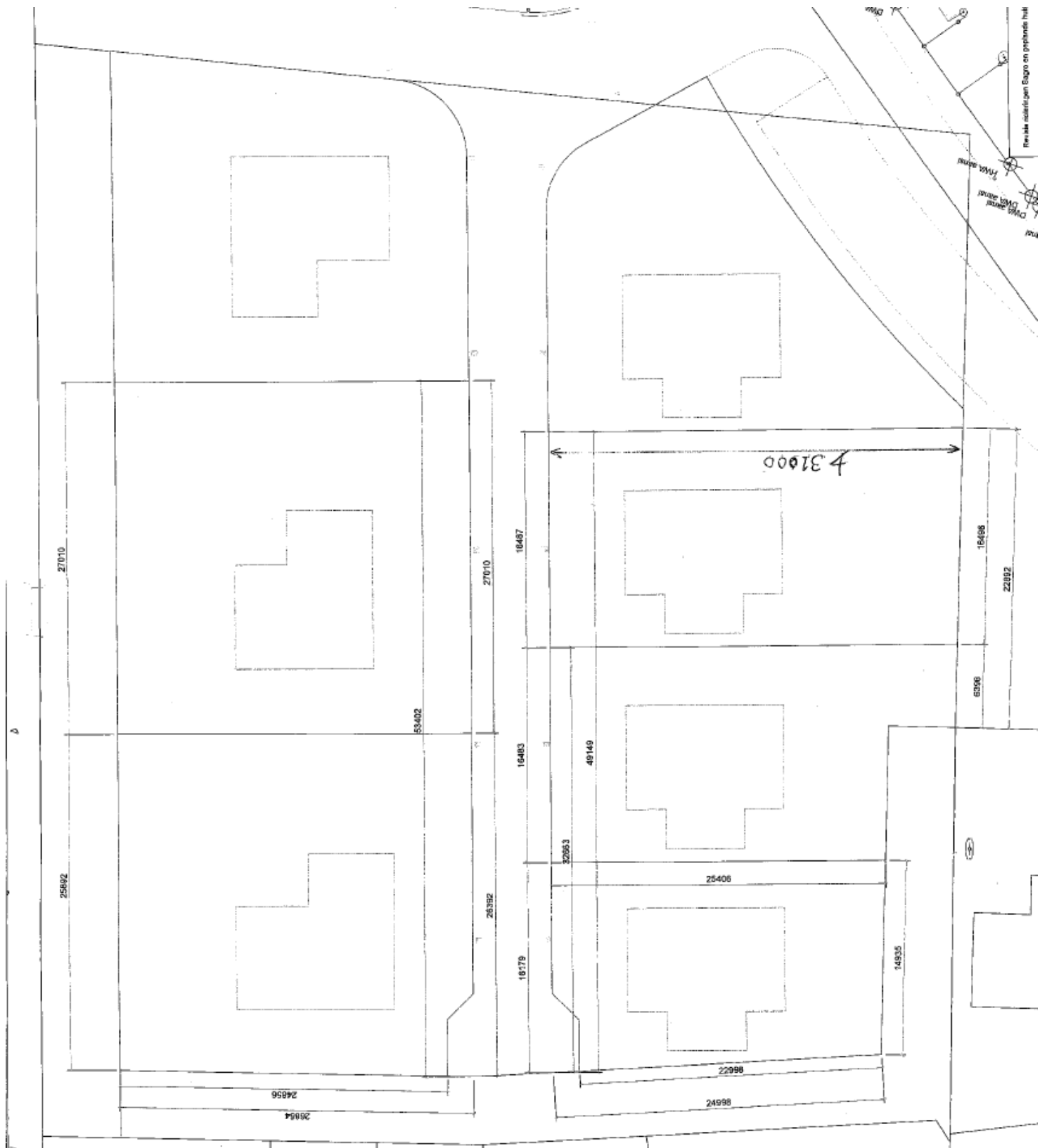
De bouwkavels liggen aan de entree van het dorp Westkapelle. Een typisch Zeeuws dorp met een langgerekte straat met tal van winkels. Rond de markt liggen diverse terrassen en restaurantjes waar u onder andere heerlijke verse vis kunt eten. Het dagelijkse voorzieningen niveau in het dorp is goed. Zo zijn er diverse winkels waaronder een supermarkt, bakker, doe het zelf zaak en een bank. Het dorp heeft zelfs een eigen museum.



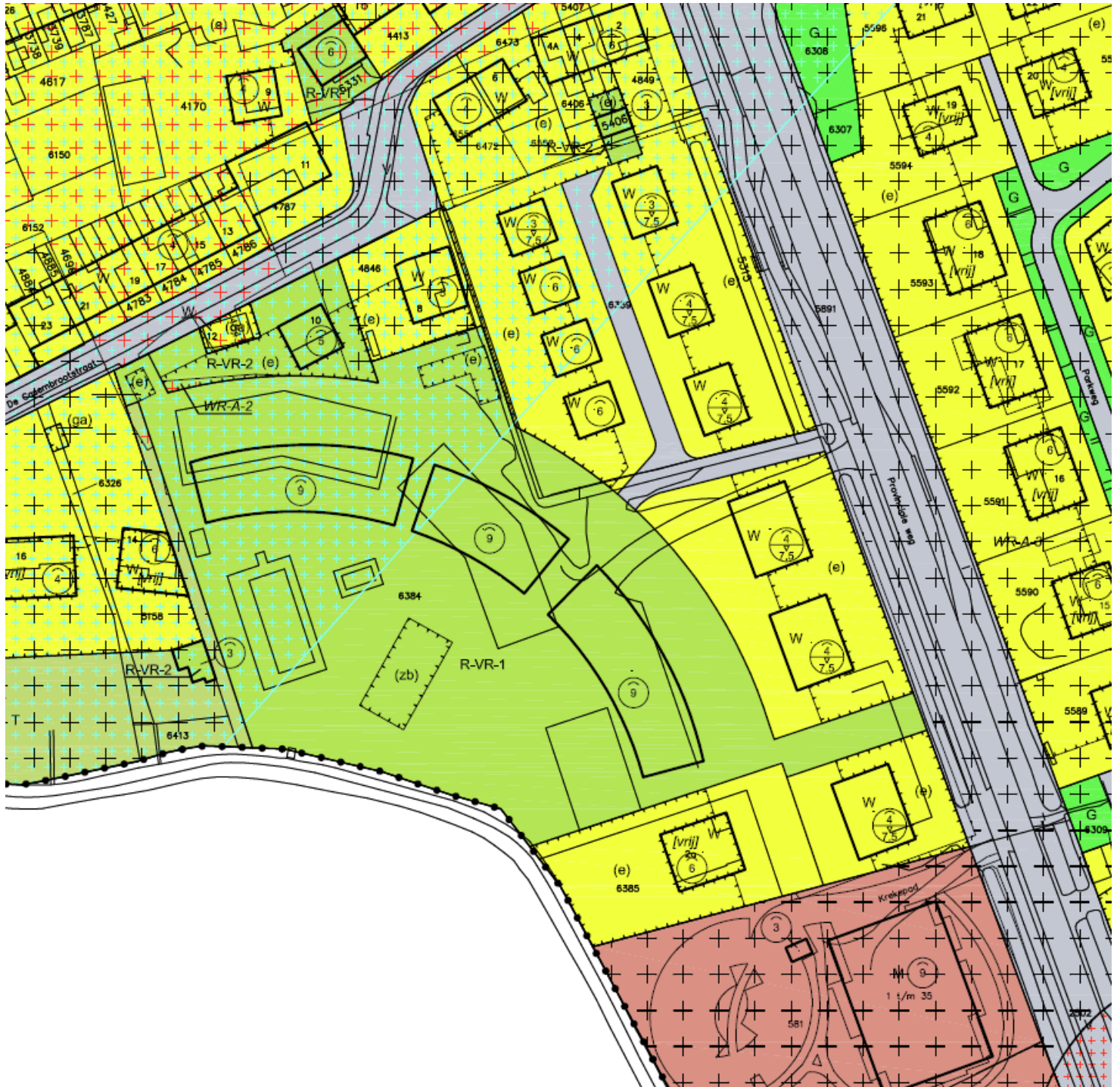
Locatie



Plattegrond Percelen



Bestemmingsplan kaart



PLANGEBIED



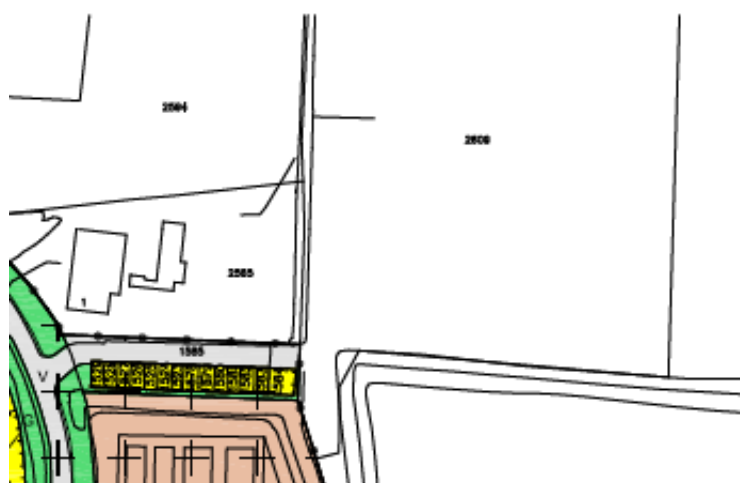
plangebied

BESTEMMINGEN:

A	Agrarisch
B	Bedrijf
DH	Detailhandel
GD	Gemengd
G	Groen
H	Horeca
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
R-DR	Recreatie-Dagrecreatie
R-VR-1	Recreatie-Verblijf/recreatie-1
R-VR-2	Recreatie-Verblijf/recreatie-2
V	Verkeer
W	Wonen
WA	Water
WW	Waterstaatswerken

DUBBELBESTEMMINGEN:

WR-A-1	Waarde - Archeologie - 1
WR-A-2	Waarde - Archeologie - 2
WR-A-3	Waarde - Archeologie - 3
Q3-WR	Waterstaat - Waterkering



GEBIEDSAANDUIDINGEN



vrijwaringszone - molenbloetop



vrijwaringszone - straatpad

FUNCTIEAANDUIDINGEN

(bp)	begraafplaats
(bw)	bedrijfswoning
(cw)	cultuurhistorische waarden
(e)	erf
(ga)	garage
(h≤1c)	horeca tot en met categorie 1c
(h≤2)	horeca tot en met categorie 2
(nv)	nutsvoorziening
(rw)	recreatiewoning
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf-1
(sb-2)	specifieke vorm van bedrijf-2
(sdh-1)	specifieke vorm van detailhandel-1
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG
(vl)	volkstuin
(zb)	zwembad

BOUWVLAK



bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

[aeg]	aaneengebouwd
[gs]	gestapeld
[ond]	onderdoorgang
[tae]	twee-aaneen
[vrij]	vrijstaand

MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN



grens maatvoering



maximale goothoogte (m)



maximum bebouwingspercentage (%)



maximum aantal wooneenheden

Bouw voorschriften

Inleiding

De zeven percelen vallen binnen het bestemmingsplan "Kom Westkapelle".

Aanvraag reguliere bouwvergunning

Een bouwaanvraag wordt getoetst aan eisen uit het bestemmingsplan, de bouwverordening, welstand en bouwbesluit.

Conform bouwbesluit wordt de bouwvergunning beoordeelt op technische eisen zoals veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Heden ten dage wordt er gelet op een bepaald energielabel en zal er voor deze kavels ook gekeken worden naar extra geluidswering in de voorgevels(i.p.v. 45 dB is 53 dB toegestaan).

De beslistermijn is 12 weken met een mogelijkheid tot 6 weken verdagen.

Bij het indienen van een bouwaanvraag voor bebouwing op de kavels dient getoetst te worden op de uitkomsten van de vrijstellingsprocedure (de ruimtelijke onderbouwing RBOI d.d. 22-01-2008) en het vigerende bestemmingsplan "Kom Westkapelle". Daarnaast zijn er in het kader van de vrijstellingsprocedure enkele afspraken met omwonenden gemaakt.

	Maat	Toetsen aan
Bebouwingsvlak (breedte x diepte) K 9, K10 en K11	15 x 12	Ruimtelijke onderbouwing vrijstellingsprocedure d.d. 22-01-08
Bebouwingsvlak (breedte x diepte) K 5 t/m K8	Breedte bouwblok is totale perceel breedte minus 6 meter x diepte is 12 meter	Bestemmingsplan
Afstand zijgrens (in meter) K5 t/m K8	3	Bestemmingsplan
Goothoogte (in meter) K5 en K9	3	Overeenkomst met omwonenden
Nokhoogte maximaal (in meter) K5 en K9	7,5	Overeenkomst met omwonenden
Goothoogte (in meter) K10 en K11	4	Ruimtelijke onderbouwing vrijstellingsprocedure d.d. 22-01-08
Nokhoogte maximaal (in meter) K10 en K11	7,5	Overeenkomst met omwonenden
Goothoogte (in meter) K6, K7 en K8	6	Bestemmingsplan
Nokhoogte maximaal (in meter) K6, K7 en K8	11	Bestemmingsplan
Rooilijn	6	Bestemmingsplan
Groen K9, K10 en K11	Geen schuttingen en hoog opgaande groenvoorzieningen te plaatsen / planten waardoor de zichtlijnen op de woningen worden verstoord.	Samenwerkingsovereenkomst met gemeente Veere
Welstandscriteria		Welstandsnota / welstandscommissie
Mogelijkheden aanbouw, bijgebouw e.d.		Bestemmingsplan

Vooroverleg.

Advies is altijd vooroverleg in te dienen voordat een bouwaanvraag wordt ingediend. Het vooroverleg betreft het bestemmingsplan en welstand. Er is hierin geen beslistermijn van toepassing.

Overeenkomst Gemeente Veere

Volgende kwalitatieve verplichtingen op te leggen

- a. dat de permanente woningen niet als zomerhuis of tweede woning zullen worden verhuurd of verkocht (zie voor begripsbepaling de 'tweede woning verordening Veere')
- b. de aanleg en instandhouding van nutsvoorzieningen (waaronder de hoofdriolering en de riolering/leidingen voor de afvoer van water naar het oppervlaktewater) alsmede kabels en leidingen te dulden, zonder aanspraak te maken op een vergoeding voor de aanwezigheid van de voorzieningen, leidingen en kabels.
- c. bij de woningen 9 tot en met 14 gelegen aan de Grindweg geen schuttingen en hoog opgaande groenvoorzieningen te plaatsen of te planten waardoor de zichtlijnen op de woningen worden verstoord.
- d. De bedoelde verplichtingen zullen overgaan op degenen die het betreffende goed of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed of een deel daarvan zullen verkrijgen zullen mede gebonden zijn.

De te bouwen bouwwerken dienen te voldoen aan de eisen en voorwaarden van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw-nieuwbouw, waarbij in ieder geval de vaste maatregelen als uitgangspunt gelden.

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf': voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garages': uitsluitend voor garages en bergplaatsen ten behoeve van de stalling van vervoermiddelen en huishoudelijke berg- en werkruimte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop': tevens voor de belangen van de molen "De Noorman" als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

17.2.1 Algemeen

- a. binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garages' mogen uitsluitend garages en bergplaatsen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak en zonder aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd;

- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- f. gronden met de aanduiding 'erf' mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met een maximum van 60 m² per bouwperceel;
- g. indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder g minder bedraagt dan 30 m² is een bebouwingspercentage van 75% toegestaan tot een maximum van 30 m² ;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f en g geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' geen maximum bebouwingspercentage of oppervlakte. De gronden mogen ter plaatse van de aanduiding 'erf' volledig worden bebouwd;
- i. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 55°.
- j. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer draagt dan indien:
 - 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 - 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

17.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' worden hoofdgebouwen met ten minste drie aaneen gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden hoofdgebouwen gestapeld gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' worden hoofdgebouwen aan ten hoogste één zijde gebouwd:
 - 1. tegen de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen óf;
 - 2. al dan niet door middel van aan- of uitbouwen tegen de hoofdgebouwen of aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen niet gebouwd tegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt op de gronden met de volgende aanduidingen ten minste:
 - 1. 'twee-aan-een' en 'geschakeld': aan één zijde 3 m;
 - 2. 'vrijstaand': 3 m;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen;

17.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 7 m;

- c. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aan-een' en 'geschakeld' wordt de voorgevel van een aan- en uitbouw en van een bijgebouw ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- f. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- g. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- i. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;
- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

17.3.2 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid [17.2.3](#) is bepaald;
- e. op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één auto;

- f. de aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd;
- g. verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

17.4.1 Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [17.1](#) en medewerking verlenen voor het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 40 m²;
- b. op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- c. per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg toegestaan;
- d. de oppervlakte- en hoogtematen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste de maten zoals in lid [17.2](#) is bepaald;
- e. mantelzorg wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent worden bewoond;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- g. afwijken is alleen toegestaan wanneer een doktersverklaring (CIZ-verklaring) is afgegeven.

Impressie mogelijke woningen

(Slechts impressies u bepaalt zelf wat u bouwt)







MAKELAAR



Markt 82,
4361 AG Westkapelle
Tel.: 0118-571539
Fax: 084-7579868
Email: info@houmesmakelaars.nl
Internet: www.houmesmakelaars.nl

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden en derhalve niet aansprakelijk voor in de brochure opgenomen onjuiste of onvolledige informatie. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.