

Bouwkavels

Molenkamp in Brakel



Steervol dorps vrouwen



de kernen

INHOUD

- 03** Molenkamp in Brakel
- 04** Brakel
- 06** Molenkamp in Brakel: het project
- 08** Een sfeerbeeld
- 10** Een impressie
- 12** De plattegronden
- 16** Sfeerimpressies
- 14** Ja, ik heb interesse!
- 16** Algemene informatie
- 18** Aankoopprocedure
- 20** Technische beschrijving bouw kavels
- 21** Bestemmingsplan Brakel
- 22** Beeldkwaliteitsplan welstandscriteria
- 23** Slotbepalingen
- 25** Wilt u meer weten?
- 26** Colofon



Brakel, centraal gelegen

MOLENKAMP IN BRAKEL

SFEERVOL DORPS WONEN!



Molenkamp omvat, 2 bouwkvavels, 5 koopwoningen en 19 huurwoningen. Deze brochure gaat over de bouwkvavels. In het uitbreidingsplan Molenkamp zijn de afgelopen jaren in beperkte aantallen bouwkvavels uitgegeven en huur- en koopwoningen gebouwd. Door deze beperkte aantallen en de verscheidenheid aan woningtypen, is aangesloten bij de dorpse architectuur van Brakel, zodat het totaalbeeld harmonieus blijft.

Woont u in Brakel, dan kunt u alle kanten op

Het eeuwenoude dorp Brakel ligt in de driehoek van Zuid-Holland, Gelderland en Brabant. Dankzij die strategische ligging werd er in de Middeleeuwen veel gevochten, vooral rondom Kasteel Poederoyen. Vandaag de dag kunnen inwoners hun voordeel doen met deze centrale ligging: vanuit Brakel kunt u alle kanten op!

Het is de intentie in plan Molenkamp nabij de Vrijheidslaan nog een aantal huurwoningen te

gaan ontwikkelen. Deze brochure gaat over de koopwoningen. U leest hier concrete projectinformatie en de verkoopvoorwaarden.



BRAKEL MOOI DORP MET PITTIGE HISTORIE



De oudste vermelding van Brakel stamt uit 1228 ('Bracle'). Brakel heeft bijna 3.000 inwoners en ligt vlakbij de samenvloeiing van de Afdamde Maas en de Waal. Het dorp valt sinds 1998 onder de gemeente Zaltbommel.

Kasteel

Bronnen vermelden een kasteel van Rodichem, dat in de 13e eeuw in het aan Brakel grenzende Munnikenland gelegen moet hebben. De ruïne van de twee hoektorens met delen van de gracht zijn nog steeds te zien in het park het Brakelse

bos dat in 1818 werd aangelegd. Het kasteel kende een roerige geschiedenis. Ver voordat het kasteel wordt genoemd in de literatuur, waren Romeinen actief langs de oude loop van de Waal.

Romeinen

Aan de Molenkampseweg in Brakel is een nederzetting uit de Romeinse tijd aangetroffen. De vindplaats ligt op een oeverwal die veel hoger ligt dan de omliggende waterwegen. Ook in de weilanden van de polder Brakel is op diverse plaatsen Romeins materiaal gevonden, zoals aardewerk en een bronzen amulet.

Brakel in de middeleeuwen

Vanaf 800 ontstaan de eerste kerkdorpen of buurtschappen, die worden aangelegd op de hoger gelegen stroomruggen. Dan komt ook de grootschalige landontginning op gang waardoor enorme stroken landbouwgrond beschikbaar komen voor de veeteelt en akkerbouw. Om overstromingen tegen te gaan, begint men na 1264 met de bedijking van de Bommelerwaard. Tot die tijd bestond het gebied uit diverse (schier) eilandjes die ingesloten lagen tussen de Waal en de Maas.





Woelige historie, rustig heden

Voorzieningen

Brakel heeft de nodige winkels; van een grote supermarkt tot een bakker en een slager en een fietsen-, en kinderschoenenwinkel. In het winkelcentrum Molenkamp is ook een bank gevestigd. Ook is er een huisartsen-, tandartsen-, en fysiotherapiepraktijk.

○ Verenigingsleven

Sportverenigingen en ander verenigingsleven zijn rijk vertegenwoordigd. Actief zijn een voetbal-, ijs-, skate, schiet-, tennis-, en muziekvereniging en een wielertoerclub. En ook een rijvereniging en ponyclub. Op de laatste zaterdag van september organiseert BOG de jaarlijkse paardenmarkt. En is er een Oranjevereniging actief.

○ Scholen

Brakel heeft twee basisscholen en een peuterspeelzaal. De jeugd van Brakel bezoekt het middelbaar onderwijs in Gorinchem.

○ Kerken

Er zijn twee kerkgenootschappen; de Protestantse Kerk Nederland en de Gereformeerde Gemeente.

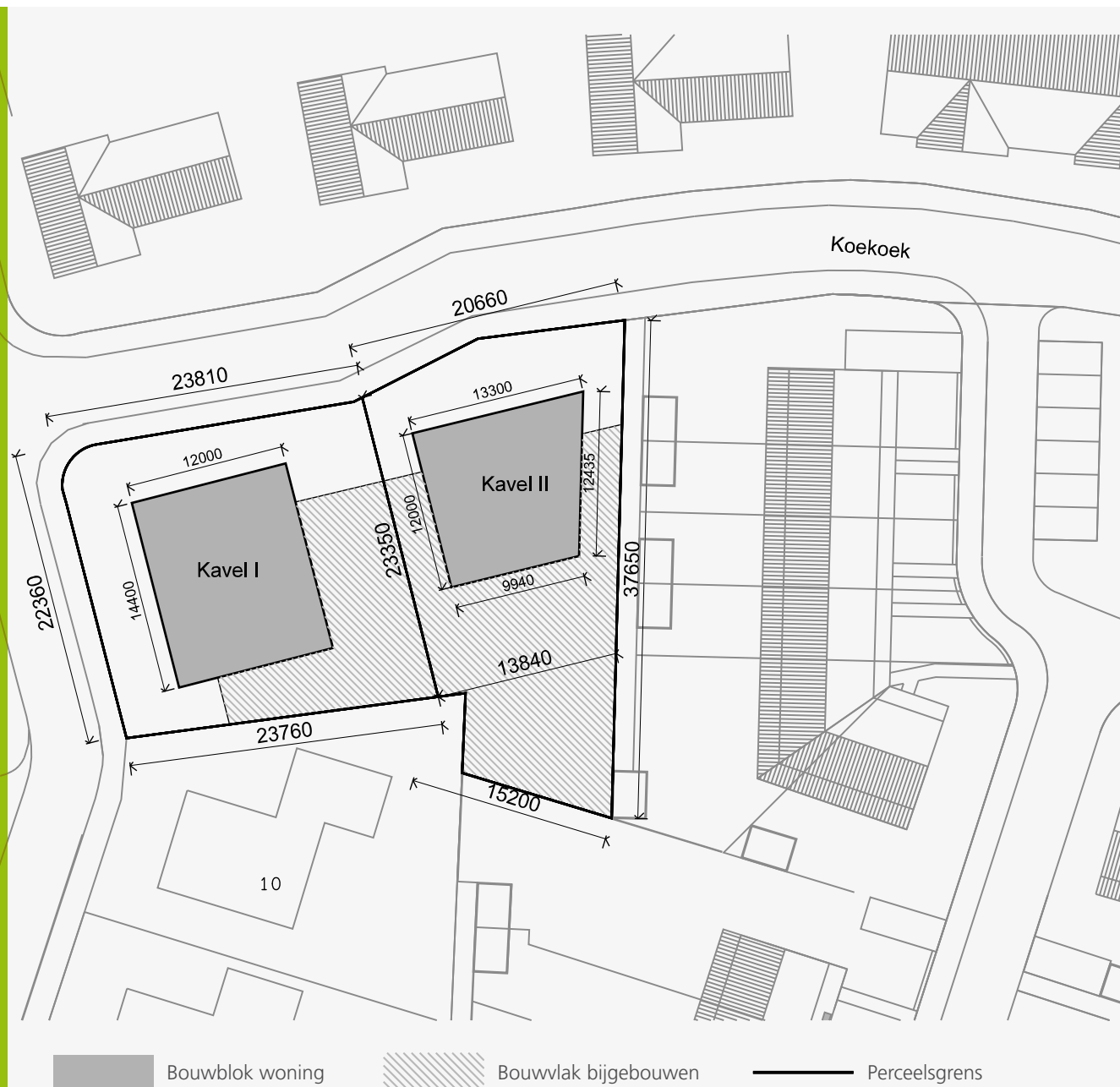
*Inspiratie:
de historische dorpskeru*

MOLENKAMP HET PROJECT

Molenkamp omvat huurwoningen, koopwoningen en bouwkavels. Deze brochure gaat over de bouwkavels. Naast deze tekst vindt u een situatie-tekening met het woningprogramma. Het is de intentie in de Molenkamp nabij de Vrijheidslaan nog een aantal huurwoningen te gaan ontwikkelen.

Verderop in deze brochure vindt u specifieke informatie over de kavels zelf, concrete projectinformatie en de verkoopvoorwaarden.





○ Kavel I

Oppervlak perceel: 543m²

Oppervlak bouwblok woning: 173m²

Oppervlak bijgebouwen: 50m²

Goot/nokhoogte woning: 3,5/10 meter

Goot/nokhoogte bijgebouwen: 3,0/5 meter

○ Kavel II

Oppervlak perceel: 543m²

Oppervlak bouwblok woning: 140m²

Oppervlak bijgebouwen: 50m²

Goot/nokhoogte woning: 6,0/10 meter

Goot/nokhoogte bijgebouwen: 3,0/5 meter

EEN SFEERBEELD

Een gemoedelijk geheel van wegen, groen en huizen die ieder hun eigen charme hebben en perfect aansluiten bij de oude dorpskern van Brakel. Met een authentieke uitstraling, maar wel van alle moderne gemakken voorzien.

U heeft interesse in een bouwka­vel binnen Molenkamp. De Kernen bouwt in deze wijk ook verschillende typen koop- en huurwoningen. Op de volgende pagina's vindt u een aantal sfeerbeelden, zogenoemde 'artist impressions'.

Zo kunt u alvast een idee krijgen van de woningen die straks in uw naaste omgeving zullen staan.

*Wilt u ook vast een idee krijgen
van uw nieuwe buurt?*



*Zo ziet het er straks
ongeveer uit*

de kernen

EEN IMPRESSIE



Op de volgende pagina's vindt u zogenoemde 'artist impressions'. Deze geven een sfeerbeeld van het project 'Brakel, Molenkamp 5 eengezinswoningen'. Wandelt u vast mee door uw toekomstige wijk?

Een artistieke indruk





Wandelt u mee door uw nieuwe buurt?





*Een impressie van
uw toekomstige wijk*

JA, IK HEB INTERESSE



Heeft deze brochure u enthousiast gemaakt? Wilt u weten hoe u in aanmerking kunt komen voor een bouwkevel in Molenkamp? Leest u onderstaande informatie dan zorgvuldig.

Om in aanmerking te komen voor een bouwkevel is het nodig dat u ingeschreven staat voor een bouwkevel of nieuw te bouwen koopwoning bij de gemeente Zaltbommel.

U wordt dan op een wachtlijst geplaatst.

De toedeling vindt plaats op basis van de volgorde op die wachtlijst.

Mocht u nog niet op de wachtlijst voor een bouwkevel of nieuw te bouwen koopwoning staan, dan kunt u een inschrijfpakket bij de gemeente Zaltbommel opvragen. U kunt hiervoor contact opnemen met mevrouw Ina van Boggelen, telefoon (0418) 68 16 53 of via het e-mailadres favanboggelen@zaltbommel.nl.

NB: Deze brochure gaat over de bouwkevels in project Molenkamp. Om in aanmerking te komen voor een huur- of koopwoning gelden andere procedures. U leest er alles over in de bijbehorende brochures. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met De Kernen. Onze gegevens vindt u achter in deze brochure.





*Euthouusiast
geworden?*

de kernen

ALGEMENE INFORMATIE



In dit hoofdstuk vindt u concrete informatie over de 2 bouwkavels. In het volgende hoofdstuk staat meer algemene informatie over het plan Molenkamp.

o **Verrekening onder- of overmaat**

Afwijkingen in de in de koopovereenkomst vermelde grootte van het verkochte worden niet verrekend. Een zgn. verrekening onder- of overmaat is niet aan de orde.

o **Milieukundig onderzoek**

Uit een bodem- en grondwateronderzoek, uitgevoerd naar de stand van de wetenschap op dat moment, is gebleken dat er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat er beperkingen behoeven te worden gesteld aan het voorgenomen toekomstig gebruik van wonen. De verkoper verleent koper desgewenst inzage in het rapport van dit onderzoek.

Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

o **Gedoogplicht werken voor openbare doeleinden**

Koper moet gedogen dat door of namens de gemeente kabels, leidingen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes e.d. voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen en op de wijze waarop het college dit nodig zal achten.

o **Erfafscheiding**

De koper verplicht zich om ter plaatse van de openbare weg de bouwkevel behoorlijk af te scheiden.

o **Kwaliteit bebouwing**

De kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal door de

Welstandscommissie worden getoetst aan het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan.

o **Duurzaam en aanpasbaar bouwen**

De koper heeft de inspanningsverplichting om bij de realisering van zijn rekening te houden met de doelstelling van het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland en het Basispakket Aanpasbaar Bouwen Rivierenland.

o **Verplichting realisering bebouwing**

De koper is verplicht op de bouwkevel binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de akte van levering een woning te bouwen. De woning dient dan voltooid en gebruiksklaar te zijn.

o **Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop**

De Koper is verplicht op de bouwkevel de te bouwen woning uitsluitend zelf met zijn eventuele gezinsleden te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen. Deze verplichting eindigt drie jaar na inschrijving op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister.

o **Aanleg parkeerplaats en tuin en gebruik**

De koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van een woning twee parkeerplaatsen voor auto's naast elkaar aan te leggen en in stand te houden. Een garage wordt niet meegerekend als parkeerplaats.

o **Documenten**

Voor aankoop van een bouwkevel en het ontwikkelen van een woning zijn de onderstaande documenten van belang:



- de Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond van de gemeente Zaltbommel als vastgesteld bij raadsbesluit van 16 maart 2000 en gewijzigd bij besluit van de raad van die gemeente van 21 september 2006;
- het bestemmingsplan Brakel Molenkamp II;
- het beeldkwaliteitsplan Welstandscriteria Molenkamp II Brakel;
- verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en nader bodemonderzoek rapportnummer: P-20105839/R01 datum rapport: 26 november 2010 van Enviroplan uit Weurt;
- het Convenant Duurzaam Bouwen Rivierenland.

Een afschrift van boven genoemde documenten kunt u opvragen bij Moolenaar Makelaardij o.g. De beschikbaarheidsgegevens vindt u achter in deze brochure. Een afschrift van boven genoemde documenten kunt u opvragen bij Woonstichting De Kernen. In deze verkoopdocumentatie zijn belangrijke aspecten van de Algemene verkoopvoorwaarden, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

◦ **Maatvoering**

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten; geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

◦ **Situatieschets**

De nummers bij bouw kavels zijn kavelnummers. Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erf grenzen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze verkoopbrochure anders staat vermeld.



AANKOOPPROCEDURE

Onderstaand treft u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koopovereenkomst aan.

o **Koopovereenkomst**

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de koopsom, terwijl Woonstichting De Kernen zich door mede-ondertekening verplicht tot het leveren van de bouw-kavel.

Nadat de overeenkomst door beide partijen is onder-tekend, ontvangt de koper hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

o **Hypothecaire lening**

Voor de aankoop van de bouw-kavel is meestal een hypotheek nodig. Wellicht is een zogenaamde overbruggingshypotheek noodzakelijk omdat de koper een hypotheek heeft voor uw bestaande woning en voor de bouw-kavel en aansluitend voor de bouw van uw nieuwe woning. Hiervoor kunt u zich laten informeren bij diverse hypotheekverstrekkers.

o **Eigendomsrecht**

De eigendomsoverdracht van de bouw-kavel geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief 5,25% rente op jaarbasis over de koopsom indien de eigendomsoverdracht na 1 december 2011 plaatsvindt.

In de koopovereenkomst wordt aangegeven wanneer de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Hiermee dient rekening gehouden te worden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

o **Opgenomen kosten**

De bouw-kavel wordt 'vrij op naam' aan u verkocht. Dit houdt in dat de hieronder genoemde kosten in de koopsom zijn opgenomen:

- *grondkosten;*
- *leveringskosten;*
- *notariskosten voor de levering;*
- *gemeentelijke leges;*
- *BTW;*
- *eventuele overdrachtsbelasting.*

o **Niet opgenomen kosten**

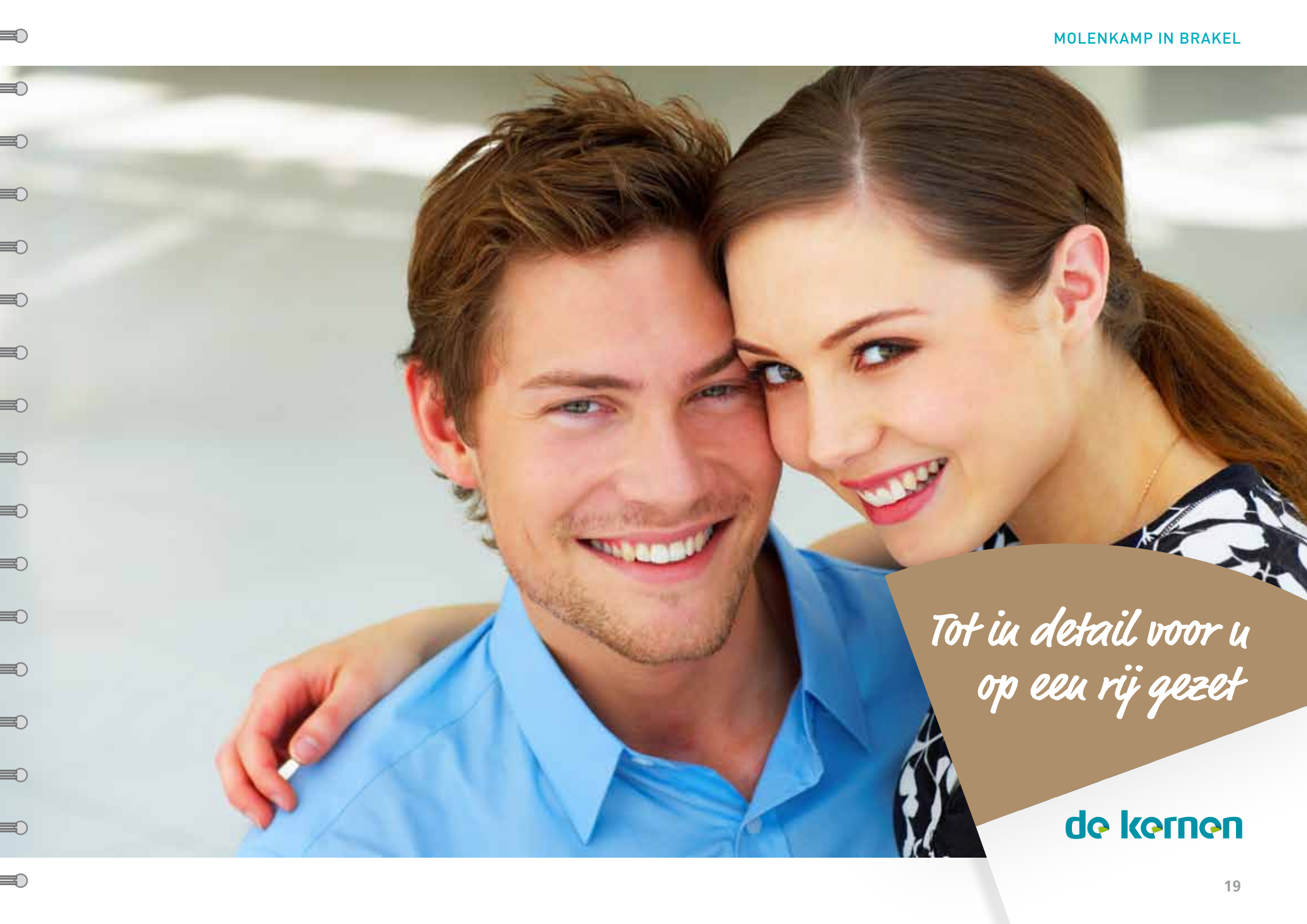
Onderstaande kosten zijn niet in de koopsom inbegrepen:

- *rente over de grondkosten vanaf de in de koopovereenkomst genoemde datum tot de leveringsdatum;*
- *rente over de opgenomen hypotheekgedeelten;*
- *notariskosten voor de hypotheekakte;*
- *afsluitkosten voor de hypotheek;*
- *premie voor de levensverzekering.*

o **Levering**

Na notarieel transport van de kavel zal op verzoek van de koper de kavel in terrein worden aangewezen. Het Kadaster zal op een later tijdstip een kadastrale meting verrichten.





*Tot in detail voor u
op een rij gezet*

de kernen

TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN DE BOUWKAVELS



◦ **Situatietekening**

De nummers bij bouwkavels zijn kavelnummers. Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de perceelsgrenzen, vallen nadat het plan woonrijp is gemaakt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze verkoopbrochure anders staat vermeld.

◦ **Peil van de kavel**

De kavel wordt geleverd op het huidige niveau. De koper dient bij de bouwvergunningsaanvraag een voorstel te doen voor het peil van de woning. De exacte maat wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente.

◦ **Grondwerk**

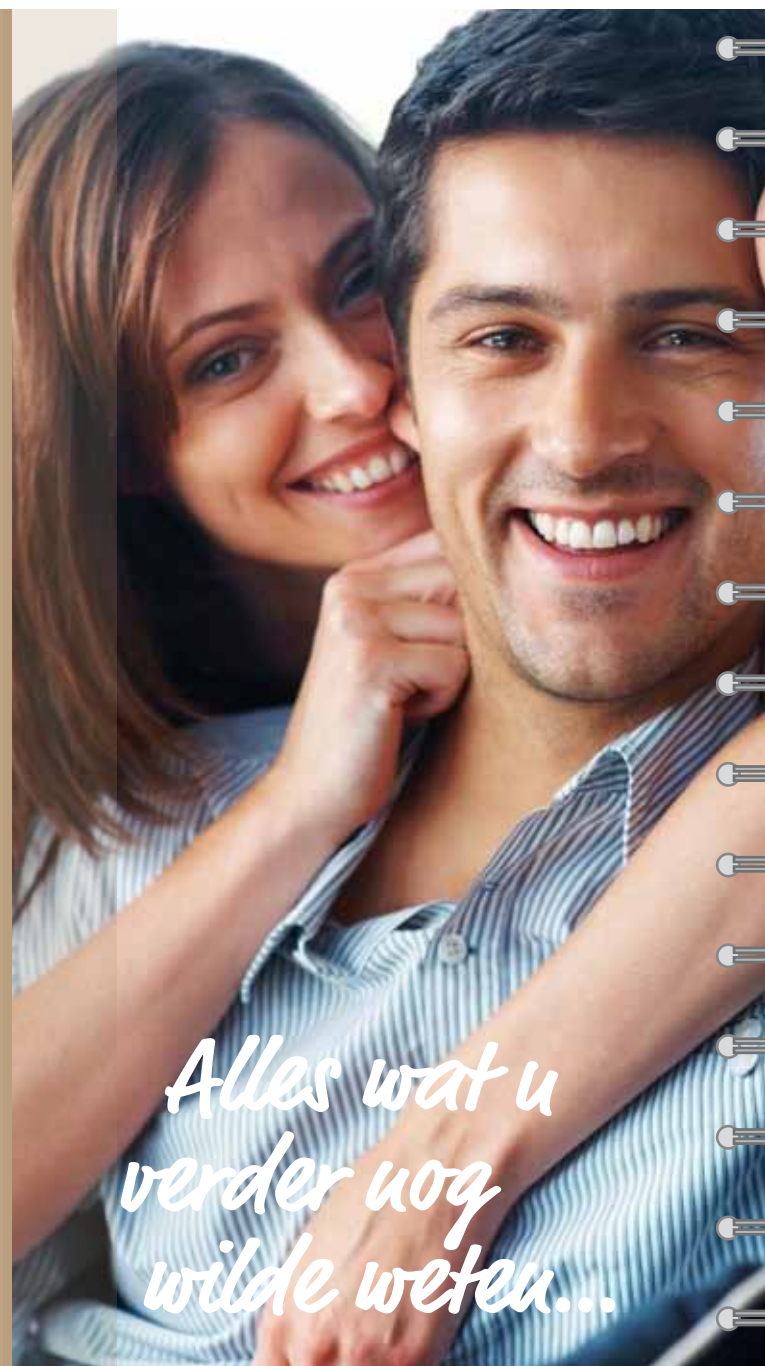
De verkoper de kavel voor het notarieel transport opschonen.

◦ **Rioleringswerk**

De koper dient een vuil- en schoonwaterriolering aan te leggen op zijn bouwkevel. Aansluiting op het gemeenteriool vindt door verkoper plaats. De aansluitkosten van de riolering zijn voor rekening van de koper.

◦ **Nutsvoorzieningen**

In de koopsom zijn geen aansluitingen op nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektra en riolering, CAI en telefoon opgenomen. De koper dient deze werkzaamheden in overleg met de nutsbedrijven uit te laten voeren.



*Alles wat u
verder nog
wilde weten...*



HET BEELDKWALITEITSPLAN WELSTANDSCRITERIA MOLENKAMP II BRAKEL



In het beeldkwaliteitsplan zijn de Welstandscriteria van de te realiseren woningen en hun omgeving beschreven. Voor kavel 1 is deelgebied C van toepassing en voor kavel 2 is deelgebied B van toepassing.

o Gebiedsbeschrijving

Met de reeds gerealiseerde woningen, aan de Molenkamp en de Bosuil, is een dorps, kleinschalig beeld gerealiseerd met lage goten en wisselende kaprichtingen. Hierop wordt met de nieuwe woningen in principe aangesloten.

o Welstandsniveau

In de realisatiefase is welstandsniveau 1 van toepassing, een hoog welstandsniveau. Na realisatie wordt welstandsniveau 2 van toepassing; een regulier welstandsniveau.

o Algemeen

- Het deelgebied dient qua sfeer en uitstraling aan te sluiten op de reeds gerealiseerde woningen aan de Molenkamp en de Bosuil: kleinschalig gevarieerd beeld, woningen afgedekt met kap;
- Er dient een dorps, kleinschalig beeld gecreëerd te worden;

o Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- De bebouwing dient zich te kenmerken door overwegend lage goten en kappen in wisselende richtingen;

o Gevelkarakteristiek

- Oriëntatie van de voorgevel is gericht op de straatzijde. Uitsluiten van blinde gevels aan de straatzijde;
- Extra aandacht voor de zijgevels is voor wat betreft de vrijstaande woningen alsmede de hoekwoningen wenselijk.

o Detaillering, kleur en materiaal

- De woningen dienen uitgevoerd te worden in:
Kavel 1: middentinten of donkere kleurtinten (bijv. zandkleurig of bronsgeel);
Kavel 2: één lichte kleurstelling (bijv. aarde tinten of lichtbruine kleurtinten);
- De woningen dienen uitgevoerd te worden in de materialen baksteen en/of hout;
- De daken van de woningen dienen te worden afgedekt met een rood- of antracietgrijskleurig pannendeck.

o Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- Bij voorkeur dienen erfafscheidingen te bestaan uit beplanting in de vorm van hagen;
- Gebouwde erfafscheidingen (muren, hekken) aan de openbare weg worden in het woningontwerp meegenomen, zodat een eenduidig beeld ontstaat;
- Gestreefd wordt naar een groen straatbeeld. Daarom hebben erfafscheidingen die ruimte geven voor begroëing de voorkeur (open hekwerk met Hedra, lage muur met pergola);
- Streven naar een samenhangende en verzorgde vormgeving van erfafscheidingen met een duidelijke overgang tussen openbaar en privé-gebied;



SLOTBEPALINGEN

Deze brochure, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven.

Indien de omschrijving in deze verkoopbrochure echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden.

De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal Woonstichting De Kernen dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koopovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is Woonstichting De Kernen niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

*Belt of waitt
u ous gerust!*



WILT U MEER WETEN?



ONTWIKKELING

Woonstichting De Kernen
Korenstraat 1, 5321 GV Hedel
T 088 582 40 00
E info@dekernen.nl
I www.dekernen.nl



INFORMATIE EN VERKOOP

Moolenaar Makelaardij o.g.
Gamerschestraat 34, 5301 AS Zaltbommel
Postbus 118, 5300 AC, Zaltbommel
T (0418) 577 540
E info@moolenaarmakelaardij.nl
I www.moolenaarmakelaardij.nl

Logo
Moolenaar
ontbreekt

NOTARIS

Notariskantoor Kampschöer B.V.
T (073) 599 12 81
I www.notariskampschoer.nl



COLOFON

UITGAVE

Woonstichting De Kernen, september 2011
www.dekernen.nl

ONTWERP EN UITVOERING

www.noutdesign.nl

DRUKKER

www.tailormade.nl

