



Drostlaan

WONEN AAN HET VOEDSELBOS · SLUISKIL



Vrije kavels · Fase 1: 5 kavels van 576 m²

Prijzen vanaf € 139.500 k.k., inclusief btw

www.drostlaan.nl



In opdracht van de gemeente Terneuzen



Verkoop: M2 Makelaars

Welkom aan de Drostlaan

Een eigen huis bouwen, precies zoals jij het wilt. Op een plek waar je de natuur letterlijk naast de deur hebt. Aan de Drostlaan in Sluiskil kan dat. De gemeente Terneuzen brengt hier acht vrije kavels in de verkoop, speciaal bedoeld voor mensen die zelf willen bouwen én er zelf willen wonen.

De kavels liggen aan de rand van het nieuwe voedselbos van Sluiskil. Daar, op de plek van de oude voetbalvelden, ontstaat een groen gebied van zo'n drie hectare. Een plek om te wandelen, te spelen en te ontdekken, met fruitbomen, struiken en een rijke natuur. Het voedselbos is een cadeau van Rotary Nederland ter ere van haar 100-jarig bestaan en is samen met de inwoners van Sluiskil ontworpen.

Aan de voorzijde grenzen de kavels aan de rustige Drostlaan, grenzend aan een bestaande woonwijk. Aan de achterzijde kijk je uit over het groen. Het beste van twee werelden: wonen in het dorp, met de natuur in je achtertuin.



De locatie: tussen de woonwijk aan de Drostlaan, het voedselbos in aanleg en het open buitengebied

In het kort

8 vrije kavels van 576 m², verkocht in twee fases

Fase 1: 5 kavels, fase 2: 3 kavels

Vrijstaand huis in eigen beheer bouwen

Direct grenzend aan het voedselbos van Sluiskil

Prijzen vanaf € 139.500, inclusief btw, kosten koper

De kavels

Het plan bestaat uit acht kavels van elk 576 m². De kavels zijn circa 16 meter breed en liggen naast elkaar aan de zuidzijde van de Drostlaan. De verkoop verloopt in twee fases.

Fase	Kavels	Verkoop
Fase 1	Kavel 1 t/m 5	Nu in verkoop
Fase 2	Kavel 6 t/m 8	Later, nog niet bekend wanneer



Inrichtingstekening met kavelnummers. Groen: fase 1 (kavel 1 t/m 5), geel: fase 2 (kavel 6 t/m 8).

Op elke kavel is een bouwvlak aangegeven (het oranje vlak op de kaart). Daarbinnen bouw je het hoofdgebouw van je huis. Aan de achterzijde van de kavel heb je volop ruimte voor een tuin met uitzicht op het groen.

Wat mag je bouwen?

Op elke kavel mag je één vrijstaand huis bouwen, in het duurdere segment van de koopmarkt. Je bent vrij in je ontwerp, binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente. Die zorgen ervoor dat de straat straks een mooi en samenhangend beeld krijgt. Je kiest uit twee woningtypes. De volledige randvoorwaarden sturen wij je graag toe, zodat je ze aan je architect kunt geven.

	1 bouwlaag met kap	2 bouwlagen met plat dak
Maximale goothoogte	4,00 m	6,00 m
Maximale hoogte	8,00 m (nok)	6,00 m
Dakvorm	Zadeldak met antraciet dakpannen	Plat dak, bij voorkeur groen
Nokrichting	Kopgevel of langsgevel naar de straat	n.v.t.
Architectuur	Traditioneel, met moderne accenten	Traditioneel of modern
Gevel	Rode baksteen als uitgangspunt	Rode baksteen als uitgangspunt

Hoe groot mag het huis zijn?

- Op de begane grond mag het huis maximaal 99 m² groot zijn.
- Kies je voor twee bouwlagen? Dan mag de bovenverdieping ook maximaal 99 m² zijn. Bij een huis met kap is de verdieping ook maximaal 99 m², maar door de schuine dakvlakken is een deel daarvan minder goed bruikbaar.
- Op de begane grond mag je daarnaast een aan- of uitbouw maken van samen maximaal 30 m².

Plaats van het huis

- Het hoofdgebouw staat binnen het bouwvlak, evenwijdig aan de straat, met de voorgevel op de aangegeven voorgevellijn.
- Een aan- of uitbouw staat minimaal 1 meter achter de voorgevel en minimaal 2,5 meter van de perceelsgrens.
- De zijgevels krijgen ramen en eventueel deuren; blinde zijgevels zijn niet toegestaan.

Parkeren

Op je eigen kavel maak je ruimte voor twee parkeerplaatsen. Een garage telt daarbij niet mee. Zo blijft de Drostlaan rustig en overzichtelijk.

Erfafscheidingen

- Bij voorkeur groen, zoals een haag of heesters.
- Vóór de voorgevel maximaal 1 meter hoog. Langs de openbare weg, achter de voorgevel, mag het hoger (tot 2 meter) als haag of begroeid gaashekwerk.

Inspiratie en voorbeeldwoningen

Hoe kan de Drostlaan er straks uitzien? De gemeente heeft een aantal voorbeelden verzameld van huizen die passen bij de ruimtelijke kwaliteit die hier wordt gezocht. Ter inspiratie, voor jou en je architect.



Inspiratie: twee bouwlagen met plat dak



Inspiratie: één bouwlaag met kap

Twee voorbeeldwoningen

Jonkheijm & Van Hove Bouw en Bouwadvies Zeeland werkten voor de Drostlaan twee voorbeeldwoningen uit. Wat deze huizen ongeveer kosten, lees je op de volgende pagina.



Eén bouwlaag met kap, circa 440 m³



Twee bouwlagen met plat dak, circa 480 m³

Prijzen en kosten

De kavels worden verkocht inclusief 21% btw en kosten koper. Dat betekent dat de kosten voor de notaris en de kadastrale inschrijving voor jouw rekening komen.

Ook de kosten van de kadastrale inmeting van je kavel zijn voor jouw rekening. De gemeente laat de kavels vooraf inmeten en de notaris brengt de kosten bij de levering in rekening. Het gaat om € 550 per kavel.

Kavel	Oppervlakte	Prijs k.k. incl. btw
Kavel 1	576 m ²	€ 149.500
Kavel 2	576 m ²	€ 139.500
Kavel 3	576 m ²	€ 139.500
Kavel 4	576 m ²	€ 139.500
Kavel 5	576 m ²	€ 149.500

Alle prijzen zijn kosten koper (k.k.) en inclusief 21% btw.

Wat kost het totaal?

Een kavel kopen is stap één. Om je een realistisch beeld te geven van de totale investering, hebben Jonkheijm & Van Hove Bouw en Bouwadvies Zeeland twee voorbeeldwoningen uitgewerkt die passen binnen de regels van dit plan. Zo zie je in één oogopslag wat grond, huis en afwerking samen ongeveer kosten.

	1 bouwlaag met kap (ca. 440 m ³)	2 bouwlagen plat (ca. 480 m ³)
Kavel (k.k., incl. btw)	€ 139.500	€ 139.500
Bouwkosten woning (indicatie, incl. btw)	€ 570.000	€ 622.000
Bijkomende kosten (indicatie, incl. btw)	€ 29.500	€ 29.500
Totale investering (indicatie)	€ 739.000	€ 791.000

Deze bedragen zijn indicaties van Jonkheijm & Van Hove Bouw en Bouwadvies Zeeland, uitgaande van een kavel van € 139.500. Wat jouw huis werkelijk kost, hangt af van onder meer de grootte, de afwerking en de uitvoering. Een offerte op maat is altijd mogelijk. Je bent natuurlijk vrij om zelf een architect en aannemer te kiezen.

Voorwaarden

De kavels zijn bedoeld voor mensen die er zelf gaan wonen. Daarom gelden een aantal voorwaarden. Die worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

Zelf wonen, minimaal vijf jaar

Je gaat zelf, met je huishouden, in het huis wonen. Dat doe je minimaal vijf jaar, gerekend vanaf de dag dat je er gaat wonen.

In die vijf jaar mag je het huis niet verkopen, verhuren of door anderen laten gebruiken zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. Geeft de gemeente toestemming om te verkopen, bijvoorbeeld door bijzondere omstandigheden? Dan gaat de verplichting voor de resterende jaren over op de nieuwe eigenaar. Dit wordt ook in de akte van levering vastgelegd.

Houd je je niet aan deze afspraken, dan kan de gemeente een boete van € 50.000 opleggen.

Bouwtermijn

Voor dit project geldt een kortere bouwtermijn dan normaal bij de gemeente Terneuzen. Je start met de bouw uiterlijk negen maanden na de levering van de grond. De bouw is gestart als de fundering is gestort. Omdat de levering pas plaatsvindt als je omgevingsvergunning er is, kun je meestal al veel eerder beginnen. Dat heeft ook de voorkeur van de gemeente.

Je huis moet binnen 24 maanden na de levering klaar en bewoonbaar zijn. Haal je de termijnen niet, dan kan de gemeente een boete opleggen. Is er een goede reden voor vertraging? Dan kun je de gemeente vooraf, met uitleg, om uitstel vragen.

Tijdens de bouw mag je niet tijdelijk op de kavel wonen, bijvoorbeeld in een caravan of chalet.

Omgevingsvergunning als voorwaarde

In de koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen voor de omgevingsvergunning. Krijg je voor je huis geen definitieve omgevingsvergunning, dan kan de koop worden ontbonden.

Waarborgsom

Uiterlijk vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst stort je een waarborgsom van 10% van de koopsom bij de notaris. In plaats daarvan mag ook een bankgarantie. Bij de levering wordt de waarborgsom met de koopsom verrekend.

Levering

De grond wordt aan je geleverd binnen zes weken nadat je definitieve omgevingsvergunning is verleend, maar niet eerder dan dat de kavel bouwrijp is. De levering vindt uiterlijk zes maanden na het tekenen van de koopovereenkomst plaats. Vanaf de levering betaal je de lasten van de kavel, zoals de onroerendezaakbelasting.

Algemene verkoopvoorwaarden

Daarnaast gelden de Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Terneuzen 2025. Waar deze brochure iets anders zegt dan die voorwaarden (zoals de bouwtermijn), geldt wat in de koopovereenkomst staat.

Zo werkt de verkoop

We willen dat iedereen een eerlijke kans krijgt. Daarom verloopt de verkoop volgens vaste stappen.

1. **Inschrijven.** Met het inschrijfformulier laat je weten voor welke kavel(s) je belangstelling hebt, in volgorde van voorkeur. De verkoop start met een inschrijvingsperiode; binnen die periode maakt het moment van inschrijven niet uit. De actuele data, het formulier en het lotingsreglement vind je op www.drostlaan.nl.
2. **Financiële toets.** Bij je inschrijving voeg je een bewijs toe dat je kavel én huis kunt financieren: een financieringsindicatie, eigen geld of overwaarde van je huidige woning. Marco beoordeelt dit vóór de loting. Nog geen financieringsadvies? Dan helpt Alexander de Visser van Financieel Fit je graag.
3. **Toewijzing.** Is er per kavel één geschikte kandidaat? Dan wordt de kavel aan hem of haar toegewezen. Zijn er meer, dan beslist een loting onder toezicht van de projectnotaris, Peijnenburg & Van Damme in Terneuzen, aan wie de kavel wordt toegewezen. Er wordt per kavel geloot, in rondes: eerst voor de eerste voorkeuren, daarna voor de tweede, enzovoort. Wie niet wordt ingeloot, komt op een reservelijst. Zijn er na de loting nog kavels beschikbaar? Dan worden die verkocht op volgorde van binnenkomst.
4. **Optie.** Na toewijzing krijg je de kavel drie maanden kosteloos in optie. In die tijd regel je je financiering en laat je een eerste ontwerp maken. Heb je meer tijd nodig? Dan kun je de optie één keer met drie maanden verlengen. Daarvoor betaal je € 250 per maand, exclusief btw (€ 302,50 inclusief btw). Koop je de kavel, dan wordt deze optievergoeding in mindering op je koopsom gebracht.
5. **Koopovereenkomst.** Je tekent de koopovereenkomst bij M2 Makelaars in Axel. Marco neemt vooraf alle voorwaarden rustig met je door.
6. **Levering.** Binnen zes weken nadat je omgevingsvergunning er is, en zodra de kavel bouwrijp is, wordt de grond bij de projectnotaris officieel jouw eigendom. Dat gebeurt uiterlijk zes maanden na het tekenen. Vanaf dat moment loopt de bouwtermijn.

Slimme volgorde

- Regel eerst je financiering: laat je vooraf adviseren door Alexander de Visser van Financieel Fit over wat je kunt besteden aan kavel én huis.
- Kies tijdens de optieperiode een architect of bouwbedrijf en maak een eerste schetsontwerp.
- Vraag direct na de koop je nutsaansluitingen en omgevingsvergunning aan.
- Laat je ontwerp en vergunningaanvraag verzorgen door Bouwadvies Zeeland en vraag Jonkheijm & Van Hove Bouw om een prijs. Natuurlijk ben je vrij om zelf een architect en aannemer te kiezen.

De projectnotaris

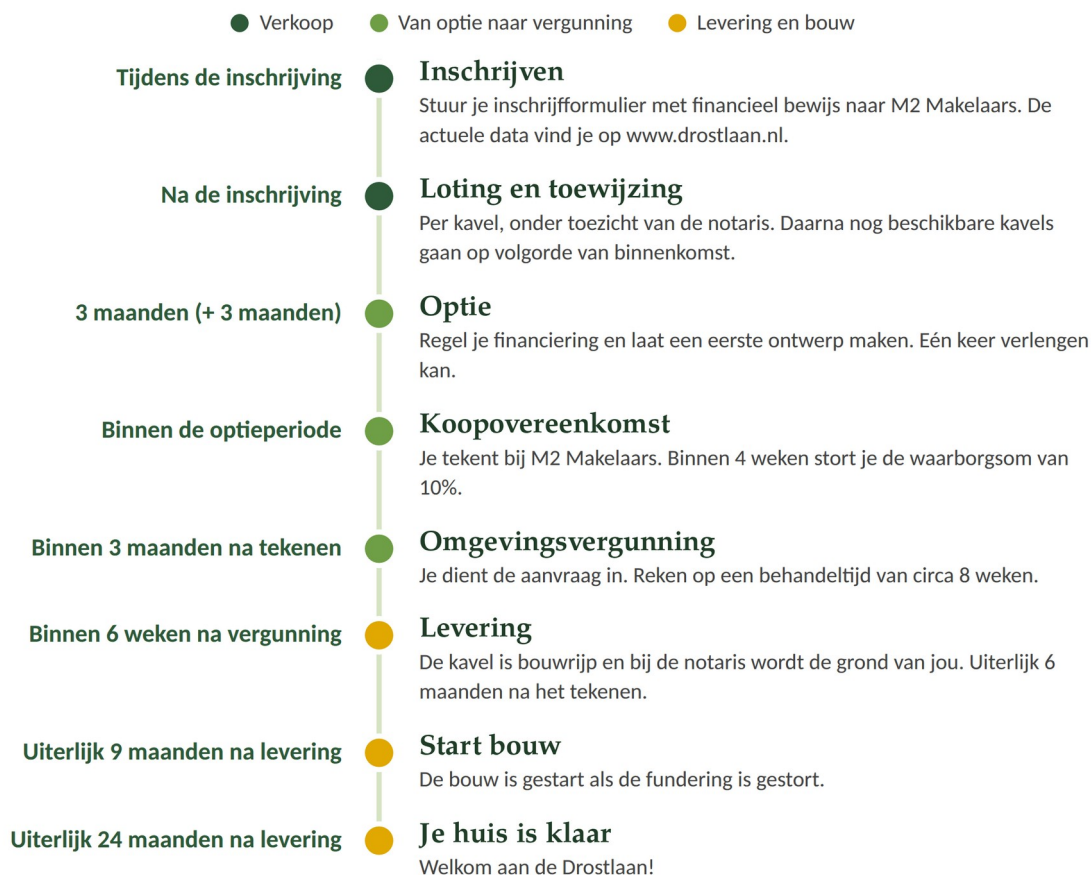


 **PEIJNENBURG
VAN DAMME**

Notaris Gideon Peijnenburg van Peijnenburg & Van Damme notarissen in Terneuzen is de projectnotaris voor de Drostlaan. De notaris houdt toezicht op de loting en legt de uitslag vast. Na het tekenen van de koopovereenkomst stort je de waarborgsom op de kwaliteitsrekening van de notaris. Bij de levering maakt de notaris de akte op waarmee de grond officieel van jou wordt. Vooraf ontvang je een nota van afrekening, zodat je precies weet wat je betaalt.

Van inschrijving tot je eigen huis

Op deze tijdlijn zie je in één oogopslag welke stappen je doorloopt, van je inschrijving tot het moment dat je in je nieuwe huis woont.



Goed om te weten

Nutsaansluitingen

Stroom, water en internet vraag je zelf aan via www.mijnaansluiting.nl, of je aannemer doet dit voor je. Reken op een doorlooptijd van ongeveer vier maanden. Vraag de aansluitingen dus op tijd aan, zodat je bouw er niet op hoeft te wachten.

Omgevingsvergunning

Voor je huis heb je een omgevingsvergunning nodig. Houd rekening met een behandeltijd van ongeveer acht weken. Laat je architect het ontwerp vroeg toetsen aan de randvoorwaarden, dan voorkom je vertraging.

Bouwrijp maken

De gemeente maakt alle acht kavels bouwrijp voordat ze worden geleverd. Daarbij worden onder meer bestaande verhardingen, groen, hekwerken en keerwanden verwijderd. Het rapport van het bodemonderzoek ontvang je bij de koopovereenkomst.

Jouw bouwteam

Een kavel kopen en een huis bouwen doe je niet alleen. Voor de Drostlaan werken wij samen met drie lokale partners. Zij kennen het plan en de regels, en helpen je graag verder.

Jouw financiële plaatje



Alexander de Visser

Eigenaar en adviseur Financieel Fit, Koewacht

Een kavel kopen en een huis bouwen vraagt om een andere financiering dan een bestaand huis kopen. Denk aan een bouwdepot en dubbele woonlasten tijdens de bouw. Alexander brengt vooraf voor je in kaart wat je kunt besteden aan kavel én huis.

T 0114-630879 | E zeeuwsvlaanderen@financieelfit.nl



Ontwerp woning en vergunningaanvraag



Wim van Acker

Eigenaar Bouwadvies Zeeland, Terneuzen

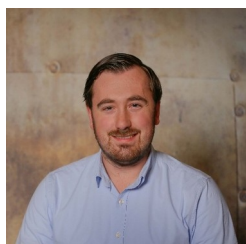
Je hebt een kavel gekocht en je gaat jouw droomhuis bouwen. Het vergunningstraject is complex en vraagt om een deskundige visie, zodat jij het gewenste eindresultaat krijgt.

Bouwadvies Zeeland is een allround bouwkundig advies- en tekenbureau met bijna 30 jaar ervaring. Wim ontwerpt jouw woning in 3D, verzorgt het bouwkundig tekenwerk en de bouwbesluitberekeningen, adviseert en zorgt dat jouw vergunningaanvraag compleet wordt ingediend.

T 0115-741010 / 06-20628390 | E info@bouwadvies-zeeland.nl



Bouw van je huis



Niek van Hove

Directeur en mede-eigenaar Jonkheijm & Van Hove Bouw, Vogelwaard

Jonkheijm & Van Hove Bouw is een familiebedrijf met een geschiedenis van meer dan honderd jaar. Met eigen personeel en vaste onderaannemers bouwen zij nieuwbouw-, verbouw- en renovatieprojecten in heel Zeeuws-Vlaanderen, altijd met de focus op kwaliteit en klanttevredenheid.

T 0114-671356 | E info@jvhbouw.nl



Even voorstellen



Marco van der Knaap

NVM register makelaar-taxateur en woningmarktconsultant

Mijn naam is Marco van der Knaap. Namens de gemeente Terneuzen begeleid ik de verkoop van de kavels aan de Drostlaan. Van je eerste vraag tot aan de notaris ben ik je vaste aanspreekpunt.

Ik richtte M2 Makelaars op in 2005. Sindsdien hebben we de verkoop van zo'n 45 nieuwbouwprojecten begeleid en zijn we al ruim 15 jaar marktleider in Vlissingen. Sinds 2026 hebben we ook een kantoor in Axel, aan de Weststraat 69. Dichtbij Sluiskil dus, en dichtbij jou.

"Zelf een huis bouwen doe je meestal maar één keer in je leven. Ik vind het mooi om mensen daarbij vanaf het allereerste moment op weg te helpen."

M2 Makelaars in het kort

Opgericht in 2005, kantoren in Axel en Vlissingen

Ruim 25 jaar ervaring als NVM register makelaar-taxateur

Gediplomeerd woningmarktconsultant sinds 2021

Ervaring met de verkoop van zo'n 45 nieuwbouwprojecten

Korte lijnen met de gemeente Terneuzen, bouwbedrijven en financieel adviseurs in de regio



Ons kantoor aan de Weststraat 69 in Axel

Meer informatie

Heb je vragen of wil je je inschrijven? Neem gerust contact op met Marco. Hij helpt je graag verder.



www.drostlaan.nl

Op de projectwebsite vind je altijd de actuele informatie over de kavels, de beschikbaarheid, de data en alle documenten om te downloaden, zoals het inschrijfformulier en het lotingsreglement. Scan de QR-code met de camera van je telefoon.

M2 Makelaars

Marco van der Knaap, NVM register makelaar-taxateur

Weststraat 69, Axel

T 0115-768080

E axel@m2makelaars.nl

W www.m2makelaars.nl

Samen met



Opdrachtgever



Verkoop



PEIJNENBURG
VAN DAMME

Projectnotaris



Financieel advies



Ontwerp en vergunning



Jonkheijm & van Hove
Bouw B.V.

Bouw

Voorbehoud

Deze brochure is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Afbeeldingen en tekeningen zijn indicatief. Maten en oppervlakten zijn circa-maten. Bindend zijn uitsluitend de koopovereenkomst, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Terneuzen 2025.