

Informatie bouw kavels

Meester Onsteestraat, Zorgvlied

Vier kavels voor vrijstaande woningen
Twee kavels voor twee-onder-een-kap woningen

**Dit is
je kans!**
6 vrije kavels
met landelijk
uitzicht





Uw droomhuis bouwen, dat doet u niet elke dag. In deze brochure vindt u de belangrijkste informatie over het uitgifteproces, de kavels, de bouw mogelijkheden, het bouwproces en worden er nuttige tips gegeven om uw droomhuis te bouwen in Zorgvlied.





1. DE OMGEVING VAN ZORGVLIED

Zorgvlied

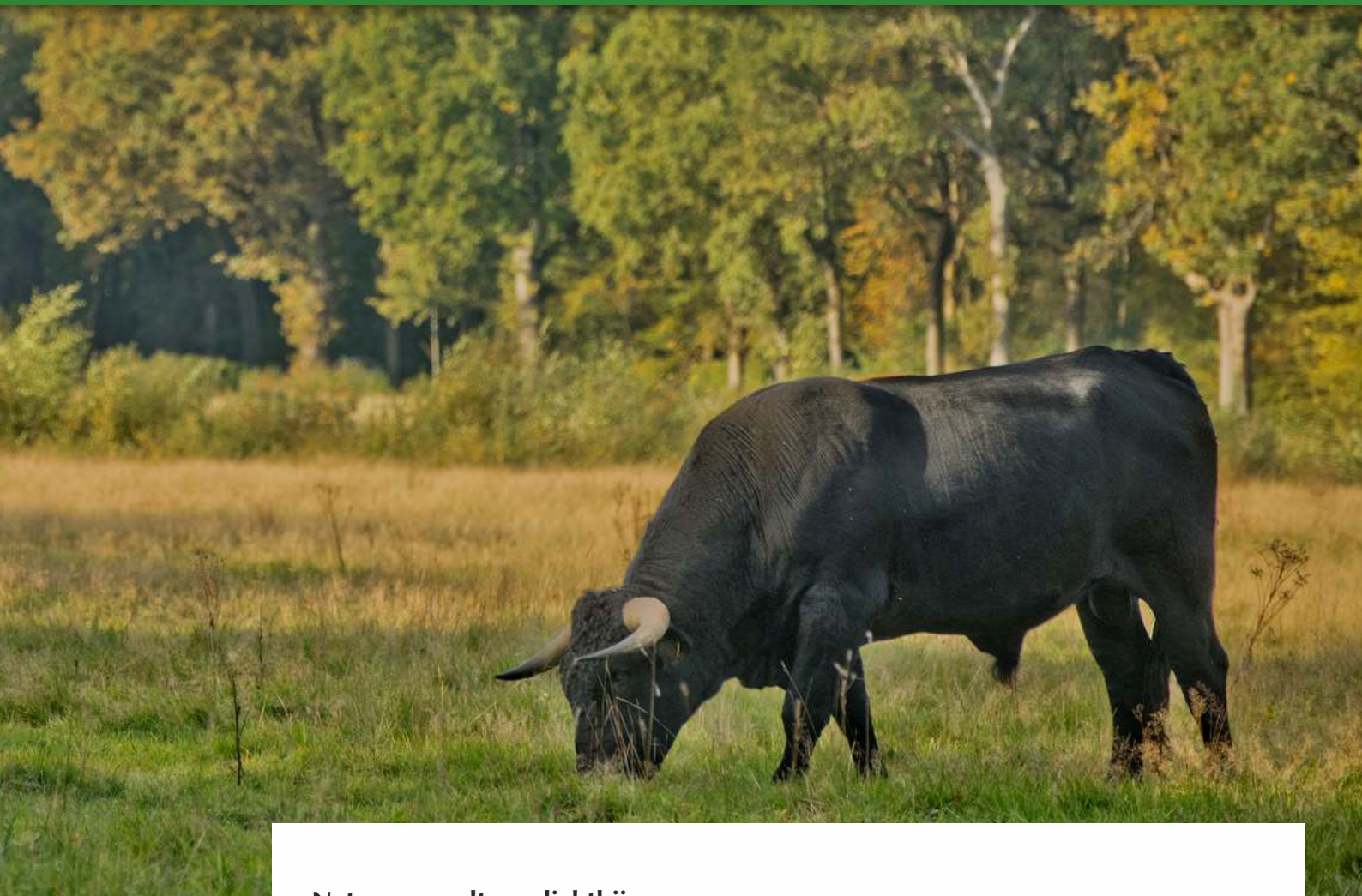
Zorgvlied wordt omringd door Vledder, Diever, Appelscha en Elsloo. Zorgvlied is onderdeel van de gemeente Westerveld. De gemeente Westerveld heeft ruim 19.000 inwoners. Zorgvlied heeft op dit moment ruim 240 inwoners.

Bereikbaarheid, ligging en bijzonderheden

Zorgvlied ligt aan de provinciale grens met Friesland. Kernen als Noordwolde, Vledder en Diever zijn op relatief korte afstand te bereiken. Zorgvlied is goed bereikbaar via regionale wegen die aansluiten op de provinciale wegen: N351, N371 en de N381. Op ongeveer een halfuur rijden met de auto liggen de plaatsen Assen, Beilen, Drachten, Heerenveen, Hogeveen en Meppel.

Voorzieningen en activiteiten

Zorgvlied heeft een rustig en landelijk karakter. Ongeveer de helft van de bewoners van Zorgvlied en omstreken omschrijft het dorp als een dorp waar de dorpsnormen gewaardeerd worden en dat een eigen identiteit heeft. De andere helft is meer pragmatisch; het woongenot in de mooie omgeving staat voorop. Een supermarkt vindt u in de nabijgelegen dorpen Noordwolde en Diever. Ook zijn er clubs en verenigingen actief, bijvoorbeeld de wandelclub. In Zorgvlied en in de nabije omgeving is paardrijden een veel beoefende hobby. In het nabijgelegen Wateren is een manege waar men bijvoorbeeld gebruik kan maken van lessen en stalling.



Natuur en cultuur dichtbij

Op zeer korte afstand vindt u het Drents-Friese Wold. Dit op één na grootste aaneengesloten bosgebied van ons land ligt op de grens van Friesland en Drenthe. Een bosgebied vol variatie. Het Drents-Friese Wold is voor velen de reden om voor korte of langere tijd in Zorgvlied of in de gemeente Westerveld te verblijven: als dagtoerist, vakantieganger óf als inwoner.

Zorgvlied ligt in het werkgebied van de Maatschappij van Weldadigheid, opgericht in 1818. In dat jaar werd hier ook het Landbouwkundig Instituut gebouwd. Hier werden ambtenaren opgeleid voor leidinggevende functies binnen de Maatschappij om de armen uit de steden in de koloniën om te vormen tot kleine boeren. Meer informatie over de Maatschappij van Weldadigheid vindt u via www.welkomtoenwelkomnu.nl

Zorgvlied dankt haar naam aan Huize Zorgvlied. Dit huis werd middenin het werkgebied van de Maatschappij van Weldadigheid gebouwd. In Zorgvlied is ook een ander spoor naar het verleden te vinden. Ten noorden van het dorp bevindt zich een oude landweer. Deze aarden wal is zeer waarschijnlijk een (klein) onderdeel geweest van de Friese waterlinie. Deze waterlinie bestond voornamelijk uit schansen. Bij onraad werd het lage deel tussen de Linde en de Tjonger onder water gezet. Deze linie heeft in de 80-jarige oorlog en het rampjaar 1672 dienst gedaan.



2. HET PLAN



Meester Onsteestraat Zorgvlied

Aan de Meester Onsteestraat in Zorgvlied biedt de gemeente Westerveld bouw kavels aan. Het plangebied bestaat uit twee fasen. De eerste fase is ontwikkeld door projectontwikkelaar J & R Projecten B.V. uit Staphorst en bestaat uit vier (levensloopbestendige) twee-onder-één-kap woningen en een rijwoning met vijf wooneenheden. Op onze website vindt u hiervan een sfeerimpressie.

In de tweede fase zijn vier kavels beschikbaar voor vrijstaande woningen en twee kavels voor twee-onder één-kap woningen. De kavels zijn gelegen in een kleinschalig uitbreidingsplan aan de rand van het dorp. U heeft uitzicht op de landerijen en het bos. In totaal kunnen er zes woningen gerealiseerd worden in de tweede fase.



De bouw kavels

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de kavels en prijzen kosten koper*:

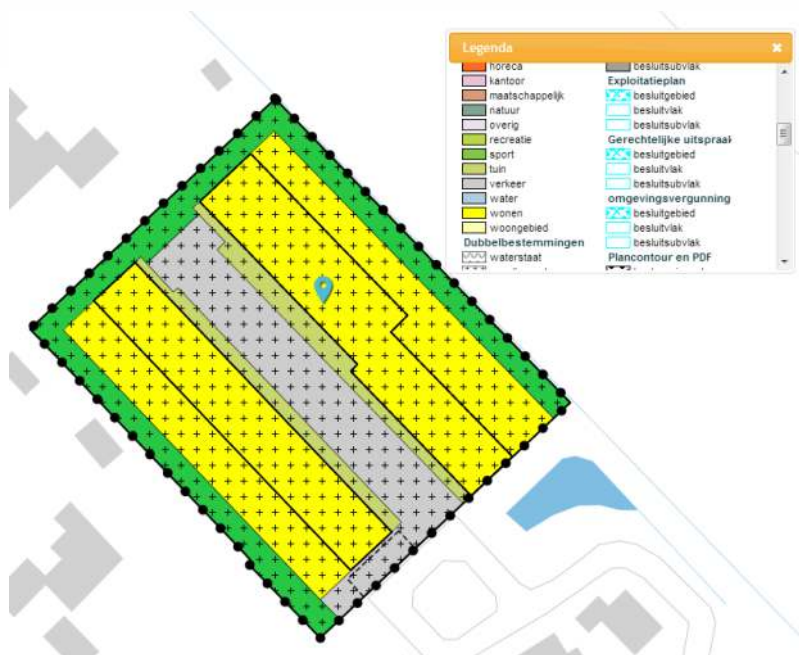
Kavelnr.	Type	voorlopige oppervl.*	Totaal incl. BTW
10	vrijstaand	475 m2	€ 86.212,50
11	vrijstaand	394 m2	€ 71.511,00
12	vrijstaand	389 m2	€ 70.603,50
13	twee-onder-één-kap	293 m2	€ 47.861,55
14	twee-onder-één-kap	293 m2	€ 47.861,55
15	vrijstaand	433 m2	verkocht

* Voor levering worden de percelen definitief ingemeten.



Bestemmingsplan en bouw mogelijkheden

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Kleine Kernen, woningbouw Zorgvlied' is de onderlegger waaraan uw nieuwbouwplannen worden getoetst. Het betreft laagbouw in een wijk met een ruime, landelijke opzet met veel groen. Op onderstaande afbeelding ziet u de bestemmingsplankaart weergegeven.





De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

- De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap;
- Bij alle woningtypen mag de goothoogte maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter bedragen;
- De nokrichting van de vrijstaande woningen is overwegend haaks op de weg;
- De nokrichting van de twee-onder-een-kap woningen is evenwijdig aan de weg;
- Aan- en bijgebouwen zijn toegestaan, tot een maximum van 80m² bij zowel de vrijstaande woningen als de twee-onder-een kapwoningen. Deze kunnen dienst doen als berging/garage bij de woningen of als uitbreiding van de woonruimte (bijv. woon/slaapkamer);
- Grenzend aan het achtererf van de woningen wordt een schouwpad gerealiseerd. De gemeente gebruikt dit 3 meter brede pad om de watergang schoon te kunnen maken. Het pad dient te allen tijden bereikbaar te blijven en mag niet worden afgesloten.

Meer informatie over het bestemmingsplan is digitaal te vinden via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor vragen of meer informatie kunt u terecht bij de gemeente Westerveld via de contactgegevens in het colofon.



Zaken met betrekking tot de openbare ruimte

Schouwpad gelegen aan de afwateringsloot aan de achterzijde
Het onderhoudsniveau van het gemeentelijke schouwpad is laag, wat neerkomt op eenmaal per jaar maaien. Dit betekent dat er soms hoog gras/onkruid staat. Het onverharde schouwpad moet te allen tijde begaanbaar zijn voor de gemeente.

Hemelwaterafvoer

Al het regenwater dat in deze woonwijk valt, wordt ondergronds afgevoerd. Er is een regenwaterriool in de wijk aanwezig. Water dat op de daken en bestrating op uw eigen perceel valt, moet u ondergronds afvoeren via het regenwaterriool. U bent zelf verantwoordelijk voor de afvoer van het regenwater vanaf uw eigen perceel.

Wij adviseren u om uw tuin, nadat de bouw van uw woning gereed is, diep door te laten spitten. Wanneer u uw tuin niet of niet diep genoeg doorspit, is de kans aanwezig dat er water blijft staan.

Hetzelfde geldt voor de laag waar tijdens de bouw van uw woning de materialen, machines enzovoorts op hebben gestaan. Deze laag is sterk verdicht en laat ook geen water door.

Vuilwaterafvoer

Uiteraard is er een vuilwaterriolering aanwezig. Per perceel is er één aansluitpunt beschikbaar voor uitsluitend vuilwater (douche, toilet, wasbak, (vaat-)wasmachine etc.) en één aansluitpunt voor hemelwater. Er wordt geadviseerd om voorafgaand aan de bouw van uw woning de locatie van het aansluitpunt bij het team



Openbare Ruimte van de gemeente Westerveld op te vragen, via telefoonnummer 14 0521. Door dit vooraf duidelijk te hebben, voorkomt u mogelijk onnodige aanleg van leidingwerk op uw eigen perceel. Daarnaast kan de bouw-aannemer, voordat hij begint met uw riolering, dit aansluitpunt opgraven en uw eigen riolering op de juiste diepte aansluiten.

Aansluiting particuliere inrit op de openbare weg

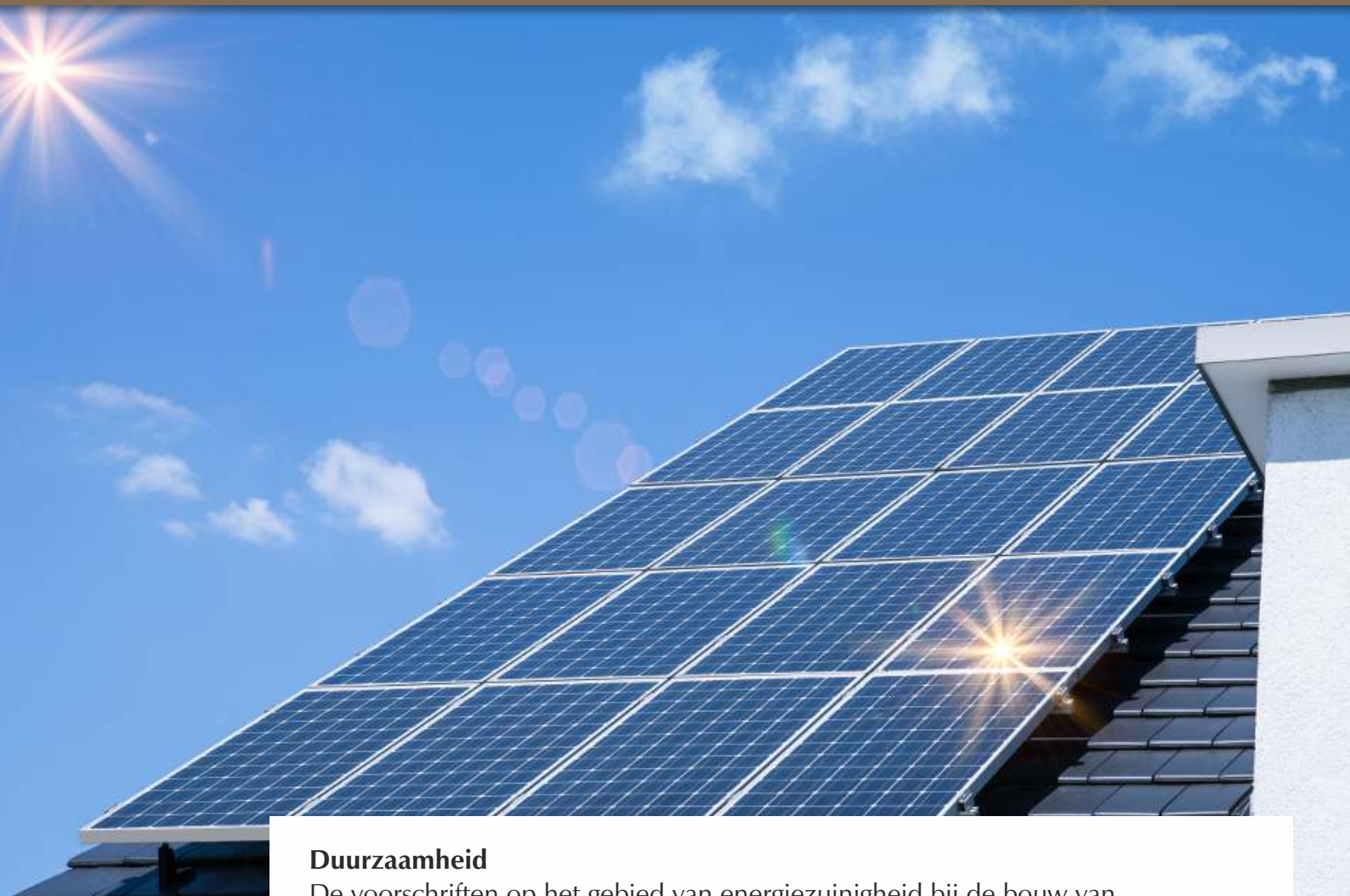
Voordat u uw inrit kunt gaan aanleggen kunt u contact opnemen met de gemeente over het aansluiten van uw inrit op de straat. De maximale breedte voor een inrit mag 4 meter zijn. U kunt hiervoor contact opnemen met het team Openbare Ruimte van de gemeente.

Afvoeren grond

Overtollige grond afkomstig van de bouw- en/of aanlegwerkzaamheden op uw kavel moet u zelf af voeren. De kosten hiervan zijn voor eigen rekening.

Parkeren in Zorgvlied

U bent verplicht om twee parkeerplaatsen op uw eigen kavel te realiseren. Dat geldt voor de vrijstaande woningen en voor de twee-onder-een kapwoningen. Deze verplichting is vastgelegd in het bestemmingsplan.



Duurzaamheid

De voorschriften op het gebied van energiezuinigheid bij de bouw van nieuwbouwwoningen zijn de laatste jaren verscherpt. Zo mogen nieuwe woningen sinds 1 juli 2018 niet meer met een gasaansluiting worden gebouwd. Daarnaast moet de woning voldoen aan de meest recente Energieprestatie Coëfficiënt (EPC) en Milieuprestatie Gebouwen (MPG) eis. Deze stellen eisen aan onder de maximale milieubelasting van de materialen die in de woning worden toegepast en de mate van energiezuinigheid.

Wanneer u uw woning gaat ontwerpen is het, in het licht van deze ontwikkelingen, van belang dat u voor de toekomst bouwt. Maar hoe bouwt u een duurzame woning? Op de website van de gemeente Westerveld vindt u een uitgebreide informatiefolder van het Drents Energieloket. In deze brochure vindt u informatie over het duurzaam bouwen van een nieuwbouwhuis.



3. BOUWKAVELUITGIFTE

Hoe u in aanmerking komt voor een kavel en wat er voor nodig is om te kunnen bouwen vindt u in dit hoofdstuk.

Wilt u een bouw kavel in Zorgvlied of wilt u vrijblijven informatie ontvangen? Neem dan contact op met het taakveld Grondzaken & Vastgoed. Bij hen kunt u terecht voor informatie over het verkooptraject. Geeft u bij het sturen van een e-mail als onderwerp aan: bouw kavels Zorgvlied. Het taakveld Grondzaken & Vastgoed zal dan contact met u opnemen om u vrijblijvend van informatie te voorzien.

Als u naar aanleiding van de geboden informatie een besluit heeft genomen of u een kavel wilt is in het kort het proces als volgt:

1. Reserveringsovereenkomst;
2. Vooroverleg;
3. Koopovereenkomst;
4. Omgevingsvergunning.

Reserveringsovereenkomst

Na de toewijzing van de bouw kavel ontvangt u een reserveringsovereenkomst, die u in tweevoud voor akkoord dient te ondertekenen en binnen twee weken retourneert aan de gemeente. Doet u dit niet binnen deze twee weken, dan vervalt de kavelreservering en is de gemeente vrij deze voor iemand anders te reserveren.

In de reserveringsovereenkomst zijn de reserveringsperiode en de voorwaarden opgenomen waaronder u het recht op koop van de kavel kunt verkrijgen. U kunt kiezen om de reservering 1 tot 3 maanden te laten lopen. Voor elke maand betaald u € 400,00 excl. BTW.

Binnen twee weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient u de reserveringsvergoeding van (afhankelijk van de gekozen periode) € 400,00 tot € 1.200,00 excl. BTW te voldoen. U ontvangt hiervoor een nota.

Uitsluitend in het geval dat de reserveringsovereenkomst leidt tot verkoop en levering van de kavel aan de gegadigde, zal restitutie plaatsvinden van de reserveringsvergoeding aan de gegadigde. Deze restitutie vindt plaats door verrekening van de vergoeding (zonder bijberekening van rente) met de koopsom van de kavel bij het passeren van de akte van levering.

U vindt een concept van de reserveringsovereenkomst op de website www.gemeentewesterveld.nl

Deze overeenkomst is ook op te vragen bij het taakveld Grondzaken & Vastgoed.

Indienen bebouwingsvoorstel/vooroverleg

Om er zeker van te zijn dat uw ontwerp voldoet aan de regels van het bestemmingsplan en de eisen van welstand moet u tijdens de reserveringsperiode uw ontwerp eerst via een aanvraag vooroverleg laten toetsen door de gemeente. U kunt dit vooroverleg aanvragen met het formulier 'aanvraagformulier vooroverleg' via www.omgevingsloket.nl. De aanvraag moet in ieder geval worden voorzien van de volgende bijlagen:

- Gevelaanzichten;
- plattegrond van alle verdiepingen;
- materialiseren en kleurstelling van de toe te passen materialen;
- maatvoering;
- situatietekening.

Het ontwerp moet binnen drie maanden na datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst zijn ingediend bij de gemeente Westerveld. Slechts met schriftelijke toestemming van de gemeente wordt op deze termijn een uitzondering gemaakt.

Koopovereenkomst

Zodra het definitief ontwerp is goedgekeurd, wordt u een koopovereenkomst aangeboden onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. De Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007 zijn op de koop van toepassing.

U moet binnen twee weken aan de gemeente schriftelijk kenbaar te maken of u op de koopovereenkomst wilt ingaan. Dit doet u door de koopovereenkomst voor akkoord te ondertekenen, dan wel door aan te geven dat u afziet van de koop. U bent vrij om niet op de aangeboden koopovereenkomst in te gaan. In dat geval is de gemeente vrij om de kavel voor een derde te reserveren. De al betaalde reserveringsvergoeding aan de gemeente vervalt dan en wordt niet door de

gemeente aan u terug betaald.

Als de, door u voor akkoord ondertekende, koopovereenkomst tijdig is ontvangen, wordt deze ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Als uw koopovereenkomst is goedgekeurd en wederzijds is getekend, wordt een exemplaar van deze koopovereenkomst aan u toegestuurd. Heeft u al een reserveringsvergoeding betaald? Dan wordt dit bedrag afgetrokken van de koopsom bij de notaris bij de levering van de bouw kavel.

Indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning

Om te kunnen gaan bouwen moet u een omgevingsvergunning hebben. Deze omgevingsvergunning kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl. Deze aanvraag moet binnen vier weken na dagtekening van de koopovereenkomst te zijn ingediend. Meer specifieke informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning vindt u op de website van de gemeente. De aanvraag moet zijn voorzien van alle indieningsvereisten die de 'Regeling omgevingsrecht' voorschrijft. Vervolgens beoordeelt de gemeente uw aanvraag en toetst zij deze aan de wettelijke voorschriften.

Oplevering

Op de dag van overdracht, maar voordat u naar de notaris gaat, bieden wij u de gelegenheid om de gekochte kavel te inspecteren. De hoekpunten van de kavel worden in het veld aangegeven door het plaatsen van houten pikketten of vergelijkbare materialen.

De kosten voor het opnieuw uitzetten van de grenzen na deze oplevering zijn voor rekening van de koper. De kosten hiervan bedragen circa € 450, - per uit te zetten grens. Hiervoor kunt u contact opnemen met het Kadaster.

Naar de notaris

Na oplevering en nadat de omgevingsvergunning is verleend en er sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning, dient u zelf met de notaris een afspraak te maken voor het laten passeren van de akte van levering. In afwijking van hetgeen dat staat vermeld in onze Algemene Verkoopbepalingen is de notariskeuze vrij.

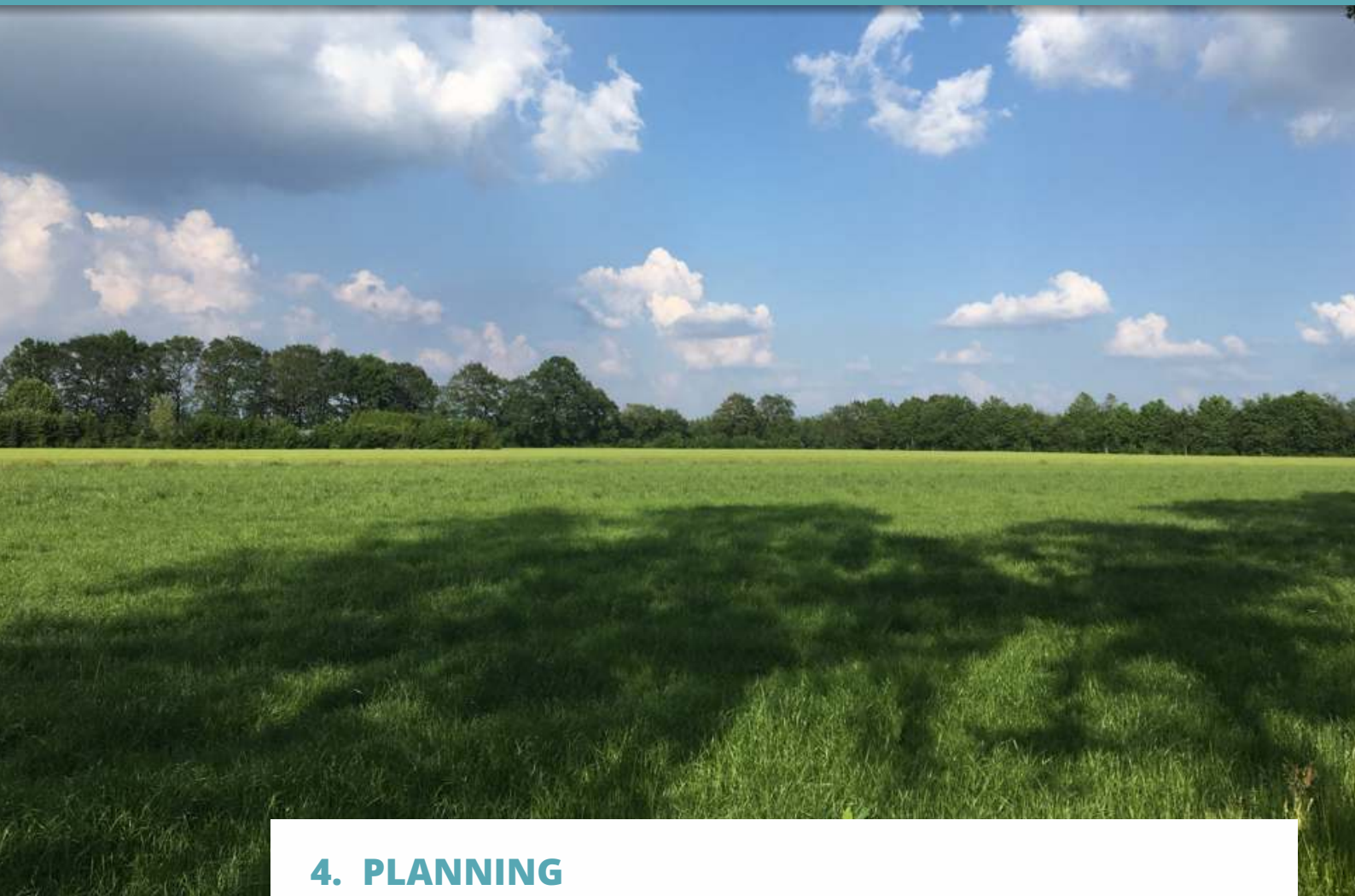
Het passeren van de akte van levering dient uiterlijk plaats te vinden binnen vier weken nadat u in het bezit bent gekomen van een bruikbare omgevingsvergunning. Gebeurt dit niet binnen deze termijn, dan bent u over het restant van de koopsom de wettelijke rente verschuldigd, als bedoeld in artikel 6:119 BW op jaarbasis, exclusief omzetbelasting. Deze rente is niet aftrekbaar van uw inkomstenbelasting.

Uiterlijk op de datum van het passeren van de akte van levering dient u het restant van de koopsom te voldoen, onder verrekening van de door u betaalde reserveringsvergoeding en de door u betaalde waarborgsom. Door het passeren van de akte van levering wordt u de eigenaar van de bouw kavel.

3. Bouwkavels twee-onder-één-kapwoning

Bij de bouwkavels welke bedoeld zijn voor de bouw van twee- onder-één-kapwoning woning, zijn er twee mogelijkheden:

- U heeft een medebouwer. Samen reserveert u en bouwt u de twee-onder-één-kapwoning op de twee naast elkaar gelegen kavels.
- U bent alleen. U geeft aan dat u interesse heeft voor één van de twee bouwkavels. Indien een andere geïnteresseerde zich meldt brengen wij u in contact met elkaar. U kunt dan samen met deze geïnteresseerde onderzoeken of u tot een bouwplan kunt komen.



4. PLANNING

Onderstaand schema geeft inzicht in de planning (onder voorbehoud) van het totale proces, gerekend vanaf de datum waarop het inschrijvingsdocument gepubliceerd wordt.

Globale planning	
	Kennismakingsgesprek en verzamelen informatie
2 weken	Ondertekenen reserveringsovereenkomst
maand 1 tot 3 binnen termijn reserveringsovereenkomst	Indienen vooroverleg
maand 1 tot 3	Ondertekenen koopovereenkomst (bij principe Goedkeuring vanuit het vooroverleg ontvangt u binnen 2 weken de koopovereenkomst).
maand 4	Aanvraag omgevingsvergunning (binnen 4 weken na ondertekening koopovereenkomst).
Maand 4 tot 6	Oplevering Passeren akte van levering (nadat omgevingsvergunning is verleend, dient de akte van levering binnen 4 weken gepasseerd te worden.)
na akte passering	Start bouw (binnen 1 jaar na passering van de akte van levering dient met de bouw zijn gestart.



5. VAN ONTWERP TOT VERGUNNING

Het maken van een ontwerp voor uw woning kan op drie manieren.

- U kunt ervoor kiezen om uw architect te vragen om een ontwerp voor u te maken. Het ontwerp wordt dan naar uw wensen gemaakt;
- U kunt bij uw aannemer/bouwer aangeven welke woning u graag zou willen laten bouwen vanuit de brochure van uw bouwer;
- U kunt zelf uw ontwerp maken. Hierna gaat u dan met een aannemer/bouwer in gesprek om te komen tot een ontwerp. Mogelijk zult u concessies moeten doen in het ontwerp in verband met de voorwaarden die zijn beschreven in het Bouwbesluit.

Realisatie

De daadwerkelijke bouwtijd hangt af van de werkvoorraad en het professionaliteitsniveau van uw aannemer/bouwer. In de regel is zes maanden bouwtijd voor projectbouw gangbaar. Voor particulier opdrachtgeverschap moet u rekening houden met zes tot negen maanden bouwtijd.

Let op! Het voortraject is hierin niet meegenomen.

Aanvragen omgevingsvergunning

Hier vindt u informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. U leest hier hoe u de vergunning kunt verkrijgen, welke kosten hieraan verbonden zijn en wat de behandeltermijn is.

Om het huis van uw dromen te realiseren heeft u een omgevingsvergunning nodig. Wanneer u goedkeuring hebt gekregen op uw ontwerp (vooroverleg) kunt u de omgevingsvergunning voor het bouwen aanvragen. U kunt de vergunning online aanvragen via www.omgevingsloket.nl. Op deze website kunt u ook lezen welke gegevens u bij uw aanvraag moet aanleveren. Het is noodzakelijk de gevraagde gegevens zo volledig mogelijk te verstrekken.

Er is onder andere een opgave van de begrote kosten (exclusief BTW) van het bouwwerk vereist. De gemeente gaat er vanuit dat het bouwwerk door erkende bedrijven wordt uitgevoerd.

Behandeling van uw aanvraag

Bij de behandeling van uw aanvraag wordt gekeken of deze voldoet aan de bepalingen van de Wabo (artikel 2.10). Hierin staat dat de omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden geweigerd indien het bouwplan niet voldoet aan de bouwverordening, het Bouwbesluit, de redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan. Pas als een aanvraag ontvankelijk is (wanneer het alle tekeningen en gegevens bevat die vereist zijn) wordt de aanvraag in behandeling genomen. Indien de aanvraag voldoet aan de geldende regelgeving, kan deze worden verleend. De beslistermijn bij een aanvraag omgevingsvergunning is maximaal acht weken en kan met maximaal zes weken worden verlengd. Dit is onder andere afhankelijk van de vraag of de aanvraag past in het bestemmingsplan en of de aanvraag compleet is aangeleverd.

Kosten omgevingsvergunning voor het bouwen

Aan het behandelen van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn legeskosten verbonden. De hoogte van de verschuldigde leges is afhankelijk van het bedrag van de bouwkosten. U kunt de legesverordening downloaden op www.gemeentewesterveld.nl. Indien voor een bouwplan advies is aangevraagd uit oogpunt van welstand zijn hier ook kosten aan verbonden, welke tevens staan vermeld in de legesverordening.

Aansluitingen openbare nutsvoorzieningen

De netwerkbeheerders in Zorgvlied zijn Enexis (elektriciteit), WMD (water) en KPN (CAI). De keuze voor leverancier van de nutsvoorziening is aan u, met uitzondering van water: WMD is de netwerkbeheerder en de leverancier.

Tot slot

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld aan de hand van bekende gegevens en tekeningen. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze brochure. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om u in te schrijven op een bouw kavel. Aan de inhoud en informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Ook moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van de betrokken overheden en/of nutsbedrijven. De gemeente behoudt zich het recht voor om te wijzigen.



Colofon

Deze informatiebrochure is een uitgave van:

Gemeente Westerveld
Postbus 50, 7970 AB Havelte

Bezoekadres: Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever

Telefoon: 14 0521

E-mail: info@gemeentewesterveld.nl

Internet: www.gemeentewesterveld.nl

Twitter: [@gem_westerveld](https://twitter.com/gem_westerveld)

Tekst: Gemeente Westerveld

Foto's: Gemeente Westerveld en Marius Visser (Diever)

Vormgeving: OND Reclame en Internet