

Informatiegids verkoop kavels woningbouw Vledderveen

Kavels voor twee-onder-één-kap woningen
en vrijstaande woningen



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
Vormgeving: OND Media

Aan de inhoud van en informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE

1.	Voorwoord	4
2.	Het plan	5
3.	Kavels fase 1	7
3.1	Kavelkenmerken	9
3.2	Kavelprijzen	10
4.	Richtlijnen bebouwing	11
4.1	Hoofdregels	11
4.2	Maximale bouwhoogte en uitstraling	11
4.3	Bijgebouwen	12
4.4	Erfafscheiding	13
4.5	Groen	13
5.	Procedure uitgifte	14
5.1	Inschrijving en loting	15
5.2	Reserveringsovereenkomst	17
5.3	Vooroverleg	17
5.4	Koopovereenkomst	18
5.5	Aanvragen omgevingsvergunning	18
5.6	Oplevering	19
5.7	Naar de notaris	19
	Tot slot	20
 Bijlagen		
	Bijlage 1. Grondprijs kavels bij fictieve verkaveling	21
	Bijlage 2. Samenvatting Uitgiftevoorwaarden en lotingsreglement	23



1. VOORWOORD

“Welkom in Vledderveen!”

Dit unieke dorp ligt in de Drentse gemeente Westerveld, niet ver van de provincies Friesland en Overijssel. Vledderveen is ontstaan rond 1800 en heet Vledderveen vanwege het veen nabij Vledder, een ander mooi dorp. De eerste bewoners van Vledderveen waren verveners uit Friesland. Zij groeven veengrond af voor turf. Later kwamen ook andere mensen in Vledderveen wonen. Voor hen was geen plaats meer bij de Maatschappij van Weldadigheid in het nabij gelegen Fredriksoord. Of ze hadden problemen met de strenge regels van de maatschappij. Ze zochten hun heil in Vledderveen.

De omgeving van Vledderveen is prachtig. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven met het dorpscentrum De Heidehoek. Dit dorpscentrum moet ook in de toekomst het kloppend hart van Vledderveen blijven.

Op het voormalige voetbalveld van Vledderveen komen nu kavels vrij voor de bouw van huizen. Het gebied en de woningen krijgen een eigen karakter; eigentijds en duurzaam met veel groen.

In deze informatiegids geven we informatie over de verkoop van de kavels en de bouw mogelijkheden op de kavels. Ik nodig u van harte uit deze gids aandachtig te lezen, een bezoek te brengen aan het mooie Vledderveen en u in te schrijven voor de koop van een kavel. Wellicht bent u een toekomstige inwoner van Vledderveen en ontmoeten we elkaar om te proosten op uw nieuwe huis.”

Klaas Smidt, wethouder gemeente Westerveld





2. HET PLAN

De gemeente Westerveld biedt bouwkavels aan in Vledderveen. De planlocatie is een voormalig voetbalveld. In het plan worden maximaal 21 woningen gerealiseerd, verdeeld over vijf woonvelden. (Zie de tekening op de volgende pagina.) Het plan wordt in twee fases uitgegeven en bestaat uit een noordkant en een zuidkant.

Zuidkant

De zuidkant is de eerste fase die wordt uitgegeven. Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit drie woonvelden die aan weerszijden liggen langs een centrale toegangsweg. De woonvelden worden rechtstreeks ontsloten op de Jodenweg. In het zuidelijk deel zijn vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen mogelijk.

Deze informatiegids heeft betrekking op de zuidelijke kavels.

Noordkant

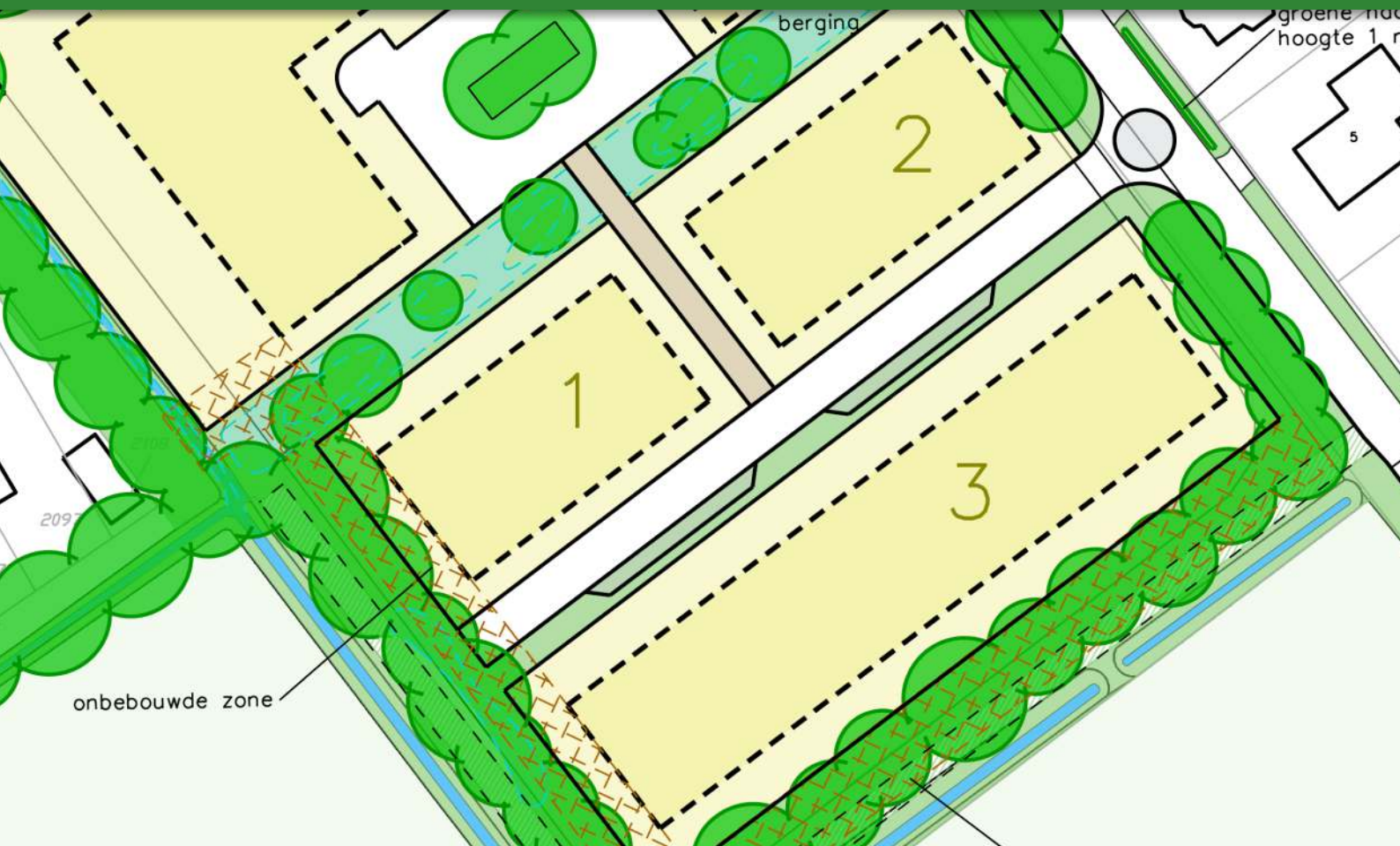
In de tweede fase komen de woningen aan de noordkant aan bod. De beoogde woningen in het noordelijk deel kunnen zowel vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen als rijwoningen zijn.

Het noordelijk deel en het zuidelijk deel van het plangebied worden van elkaar gescheiden door een brede groenstrook die is ingericht met een wadi, een buffer voor hemelwater en geschikt voor waterberging. De twee delen worden met elkaar verbonden door middel van een voetgangers- en fietspad.

Parkeren zal voornamelijk plaatsvinden op de eigen kavel. Daarnaast worden parkeerhavens gerealiseerd voor bezoek.

Tekening 1: Het plangebied

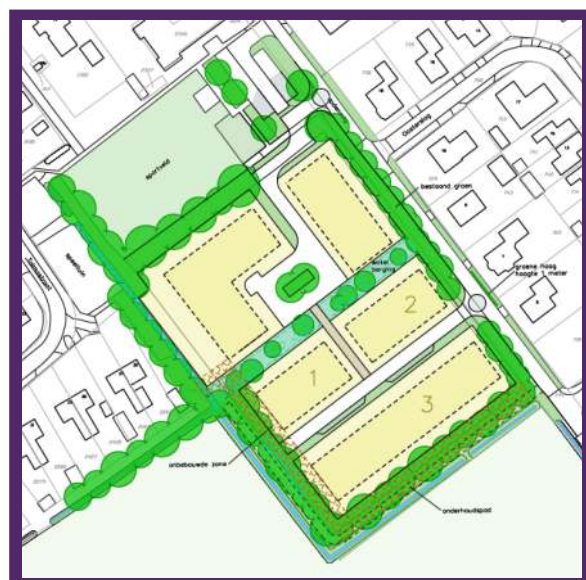




3. KAVELS FASE 1

De woonvelden, en daarmee de voor- en achtergrens en het totale oppervlakte van de kavels, liggen vast. De kavels op de woonvelden in het zuidelijke deelgebied zijn niet afgebakend, maar flexibel in te delen. Dat betekent dat de kopers van de kavel zelf en met elkaar de grens bepalen tussen de verschillende kavels. Verschillende kavelgroottes zijn mogelijk. Wel is er een minimumgrootte vastgelegd. Voor de twee-onder-één-kapwoningen is de kavel minimaal 250 vierkante meter groot. Voor de vrijstaande woningen geldt minimaal 350 vierkante meter. Grotere kavels zijn dus mogelijk. De afmeting van de individuele kavels is afhankelijk van de wensen van de kopers. Voorwaarde is wel dat er geen grond overblijft.

De kavels die de gemeente nu te koop aanbiedt, zijn gelegen op drie woonvelden; veld 1, veld 2 en veld 3.



Op woonveld 1 en 2 is per woonveld plaats voor maximaal drie woningen. Hoeveel woningen er op dit woonveld daadwerkelijk worden gerealiseerd, is afhankelijk van het aantal gegadigden voor twee-onder-één-kap woningen. Op woonveld 3 worden vier vrijstaande woningen gebouwd. Er zijn drie scenario's mogelijk:

- 1** Op zowel woonveld 1 als op woonveld 2 worden twee twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd en een vrijstaande woning. Op woonveld 3 komen vier vrijstaande woningen.
- 2** Op zowel woonveld 1 als 2 worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Op woonveld 3 komen vier vrijstaande woningen.
- 3** Op woonveld 1 of woonveld 2 worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Op het andere woonveld komen dan twee twee-onder-één-kapwoningen en een vrijstaande woning. Op woonveld 3 komen vier vrijstaande woningen. Dit is een combinatie van scenario 1 en 2.

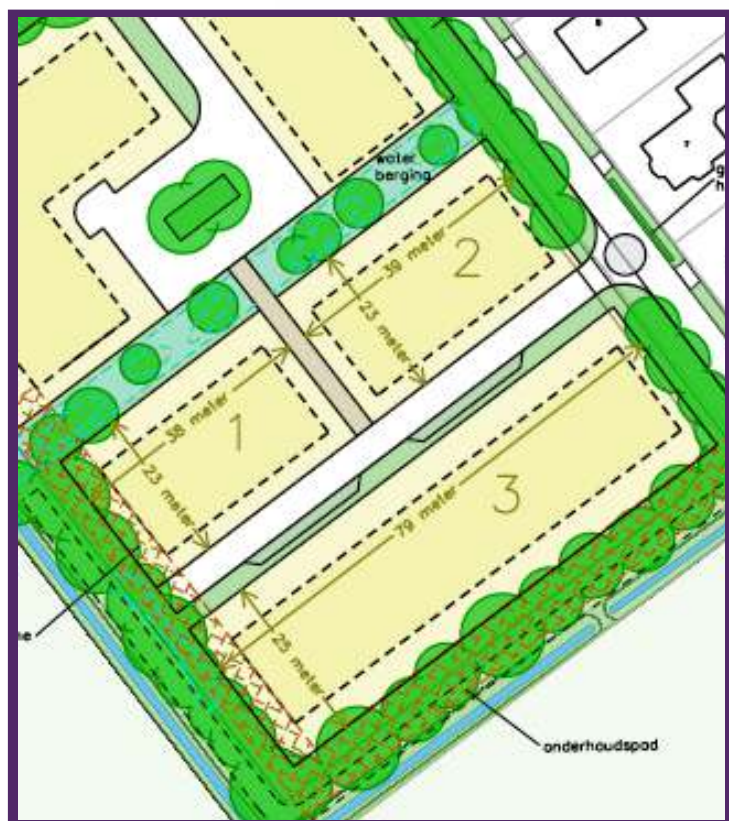


Op de afbeeldingen hierboven zijn ter illustratie voorbeelden van mogelijke verkavelingen weergegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



3.1 Kavelkenmerken

De minimale kavelgrootte is voor een kavel voor een twee-onder-één-kapwoning 250 vierkante meter. Voor een vrijstaande woning is deze grootte 350 vierkante meter. Deze minimale kavelgrootte heeft invloed op de verdeling van de woonvelden.



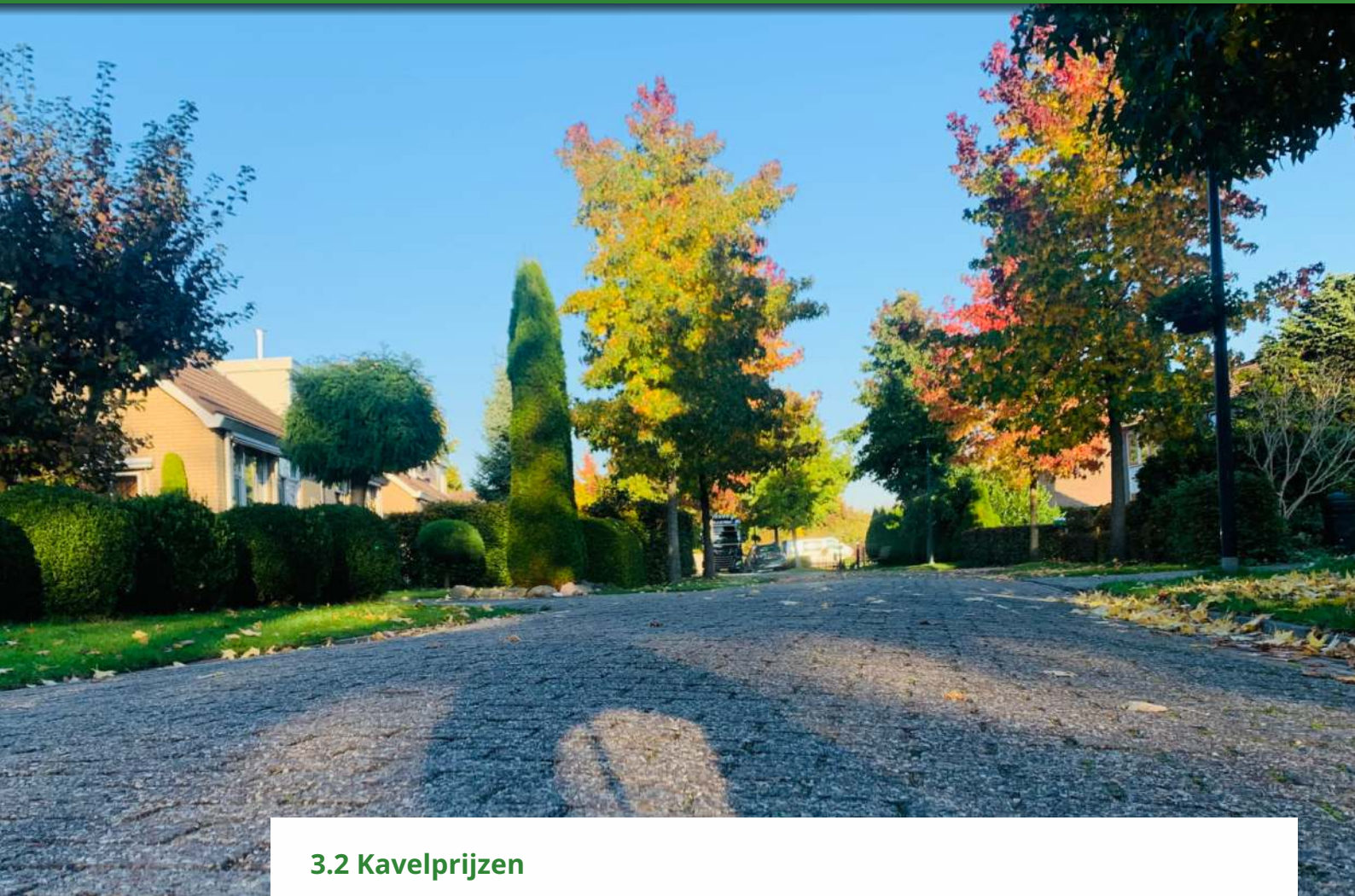
Woonvelden 1 en 2

Op woonvelden 1 en 2 is circa 905 vierkante meter te verdelen. Als er sprake is van scenario 1, dan komen op dit woonveld drie woningen. De kavelgrootte is dan tussen de 250 en 278 vierkante meter voor de twee-onder-één-kapwoningen en tussen de 350 en 405 vierkante meter voor de vrijstaande woning.

Is er sprake van scenario 2, dan worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze kavels zijn dan tussen de 350 en 555 vierkante meter groot.

Woonveld 3

Op woonveld 3 is ca. 2.018 vierkante meter voor vier woningen beschikbaar. Dit leidt tot een gemiddelde kavelgrootte van circa 504 vierkante meter. Uiteraard is dit woonveld in het uiterste geval ook te verkavelen in drie kavels van elk 350 vierkante meter en een kavel van 968 vierkante meter.



3.2 Kavelprijzen

De exacte omvang van de kavels ligt nog niet vast. De begrenzing ervan komt tot stand door samenwerking tussen de kopers van de kavels. Omdat de omvang van de kavels nog niet vaststaat, kan er geen grondprijs per kavel worden gegeven. De grondprijs wordt berekend aan de hand van onderstaande grondprijzen per vierkante meter.

Type woning	Grondprijs* per m ² ex. btw	Grondprijs* per m ² incl. btw
Twee-onder-één-kap	€ 140,00	€ 163,35
Vrijstaand		
Eerste 500 m ²	€ 155,00	€ 187,50
Volgende 250 m ²	€ 120,00	€ 145,20
Volgende m ²	€ 90,00	€ 108,90

**gehanteerde grondprijzen in 2021 en 2022*

Rekenvoorbeeld:

Op basis van bovenstaande grondprijzen kost een kavel van 250 vierkante meter voor een twee-onder-één-kapwoning € 40.837,50, inclusief btw; $250 \times € 163,35$.

Een kavel van 350 vierkante meter voor een vrijstaande woning kost € 65.625,00 inclusief btw; $350 \times € 187,50$.

Een kavel van 800 vierkante meter voor een vrijstaande woning kost € 135.520,00 inclusief btw; $500 \times € 187,50 + 250 \times € 145,20 + 50 \times € 108,90$.

In bijlage 1 staan kavelprijzen die horen bij verschillende (fictieve) kaveloppervlaktes.



4. RICHTLIJNEN BEBOUWING

Voor de bebouwing zijn richtlijnen bepaald. In dit hoofdstuk staan de belangrijkste richtlijnen. Voor een totaaloverzicht is het aan te raden het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan te lezen.

Het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.1 Hoofdregels

De volgende hoofdregels gelden:

- De breedte van de woning mag niet minder dan vijf meter zijn. Daarnaast mag de afstand van de vrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan drie meter bedragen. Dit geldt ook voor de afstand voor de vrijstaande zijde van de twee-onder-één-kapwoningen.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan vierenhalve meter. De dakhelling mag niet minder dan 25 en niet meer dan 60 graden bedragen.
- Er wordt geen gasleiding aangelegd. De woning moet dus op een andere wijze worden verwarmd, bijvoorbeeld met een warmtepomp.
- Het plaatsen van een unit voor tijdelijke bewoning is niet toegestaan.

4.2 Maximale bouwhoogte en uitstraling

De woning bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met kap, passend bij de woningen uit de omgeving. De goothoogte is maximaal vierenhalve meter. Bijgebouwen zijn te allen tijde ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm boven een rechthoekige of uit rechthoeken samengestelde plattegrond. De hoofdvorm is geënt op ambachtelijke en traditionele bouw.

4.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De architectuur van de bijgebouwen is in stijl met de architectuur van het hoofdgebouw. Gevels van bijgebouwen worden opgetrokken uit steenachtig materiaal zoals baksteen in warme, natuurlijke tinten - (donker)rood of roodbruin, - of uit hout. Het dak wordt gedekt met niet-spiegelende pannen in rood of antraciet. Dakramen en dakkapellen dienen in aantal en omvang te worden beperkt.

Een eigen identiteit van het hoofdgebouw kan bereikt worden door de toepassing van onder andere kleine dakkapellen. Het bij dakkapellen toepassen van afwijkende gevel- of dakmaterialen of kleuren draagt bij aan het creëren van een eigen identiteit. Eigentijdse materialen voor de bijgebouwen, ondergeschikt aan het hoofdgebouw, kunnen eveneens bijdragen aan een eigen identiteit. Voor het bijgebouw kan zowel gekozen worden voor een dakvorm passend bij de dakvorm van het hoofdgebouw als voor een plat dak.



Toepassing dakkapel



Toepassing kleinschalige dakkapel



Dakkapel met houten elementen



Bijgebouw met houten topgevel



Bijgebouw met houten en pannen gevel



Toepassing dakkapel met houtaccenten



Bijgebouw met houten gevel



Bijgebouw met houten en rieten dak



Bijgebouw met houten gevel en plat dak

4.4 Erfafscheiding

Bij hoeksituaties dienen de erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied, integraal mee te worden ontworpen. Erfafscheiding van voor- en zijtuinen, die grenst aan het openbaar gebied worden voorzien van lage groene erfafscheiding, zoals een lage haag of een laag hekwerk met begroeiing. Erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn dient maximaal één meter hoog te zijn. Achter de voorgevelrooilijn mag de erfafscheiding tot twee meter hoog zijn. Voor een erfafscheiding die niet grenst aan het openbaar gebied, kan worden gekozen voor een groene erfafscheiding door middel van bijvoorbeeld een hoge haag. Daarbij wordt rekening gehouden met privacy.



Lage groene erfafscheiding



Hekwerk met klimop



Hekwerk met planten



Hekwerk met klimop en leibomen



Hoge haag als erfafscheiding



Groene erfafscheiding



Bloemrijk grasland



Bloemrijk grasland in brede bermen



Verlaagd maaiveld t.b.v. waterberging

4.5 Groen

Het groen langs de Jodenweg blijft behouden en wordt aangevuld met groenblijvers. Langs de andere zijden wordt het plangebied omzoomd door een groenbuffer. In het zuidelijk deel wordt de woonstraat begeleid door een vier meter brede groenstrook. Het noordelijk deel krijgt de uitstraling van een hofje met een groenstrook in het midden. De wadi waarmee het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied van elkaar worden gescheiden zorgt ook voor groen en draagt bij aan de biodiversiteit in het plangebied.



5. PROCEDURE UITGIFTE

Voor het in aanmerking komen voor een kavel in Vledderveen en vervolgens te kunnen bouwen, dienen meerdere stappen te worden genomen:

Stappen	Data en termijnen
Stap 1: Inschrijven	De inschrijving start op 22 november 2021 en loopt tot en met 5 december 2021 .
Stap 2: Kaveltoewijzing	Bij voldoende inschrijvingen wordt een lotingsavond georganiseerd op woensdag 22 december 2021 .
Stap 3: Reserveringsovereenkomst	Na de toewijzing van de bouwka­vel ontvangt de koper een reserveringsovereenkomst. Deze overeenkomst dient voor akkoord te worden ondertekend en binnen twee weken te worden geretourneerd aan de gemeente. Heeft de gemeente de reserveringsovereenkomst niet binnen twee weken ontvangen, dan vervalt de kavelreservering en is de gemeente vrij deze voor iemand anders te reserveren. Met ondertekening van de reserveringsovereenkomst is de kavel gedurende vier maanden voor de gegadigde gereserveerd. Binnen twee weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de reserveringsvergoeding van € 1.200 (ex btw) te worden voldaan.

Stappen	Data en termijnen
Stap 4a: Overleggen met andere kopers t.b.v. verkaveling Stap 4b: Vastleggen van de verkaveling	Na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst gaat de koper met de toekomstige burens in gesprek om tot een overeenstemming te komen m.b.t. de ligging van de zijgrenzen. Indien de zijgrenzen van de kavels nog niet zijn vastgesteld, zal in de eerste maand na ondertekening van de reserveringsovereenkomst een akkoord moeten zijn bereikt met de burens over de ligging van de zijgrens.
Stap 5: Vooroverleg omgevingsvergunning	Het ontwerp moet binnen vier maanden na datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst zijn ingediend bij de gemeente.
Stap 6: Koopovereenkomst	Na positief advies uit het vooroverleg wordt de koopovereenkomst getekend.
Stap 7: Aanvragen omgevingsvergunning	Deze aanvraag moet binnen vier weken na dagtekening van de koopovereenkomst zijn ingediend.
Stap 8: Levering	Het passeren van de akte van levering dient uiterlijk plaats te vinden binnen vier weken nadat de koper in het bezit is gekomen van een bruikbare omgevingsvergunning. Uiterlijk op de datum van het passeren van de akte van levering dient de koper het restant van de koopsom te voldoen, onder verrekening van de door de koper betaalde reserveringsvergoeding en bijkomende kosten. Door het passeren van de akte van levering wordt de koper de eigenaar van de bouwkaavel.
Stap 9: Start bouw	Binnen 1 jaar na de aktepassering dient met de bouw van de woning te zijn gestart.

5.1 Inschrijving en loting

Via de gemeentelijke website of door middel van een papieren inschrijfformulier (op te halen op het gemeentehuis) kunnen belangstellenden zich inschrijven voor een kavel in Vledderveen. Vooraf dient een keuze te worden gemaakt of er interesse is in een kavel voor een vrijstaande woning of voor een twee-onder-één-kapwoning. Hiervoor is tot en met 5 december 2021 de tijd. Binnen deze termijn maakt het niet uit op welke dag de belangstellende zich inschrijft. Hierna zal, bij voldoende inschrijvingen, een lotingsavond worden georganiseerd op woensdag 22 december 2021*. De inschrijvers ontvangen tijdig informatie over de locatie en het tijdstip van deze avond.

**De loting kan alleen doorgaan als er op dat moment een onherroepelijk bestemmingsplan is. Indien niemand in beroep gaat tegen het bestemmingsplan, is het bestemmingsplan per 15 december 2021 onherroepelijk en kan de loting op 22 december 2021 plaatsvinden. Als er wel iemand in beroep gaat, wordt contact opgenomen met de inschrijvers voor het afspreken van een andere datum.*

Per persoon of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend. Inschrijvers die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. De gemeente behoudt zich het recht voor beide inschrijvingen ongeldig te verklaren indien hieraan niet wordt voldaan.

Twee-onder-één-kapwoning

Geïnteresseerden in een kavel voor een twee-onder-één-kapwoning geven dit aan in het inschrijfformulier. Ook is er de mogelijkheid om de medebouwer te benoemen. Een medebouwer is de directe buur, de persoon die de andere kant van de twee-onder-één-kapwoning gaat (laten) bouwen. Uiteraard moet de medebouwer zelf ook een inschrijfformulier invullen en inleveren. Inschrijvingen voor een twee-onder-één-kapwoning waarop een medebouwer is benoemd, hebben bij de loting voorrang op inschrijvingen zonder medebouwer.

Bent u geïnteresseerd?

Bij de bouw kavels die bedoeld zijn voor de bouw van twee-onder-één kap woning, zijn dus 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 bouw kavels. 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.

Vrijstaande woning

Als u interesse heeft voor een kavel voor een vrijstaande woning, geeft u dit aan op het inschrijfformulier.

De loting

De loting vindt plaats door een notaris of door een vertegenwoordiger van de gemeente.

Eerst zal de loting voor de kavels voor twee-onder-één-kapwoningen plaatsvinden. Indien er inschrijvers zijn met een medebouwer, zullen deze eerst worden geloot. Daarna volgt de loting van de inschrijvers zonder medebouwer.

Vervolgens vindt de loting voor de kavels voor vrijstaande woningen plaats. Als er niet genoeg gegadigden zijn voor twee-onder-één-kap woningen, zullen deze kavels vrijkomen voor een vrijstaande woning.

Als u als eerste wordt geloot, mag u als eerste een plek op een woonveld kiezen. Degene die als tweede wordt geloot, mag als tweede een plek kiezen, enzovoorts. Indien er meer inschrijvers zijn dan er kavels zijn, of als de gewenste kavel al bezet is, wordt een reservelijst aangemaakt. De volgorde op de reservelijst wordt ook op de lotingsavond bepaald.

Na de loting bepalen de inschrijvers die zijn ingeloot, onderling de kavelgrootte. Voor kavels die nog niet zijn verloot, beslist de gemeente mee.

De overige kavels die na de lotingsavond niet zijn verloot, komen weer vrij op de markt. Deze kavels worden te koop aangeboden volgens het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'. U kunt contact opnemen met de gemeente om na de loting deze kavels te reserveren.

De loting is alleen toegankelijk voor personen die zich hebben ingeschreven. De locatie en het tijdstip waarop de loting plaatsvindt, wordt na de sluitingstermijn van de inschrijving aan de gegadigden medegedeeld. Het lotingsreglement staat uitgebreid beschreven op de website van de gemeente Westerveld.

5.2 Reserveringsovereenkomst

Na de toewijzing van de bouwkael 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. Met ondertekening van de reserveringsovereenkomst is de kavel gedurende vier maanden voor u gereserveerd.

Binnen twee weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient u de reserveringsvergoeding van 1.200 euro (ex btw) te voldoen. Hiervoor ontvangt u een factuur. Als de betaling niet tijdig gebeurt, is er geen reserveringsovereenkomst gesloten. De betrokken kavel wordt vervolgens aan de gegadigden van de reservelijst aangeboden (indien aanwezig).

In de reserveringsovereenkomst worden naam en adres van de gegadigde en het kavelnummer opgenomen en geregeld. Indien de zijgrenzen van de kavels nog niet zijn vastgesteld, zal in de eerste maand na ondertekening van de reserveringsovereenkomst een akkoord moeten zijn bereikt met de bureu over de ligging van de zijgrens. Als binnen deze termijn geen akkoord wordt bereikt, geeft dit aanleiding om de reserveringsovereenkomst te ontbinden, waarbij de betaalde reserveringsvergoeding wordt gerestitueerd.

Als in alle andere gevallen de reserveringsovereenkomst niet leidt tot verkoop en levering van de kavel aan de gegadigde, dan vindt geen restitutie plaats van de reserveringsvergoeding.

U vindt een concept van de reserveringsovereenkomst op de gemeentelijke website: www.gemeentewesterveld.nl/vledderveen. Deze overeenkomst is ook op te vragen bij het taakveld Grondzaken & Vastgoed van de gemeente Westerveld.

5.3 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 laten toetsen door de gemeente via een aanvraag vooroverleg. U, of uw architect of aannemer namens 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 vier maanden na datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst zijn ingediend bij de gemeente Westerveld. Slechts met schriftelijke toestemming van de gemeente kan op deze termijn eventueel een uitzondering worden gemaakt. De kosten van het vooroverleg zijn voor de aanvrager.

5.4 Koopovereenkomst

Zodra in het vooroverleg een positief advies wordt gegeven, wordt u een koopovereenkomst aangeboden. De Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007 zijn op de koop van toepassing.

U moet binnen twee weken na ontvangst van de koopovereenkomst aan de gemeente schriftelijk kenbaar 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 reserveringsvergoeding die al is betaald, wordt in dat geval niet aan u terugbetaald.

Als de koopovereenkomst die door u voor akkoord is ondertekend, 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. De betaalde reserveringsvergoeding wordt verrekend met de koopsom bij de notaris bij de levering van de bouwka­vel. Als koper mag u zelf uw notaris kiezen.

5.5 Aanvragen omgevingsvergunning

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. Deze aanvraag moet binnen vier weken na dagtekening van de koopovereenkomst zijn ingediend. 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 meer een opgave van de begrote kosten (exclusief BTW) van het bouwwerk vereist. De gemeente gaat er vanuit dat het bouwwerk door erkende bedrijven wordt gerealiseerd.

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. De aanvraag is ontvankelijk en wordt in behandeling genomen als alle vereiste tekeningen en gegevens zijn toegevoegd. De aanvraag kan worden verleend als deze voldoet aan de geldende regelgeving. 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, dan zijn hieraan ook kosten verbonden. Deze kosten staan ook vermeld in de legesverordening.

5.6 Oplevering

Voor het moment van overdracht, en voordat u naar de notaris gaat, bieden wij u de gelegenheid om de gekochte kavel te inspecteren. De hoekpunten van de kavel worden eenmalig in het veld aangegeven door het plaatsen van houten pikketten of vergelijkbare materialen. De kosten voor het opnieuw uitzetten van de grenzen via het Kadaster zijn na deze oplevering voor rekening van de koper.

5.7 Naar de notaris

Na oplevering en nadat de omgevingsvergunning is verleend en er sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning, dient u zelf een afspraak te maken met de notaris 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 drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst. 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 bijkomende kosten. Door het passeren van de akte van levering wordt u de eigenaar van de bouwka­vel. In overleg kan een andere termijn worden afgesproken. In dat geval zal vanaf drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst tot aan het moment van levering een rente van 1,5 procent worden gerekend over het aankoopbedrag.

Voor vragen, opmerkingen of meer informatie kunt u contact opnemen met het taakveld grondzaken van de gemeente. Dit kan via telefoonnummer 140521 of het mailadres info@gemeentewesterveld.nl o.v.v. bouwkavels Vledderveen. Of kijk op de site van de gemeente www.gemeentewesterveld.nl/Vledderveen.



Tot slot

Deze informatiegids 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 gids. De vermelde informatie is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om u in te schrijven op een bouwkaavel. 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 wijzigingen aan te brengen.

Bijlage 1

Grondprijs kavels bij fictieve verkaveling

Om u een idee te geven van de kavelprijzen wordt hieronder een fictieve verkaveling aangehouden van de verschillende woonvelden. Deze verkaveling is fictief omdat de kavelkopers zelf invloed hebben op de grootte van de kavel.

De grondprijzen per vierkante meter worden in hoofdstuk 3 aangegeven.

Woonveld 1 ca. 905 m²

	Woningtype	Oppervlakte	Grondprijs incl. btw
Kavel 1	Vrijstaand	365 m ²	€ 68.437,50
Kavel 2	2 ^ 1kap	260 m ²	€ 42.471,00
Kavel 3	2 ^ 1kap	280 m ²	€ 45.738,00

Woonveld 2 ca. 905 m²

	Woningtype	Oppervlakte	Grondprijs incl. btw
Kavel 4	Vrijstaand	390 m ²	€ 73.125,00
Kavel 5	Vrijstaand	515 m ²	€ 95.928,00

Woonveld 3 ca 2.018 m²

	Woningtype	Oppervlakte	Grondprijs incl. btw
Kavel 7	Vrijstaand	680 m ²	€ 119.886,00
Kavel 8	Vrijstaand	350 m ²	€ 65.625,00
Kavel 9	Vrijstaand	400 m ²	€ 75.000,00
Kavel 10	Vrijstaand	588 m ²	€ 106.527,60

Bijlage 2

Samenvatting Uitgiftevoorwaarden en lotingsreglement

Voor Vledderveen heeft de gemeente een serie van spelregels vastgesteld om het verkoopproces in goede banen te leiden. In het kort gaat de kaveltoewijzing en uitgifte zoals hieronder beschreven. De volledige uitgiftevoorwaarden zijn te vinden op www.gemeentewesterveld.nl/Vledderveen.

Inschrijving algemeen

- Inschrijven via inschrijfformulier.
- Alleen inschrijven als u 18 jaar of ouder bent.
- Alleen inschrijven als u de kavel zelf wilt bewonen.
- Per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend.
- Interesse in kavel voor vrijstaande- of twee-onder-één-kapwoning bij inschrijving aangeven.

Loting

- Bij meerdere inschrijvingen, gaat de toewijzing van de kavel via een loting.
- Er vinden aparte lotingen plaats voor de kavels voor de twee-onder-één-kapwoningen en de kavels voor de vrijstaande woningen.
- Inschrijvingen voor een twee-onder-één-kapwoning waarop een medebouwer is benoemd, hebben bij de loting voorrang op inschrijvingen zonder medebouwer.

Reservelijst

- Als een inschrijver voor zijn gewenste kavel wordt uitgeloot, kan hij/zij op een reservelijst komen.
- Als de koop van een kavel niet door gaat, wordt deze kavel aan de eerste op de reservelijst aangeboden.
- Als deze de kavel niet wenst, of niet tijdig reageert, wordt de kavel aan de volgende op de lijst aangeboden, etc.
- Als alle kavels zijn verkocht, wordt de reservelijst opgeheven.

Vervolfase

- Als niet alle kavels tijdens de loting worden verkocht, worden de overige kavels volgens het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt' verkocht.
- Bepalend voor de volgorde is de datum. Als twee kopers voor dezelfde kavel zich op dezelfde datum inschrijven, zal een loting plaatsvinden.

Aankoop bouwka­vel

- Na ondertekening van de reserveringsovereenkomst wordt een reserveringsbijdrage van 1.200 euro betaald.
- Hierna heeft de koper vier maanden de tijd om tot een voorlopig ontwerp te komen.
- Binnen de eerste maand van reservering dient koper met de bure­n de zijgrens van de kavel te bepalen. Indien geen akkoord wordt bereikt, kan dit reden zijn om de reserveringsovereenkomst te ontbinden.
- Binnen de reserveringsperiode wordt een bouwplan gemaakt en een vooroverleg gevoerd om het voorlopig ontwerp te toetsen.
- Na een positief advies in het vooroverleg wordt de koopovereenkomst getekend.
- Na ondertekening van de koopovereenkomst wordt de omgevingsvergunning aangevraagd.
- De overdracht en betaling vinden plaats bij de notaris, binnen drie maanden na het sluiten van de koopovereenkomst.
- Als de overdracht niet binnen deze termijn plaats kan vinden, wordt 1,5 procent rente gerekend over het aankoopbedrag.

