

GEMEENTE STEENWIJKERLAND

Informatiebrochure kaveluitgifte woningbouwkavels

Blokzijl – Noordermaten 4 – Fase A

2024

Versie maart 2024

Inhoud

1.	Het plangebied Blokzijl Noordermaten 4.....	4
1.1	Plangebied	4
1.2	Algemeen.....	4
2.	Gronduitgifte.....	5
2.1	Verkavelingsplan	5
2.2	Verkoopprijs kavels	5
2.3	Uitgifte kavels.....	6
2.4	Individuele inschrijving.....	6
2.5	Duo-inschrijving.....	6
2.6	Inschrijvingsprocedure	7
2.7	De toewijzingsprocedure.....	8
2.8	Kavelwinkel.....	9
3.	Procedure van optie tot verkoop.....	10
3.1	Optie op een kavel.....	10
3.2	Verkoopvoorwaarden.....	10
3.3	Verplichting zelfbewoning.....	10
3.4	Grondwaterstand / kruipruimteloos bouwen advies.....	10
3.5	Verklaring rond bodemgesteldheid.....	11
3.6	Bouwrijpe grond	11
3.7	Grootte van de bouwkavels	11
3.8	Verrekening vierkante meters.....	11
3.9	Kosten met betrekking tot verkoop, overdracht en levering.....	12
3.10	Kadastrale inmeting, splitsing en/of aanvraag voorlopig perceel.....	12
3.11	Uitzetten kavel	12
3.12	Eigendomsoverdracht	12
3.13	Grondrente nieuwe stijl (erfpacht)	12
3.14	Medebouwer.....	13
4.	De procedure voor een omgevingsvergunning Bouw	14
4.1	Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan)	14
4.2	Beeldkwaliteitsplan	14
4.3	Vooroverleg	14
4.4	Omgevingsvergunning	15

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

4.5	Wet Kwaliteitsborging (WKB)	15
4.6	Bouwmelding.....	16
4.7	Leges.....	16
5.	Bijkomende zaken.....	17
5.1	Parkeren	17
5.2	Opslag bouwafval en bouwverkeer.....	17
5.3	Riolering.....	17
5.4	Uitweg	17
5.5	Kabels en leidingen.....	18
5.6	Aardgasvrij bouwen.....	18
5.7	Woonrijp maken.....	18
5.8	Woonconsulent	18
5.9	Brochure	18

BIJLAGE I	Verkavelingstekening
BIJLAGE II	Beeldkwaliteitsplan
BIJLAGE III	Bestemmingsplankaart
BIJLAGE IV	Bestemmingsplanregels
BIJLAGE V	Concept inrichting openbare ruimte

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

1. Het plangebied Blokzijl Noordermaten 4

1.1 PLANGEBIED

Het plangebied is onderdeel van de uitbreiding Noordermaten van Blokzijl en ligt in het westelijke deel van de wijk. De Noordermaten is een uitbreidingswijk die ten zuiden van het historische centrum van Blokzijl ligt. De wijk is de afgelopen decennia in verschillende fasen tot stand gekomen. Met de invulling van het plangebied wordt de laatste fase van de wijk gerealiseerd. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het Verbindingskanaal, aan de oost- en zuidzijde door respectievelijk de Burgemeester Coldeweyweg en de Burgemeester Van Ommerenweg en aan de westzijde door de Vollenhoofsedijk en de bestaande bebouwing daaraan. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 80 woningen. Op dit moment wordt gewerkt aan een zoeklocatie voor een schoollocatie. Deze locatie is gelegen tegenover kavel 1 en 2 in het uit te geven plangebied. In deze eerste uitgiftefase worden 13 kavels aangeboden gelegen langs de Burgemeester Van Ommerenweg en de Pietertje Snoeckweg.

Deze informatiebrochure is bedoeld om u te informeren over de uitgifte van deze kavels. Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

1.2 ALGEMEEN

Wilt u graag een kavel kopen? En een huis bouwen? Hoe pakt u dat aan, waar let u op en waar moet u rekening mee houden? Het is vaak een langdurig traject. Er komt heel wat bij kijken en een goede voorbereiding is dan ook belangrijk.

Uw budget is misschien wel het allerbelangrijkste: wat kunt u lenen en vooral wat wilt u lenen? Informeer naar uw mogelijkheden bij uw geldverstrekker voordat u besluit om in te schrijven. Naast budget zijn uw woonwensen natuurlijk ook van belang: vormgeving, grootte van de woning, materiaalkeuze, maar ook de inrichting van het huis en de tuin zijn factoren waar rekening mee moet worden gehouden.

Een architect of een bouwbedrijf kan u helpen om op basis van uw wensen een woningontwerp te maken. Bent u tevreden met het ontwerp, dan kunt u uw omgevingsvergunning aanvragen. Wanneer u voor de aankoop van de kavel en/of de bouw van de woning een lening in de vorm van een hypotheek gaat afsluiten, moet u er rekening mee houden dat hypotheekverstrekkers hier veel tijd voor nodig zijn. Vaak moet u (één van) de volgende documenten aanleveren:

- de ondertekende verkoopovereenkomst voor de kavel (deze sluit u af met de gemeente)
- aanneemovereenkomst (deze overeenkomst sluit u met uw aannemer/bouwbedrijf)
- omgevingsvergunning (besluit op uw vergunningaanvraag van de gemeente)
- onherroepelijke omgevingsvergunning (na verstrijken van de bezwaartermijn van 6 weken na bekendmaking van het besluit).

Wij raden u aan u goed te laten informeren en de termijnen goed in de gaten te houden.

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

2. Gronduitgifte

2.1 VERKAVELINGSPLAN

Op de verkavelingstekening (bijlage I) kunt u zien welke kavels er worden uitgegeven en wat de ligging is van deze kavels.

Het gaat in totaal om dertien (13) kavels, waarvan drie bestemd zijn voor de bouw van een vrijstaande woning en tien kavels bestemd voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning.

Voor zes kavels, bestemd voor de bouw van een twee-onder-een kapwoning, is het alleen mogelijk om met een medebouwer in te schrijven. Deze kavels zijn hieronder aangeduid met de term duo-inschrijving.

2.2 VERKOOPPRIJS KAVELS

Hieronder staat de verkoopprijs per kavel inclusief BTW vermeld. Het gaat hier om prijspeil 2024.

Bouwkavel	Inschrijving	Type woning	Oppervlakte (circa)	<u>Kavelprijzen incl 21% BTW</u>
Bouwkavel 1	Individueel	2-onder-1 kap	324 m ²	€ 88.209,00
Bouwkavel 2	Individueel	2-onder-1 kap	422 m ²	€ 114.889,50
Bouwkavel 3	Individueel	vrijstaand	336 m ²	€ 97.574,40
Bouwkavel 4	Duo-inschrijving	2-onder-1 kap	318 m ²	€ 86.575,50
Bouwkavel 5	Duo-inschrijving	2-onder-1 kap	346 m ²	€ 94.198,50
Bouwkavel 6	Duo-inschrijving	2-onder-1 kap	368 m ²	€ 100.188,00
Bouwkavel 7	Duo-inschrijving	2-onder-1 kap	385 m ²	€ 104.816,25
Bouwkavel 8	Duo-inschrijving	2-onder-1 kap	396 m ²	€ 107.811,00
Bouwkavel 9	Duo-inschrijving	2-onder-1 kap	402 m ²	€ 109.444,50
Bouwkavel 10	Individueel	vrijstaand	481 m ²	€ 139.682,40
Bouwkavel 11	Individueel	vrijstaand	470 m ²	€ 136.488,00
Bouwkavel 12	Individueel	2-onder-1 kap	376 m ²	€ 102.366,00
Bouwkavel 13	Individueel	2-onder-1 kap	352 m ²	€ 95.832,00

Opbouw kavelprijzen

De kavelprijzen voor woningbouwkavels in de gemeente Steenwijkerland zijn gebaseerd op de grondprijs per m². De grondprijs wordt per plan vastgesteld. Voor Blokzijl zijn de grondprijzen per m² in 2024:

De m² prijs voor een kavel geschikt voor een twee-onder-een-kap woning € 225,- exclusief btw en € 272,25 inclusief btw.

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

De m² prijs voor een kavel geschikt voor een vrijstaande woning bedraagt € 240,- exclusief btw en € 290,40 inclusief btw.

Kosten koper

De vermelde kavelprijzen zijn kosten koper. Dit betekent dat alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en aflevering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale inmeting, voor rekening zijn van de koper.

Indexering grondprijs

De m² prijs wordt elk jaar opnieuw geïndexeerd. Heeft u een geldige optie op de kavel? Dan is de prijs hierin vermeld, uiterlijk geldig tot de datum waarop de optie loopt. Wilt u de kavel aankopen voor dit bedrag? Dan kunt u een verzoek indienen om de kavel te kopen. Bent u later dan de datum genoemd in de optiebrief? Dan kan het zijn dat de geïndexeerde m² prijs in rekening wordt gebracht.

2.3 UITGIFTE KAVELS

Woningbouwkavels die niet eerder zijn uitgegeven, worden door middel van een speciale procedure uitgegeven. Deze procedure is vastgelegd in het "Uitgiftebeleid woningbouwkavels gemeente Steenwijkerland 2013 (hierna: het Uitgiftebeleid)". De uitgifteprocedure bestaat uit een inschrijvingsprocedure (2.6) en een toewijzingsprocedure (2.7). Op lokaleregelgeving.overheid.nl kunt u deze inzien. Zoek hierbij op de woorden Uitgiftebeleid woningbouwkavels Steenwijkerland.

Alle kavels die de procedure hebben doorlopen en niet zijn verkocht, komen in de kavelwinkel (www.steenwijkerland.nl) terecht. Voor deze kavels geldt het principe "Wie het eerst komt, wie het eerst maalt". In artikel 2.8 vindt u meer informatie over de kavelwinkel. De kavels worden voor een periode van twee weken aangeboden in de kavelwinkel. Na deze periode worden de kavels, samen met kavels bestemd voor rijwoningen (zie de grijs gekleurde kavels op de verkavelingstekening in bijlage I), aangeboden aan een projectontwikkelaar voor ontwikkeling.

2.4 INDIVIDUELE INSCHRIJVING

Een individuele inschrijving betekent, een inschrijving van één huishouden. U kunt zich, eventueel met uw partner, inschrijven en daarbij uw voorkeur aangeven voor minimaal één en maximaal 3 kavels.

Dit is mogelijk voor de kavels bestemd voor een vrijstaande woning met kavelnummer 3, 10 en 11.

Daarnaast is dit mogelijk voor de kavels bestemd voor een twee-onder-een-kapwoning met kavelnummer 1, 2, 12 en 13.

Op het formulier vult u de gegevens van uzelf en eventueel uw partner in.

2.5 DUO-INSCHRIJVING

Voor een aantal kavels is het uitsluitend mogelijk om als duo in te schrijven. Een duo-inschrijving betekent, één gezamenlijke inschrijving voor 2 kavels. U kunt zich, eventueel met uw partner, inschrijven samen met een medebouwer en de eventuele partner.

Dit is mogelijk voor de gezamenlijke (duo) kavels 4 en 5, de kavels 6 en 7 en de kavels 8 en 9.

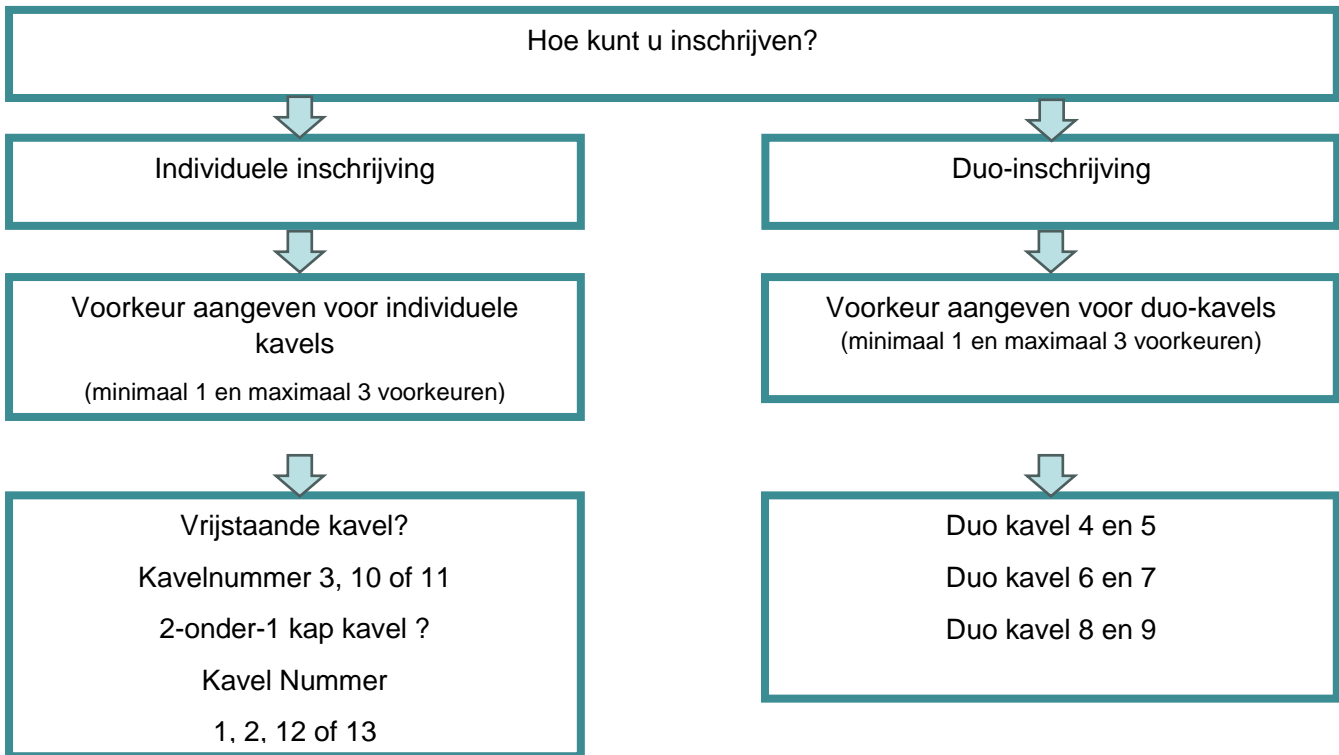
Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Op het formulier vult u in met wie u de twee-onder-een-kapwoning gaat bouwen. Daarnaast is het belangrijk om met uw duo-inschrijver af te stemmen wie voorkeur heeft voor welke kavel.

2.6 INSCHRIJVINGSPROCEDURE

De inschrijvingsprocedure voor de kavels (zie het Uitgiftebeleid onder A) gaat als volgt:

- Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 maart 2024 besloten om 13 kavels uit te geven. De inschrijfperiode loopt van 2 april 2024 t/m 29 april 2024. Inschrijven kan dus niet continu en alleen gedurende de aangegeven periode.
- Er wordt in ieder geval twee keer in het plaatselijk huis-aan-huisblad gepubliceerd dat er kan worden ingeschreven op de bouwkavels. Op de website www.steenwijkerland.nl is nadere informatie te vinden. Het inschrijfformulier is beschikbaar gedurende de inschrijfperiode.
- De inschrijving is persoonlijk en per (toekomstig) huishouden is slechts één inschrijving mogelijk. Een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, kan zich inschrijven.



- Het is niet mogelijk om in te schrijven op een duo- kavel en een individuele kavel.
- U kunt zich inschrijven door het formulier van de gemeente in te vullen. Deze is te vinden op de website onder https://www.steenwijkerland.nl/Inwoners/Wonen_in_Steenwijkerland/Wonen/Woningbouwlocaties
Let op, de inschrijving dient uiterlijk op 29 april 2024 door de gemeente te zijn ontvangen. Niet tijdig ingediende formulieren worden niet in behandeling genomen. Na ontvangst worden de inschrijfformulieren gecontroleerd op volledigheid.

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

- Bij uw inschrijving kunt u uw voorkeur aangeven voor minimaal één en maximaal drie bouwkavels. De volgorde van uw voorkeur is van belang voor de toewijzing van een kavel. Bij een duo-inschrijving dienen de inschrijvers onderling hun voorkeur voor een van de duo kavels aan te geven. Dit kan bij elke voorkeur ingevuld worden.

2.7 DE TOEWIJZINGSPROCEDURE

Vervolgens geschiedt de toewijzing van de woningbouwkavels overeenkomstig de hierna beschreven procedure:

- Als er slechts één gegadigde de voorkeur heeft uitgesproken voor een bepaalde kavel, dan wordt de betreffende kavel direct aan deze gegadigde toegewezen.
- Zijn er meerdere gegadigden met een eerste voorkeur voor één en dezelfde kavel, dan zal er een loting plaatsvinden onder deze gegadigden.
- De loting zal in het bijzijn van een notaris worden verricht. De gegadigden worden voor de loting uitgenodigd.
- De gegadigde die als eerste wordt ingeloot, krijgt de kavel toegewezen. Vervolgens worden er nog twee gegadigden geloot, respectievelijk als eerste en tweede reserve kandidaat. Wanneer de gegadigde die de kavel toegewezen heeft gekregen niet verder wil of kan met de kavel, dan zal de kavel aan de eerste reserve kandidaat worden toegewezen. Indien de eerste reserve kandidaat ook afvalt, dan zal de kavel worden toegewezen aan de tweede reserve kandidaat.
- Als er geen eerste voorkeuren zijn binnengekomen voor een kavel, dan zal gekeken worden naar de tweede voorkeur van de gegadigden die nog geen andere kavel toegewezen hebben gekregen.
- Heeft een gegadigde als enige zijn tweede voorkeur uitgesproken voor een bepaalde kavel en is hij niet voor de kavel van zijn eerste voorkeur in aanmerking gekomen, dan wordt de betreffende kavel aan hem toegewezen.
- Zijn er echter meerdere deelnemers met een tweede voorkeur voor de betreffende kavel, dan zal er een loting plaatsvinden onder deze gegadigden. Vervolgens worden nog twee reservekandidaten geloot, voor zover mogelijk.
- Als een reserve kandidaat voor een bepaalde kavel alsnog voor de kavel van zijn eerste voorkeur ingeloot wordt, vervalt zijn reservekandidaatschap, tenzij hij de toewijzing van die kavel afwijst. Dan blijft hij reserve kandidaat.
- Deze handeling wordt zo nodig herhaald voor de derde voorkeur, in ieder geval totdat alle kavels zijn uitgegeven. De uitslag op basis van de loting is bindend en tegen de aldus verkregen indeling kan dan ook geen bezwaar worden ingediend. De kavels mogen onderling niet worden geruild.
- De uitslag van de loting wordt schriftelijk bevestigd aan iedere gegadigde die zich heeft ingeschreven. Na de toewijzing van de kavels worden opties verleend voor de kavels. Een optie is drie maanden geldig. Deze optie kan onder bepaalde voorwaarden eenmalig

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

worden verlengd. Binnen de optieperiode kan naar aanleiding van de vraag van de optant een aanbod door de gemeente gedaan worden in de vorm van een verkoopovereenkomst of erfpachtovereenkomst.

- Als de optant het aanbod van de gemeente aanvaardt, kan hij dit kenbaar maken door de overeenkomst binnen 4 weken te ondertekenen en terug te sturen naar de gemeente. Vervolgens wordt de overeenkomst namens de gemeente getekend. De gemeente stuurt dan een door alle partijen ondertekend exemplaar naar de koper en naar de notaris.
- Wanneer bij een duo-inschrijving één van de inschrijvers zich op enig moment terugtrekt vervalt de inschrijving van de andere inschrijver. Beide kavels komen weer beschikbaar.
- Uitgangspunt is dat ondertekening plaats vindt binnen zes maanden na datering van de brief die de door beide partijen getekende verkoopovereenkomst begeleidt.

2.8 KAVELWINKEL

Kavels die bovenstaande procedure(s) hebben doorlopen en die, om wat voor reden dan ook, niet kunnen worden toegewezen of verkocht, komen in de Kavelwinkel terecht. Zodra deze kavels in de Kavelwinkel staan, zijn deze beschikbaar voor een ieder die geïnteresseerd is in deze kavels. De kavels bestemd voor een twee-onder-een-kapwoning zijn beschikbaar tot en met woensdag 29 mei 2024. De kavels waar op dat moment geen interesse in is, worden aangeboden aan een projectontwikkelaar, samen met de kavels bestemd voor de rijwoningen.

In de Kavelwinkel geldt het principe “Wie het eerst komt, wie het eerst maalt”. Een kavel is (tijdelijk) niet meer beschikbaar wanneer deze in optie is uitgegeven (of is verkocht).

De laatste stand van zaken is te vinden op de website www.steenwijkerland.nl.

Om in aanmerking te komen voor deze kavel dient u een mail te sturen aan kavels@steenwijkerland.nl.

3. Procedure van optie tot verkoop

3.1 OPTIE OP EEN KAVEL

Wanneer u een kavel toegewezen krijgt (of wanneer u via de kavelwinkel geïnteresseerd bent in een beschikbare kavel), dan is het mogelijk om een optie te krijgen op de betreffende kavel. Een optie is kosteloos en is drie maanden geldig. Dit stelt u in staat om te onderzoeken of uw woonwensen (financieel) haalbaar zijn voor deze kavel.

Als u binnen de optieperiode van drie maanden aangeeft dat u de kavel wenst te kopen, dan krijgt u een verkoopovereenkomst toegestuurd. Doet u dit niet, dan vervalt de optie en is de kavel weer beschikbaar voor andere geïnteresseerden.

3.2 VERKOOPVOORWAARDEN

De verkoop vindt plaats onder de voorwaarden zoals omschreven in het bijzondere deel van de overeenkomst met de titel “verkoopovereenkomst” (waarin o.a. de namen van partijen, de omschrijving van de te verkopen onroerende zaak, de verkoopprijs en de bijzondere voorwaarden staan) en de algemene voorwaarden zoals omschreven in de “Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Steenwijkerland van 8 mei 2007. U kunt de algemene voorwaarden vinden via lokaleregelgeving.overheid.nl. Zoekt u in de titel naar Voorwaarden verkoop onroerende zaken Steenwijkerland.

3.3 VERPLICHTING ZELFBEWONING

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten dat bij de verkoop van deze woningbouwkavels door de gemeente een verplichting tot zelfbewoning en een verbod op doorverkoop wordt opgenomen in de verkoopovereenkomst.

Als u een kavel koopt, dan bent u verplicht om uw (toekomstige) woning gedurende twee jaar lang zelf te bewonen en mag u de kavel en woning twee jaar lang (gerekend vanaf het moment dat u in het huis gaat wonen) niet doorverkopen en in eigendom overdragen.

3.4 GRONDWATERSTAND / KRUIPRUIMTELOOS BOUWEN ADVIES

Het plangebied bevindt zich in een omgeving met veel oppervlaktewater. De ondergrond bestaat voornamelijk uit veen en klei. Dit zijn grondsoorten die het water minder snel kunnen afvoeren. Daarnaast wordt het plangebied klimaat robuust ingericht waarbij het regenwater in de daarvoor bestemde vijver wordt vastgehouden en daarna pas afgevoerd. Door deze omstandigheden verdient het omgaan met grondwater extra aandacht. Een manier om mogelijk overtollig grondwater af te voeren is het toepassen van drainage rond de fundering van uw woning, hiermee bereikt u dat eventueel water in uw kruipruimte afgevoerd kan worden. De drainage kan u aansluiten op de erfscheidingsput van het HWA-riool. Hier worden bijvoorbeeld ook de regenpijpen op aangesloten. Een andere manier om met hogere grondwaterstanden om te gaan is door kruipruimteeloos te bouwen. Dit is een veel voorkomende manier van bouwen in gebieden met risico op een (tijdelijke) hogere grondwaterstand. Laat u ook adviseren over het toepassen van drainage in uw tuin.

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

3.5 VERKLARING ROND BODEMGESTELDHEID

Voordat de gemeente overgaat tot levering van de bouwgrond, laat zij de bodem onderzoeken op eventuele bodemverontreiniging. Doel van het onderzoek is om te kijken of er geen stoffen in de grond aanwezig zijn die de grond ongeschikt maken voor het doel waarvoor zij bestemd is. De onderzoeksresultaten worden in een rapport vastgelegd. In het rapport staat vermeld welke concentraties van bepaalde stoffen zich in de bodem bevinden en of deze concentraties zodanig zijn dat dit het gebruik van de grond, waarvoor zij bestemd is, belemmert. Dat wil dus niet zeggen dat de grond 100% schoon is. Het is dan ook geen “schone grond verklaring” maar een verklaring dat de grond geschikt is voor het doel waarvoor zij bestemd is, namelijk woningbouw.

Om beter inzicht te krijgen in de algemene kwaliteit van de bodem heeft de gemeente een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door Grondslag Bodemkwaliteitsbureau uit Steenwijk, van welk onderzoek de resultaten zijn vastgelegd in het rapport “Verkennend- en nader bodemonderzoek Noordermaten te Blokzijl versie II d.d. 18 juli 2022” met het projectnummer 35964.

3.6 BOUWRIJPE GROND

De gemeente levert bouwrijpe grond. Bouwrijpe grond houdt in dat de grond op het moment van levering geschikt is om te bouwen. Dat betekent dat de noodzakelijke bouwwegen zijn aangelegd, de kabels en leidingen liggen in de openbare grond (aansluiting van de woning op het netwerk moet u zelf regelen en komt voor eigen rekening). De kavels worden lager dan het straatpeil aangelegd in de bouwrijpe situatie. Vervolgens wordt de woning gebouwd met of zonder kruipruimte en niet elke woning heeft hetzelfde vloerpeil. Kortom, zodra de woning gereed is zal blijken of op de kavel uiteindelijk grond aangevoerd of juist afgevoerd moet worden. Dit “pas maken” van het verschil aan benodigde grond op de kavel is voor rekening van de koper.

3.7 GROOTTE VAN DE BOUWKAVELS

De grootte van de bouwkaavel staat in principe vast omdat er wordt gewerkt met een zogenaamde vastgestelde verkaveling. In een op basis van het omgevingsplan (bestemmingsplan) uitgewerkte tekening zijn de ligging en de afmeting van de kavels vastgelegd. Ook gelden er voorschriften t.a.v. de onderlinge afstand die tussen de woonhuizen vrij moet blijven.

3.8 VERREKENING VIERKANTE METERS

Indien er een verschil is tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente in de verkoopovereenkomst wordt aangegeven, kan dat geen aanleiding geven tot verrekening.

Er vindt geen verrekening plaats als zich een afwijking voordoet tussen de grootte, zoals die door de gemeente is geleverd en de grootte, zoals die uiteindelijk door de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers is bepaald.

De feitelijke omschrijving van het te verkopen perceel in de verkoopovereenkomst of de akte van levering is bepalend. De vermelding van de oppervlakte in de verkoopovereenkomst dient slechts als aanduiding van hoe groot de oppervlakte van het perceel ongeveer is. Het gegeven dat de prijs wordt gesteld op een bepaald bedrag per vierkante meter doet hieraan niet af.

Koper koopt namelijk een bepaald perceel grond en niet een bepaald aantal vierkante meters. Bij woningbouw kavels worden de te verkopen kavels met kennelijke tekenen in het terrein aangegeven. Na de eigendomsoverdracht berust het risico voor de instandhouding van de

uitgezette punten bij de koper. Dit houdt onder andere in, dat de kosten van een op verzoek van de koper herhaalde uitzetting voor rekening van koper zijn.

3.9 KOSTEN MET BETREKKING TOT VERKOOP, OVERDRACHT EN LEVERING

De koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente, dan wel overige kosten, moeten zijn voldaan bij het passeren van de notariële akte aan de notaris die de akte verlijdt. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van koper.

3.10 KADASTRALE INMETING, SPLITSING EN/OF AANVRAAG VOORLOPIG PERCEEL

Het kadaster biedt meerdere mogelijkheden om het perceel in te meten.

In de meeste gevallen is het verreweg de goedkoopste optie om het perceel door het kadaster in te laten meten voordat u bij de notaris bent geweest en voordat u eigenaar bent geworden van de kavel. De notaris kan voor u, bij het kadaster, een splitsing aanvragen van het grotere kadastrale perceel (waar uw kavel onderdeel van uitmaakt). Het kadaster komt dan voor de notariële aktepassering langs om de kavel in te meten en een definitief kadastraal nummer te geven.

Heeft u de verkoopovereenkomst door beide partijen getekend ontvangen? Dan kunt u, of uw notaris, een verzoek om splitsing bij het kadaster aanvragen. Het kadaster heeft circa 20 werkdagen nodig om dit proces af te ronden.

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met het kadaster, telefoonnummer 088 - 183 22 00.

3.11 UITZETTEN KAVEL

Voordat het kadaster langs komt, maar in elk geval voordat de notariële akte gepasseerd wordt, zorgt de gemeente er in elk geval voor dat de kavel in het veld wordt uitgezet door middel van piketpaaltjes. Afhankelijk van welke mogelijkheid wordt gekozen om het perceel in te meten zal het uitzetten voor de aktepassering plaatsvinden of voordat het kadaster langs komt.

3.12 EIGENDOMSOVERDRACHT

Nadat u de verkoopovereenkomst heeft ondertekend en terug heeft gestuurd naar de gemeente, wordt de overeenkomst mede namens de gemeente ondertekend. Daarna krijgt u een mede door de gemeente ondertekend exemplaar van de verkoopovereenkomst toegestuurd. Ook stuurt de gemeente een exemplaar van de ondertekende verkoopovereenkomst naar de notaris. Binnen de in de verkoopovereenkomst genoemde termijn na het verzenden van de ondertekende verkoopovereenkomst, dient de notariële akte van levering te worden ondertekend. U kunt zelf contact opnemen met de notaris om hiervoor een afspraak te maken. Na de ondertekening van de akte, zal de notaris ervoor zorgen dat de akte wordt ingeschreven in de openbare registers.

3.13 GRONDRENTENIEUWE STIJL (ERFPACHT)

Sinds 2007 bestaat het instrument "Grondrente Nieuwe Stijl". Dit is een service-instrument waarbij de gemeente bij de uitgifte van woningbouwkavels de mogelijkheid biedt om deze niet aan te kopen maar in erfpacht te verkrijgen. Voorwaarde is dat u Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft verkregen. De kavel zal voor een periode van 30 jaar, tegen een vaststaande canon (periodieke vergoeding), in erfpacht uitgegeven worden met daaraan gekoppeld een afhankelijk

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

recht van opstal. Als erfpachter heeft u de mogelijkheid om alsnog volledig eigenaar van de kavel te worden. Dit kan wanneer u minimaal twee jaar als bewoner staat ingeschreven op dit adres. Wanneer u geïnteresseerd bent in erfpacht, kunt u gedurende de optietermijn vrijblijvend een rekenvoorbeeld aanvragen via kavels@steenwijkerland.nl.

3.14 MEDEBOUWER

Voor een twee-onder-een-kapwoning zijn twee bouwers nodig. Samen met uw medebouwer gaat u bepalen wat u wilt bouwen en welke aannemer u kiest. De gemeente heeft tot doel om de verkoopovereenkomsten gelijktijdig aan te bieden, waardoor de diverse procedures en termijnen op elkaar aansluiten. Hiermee wordt bedoeld op de omgevingsaanvraag bouw, de inmeting bij het kadaster en de levering bij de notaris.

4. De procedure voor een omgevingsvergunning Bouw

4.1 OMGEVINGSPLAN (VOORHEEN BESTEMMINGSPLAN)

Wellicht heeft u al een bouwkaavel op het oog. Dan wilt u natuurlijk weten wat u daar kunt bouwen. Hiervoor heeft u het uitwerkingsplan 'Blokzijl – Noordermaten 4' bouw- en gebruiksvoorschriften nodig. In omgevingsplan Blokzijl – Noordermaten 4 staan deze regels, voor het gebruik van de grond (de kavel) en de bouwvoorschriften van het hoofdgebouw (de woning) en de bijbehorende bouwwerken (bijv. bijgebouwen en erfafscheidingen). In dit geval zijn de kavels bestemd als 'Wonen'. U kunt het omgevingsplan bekijken op www.omgevingswet.overheid.nl. Klik op de groene button 'regels op de kaart', klik op 'document zoeken' en vervolgens toetst u de naam van het omgevingsplan in. Klik dan op de gewenste locatie in de plattegrond en dan ziet u rechts de belangrijkste informatie. Als u op 'bouwvlak' gaat staan ziet u de omvang van het bouwvlak en klikt u op de bestemming 'Wonen' dan ziet u de regels en gebruiksvoorschriften.

Naast de regels in het omgevingsplan dient u bij het ontwerp ook rekening te houden met het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2). In bijlage 3 en 4 zijn de gegevens uit het omgevingsplan (bestemmingsplan kaart bijlage 3 en bijlage 4 de bestemmingsplanregels) te zien.

4.2 BEELDKWALITEITSPLAN

Naast de regels in het omgevingsplan dient u bij het ontwerp ook rekening te houden met het beeldkwaliteitsplan. Hierin staan regels opgenomen die gaan om de situering en de vormgeving maar ook de detaillering, materialen en kleurstellingen. Deze zijn belangrijk voor het ontwerp van uw plan.

Er is gekozen voor een beeldkwaliteitsplan in een korte en bondige opzet. Deze volgt in grote lijnen de structuur van het beeldkwaliteitsplan van de eerdere fasen in Noordermaten. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is meer eenheid en daardoor samenhang in het bebouwingbeeld te krijgen. Dat wordt met name bereikt door de kleurstelling en materiaalkeuze voor de dakbedekking en de gevels voor te schrijven.

De erfafscheiding die grenzen aan het openbaar gebied maken deel uit van het ontwerp voor de woning of worden in de vorm van streekeigen beplanting uitgevoerd (hagen). Ook voor de openbare ruimte wordt alvast een keuze gemaakt voor de toe te passen materialen en kleurstellingen.

4.3 VOOROVERLEG

Als u met uw architect, aannemer, geldverstrekker en eventueel uw medebouwer overeenstemming heeft over de bouw van uw woning, dan heeft u een omgevingsvergunning nodig. Veelal geldt dat u bij het ontwikkelen van uw plan ook uw erfafscheiding, bijgebouwen of parkeergelegenheid moet mee-ontwerpen.

Wij adviseren u, voordat u een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, een verzoek om een vooroverleg in te dienen. Dit kan digitaal via www.omgevingswet.overheid.nl. Dit is niet verplicht, maar met een vooroverleg kunt u op voorhand de vergunbaarheid van uw conceptplan onderzoeken. Uw plan wordt dan getoetst aan het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Op basis van deze toetsing ontvangt u een schriftelijke beoordeling. Hierna kunt u vervolgens, met de verwerking van eventuele opmerkingen, uw plan definitief uitwerken tot een aanvraag omgevingsvergunning. Houd er rekening mee dat voor het behandelen van uw vooroverleg geen termijnen staan.

Voor het vooroverleg worden leges (zie artikel 3.4.) in rekening gebracht. Dient u uiteindelijk een definitieve omgevingsvergunning in, dan worden de leges van het vooroverleg in mindering gebracht op de leges van de definitieve aanvraag.

4.4 OMGEVINGSVERGUNNING

Het indienen van een definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning moet digitaal via de website: www.omgevingsloket.nl Een belangrijke voorwaarde bij het verlenen van de vergunning is dat de aanvraag ontvankelijk wordt ingediend. Dit betekent dat alle gegevens bij een aanvraag zitten die daarvoor wettelijk zijn bepaald. Wordt een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvankelijk ingediend, dan hebben wij maximaal 8 weken de tijd om een vergunning te verlenen. Deze termijn kan opgeschort worden bij het opvragen van aanvullende gegevens als de aanvraag niet ontvankelijk is en kan eventueel éénmaal verlengd worden met 6 weken. Eén dag na het verlenen van uw omgevingsvergunning begint de bezwarentermin van 6 weken en wordt het besluit gepubliceerd en ter inzage gelegd. Dit betekent dat u rekening moet houden met in principe 14 weken voor de vergunningprocedure.

Wanneer er geen bezwaar wordt gemaakt tegen uw vergunning is deze onherroepelijk. Hierna volgt de bouwmelding, waarin u tezamen met uw kwaliteitsborger, de technische bouwkwaliiteit van uw woning aantoonbaar waarborgt.

Een vergunning aanvragen kunt u overigens doen vóóordat u eigenaar bent van de kavel. Let wel, bij een twee-onder-een-kapwoning moeten beide kavels zijn overgedragen voordat met de bouw gestart mag worden.

Heeft u nog vragen over het omgevingsplan, vergunning, bouw mogelijkheden etc.? Neemt u dan contact op met de medewerkers vergunningverlening via het telefoonnummer 14-0521.

4.5 WET KWALITEITSBORGING (WKB)

Per 1 januari 2024 geldt naast de nieuwe Omgevingswet ook de Wet Kwaliteitsborging (Wkb), die als doel heeft de bouwkwaliiteit te verbeteren. Het Bouwbesluit 2012 gaat daarin over naar het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voorheen moest uw woning voldoen aan de bouwvoorschriften in het Bouwbesluit en werd het bouwplan bij een aanvraag omgevingsvergunning door de gemeente getoetst en toezicht op gehouden tijdens de bouw. Met de komst van de Wet Kwaliteitsborging wordt deze toetsing en toezicht door de gemeente aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) verplaatst naar een onafhankelijke partij, de zogenoemde kwaliteitsborger. Deze onafhankelijke kwaliteitsborger dient door u als initiatiefnemer ingehuurd te worden.

4.6 BOUWMELDING

Als u een omgevingsvergunning heeft ontvangen en u heeft een kwaliteitsborger ingehuurd, dient u minimaal 4 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwmelding in via www.omgevingsloket.nl. Hierbij dient u (of de gemachtigde kwaliteitsborger) een risicobeoordeling en borgingsplan bij te voegen die door de kwaliteitsborger is opgesteld. Er mag niet eerder gestart worden nadat de gemeente deze melding heeft geaccepteerd. Als uw omgevingsvergunning onherroepelijk is, uw bouwmelding is geaccepteerd én u de kavel ook op naam heeft, wordt uw woning in het terrein uitgezet.

Tijdens de bouw controleert uw kwaliteitsborger de kwaliteit van uw bouwwerk en of aan het borgingsplan wordt voldaan. Minimaal 2 weken voordat u de woning gaat betrekken dient u via de eerder ingediende bouwmelding in het Omgevingsloket, de gereed melding en verklaring van de kwaliteitsborger in. Binnen 2 weken hoort u van de gemeente of alles akkoord is en gereed is voor bewoning.

Een vergunning aanvragen kunt u doen vóórdat u eigenaar bent van de kavel. Als uw vergunning onherroepelijk is én u de kavel ook op naam heeft, wordt uw woning in het terrein uitgezet. U kunt nu starten met de bouw!

4.7 LEGES

De gemeentelijke leges zijn kosten die aan u in rekening worden gebracht voor het verlenen van verschillende diensten door en namens het gemeentebestuur. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht die afhankelijk zijn van de hoogte van de bouwkosten. Onder de bouwkosten wordt de aannemingsom dan wel de bouwsom (exclusief BTW) gerekend. Daarbij moet worden uitgegaan van uitvoering van alle werkzaamheden door derden (bijvoorbeeld aannemer), ook als er sprake is van zelfwerkzaamheden.

Het team Vergunningverlening (onderdeel van afdeling Inwoners en Ondernemers) beoordeelt of de hoogte van de opgegeven bouwkosten aannemelijk zijn en kan eventueel hogere bouwkosten vaststellen. Elk jaar worden in de legesverordening opnieuw de tarieven voor de omgevingsvergunning om te bouwen vastgesteld.

5. Bijkomende zaken

5.1 PARKEREN

Er moet op eigen erf worden geparkeerd. Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen krijgen de voortuinen een afmeting die het mogelijk maakt twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

5.2 OPSLAG BOUWAFVAL EN BOUWVERKEER

Bouwafval dient op eigen terrein eventueel binnen een hekwerk te worden opgeslagen. Dit om te voorkomen dat het wegwaait of kinderen er mee gaan spelen. Ook blijkt elke keer weer dat bouwafval op openbaar terrein naderhand van “niemand” is en de gemeente het dan moet afvoeren. De gemeente zal erop letten dat dit voorschrift wordt nageleefd. Ook bouwmaterialen en tijdelijk overtollige grond dienen op eigen terrein te worden opgeslagen en dus niet op openbaar terrein of op het perceel van de buurman die nog niet aan het bouwen is.

De koper van een kavel is verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan de openbare voorzieningen zoals trottoir, berm, rijweg, buizen, leidingen en/of kabels als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer.

5.3 RIOLERING

De koper van een kavel moet zelf onderzoek doen naar het in het plan toegepaste rioleringsstelsel. Hemelwater wordt op enkele kavels alleen bovengronds afgevoerd.

Aansluitingen van afval-, hemel- en grondwater dienen overeenkomstig het ter plaatse toegepaste gemeentelijk rioolstelsel te worden gerealiseerd. In de kavelprijs is een bedrag verwerkt wegens aansluitkosten op de riolering, gerekend van het aansluitpunt tot aan de gemeentelijke leiding. De plaats van de aansluiting wordt door de gemeente bepaald en zal ca. 0,50 m op particuliere grond gerealiseerd worden. De aansluitingskosten op de riolering, gerekend vanaf het gemeentelijke aansluitpunt tot aan de woning komen voor rekening van de koper.

5.4 UITWEG

Door en voor rekening van de gemeente wordt eenmalig één uitweg met door de gemeente vastgestelde afmetingen en materialen naar het verkochte aangelegd, gerekend vanaf de openbare ruimte tot aan de kavelgrens. De locatie van de inrit wordt door de gemeente bepaald. Vooraf aan de werkzaamheden kunt u contact opnemen met de gemeente over deze locatie.

Meerkosten als gevolg van door de koper gewenste aanpassingen van de aan te leggen uitweg, komen voor rekening van koper. Voor het aanleggen en het wijzigen van een uitweg van en naar de openbare ruimte is een melding vereist.

Via deze link

https://www.steenwijkerland.nl/Inwoners/bouwen_en_wonen/Bouwen_en_vergunningen/Melding_inrit_oprit kunt u een formulier op de website van de gemeente downloaden, waarmee u een melding kunt doen.

5.5 KABELS EN LEIDINGEN

Aansluitingen voor water, elektra, telefoon, CAI en dergelijke zijn tegenwoordig onmisbaar in een woning. De aanleg voor deze voorzieningen op eigen terrein wordt niet door de gemeente geregeld, dit is een zaak voor de nutsbedrijven. Het aanbrengen van deze voorzieningen kunt u het beste gelijktijdig met de aanvraag van de bouwvergunning regelen of laten regelen. U kunt ook alle aansluitingen regelen via Centraal Meldpunt Aansluitingen (www.mijnaansluiting.nl).

5.6 AARDGASVRIJ BOUWEN

Als u een vergunning indient voor een nieuw gebouw – bijvoorbeeld een nieuwbouwwoning of een klein bedrijf – dan moet u aardgasvrij bouwen. U krijgt dan namelijk geen aansluiting op het gasnet meer. En dat betekent dat u gebruik moet maken van andere, duurzame energiebronnen.

5.7 WOONRIJP MAKEN

Woonrijp maken is het definitief gereedmaken van de openbare ruimte ten behoeve van de gerealiseerde woningen. U moet daarbij denken aan werkzaamheden zoals het aanleggen van de definitieve bestrating, straatverlichting, groenvoorzieningen enzovoorts. Het woonrijp maken van het plan zal in fases gebeuren en is afhankelijk van de verkoop van de kavels c.q. woningen. U dient derhalve rekening te houden met het feit dat het woonrijp maken niet onmiddellijk plaatsvindt nadat uw woning gereed is.

5.8 WOONCONSULENT

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met de woonconsulent, Marijke Dam. Zij is woonconsulent van de gemeente Steenwijkerland en helpt u graag verder. U kunt haar op maandag, dinsdag en donderdag bereiken via kavels@steenwijkerland.nl of via 0521-53 85 00.

5.9 BROCHURE

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatie kunnen daarom geen rechten worden ontleend.