

vrijstaand | twee-onder-een-kap

Bouw je droomhuis in Olst



buitengewoonwonen
in **Zonnekamp Oost**



wonen in
Olst Wijhe

www.woneninolst-wijhe.nl

een buitenkans voor buitenmensen

buitengewoonwonen in Zonnekamp Oost

In Olst-Wijhe woon je heerlijk buiten, met goede voorzieningen in de buurt. Winkels, sportclubs, scholen, kinderopvang, muziekles, leuke evenementen, de trein en de bus. Alle dagelijkse voorzieningen vind je op een steenworp afstand. Je woont er veilig en betaalbaar. Kinderen kunnen naar hartenlust spelen op straat of in een van de vele speeltuinen. In Olst-Wijhe kun je alles vinden wat het leven aangenaam en plezierig maakt. Mis je toch iets? Vanuit Wijhe rijdt je in een klein kwartiertje naar Zwolle en vanuit Olst is het tien minuten naar Deventer. De trein brengt je elk half uur naar beide steden.

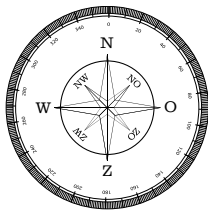


Het plan

Wil je zelf een huis bouwen in het karakteristieke dorp Olst? Dat kan in de wijk Zonnekamp Oost. Het bos, het landelijk gebied, de landgoederen en de IJssel om de hoek en toch dicht bij het centrum. De wijk is ruim opgezet en ligt aan de zuidzijde van Olst. Het is een gebied waar variatie in woningen, duurzaamheid en natuurlijke elementen zijn samengebracht. Aan de oostkant van de wijk is een grote natuurspeeltuin aangelegd. Kinderen kunnen hier heerlijk spelen in een groene omgeving met materialen uit de natuur en fietsen over de heuvels van de crossbaan. Ook is er een afgeschermd hondenuitlaatgebied, waar uw viervoeter kan spelen.

Wil je ook op deze bijzondere plek je eigen woning bouwen? Lees dan de informatie goed door en schrijf je in voor een woningbouwkael. Je kunt binnen de regels van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zelf bepalen hoe je huis eruit gaat zien. Informatie hierover vind je op www.woneninolst-wijhe.nl.





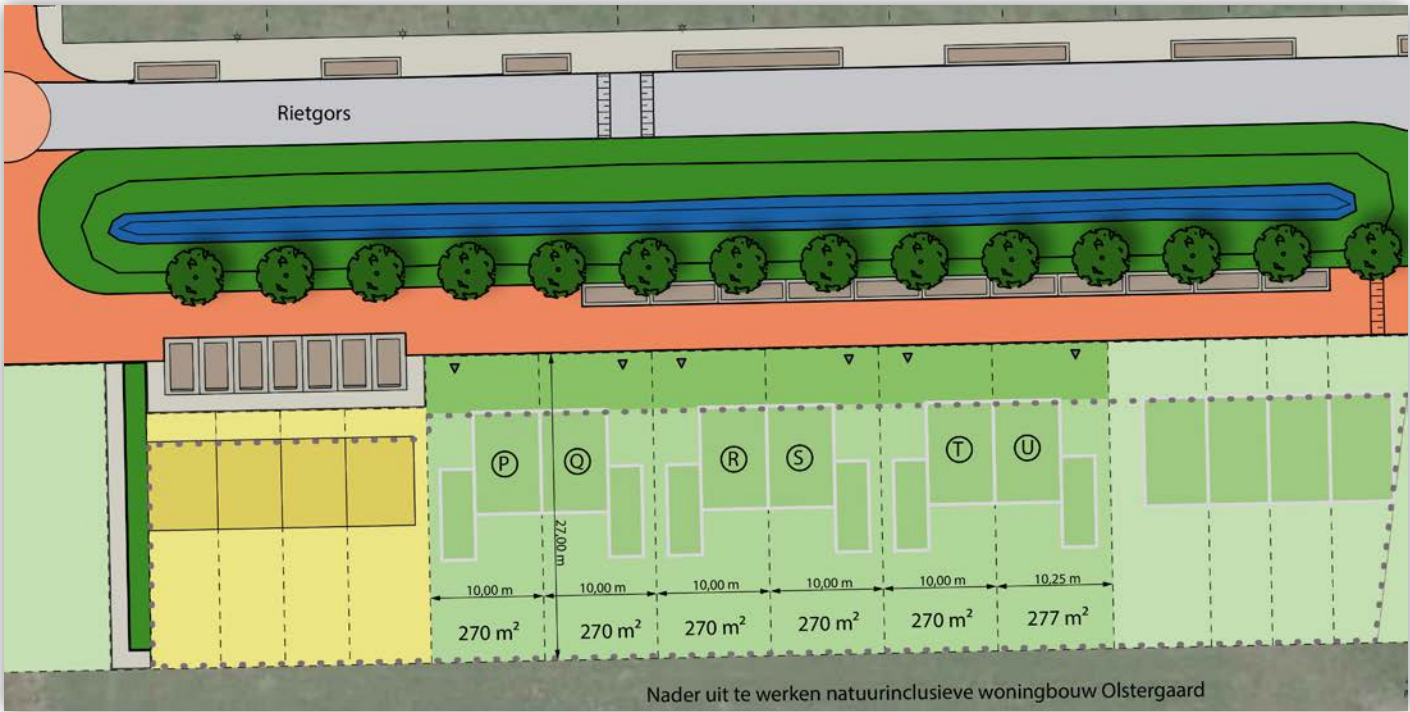
In dit woonveld in de wijk Zonnekamp Oost worden in totaal zes kavels aangeboden.
Hierop kunnen twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd (drie keer twee).

Prijzen bouwkwavels

Kavelaanduiding	Type	Oppervlakte in m²	Prijs exclusief btw en exclusief kosten koper	Prijs inclusief 21% btw en exclusief kosten koper
Rietgors P	2^1-kap	270	€ 66.150	€ 80.041,50
Rietgors Q	2^1-kap	270	€ 66.150	€ 80.041,50
Rietgors R	2^1-kap	270	€ 66.150	€ 80.041,50
Rietgors S	2^1-kap	270	€ 66.150	€ 80.041,50
Rietgors T	2^1-kap	270	€ 66.150	€ 80.041,50
Rietgors U	2^1-kap	277	€ 67.865	€ 82.116,65

Je betaalt geen overdrachtsbelasting.
Richtprijzen voor de bouwkosten van een woning kun je bij een aannemer opvragen.

Onder een twee-onder-een-kapwoning (2^1-kap) wordt verstaan: een woning waarbij het hoofdgebouw is verbonden met het hoofdgebouw van één andere gelijksoortige en gelijkvormige woning (niet zijnde een tussenwoning).



Legenda

- Kavelaanduiding (P t/m U)
- Kaveloppervlakte
- Kavelgrens
- Tuin / bouwgrens bouwvlak
- Voorbeeld bebouwing
- Tuin / bouwgrens bouwvlak
- Te ontwikkelen kavels derden
- Inrit
- Rijbaan straatstenen
- Rijbaan asfalt
- Parkeerplekken
- Uitgegeven kavels (Salland Wonen)
- Ondergrondse container
- Openbaar groen
- Watergang
- Boom
- Voet/fietspad



Verkoopprocedure

Voor de uitgifte en verkoop van deze woningbouwkavels gelden de volgende regelingen:

- **het Kaveluitgiftebeleid 2014**
- **het Lotingsreglement bouwkavels 2011**
- **de Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe 2014**

Deze kun je vinden op de website www.woneninolst-wijhe.nl (kijk bij beleidsstukken wonen).

Inschrijven

Je kunt je inschrijven voor dit project door een inschrijfformulier in te vullen en in te leveren. Je kunt het formulier ook downloaden op de site www.woneninolst-wijhe.nl/zonnekampooost of tijdens openingstijden afhalen bij onze publieksbalie in het gemeentehuis in Wijhe of in het Holstohuis in Olst. Het inschrijfformulier kun je daar ook weer inleveren van **11 tot en met 27 september 2019**. Dit mag ook iemand anders voor je doen. De inschrijfkosten zijn € 50,- die je betaalt bij het inleveren van het inschrijfformulier (pinnen is mogelijk). Kijk voor onze openingstijden op www.olst-wijhe.nl/contact. De loting bepaalt de volgorde van keuze voor een kavel. Het moment van inschrijving maakt hierbij niet uit.

Inschrijvingsvoorwaarden in het kort

Onze gemeente heeft beperkte ruimtelijke groeimogelijkheden. Om tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen zijn regels vastgesteld voor de inschrijving en toewijzing van bouwkavels.

a) Deelname gebeurt door indiening van een volledig, onvoorwaardelijk ingevuld en ondertekend inschrijfformulier tijdens de inschrijfperiode (van 11 september 2019 tot en met 27 september 2019) bij de publieksbalie van het gemeentehuis of Holstohuis. Aan het indienen van dit formulier kunnen geen rechten tot reservering worden ontleend. Elk formulier wordt door ons getoetst aan de inschrijvingsvoorwaarden. Inschrijving per fax, e-mail, telefoon of anderszins is niet mogelijk.

- b) Inschrijving wordt alleen geaccepteerd als de belangstellende 18 jaar of ouder is.
- c) Per (voornemen tot) samenwoning kan één inschrijving worden gedaan en wordt dus slechts één inschrijving geaccepteerd. Onder samenwoning wordt verstaan: zij die bij de bevolkingsadministratie op één adres zijn ingeschreven of zij die voornemens zijn zich in de toekomst op één adres te laten inschrijven.
- d) Voorinschrijvingen zijn niet mogelijk.
- e) Aan eerdere inschrijvingen kunnen geen rechten worden ontleend.
- f) Het meedingen naar een bouwkavel geschiedt uitsluitend ten behoeve van het realiseren van een woning voor zelfbewoning. Het optreden voor en/of namens een opdrachtgever is niet toegestaan. Voor de te bouwen woning geldt de verplichting tot zelfbewoning en een verbod op doorverkoop gedurende twee achtereenvolgende jaren. Er wordt gerekend vanaf de datum waarop de koper als bewoner op het desbetreffende adres is ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Het college van burgemeester en wethouders kan op schriftelijk verzoek ontheffing verlenen op deze verplichting tot zelfbewoning en het verbod op doorverkoop om een aantal expliciet in de algemene gronduitgiftevoorwaarden genoemde redenen (artikel 3.7, lid d).
- g) De gemeente Olst-Wijhe hanteert geen criteria voor sociale en/of economische binding bij de toewijzing van een woningbouwkavel.

Loting

Als je bent ingeschreven en je voldoet aan de criteria, dan word je uitgenodigd voor de

lotingsavond. Er wordt geloot om de volgorde van keuze van een kavel. Als tijdens de lotingsavond jouw naam als eerste wordt getrokken, mag je als eerste een kavel kiezen (binnen een aantal spelregels). Deze kavel wordt dan voor je gereserveerd. De volgende die wordt ingeloot heeft de tweede keus, et cetera. Als blijkt dat jouw keuze niet meer beschikbaar is, dan kun je er voor kiezen om op de reservelijst te worden geplaatst. Als later alsnog een kavel beschikbaar komt (als een reservering ongedaan wordt gemaakt), nemen we contact met je op volgens de volgorde van plaatsing op de reservelijst. Als zich omstandigheden voordoen waarin het lotingsreglement niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders van onze gemeente.

Als je kiest voor een woningbouwkavel voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning en er is geen medebouwer(s), dan moet je een aannemer vinden die bereid is de naastliggende kavel van ons af te nemen, te bebouwen en te verkopen volgens het gemeentelijke kaveluitgiftebeleid.

De lotingsavond vindt plaats op 10 oktober 2019. Na de inschrijfperiode ontvangen de inschrijvers een uitnodiging voor de loting. Als je niet aanwezig kunt zijn, kun je iemand machtigen die namens jou deelneemt aan de loting.

Uitgiftevoorwaarden

Op deze kaveluitgifte zijn de Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014 van toepassing. Deze vind je op onze website. De voorwaarden uit hoofdstuk 1 en 2 zijn altijd van toepassing. In de koopovereenkomst staat welke voorwaarden uit hoofdstuk 3

van toepassing zijn. De verkoopvoorwaarden ontvang je als er tijdens de lotingsavond een kavel voor je wordt gereserveerd.

Vervolg

Als je tijdens de lotingsavond een kavel hebt gereserveerd, ontvang je een koopovereenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaar je dat je de kavel die je hebt gekozen wilt reserveren onder de gestelde voorwaarden. Je betaalt een borgsom van € 250,-. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de koopsom van de kavel als je de kavel daadwerkelijk koopt. Bij het kopen van de bouwkavel ontvang je dit bedrag dus terug. De reservering/toewijzing is strikt persoonlijk en kan niet worden overgedragen.

Je kunt zonder opgave van reden(en) de reservering ongedaan maken tot de uiterste datum waarop de verkoopakte moet worden getekend bij de notaris.

Nadat wij de getekende koopovereenkomst en de borgsom hebben ontvangen, sturen wij je het definitieve verkoopbesluit toe. De verzenddatum van dit verkoopbesluit is belangrijk. Je moet namelijk binnen vier maanden na deze verzenddatum de verkoopakte ondertekenen bij de notaris, waarna je eigenaar bent van de grond. Tot dat moment kun je nog afzien van de aankoop van de kavel. Je ontvangt de betaalde borgsom niet terug als je afziet van de koop.

Wij sturen de getekende overeenkomst en het verkoopbesluit naar de notaris met het verzoek de verkoopakte op te maken. Hij/zij neemt contact met je op om een afspraak te maken voor het ondertekenen van de verkoopakte. Als je om welke reden dan ook besluit de grond niet te kopen, is het verstandig de notaris tijdig op de hoogte te stellen van je besluit, zodat hij/zij geen onnodige kosten maakt en deze aan je doorberekent. Als je later dan bovenbedoelde datum de verkoopakte ondertekent of je besluit later dan deze datum om de reservering ongedaan te maken dan is wettelijke rente verschuldigd (momenteel 2%, maar dit kan van overheidswege wijzigen). Deze wettelijke rente wordt verhoogd met de daarover verschuldigde btw (21%).



Duurzaamheid

Een nieuwbouwwoning heeft veel voordelen. Je kunt je woning helemaal aanpassen aan je eigen wensen, ook op het gebied van duurzaamheid. Bij de bouw van een nieuwe woning is het verstandig en vrij eenvoudig om meteen rekening te houden met de duurzaamheid van de woning.

Denk bijvoorbeeld aan driedubbel glas, goede isolatie, vloerverwarming en/of een warmtepomp. Deze maatregelen zijn goed voor het milieu en het comfort in je woning. Ook verhoogt het de waarde en verkoopbaarheid van je woning in de toekomst.

Aardgasloos bouwen

De Gaswet is in 2018 aangepast. Daarin is onder andere opgenomen dat nieuwbouwwoningen aardgasvrij moeten worden gebouwd. Er zijn diverse mogelijkheden op de markt om je huis en het water zonder aardgas te verwarmen. De ontwikkelingen op dit gebied gaan snel. Laat je goed informeren door de bouwer en/of installateur over de alternatieven voor aardgas. Kies je voor een lucht- en/of bodemenergiesysteem dan geldt vanaf 1 januari 2020 dat de geluidsbelasting op de perceelgrenzen met de burelen niet meer mag bedragen dan 40 dB(A). Om dit te bereiken kun je – indien nodig – een geluidskast om het energiesysteem plaatsen.

Kies je voor de aanleg van een bodemenergiesysteem, dan moet je hiervan melding (laten) doen in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen. Deze melding kun je zelf doen op www.omgevingswet.nl, maar ook laten doen door je aannemer en/of installateur. De Omgevingsdienst IJsselland hanteert een verwerkingsperiode van twee tot vier weken. Als je vragen hebt, kun je terecht bij de afdeling Bodem van de omgevingsdienst via telefoonnummer 088 - 525 1050 of bodem@odijsselland.nl. Vanwege de bescherming van het drinkwater is het op basis van de provinciale milieuverordening niet toegestaan om systemen dieper dan 50 meter minus maaiveld aan te leggen.

Mogelijk aanpassing Bouwbesluit

Mogelijk wordt vanaf 1 januari 2020 het Bouwbesluit aangepast. Vanaf dat moment moet de aanvraag omgevingsvergunning aan de nieuwe eisen voldoen. De aanpassingen zijn onder andere gericht op het

verduurzamen van woningbouw en het verlagen van de hoeveelheid geluid dat een energiesysteem (bijvoorbeeld een warmtepomp) mag maken. Je adviseur of aannemer kan je hierover informeren.

Meer weten?

Kijk eens op

- www.woneninolst-wijhe.nl
- www.huisvolenergie.nl
- www.duurzaamhuis.nl
- <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/investeringsubsidie-duurzame-energie-isde/particulieren/algemeen>
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzaam-bouwen-en-verbouwen/duurzaam-bouwen>

Civieltechnische aspecten

Waar moet je rekening mee houden?

De gemeente heeft de grond voor deze locatie bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat het hoofdriool, de kabels en leidingen en de bouwstraat zijn aangelegd. Tijdens de bouwfase kun je overlast hebben van stof, zand en/of modder en regenwater. De straten, parkeerplaatsen, verlichting en het groen worden aangelegd nadat alle woningen in het plan zijn opgeleverd. Bij twee-onder-een-kapwoningen moet je op eigen terrein ten minste één parkeerplaats aanleggen en in stand houden. Voor het maken van een in-/uitrit en voor de aansluiting op de riolering is toestemming van de gemeente nodig. Hiervoor kun je (eventueel via de aannemer) contact opnemen met de gemeente. De situering van de in-/uitrit is voor twee-onder-een-kapwoningen indicatief op de kaart aangegeven.

Riolering

De riooluitleggers liggen gemiddeld 80 cm onder het maaiveld. Voor de locatie van de uitlegger kun je (eventueel via de aannemer) contact opnemen met de gemeente. De gemeente controleert of de aansluiting op het riool goed is gedaan en of enkel de vuilwaterafvoer is aangesloten. Om deze controle mogelijk te maken moet

de aanvrager dit minimaal 24 uur voor aansluiting melden bij de gemeente.

Het regenwater moet bovengronds worden afgevoerd of (deels) op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Door het watersysteem dat in deze wijk wordt gebruikt, kan het grondwater soms stijgen. Houd er rekening mee dat per vierkante meter dakoppervlak en terreinverharding minimaal 10 liter waterberging gerealiseerd moet worden. Dit is voldoende om de standaard regenbuien op te vangen. Voor extreme buien kun je aan de voorzijde van de woning een overstort maken die het regenwater via het maaiveld naar het openbaar terrein afvoert (niet ondergronds). Er zijn verschillende mogelijkheden om het gebruik van regenwater in het tuinontwerp op te nemen. Je kunt hierbij denken aan grindkoffers of een tijdelijke opvangvijver. Voorbeelden van bovengrondse regenwaterafvoer vind je in de folder 'Regenwater in de tuin' op www.woneninolst-wijhe.nl.

Bodem

De bodem is milieuhygiënisch gezien geschikt bevonden voor de bouw van woningen. Wij gaan ervan uit dat er gewerkt wordt met een gesloten grondbalans. Hierbij moet de grond die vrijkomt uit het graven van de fundering,

kruipruimte en/of kelder over de eigen kavel worden verspreid. Ook grond die tijdelijk vrijkomt moet op de eigen kavel worden opgeslagen. Wij hebben geen gronddepot. Eventuele overtollige grond moet je zelf volgens de regelgeving af (laten) voeren. Je moet ook een sonderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan een aannemer voor je doen.

Grond

Wij adviseren om de grond, na de bouw machinaal om te spitten (min. 1 meter diep). Zo krijg je een goede waterdoorlatende laag.

Veiligheid in de omgeving

Om onveilige situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen moet je de nodige maatregelen treffen. Dit zijn maatregelen om letsel van personen of beschadiging van wel belemmering van wegen, werken of (on)roerende zaken die zich in de omgeving van het bouw- of sloopterrein bevinden te voorkomen. De veroorzaker van schade en of letsel is hiervoor namelijk zelf aansprakelijk. Je zou bijvoorbeeld schroefmortelpalen kunnen gebruiken in plaats van heipalen, waardoor de kans op schade aan de omgeving wordt verkleind.



Bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan

Het bouwplan van je droomwoning toetsen wij aan onder meer het bestemmingsplan "Zonnekamp-Oost, woonveld D" en het beeldkwaliteitsplan dat geldt voor de locatie van deze kavels. Het bestemmingsplan (vooral artikel 6, 'Woongebied') geeft je een indruk van de bouwmogelijkheden. Voor de volledige tekst van het bestemmingsplan verwijzen we naar de originele documenten op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook staat het bestemmingsplan op www.woneninolst-wijhe.nl evenals de bestemmingsplankaart. Kom je er niet uit, heb je vragen over de vergunningprocedure en/of de bouwmogelijkheden of wil je graag een nadere toelichting? Neem dan gerust contact met ons op. Je vindt de contactgegevens achterin deze brochure.

Hoe ga je te werk?

Wij adviseren je een schetsplan te maken van de woning die je wilt gaan bouwen. Dit kan door het invullen van het 'formulier aanvraag toetsing schetsplan' op www.woneninolst-wijhe.nl. Dit schetsplan leg je aan ons voor. Je ontvangt dan een principeoordeel. Hieraan zijn geen kosten verbonden. Zo weet je of wij je plannen, in principe, goedkeuren. Daarmee voorkom je hoge kosten voor het ontwerp van een bouwwerk dat niet past binnen de bouwregels.

Afwijken van het bestemmingsplan

Passen je wensen niet helemaal in het bestemmingsplan? Dan adviseren wij je

om je ideeën aan ons voor te leggen en te bespreken of wij van het bestemmingsplan kunnen en willen afwijken. Het is goed om te weten dat afwijken van het bestemmingsplan gevolgen kan hebben voor de leges (kosten) en voor de behandelingstijd van je bouw aanvraag.

Het beeldkwaliteitsplan (welstandstoets)

Naast de bepalingen uit het bestemmingsplan moet je je ook houden aan het beeldkwaliteitsplan. In dit plan staat omschreven waar het uiterlijk van de woning in ieder geval aan moet voldoen. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader van

de eerdere welstandstoets. Je kunt het beeldkwaliteitsplan vinden op website www.woneninolst-wijhe.nl.

Inrichting openbare ruimte

De geplande locaties van parkeerplaatsen, stoepen, bomen, inritten enzovoort zijn indicatief op de kaveltekeningen aangegeven. Bij twee-onder-een-kapwoningen ligt de locatie van de inrit vast.

Heb je nog vragen over de verkoopprocedure of wil je graag een toelichting? Neem dan contact met met Jolanda Slinkman via j.slinkman@olst-wijhe.nl of met Amira Jwair via a.jwair@olst-wijhe.nl.

Voor specifieke vragen kun je contact opnemen met:

Hanjo de Vries
omgevingsvergunning/bouwzaken:
h.devries@olst-wijhe.nl

Lianne Arling
duurzaam bouwen:
l.arling@olst-wijhe.nl

Paul Terhorst
groenvoorziening:
p.terhorst@olst-wijhe.nl

Jaring Walta
fysieke infrastructuur:
j.walta@olst-wijhe.nl

Postadres:
Postbus 23, 8130 AA Wijhe

Publieksbalie Wijhe:
Raadhuisplein 1, 8131 BN Wijhe
Publieksbalie Olst:
Holstohus, J. Schamhartstraat 5b,
8121 CM Olst

Telefoon: 14 0570

Websites:
www.olst-wijhe.nl
www.woneninolst-wijhe.nl

Openingstijden publieksbalie gemeentehuis Wijhe

Maandag tot en met vrijdag
van 9.00 tot 12.00 uur

Openingstijden publieksbalie Holstohus Olst

maandag, dinsdag en vrijdag
van 13:30 tot 16:30 uur
woensdag van 13:30 tot 20:00 uur
donderdag gesloten



Olst-Wijhe, een dijk van een gemeente!



Volg ons op twitter:
[@gemolstwijhe](https://twitter.com/gemolstwijhe)



Volg ons op Facebook:
www.facebook.com/gemeenteolstwijhe



N.B. Aan de informatie in deze brochure (met bijlagen) kunnen geen rechten worden ontleend.