



Olstergaard

Natuurlijk

cultuurhistorisch, voedselrijk en ecologisch

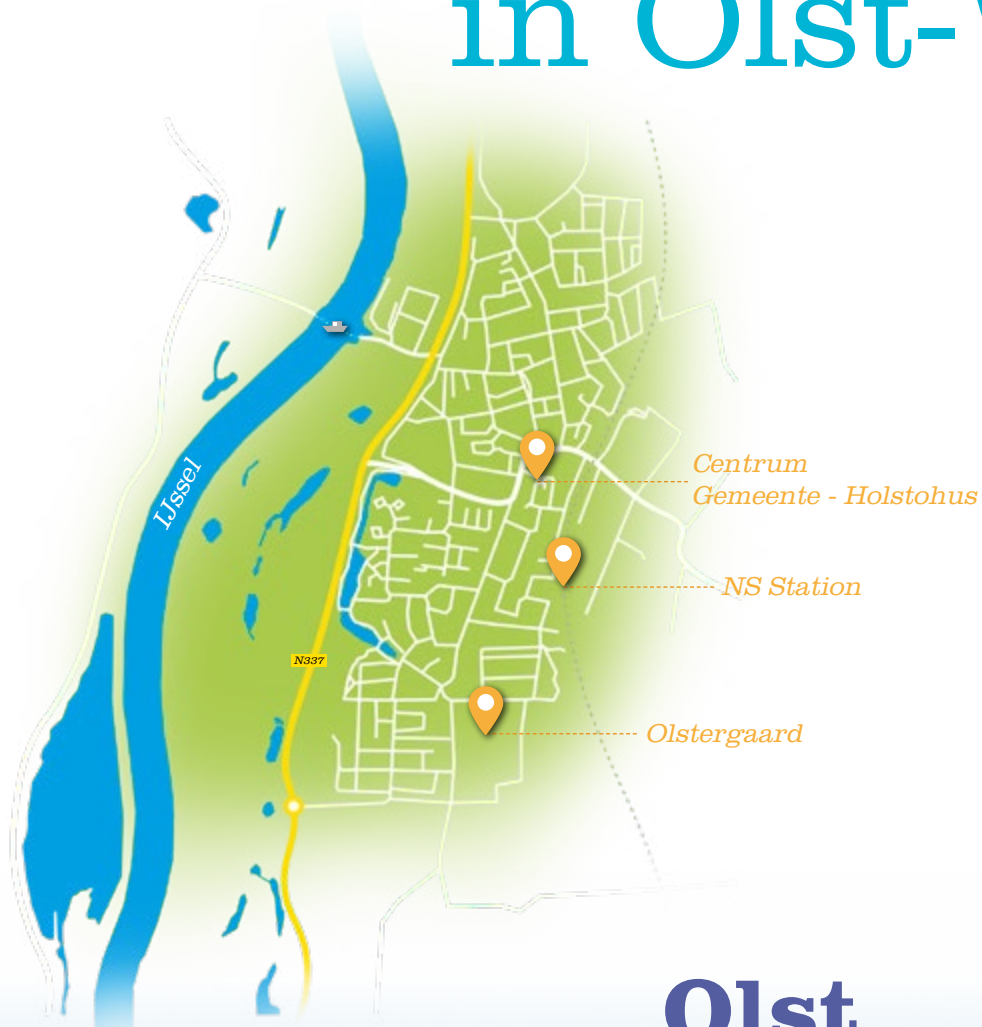
wonen



buitengewoon wonen **in**
Olstergaard

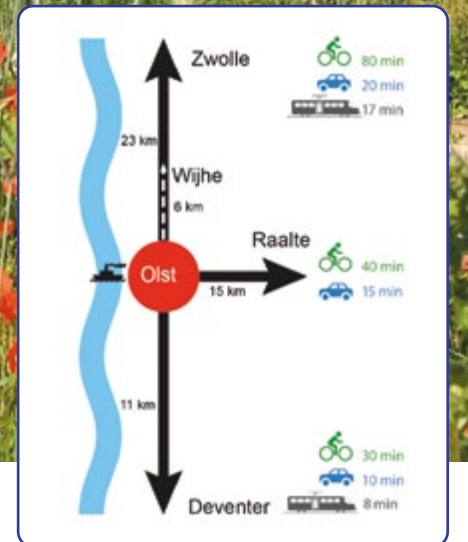
Een buitenkans voor buitenmensen

in Olst-Wijhe is “alles” te koop



Olst aan de IJssel

Olst-Wijhe leeft lekker.
Fijn buiten wonen met de beste voorzieningen
en een heerlijke leefomgeving.



In Olst-Wijhe tref je de balans tussen het dagelijkse ritme van het platteland en de stedelijke dynamiek in de regio. Natuur- en agrarisch gebied wisselen elkaar voortdurend af met mooie, onverwachte doorkijkjes. De rijke geschiedenis van het gebied is niet alleen voelbaar maar ook zeker zichtbaar. De gemeente Olst-Wijhe bestaat uit 12 kernen en buurtschappen met elk hun eigen kenmerken, eigenschappen en bijzonderheden. Met zo'n 17.000 inwoners is deze gemeente de perfecte basis voor mensen die houden van het buitenleven.

Olst-Wijhe leeft lekker. Fijn buiten wonen met de beste voorzieningen en een heerlijke leefomgeving. Zie jij het plaatje al voor je? Wonen aan de IJssel in het Sallandse landschap. Lekker joggen, de hond uitlaten, wandelen

of fietsen over een van de vele wandel- en fietsroutes. Binnen een paar minuten ben je vanuit alle woonkernen in het prachtige buitengebied van Olst-Wijhe.

Winkels, sportclubs, zwembad, scholen, kinderopvang, muziekles, leuke evenementen, de trein en de bus, alle dagelijkse voorzieningen vind je op een steenworp afstand. Samen met plezierige 'noabers' woon je er veilig en de huizen zijn er prima betaalbaar. Kinderen kunnen naar hartenlust buiten spelen. In Olst-Wijhe kun je alles vinden wat het leven aangenaam en plezierig maakt. Mis je toch iets? Vanuit Olst is het tien minuten naar Deventer, binnen twintig minuten ben je in Zwolle. De trein brengt je elk half uur naar beide steden.

het plan Olstergaard

Wil jij een duurzame woning bouwen op een zeer aantrekkelijke locatie, omringd door natuur en voorzieningen? Dit kan in Olstergaard! De openbare ruimte en de woningen worden natuurinclusief en circulair.

Olstergaard is niet zomaar een wijk, het is een wijk voor de toekomst. Of eigenlijk van NU zoals een toekomstige bewoner het zo mooi omschrijft. Een wijk waarin volop aandacht is voor het klimaat, natuur en gezondheid van jou als nieuwe bewoner van de buurt. Olstergaard is samen met toekomstige bewoners ontworpen.

Olstergaard ligt tussen twee bestaande speelplekken. Verbonden door het wandel- en fietspad de Notarisappel (dat dwars door Olstergaard loopt) en de weg de Vink. Aan de Jan Schamhartstraat is een speelplek voor jongere kinderen. Achter de Aardehuizen is een uitdagende natuurspeelplaats voor jonge en oudere kinderen te vinden. Ook is er een afgeschermd honden uitlaatgebied, waar jouw viervoeter heerlijk kan spelen. In het openbaar gebied langs De Notarisappel komen ontmoetingsplekken voor jong en oud. In spannende ontdekkingshoekjes in het groen en in de wadi's maken we kleine speelaanleidingen.

Olstergaard in balans

Olstergaard is een biotoop waar mensen, dieren en planten helemaal in hun omgeving passen. Met een balans in het landschap, de openbare ruimte en het groen, de architectuur en de stedenbouwkundige structuur. Er is veel aandacht voor duurzaamheid, water en groen in de openbare ruimte en op de kavels. Dit draagt bij aan de veranderende klimaatomstandigheden van warmere en/of natere zomers. Een natuurinclusieve buurt waar randen, velden, plekken en grenzen in elkaar over lopen en waar ruimte is voor het produceren van voedsel. Een voedsellandschap waar mensen én dieren van kunnen genieten. Olstergaard is een voorbeeldproject voor circulariteit. In Olstergaard kennen bewoners elkaar goed en zijn ze verbonden met omliggende buurten en het dorp.



Planning

Dit is de voorlopige planning. Het is mogelijk dat er door onvoorziene omstandigheden vertraging optreedt. Hierover informeren we je op tijd!

28 juni t/m 5 juli	Inschrijfperiode
20 juli	Loting kavels
juli / augustus / september	Koopovereenkomst

Unieke wijk, uniek proces

Olstergaard is een unieke buurt met een uniek proces. In een 'standaard' woonwijk verkopen wij pas als er al wegen in het gebied liggen en je zo aan de slag kunt. Voor Olstergaard betrekken wij je graag al eerder bij de ontwikkeling, zodat de toekomstige bewoners vroeg kennis met elkaar maken. Op deze manier heb je de kans om met hen na te denken of je samen een architect of aannemer wilt zoeken. En kun je afspraken maken over bijvoorbeeld het delen van energie in de buurt.

Als je de keuze voor Olstergaard maakt, kies je voor een duurzame buurt waar je elkaar al vroegtijdig leert kennen en de buurt samen 'opbouwt'.

verkaveling Olstergaard

“Met de opgedane ervaring van de duurzame woonvormen Aardehuizen (rechts op de foto) en Vriendenerf ontwierpen we als gemeente Olst-Wijhe Olstergaard. De duurzame woonwijk van de toekomst. Over minder dan een jaar zie ik hier al de eerste natuurinclusieve en circulaire huizen staan. Over twee jaar is Olst nog meer een duurzaam voorbeeld voor heel Nederland.”

Marcel Blind, wethouder Olst-Wijhe, 2019



de kavels



Prijzen bouwkavels

In de woonvelden kun je een kavel kiezen voor de bouw van een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap-woning.

Kavel 24 en 25 worden als een twee-onder-één-kap-woning uitgegeven. In het inschrijfformulier geef je de volgorde van keuze aan. Als je geen interesse in een kavel hebt vul je die ook niet in.

Je betaalt geen overdrachtsbelasting, wel betaal je de 21% btw over de grondprijs. Richtprijzen voor de bouw-kosten van een woning kun je bij een aannemer, architect of bouwbegeleider opvragen. Onder een twee-onder-een-kapwoning (2^1-kap) wordt verstaan: blokken van maximaal tweeaneen gebouwde woningen, waarvande muren of muren van aanbouwen gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere woningen grenzen.

KAVEL	ADRES	SOORT WONING	TYPE	GROOTTE (M ²)	PRIJS EXCL. BTW EXCL.K.K.	PRIJS INCL. BTW EXCL. K.K.
4	J. Schamhartstr. 91b	Natuurlijk cultuurhistorisch	vrijstaand	596	€168.072	€203.367,12
22	Pippeling 2	Natuurlijk ecologisch	Vrijstaand	403	€113.646	€137.511,66
24	Sterappel 12	Natuurlijk ecologisch	2^1 kap	308	€86.856	€105.095,76
25	Sterappel 10	Natuurlijk ecologisch	2^1 kap	298	€84.036	€101.683,56

Verkoopprocedure

Voor de uitgifte en verkoop van deze woningbouw kavels gelden de volgende regelingen:

- het Kaveluitgiftebeleid 2014
- het Lotingsreglement bouw kavels 2011
- het Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014

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

Inschrijven

Je kunt je **inschrijven bij** onze balie in het gemeentehuis in Wijhe of in het Holstohus in Olst. Je moet hiervoor een afspraak maken. Dat kan via telefoonnummer 14 0570. Vanaf **28 juni tot en met 5 juli 2023** kun je je inschrijven tegen **€ 51,15** inschrijvingskosten (aan de balie pinnen is mogelijk).

Inschrijvingsvoorwaarden in het kort

In onze gemeente hebben we beperkt ruimte om woningen te bouwen. Wij vinden het belangrijk dat iedereen een eerlijke kans krijgt om een bouw kavel te kopen. Daarom hebben wij regels vastgesteld voor de inschrijving en toewijzing van bouw kavels. Deze regels lees je hieronder.

- a) Om mee te dingen naar een bouw kavel, schrijf je je in op afspraak en tijdens openingstijden aan een van onze balies in het gemeentehuis in Wijhe of het Holstohus in Olst. Dit kan vanaf **28 juni tot en met 5 juli 2023**, tegen betaling van **€ 51,15**. Aan het indienen van dit formulier kun je geen rechten tot reservering ontlelen. Wij toetsen elk formulier aan de inschrijvingsvoorwaarden. Je kunt je niet inschrijven per fax, e-mail, telefoon of post.
- b) Wij accepteren alleen inschrijvingen van personen die 18 jaar of ouder zijn.
- c) Wanneer je gaat samenwonen of als samenwonend stel verhuist, accepteren wij één inschrijving. Onder samenwoning verstaan we: 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) Je kunt alleen meedingen naar een bouw kavel als je een woning gaat bouwen waarin je zelf gaat wonen. Je kunt je niet inschrijven voor een ander (een opdrachtgever). Je mag jouw woning twee jaar lang niet doorverkopen. Deze

termijn gaat in op de datum waarop je als bewoner op het adres bent ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Het college van burgemeester en wethouders kan op schriftelijk verzoek een uitzondering maken op deze verplichting tot zelfbewoning en het verbod op doorverkoop. Deze uitzondering wordt in ieder geval gemaakt als er sprake is van een van de redenen die in de algemene gronduitgiftevoorwaarden staan (artikel 3.7, lid d).

- g) We hanteren geen criteria voor sociale en/of economische binding bij de toewijzing van een woningbouw kavel.

Loting

Als je bent ingeschreven en je voldoet aan de criteria, dan doe je mee aan de loting door de notaris. De loting gebeurt volgens het lotingsreglement van de gemeente. Als blijkt dat jouw keuze niet meer beschikbaar is, dan word je op de reservelijst geplaatst. Als later alsnog een kavel beschikbaar komt, nemen we contact met je op volgens de volgorde van plaatsing op de reservelijst. Wanneer er zich omstandigheden voordoen waarin het lotingsreglement niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders van onze gemeente. Op de verkavelingskaart kun je de kavels voor de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande kavels zien die nu worden uitgegeven.

Als je een twee-onder-een-kapwoning hebt gereserveerd en jouw buurman/ buurvrouw stopt voor of tijdens de bouw dan kun je verder bouwen als jouw aannemer bereid is de naastliggende kavel van de gemeente te kopen en te bebouwen.

Uitgiftevoorwaarden

Op deze kaveluitgifte zijn de Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014 van toe-passing. Deze vind je op onze website. De voorwaarden uit hoofdstuk 1 en 2 zijn altijd van toepassing. Welke voorwaarden uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn, is deels afhankelijk van het type woning dat je bouwt. In de koopovereenkomst staat dan ook aangegeven welke voorwaarden uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn. De Algemene gronduitgiftevoorwaarden ontvang je gelijktijdig met de koopovereenkomst.

Vervolg

Na de loting door de notaris, ontvang je een bevestigingsbrief van de lotingsuitslag. Als er een kavel voor je is gereserveerd volgt er daarna een koopovereenkomst.

Binnen één week na verzenddatum van de koopovereenkomst stuur je de ondertekende koopovereenkomst terug en betaal je binnen 2 weken een borgsom van **€ 250,-**. Dit bedrag brengen we in mindering op de koopsom van de kavel als je de kavel daadwerkelijk koopt. Bij het kopen van de bouw kavel ontvang je dit bedrag dus terug. Gaat de koop niet door dan vervalt dit bedrag aan de gemeente en ontvang je het niet terug.

Nadat wij de getekende koopovereenkomst (binnen één week na de verzenddatum) en de borgsom (binnen twee weken na de verzenddatum) hebben ontvangen, ga je aan de slag.

Rond september 2023 sturen wij je het definitieve verkoopbesluit toe. Binnen vier maanden na verzending van dit verkoopbesluit moet de notariële overdracht plaatsvinden.

Als het kwaliteitsteam akkoord heeft gegeven op het ontwerp kun je de verkoopakte (akte van levering) 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 dan niet terug. 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 later dan vier maanden na de verzenddatum van het verkoopbesluit de verkoopakte ondertekent of je besluit later dan deze datum om de reservering op te heffen dan is wettelijke rente verschuldigd. Dit is momenteel 2%, maar dit kan van overheidswege wijzigen. Deze wettelijke rente wordt verhoogd met de daarover verschuldigde btw (21%).

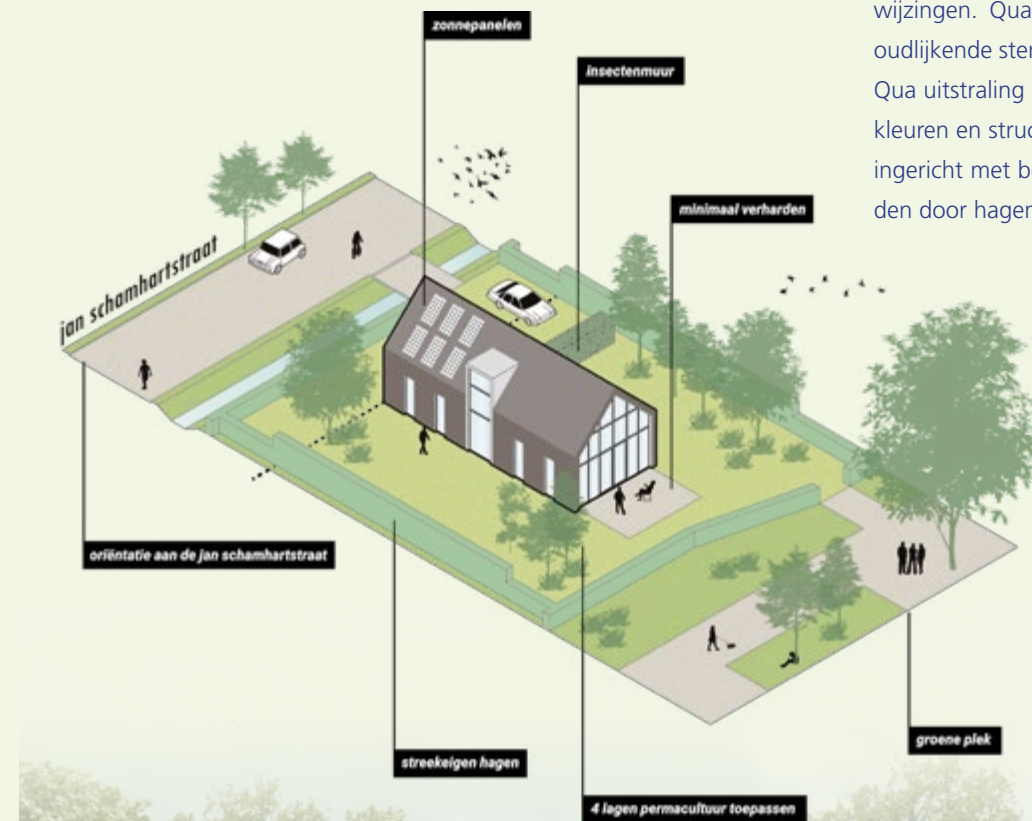
Bouwmogelijkheden en woonsferen

Olstergaard is verdeeld in drie woonvelden met elk een eigen sfeer en karakter die passen in de omgeving. De verschillen tussen de woonsferen zijn de uitstraling en grootte van de woningen, erfafscheidingen en beplanting en de mate van vrijheid in materialisatie, positionering en vorm van de woningen. Hierna staan ze kort omschreven. De uitgebreide uitwerking hiervan vind je in het spoorboekje Olstergaard op onze website. Olstergaard wordt een wijk waar je graag wilt wonen. Er is veel vrijheid om te ontwerpen en te bouwen. Er zijn ook randvoorwaarden. In het spoorboekje beschrijven we welke stappen je moet doorlopen en wat je op welk moment bij de gemeente moet worden aangeleverd. Ook leggen we de welke spelregels uit voor het ontwerp en de bouw van je woning en de aanleg van je tuin.

natuurlijk cultuurhistorisch

In het woonveld natuurlijk cultuurhistorisch bouw jij jouw vrijstaande levensloopbestendige woning op een privé-kavel die aansluit op de sfeer van de historische Jan Schamhartstraat. Jouw woning heeft de uitstraling van een boerderij of schuur op een erf en sluit aan bij de kleinschalige en dorpse sfeer van de Jan Schamhartstraat. De woning heeft een rechthoekig bouwvolume van één laag met kap. De woningen aan de Jan Schamhartstraat worden haaks op of parallel aan de straat gebouwd. Jouw woning heeft

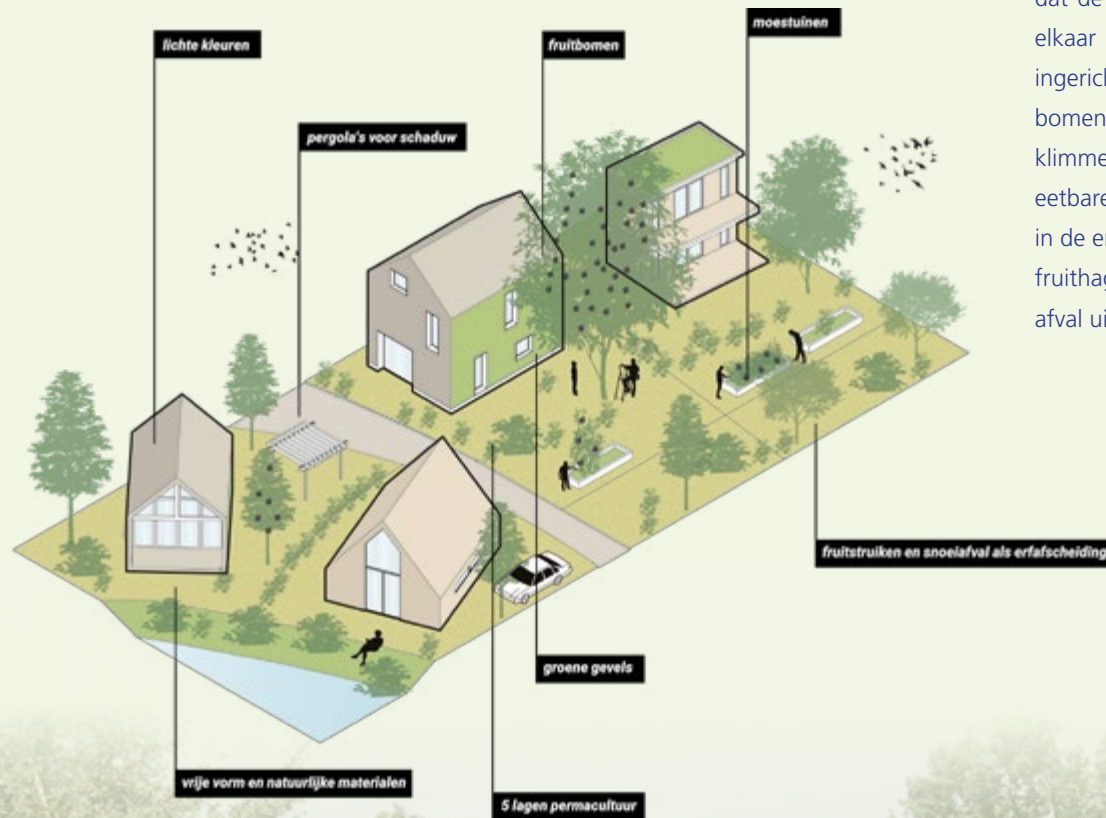
een eigentijdse uitstraling met cultuurhistorische verwijzingen. Qua materiaalgebruik passen doorleefde oudijkende stenen en/of hout goed bij de woonsfeer. Qua uitstraling vormen donkere en natuurlijk ogende kleuren en structuren de basis. Jouw privé-tuin wordt ingericht met bomen, bloemrijke borders en gescheiden door hagen of open houten hekwerken.



natuurlijk voedselrijk

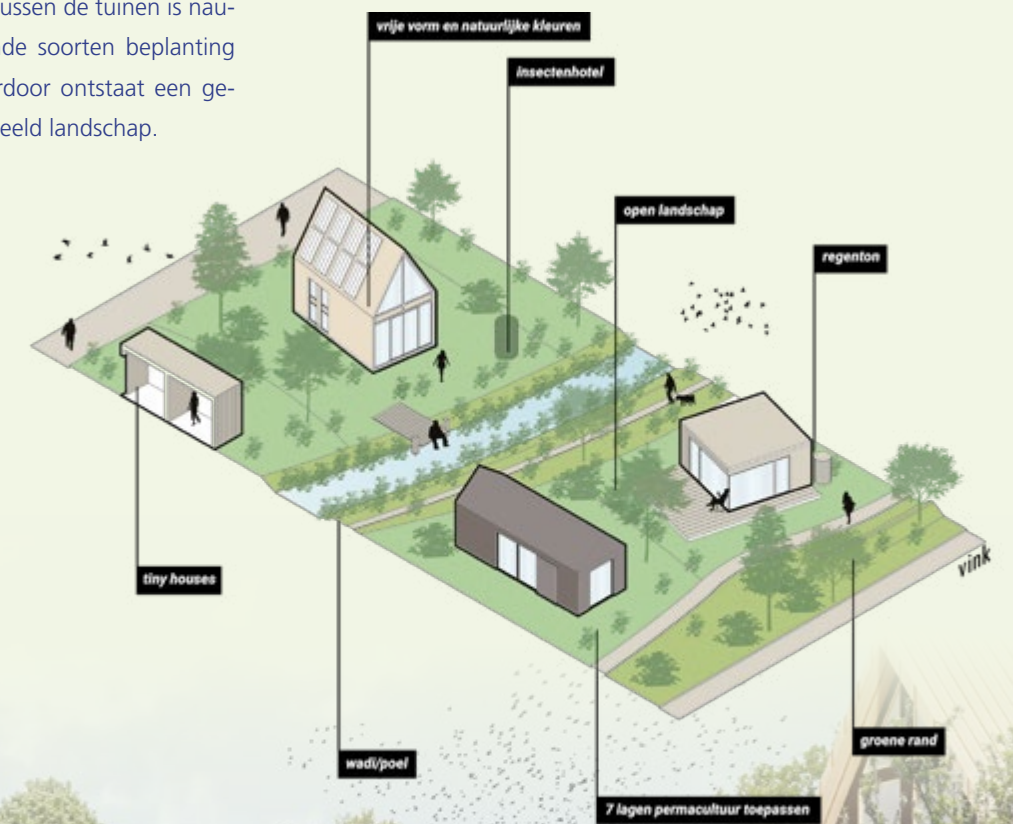
In het woonveld natuurlijk voedselrijk is ruimte voor grotere bouwvolumes (van het kleinschalig gestapelde CPO-project Grijs en Groen) en individuele woningen. Dit deel van Olstergaard sluit aan op de sfeer van het erf en de tuin van boerderij 't Hooge. Er wordt nieuw leven geblazen in de voedselrijke geschiedenis van dit stukje Olstergaard. Hier ontstaat het gevoel van een boomgaard tussen de grote bestaande bomen. Jouw woning is vrij van vorm en kenmerkt zich door beplanting op het dak, beplanting tegen de gevel en door het gebruik van natuurlijke materialen. Hierbij passen lichte kleuren die ervoor zorgen

dat de woningen en het groen in elkaar opgaan. Jouw privé-tuin is ingericht met een moestuin, fruitbomen, bessenstruiken, eetbare klimmers en druivenranken. Dit eetbare karakter is doorgetrokken in de erfafscheiding die bestaat uit fruitstruiken of snoeiafval uit de tuin.



natuurlijk ecologisch

In het woonveld natuurlijk ecologisch is er ruimte voor jouw individuele kleinschalige woning (tiny, tiny+) of een gelijkvloerse woning in een groene omgeving. Het gebied sluit aan op het open landschap met vergezichten en heeft een prominente ligging aan de Vink. De woningen zijn vrij van vorm en gemaakt van verschillende natuurlijke materialen. Jouw woning is eigentijds en uitgesproken, zodat er een grote verscheidenheid in het woonveld ontstaat. Ook is er geen vaste oriëntatie voor jouw woning. De tweede laag van je woning heeft een kap of is voor maximaal de helft van de footprint bebouwd. Dit zorgt voor een speelse structuur. Deze woonsfeer nodigt uit om te ontdekken en moet in de uitstraling kunnen verrassen. De beplanting domineert de uitstraling van het woonveld. De grens tussen de tuinen is nauwelijks zichtbaar door verschillende soorten beplanting (permacultuur met 7 lagen). Hierdoor ontstaat een gevoel van openheid, het is één gedeeld landschap.



Duurzaamheid

In Olstergaard woon je circulair, natuurinclusief en aardgasloos. Dit doe je samen met je buren. Voordat je het weet leg je samen een smart grid aan of doe je mee aan de bouw van een gezamenlijke buurtschuur.

Circulair

Eén van de pijlers van Olstergaard is circulair bouwen. We leggen de openbare ruimte circulair aan. We starten met de aanleg van de riolering en wegen voor het bouwverkeer. Samen met Saxion Hogeschool onderzochten we hoe we dit zo circulair mogelijk doen. Circulariteit vragen we ook van jou als toekomstige bewoner. In de spelregels gaan we hier verder op in. Het kwaliteitsteam toetst of jouw woning en tuin voldoen aan deze spelregels.

Voedselrijk en natuurinclusief

De tweede belangrijke pijler van Olstergaard is een natuurinclusieve woonwijk; wonen in een voedsellandschap.

Een voedsellandschap wordt ondersteund door woningen natuurinclusief te bouwen. Woningen zijn nodig om in te wonen, zowel voor mensen als voor dieren. De woning die jij in Olstergaard bouwt, is dan ook natuurinclusief. Kleine aanpassingen aan de gevel zijn veelal voldoende om verblijfplaatsen voor vleermuizen te bieden. Vleermuizen vangen muggen, waardoor het 's avonds ook nog prettig buitenzitten is in Olstergaard.

Nestgelegenheid voor zwaluwen onder het overstek van een dak biedt kansen voor huiszwaluwen. Insectenhôtels op platte groene daken geven ruimte aan de bijen die weer nodig zijn voor de bestuiving van de vruchtdragende bomen en struiken. Olstergaard wordt zo een ecosysteem in het klein.

Natuurinclusief betekent ook dat je in het ontwerp van je tuin rekening houdt met dieren en planten. Het kwaliteitsteam toetst je woning en tuin aan de spelregels voor natuurinclusief bouwen.



Openbare ruimte

De openbare ruimte van Olstergaard wordt gevormd door een groen, natuurinclusief casco. Het casco zorgt ook voor een goede bereikbaarheid te voet en met de fiets van de woningen en onderling contact en uitwisseling. Via greppels en wadi's is de afwatering goed geregeld en de linten van bomen, struiken en kruidlaag vormen een ecologisch netwerk. Een groot gedeelte van Olstergaard wordt autoluw. Je woont hierdoor erg rustig. Je parkeert op een parkeerplaats aan de rand van de wijk. Op een klein gedeelte van de kavels is parkeren wel toegestaan.

Kabels en leidingen voor elektriciteit, internet en water en de riolering worden ook in de openbare ruimte opgenomen. Elke kavel kan hierop worden aangesloten. De openbare ruimte wordt groen ingericht. Alleen de 'sporen' zijn verhard. Karresporen vormen de wegen binnen Olstergaard. De hoofdroutes zijn berijdbaar voor hulp en nooddiensten.

Hoe ga je te werk?

Met jouw inschrijving voor een kavel vragen wij ook commitment en actieve deelname aan de verdere ontwikkeling van Olstergaard. Samen denken we verder na over energie, de definitieve inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van het gezamenlijke stuk grond.

Toetsen ontwerp woning en tuin

Het kwaliteitsteam bewaakt de kwaliteit van Olstergaard. De spelregels en bouwregels per woonsfeer staan samengevat in het spoorboekje. Het kwaliteitsteam toetst je ontwerp aan deze spelregels en of het past binnen het bestemmingsplan. Belangrijk om te weten is dat het in Olstergaard niet mogelijk is om vergunningsvrij te bouwen.

Onze vergunningverleners toetsen uiteindelijk de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouw op het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, bouwbesluit en bouwverordening.

Het volledige bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf (Bijlage bij regels) vind je op www.ruimtelijkeplannen.nl. Klik op de web-site [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) op de button "plannen zoeken" en tik bij plannaam "Olstergaard".

In de koopovereenkomst van de kavel vind je rechten en plichten waar je als koper mee te maken krijgt. Lees de koopovereenkomst goed door. In het spoorboekje Olstergaard vind je duidelijk uitgelegd hoe dit in zijn werk gaat. Het spoorboekje Olstergaard vind je op onze website www.woneninolist-wijhe.nl/olstergaard. Word je ingeloot voor een kavel, dan krijg je van ons het spoorboekje ook op papier.

Kom je er niet uit, heb je vragen over de vergunningprocedure en/of de bouw mogelijkheden, neem dan gerust contact met ons op. Je vindt de contactgegevens achterin deze brochure.

Contact

Heb je nog vragen over de verkoopprocedure of wil je graag een toelichting? Neem dan contact met Grondzaken, Gerben

Timmermans via

g.timmermans@olst-wijhe.nl.

Voor specifieke vragen kun je contact opnemen met:

Aafke Kuiper

specifieke vragen over Olstergaard:

a.kuiper@olst-wijhe.nl

omgevingsvergunning/bouwzaken: omgevingsloket@olst-wijhe.nl

Paul Terhorst

groenvoorziening: p.terhorst@olst-wijhe.nl

Jaring Walta

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

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

Volg ons ook op

Facebook: www.facebook.com/gemeenteolstwijhe

Twitter: @gemolstwijhe



Deze brochure is gedrukt op
100% gerecycled papier.



Postadres

Postbus 23, 8130 AA Wijhe

Balie Wijhe Raadhuisplein 1, 8131 BN Wijhe

Balie Olst Holstohus, J. Schamhartstraat 5b,
8121 CM Olst **Telefoon** 14 0570

Websites

www.olst-wijhe.nl

www.woneninolst-wijhe.nl/olstergaard

Openingstijden balie gemeentehuis Wijhe

Kijk voor de actuele informatie op

www.olst-wijhe.nl/openingstijden. Maandag
tot en met vrijdag

van 9.00 tot 12.00 uur

Openingstijden balie Holstohus Olst

Maandag, dinsdag en vrijdag

van 13:30 tot 16:30 uur

Woensdag van 13:30 tot 20:00 uur

Donderdag gesloten

Voor het inschrijven aan de balie moet je een
een afspraak maken. Dit kan telefonisch via
telefoonnummer 14 0570.



buitengewoon wonen **in**
Olstergaard