

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

- | | | | | | |
|----------|---|-----------|---|-----------|--|
| 3 | Buitengewoon wonen in Olst-Wijhe | 10 | Goed om te weten <ul style="list-style-type: none">• Duurzaamheid• Civieltechnische aspecten | 18 | Bijlage 1:
kavelafmetingen |
| 5 | Het plan Zonnekamp Oost | 12 | De kavels | 19 | Bijlage 2:
waar moet je rekening
mee houden? |
| 6 | Verkaveling | 13 | Bouwmogelijkheden | 20 | Kaveloverzicht en prijslijst |
| 8 | Verkoopprocedure <ul style="list-style-type: none">• Loting• Uitgiftevoorwaarden | 14 | Bestemmingsplanartikelen | 21 | Contact |



buitengewoonwonen in Zonnekamp Oost

Olst-Wijhe

In Olst-Wijhe vind je de balans tussen het dagelijkse ritme van het platteland en de nabijheid van de stedelijke dynamiek. Natuur en boerenland 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. En als je wilt, ben je zo in de stad.

Veilig en betaalbaar

Winkels, sportclubs, scholen, kinderopvang, muziekles, leuke evenementen, de trein en de bus; alle dagelijkse voorzieningen heb je op een steenworp afstand in Olst-Wijhe. Samen met plezierige 'noabers' woon je er veilig en de huizen zijn prima betaalbaar.

Kinderen kunnen naar hartelust spelen op straat of in een van de vele speeltuinen. Op het terras in je eigen tuin geniet je en krijg je spontaan dat ene geweldige idee of neem je een belangrijk besluit. In Olst-Wijhe leef je fijn buiten en vind je de beste voorzieningen in een heerlijke leefomgeving.

Wonen aan de IJssel in het Sallandse landschap

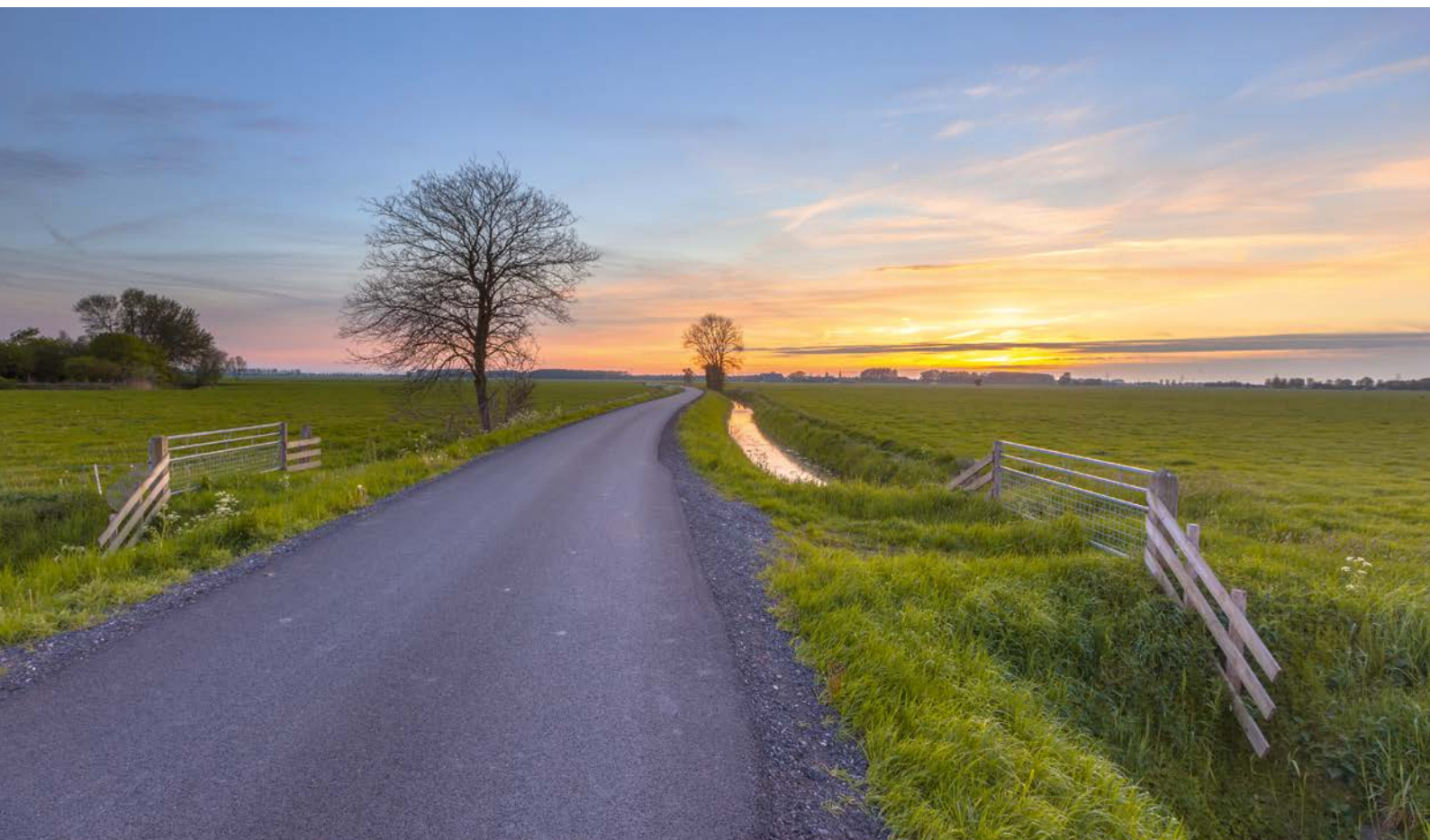
Lekker joggen, de hond uitlaten, wandelen of fietsen over een van de vele wandel- en fietsroutes. Binnen een paar minuten ben je vanuit alle woonkernen in het prachtige buitengebied van Olst-Wijhe.



Olst-Wijhe

In Olst-Wijhe is 'alles' te koop

Even snel boodschappen doen? Nieuwe meubels uitzoeken? Gezellig een terrasje pakken en lekker uit eten? Of rondslen teren op één van de vele leuke evenementen? In de gemeente Olst-Wijhe is echt 'alles' te koop. De dagelijkse boodschappen doe je op de fiets, want in Olst en Wijhe zitten de supermarkten om de hoek. Wil je de auto echt vol laden, dan kun je gratis parkeren. Je hebt hier ambachtelijke slagers en bakkers. En je wordt vriendelijk geholpen. In Olst-Wijhe kun je alles vinden wat het leven aangenaam en plezierig maakt. Mis je toch iets? Vanuit Olst rijd je in 10 minuten naar Deventer en vanuit Wijhe is het een kwartiertje naar Zwolle. De trein brengt je elk half uur naar beide steden. Je kunt natuurlijk ook voor de bus kiezen.



Het plan

Zonnekamp Oost

Wil je zelf een huis bouwen in het karakteristieke dorp Olst? Je krijgt nu de kans in de wijk Zonnekamp Oost! Het bos, het landelijk gebied, de landgoederen en de IJssel om de hoek en toch dicht bij het centrum met uitstekende voorzieningen en gezellige sport- en horecagelegenheden. In dit gemoedelijke dorp en deze groene omgeving kun je die ene woning bouwen waar je het al jaren over hebt.

De wijk Zonnekamp Oost is een ruim opgezette wijk aan de zuidzijde van Olst. Zonnekamp Oost is een bijzondere plek om te wonen. Het plangebied biedt in totaal plaats aan ruim 200 woningen. Er is ruimte voor iedereen. Je vindt in deze wijk ook de zelfvoorzienende Aardehuizen (www.aardehuis.nl). Aan de oostkant van de wijk is een grote natuurspeeltuin aangelegd. Kinderen kunnen hier in een groene omgeving heerlijk spelen met materialen uit de natuur. Daarbij zijn veel mogelijkheden om zelf dingen te veranderen met losse materialen, zoals takken, stenen, modder of water. Kortom: het is een gebied waar

variatie in woningen, duurzaamheid en natuurlijke elementen zijn samengebracht.

Wil jij ook je eigen woning bouwen op deze bijzondere plek? Lees dan de informatie goed door en schrijf je in! Je kunt binnen de regels van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zelf bepalen hoe jij je huis bouwt en door wie je dit laat bouwen. De belangrijkste regels uit het bestemmingsplan lees je in deze brochure. De regels van het beeldkwaliteitsplan vind je op www.woneninolst-wijhe.nl. Hier lees je ook de laatste informatie over dit woningbouwproject.



Verkaveling

In het woonveld dat wij nu aanbieden in de wijk Zonnekamp Oost in Olst kun je een kavel kiezen voor de bouw van een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapwoning.

De oppervlaktes van de kavels vind je op de pagina Verkaveling. De kavels voor de bouw van een vrijstaande woning zijn te vinden in het westelijk deel van het woonveld. De kavels voor twee-onder-één-kapwoningen zijn meer oostelijk gelegen.

Prijzen bouwkavels

De grondprijs voor de bouwkavels bedraagt € 230,- per vierkante meter, exclusief 21% btw en exclusief kosten koper (notaris- en kadasterkosten). Je betaalt geen overdrachtsbelasting. Richtprijzen voor de bouw van een woning kun je bij een aannemer opvragen.

Als je kiest voor een kavel voor een twee-onder-één-kapwoning en de naastliggende kavel wordt tijdens de lotingsavond gereserveerd, dan moet je samen met je medebouwer een aannemer kiezen die beide woningen bouwt. Is er tijdens de lotingsavond geen belangstelling voor de naastliggende kavel? Dan moet de aannemer die jouw woning gaat bouwen bereid zijn de naastliggende kavel te kopen, te bebouwen en te verkopen volgens het gemeentelijke kaveluitgiftebeleid.

Toetsen schetsplan en aanvragen omgevingsvergunning

Wij adviseren je om, voordat je een omge-

vingsvergunning aanvraagt, een schetsplan van de te bouwen woning bij ons in te dienen. Een aanvraagformulier toetsing schetsplan vind je op onze website of kun je bij ons ophalen. Hierop kun je je wensen aangeven. Wij bekijken dan of dit past in het bestemmingsplan of dat we, wanneer dat nodig is, mee kunnen werken aan eventuele afwijkingen van het bestemmingsplan. Aan de toetsing van een schetsplan zijn geen kosten verbonden. Uiteraard kun je eventuele vragen over de bouw mogelijkheden stellen aan de medewerkers van het team Leefomgeving (omgevingsvergunning).





Legenda

	kavelaanduiding		op een ander moment uit te geven kavels		lantaarnpalen
	kaveloppervlakte		trottoir		openbaar groen
	kavelgrens		rijbaan		bestaande kavels
	tuin / bouwvlak		verhoogde drempel		watergang
	voorbeeld bebouwing		parkeervakken		nieuwe bomen



Verkoopprocedure

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

- **het Kaveluitgiftebeleid 2014;**
- **het Lotingsreglement bouwkavels 2011;**
- **de Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014.**

Deze kun je vinden op www.woneninolst-wijhe.nl (klik op beleidsstukken wonen).

Inschrijven

Je kunt je inschrijven voor een kavel met het inschrijfformulier. Download het formulier op www.woneninolst-wijhe.nl of haal het af bij het Klantcontactcentrum in het gemeentehuis in Wijhe of in het Holstohuis in Olst. Van **29 september tot en met 13 oktober 2017** kun je het formulier tijdens de openingstijden van de balie van het Klantcontactcentrum inleveren in het Holstohuis of het gemeentehuis in Wijhe. Als je het formulier inlevert, betaal je € 50,- inschrijvingskosten (pinnen is mogelijk).

Inschrijvingsvoorwaarden in het kort

In onze gemeente hebben we nog ruimte om huizen te bouwen. Wij vinden het belangrijk dat iedereen een eerlijke kans krijgt om een bouwka­vel te krijgen. Daarom hebben wij regels vastgesteld voor de inschrijving en toewijzing van bouw­kavels. Deze regels lees je hieronder.

a. Om mee te dingen naar een bouw­kavel, lever je een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier in. Dit kan van 29 september tot en met 13 oktober 2017 tijdens de openingstijden van de balie van ons Klantcontactcentrum in het gemeentehuis of het Holstohuis. Als je een formulier inlevert, betekent dit niet dat je de kavel reserveert. Wij toetsen elk formulier aan de inschrijvingsvoorwaarden. Je kunt je alleen inschrijven door het formulier in te leveren bij de balie. Je kunt je niet inschrijven per fax, e-mail of telefoon.

b. Wij accepteren alleen inschrijvingen van personen van 18 jaar en ouder.

c. Wanneer je gaat samenwonen of als samenwonend stel verhuist, accepteren we 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 kun je geen rechten ontle­nen.

f. Je kunt alleen meedingen naar een bouw­kavel wanneer je een woning gaat bouwen waarin je zelf gaat wonen. Je kunt je niet inschrijven voor een ander (een opdrachtgever). Je moet de woning zelf bewonen en mag deze 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. Dit kan in ieder geval als er sprake is van een van de redenen die in de algemene gronduitgiftevoorwaarden staan (artikel 3.7, lid d).

g. Wij hanteren **geen criteria** voor sociale en/of economische binding bij de toewijzing van een woningbouw­kavel.

Loting

Indien nodig wordt er geloot volgens het Lotingsreglement bouwkavels 2011. Er wordt geloot om de volgorde van keuze van een kavel. Degene wiens naam het eerst wordt getrokken mag dan - binnen enkele spelregels - zijn/haar keuze bekend maken. Deze kavel wordt dan 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, 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.

De lotingsavond vindt begin november 2017 plaats. Na de inschrijfperiode ontvangen de inschrijvers die voldoen aan de voorwaarden een uitnodiging voor de loting. Als je hier niet bij aanwezig kunt zijn, dan 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. Welke voorwaarden uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn, is deels afhankelijk van het type woning dat je gaat bouwen. In de reserverings-/koopovereenkomst staat dan ook welke voorwaarden uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn. Deze verkoopvoorwaarden ontvang je als we tijdens de lotingsavond een kavel voor je reserveren.

Vervolg

Als je tijdens de lotingsavond een kavel hebt gereserveerd, ontvang je een koopovereenkomst. Wanneer je de overeenkomst ondertekent, verklaar je dat je de gekozen kavel wilt reserveren onder de gestelde voorwaarden. Je betaalt 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 bouwka­vel ontvang je dit bedrag dus terug. De reservering/toewijzing is strikt persoonlijk. Je kunt dus niet meer ruilen van kavel of de reservering overdragen aan iemand anders. Je kunt de reservering zonder opgave van reden(en) annuleren tot de uiterste datum waarop je de verkoopakte moet tekenen 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 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 om welke reden dan ook besluit de grond niet te kopen, is het verstandig de notaris hier tijdig over te informeren, zodat hij/zij geen onnodige kosten maakt en deze aan je doorberekent. 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 te annuleren, dan ben je wettelijke rente verschuldigd (nu 2%, maar dit kan van overheidswege wijzigen). Deze wettelijke rente wordt verhoogd met de daarover verschuldigde btw (21%).



Duurzaamheid

Wij vinden het belangrijk dat onze dorpen een goed voorzieningenniveau hebben. Daarbij hechten wij ook veel waarde aan duurzaamheid. Mooie voorbeelden van duurzaam bouwen zijn de aardehuizen in Zonnekamp Oost en het Vriendenerf in Zonnekamp West, waar senioren gezamenlijk duurzame woningen realiseerden. Omdat de eisen uit het bouwbesluit voor alle nieuw te bouwen woningen in Nederland gelden, zijn alle nieuwe woningen energiezuinig. Wij laten je graag zien wat je kunt doen als je nog een stap verder wilt gaan. Want je kunt zelfs volledig energieneutraal bouwen.

Lagere energielasten

Het is prettig om comfortabel te wonen en weinig te betalen voor energie. Deze vaste kostenpost kun je sterk verlagen als je energiezuinig bouwt, want je gebruikt geen of minder gas en je wekt een groot deel van de stroom zelf op. Technisch gezien is er veel mogelijk en financieel gezien wordt duurzaam bouwen steeds aantrekkelijker.

Duurzame maatregelen voor een comfortabel huis

Een energiezuinige woning is goed geïsoleerd met een isolatiepakket met een Rc-waarde van 5, 6 of soms zelfs 10. De Rc-waarde heeft te maken met de warmteweerstand van een constructie, zoals de spouwmuur, combinatievloer, glas en dergelijke. Driedubbel glas is bijna standaard bij dit soort woningen. Om stroom op te wekken, hebben de meeste nieuwbouwwoningen zonnepanelen. Gemiddeld gaat het om 24 tot 30 m² per woning. Een enkele energiezuinige woning is nog aangesloten op aardgas, maar in de meeste gevallen wordt de woning verwarmd met een elektrische warmtepomp en een lage temperatuurverwarming. Soms wordt dit gecombineerd met wandverwarming en, op de slaapverdieping, met convectoren.

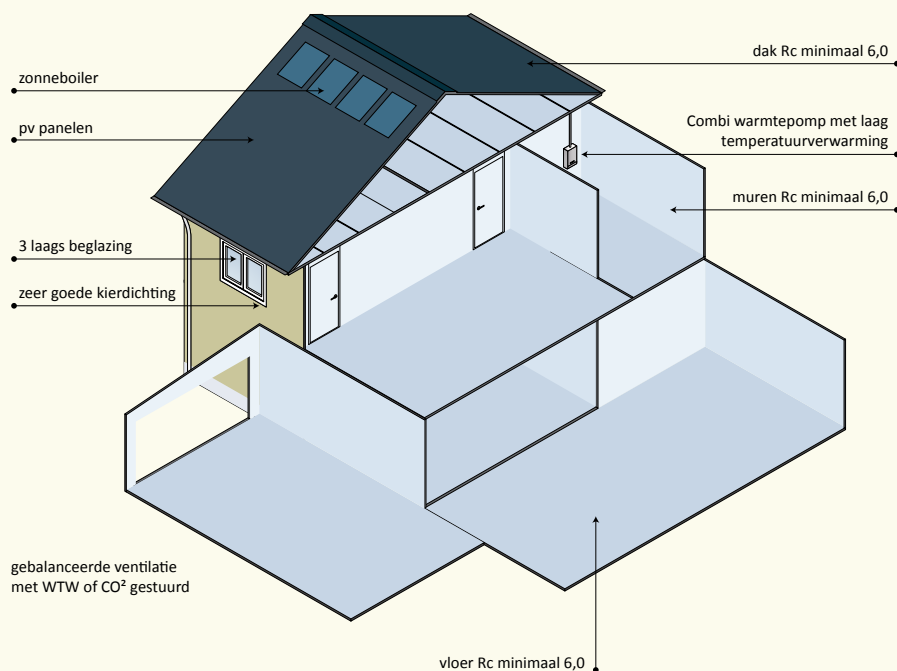
Energiezuinig bouwen binnen handbereik

Natuurlijk zijn de kosten voor het energiezuinig bouwen hoger. Maar het valt mee.

Je betaalt ongeveer € 20.000,- meer, afhankelijk van de keuzes die je maakt. Na verloop van tijd verdien je je investering weer terug. Wil je energiezuiniger bouwen dan de huidige regelgeving verplicht? Dan kun je gebruikmaken van verschillende vormen van ondersteuning, zoals de Regeling Groenprojecten. In deze regeling bieden banken een lening voor een lager rentetarief. Hiervoor is een 'groenverklaring' nodig. Een lage Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), de maat voor energiezuinigheid, en duurzame energieopwekking tellen mee om die groenverklaring te krijgen. Meer informatie lees je op www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-groenprojecten. Subsidie is er op dit moment niet (juli 2017).

Toekomst

Je bent er natuurlijk nog niet mee bezig, maar een energieneutrale woning is aantrekkelijker voor potentiële kopers. De woning is comfortabel en de maandlasten zijn lager omdat je vrijwel geen energie gebruikt. Want je kunt zelf energie opwekken voor verwarmen, koelen, ventileren en elektrische apparatuur. Waarom zou je eigenlijk niet energieneutraal bouwen?



Civieltechnische aspecten

Waar moet je rekening mee houden?

De gemeente heeft de grond bouwrijp gemaakt voor deze locatie. Dit betekent dat het hoofdriool, de nutsvoorzieningen 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 vrijstaande en half vrijstaande woningen moet op eigen terrein ten minste een parkeerplaats worden aangelegd en in stand worden gehouden. 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.

Riolering

Het riool in deze wijk is een gescheiden stelsel. Dit betekent dat de aannemer per woning een vuilwaterafvoerleiding moet aanleggen tot de aansluiting op het gemeentelijk vuilwaterriool (uitlegger bruin). De riooluitleggers liggen gemiddeld op 80 cm onder het maaiveld.

Voor de locatie van de uitlegger kun je (eventueel via de aannemer) contact opnemen met de gemeente. De gemeente doet ook de controle. Om deze controle mogelijk te maken, moet de aanvrager minimaal 24 uur voor aansluiting contact opnemen met 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.

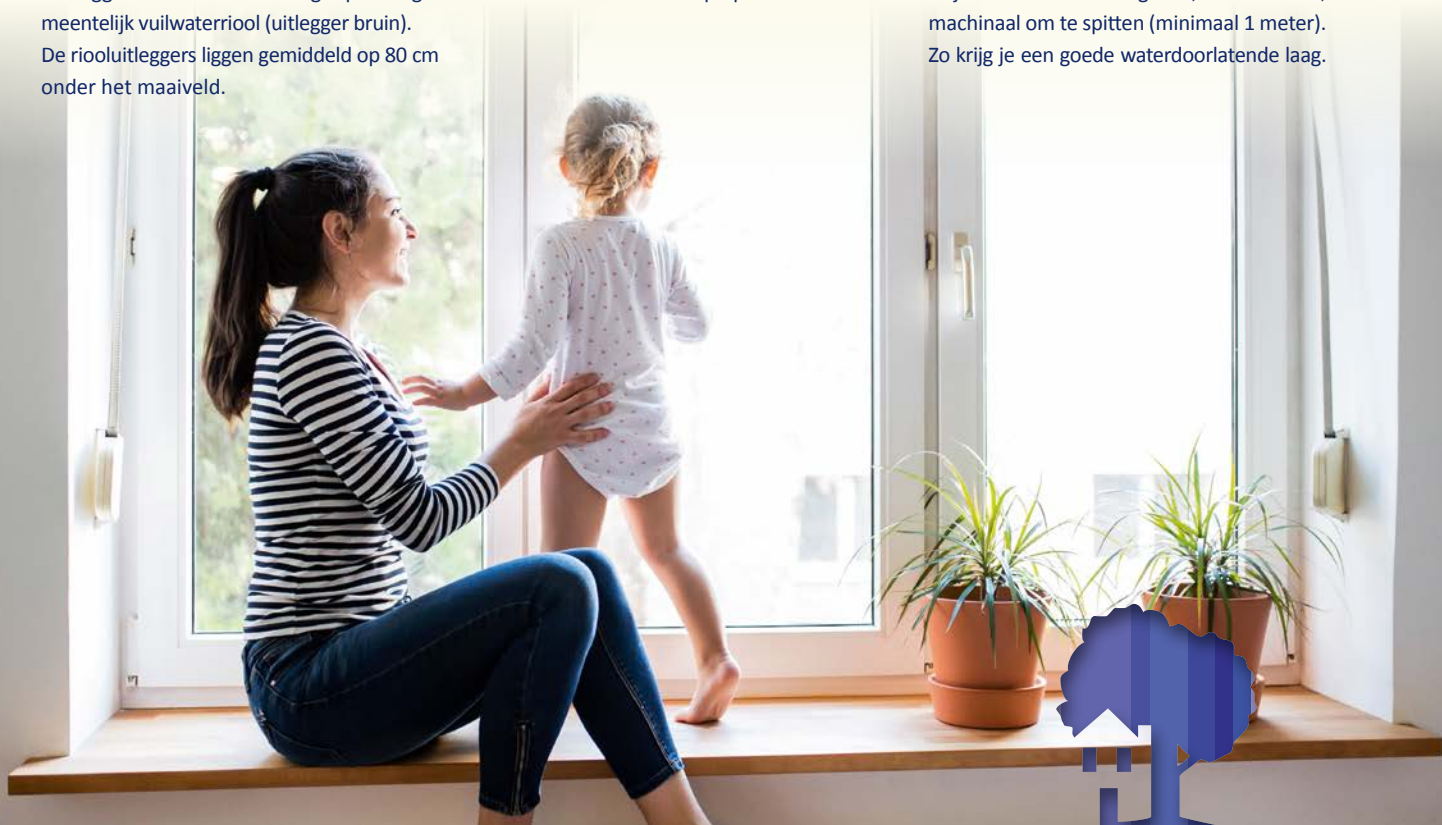
Je kunt hierbij denken aan grindkoffers of een tijdelijke opvangvijver. Voorbeelden van bovengrondse regenwaterafvoer kun je vinden in de folder Regenwater in de tuin. Deze vind je op www.woneninolst-wijhe.nl.

Bodem

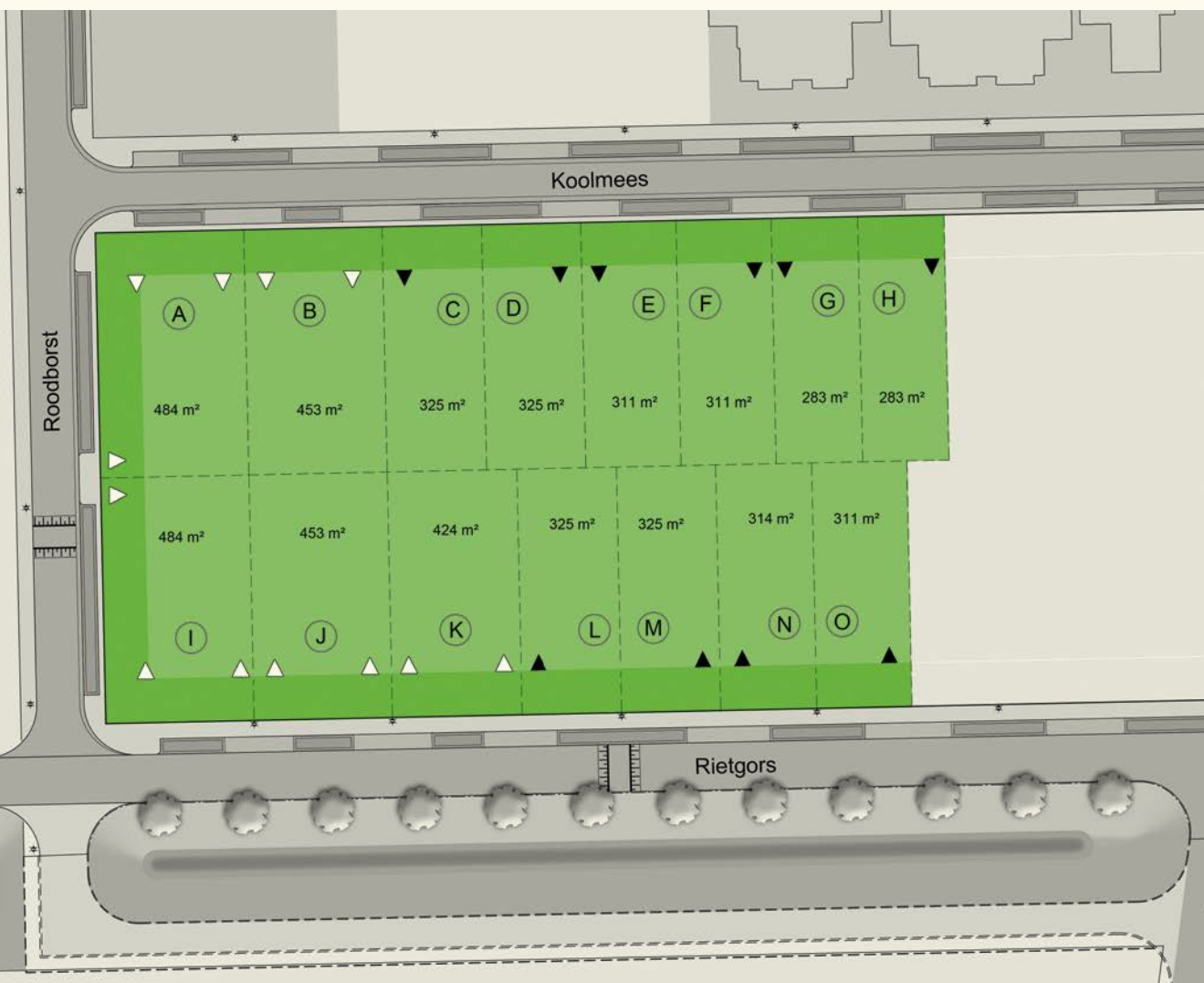
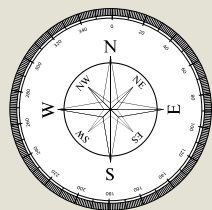
De bodem is milieuhygiënisch gezien geschikt voor de bouw van woningen. Wij gaan ervan uit dat er gewerkt wordt met een gesloten grondbalans. Hierbij moet de grond die vrijkomt uit het graven van de fundering, kruipruimte en/of kelder over de eigen kavel worden verspreid. Wij hebben geen gronddepot. Eventuele overtollige grond moet je zelf af (laten) voeren. Je moet ook zelf een sonderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan een aannemer voor je doen. Uit dit onderzoek blijkt of het nodig is om heipalen in de grond te slaan voordat de woning wordt gebouwd.

Grond

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



Kavels



Legenda

- kavelaanduiding
- kaveloppervlakte
- kavelgrens

Legenda

- tuin / bouwvlak
- locatie inrit
- keuze inrit

Bouwmogelijkheden

Het bouwplan van je droomwoning toetsen wij onder meer aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan dat geldt voor deze kavels. Op de volgende pagina lees je het meest relevante bestemmingsplanartikel (artikel 6, 'Woongebied'). Dit artikel geeft je een indruk van de bouwmogelijkheden. Voor de volledige tekst van het bestemmingsplan verwijzen we naar de originele documenten. Deze vind je op www.woneninolst-wijhe.nl. Hier kun je ook de bestemmingsplankaart bekijken. 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 bouwen. 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 en voorkom je hoge kosten voor het ontwerp van een bouwwerk dat wij niet accepteren.

Afwijken van het bestemmingsplan

In bepaalde gevallen kunnen wij van de spelregels in het bestemmingsplan afwijken, bijvoorbeeld omdat je woonwensen (net) niet binnen de spelregels te realiseren zijn.

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 af kunnen en willen wijken. 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. Hiermee willen we ontwikkelaars, aanstaande bewoners en hun ontwerpers inspireren om een kwalitatief goede woning te bouwen en goed in te richten.

Inrichting openbare ruimte

De geplande locaties van parkeerplaatsen, stoepen, bomen, inritten enzovoort zijn indicatief op de kaveltekeningen aangegeven. We kunnen dit nog niet helemaal vastleggen, omdat kopers van een vrijstaande woning zelf mogen bepalen aan welke zijde van de kavel zij hun inrit maken. De plekken van het groen zijn daarom ook afhankelijk van de wensen van de kopers.



Bestemmingsplanartikelen

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
- b. aan huis verbonden beroep/bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals:
- c. erven en erfonthoudingswegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, wadi's, oevers en taluds;

met dien verstande dat:

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan als:

1. het gedeeltelijk gebruik van de woning voor de beoefening van het aan huis verbonden beroep niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;

2. de uitoefening van een beroep aan huis in de op het perceel aanwezige bijgebouwen niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
3. vooraf is aangetoond dat een eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden beroep niet leidt tot verkeers-, parkeer, geluids- en stankoverlast;
4. de activiteit die het aan huis verbonden beroep behelst niet vergunningplichtig is inzake de Wet milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is inzake de Wet milieubeheer kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd;

met de bouw van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'fasering' niet wordt

aangevangen, dan nadat 60% van de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming welke niet zijn voorzien van de aanduiding zijn gerealiseerd en ingericht ten behoeve van woningbouw.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. Een hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
2. de voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 5m en maximaal 7m van de perceelsgrens te worden gebouwd;
3. de zijgevels van een hoofdgebouw dienen minimaal 3m vanaf de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, tenzij de hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd;
4. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet minder dan het ter plaatse





- van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen en niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
5. per bouwperceel dient maximaal 1 woning te worden gebouwd;
 6. de woningen worden vrijstaand en/of twee-aaneen en/of aaneengesloten gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' de woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 7. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk niet meer dan 4 m en 10 m, dan wel de maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en

- bouwhoogte' aangegeven hoogten;
8. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
 9. de totale oppervlakte van alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, per bouwperceel mag ten hoogste 200 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de totale oppervlakte van het bouwperceel mag worden bebouwd.

b. Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

1. het gezamenlijke oppervlak van aan-, uitbouwen en bijgebouwen is beperkt tot maximaal 70 m² per bouwperceel, met inachtneming van het bepaalde onder artikel 6.2, lid a, onder 8.

2. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
3. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
4. de aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen in het verlengde van de voorgevel of op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van een hoofdgebouw te worden gebouwd;
5. de aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen op de zijdelingse perceelsgrens of op ten minste 1 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat bij bouwpercelen grenzend aan een andere bestemming of aan openbaar gebied een afstand geldt van ten minste 25 m.



Bestemmingsplanartikelen

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de zijerven die grenzen aan de openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

6.3 Nadere eisen

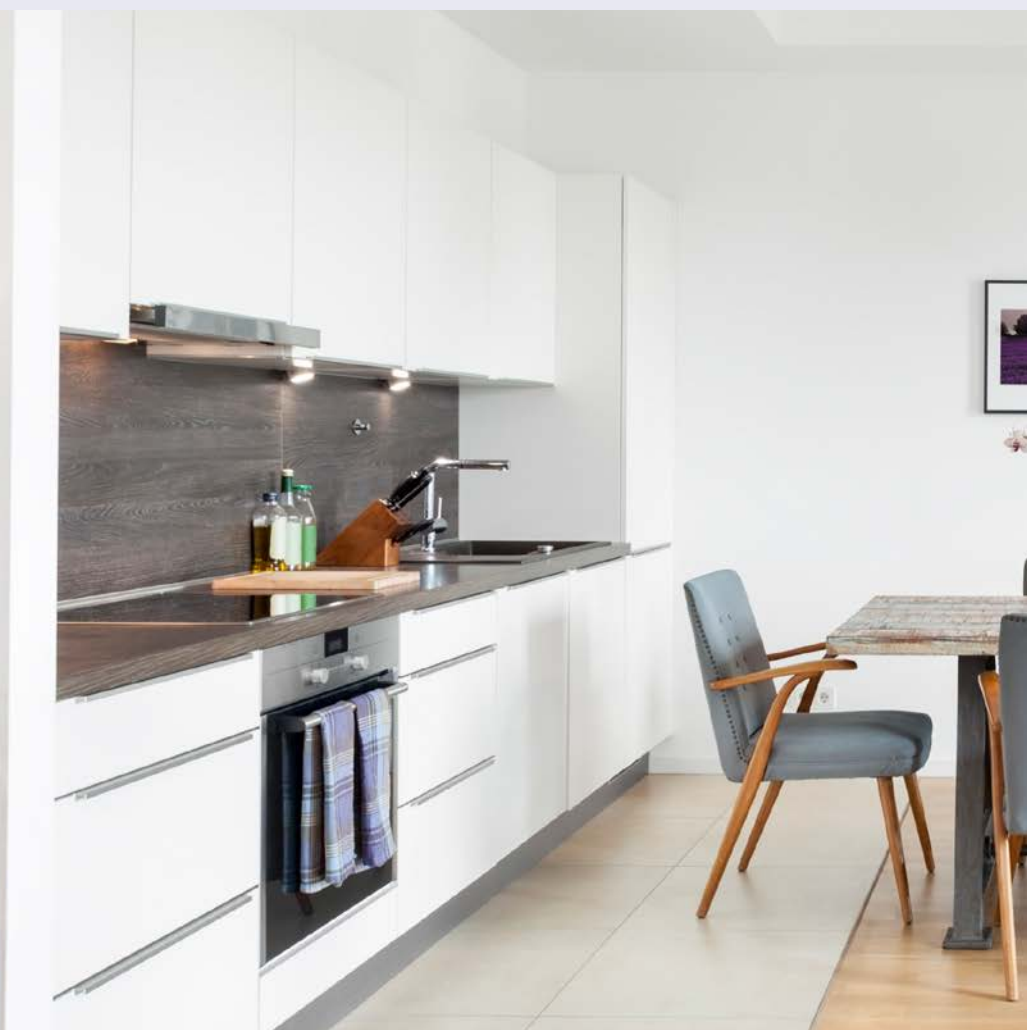
Burgemeester en wethouders kunnen:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- met het oog op de bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- in verband met een verantwoorde onderlinge rangschikking;
- in verband met de verkeersveiligheid;
- in het belang van brandpreventie en/of brandbestrijding; nadere eisen stellen aan de situering en maatvoering van nieuw op te richten bouwwerken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken ten behoeve van handel (inclusief detailhandel), nijverheid of dienstverlening en/of de uitoefening van aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- d. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken als beroeps- of bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte;
- e. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;



f. het gebruiken, het laten gebruiken of het in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor opslag van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- c. het bebouwingsbeeld;

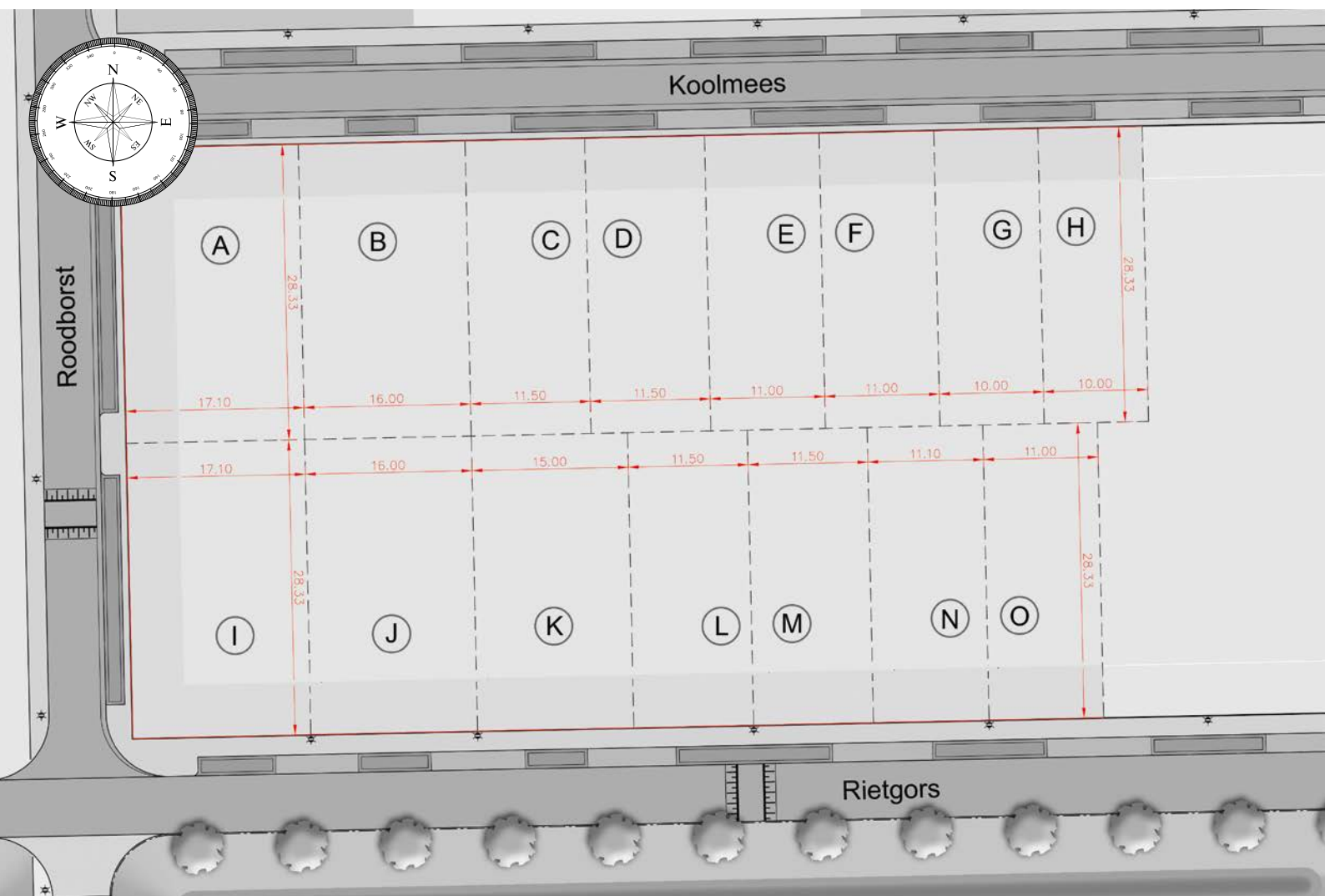
d. de verkeersveiligheid; worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4, sub c voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepsmatige activiteiten, mits:

1. het gedeeltelijk gebruik van de woning voor de beoefening van het aan huis verbonden bedrijf niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
2. bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen op het perceel niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² aan bedrijfsruimte in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;

3. vooraf is aangetoond dat een eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden bedrijf niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
4. de activiteit die het aan huis verbonden bedrijf behelst niet vergunningplichtig is inzake de Wet milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is inzake de Wet milieubeheer kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.



Bijlage-1



Wat kost bouwen

Met welke kosten moet je rekening houden?

Als hulpmiddel geven we je graag een overzicht van de kosten waarmee je onder andere rekening moet houden. Het overzicht is niet volledig, maar geeft je wel een indruk. Jouw financieel adviseur, aannemer, notaris en de verschillende teams van de gemeente kunnen je verder informeren.

Hypotheekkosten

- Je betaalt advieskosten voor financieel advies en bemiddeling.
- Voor het afsluiten van een hypotheek en de verzekeringen betaal je afsluitkosten.

Notariskosten

- Kosten van de akte(n) en kosten van de gronduitgifte zoals kadastraal recht, kosten inschrijvingsakte(n), kosten kadastrale inmeting en belastingen.

Overbruggingskosten

- De eventuele kosten van een overbruggingshypotheek.
- Rente: je betaalt (hypotheek)rente over de al betaalde termijnen van de aannemer tijdens de bouw.

Grondprijs die je aan de gemeente betaalt

- Grondkosten: koopsom van de bouwka-
vel en btw.

- Rentekosten: als je de koopakte later dan de in de koopovereenkomst genoemde periode bij de notaris ondertekent betaal je rente. Deze rente wordt belast met 21% btw.

Inschrijfkosten en borgsom

- De inschrijfkosten voor een woningbouw-
kavel bedragen € 50,-. De borgsom voor de reservering van een kavel bedraagt € 250,-. Wanneer de reservering wordt omgezet in koop, wordt de borgsom van € 250,- in mindering gebracht op de koopsom van de kavel. Wanneer je afziet van de aankoop van de kavel en de reservering komt te vervallen, dan heb je geen recht op terugbetaling van de borgsom.

Legeskosten

- Legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning en eventueel bijkomende kosten (zoals ontheffings- en afwijkingmogelijkheden).

Kosten ontwerp woning

- Advieskosten woning
- Honorarium voor onder andere de architect, constructeur en installateur.

Bouwkosten

- Aanneemsom + opslagen + constructieberekeningen + sonderingskosten
- Materiaal- en loonkosten
- Opslagen (algemene kosten + winst en risico + btw)
- Stelposten

Aansluitkosten

- Kosten voor het aansluiten van nutsvoorzieningen, zoals gas, elektra, water, internet en telefonie.

Tuinaanleg

- Een globale kostenraming kun je maken met behulp van de website www.watkostbouwen.nl



Kaveloverzicht en prijslijst

Alle prijzen zijn exclusief btw (21%) en exclusief kosten koper. Je betaalt geen overdrachtsbelasting.

Kavel	Woningtype	Oppervlakte in m²	Prijs exclusief 21% btw en kosten koper
Kavel-A	vrijstaand	484 m²	€ 111.320,-
Kavel-B	vrijstaand	453 m²	€ 104.190,-
Kavel-C	twee-onder-één-kap	325 m²	€ 74.750,-
Kavel-D	twee-onder-één-kap	325 m²	€ 74.750,-
Kavel-E	twee-onder-één-kap	311 m²	€ 71.530,-
Kavel-F	twee-onder-één-kap	311 m²	€ 71.530,-
Kavel-G	twee-onder-één-kap	283 m²	€ 65.090,-
Kavel-H	twee-onder-één-kap	283 m²	€ 65.090,-
Kavel-I	vrijstaand	484 m²	€ 111.320,-
Kavel-J	vrijstaand	453 m²	€ 104.190,-
Kavel-K	vrijstaand	424 m²	€ 97.520,-
Kavel-L	twee-onder-één-kap	325 m²	€ 74.750,-
Kavel-M	twee-onder-één-kap	325 m²	€ 74.750,-
Kavel-N	twee-onder-één-kap	314 m²	€ 72.220,-
Kavel-O	twee-onder-één-kap	311 m²	€ 71.530,-



Contact

Heb je nog vragen over de verkoopprocedure of wil je graag een toelichting?

Neem dan contact op met Jolanda Slinkman of Daan Thomson van grondzaken via wonen@olst-wijhe.nl.

Voor specifieke vragen kun je contact opnemen met:

Hanjo de Vries

omgevingsvergunning/bouwzaken:

h.devries@olst-wijhe.nl

Barbara Luijters

duurzaam bouwen:

b.luijters@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

Klantcontactcentrum Wijhe:

Raadhuisplein 1, 8131 BN Wijhe

Klantcontactcentrum Olst:

Holstohus, J. Schamhartstraat 5b,
8121 CM Olst

Telefoon: 14 0570

Websites:

www.olst-wijhe.nl

www.woneninolst-wijhe.nl

**Openingstijden balie
Klantcontactcentrum
gemeentehuis Wijhe**

Maandag tot en met vrijdag
van 9.00 tot 12.00 uur

**Openingstijden balie
Klantcontactcentrum
Holstohus Olst**

maandag, donderdag en vrijdag
van 13.30 tot 16.30 uur
woensdag van 13.30 tot 20.00 uur



Olst-Wijhe, een dijk van een gemeente!



Volg ons op twitter:
@gemolstwijhe



© Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.