

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 hartelust 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 rijd 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.

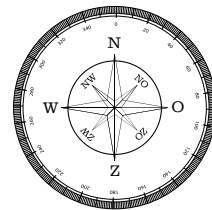


Het plan

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. Er is ruimte voor iedereen. 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.

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





Legenda

	<i>Kavelaanduiding (A t/m L)</i>		<i>Bouwgrens bestemmingsplan</i>		<i>Rijbaan</i>		<i>Uitgegeven kavels</i>
	<i>Kaveloppervlakte</i>		<i>Kavels te koop via kavelwinkel</i>		<i>Parkeervakken</i>		<i>Boom</i>
	<i>Kavelgrens</i>		<i>Inriptaanduiding, keuze locatie inrit</i>		<i>Lantaarnpaal</i>		<i>Openbaar groen</i>
	<i>Tuin / bouwvlak</i>		<i>Inriptaanduiding, vaste locatie inrit</i>		<i>Openbaar groen</i>		<i>Voet-/fietspad of groen, nader te bepalen</i>
	<i>Voorbeeld bebouwing</i>		<i>Trottoir</i>				

Bouwen in Zonnekamp Oost

In de woonvelden die wij nu aanbieden in de wijk Zonnekamp Oost kun je een kavel kiezen voor de bouw van een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning. De kavels hebben verschillende afmetingen en oppervlaktes.

Prijzen bouw kavels

	Kavelaanduiding	Type	Oppervlakte in m ²	Prijs exclusief btw en exclusief kosten koper
Jan Schamhartstraat	A	vrijstaand	1014	€ 205.000
Roodborst	B	twee-onder-een-kap	487	€ 117.000
Roodborst	C	twee-onder-een-kap	441	€ 106.000
Roodborst	D	twee-onder-een-kap	362	€ 87.000
Roodborst	E	twee-onder-een-kap	349	€ 84.000
Roodborst	F	twee-onder-een-kap	411	€ 99.000
Roodborst	G	twee-onder-een-kap	472	€ 112.000
Roodborst	H	vrijstaand	712	€ 167.000
Roodborst	I	vrijstaand	728	€ 170.000
Roodborst	J	vrijstaand	704	€ 165.000
Roodborst	K	vrijstaand	648	€ 152.000
Roodborst	L	vrijstaand	661	€ 155.000

Alle prijzen zijn exclusief btw (21%) en exclusief kosten koper. Je betaalt geen overdrachtsbelasting. Richtprijzen voor de bouwkosten van een woning kun je bij een aannemer opvragen.



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 vind je op 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 downloaden op www.woneninolst-wijhe.nl of tijdens openingstijden afhalen bij de balie in het gemeentehuis of het Holstohus. Het inschrijfformulier kun je daar ook weer inleveren **van 12 juni tot en met 25 juni 2018**. Bij het inleveren van het formulier betaal je € 50,- inschrijvingskosten (pinnen is mogelijk). Het maakt niet uit op welk moment je je inschrijft. De loting bepaalt de volgorde van de keuze voor een kavel.

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 12 juni tot en met 25 juni 2018) bij de balie in het gemeentehuis of het Holstohus. 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. Is de kavel van jouw keuze niet meer beschikbaar, dan kun je er voor kiezen om op de reservelijst te worden geplaatst. Als later alsnog een kavel beschikbaar komt omdat een reservering ongedaan wordt gemaakt, nemen we contact met je op volgens de volgorde van plaatsing op de reservelijst. Als er zich omstandigheden voordoen waarin het lotingsreglement niet voorziet, dan 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, 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 11 juli 2018. 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 kavelluitgifte zijn de Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014 van de gemeente Olst-Wijhe van toepassing. Deze vind je op onze website. De voorwaarden uit hoofdstuk 1 en 2 zijn altijd van toepassing. In de reserverings-/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 reserverings-/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 bouwkaavel ontvang je dit bedrag dus terug. De reservering/toewijzing is strikt persoonlijk en kan niet worden geruild of 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 reserverings-/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 je woning. Denk bijvoorbeeld aan driedubbel glas, goede isolatie, vloerverwarming en/of een warmtepomp. Deze maatregelen zijn goed voor het milieu, het comfort in je woning én je portemonnee.

Meer weten?

Kijk eens op

www.huisvolenergie.nl

www.duurzaamhuis.nl

www.duurzaamthuis.nl



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 twee-onder-een-kapwoningen moet op eigen terrein ten minste één parkeerplaats worden aangelegd en in stand worden gehouden. Voor het maken en de situering 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

Het riool in deze wijk is een gescheiden stelsel. Dit betekent dat de aannemer/bouwer per woning een vuilwaterafvoerleiding moet aanleggen tot de aansluiting op het gemeentelijk vuilwater-

riool (uitlegger bruin). 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 minimaal 24 uur voor de aansluiting melding doen 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 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 bevonden voor de bouw van woningen. Wij gaan ervan uit dat er gewerkt wordt met een gesloten grondbalans. Hierbij moet de grond die vrij komt uit het graven van de fundering, kruipruimte en/of kelder over de eigen kavel worden verspreid. Ook grond die tijdelijk vrij komt, moet op de eigen kavel worden opgeslagen. Wij hebben geen gronddepot. Eventuele overtollige grond moet je zelf af (laten) voeren. Je moet 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.



Bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan

Het bouwplan van je droomwoning toetsen wij aan onder meer het bestemmingsplan Zonnekamp Oost, woonveld E en F en het beeldkwaliteitsplan dat geldt voor de locatie van deze kavels. Het bestemmingsplan (vooral artikel 4, 'Woongebied') geeft je een indruk van de bouwmogelijkheden. Voor de volledige tekst van het bestemmingsplan verwijzen we naar de originele documenten op www.woneninolst-wijhe.nl. Hier vind je ook 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.

Hoe ga je te werk?

Wij adviseren je een schetsplan te maken van de woning die je wilt bouwen. Dit kan door het 'formulier aanvraag toetsing schetsplan' in te vullen 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 en voorkom je hoge kosten voor het ontwerp van een bouwwerk dat niet past binnen de bouwregels.

Afwijken van het bestemmingsplan

In bepaalde gevallen kunnen wij van de regels in het bestemmingsplan afwijken, bijvoorbeeld omdat je woonwensen (net) niet

binnen de regels 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 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 behandelingsduren van je bouwvraag.

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.

Inrichting openbare ruimte

De geplande locaties van parkeerplaatsen, stoepen, bomen, inritten enzovoort zijn indicatief op de kaveltekeningen aangegeven. Wij 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. Bij de twee-onder-een-kapwoningen ligt de locatie van de inrit wel vast. De plekken van het groen zijn daarom afhankelijk van de wensen van de kopers voor de locatie van de inrit.

Wel of geen gasaansluiting?

Op 8 mei 2018 heeft de Rijksoverheid een wet gepubliceerd waaruit mogelijk voortvloeit dat woningen die na 30 juni 2018 worden gebouwd niet meer mogen worden aangesloten op aardgas. Op het moment dat deze brochure wordt gedrukt, zijn de consequenties van deze wet nog niet helemaal duidelijk. De kans is groot dat u er bij het ontwerp en de bouw van de woning rekening mee moet houden dat er geen gasaansluiting mogelijk is. Dit brengt in veel gevallen extra kosten met zich mee. Aan de andere kant kunt u lagere maandlasten realiseren. Dit is afhankelijk van de keuzes die u maakt. Groot voordeel is dat uw woning op deze manier klaar is voor de toekomst; dat is goed voor de waarde van uw woning.

Wij adviseren u de berichtgeving van het Rijk in de gaten te houden.

Wij hopen u meer informatie te kunnen geven tijdens de inloopavond op 11 juni.

Heb je nog vragen over de verkoopprocedure of wil je graag een toelichting, neem dan contact op met Jolanda Slinkman of Maaïke Wensink van de afdeling 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](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.