

Inhoudsopgave

Algemene informatie	3
Gemeente Olst-Wijhe	4
1. Kaveluitgifte Zonnekamp West	5
inschrijvings- en verkoopvoorwaarden	5
inschrijving	5
inschrijfgereguleerder in het kort	6
de algemene gronduitgiftevoorwaarden	7
verkavelingsschets	8
vervolg	9
2. Bouwen	9
Omgevingsvergunning	10
Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan	10
Kwaliteitsgericht bouwen en gezond wonen	11
3. Civieltechnische aspecten	12
Riolering	12
Inrit/uitrit	12
Parkeerplaatsen	12
Erfafscheidingen	12
Gesloten grondbalans	13

De bijlagen tref je aan op de website www.woneninolst-wijhe.nl

Bijlage 1: Bestemmingsplankaart

Bijlage 2: Bestemmingsplanvoorschriften Zonnekamp 2001

Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan Zonnekamp 2001

Algemene informatie

Postadres	Postbus 23, 8130 AA WIJHE
Bezoekadres Wijhe	Raadhuisplein 1, 8131 BN Wijhe
Klantcontactcentrum Olst	Holstohus, J. Schamhartstraat 5b, 8121 CM Olst
Klantcontactcentrum Wijhe	Raadhuisplein 1, 8131 BN Wijhe
Telefoon	14 0570

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

Openingstijden balie gemeentehuis Wijhe:

- maandag tot en met vrijdag van 09:00 tot 12:00 uur geopend

Openingstijden balie Holstohus Olst:

- Maandag, dinsdag en vrijdag van 13.30 uur tot 16.30 uur
- Woensdag van 13.30 uur tot 20.00 uur
- Donderdag zijn wij de hele dag gesloten

Diverse teams

- Team Leefomgeving

Grondzaken	Jolanda Slinkman	j.slinkman@olst-wijhe.nl
Omgevingsteam	Hanjo de Vries	h.devries@olst-wijhe.nl
Milieu (bodem)	Jos Custers	j.custers@olst-wijhe.nl
Milieu (duurzaam bouwen)	Barbara Luijters	b.luijters@olst-wijhe.nl

- Team Fysieke Infrastructuur

Riolering/wegen	Jaring Walta	j.walta@olst-wijhe.nl
Groenvoorziening	Paul Terhorst	p.terhorst@olst-wijhe.nl

Bovengenoemde teams en medewerkers zijn gehuisvest in de locatie Wijhe en bereikbaar via telefoonnummer 14 0570.

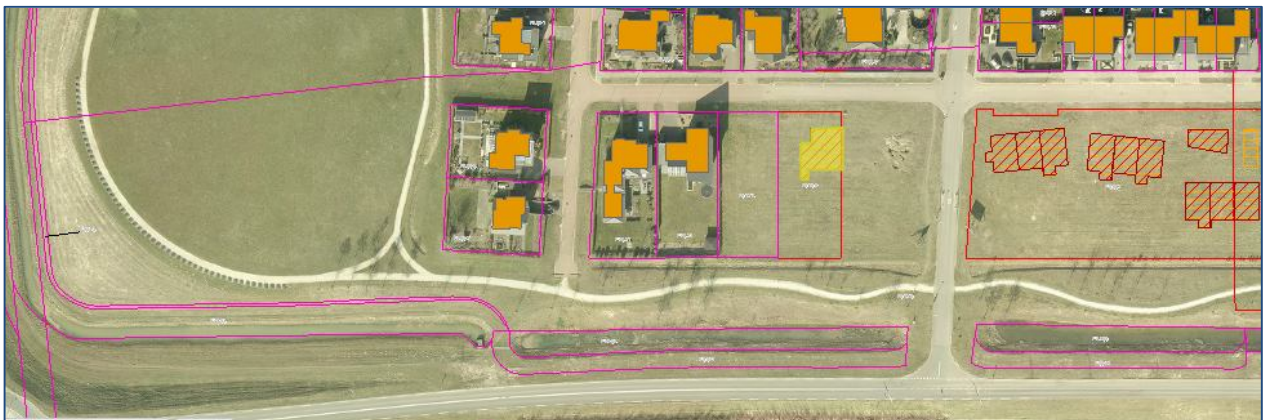
N.B. Aan de informatie van deze brochure (met bijlagen) kunnen geen rechten worden ontleend.

Gemeente Olst-Wijhe

De gemeente Olst-Wijhe ligt in de fraaie zuidwesthoek van Overijssel aan de IJssel tussen Zwolle en Deventer en telt ongeveer 17.000 inwoners. Olst-Wijhe kent goede verbindingen met de rest van het land: er is een trein- en busverbinding met Zwolle en Deventer, de Rijksstraatweg over de dijk is de verbindingsweg naar de snelwegen en twee pontveren brengen u over de IJssel naar Welsum, Marle en de Veluwe. Olst-Wijhe omvat een zeer afwisselend landschap met fraaie uiterwaarden en indrukwekkende natuurgebieden met kastelen en landgoederen.

Zonnekamp

De wijk Zonnekamp is gelegen in Olst-Zuid. Voor je ligt de brochure voor de verkoop van twee woningbouwkavels in dit plan voor de bouw van vrijstaande woningen. In deze brochure worden in het kort de belangrijkste punten aangehaald. Het kopen van een bouwkavel is voor velen geen alledaagse bezigheid. Wij hopen je met deze brochure voldoende informatie te verstrekken. Heb je nog vragen dan kun je contact opnemen met de medewerkers van de teams Leefomgeving en Fysieke Infrastructuur.



1. Kaveluitgifte Zonnekamp West

In de wijk Zonnekamp West te Olst bieden wij woningbouwkavels aan waarop je zelf een woning kunt realiseren. Het betreffen hier bouwkavels voor een vrijstaande woning. De grondprijs per m² is € 220,- voor de eerste 750 m² en € 140,- voor de resterende vierkante meters grond. De prijzen zijn exclusief BTW en exclusief kosten koper. Momenteel is er nog een kavel te koop.

Deze gronden zijn tevens bedoeld voor uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met daarbij behorende voorzieningen zoals een praktijk- en/of kantoorruimte, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de activiteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning met daarbij behorende bijgebouwen mag ten behoeve van een aan huis gebonden beroep in gebruik zijn met een maximum van 80 m².

Bijgevoegde verkavelingsschets (zie pagina 8) geeft de ligging van de kavels aan. Richtprijzen voor de bouwkosten van een woning kun je bij een aannemer opvragen.

Het betreffen de volgende woningbouwkavels:

Adres	Oppervlakte in m ²	Bedrag (excl. BTW en k.k.)	
Ringmus 20, Olst	861	€ 172.290,-	gereserveerd
Ringmus 24, Olst	1192	€ 226.880,-	

De woningbouwkavels zijn nog niet in het veld uitgezet. De kavels (en de te bouwen woningen) worden pas in het veld uitgezet nadat de omgevingsvergunning is verleend.

Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden

Op deze uitgifte zijn bovengenoemde regelingen van toepassing. Voor de uitgifte en verkoop van woningbouwkavels is een aantal regelingen vastgesteld. De volgende regelingen zijn op deze kaveluitgifte van toepassing:

- het kaveluitgiftebeleid gemeente Olst-Wijhe;
- reglement uitgifte bouwkavels via kavelwinkel gemeente Olst-Wijhe;
- de algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe 2014.

Bovenstaande regelingen kun je vinden op de website www.woneninolst-wijhe.nl.

De gemeente Olst-Wijhe hanteert **geen** criteria voor sociale- en/of economische binding bij de toewijzing van een kavel. Dit betekent dat het niet uitmaakt of je nu wel of niet in onze gemeente woont en/of werkt.

Lees de 'inschrijvingsvoorwaarden in het kort' in deze brochure goed door voordat je je inschrijft (een inschrijving kost € 50,-). Twijfel je of je voldoet aan de criteria, neem dan contact op met Jolanda Slinkman of Daan Thomson van het team Leefomgeving (Grondzaken) via telefoonnummer 14 0570.

Inschrijving

1. Inschrijving vindt plaats middels het invullen van het voorgedrukte inschrijfformulier. Dit inschrijfformulier kun je vinden op www.woneninolst-wijhe.nl. Het inschrijfformulier voor

deze kaveluitgifte kan gedurende de openingstijden van het gemeentehuis worden ingeleverd bij het Klantcontactcentrum van het gemeentehuis op zowel de locatie Olst als Wijhe. Een bedrag van € 50,- administratiekosten moet gelijktijdig bij inschrijving worden betaald (pinnen is mogelijk).

Inschrijfvoorwaarden in het kort

Voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte hebben we regels vastgesteld met betrekking tot de inschrijving en toewijzing van bouw kavels namelijk:

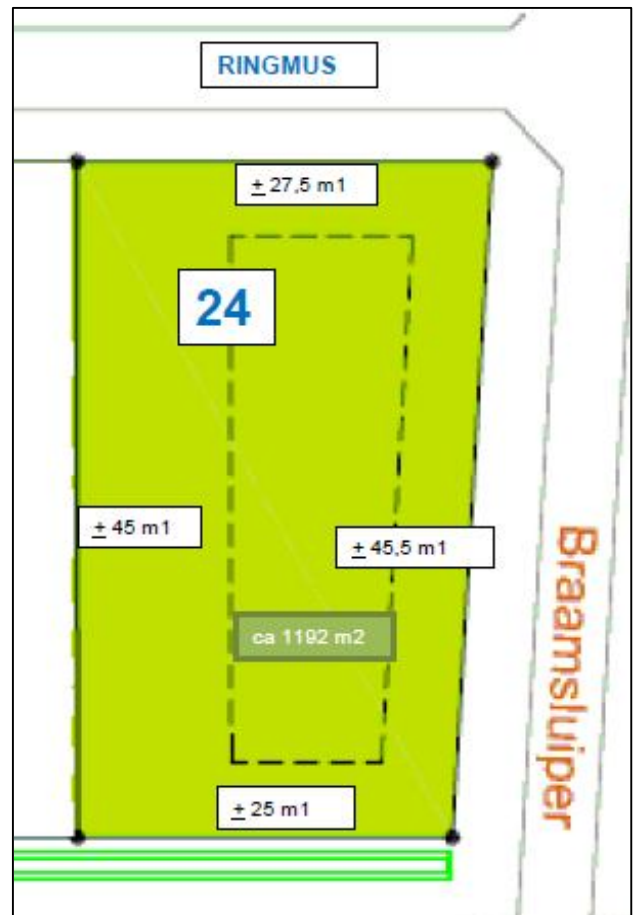
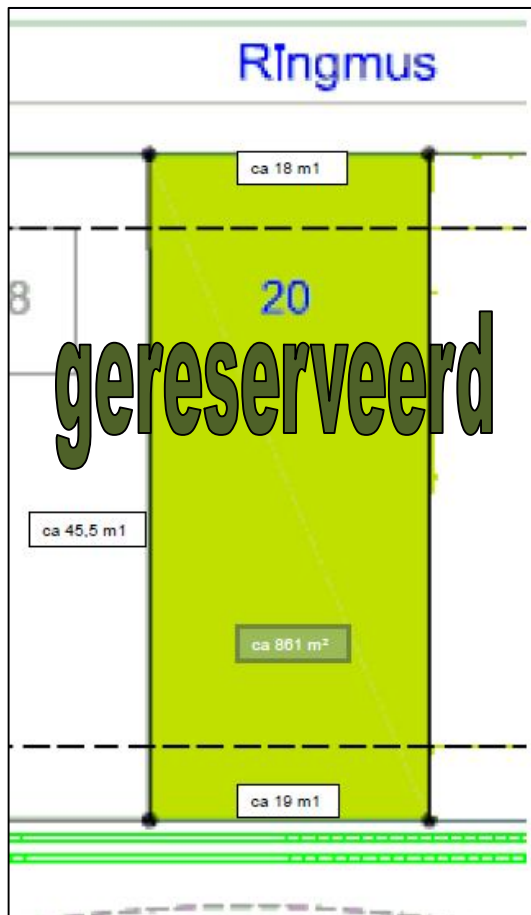
- a. Inschrijving vindt plaats door het invullen van het voorbedrukte inschrijfformulier en deze in te leveren bij één van onze klantcontactcentra (in Olst of in Wijhe). De inschrijfkosten bedragen € 50,-. Het inschrijfformulier en de bijbehorende kaart kun je downloaden op de website www.woneninolst-wijhe.nl maar zijn ook verkrijgbaar bij het Klantcontactcentrum in Olst en in Wijhe. Het indienen van het inschrijfformulier wordt aangemerkt als een verzoek aan de gemeente om de in deze stukken omschreven kavel voor de inschrijver te reserveren. Aan het indienen van dit formulier kunnen geen rechten tot reservering worden ontleend. Elk formulier wordt getoetst aan de uitgiftecriteria. Inschrijving per fax, e-mail, telefoon of anderszins is niet mogelijk.
- b. Inschrijvingen die anders worden ingediend dan onder het onder a. bepaalde worden niet in ontvangst genomen.
- c. Een inschrijving wordt alleen geaccepteerd wanneer de belangstellende 18 jaar of ouder is en de belangstellende of zijn/haar partner in de twee jaar voorafgaand aan het jaar van inschrijving geen kavel van of via de gemeente Olst-Wijhe geleverd heeft gekregen. Hierbij geldt als jaar van uitgifte het jaar waarin de inschrijving plaatsvindt en als datum van levering de datum waarop aktepassering bij de notaris heeft plaatsgevonden.
- d. Per samenwoning of voornemen tot samenwoning kan slechts één inschrijving worden gedaan c.q. wordt 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.
- e. Reservering van woningbouw kavels uit de 'Kavelwinkel' gaat volgens het principe 'Wie het eerst komt, het eerst maalt'. Bepalend voor de volgorde is de datum van inschrijving (en niet het tijdstip van inschrijving).
- f. Als meerdere belangstellenden zich op dezelfde datum inschrijven voor dezelfde locatie van de kavel zal loting – in het bijzijn van gegadigden – plaatsvinden om de volgorde van reservering te bepalen. Het tijdstip van inschrijven doet hierbij niet ter zake.
- g. Voorinschrijvingen zijn niet mogelijk.
- h. Het meedingen naar een bouw kavel geschiedt uitsluitend ten behoeve van het realiseren van een woning voor zelfbewoning. Het optreden voor en/of namens een opdrachtgever is niet toegestaan.
- i. 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 in de Basisregistratie Personen (BRP) (voorheen de Gemeentelijke Basisadministratie Personen (GBA)) is ingeschreven. Bij niet nakoming of overtreding hiervan kunnen

burgemeester en wethouders, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een boete ten bate van de gemeente Olst-Wijhe opleggen van ten hoogste 75% van de koopprijs van de kavel. Ook kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing verlenen om een aantal expliciet in de algemene gronduitgiftevoorwaarden genoemde redenen (artikel 3.7, lid d).

- j. De gemeente Olst-Wijhe hanteert geen criteria voor sociale en/of economische binding bij de toewijzing van een woningbouwkavel.
- k. Voor inschrijving is een bedrag vastgesteld van € 50,- administratiekosten.

De algemene gronduitgiftevoorwaarden

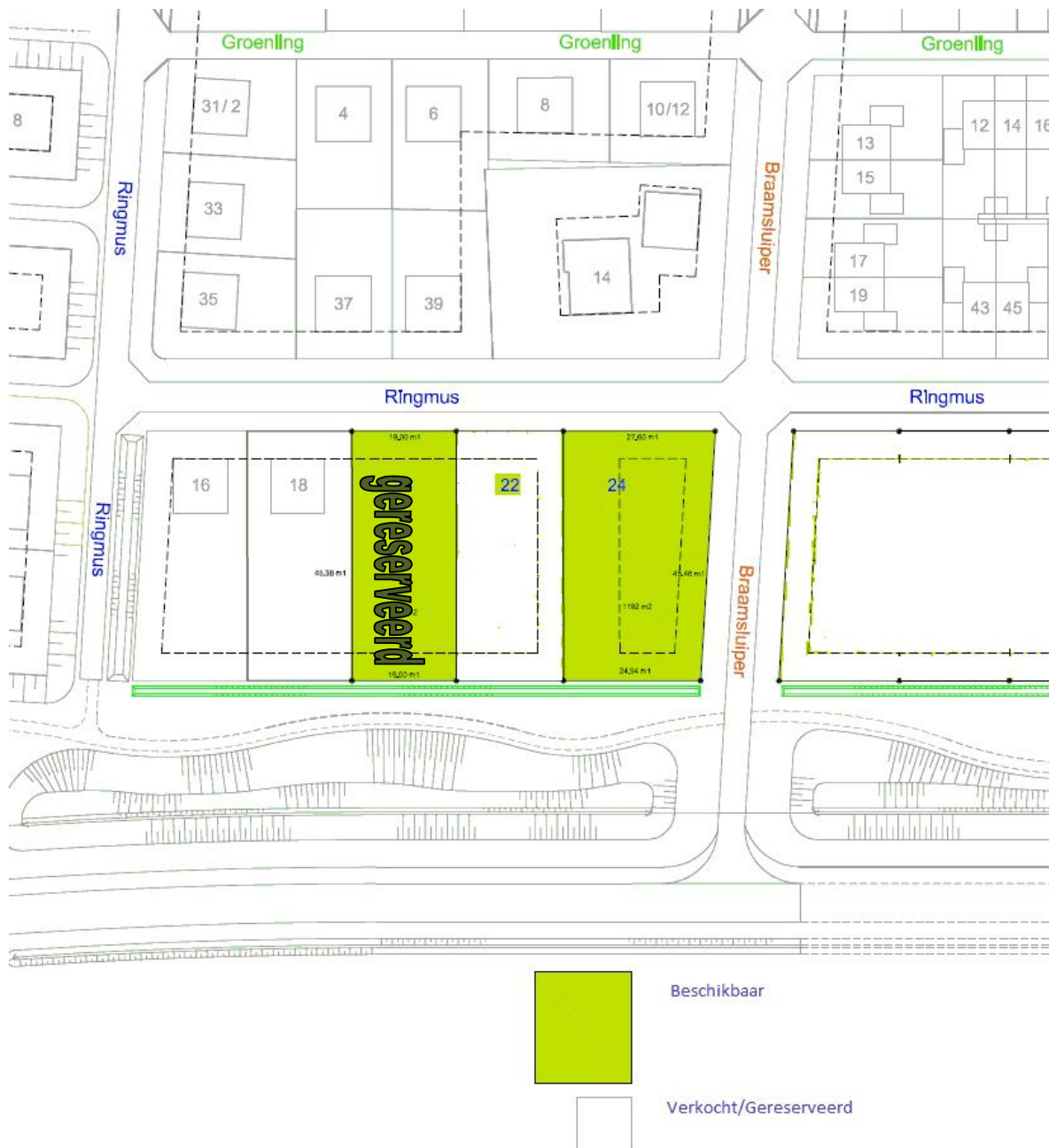
De algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe 2014 zijn van toepassing op deze kaveluitgifte. Je treft deze aan op onze websites www.olst-wijhe.nl. De voorwaarden van hoofdstuk 1 en 2 zijn altijd van toepassing. In de reservering- c.q. koopovereenkomst, wordt aangegeven welke voorwaarden uit hoofdstuk 3 van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden van toepassing worden verklaard. Deze verkoopvoorwaarden ontvang je indien je een kavel wordt toegewezen.



Kaveltekeningen

Verkavelingsschets

Onderstaand tref je de verkavelingsschets aan. Deze is ook te downloaden op de website www.woneninolst-wijhe.nl.



Vervolg

Als aan jou een woningbouwkavel wordt toegewezen word je uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek wordt het reserverings-formulier ondertekend, waarbij je je moet legitimeren. Na ondertekening van het reserveringsformulier ontvang je toewijzingsverklaring met een koopovereenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaar je de door jou gekozen woningbouwkavel te willen reserveren onder de daarin 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 verkregen reservering/toewijzing van een woningbouwkavel is strikt persoonlijk en is niet vatbaar voor ruil of overdracht.

Je kunt zonder opgave van reden(en) de reservering ongedaan maken tot de uiterste datum waarop de verkoopakte moet worden getekend bij de notaris. Als je afziet van aankoop van de toegewezen kavel dan vervalt de borgsom onherroepelijk aan de gemeente en wordt dan niet terug betaald.

Nadat wij de ondertekende 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 de 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 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 op te heffen dan is wettelijke rente verschuldigd (momenteel 2%, maar dit kan van overheidswege wijzigen). Deze wettelijke rente wordt verhoogd met de daarover verschuldigde btw.

2. Bouwen

Omgevingsvergunning

Als je een woningbouwkavel koopt moet je om een woning te mogen bouwen eerst een vergunning aanvragen. Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Deze wet maakt het mogelijk om met één omgevingsvergunning meerdere vergunningen tegelijk aan te vragen.

Wil je toch een aparte vergunning dan kan dit ook bij onze gemeente. Informatie hierover kun je verkrijgen bij onze medewerkers van het Omgevingsteam. Uiteraard zijn zij bereid om je vragen met betrekking tot de vergunningverlening te beantwoorden.

Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan

Voor alle gebieden in de gemeente is een bestemmingsplan gemaakt. Het bestemmingsplan bevat bindende regels voor de bouwmogelijkheden op de uit te geven kavels. De gemeente mag geen omgevingsvergunning verlenen voor bouwplannen die niet voldoen aan het geldende bestemmingsplan.

Wij wijzen je er nadrukkelijk op dat de voorschriften uit het bestemmingsplan van toepassing zijn op de bouw van woningen op de uit te geven kavels. Als je precies wilt weten wat al dan niet mogelijk is dan moet je het volledige bestemmingsplan raadplegen of contact op nemen met één van onze medewerkers van het Omgevingsteam.

Naast de bepalingen uit het bestemmingsplan moet je je ook houden aan het beeldkwaliteitsplan waarin beschreven is aan welke uiterlijke voorwaarden de woning moet voldoen. Het beeldkwaliteitsplan is in de plaats gekomen van de gemeentelijke welstandsnota en vormt het toetsingskader voor de welstandstoets. Het is verstandig eerst een schets te maken van wat je wilt bouwen en deze schets aan een medewerker van het Omgevingsteam voor te leggen. Zo voorkom je hoge ontwerpkosten voor het ontwerp van een bouwwerk dat niet wordt geaccepteerd. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel ontwikkelaars en aanstaande bewoners en hun ontwerpers met beelden en tekst te inspireren tot bouw- en inrichtingsplannen met kwaliteit. Een samenhangende vormgeving van de woningen en een inrichting van de leefomgeving afgestemd op de stedenbouwkundige uitgangspunten geven de wijk een meerwaarde, ook op langere termijn.

De voorschriften uit zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. Deze kun je vinden op onze website www.woneninolst-wijhe.nl.

Wij raden je aan van tevoren goed te bekijken of de woning die je graag wilt bouwen ook binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan past. Heb je twijfels of wil je meer informatie of advies, dan kun je contact op nemen met een medewerker van het Omgevingsteam.

In bepaalde gevallen kan van de spelregels in het bestemmingsplan afgeweken worden, bijvoorbeeld omdat je woonwensen (net) niet binnen de spelregels te realiseren zijn. Wij adviseren je om in dergelijke situaties je ideeën aan ons voor te leggen en te bespreken of een afwijking mogelijk is. We denken graag met je mee over wat mogelijk is. Dit kan onder meer aan de hand van een schetsplan (pre-advies bouwaanvraag). Wij kijken vooral of de afwijking van het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen heeft voor aangrenzende percelen en voor het beeld van de woonomgeving. Afwijken van het bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor leges (kosten) en voor de behandelingstijd van de bouwaanvraag.

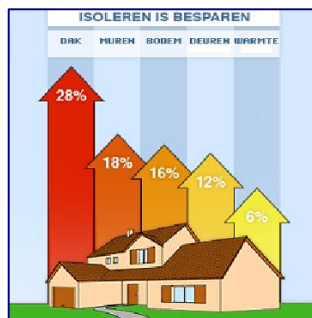
De bestemmingsplankaart met de legenda kunt u vinden op de website www.woneninolst-wijhe.nl.

Kwaliteitsgericht bouwen en gezond wonen

Met het bouwen van een nieuw huis, helemaal naar uw smaak en wensen, heeft u ook de mogelijkheid om uw woning zo gezond, energiezuinig en duurzaam mogelijk te maken. De kennis en ontwikkelingen op dit gebied gaan steeds verder. De gemeente Olst-Wijhe wil bij de nieuwbouw nadrukkelijk aandacht geven aan kwaliteitsgericht bouwen en gezond wonen.



De gemeente ziet graag dat kopers en bouwers inhoud geven aan de thema's duurzaamheid, gezondheid, kwaliteit en (sociale) veiligheid. Daarom geven wij u het volgende in overweging.



Door goed te isoleren wordt de warmtevraag in de woning zo laag mogelijk. U kunt kiezen voor H(oog) R(endement) glas van een hoge kwaliteit of zelfs voor drievoudig glas. Ook is het belangrijk om te kiezen voor een dikkere isolatie van gevels, vloer en dak. U zorgt er dan niet alleen voor dat de warmtevraag laag is, maar u houdt het ook langer koel in de zomer.

Naast goede isolatie is goede ventilatie belangrijk, zodat u controle heeft over de luchtcirculatie in uw woning. Nieuwe ventilatie-systemen hebben pollenfilters, koelmogelijkheden en halen warmte uit de 'gebruikte' lucht dat energiebesparing oplevert. U kunt kiezen voor centraal systeem of voor ventilatie per ruimte.

Voor de benodigde warmte in de woning (verwarming en warm tapwater) zijn er energiezuinige systemen op de markt. Een voorbeeld hiervan is een zonneboiler, met daarbij een kleine ketel, of met een warmtepomp. Kies voor een Laag Temperatuur Systeem (LTS) waarbij de ketel niet warmer hoeft te stoken dan ongeveer 50%. Daarbij past heel goed vloer- en wandverwarming dat niet alleen comfortabel is, maar voor een gezond binnenklimaat zorgt. Laat u goed informeren over de mogelijkheden, zodat u energielasten zo laag mogelijk worden. Daarnaast draagt het gebruik van natuurlijke materialen voor de afwerking van de woning bij aan een gezond binnenklimaat.

3. Civieltechnische aspecten

Uw woning moet uiteraard ook op de openbare weg en op het riool worden aangesloten. Daarom moet je voor nadere voorwaarden vooraf in overleg treden met het team Fysieke Infrastructuur. Vaak zal uw aannemer dit voor je doen. De bodem is milieuhygiënisch gezien geschikt bevonden voor de bouw van woningen. Toch dient er gewerkt te worden met een gesloten grondbalans, dat wil zeggen dat de grond die vrijkomt uit het graven van de fundering over het eigen bouwterrein moet worden verspreid. Heb je teveel grond en moet deze afgevoerd worden, dan dien je contact op te nemen met het team Fysieke infrastructuur. Het hemelwater moet bovengronds worden afgevoerd. Voorbeelden hiervan vind je op onze website www.woneninolst-wijhe.nl onder Omgaan met hemelwater. Onder de woningen mag geen drainage worden aangelegd. Omdat onder de woningen een hoge (grond)waterstand niet moet worden uitgesloten, raden wij het aanleggen van kruipruimtes af.

Naast de omgevingsvergunning voor uw woning dienen er nog een aantal civieltechnische aspecten ten behoeve van uw woning geregeld te worden, te weten:

- riolering;
- in-/uitrit;
- erfafscheiding (indien van toepassing);
- gesloten grondbalans.

Riolering

Het riool in dit plan is een gescheiden stelsel. Hemelwater moet bovengronds worden afgevoerd via een goot of verharding die over eigen terrein moet worden aangelegd. De uitlegger van de vuilwaterriolering ligt gemiddeld op 80 cm onder maaiveld.

Om aan te sluiten op het gemeentelijk rioleringssysteem heb je toestemming van het team Fysieke Infrastructuur nodig.

De ligging van de uitlegger van de riolering wordt op aanvraag toegezonden. Het aansluiten op het gemeentelijk rioleringssysteem dient door de aanvrager te geschieden. Deze aansluiting wordt door het team Fysieke Infrastructuur gecontroleerd. Om deze controle mogelijk te maken dient de aanvrager minimaal 24 uur voor aansluiting dit te melden bij dit team.

Er zijn verschillende mogelijkheden om het gebruik van regenwater in het tuinontwerp op te nemen. Je kunt hierbij denken aan een ondergrondse infiltratiekoffer, maar bijvoorbeeld ook aan een tijdelijke opvangvijver. Medewerkers van het team Fysieke Infrastructuur kunnen je hierover informeren.

Belangrijk is te vermelden dat geadviseerd wordt om zonder kruipruimte te bouwen. Dit heeft te maken met het watersysteem dat wordt gebruikt in de wijk. Hierdoor kan incidenteel het grondwater stijgen.

Inrit/uitrit

Voor het maken van een uit/inrit heeft heb je toestemming van de gemeente nodig. Daartoe moet je contact op nemen met de het team Fysieke Infrastructuur.

Parkeerplaatsen

Bij vrijstaande woningen bestaat de verplichting om één parkeerplaats op eigen erf aan te leggen en in stand te houden.

Erfafscheidingen

Uit oogpunt van een rustig beeld van de verschillende woonvelden worden de erfafscheidingen rond de woonvelden uniform gehouden. Daarom verplicht de koper zich te gedogen dat de gemeente voor haar rekening, langs de voor- en zijgrens, voor zover

grenzend aan het openbaar gebied, op het verkochte bouwperceel een beukenhaag (*de fagus sylvatica*) plant ter afscheiding van het openbaar gebied. De koper zal hiervoor een strook grond van 80 cm. moeten vrijhouden van bestrating en/of beplanting. De gemeente zal de haag het eerste jaar onderhouden, waarna de koper verplicht is de haag te onderhouden en in stand te houden.

Gesloten grondbalans

Er dient gewerkt te worden met een gesloten grondbalans, dat wil zeggen dat grond die vrijkomt uit het graven van de fundering/ kruipruimte over het eigen bouwterrein moet worden verspreid. De hoogtematen in het bestemmingsplan worden gerekend vanaf maaiveldhoogte.

Als zich onvoorziene zaken voordoen met betrekking tot de bodem moet je contact opnemen met het team Fysieke infrastructuur.