

INFORMATIEGIDS:

MICROWONEN

KALTERBROEKEN

Impressie microwonen (bron: NOHNIK architecture and landscapes). Deze afbeelding is slechts ter illustratie. Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorwoord

De komst van bijzondere huisjes in Diever is dichtbij! Het duurde even, want we moesten plannen maken, vergunningstrajecten doorlopen en bestemmingsplannen aanpassen. Nu zijn we zover om op een prachtige locatie in de wijk Kalterbroeken te Diever acht kavels uit te geven voor de bouw van microwoningen.

De woonwijk Kalterbroeken ligt in een unieke omgeving met veel natuur en een mooie visvijver. Het is dé plek voor rust en ruimte. Ik vind het een plek waar oog voor de mens en respect voor de natuur hand in hand gaan. Kalterbroeken is een aantrekkelijke en toekomstgerichte wijk.

Ik ben dan ook erg blij dat we in de wijk Kalterbroeken ruimte bieden voor acht duurzame microwoningen in een groene omgeving, met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een parkeerterrein en twee bergingen. Met deze microwoningen richten we ons op verschillende doelgroepen. De woningen zijn bedoeld voor mensen die zo duurzaam en milieuvriendelijk mogelijk willen wonen en geschikt voor starters vanwege de omvang en kostprijs. Als gemeente verkopen we daarom de grond voor een eerlijke prijs.

Met deze brochure geven wij u informatie over de verkoop van acht bouwkavels voor de microwoningen. In deze brochure kunt u meer lezen over het plan, de bouw mogelijkheden, de prijzen en de uitgifteprocedure. Wij adviseren u om alle informatie vooraf goed door te nemen. Als u meer informatie over het plan microwonen in Kalterbroeken wilt, kijk dan op onze website www.gemeentewesterveld.nl.

Ik hoop dat u interesse heeft in een kavel om daarop uw droomhuis te bouwen. Maak uw droom waar!

namens het college van Burgemeester en Wethouders,

Wethouder Roel Vedder



Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| 1. Diever en Kalterbroeken | 4 |
| 1.1 Dorp Diever | 4 |
| 1.2 Natuurlijk wonen in Kalterbroeken | 5 |
| 2. Plan microwonen Kalterbroeken | 7 |
| 2.1 Kavel | 8 |
| 2.2 Woning | 8 |
| 2.3 Gemeenschappelijke ruimte | 10 |
| 2.4 Kavelprijzen | 10 |
| 3. Beeldkwaliteitseisen Kalterbroeken | 11 |
| 3.1 Algemene beeldkwaliteitseisen | 11 |
| 3.2 Beeldkwaliteitseisen microwonen | 12 |
| 3.3 Open en groene woonmilieu | 12 |
| 3.4 Parkeren | 12 |
| 4. Procedure uitgifte kavels | 13 |
| 4.1 Inschrijving | 14 |
| 4.2 De loting | 14 |
| 4.3 Reserveringsovereenkomst | 15 |
| 4.4 Vooroverleg omgevingsvergunning | 16 |
| 4.5 Koopovereenkomst | 16 |
| 4.6 Aanvragen omgevingsvergunning | 17 |
| 4.7 Oplevering | 18 |
| 4.8 Naar de notaris | 18 |

1. DIEVER EN KALTERBROEKEN

1.1 Dorp Diever

Diever is een esdorp, centraal gelegen in de gemeente Westerveld. Het dorp is in de vroege middeleeuwen gesticht. De naam komt hoogstwaarschijnlijk voort uit het woord dat diep of laagte betekende. Het centrum van Diever wordt gevormd door een karakteristieke brink. Aan de brink staat een markante 14e-eeuwse kerk: de Nederlands Hervormde Sint Pancratiuskerk.



Omringd door eslanden en direct gelegen aan Nationaal Park Het Drents-Friese Wold

Het brinkdorp Diever is deels omringd door eslanden en direct gelegen aan Nationaal Park Het Drents-Friese Wold. Na de Hoge Veluwe is het Drents-Friese Wold het grootste aaneengesloten bosgebied van ons land. Het Nationaal Park is ongeveer 6.000 hectare groot en strekt zich uit van Diever tot Oosterwolde en van Smilde tot Noordwolde. Tientallen fiets-, wandel-, ruiter-, huifkar- en MTB-routes voeren langs de mooiste plekken.



Voorzieningen in Diever

Diever kent een goed voorzieningenniveau. U kunt hierbij denken aan onder meer een supermarkt, een warme bakker, winkels, twee basisscholen, voortgezet onderwijs, een medisch centrum, verschillende sportaccommodaties, kerken, een bibliotheek en restaurants.

Goede voorzieningen en bereikbaarheid

Bereikbaarheid van Diever

Met de auto rijdt u vanuit Diever in een half uur naar Meppel, Hoogeveen, Assen en Heerenveen. In een uur bent u in Zwolle of Groningen. Ook het openbaar vervoer vindt u vlakbij. Op ongeveer 500 meter afstand van de microwoningen bevindt zich een bushalte. Vanuit Diever rijden bussen in de richting van Steenwijk, Meppel, Beilen en Assen. In die plaatsen kunt u uw reis voortzetten met de trein.

1.2 Natuurlijk wonen in Kalterbroeken

Rustig en zorgeloos wonen op één van de mooiste plekken in Drenthe

Wonen in Kalterbroeken is heerlijk rustig en zorgeloos wonen op één van de mooiste plekken in Drenthe. De wijk ligt aan de westkant van het historische brinkdorp Diever en aan de rand van een ecologische zone onder beheer van Natuurmonumenten.

De stedenbouwkundige opzet van Kalterbroeken kenmerkt zich door een lijnvormige ruimtelijke structuur waarbij bebouwing, groen- en waterstructuur en verharding zijn afgestemd op het landschap. Het noordelijk

deel van Kalterbroeken wordt gekenmerkt door een speelse ruimtelijke structuur waarin bebouwing, groen, water en verharding op een lossere, natuurlijke wijze met elkaar zijn verbonden en overgaan in de natuur. Overal in de wijk is het aangrenzende landschap met schitterende natuur dichtbij. Het thema van de wijk is niet voor niets 'natuurlijk wonen in Kalterbroeken' waarbij rust en ruimte centraal staan.

Toekomstbestendig

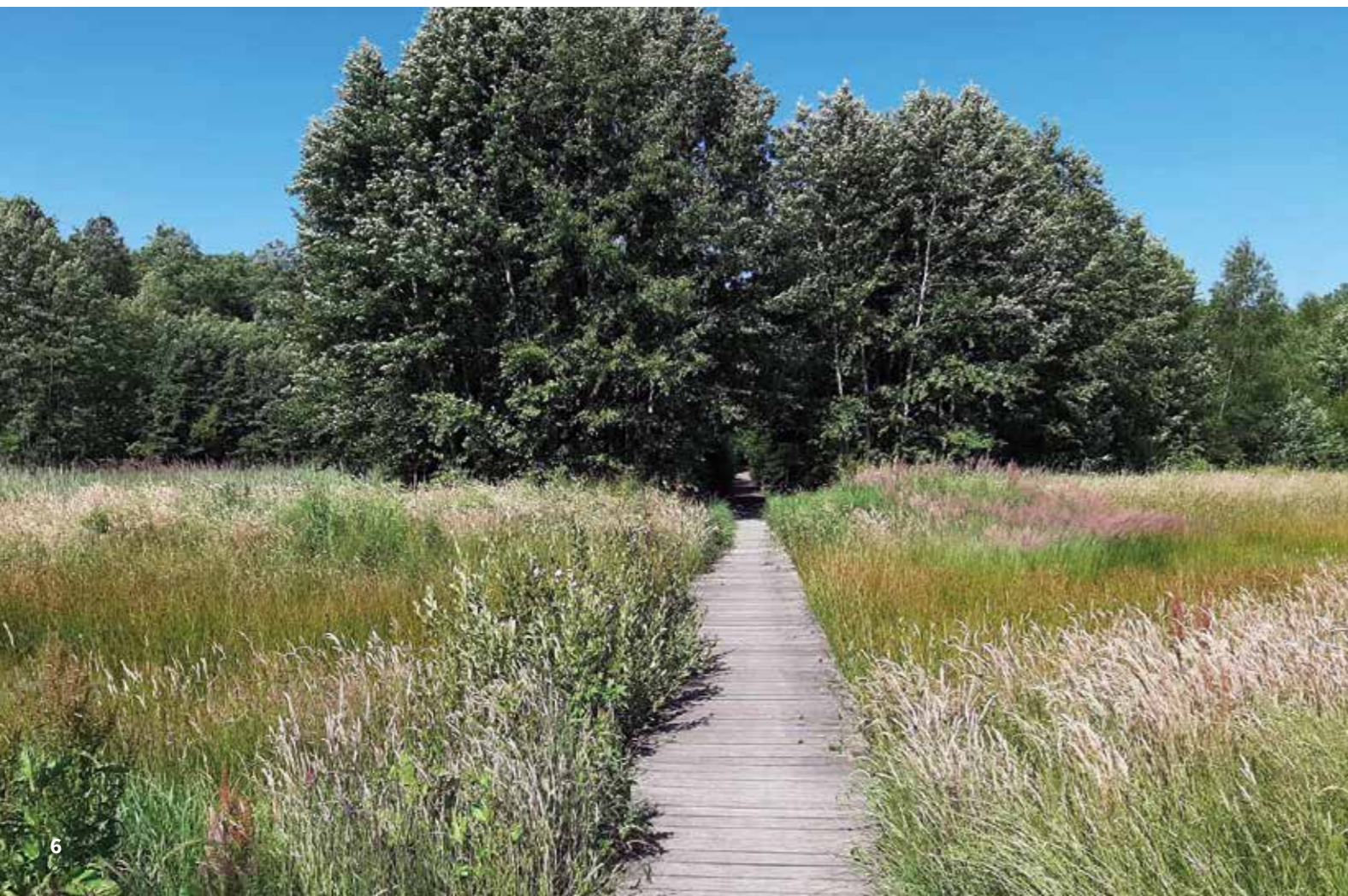
Kalterbroeken is een toekomstbestendige wijk met veel groen door diverse beplanting en voorzieningen voor de opvang en infiltratie van regenwater. De wijk heeft een klimaatadaptief ontwerp om de risico's van het veranderende klimaat in de omgeving op te vangen.

In Kalterbroeken is elke straat anders

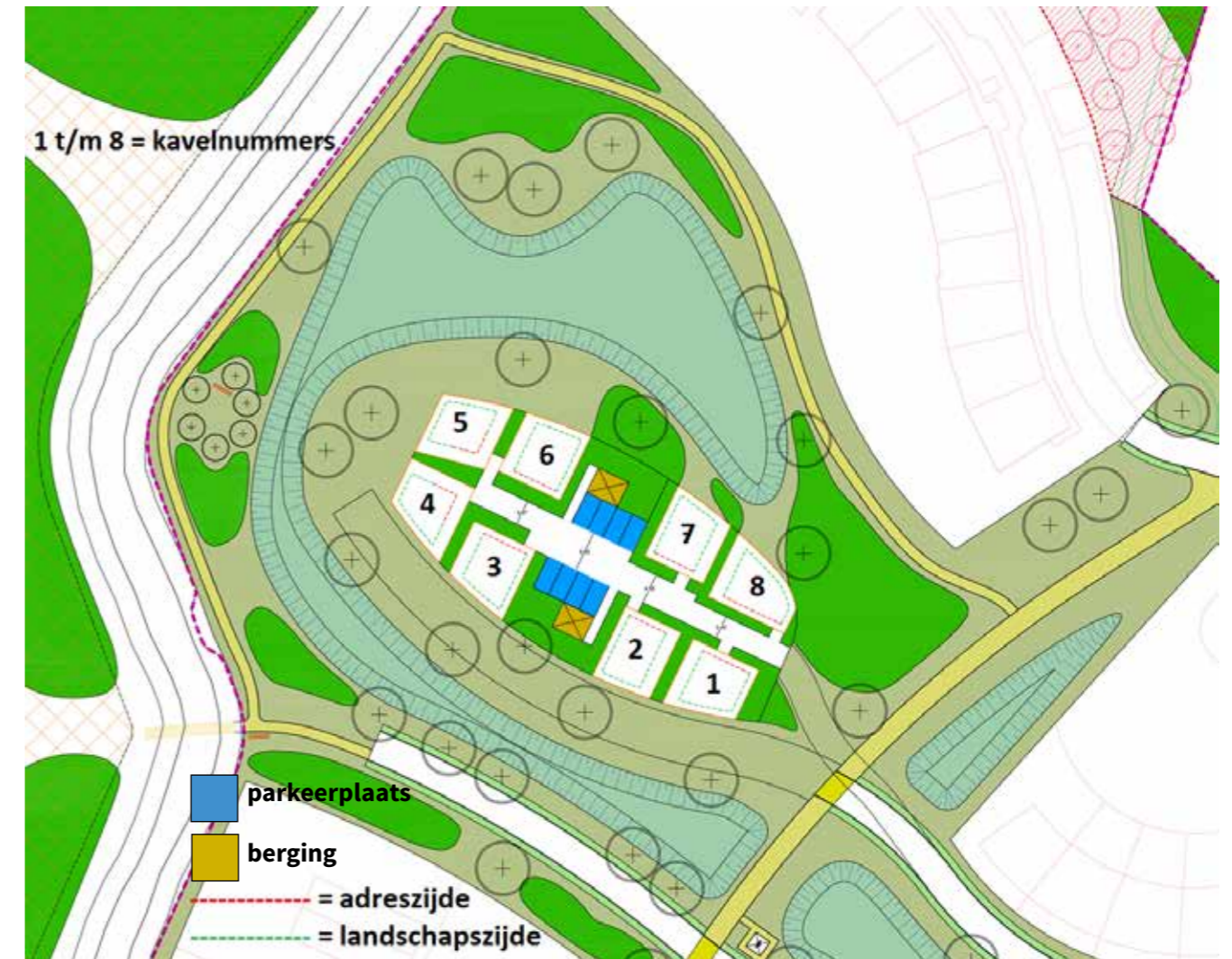
In Kalterbroeken is geen straat hetzelfde; elke straat heeft een ander profiel. Zo liggen er geen gelijke woningtypes tegenover elkaar in één straat. De krachtige groene structuur waarborgt de samenhang van het geheel, de bebouwing en inrichting zorgen voor verscheidenheid.

Ecozone

Aan de westzijde van de wijk ligt een ecologische natuurzone die Natuurmonumenten beheert. Deze natuurzone heeft het karakter van een beekdal waarin de Kwasloot stroomt. Vanuit de woonwijk loopt een wandelpad door de ecologische zone naar een grote visvijver. U kunt er prachtige, korte wandelingen maken.



2. PLAN MICROWONEN KALTERBROEKEN



Uitsnede plan microwonen Kalterbroeken (bron: NOHNIK architecture and landscapes)

Op de afbeelding hierboven ziet u de kavels genummerd van 1 tot en met 8. Op de kavels mogen particulieren in eigen beheer een kleine woning bouwen met een maximale inhoud van 250 kubieke meter. De zogenoemde microwoningen komen op een eigen kavel van elk 100 vierkante meter en mogen een maximale oppervlakte van 30 vierkante meter hebben. De microwoningen zijn huizen bedoeld voor permanente bewoning en worden aangesloten op de riolering en elektra.

Verschil tussen microwoning en tiny house

Een microwoning is een kleine niet verplaatsbare woning met fundering en aangesloten op riool en elektra. Een tiny house is verrijdbaar.

Gemeenschappelijk erf

Tussen de acht afgebakende kavels voor de microwoningen bevindt zich een groenstructuur. In het midden van de kavels is een gemeenschappelijk erf met parkeerplaatsen. Daarnaast bevinden zich hier de gemeenschappelijke bergingen.

2.1 Kavel

Voor elke kavel waarop een microwoning wordt gebouwd, geldt dat er maximaal één woning per kavel mag worden gebouwd. Andere voorwaarden zijn:

- rondom de woning bevindt zich een onderhoudsstrook van minimaal één meter. Deze strook is feitelijk een stuk tuin dat niet mag worden bebouwd en open moet blijven;
- maximaal 60 procent van de kavel is verhard. De woning wordt daarbij als verharding gerekend;
- tussen de kavels wordt een collectieve erfafscheiding gerealiseerd in de vorm van een natuurlijke, groene erfafscheiding;
- aan de adreszijde is het toegestaan om een natuurlijke erfafscheiding langs de erfgrans op eigen grond te realiseren van maximaal 1,2 meter hoog. Houten en betonnen schuttingen en hekjes zijn op de gehele kavel niet toegestaan;
- het is niet toegestaan een parkeerplaats of bijbehorende bouwwerken, zoals een schuur of carport, te realiseren op de eigen kavel.

2.2 Woning

Eigentijds, onderscheidend, helder en eenvoudig

De microwoning moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Eisen die aan de microwoning worden gesteld, zijn:

- de woning heeft een maximale oppervlakte van 30 vierkante meter, inclusief overstekken, balkons, overkappingen en andere toevoegingen. De maximale bouwhoogte is negen meter met een plat dak. Indien wordt gekozen voor een woning met een kap, dan geldt een maximale goothoogte van vier meter. De maximale inhoud van de woning, gemeten aan de buitenzijde van de gevel, bedraagt 250 kubieke meter;
- de woning is ontworpen als één woning (eenduidig volume). Eventuele toevoegingen, zoals balkons, veranda's en installaties zijn onderdeel van de architectuur van de gehele woning (het hoofdvolume). Het is niet toegestaan om ondergronds te bouwen;
- de voordeur van de woning bevindt zich aan de adreszijde;
- de architectuur is eigentijds, onderscheidend, helder en eenvoudig. Er is bijzondere aandacht voor kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik en een strakke detaillering, met extra aandacht voor de aansluiting op het maaiveld, aansluitingen van dak op gevel en kozijn op gevel en gevelhoeken. Er worden natuurlijke, neutrale kleuren gebruikt, zoals aardetinten. Het gebruik van signaalkleuren is niet toegestaan. Minimaal 30 procent van de gevel bestaat uit glas.

Voorbeelden van microwoningen:





2.3 Gemeenschappelijke ruimte

Groen, parkeerplaatsen, gemeenschappelijke bergingen

Behalve de eigen kavel, krijgen de kopers samen ook eigendom over de ruimte tussen de woningen, de gemeenschappelijke ruimte. Deze ruimte is ingericht met groen, ontsluiting, acht parkeerplaatsen en twee gemeenschappelijke bergingen. De bergingen zijn elk vier bij vijf meter en bedoeld voor onder meer het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap.

Mede-eigendom

De gemeenschappelijke ruimte is een bijzondere vorm van mede-eigendom. Mede-eigendom betekent dat u, samen met andere eigenaren, eigenaar bent van een aandeel in een terrein. Door het gezamenlijke eigendom heeft iedere eigenaar evenveel rechten op de grond. Beslissingen over wat er moet gebeuren met de gemeenschappelijke ruimte, maken alle eigenaren samen. De plichten van de gemeenschappelijke ruimte delen de eigenaren ook samen. Zo'n plicht is bijvoorbeeld het onderhouden van het groen.

2.4 Kavelrijzen

De grondprijs is opgebouwd uit een deel voor de kavels, een deel voor de overige grond, een deel voor de aanlegkosten van de infrastructuur en de gezamenlijke bergingen. Dit komt neer op een bedrag van **€ 32.000,- exclusief btw per kavel**.

3. BEELDKWALITEITSEISEN KALTERBROEKEN

Voor de hele wijk Kalterbroeken, waaronder de microwoningen, gelden algemene beeldkwaliteitseisen. Deze zijn opgenomen in de beeldkwaliteitsparagraaf die hoort bij het bestemmingsplan Kalterbroeken 2017. Daarnaast zijn er specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de microwoningen geformuleerd die in onderstaande paragraaf 3.2 worden beschreven.

3.1 Algemene beeldkwaliteitseisen

Voor de hele wijk Kalterbroeken gelden eenvoudige beeldkwaliteitseisen die ook voor de microwoningen gelden. Deze zijn:

- bij een hoeksituatie dienen de gevels aan de kant van de openbare weg als voorgevels te worden ontworpen, voorzien van ramen, entree van de woning of een erker;
- bij hoeksituaties dienen erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied, te worden ontworpen in afstemming met het aangrenzende gebied;
- duurzame materialen dienen te worden gebruikt;
- zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar groen, moeten een natuurlijke erfafscheiding hebben, zoals een haag. Houten en betonnen schuttingen en hekken zijn hier niet toegestaan;
- daken moeten een matte dakbedekking hebben.



Voorbeelden van groene, natuurlijke erfafscheidingen

3.2 Beeldkwaliteitseisen microwonen

Innovatieve, flexibele woonvorm

Onder microwoningen verstaan we zelfstandige, grondgebonden woningen op een kleine ruimte. De maximale inhoud van de zelfstandige woning bedraagt 250 kubieke meter. Microwonen is een innovatieve, flexibele woonvorm, met gedeelde voorzieningen zoals parkeerplaatsen en bergingen.

Een microwoning kan velerlei verschijningsvormen hebben zoals vierkant, klein, rond, organisch (natuurlijke vormen), aards of groene daken.

In het beeldkwaliteitsplan en in de toelichting op het beeldkwaliteitsplan staat uitgebreid beschreven aan welke beeldkwaliteitseisen een microwoning dient te voldoen.

U kunt deze documenten inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl

Let op: het plaatsen van een unit of tijdelijke woonvoorziening tijdens de bouw is niet toegestaan.

3.3 Open en groene woonmilieu

Om het gewenste open en groene woonmilieu met microwoningen te waarborgen, is het niet toegestaan om bouwwerken zoals een schuur, carport of overkapping te realiseren. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen is eveneens uitgesloten.

3.4 Parkeren

Parkeren is alleen toegestaan in de daarvoor bestemde vakken. Het centrale deel van het gemeenschappelijke gebied wordt ingericht met acht parkeerplaatsen. Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen op de eigen kavel aan te leggen.



4. PROCEDURE UITGIFTE KAVELS

Voor de uitgifte van de kavels voor de microwoningen in Kalterbroeken geldt een procedure die is opgedeeld in de volgende stappen:

| STAPPEN | DATA EN TERMIJNEN |
|---|--|
| Stap 1 Inschrijven | De inschrijving start op 31 oktober 2022 en loopt t/m 27 november 2022 . |
| Stap 2 Kaveltoewijzing | Bij voldoende inschrijvingen vindt de loting plaats op donderdag 8 december 2022 . |
| Stap 3 Reserveringsovereenkomst | Na de toewijzing van de bouwgrond ontvangt de koper een reserveringsovereenkomst. Deze overeenkomst dient voor akkoord te worden ondertekend en binnen twee weken te worden geretourneerd aan de gemeente. Heeft de gemeente de reserveringsovereenkomst niet binnen twee weken ontvangen, dan vervalt de kavelreservering en is de gemeente vrij deze voor iemand anders te reserveren. Met ondertekening van de reserveringsovereenkomst is de kavel gedurende vier maanden voor de gegadigde gereserveerd. Binnen twee weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de reserveringsvergoeding van € 1.200 (ex btw) te worden voldaan. |
| Stap 4 Vooroverleg omgevingsvergunning | Het ontwerp moet binnen vier maanden na datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst zijn ingediend bij de gemeente. |
| Stap 5 Koopovereenkomst | Na positief advies uit het vooroverleg wordt de koopovereenkomst getekend. |
| Stap 6 Aanvragen omgevingsvergunning | De omgevingsvergunning moet binnen vier weken na dagtekening van de koopovereenkomst zijn ingediend. |
| Stap 7 Levering | Het passeren van de akte van levering dient uiterlijk plaats te vinden binnen vier weken nadat de koper in het bezit is gekomen van een bruikbare omgevingsvergunning . Uiterlijk op de datum van het passeren van de akte van levering dient de koper het restant van de koopsom te voldoen. De al betaalde reserveringsvergoeding en bijkomende kosten worden daarbij verrekend. Met het passeren van de akte van levering wordt de koper de eigenaar van de bouwgrond. |
| Stap 8 Start bouw | Binnen 1 jaar na de aktepassering dient met de bouw van de woning te zijn gestart. |

4.1 Inschrijving

Belangstelling voor een microwoning? Schrijf u in tussen 31 oktober & 27 november 2022

Via de gemeentelijke website www.gemeentewesterveld.nl kunnen belangstellenden zich met DigiD inschrijven voor een kavel in het plan Microwonen Kalterbroeken. Op het inschrijfformulier dient de inschrijver aan te geven voor welk kavelnummer hij/zij zich inschrijft. Iedere inschrijver kan zich inschrijven voor één kavel. De inschrijver heeft vooraf dus de keus tussen kavel 1 tot en met 8. Het is niet mogelijk om na inschrijving het kavelnummer te wijzigen.

De inschrijvingsperiode is van 31 oktober 2022 t/m 27 november 2022. Tijdens de inschrijvingsperiode maakt het niet uit op welke dag de belangstellende zich inschrijft. Hierna zal, bij voldoende inschrijvingen, een lotingsmiddag worden georganiseerd op donderdag 8 december 2022. De inschrijvers ontvangen tijdig informatie over de locatie en het tijdstip van deze middag.

Eén inschrijving per huishouden

Per persoon of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend. Inschrijvers die een gezamenlijke huishouding voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. Uitsluitend natuurlijke personen met als doel **zelfbewoning** kunnen zich inschrijven. De gemeente behoudt zich het recht voor inschrijvingen ongeldig te verklaren als deze niet voldoen aan hetgeen hierboven staat beschreven.

4.2 Loting

Notaris of vertegenwoordiger van gemeente voert loting uit

Een notaris of een vertegenwoordiger van de gemeente voert de loting uit. De loting is alleen toegankelijk voor personen die zich hebben ingeschreven. De locatie en het tijdstip waarop de loting plaatsvindt, wordt na de sluitingstermijn van de inschrijving aan de gegadigden medegedeeld. Het is niet noodzakelijk fysiek bij de loting aanwezig te zijn. Als u niet aanwezig bent, krijgt u binnen 48 uur na loting bericht. Het lotingsreglement staat uitgebreid beschreven op de website van de gemeente Westerveld.

De namen van alle ontvangen en goedgekeurde inschrijfformulieren worden in een gesloten en uiterlijk identieke koker in een bak gedaan. De notaris (of vertegenwoordiger van de gemeente) begint met de inschrijvingen op kavelnummer 1. De notaris (of vertegenwoordiger van de gemeente) trekt uit de bak met inschrijvingen een willekeurige koker en noemt de naam die daarop staat vermeld. De naam die uit deze koker komt, wordt ingeloot voor kavel 1. Deze handeling wordt herhaald totdat alle acht kavels zijn verloot.

Reservelijst

Hierna wordt geloot voor de reservelijst. Er is één reservelijst voor alle kavels. Alle resterende kokers worden in één bak gedaan. De notaris trekt vervolgens de resterende kokers. Op deze wijze wordt de volgorde van de reservelijst bepaald. De reservelijst bestaat maximaal uit 25 gegadigden.

4.3 Reserveringsovereenkomst

Bent u één van de acht gelukkigen?

Heeft u een bouwkaavel toegewezen gekregen? Dan ontvangt u een reserveringsovereenkomst die u in tweevoud voor akkoord dient te ondertekenen en binnen twee weken retourneert aan de gemeente. Doet u dit niet binnen deze twee weken, dan vervalt de kavelreservering. De gemeente is vervolgens vrij de kavel voor iemand anders te reserveren. Met ondertekening van de reserveringsovereenkomst is de kavel voor vier maanden voor u gereserveerd.

Reserveringsvergoeding

Binnen twee weken na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient u de reserveringsvergoeding van € 1.200,- (ex btw) te voldoen. Hiervoor ontvangt u een factuur. Als de betaling niet tijdig gebeurt, is er geen reserveringsovereenkomst gesloten. De betrokken kavel wordt vervolgens aan de gegadigden van de reservelijst aangeboden.

Reserveringsovereenkomst

In de reserveringsovereenkomst worden naam en adres van de gegadigde en het kavelnummer opgenomen en geregeld. Indien de reserveringsovereenkomst niet leidt tot verkoop en levering van de kavel aan de gegadigde, dan vindt geen restitutie plaats van de reserveringsvergoeding.

U vindt een concept van de reserveringsovereenkomst op de gemeentelijke website. Deze overeenkomst is ook op te vragen bij de afdeling Grondzaken & Vastgoed van de gemeente Westerveld.



4.4 Vooroverleg omgevingsvergunning

Om er zeker van te zijn dat uw ontwerp voldoet aan de regels van het bestemmingsplan en de eisen van welstand kunt u tijdens de reserveringsperiode uw ontwerp eerst laten toetsen door de gemeente via een aanvraag vooroverleg. U, of uw architect of aannemer namens u, kunt dit vooroverleg aanvragen met het formulier ‘aanvraagformulier vooroverleg’ via www.omgevingsloket.nl. De aanvraag moet in ieder geval worden voorzien van de volgende bijlagen:

- gevelaanzichten;
- plattegrond van alle verdiepingen;
- materialiseren en kleurstelling van de toe te passen materialen;
- maatvoering;
- situatietekening.

Het ontwerp moet binnen vier maanden na datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst zijn ingediend bij de gemeente Westerveld. Slechts met schriftelijke toestemming van de gemeente kan op deze termijn eventueel een uitzondering worden gemaakt. De kosten van het vooroverleg zijn voor de aanvrager.

De kosten voor het aanvragen van een vooroverleg bedragen € 380,90 (tarief 2022). Deze kosten worden in mindering gebracht bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning.

4.5 Koopovereenkomst

Zodra in het vooroverleg een positief advies wordt gegeven, wordt u een koopovereenkomst aangeboden. De Algemene verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007 zijn op de koop van toepassing.

U moet binnen twee weken na ontvangst van de koopovereenkomst aan de gemeente schriftelijk kenbaar maken of u op de koopovereenkomst ingaat. Dit doet u door de koopovereenkomst voor akkoord te ondertekenen, dan wel door aan te geven dat u afziet van de koop. U bent vrij om niet op de aangeboden koopovereenkomst in te gaan. In dat geval is de gemeente vrij om de kavel voor een derde te reserveren. De reserveringsvergoeding die al is betaald, wordt in dat geval niet aan u terugbetaald.

Als de koopovereenkomst die door u voor akkoord is ondertekend, tijdig is ontvangen, wordt deze ter goedkeuring voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders. Als uw koopovereenkomst is goedgekeurd en wederzijds is getekend, wordt een exemplaar van deze koopovereenkomst aan u toegestuurd.

De betaalde reserveringsvergoeding wordt verrekend met de koopsom bij de notaris bij de levering van de bouwkaavel. Als koper mag u zelf uw notaris kiezen.

4.5.1 Zelfbewoningsplicht

Eigenaar verplicht om minimaal vijf jaar in microwoning te wonen

De kavels worden uitgegeven voor permanente bewoning. De eigenaar is verplicht om minimaal vijf jaar

in de microwoning te wonen. De Algemene Verkoopbepalingen voor bouwterreinen van de gemeente Westerveld 2007 zijn op de koopovereenkomst van toepassing. In de algemene verkoopbepalingen is deze zelfbewoningsplicht opgenomen.

De koper is dus verplicht om het perceel bouwterrein vijf achtereenvolgende jaren zelf te gebruiken/te bewonen, voordat de opstallen met de daartoe bijbehorende grond aan derden mag worden vervreemd.

Slechts in uitzonderlijke gevallen kan het college van Burgemeester en Wethouders ontheffing verlenen. In artikel 13 lid 5 van de Algemene Verkoopbepalingen van de gemeente Westerveld 2007 worden deze ontheffingsmogelijkheden opgesomd.

In verband met de geringe gebruiksoppervlakte van de microwoningen zal voor dit project een extra ontheffingsmogelijkheid aan de zelfbewoningsplicht worden toegevoegd. Als de samenstelling van het huishouden verandert, kan eventueel de zelfbewoningsplicht worden opgeheven.

Indien niet aan de zelfbewoningsplicht wordt voldaan, kan de gemeente een boete opleggen ter hoogte van tweemaal de overeengekomen koopprijs (exclusief omzetbelasting) van de grond.

4.6 Aanvragen omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning voor huis van uw dromen

Om het huis van uw dromen te realiseren, heeft u een omgevingsvergunning nodig. Wanneer u goedkeuring hebt gekregen op uw ontwerp (vooroverleg) kunt u de omgevingsvergunning voor het bouwen aanvragen. Deze aanvraag moet binnen vier weken na dagtekening van de koopovereenkomst zijn ingediend. U kunt de vergunning online aanvragen via www.omgevingsloket.nl. Op deze website kunt u ook lezen welke gegevens u bij uw aanvraag moet aanleveren. Het is noodzakelijk de gevraagde gegevens zo volledig mogelijk te verstrekken. Zo is er een opgave van de begrote kosten (exclusief btw) van het bouwwerk vereist. De gemeente neemt aan dat het bouwwerk door erkende bedrijven wordt gerealiseerd.

Behandeling van uw aanvraag

Bij de behandeling van uw aanvraag wordt gekeken of deze voldoet aan de bepalingen van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierin staat dat de omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden geweigerd indien het bouwplan niet voldoet aan de bouwverordening, het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan. De aanvraag is ontvankelijk en wordt in behandeling genomen als alle vereiste tekeningen en gegevens zijn toegevoegd. De aanvraag kan worden verleend als deze voldoet aan de geldende regelgeving. De beslistermijn bij een aanvraag omgevingsvergunning is maximaal acht weken en kan met maximaal zes weken worden verlengd. Dit is onder andere afhankelijk van de vraag of de aanvraag past in het bestemmingsplan en of de aanvraag compleet is aangeleverd.

Kosten omgevingsvergunning

Aan het behandelen van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn legeskosten verbonden. De hoogte van de verschuldigde leges is afhankelijk van het bedrag van de bouwkosten. U kunt

de legesverordening downloaden op www.gemeentewesterveld.nl. Indien voor een bouwplan advies is aangevraagd uit oogpunt van welstand, dan zijn hieraan ook kosten verbonden. Deze kosten staan ook vermeld in de legesverordening.

4.7 Oplevering

Voor het moment van overdracht, en voordat u naar de notaris gaat, bieden wij u de gelegenheid om de gekochte kavel te inspecteren. De hoekpunten van de kavel worden eenmalig in het veld aangegeven door het plaatsen van houten pikketten of vergelijkbare materialen. De kosten voor het opnieuw uitzetten van de grenzen via het Kadaster zijn na deze oplevering voor rekening van de koper.

4.8 Naar de notaris

Na oplevering en nadat de omgevingsvergunning is verleend en er sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning, dient u zelf een afspraak te maken met de notaris voor het laten passeren van de akte van levering. In afwijking van hetgeen dat staat vermeld in onze Algemene Verkoopbepalingen is de notariskeuze vrij.

Het passeren van de akte van levering dient uiterlijk plaats te vinden binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst. Uiterlijk op de datum van het passeren van de akte van levering dient u het restant van de koopsom te voldoen, onder verrekening van de door u betaalde reserveringsvergoeding en de bijkomende kosten. Met het passeren van de akte van levering wordt u de eigenaar van de bouwkaavel. In overleg kan een andere termijn worden afgesproken. In dat geval zal vanaf drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst tot aan het moment van levering een rente van 2,5 procent worden gerekend over het aankoopbedrag.

Deze informatiegids is met zorg samengesteld aan de hand van bekende gegevens en tekeningen. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze gids. Hierbij kunt u denken aan de stikstofproblematiek. De vermelde informatie is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om u in te schrijven op een bouwkaavel. Aan de inhoud en informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Ook moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van de betrokken overheden en/of nutsbedrijven. De gemeente behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen.



COLOFON

Foto's zonder bronvermelding gemeente Westerveld & Adobe stock

Vormgeving Merlijn Enserink grafisch vormgever - www.enserink.nl



VEEL GELUK!

