

Uitgifte bouw kavels Aelderhooghe

In het dorp Aalden zijn op de locatie van de voormalige lagere school en sporthal bouw kavels gerealiseerd. Deze rustige, groene omgeving met de dorpsvoorzieningen van de dorpen Aalden en Zweeloo kan uw woonomgeving worden. Een unieke locatie om een nieuwe woning te bouwen.

De bouw kavels en prijzen

De acht beschikbare bouw kavels worden bouwrijp verkocht. Dit betekent dat als koper in het bezit is van een onherroepelijke omgevingsvergunning en de bouw kavel in eigendom heeft, gestart kan worden met de bouw van de woning. Alle nutsvoorzieningen, gas/water/electra, zijn aanwezig. Via www.aansluitingen.nl kan een aanvraag om aansluiting worden gedaan.

Op de bouw kavel kunt u een woning laten ontwerpen door een architect. Het plangebied sluit qua sfeer en beleving aan bij het beschermde dorpsgezicht van Oud Aalden. De acht bouw kavels variëren in grootte en ook de nieuw te bouwen woningen variëren in grootte, hoogte en volume. U heeft de keuze uit het bouwen van een schuurtype of boerderijtype. De twee types staan naast elkaar en gedraaid ten opzichte van elkaar zodat er een fraaie afwisseling ontstaat. Wij raden aan een deskundige in de arm te nemen om te kunnen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.

Op alle bouw kavels kan een vrijstaande woning gebouwd worden. Twee bouw kavels bieden de mogelijkheid om de woning te splitsen (nummers 3 en 4). Op deze kavels dient een boerderijtype gebouwd worden. Het hoofdgebouw is te splitsen in twee woningen. Te denken valt bijvoorbeeld aan woning waar ten behoeve van mantelzorg twee gezinnen wonen. Beide woningen maken van één inrit gebruik.

Kavelprijzen (2018)

Nummer	Aantal m2	Prijs euro (incl. 21 % btw)	Woningtype (verplicht)
1	1665	214.490,65	Boerderijtype
2	1355	199.111,55	Schuurtype
3 *	1510	206.801,10	Boerderijtype
4 *#	1150	188.941,50	Boerderijtype
5 #	1110	186.957,10	Schuurtype
6 #	1195	191.173,95	Boerderijtype
7 #	1220	192.414,20	Schuurtype
8 #	1045	183.732,45	Schuurtype

* mogelijkheid om te splitsen

Op grond van het beeldkwaliteitsplan moet op deze kavels door koper en zijn rechtsopvolger een beukenhaag, te weten *Fagus sylvatica*, worden aangeplant en in stand gehouden. Dit wordt als verplichting opgenomen in de koopovereenkomst.

De koopsom van de bouwka­vel is inclusief 21% btw en exclusief notaris- en kadasterkosten, (bouw)leges, aansluitkosten nutsvoorzieningen. U dient ook rekening te houden met:

- ontwerp- en bouwkosten van uw woning;
- onderzoekskosten, zoals een sonderingsonderzoek (dit is een onderzoek naar de draagkracht van de bodem);
- leges. Dit zijn kosten voor de behandeling van bijvoorbeeld de aanvraag van de omgevingsvergunning. Voor de hoogte van deze kosten kunt u onze website www.coevorden.nl raadplegen;
- de kosten voor de aansluiting van nutsvoorzieningen zoals riolering, centrale antenne inrichting, elektra en water. Deze voorzieningen moet u zelf aanvragen via www.aansluitingen.nl.

Wilt u meer inzicht in wat het kost om een huis te bouwen, dan geeft www.watkostbouwen.nl daar snel en gratis antwoord op. Wilt u weten of u genoeg geld heeft voor koop, afwerking en inrichting van uw huis? Kijk dan op de website van Vereniging Eigen Huis, www.eigenhuis.nl. Als u kijkt onder 'nieuwbouw' vindt u onderaan de tekst 'budgetplanner'. U krijgt dan meteen antwoord op deze vraag.

Beschikbaarheid van bouwkavels

Er zijn nog diverse kavels per direct beschikbaar, zowel voor de bouw van vrijstaande woningen als voor de bouw van twee-onder-een-kap woningen. U kunt gelijk overgaan tot aankoop van een kavel of van de mogelijkheid gebruik maken om een optie te nemen op een kavel voor drie maanden tegen betaling van € 270,--.

Na de eerste optieperiode kunt u nog één keer gebruik maken van een optieperiode van drie maanden, wederom tegen betaling van € 270,--. Als er na de tweede verlenging geen andere geïnteresseerde zich heeft gemeld voor de kavel waar u optie op heeft, dan kan weer opnieuw een optie genomen worden onder dezelfde voorwaarden. Indien zich wel een andere geïnteresseerde heeft gemeld, dan kunt u niet voor een derde keer een optie nemen. U zult dan een keuze moeten maken: van de bouwkavel afzien of de bouwkavel aankopen.

Als u besluit de bouwkavel aan te kopen dan wordt het optiebedrag eenmaal verrekend met de koopsom van de bouwkavel.

Koopovereenkomst

Voordat de kavel wordt aangekocht, is het van belang dat koper kennis neemt van de voorwaarden op basis waarvan de koop tot stand komt. U ontvangt een voorbeeld van de koopovereenkomst. Wij adviseren u om deze bepalingen goed door te nemen en indien nodig om uitleg te vragen. Wij willen u in elk geval wijzen op de artikelen 8, 9, 12 13 van de overeenkomst.

- Artikel 8 bepaalt dat de koper de kavel binnen zes maanden na datum van inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie op het nieuwe adres niet zonder meer mag doorverkopen. In dit artikel zijn tevens een aantal ontheffingsgronden opgenomen.
- Artikel 9 bepaalt dat de koper moet gedogen dat werken (b.v. lantaarnpalen) voor openbare doeleinden op, in, aan of boven de bouwkavel en daarop geplaatste gebouwen/bouwwerken worden aangebracht en onderhouden. - Artikel 12 bepaalt dat de koper te allen tijde verplicht is om mee te werken aan de vestiging van het recht van opstal op de kavel ten behoeve van nutsbedrijven, voor het leggen, hebben, onderhouden, vernieuwen en opruimen van de openbare nutsleidingen.
- Artikel 13 bepaalt dat er een erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten laste van de kavel en ten behoeve van de gemeente Coevorden. De erfdienstbaarheid houdt in dat de gemeente het recht heeft om te allen tijde rioolbuizen, dienstleidingen en kabels met toebehoren te leggen, te houden, te gebruiken, te controleren, te vervangen en te verwijderen in/uit de kavel.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

De nieuw te bouwen woningen in het plangebied Aelderhooghe worden getoetst aan het bestemmingsplan Aelderhooghe, beeldkwaliteitsplan Aelderhooghe en de Welstandsnota van de gemeente Coevorden (2009). Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De welstandsnota van de gemeente Coevorden is via de website www.coevorden.nl te bekijken.

In deze brochure is het proces tot verkrijgen van een omgevingsvergunning uitgewerkt bij 'op weg naar een omgevingsvergunning'.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Aalden-Aelderhooghe is onherroepelijk vastgesteld op 7 maart 2016.

Welstandscriteria

De locatie Aelderhooghe ligt naast het beschermde dorpsgezicht van Oud Aalden en is onderdeel van een waardevolle, landschappelijke omgeving. Samen met enkele dorpsbewoners en een stedenbouwkundig bureau zijn de ruimtelijke uitgangspunten bepaald. Op basis hiervan is het beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen. De twee verschillende woningtypes, te weten het boerderijtype en schuurtype, zijn in het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt.

Naast de welstandscriteria die in het Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen, zijn de algemene welstandscriteria volgens de Welstandsnota van de gemeente Coevorden van toepassing.

Overige informatie

Bodemonderzoek

Om een indruk te krijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater, is de bouwlocatie in februari 2008 door Oranjewoud onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er zowel in grond als grondwater geen overschrijdingen van de streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen kaveluitgifte en woningbouw. De resultaten van het bodemonderzoek zijn samengevat in een rapport. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Fundering/uitgraven woning

De wijze waarop en de mate waarin, in verband met de toestand van de grond, funderingswerkzaamheden moeten worden verricht zijn geheel voor rekening en risico van de koper. Uit de kavel vrijkomende grond dient op eigen terrein opgeslagen te worden. Indien er na het aanvullen van de kavel grond overblijft dient de eigenaar zelf zorg te dragen voor de afvoer van deze grond. De gemeente heeft geen opslagterrein voor deze grond.

Inritten en parkeren

Alle inritten (met uitzondering van kavel 8) worden gesitueerd aan de relatief smalle ontsluitingswegen in het gebied. Alle inritten hebben een breedte van maximaal vijf meter. Er is één inrit per bouwkavel mogelijk. Doorsteken door boswallen worden niet toegestaan. Er worden geen parkeerplaatsen in het gebied aangelegd. Bewoners moeten op eigen erf zelf voldoende parkeervoorzieningen treffen. Bezoekers kunnen langs de doorgaande wegen parkeren en in geen geval langs de ontsluitingswegen. De nieuw aangelegde smalle kronkelweg door het plangebied wordt aan één zijde afgesloten zodat deze vrij blijft van doorgaand verkeer.

Bouwverkeer

Aelderhooghe is door de smalle en kronkelige ontsluitingswegen slecht bereikbaar voor bouwverkeer en ander groot/zwaar verkeer als verhuishagens. Kopers moeten hiermee rekening houden. Op de verkavelingsschets is aangegeven waar bouwverkeer de kavel kan bereiken zonder dat er bomen schade ondervinden. Deze plekken moeten na gereedkomen van de bouw in de originele staat hersteld worden. Dit worden geen toekomstige inritten.

Oppervlakte bouwkavel

De bouwkavel is in opdracht van de gemeente kadastraal gesplitst en heeft een eigen kadastraal nummer. Dit heeft twee voordelen. Ten eerste kan hiermee het exacte aantal te verkopen vierkante meters worden aangegeven en ten tweede heeft koper een voordeel in het kadastrale tarief.

Fundering

De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de grond, funderingswerkzaamheden moeten worden verricht is geheel voor rekening en risico van de koper.

Perceel aanduiding

De kavelgrenzen zijn aangewezen en zichtbaar afgepaald door de gemeentelijke landmeter. Bij aankoop van de kavel is het de verantwoordelijkheid van koper om er zeker van te zijn dat de grenspalen aanwezig zijn. Het afpalen geschiedt éénmalig door verkoper. Zoekgeraakte of in ongereede geraakte grenspunten kunnen op verzoek van koper of moeten als de landmeter dit eist worden herplaatst. Voor ieder punt zal € 50,= in rekening worden gebracht aan de koper.

Riolering

De kavels in het bosgebied (nummers 1,2 en 3) krijgen geen aansluiting voor afvoer van het regenwater. Net als in het buitengebied moeten bewoners ervoor zorgen dat het regenwater in het eigen gebied in de bodem infiltreert. Dit kan bijvoorbeeld door het via het maaiveld weg te laten lopen. Hierdoor wordt verdroging van het bosgebied tegengegaan.

De overige kavels (nummers 4, 5, 6, 7 en 8) krijgen wel de mogelijkheid om het regenwater via het riool af te voeren, al is een oplossing zoals in het bosgebied beter voor de omliggende beplanting. Voor het aansluiten van uw woning op de riolering dient minimaal twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden de gegevens van de ligging van de gemeentelijke riolering op te vragen bij de gemeente (14-0524).

Bomen en groen

Aelderhooghe ontleent zijn unieke karakter aan de hoeveelheid groen. Wij gaan er vanuit dat kopers dit waarderen en er met respect mee omgaan. Schade toebrengen aan bomen en struiken die niet op het eigen perceel staan, is niet toegestaan. Wij verzoeken uitdrukkelijk om het grondwerk op de kavels met respect voor het groen uit te voeren en geen grondwerk uit te voeren in de buurt van de bomen ter bescherming van de wortels. Laat regenwater zoveel mogelijk op de eigen kavel om verdroging van de bodem te voorkomen.

Beginnen met de bouw

Er mag met de bouw worden gestart, als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Omgevingsvergunning is verleend;
- De akte van levering is gepasseerd en de koopsom is voldaan;
- De woning is uitgezet.

Op weg naar een omgevingsvergunning!

Zodra u een bouw perceel heeft gereserveerd of in optie heeft, kunt u beginnen met de ontwikkeling van een bouwplan. Het is verstandig om al in dit vroege stadium, dus vóór het tot stand komen van een ontwerp van een bouwplan, contact op te nemen met de klantmanagers Vergunningen van het team Omgevingsontwikkelingen! Daarom nodigen wij u uit om een afspraak te maken zodat u uw plannen kunt bespreken. Op de website www.coevorden.nl vindt u de openingstijden en kunt u online een afspraak maken. Het voordeel hiervan is dat u hierna een gericht bouwplan kunt laten maken en dat misverstanden worden voorkomen.

Omgevingsvergunningsprocedure

Op de betreffende perceel wilt u een woning laten bouwen. Om dit te kunnen realiseren heeft u eerst een omgevingsvergunning van de gemeente Coevorden nodig.

In Nederland gelden, op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), regels. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, moet een vergunningsplichtig bouwwerk voldoen aan o.a. de voorschriften van:

- het bestemmingsplan;
- redelijke eisen van welstand;
- het Bouwbesluit;
- de bouwverordening.

Vooroverleg

Voordat u definitief een omgevingsvergunning aanvraagt, is er de mogelijkheid uw schetsontwerp eerst voor een principe uitspraak voor te leggen aan de welstandscommissie. Tegelijkertijd wordt uw bouwplan aan het bestemmingsplan getoetst. Wij raden dit zogenaamde “vooroverleg” ten zeerste aan. Dit heeft namelijk als voordeel dat u al een bepaalde zekerheid heeft voor wat betreft de toets bestemmingsplan en welstand, voordat u uw plan verder laat uitwerken om tot een definitieve aanvraag om omgevingsvergunning te komen. Bovendien zou dit het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen bespoedigen. Voor de behandeling van het vooroverleg bent u op grond van de legesverordening kosten verschuldigd. De actuele hoogte van de leges vindt u op onze website. Het bedrag aan leges dat u verschuldigd bent voor het vooroverleg wordt verrekend met de leges die u betaald voor de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning.

Advies: maak gebruik van het vooroverleg!

Toets bestemmingsplan

Op uw bouw perceel zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Aelderhooghe van toepassing. Dit plan geeft onder meer aan wat, waar en hoe u mag bouwen en hoe groot bijvoorbeeld de maximale bebouwde oppervlakte en hoe hoog de maximale bouwhoogte is. Meer informatie hierover vindt u verderop in deze brochure bij “Bebouwingsvoorschriften”.

Toets welstand

Uw bouwplan wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Eén van de belangrijkste eisen is dat het ontwerp in zijn omgeving moet passen. De woning moet voldoen aan de bepalingen uit de Welstandsnota en het Beeldkwaliteitsplan, opgenomen in de bijlage.

Bouwbesluit

Uw woning zal ook moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit omvat technische voorschriften voor het bouwen, met betrekking tot (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Het is dan ook zaak dat de bouwkundige gegevens op tekeningen en in berekeningen volledig, duidelijk en op elkaar afgestemd zijn.

Toets bouwverordening

In de gemeentelijke bouwverordening wordt onder andere het volgende geregeld over:

- de brandveiligheid;
- de plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk;
- overige gebruiksbepalingen.

Wij raden u aan een deskundige in de arm te nemen die op de hoogte is van deze regels! Hoe lang duurt de behandeling van uw aanvraag? Vanaf het moment dat de aanvraag om omgevingsvergunning compleet bij de gemeente is binnengekomen, beslist het college van burgemeester en wethouders op grond van de Wabo binnen 8 weken op uw aanvraag. Is uw bouwaanvraag niet volledig en wordt u verzocht ontbrekende gegevens te overleggen dan schort de behandeling van de aanvraag op. Verder kan de beslistermijn eenmalig met zes weken verlengd worden. Indien uw bouwplan in het vooroverleg is geweest en uw bouwaanvraag is volledig en bouwkundig goed uitgewerkt (i.v.m. toets Bouwbesluit), zal uw aanvraag wellicht versneld kunnen worden behandeld.

Leges (kosten)

Zodra u een aanvraag om vooroverleg of omgevingsvergunning indient, bent u op grond van de legesverordening kosten verschuldigd. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze website www.coevorden.nl.

Contactgegevens

Verkoop/optie bouw kavels

Team Vastgoed en Infrastructuur
e-mail: bouwkavels@coevorden.nl

Vergunningverlening

Team omgevingsontwikkeling
Contact via de Klantmanagers Vergunningen

Civiel/landmeter/aansluiting riool/inrit

Team Vastgoed en Infrastructuur
Diverse medewerkers

Notaris

Notariskantoor Oosterhesselen
Burgemeester de Kockstraat 21
7861 AA Oosterhesselen
info@notariskantooroosterhesselen.nl
Tel. 0524 – 581543