

Uitgifte bouw kavels woningbouw locatie "Jongbloed" Sleen

De gemeente Coevorden heeft in 2018 bouw kavels beschikbaar gesteld voor de bouw van woningen in de nieuwbouwwijk Jongbloed in Sleen.

Een woning bouwen op een nieuwbouwkavel in de wijk Jongbloed in Sleen betekent:

- wonen in een nieuw, comfortabel, zelfontworpen huis dat voldoet aan uw wensen;
- particulier opdrachtgeverschap. U kiest zelf uw ontwerper en uitvoerend bouwbedrijf;
- wonen in een sfeervolle, groene nieuwbouwwijk;
- wonen in het aantrekkelijke dorp Sleen met voorzieningen als scholen, winkels, horeca, sportverenigingen en een levendig verenigingsleven;
- de mogelijkheid om duurzaam te bouwen voor de toekomst;
- ruimtelijke beleving en het gevoel van vrijheid door buitengebieden op korte afstand;
- goede bezonning van de bouw kavels.

De bouw kavels bieden de mogelijkheid voor de bouw van vrijstaande woningen. De prijs is marktconform bepaald en gedifferentieerd tot stand gekomen. De prijsdifferentiatie is met name gebaseerd op ligging en situering van de kavels ten opzichte van bezonning en vrijheid richting openbaar terrein. Achter de kavels G1, G2 en G3 wordt sociale woningbouw gerealiseerd. Woonservice realiseert een achterpad om toegang te verschaffen naar de huurwoningen.

Kavelrijzen (2020)

Nummer	Aantal m ²	Prijs (incl. 21 % btw)	Woningtype (verplicht)
G1	verkocht		
G2	535	€ 80.250,00	Vrijstaand
G3***	608	€ 97.280,00	Vrijstaand
G4***	verkocht		
G5	500	€ 72.500,00	Vrijstaand
G6	500	€ 75.000,00	Vrijstaand

*** Voor kavels die grenzen met de zijtuin aan de openbare ruimte is het plaatsen van schuttingen niet gewenst. Erfscheidingen dienen hier met de woning mee-ontworpen te worden of uitgevoerd te worden in de vorm van beplating (heggen, struiken). Voor meer informatie: zie beeldkwaliteitsplan.

Vrijstaande woning

Wij raden u aan om de keuze voor een kavel goed af te wegen voorafgaand aan de loting. Bij de keuze kunt u denken aan bezonning, vrijheid, kavels en te bouwen woningtypen in de nabije omgeving. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan geven inzicht in de bouw mogelijkheden.

Bouw kavelprijs en overige kosten

De kavelrijzen zijn marktconform bepaald en gedifferentieerd tot stand gekomen. De prijsdifferentiatie is met name gebaseerd op ligging en situering van de kavels ten opzichte van bezonning en vrijheid richting openbaar terrein. De gehanteerde vierkante meterrijzen liggen tussen €145,- en €160,- inclusief 21% btw. Deze prijs is exclusief notaris- en kadasterkosten, (bouw)leges en aansluitkosten nutsvoorzieningen. Deze kosten komen voor rekening van de koper.

Naast bovengenoemde kosten dient rekening gehouden te worden met de volgende kosten:

- ontwerp- en bouwkosten van de woning;
- onderzoekskosten, zoals een sonderingsonderzoek. Dit is een onderzoek naar de draagkracht van de bodem);
- gemeentelijke bouwleges. Dit zijn kosten voor de behandeling van bijvoorbeeld de aanvraag van de omgevingsvergunning. Voor de hoogte van deze kosten kunt u de website www.coevorden.nl raadplegen;

- de kosten voor de aansluiting van nutsvoorzieningen, zoals riolering, centrale antenne-inrichting, elektra en water. Deze voorzieningen vraagt u zelf aan 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 welke totale kosten u kunt verwachten bij de koop, afwerking of inrichting van uw huis? Kijk dan op de website van de Vereniging Eigen Huis, www.eigenhuis.nl. Als u kijkt onder 'nieuw bouw' vindt u onderaan de tekst 'budgetplanner'. U krijgt dan meteen antwoord op deze vraag.

Welke kavel is beschikbaar?

Als u belangstelling heeft voor een kavel dient u te nagaan of deze kavel reeds verkocht, in optie gegeven of gereserveerd is. Op de verkavelingsschets kunt u zien welke kavels nog beschikbaar zijn. Om de meest actuele stand van zaken adviseren wij u contact op te nemen met het team Vastgoed en Infrastructuur.

Mocht een kavel niet meer beschikbaar zijn, dan kunt u zich altijd laten registreren als belangstellende. Ook dan adviseren wij u contact op te nemen.

Wat is reservering en optie?

Een reservering is kosteloos en in principe vrijblijvend. Wij kunnen u tijdens de reserveringsperiode benaderen met de vraag of u optie op de kavel wilt en/of u de kavel wilt aankopen. Wij doen dit alleen als zich bij ons een belangstellende heeft gemeld die optie op of aankoop van de betreffende kavel wil. Een optie loopt drie maanden en hiervoor betaalt u € 270,- aan optierecht.

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 bouw kavel afzien of de bouw kavel aankopen.

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

Koopovereenkomst

Ook wijzen wij op artikelen 8, 9, 12 en 13 in 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. In dit artikel bij f. staat dat de woning binnen twee jaar na aankoop - akte van levering bij de notaris - voor bewoning gereed dient te zijn.
- Artikel 9 bepaalt dat koper moet gedogen dat werken (bijv. lantaarnpalen) voor openbare doeleinden op, in of boven de bouw kavels daarop geplaatste gebouwen/bouw werken worden aangebracht en onderhouden.
- Artikel 12 bepaalt dat koper ten allen tijde verplicht is om mee te werken aan de vestiging van het recht van opstal op de kavels 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 kavels 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.

Voor de exacte inhoud van de bovengenoemde artikelen en voor de overige van toepassing zijnde artikelen, verwijzen wij u naar de koopovereenkomst.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

De nieuw te bouwen woningen worden getoetst aan het bestemmingsplan Jongbloed Sleen, het beeldkwaliteitsplan Jongbloed Sleen en de Welstandsnota van de gemeente Coevorden. 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 de omgevingsvergunning'.

Bestemmingsplan

De voorbereidingen voor de planontwikkeling in de nieuwbouwwijk Jongbloed Sleen zijn gestart in 2014. Het is een interactief proces geweest waarbij bewoners van Sleen en andere belangstellenden voor het plan actief meegedacht hebben aan de invulling tijdens verschillende bijeenkomsten. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Jongbloed, Sleen op 31 januari 2017 vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft op 4 april 2017 rechtskracht gekregen.

Welstandscriteria

Tegelijk met het bestemmingsplan is het Beeldkwaliteitsplan Jongbloed Sleen vastgesteld. Dit plan dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen. De ruimtelijke kwaliteit is leidend. Het dient als wettelijk toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten. Naast de welstandscriteria die in het Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen, zijn de algemene welstandscriteria volgens de Welstandsnota van de gemeente Coevorden van toepassing.

Raadplegen bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en welstandsnota?

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.

Bodem onderzoek

Om een indruk te krijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater, is de bouwlocatie in 31 oktober 2015 door Eco Reest onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er zowel in grond als grondwater geen overschrijdingen van de streefwaarden uit de Wet bodem bescherming zijn aangetoond. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieu-hygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen kaveluitgifte en woningbouw. De resultaten van het bodem onderzoek 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.

Sonderingsonderzoek

Om de draagkracht van de grond te bepalen laat koper een sonderingsonderzoek uitvoeren. Afhankelijk van de uitkomst van het sonderen wordt bepaald welke fundering wordt toegepast. De grond mag pas in gebruik genomen worden wanneer het notarieel transport heeft plaatsgevonden. Uitsluitend voor het uitvoeren van de sonderingen wordt hierop een uitzondering gemaakt. U of het bedrijf dat de sondering voor u uitvoert, meldt voordat de werkzaamheden op de kavel plaatsvinden dit bij de gemeente via 14 0524.

Riolering en afvoer hemelwater en straatwater

De bouw kavels worden bouwrijp in eigendom overgedragen. Dit houdt onder andere in dat de kavels aan de voorzijde op het riool aangesloten kunnen worden. Een aansluiting hierop is verplicht.

Het rioolstelsel is een zogenaamd gescheiden stelsel. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt;

- Vuilwaterriolering voor het huishoudelijk water (toilet, keuken, was- en badwater). Dit wordt via het rioolstelsel afgevoerd;
- Hemelwater (regenwater dat op de bebouwing en in tuinen neerkomt) en straatwater (regenwater dat rechtstreeks op de trottoirs en wegen neerkomt)

Het rioolwater moet gescheiden van het hemelwater aangeleverd worden tot op de perceelsgrens. Het hemelwater en straatwater worden via aparte buizen aangesloten op de gemeentelijke uitleggers. Regenwater mag ook op het eigen terrein geloosd worden om

verdroging van de tuin tegen te gaan. Informatie over de ligging van het aansluitpunt kan u opvragen bij de gemeente (tel. 14 - 0524).

Inritten

Inritten op gemeentegrond krijgen een standaardbreedte van 3 meter. Als u een bredere inrit wenst dan is de mogelijkheid afhankelijk van de definitieve inrichting van de openbare ruimte. De maximaal mogelijke breedte van de inrit in het gemeentelijke groen bedraagt de breedte van uw inrit op uw eigen perceel tot een maximum van 5 meter (3 meter is standaard en maximaal 2 meter verbreding is mogelijk in het gemeentelijke groen). Voor de verbreding in het gemeentelijk groen betaalt u een bijdrage in de kosten. Dit wordt verrekend aan de hand van de extra vierkante meters bestrating.

Tijdens de bouwrijfphase wordt er een tijdelijke inrit van 3 meter breedte aangelegd zodat u op de bouw kavel toegankelijk is. Wij adviseren om ruim van te voren, in ieder geval twee weken, bij de gemeente aan te geven dat u over een inrit naar uw bouw kavel wilt beschikken, via 14 - 0524.

Groenvoorzieningen

Tijdens het woonrijp maken van de wijk zal de definitieve groenaankleding van de wijk gerealiseerd worden. Pas dan is de juiste ligging van de groen- en plantvakken bekend.

Definitieve situatie - woonrijp maken

De openbare ruimte wordt woonrijp gemaakt als nagenoeg alle bouw kavels bebouwd zijn. De reden hiervoor is dat bouwverkeer relatief veel schade aan het straatwerk veroorzaakt en de gemeente de overlast van het opnieuw bestraten zoveel mogelijk wil beperken. Dit kan betekenen dat u afhankelijk van de situatie meerdere jaren aan een bouwstraat woont. Het bouwverkeer dient gebruik te maken van een tijdelijke ontsluiting vanaf de Zetelveenweg.

Aanwijfs locatie voorgevel en peilhoogte woningen

De gemeentelijke landmeter wijst bij de aanwijfs van de voorgevel het hoogtepeil van de woning aan. De peilhoogte van een woning is standaard 30 centimeter boven de kruin/as van de openbare weg. Na het verlenen van de vergunning kunt u een afspraak maken voor de aanwijfs van de locatie van de voorgevel en het hoogtepeil met de gemeentelijke landmeter (tel. 14 - 0524).

Toewijzing definitieve straatnaam, huisnummers en postcode

Het definitief toekennen van de straatnaam, huisnummers en postcode vindt plaats bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Indien u van te voren nuts-aansluitingen wilt aanvragen dan adviseren wij u om het kavelnummer, het kadastrale nummer of een adres in de nabijheid op de aanvraag aan te geven.

Aanvragen huisaansluitingen nutsvoorzieningen

Via het Centrale Meldpunt Aansluitingen (CMA, bereikbaar via aansluitingen.nl) kan de aansluiting voor water, elektra, telefonie, kabeltelevisie in een keer worden aangevraagd. De aanvraag hiervoor moet minimaal drie maanden voor de gewenste leveringsweek bij het CMA aanwezig zijn. Zij sturen afhankelijk van hun procedure een offerte, een opdrachtbevestiging of een rekening.

Aardgasvrije nieuwbouw per 1 juli 2018

Alle woningen waarvoor na 1 juli 2018 een omgevingsvergunning voor is verleend, dienen aardgasvrij te zijn. Deze woningen worden niet meer aangesloten op het gasnetwerk.

Duurzaam bouwen

Alle inwoners van Nederland krijgen de komende jaren met de transitie naar duurzame energie te maken: de woningen zullen in de toekomst op een andere manier worden verwarmd, we zullen ons op een andere manier vervoeren en het landschap zal door de komst van bijvoorbeeld zonne- en windmolenparken veranderen. Nederland heeft, op basis van het klimaatakkoord van Parijs, de doelstelling afgesproken om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. De provincie Drenthe wil dit nog wat versnellen en heeft in de Drentse Energiedeal met 70 partijen (waaronder, gemeenten, aannemers, installateurs, woningbouwverenigingen, huurdersverenigingen, VVE's etc.) afgesproken om al in 2040 energieneutraal te zijn. Om dit in 2040 te bereiken zal het woningenbestand in Drentse goed geïsoleerd moeten worden en uitgerust moeten worden met installaties die energie

opwekken (bijvoorbeeld met zonnepanelen) en bij het verwarmen minder energie gebruiken (bijvoorbeeld met warmtepompen). Gelet op deze ontwikkelingen is het verstandig om reeds nu bij uw nieuwbouwplannen hier rekening mee te houden. Dit kan door uw woning nu al energieneutraal te maken of bij het ontwerp rekening te houden met deze toekomstige aanpassingen aan uw woning. Als u nu reeds kiest voor een energieneutrale uitvoering van uw woning heeft dit, naast het klimaatvoordeel, ook het voordeel dat de energiekosten van uw nieuwe woning direct al (nagenoeg) nihil zijn. De keuze is uiteraard geheel aan u.

Het Drents Energieloket

Het Drents Energieloket wil huiseigenaren van Drenthe van goed onafhankelijk advies voorzien om energie te gaan besparen of om duurzame energie te gaan opwekken in hun woning.

Wat doet het Drents Energieloket?

Binnen het Drents Energieloket werken veel partijen samen: de twaalf Drentse gemeenten de provincie Drenthe, Bouwend Nederland, Uneto VNI en de Natuur en Milieufederatie Drenthe. Samen geven zij informatie die nodig is om een goede keuze te maken bij het toepassen van maatregelen om de nieuw te bouwen woning te verduurzamen.

Het Drentse Energieloket organiseert door het jaar heen diverse bijeenkomsten. In het voorjaar voornamelijk over zonne-energie via de campagnebijeenkomsten van Zon Zoekt Drent. In het najaar worden diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd over isolatie. Bij het Drents Energieloket kunt u terecht voor vragen over het energiezuinig maken van uw woning: Welke mogelijkheden zijn er en zijn er subsidies voor?

Het Drents Energieloket voorziet u van onafhankelijke adviezen en is niet gelieerd aan bedrijven.

Het Drents Energieloket is een loket dat telefonisch (085 - 792 01 58) en via email (info@drentsenergieloket.nl) bereikbaar is om vragen te beantwoorden. Wij adviseren u de agenda van het Drentse Energieloket en de gemeentelijke website in de gaten te houden. Het Drents energieloket beschikt ook over een Facebook pagina.

Beginnen met de bouw

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

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

- Omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden;
- De akte van levering is gepasseerd en de koopsom is voldaan;
- De woning is uitgezet door de gemeentelijke landmeter en het hoogtepeil door de gemeentelijke landmeter is aangegeven.

O p w e g n a a r e e n o m g e v i n g s v e r g u n n i n g !

U heeft plannen om in de nieuwbouwwijk "Jongbloed Sleen" een bouw kavel te kopen. Voordat u een kavel koopt adviseren wij u goed naar de bouw mogelijkheden en onmogelijkheden te informeren.

O m g e v i n g s v e r g u n n i n g s p r o c e d u r e .

Om een woning te kunnen bouwen heeft u een omgevingsvergunning van de gemeente Coevorden nodig.

In Nederland is de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) van toepassing voor de behandeling van een verzoek om omgevingsvergunning. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een vergunningplichtig bouwwerk, zoals een woning moet voldaan worden aan o.a. de voorschriften van:

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

V o o r o v e r l e g

Voordat u definitief een omgevingsvergunning aanvraagt, is er de mogelijkheid een schetsontwerp voor een principe-uitspraak voor te leggen aan de gemeente. Uw bouwplan wordt dan getoetst door de welstandscommissie en aan het bestemmingsplan. Wij raden dit zogenaamde "vooroverleg" ten zeerste aan. Dit heeft namelijk als voordeel dat u een bepaalde mate van 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.

Dit zou de officiële procedure van uw verzoek om omgevingsvergunning kunnen bespoedigen en voorkomt kosten door aanpassingen te moeten doen aan een officiële aanvraag. 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 betaalt voor de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning.

Advies: maak gebruik van het vooroverleg!

T o e t s b e s t e m m i n g s p l a n

Op uw bouw kavel zijn de voorschriften van het bestemmingsplan Jongbloed Sleen 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.

T o e t s w e l s t a n d

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.

B o u w b e s l u i t

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.

T o e t s b o u w v e r o r d e n i n g

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. 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.

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
bouwkavels@coevorden.nl

Vergunningverlening
Team Omgevingsontwikkelingen
Contact via de Klantmanagers Vergunningen

Civiel/landmeter/aansluiting riool/inrit
Team Vastgoed en Infrastructuur
Diverse medewerkers

Bereikbaar via het algemene nummer 14 0524
Zie website www.coevorden.nl voor openingstijden of online maken van een afspraak.