



Uitgiftebrochure woon/werkkavels Oosterdalfsen Zuid

Inschrijving
Toewijzing
Verkoop

Uitgifte
Woon/werkkavels
Oosterdalfsen Zuid
gemeente Dalfsen

Ruimtelijke Ontwikkeling
juni 2023

Inleiding

De uitgifte van de woon/werkkavels in Oosterdalfsen Zuid gaat volgens een inschrijving en een loting. Hierbij worden de kavels toegewezen aan belangstellenden die zich hebben ingeschreven en op basis van hun inschrijving voor een kavel in aanmerking kunnen komen. De loting wordt door de notaris verricht. Iedereen die geïnteresseerd is, heeft de mogelijkheid om zich in te schrijven voor de uitgifte van de vijf woon/werkkavels.

Via deze uitgiftebrochure informeren wij u over de voorwaarden, de inschrijving en bouwmogelijkheden. Ook vindt u de link naar inschrijfformulier (beschikbaar vanaf start inschrijving), een concept koopovereenkomst en informatie welke van belang is als u een kavel toegewezen hebt gekregen.

1 Inschrijving en toewijzing

Vanaf 13 juni 2023 tot en met 4 juli 2023 kunt u zich inschrijven om in aanmerking te komen voor één van de vijf woon/werkkavels in Oosterdalfsen Zuid. Voordat u zich inschrijft raden wij u aan u goed te laten informeren over uw financieringsmogelijkheden, de bouwmogelijkheden en de kosten voor de bouw van een door uw gewenste bedrijfswoning inclusief bedrijfshal.

1.1 Selectiecriteria

a. Om in te kunnen schrijven voor een woon/werkkavel moet u op de peildatum (sluitingsdatum inschrijving) 18 jaar of ouder zijn.

b. Koper van de bouwkaavel is ondernemer volgens de Kamer van Koophandel. U moet dit aantonen met een uittreksel van de Kamer van Koophandel, maximaal één week oud. Hieruit moet ook blijken ook dat ondergetekende van het inschrijfformulier bevoegd is namens het bedrijf.

1.2 Inschrijven

Om in aanmerking te komen voor een kavel, moet het digitale inschrijfformulier worden ingevuld en ingediend. Als afronding van deze inschrijving moet 250,- inschrijfgeld worden betaald.

Link naar inschrijfformulier: [Inschrijfformulier](#)

Na de sluitingsdatum worden de inschrijvingen gecontroleerd. Alle inschrijvers ontvangen vervolgens bericht (per mail) over het aantal inschrijvingen en het lotingsnummer. Daarnaast ontvangt men bericht over de toewijzingsbijeenkoms.

Voorkeurkavels

Op het inschrijfformulier moet worden aangegeven welke kavels de voorkeur genieten. Alleen voor deze voorkeuren kan men in aanmerking komen.

Men is dus vrij in het aantal voorkeurkavels die men opgeeft.

Wijziging inschrijving

Opgegeven voorkeurkavels kunnen tot uiterlijk 9 juli 2023 schriftelijk worden aangevuld of doorgehaald.

Intrekking inschrijving

De inschrijving kan tot uiterlijk 9 juli 2023 schriftelijk worden ingetrokken, waarbij het inschrijfgeld wordt terugbetaald. Bij intrekking na deze periode vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente.

Inschrijfgeld

Voor het in behandeling nemen van het inschrijfformulier moet een bedrag van € 250,00 worden betaald. Bij het invullen van het digitale inschrijfformulier wordt men automatisch doorgestuurd naar de betaalpagina.

Het inschrijfgeld wordt terugbetaald als:

- de inschrijving schriftelijk wordt ingetrokken voor 9 juli 2023;
- tijdens de toewijzing een keuze wordt gemaakt uit de opgegeven voorkeuren en daadwerkelijk tot aankoop wordt overgegaan. Terugbetaling vindt plaats nadat de notariële akte tot levering van de grond/woning is gepasseerd;

- geen keuze meer kan worden gemaakt uit één van de opgegeven voorkeuren doordat deze niet meer beschikbaar zijn.

Het inschrijfgeld vervalt aan de gemeente:

- wanneer tijdens de toewijzing niet wordt overgegaan tot het maken van een keuze uit de dan nog aanwezige opgegeven voorkeuren;
- wanneer alsnog, na een keuze te hebben gemaakt uit de nog beschikbare voorkeuren, van aankoop wordt afgezien;
- bij (schriftelijke) intrekking van de inschrijving na 9 juli 2023;
- bij afwezigheid, zonder opgaaf van zwaarwegende dan wel moverende redenen, tijdens de toewijzingsbijeenkomst.

Is het formulier niet compleet of naar waarheid is ingevuld, dan wordt de inschrijving niet in behandeling genomen.

1.3 Toewijzing

De toewijzing van de kavels vindt plaats middels loting. De notaris verricht deze loting. Komt men aan de beurt, dan kan men een keuze maken uit de opgegeven voorkeurkavels.

Kan men niet meer kiezen, dan komt men op de reservelijst.

Zijn de kavels toegewezen, dan wordt de reservelijst verder geloot.

De toewijzing start op het in de uitgiftebrochure of de uitnodigingsbrief vermelde tijdstip.

Inschrijvers dienen tijdig aanwezig te zijn. Na dit tijdstip is toegang tot de bijeenkomst niet meer mogelijk en is men van verdere deelname aan deze kaveluitgifte uitgesloten.

1.4 Eénmaal kiezen

De gemeente hanteert het principe van “éénmaal gekozen, blijft gekozen”. Dat wil zeggen dat indien men éénmaal een bouwkevel heeft gekozen, deze daarna niet meer kan worden ingewisseld voor een andere kavel.

1.5 Terugkomende en resterende kavels

Als er na de toewijzing een kavel terug wordt gegeven, dan wordt deze aangeboden aan mensen die niet aan de beurt zijn gekomen en deze kavel als voorkeurskavel hebben opgegeven.

De volgorde van de aanbidding wordt bepaald bij de loting. Degene die aan de beurt is, maar niet meer kan kiezen omdat er geen voorkeuren/kavels meer beschikbaar zijn, komt op de ‘reservelijst’.

Bij deelname aan een volgende of andere inschrijving vervalt het recht op een teruggekomen woningbouwkevel of nieuwbouwwoning (uit de eerdere inschrijving), wanneer men bij deze andere uitgifte voor een woningbouwkevel of nieuwbouwwoning in aanmerking komt en deze kiest.

Kavels waarvoor geen interesse is of die na de uitgifte terugkomen en waarvoor onder de inschrijvers geen belangstelling (meer) is, komen in de vrije verkoop via onze website. Hierbij geldt het principe van wie het eerst komt, wie het eerst maalt.

1.6 Nieuwe inschrijving

Personen die niet aan bod zijn gekomen, of geen keuze hebben gemaakt, kunnen bij een eventuele volgende uitgifteronde weer meedoen. Men moet zich opnieuw inschrijven. Er wordt dan een nieuwe indeling gemaakt.

1.7 Verantwoording

Na de toewijzing kan de volgorde van loting waarmee de desbetreffende bouwkevels zijn toegewezen en de reservelijst voor eventueel teruggekomen bouwkevels op verzoek worden verstrekt.

1.8 Onvoorzien

In gevallen waarin deze procedure voor de uitgifte van ‘woon/werkevels Oosterdalfsen Zuid’ niet voorziet, beslissen burgemeester en wethouders.

1.9 Informatiebrochure

De informatiebrochure met het inschrijfformulier zijn bij de start van de inschrijftermijn te downloaden op de website www.dalfen.nl/kaveluitgifte.

E-mail: gemeente@dalfsen.nl

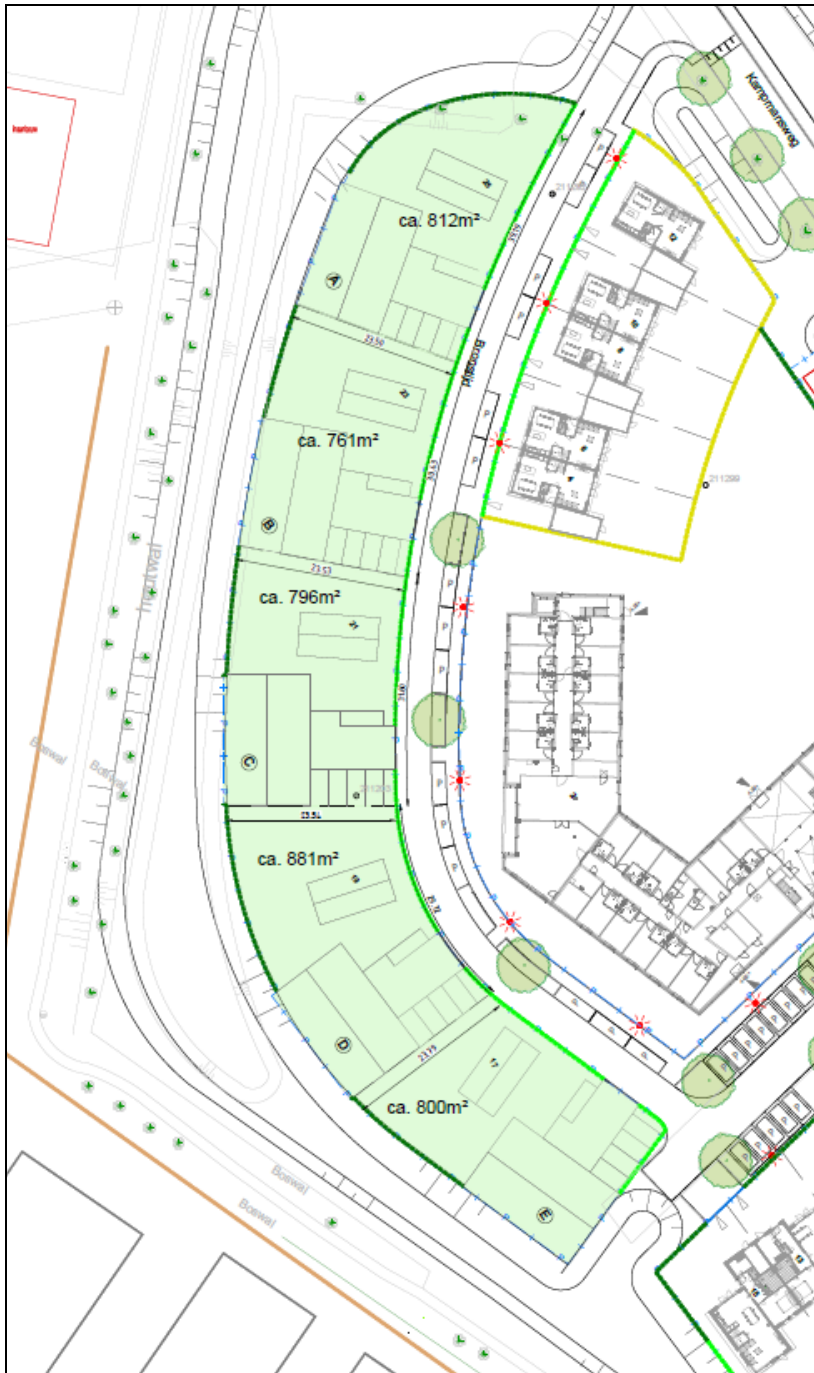
Tel: 14 0529

2. Kavels

Toekomstig adres	Kavel	ca. oppervlakte*	koopsom incl.btw
Bronstijd 17	E	800m ²	€ 160.688,00
Bronstijd 19	D	881m ²	€ 176.957,66
Bronstijd 21	C	796m ²	€ 159.844,56
Bronstijd 23	B	761m ²	€ 152.854,46
Bronstijd 25	A	812m ²	€ 163.098,32

* De kavels worden nog definitief kadastraal ingemeten. Hiermee krijgt de kavel een eigen kadastraal nummer en een definitieve oppervlakte.

Volledige tekening is [hier](#) te downloaden.



3. Algemene informatie – Goed om te weten

3.1 Bebouwing

Op de kavel dient een bedrijfswoning inclusief een bedrijfspand te worden gerealiseerd. Voorwaarden voor de bouw zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit plan regelt waar functies, zoals bedrijventerrein, verkeer of groen zijn toegestaan.

Voor deze locatie is het bestemmingsplan 'Oosterdalfsen Zuid' van toepassing. Dit plan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan voor de functies regels vastgelegd. Deze zijn te bekijken via [Oosterdalfsen Zuid: Regels \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Naast het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan staan de eisen voor het uiterlijk van de gebouwen en de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan dient als basis bij de beoordeling van het bouwplan op redelijke eisen van welstand en is het uitgangspunt voor het planontwerp.

[b_NL.IMRO.0148.DOosterdalfsenZuid-vs01_tb3.pdf \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#).

Planologisch zijn de bedrijfswoning en het bedrijfspand één geheel. Dit betekent dat afzonderlijke verkoop niet is toegestaan. Daarbij geldt dat het bedrijfsgebouw binnen de bestemming als hoofdgebouw moet worden gezien en de bedrijfswoning als bijbehorend bouwwerk van dat hoofdgebouw.

De model-koopovereenkomst is als bijlage opgenomen.

NB: Er is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Dit is het bestemmingsplan: 'Kernen gemeente Dalfsen 2022', waarvan de vaststelling later in 2023 gaat plaatsvinden. Bij de beoordeling van uw bouwplan ten aanzien van het bestemmingsplan, moet ook worden getoetst aan dit ontwerpbestemmingsplan. Indien sprake is van een strijdigheid met dit ontwerpbestemmingsplan loopt u het risico dat bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning uw plan moet worden aangehouden.

3.2 Omgevingswet per 1 januari 2024

Zoals het er naar uitziet treedt op 1 januari 2024 de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging in werking. Wat betekent dit nu in de praktijk voor u als u medio 2024 wilt gaan bouwen?

Ruimtelijke vergunning en technische vergunning

Vanaf 1 januari 2024 is de omgevingsvergunning (onderdeel: bouwen) in tweeën geknipt: een ruimtelijke vergunning en een technische vergunning. Beide vergunningen mogen tegelijk worden aangevraagd, maar raadzaam is om in dit geval te beginnen met de ruimtelijke vergunning. De gemeente beoordeelt of de plannen voldoen aan de ambities en de regels zoals we die in het Omgevingsplan (het voormalige bestemmingsplan) hebben vastgelegd. Het plan zal ook worden beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit (redelijke eisen van welstand) door onze stadsbouwmeester.

Technische toetsing door private partij

Wanneer de ruimtelijke vergunning binnen is, dan is het tijd om gedetailleerde tekeningen en berekeningen te laten maken en de technische vergunning aan te vragen. Omdat het bouwen van een woning (en mogelijk ook het bedrijfsgebouw) in een zogenaamde risicoklasse 1 valt, wordt de technische toets gedaan door een private partij: de kwaliteitsborger. Er hoeft dus geen technische vergunning aan te worden gevraagd bij de gemeente. Wel moet u bij ons een melding doen 4 weken voordat u gaat bouwen, en een gereed-melding 10 werkdagen voordat u de woning gaat bewonen. Het toezicht tijdens de bouw wordt gedaan door de kwaliteitsborger. Dit is een gecertificeerde, onafhankelijke, private partij, welke is ingeschakeld door de bouwer van uw woning. U zelf bent verantwoordelijk voor de meldingen richting de gemeente en het aandragen van de benodigde stukken bij die melding. De kwaliteitsborger weet welke stukken dit zijn en zal deze bij u aanleveren.'

Wat bij weigering van de ruimtelijke vergunning?

En wat als de ruimtelijke vergunning wordt geweigerd? Tenzij u uw aanvraag aanpast, blijven wij als gemeente bij onze weigering. Uiteraard denken we met u mee hoe u uw plannen kunt aanpassen, zodat deze wel passend en daarmee vergunbaar zijn. Maar dan heeft u in ieder geval geen kosten gemaakt voor de technische vergunning.

Uiteraard mag u ook eerst met uw architect, aannemer en de kwaliteitsborger aan de slag met de technische uitwerking. Maar dan loopt u wel het risico dat u kosten maakt voor de technische uitwerking waarvan later blijkt dat u daarvoor geen ruimtelijke vergunning kan krijgen. Dat zou jammer

zijn van de kosten en de moeite.

Hoe vindt de toetsing plaats?

De bouw van een woning (en mogelijk ook het bedrijfsgebouw) valt in een zogenaamde risicoklasse 1 bouwwerk. De toetsing van de technische aspecten van de bouw liggen daarmee bij de private kwaliteitsborger. Deze houdt gedurende het gehele proces van het ontwerpen tot de bouw van de woning toezicht. Hierbij toetst de private kwaliteitsborger aan de landelijke eisen voor de veiligheid, duurzaamheid, gezondheid en bruikbaarheid van gebouwen.

Uitbouw plaatsen; één vergunning, of geen?

In de toekomst een uitbouw plaatsen? Ook dan is het handig dat de bouwvergunning is opgeknipt in een technische en een ruimtelijke vergunning. Omdat uw uitbouw technisch vergunningsvrij is, heeft u hoogstens nog een vergunning nodig voor het ruimtelijke aspect. Dat scheelt u sowieso veel tijd en kosten voor gedetailleerde bouwtekeningen. Of u een ruimtelijke vergunning nodig heeft, hangt helemaal af van de plek van de uitbouw. Aan de achterkant van uw woning is dit in veel situaties vergunningsvrij, dat is overal in Nederland zo. Wat er verder zonder vergunning mogelijk is op uw locatie, kunt u vinden in het Omgevingsplan (nu nog bestemmingsplan).

3.3 Omgevingsvergunning

Als u met uw architect, aannemer, geldverstrekker, overeenstemming heeft over de bouw van uw bedrijfspanden, moet u bij de gemeente een “omgevingsvergunning” indienen. Hierbij moet u ook uw erfafscheiding, bijgebouwen en/of parkeerplaats mee-ontwerpen.

Het bedrijf moet met zijn bedrijfsactiviteiten voldoen aan het planologisch kader. Eventuele binnenplanse afwijkingmogelijkheden maken deel uit van het betreffende kader. Het bedrijf valt met zijn bedrijfsactiviteiten binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën.

Vooroverleg

Wij adviseren u een vooroverleg in te dienen, voordat u een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning indient. Uw plan wordt dan getoetst aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Op basis van deze toets ontvangt u een schriftelijk advies. Dit advies kunt u vervolgens gebruiken om uw plan definitief te maken.

Houd er rekening mee dat voor het behandelen van uw vooroverleg geen termijnen staan.

Aan de behandeling van het vooroverleg zijn kosten (leges) verbonden, maar deze worden verrekend met de leges van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning als binnen 12 maanden na het advies op het vooroverleg een volledige aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

Aanvraag omgevingsvergunning

Een belangrijke voorwaarde bij het verlenen van de vergunning is dat de aanvraag ontvankelijk (volledig) wordt ingediend. Dit betekent dat alle gegevens bij een aanvraag zitten die daarvoor wettelijk zijn bepaald. Wordt een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvankelijk ingediend, dan hebben wij 8 weken de tijd om een vergunning te verlenen. Deze termijn kan verlengd worden. Na de publicatie van uw omgevingsvergunning wordt deze 6 weken ter inzage gelegd. Wanneer er geen bezwaar wordt gemaakt tegen uw vergunning is deze onherroepelijk.

Een vergunning aanvragen kunt u doen, voordat u eigenaar bent van de kavel.

Het indienen van een vooroverleg en de definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning moeten digitaal via de website: www.omgevingsloket.nl.

Als uw vergunning onherroepelijk is (na termijn ter inzagelegging) en u de kavel op naam heeft, wordt uw woning/bedrijfshal in het terrein uitgezet. U kunt nu starten met de bouw!

3.4 Eerst boren dan bouwen

Wanneer u kiest voor aardwarmte om uw woning/pand te verwarmen, dan adviseren wij u met uw aannemer en installateur afspraken te maken over het moment van boren. Voor de aanleg van een bodemenergiesysteem is veel werkruimte nodig. Om te voorkomen dat u op een plek moet boren waar u later in het bouwproces niet of moeilijk bij kunt, kunt u boringen beter voor aanvang van de bouwwerkzaamheden uitvoeren.

3.5 Politiekeurmerk

De certificeringsregeling Politiekeurmerk Veilig Wonen is een veiligheidsinstrument dat bijdraagt aan de sociale veiligheid in en rond woningen, wooncomplexen en buurten en wijken. Woningen met het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) hebben tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak! Voor informatie over het verkrijgen van het keurmerk en de daaraan gestelde eisen verwijzen wij u naar de website www.politiekeurmerk.nl.

3.6 Hagen

Groen zorgt voor een gezonde woonomgeving. In de wijk Oosterdalsen wordt veel aandacht besteed aan groen in de openbare ruimtes. Ook u als koper kunt hier aan bijdragen in de vorm van een groene, of deels groene erfafscheiding en groen in plaats van grijs (bestrating) in uw tuin. Het beeldkwaliteitsplan Oosterdalsen schrijft voor bepaalde kavelgrenzen hagen voor. Op pagina 20 en verder van beeldkwaliteitsplan kunt u hierover meer lezen. De 'voorgeschreven' hagen dient u mee te nemen in het ontwerp van uw bouwplan en op de situatietekening aan te duiden.

Het volgende is belangrijk om te weten:

De gemeente plant aan de voor en/of zijkant en achterkant van uw kavel een haag op de erfgrans aan. Deze haag is uw eigendom en wordt indien nodig ook door u vervangen.

De haag wordt onderhouden door de koper/bewoner.

De haag mag niet verwijderd worden voor bijvoorbeeld een doorgang of verbreding van de uitrit.

In de overeenkomst worden deze voorwaarden verder uitgewerkt.

[b_NL.IMRO.0148.DOosterdalsenZuid-vs01_tb3.pdf \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

3.7 Schade aan eigendommen

Bij de bouwwerkzaamheden moeten hinder, overlast en schade veroorzaakt aan eigendommen van omwonenden en van de gemeente zo goed als mogelijk worden voorkomen. De koper is aansprakelijk voor schade van derden (inclusief nutsbedrijven) als gevolg van activiteiten, die in opdracht van de koper worden uitgevoerd. De bij de uitvoering van het bouwplan mogelijke ontstane schade als gevolg van de bouwactiviteiten uitgevoerd in opdracht van de koper aan gemeentelijke eigendommen (onder andere aan straten, groen, waterlopen, etc.) worden door koper vergoed en/of hersteld in overleg met de gemeente. Bij aanspraken van derden en geschillen hierover richten partijen zich tot de rechter.

3.8 Aanleg van een uitweg (inrit) bij nieuwbouwlocaties

Een uitweg is een aansluiting vanuit een perceel op de openbare weg. De gemeente verzorgt bij verkoop van een perceel binnen een bestemmingsplan de aanleg van één uitweg. De kosten hiervan zijn verrekend in de prijs van de verkochte gemeentegrond.

Aandachtpunten:

- Breedte van uw uitweg is maximaal 8 meter.

- De uitweg wordt door of in opdracht van de gemeente op het gemeentelijk deel tijdens het woonrijp maken van het plan uitgevoerd.

- De koper mag in de bouwrijpperiode voor eigen kosten een eventuele noodinrit aanleggen vanaf de erfgrans tot aan de (tijdelijke bouw)weg. Dit hoeft niet gemeld te worden.

- Het onderhoud van de uitweg op het gemeentelijk deel wordt door, of in opdracht van, de gemeente uitgevoerd. Koper is verantwoordelijk voor de uitweg op zijn perceel/kavel.

- Voor een goede aansluiting van de definitieve uitweg op de erfgrans en juiste hoogte van uw uitweg op de openbare weg kunt u informatie opvragen bij een medewerker openbare ruimte.

3.9 Parkeren

U moet er rekening mee houden er minimaal vijf auto's op eigen terrein geparkeerd moeten worden.

Bij de aanvraag van uw omgevingsvergunning moet u aangeven waar u deze parkeergelegenheid realiseert. Voor meer informatie over het aantal benodigde parkeervoorzieningen en de benodigde afmetingen van de parkeervoorzieningen kunt u vinden in onze Kadernota parkeernormen gemeente Dalsen 2020:

[4-1-Kadernota-parkeernormen-Kadernota.pdf \(dalsen.nl\)](#)

3.10 Riolering

Bij nieuwe woningen en gebouwen is het hemel- en vuilwater gescheiden. De gebouw- en buitenriolering realiseert u zelf. Voor het hemelwater moet u een infiltrerende voorziening met minimaal 20 millimeter per vierkante meter (horizontaal gemeten) dakoppervlak aan ruimte realiseren.

Dit is 2 kuub per 100 vierkante meter. Hiermee moet u bij de bouw van uw panden en inrichting van het perceel rekening houden.

Voor de vuilwaterbuis kunt u een riolaansluiting aanvragen via de website van de gemeente www.dalfsen.nl.

Als u een infiltratievoorziening achter uw woning wilt aanbrengen is het handig om dit te doen voor de start van de bouw in verband met de bereikbaarheid. Net als bij de boringen voor de aardwarmtepomp.

3.11 Woonrijp maken

De aanleg van de definitieve wegen en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) start als de bouw in de woonwijk of een aaneengesloten deel klaar is. Dit betekent dat er tot die tijd alleen een bouwstraat ligt. Wij proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken, maar kunnen niet voorkomen dat u overlast ondervindt bijvoorbeeld bij hevige regen.

Als koper dient u zelf zorg te dragen voor een tijdelijke aansluiting op de bouwstraat, de gemeente Dalfsen stelt geen voorziening beschikbaar tussen uw uitweg en de bouwstraat. Zie ook de paragraaf: *Aanleg van een uitweg bij nieuwbouwlocaties*.