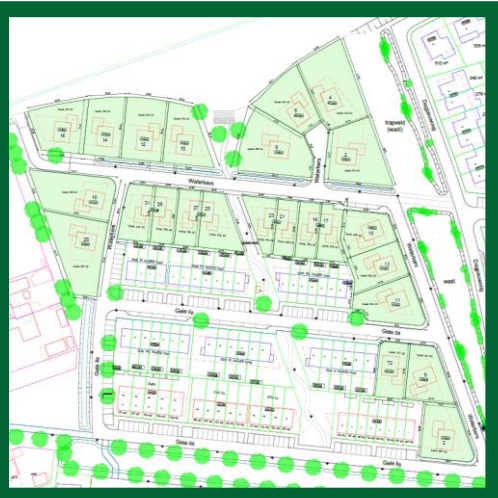


*Nieuwleusen - “Westerbouwlanden Noord 2^e fase”
Deelgebied 2 & 3
uitgifte woningbouwkavels*



Kaveluitgifte

‘Westerbouwlanden Noord 2^e fase’

Deelgebied 2 & 3

Inhoudsopgave

Inleiding

Procedure & planning

Kavelinformatie

Algemene informatie

Inschrijving

Bijlagen op www.dalfsen.nl/bouwkavels-nieuwleusen

- [*Inschrijfformulier \(van 1 tot en met 31 december 2025\)*](#)
- [*Uitgiftetekening bouwkavels*](#)
- [*Beeldkwaliteitsplan Westerbouwlanden Noord Fase 2 deelgebied 2 en 3 Nieuwleusen*](#)
- [*Uitgiftesysteem 03-2022*](#)
- [*Modelovereenkomst*](#)

Inleiding

Nu het 1^e deel van Westerbouwlanden Noord 2^e fase is voltooid, is gestart met de realisatie van Westerbouwlanden Noord 2^e fase deelgebied 2 en 3.

Hier is plek voor ruim 180 woningen. Deze woningen bestaan uit huurwoningen, gerealiseerd door VechtHorst, rijenwoningen in de vrije sector via projectbouw, rijenwoningen via CPO (sociale koop), rug-aan-rug-/microwoningen via projectbouw (sociale koop) en de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen (vrije sector).

Over de verkoop van de kavels voor twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen in de vrije sector gaat deze uitgiftebrochure.

Van weiland tot duurzame woonwijk

Om op de locatie, globaal gelegen tussen de Prinses Beatrixlaan, Bouwhuisweg en Bosmansweg woningbouw mogelijk te maken is een bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan regelt waar functies, zoals wonen, verkeer of groen zijn toegestaan. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan voor deze functies regels vastgelegd.

Onderdeel van het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan. In dit plan staan de eisen voor het uiterlijk van de gebouwen en de omgeving. Daarnaast dient het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron voor bouwers.

Uitgifte 2025

Nu worden de laatste 24 vrije sector bouwkavels uitgegeven waarvoor u zich vanaf 1 december 2025 kunt inschrijven. In deze brochure vindt u alle informatie die u nodig heeft om u goed te oriënteren. Zo vindt u informatie over de uit te geven kavels, informatie over (duurzaam) bouwen en alles wat daarbij komt kijken (denk aan vergunningaanvraag, hemelwaterafvoer, veilig wonen etc.). Ook is informatie opgenomen over de inschrijf- en uitgifteprocedure. Om in aanmerking te komen voor een kavel moet u gebruik maken van het digitale inschrijfformulier.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen of opmerkingen, mail dan naar: wonen@dalfsen.nl.

Planning & Procedure

Datum	Procedure
1 tot en met 31 december 2025	Inschrijving kavels
	Beoordelen inschrijvingen
Vóór 23 januari 2026	Informeren en uitnodigen inschrijvers
29 januari 2026, 19.30 uur	Kaveltoewijzing, locatie volgt
Vóór 14 februari 2026	Toesturen koopovereenkomst aan kopers
	Door koper getekend retour sturen overeenkomsten 2 weken na ontvangst
	Overmaken waarborgsom binnen 2 weken na ondertekening door koper
Uiterlijk 20 maart 2026	Tekenen overeenkomst en toesturen overeenkomst naar notaris door gemeente
	Koper dient uiterlijk 30 juni 2026 een ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning in te dienen
	De Leveringsakte zal worden verleden binnen acht (8) weken nadat het besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, maar in ieder geval binnen negen (9) maanden na de dag waarop Burgemeester en wethouders tot verkoop van het Verkochte hebben besloten.

N.B.: Bovenstaande planning is onder voorbehoud. Indien deze planning niet haalbaar blijkt te zijn, kunnen bepaalde data verschoven worden. Als dit het geval is, wordt u hierover tijdig geïnformeerd.

Procedure

Wanneer u een kavel toegewezen hebt gekregen volgt de afwikkeling van de aankoop.

De procedure is in het kort als volgt:

- U ontvangt een koopovereenkomst;
- U stuurt de overeenkomst binnen 2 weken getekend terug aan de gemeente Dalfsen;
- U maakt een waarborgsom over aan de gemeente binnen 2 weken na ondertekening door u;
- De gemeente ondertekent de overeenkomst, er is nu een definitieve koopovereenkomst;
- U dient een definitieve aanvraag omgevingsvergunning in voor de bouw van de woning;
- De notaris ontvangt koopovereenkomst, de grond kan overgedragen worden;
- U maakt een afspraak bij de notaris voor het tekenen van de akte van levering en het betalen van de koopsom;
- De waarborgsom wordt verrekend met de koopsom bij de notaris;
- U kunt starten met de bouw als de kavel is overgedragen en de vergunning onherroepelijk is.

Aandachtspunten

- Denk aan het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning;
- Maak duidelijke afspraken met uw medebouwer;
- Houdt er rekening mee dat de hypotheekverstrekker tijd nodig heeft voor het regelen van uw financiering;
- De kavel wordt voor de overdracht definitief ingemeten. De oppervlakte kan iets afwijken van wat in deze brochure en de overeenkomst staat.

Kavelinformatie

Toekomstig adres	M²	M² prijs excl. btw	Koopsom Incl. btw	Type
Gele Lis 2	606	€ 325,00	€ 238.309,50	Vrijstaand
Gele Lis 72	417	€ 325,00	€ 163.985,25	Vrijstaand
Waterkers 2	815	€ 325,00	€ 320.498,75	Vrijstaand
Waterkers 4*	943	€ 325,00	€ 370.834,75	Vrijstaand
Waterkers 6*	615	€ 325,00	€ 241.848,75	Vrijstaand
Waterkers 8*	909	€ 325,00	€ 357.464,25	Vrijstaand
Waterkers 10*	574	€ 325,00	€ 225.725,50	Vrijstaand
Waterkers 12*	652	€ 325,00	€ 256.399,00	Vrijstaand
Waterkers 14*	560	€ 325,00	€ 220.220,00	Vrijstaand
Waterkers 16*	619	€ 325,00	€ 243.421,75	Vrijstaand
Waterkers 18	803	€ 325,00	€ 315.779,75	Vrijstaand
Waterkers 20	853	€ 325,00	€ 335.442,25	Vrijstaand
Waterkers 9	531	€ 325,00	€ 208.815,75	Vrijstaand
Waterkers 11	596	€ 325,00	€ 234.377,00	Vrijstaand
Waterkers 13	504	€ 325,00	€ 198.198,00	Vrijstaand
Waterkers 15	485	€ 325,00	€ 190.726,25	Vrijstaand
Waterkers 17	326	€ 310,00	€ 122.282,60	Zonder1kap
Waterkers 19	308	€ 310,00	€ 115.530,80	Zonder1kap
Waterkers 21	308	€ 310,00	€ 115.530,80	Zonder1kap
Waterkers 23	333	€ 310,00	€ 124.908,30	Zonder1kap
Waterkers 25	478	€ 310,00	€ 179.297,80	Zonder1kap
Waterkers 27	336	€ 310,00	€ 126.033,60	Zonder1kap
Waterkers 29	336	€ 310,00	€ 126.033,60	Zonder1kap
Waterkers 31	424	€ 310,00	€ 159.042,40	Zonder1kap

Een overzichtstekening van de kavels vindt u [hier](#).

De vrijstaande kavels worden nog definitief ingemeten. Het kan voorkomen dat de oppervlakte hierdoor iets afwijkt. De twee-onder-een-kapkavels zijn al ingemeten.

** Deze kavels grenzen aan, of zijn gelegen vlakbij, het water – zie voor meer informatie de paragraaf **Achtereinen grenzend aan het water in deelgebied 3***

Algemene informatie

Een huis bouwen: hoe pakt u dat aan, waar let u op en waar moet u rekening mee houden? Bouwen is leuk, maar ook een langdurig traject. Er komt heel wat bij kijken en een goede voorbereiding is dan ook het halve werk. Voordat de schop de grond in kan, is er al heel wat werk verzet.

Van groot belang is natuurlijk het budget: wat kunt u lenen en vooral wat wilt u lenen. Informeer naar uw mogelijkheden bij uw geldverstrekker voordat u besluit u voor één of meer bouwkavels in te schrijven.

Naast budget zijn de woonwensen van belang: vormgeving, grootte van de woning, materiaalkeuze, maar ook de inrichting van het huis en de tuin zijn factoren waar rekening mee gehouden moet worden en waar een prijskaartje aan hangt. Een architect kan u helpen om op basis van uw wensen een woningontwerp te maken. Bent u tevreden met het ontwerp, dan kunt u op zoek naar een aannemer die de woning gaat bouwen. Als u ook de financiering zover rond heeft, kunt u uw omgevingsvergunning aanvragen.

Financiering

Wanneer u voor de aankoop van de kavel en/of de bouw van de woning een lening in de vorm van een hypotheek gaat afsluiten, moet u er rekening mee houden dat hypotheekverstrekkers hier veel tijd voor nodig zijn.

Vaak moet u (één van) de volgende documenten aanleveren:

- koopovereenkomst voor de bouwkavels = deze sluit u af met de gemeente
- aanneemovereenkomst = deze overeenkomst sluit u met uw aannemer/bouwbedrijf
- omgevingsvergunning = beschikking (besluit op uw vergunningaanvraag) van de gemeente
- onherroepelijke omgevingsvergunning = na verstrijken van de bezwaartermijn van 6 weken na bekendmaking van de beschikking.

Wij raden u aan u goed te laten informeren en de termijnen goed in de gaten te houden.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

U heeft een bouwkavel op het oog: uw droomplek voor een droomwoning. Maar wat mag u daar bouwen? Hiervoor heeft u het bestemmingsplan nodig. Voor deze wijk is dat het op dit moment geldende 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2022'. In dit bestemmingsplan staan regels voor het gebruik van de grond (de kavel) en de gebouwen (woning/bouwwerken) die erop gebouwd mogen worden. In veel gevallen zijn dat de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

U kunt het bestemmingsplan bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl. Klik op de locatie op de kaart. Kies het geldende bestemmingsplan (menu links). Klik vervolgens op de plek van de kavel, dan ziet u rechts de belangrijkste informatie.

NB: Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit plan geeft randvoorwaarden voor het uiterlijk van de woning. Denk aan de kleur stenen en pannen, vormgeving en erfafscheidingen.

Verkavelingsplan

Op basis van het bestemmingsplan is het woongebied verder uitgewerkt en ingedeeld in een verkavelingsplan: welke type woning komt waar? Dit plan geeft een indruk van hoe een wijk eruit kan komen te zien.

Het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) voor Westerbouwlanden Noord 2^e fase (deelgebied 2 en 3) is zo vormgegeven dat het mogelijk is de verkaveling te wijzigen. Dit gebeurt bijvoorbeeld als de wensen van belangstellenden of de marktomstandigheden wijzigen. Zolang dit binnen de kaders van het omgevingsplan past, kan dit zonder planologische procedures.

Zo zijn een aantal kavels voor een vrijstaande woning aan het Rietgras herverkaveld naar twee-onder-een-kapkavels en aan de Gele Lis zijn huurwoningen toegevoegd in plaats van vrije sector woningen.

Omgevingsvergunning

Als u met uw architect, aannemer, geldverstrekker en eventueel uw medebouwer overeenstemming heeft over de bouw van uw woning, moet u bij de gemeente een "omgevingsvergunning" voor de activiteit "bouwen" indienen. Veelal geldt dat u ook uw erfafscheiding, bijgebouwen of parkeergelegenheid moet mee-ontwerpen.

Vooroverleg

Wij adviseren u, voordat u een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, een vooroverleg in te dienen. 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. Voor het vooroverleg worden leges in rekening gebracht. Dient u uiteindelijk een definitieve omgevingsvergunning in, dan worden de leges van het vooroverleg in mindering gebracht op de leges van de definitieve aanvraag.

Het indienen van een vooroverleg en de definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning moeten digitaal via de website: <https://omgevingswet.overheid.nl>.

Een belangrijke voorwaarde bij het verlenen van de vergunning is dat de aanvraag ontvankelijk 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 eventueel 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.

Dit betekent dat u rekening moet houden met in principe 14 weken voor de vergunningprocedure.

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

Als uw vergunning onherroepelijk is en u de kavel op naam heeft, wordt uw woning in het terrein uitgezet. U kunt nu starten met de bouw!

Let op: bij een twee-onder-een-kapwoning moeten beide kavels zijn overgedragen voordat met de bouw gestart mag worden.

Heeft u vragen over het bestemmingsplan, vergunningen, bouwmogelijkheden, duurzaamheid, etc.? Neemt u dan contact op met de medewerkers vergunningverlening via het telefoonnummer 14-0529.

Omgevingswet per 1 januari 2024

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging in werking getreden. Wat betekent dit nu in de praktijk voor u als u in 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 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 bent zelf 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 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 woningtoezicht. 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 vergunningvrij 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 vergunningvrij, dat is overal in Nederland zo. Wat er verder zonder vergunning mogelijk is op uw locatie, kunt u vinden in het Omgevingsplan.

Duurzaam bouwen

Uw nieuwbouwwoning in de gemeente Dalfsen krijgt geen aardgasaansluiting. Diverse goede alternatieve technieken zijn beschikbaar om uw woning comfortabel en duurzaam te verwarmen en te isoleren.

Er kan veel energie worden bespaard door bijvoorbeeld goede isolatie of een slim zongericht ontwerp. Voordeel is dat de energielasten aanzienlijk lager zijn dan bij een bestaande woning.

Professionele aannemers en installateurs kunnen een passend plan maken. Er zijn onafhankelijke adviseurs beschikbaar om eigenaren te helpen met het nemen van goede keuzes op het gebied van duurzaam bouwen.

Uw nieuwbouwwoning kan energieneutraal worden gebouwd. Het energieverbruik wordt dan geheel opgewekt met bijvoorbeeld voldoende zonnepanelen. De extra maatregelen verdienen zichzelf terug door lagere maandlasten.

Ook kunt u ervoor kiezen om de woning zoveel mogelijk te bouwen met natuurlijke duurzame materialen. De milieu-impact van de woning is hierdoor lager, zonder verlies van comfort en gemak.

Meer informatie over duurzaam bouwen? Kijk op www.energieloket-west-overijssel.nl/gemeente/dalfsen/.

Eerst boren dan bouwen

Wanneer u kiest voor aardwarmte om uw woning te verwarmen 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.

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.

Hagen/Groen

Groen zorgt voor een gezonde woonomgeving. In de wijk 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 'Westerbouwwanden-Noord Fase 2' schrijft groene erfafscheidingen op eigen grond voor, welke u moet mee-ontwerpen met uw woning. Op de pagina's 36, 37 en 39 van het beeldkwaliteitsplan kunt u hierover meer lezen.

Achtertuinten grenzend aan het water in deelgebied 3

* Bij de kavels gelegen aan het water is een damwand aangebracht door de gemeente Dalfsen. Deze damwand zorgt ervoor dat het water het zand/de grond van de kavel niet of in mindere mate wegspoelt. Het eigendom, beheer en onderhoud van de damwand, als ook de vervanging, is na overdracht van de kavel volledig van én voor rekening van de koper.

Geadviseerd wordt om de damwand periodiek te inspecteren en waar nodig bij schade te herstellen.

* Door het fluctuerende waterpeil kan het water over de damwand de kavel op komen.

* Het betreffende water is eigendom van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het Waterschap stelt regels voor gebruik van kavels aan het water. Deze vindt u op <https://www.wdodelta.nl>.

Op pagina 37, 40 en 41 van het beeldkwaliteitsplan kunt u hierover meer lezen.

* Tussen Waterkers 16-18 bevindt zich een maaiboot-inlaatplaats van het waterschap. Op deze locatie wordt het maaisel verzameld en tijdelijk opgeslagen voordat het wordt afgevoerd. Houd er rekening mee dat dit mogelijk (geur)overlast kan veroorzaken.

In de koopovereenkomst wordt hiervoor een artikel opgenomen.

Grond doorspitten

In verband met het ophogen van de kavels adviseren wij om het perceel goed door te spitten tot de vaste grond. Dit om wateroverlast te voorkomen en te zorgen dat het water goed kan infiltreren.

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.

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 kavel.

Aandachtpunten:

- Een standaard uitweg is 4,00 meter breed;
- Bij een dubbele uitweg naar twee woningen is de standaardbreedte 7,00 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 bouwweg. 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.

Parkeren

Bij de aanvraag van uw omgevingsvergunning moet u rekening houden met het realiseren van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein op basis van de [Kadernota parkeernormen Dalfsen 2020](#).

Riolering en hemelwater

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 woning en inrichting van het perceel rekening houden.

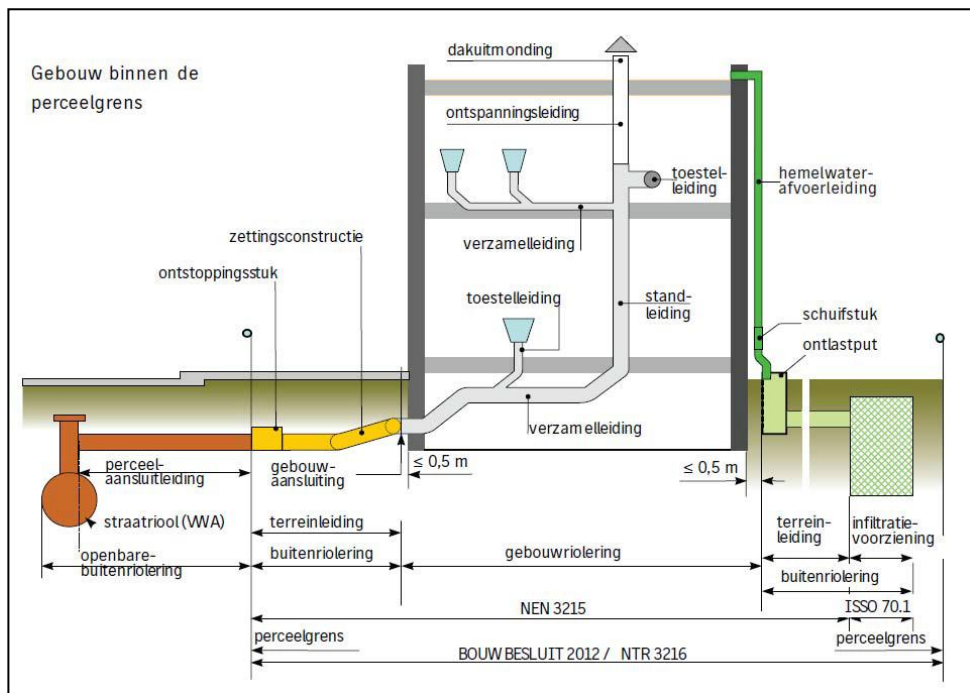
Voor de vuilwaterbuis kunt u een rioolaansluiting aanvragen via de website van de gemeente www.dalfsen.nl.

De erfafscheidingsput wordt beschikbaar gesteld door de gemeente Dalfsen en kan worden aangevraagd zodra de woning glas- en waterdicht is (gelijktijdig met het aansluiten van de nutsbedrijven).

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.

Wij adviseren om infiltratiekratten op minimaal twee meter van de gevel te leggen. Legt u de kratten dichterbij, dan is er grote kans op vochtproblemen in de kruipruimte en de muren. Voor een goede afwatering op uw perceel is het raadzaam om uw kavel goed door te spitten en uw tuin minimaal te verharden.

De gemeente is niet aansprakelijk voor wateroverlast op uw kavel.



Figuur 1: Overzicht reikwijdte en definities bij woning met tuin en hemelwaterinfiltratie op eigen terrein

[Bron: Infoblad Bouwbesluit 2012 - Riolering en gemeentelijke watertaken van RIONED, UNETO-VNI, ISSO, NEN en Rijksoverheid, versie 1.0 – 1 april 2012]

Woonrijp maken

De aanleg van de definitieve wegen en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) is de laatste fase en 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.*

Inschrijving

Vanaf **1 december 2025** kunt u zich inschrijven. 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 u gewenste woning. Op deze manier kunt u bewuster uw voorkeurskavel(s) opgeven en kunnen problemen met onder andere de financiering worden voorkomen nadat een kavel is gekozen.

Doelgroepen

De 24 kavels worden op basis van het uitgiftesysteem van de gemeente Dalfsen toegewezen en rechtstreeks aan de gegadigde(n) verkocht. De kavels zijn, zoals aangegeven in het uitgiftesysteem ([Uitgiftesysteem 3-2022 def](#)) als volgt bestemd voor de groepen:

- | | | |
|--------------|-----|-------------|
| A. Starters | 40% | = 10 kavels |
| B. Senioren | 30% | = 7 kavels |
| C. Eigenaren | 30% | = 7 kavels |

Digitaal inschrijven

Als u belangstelling heeft voor één van deze kavels, dan moet u zich inschrijven. Inschrijven kan via onderstaande link:

[Inschrijfformulier bouw kavels](#)
(beschikbaar tot en met 31 december 2025 23.59uur)

- Het inschrijfformulier (met gevraagde bijlagen) moet u uiterlijk **31 december 2025** hebben ingediend.
- Wanneer u en uw partner allebei eigenaar van de kavel willen worden, moet u gezamenlijk een digitaal inschrijfformulier invullen en indienen.
Wanneer u zich alleen inschrijft, wordt u ook alleen eigenaar van de kavel. Het is niet mogelijk om afzonderlijk in te schrijven.
- De laatste stap van uw inschrijving is de betaling van het inschrijfgeld à € 250,00 via het beveiligde iDEAL-betaalsysteem. Na betaling van het inschrijfgeld ontvangt u een ontvangstbevestiging (inclusief referentienummer) van uw inschrijving op het e-mailadres van de aanvrager. Wij adviseren u om deze ontvangstbevestiging te bewaren voor uw eigen administratie.
- Wij kunnen uw inschrijving niet in behandeling nemen wanneer:
 - uw inschrijfformulier niet volledig of niet naar waarheid is ingevuld;
 - uw inschrijfformulier de (eventuele) gevraagde bijlage(n) ontbreken;
 - uw inschrijfformulier te laat is ontvangen;
 - het verschuldigde inschrijfgeld niet is ontvangen.

Voorkeurskavel

Op het inschrijfformulier moet u aangeven voor welke kavels u belangstelling heeft. Alleen voor de opgegeven voorkeurskavels kunt u bij de toewijzing in aanmerking komen.

Het kan zijn dat het percentage kavels na het doorlopen van de beoogde groep niet wordt toegewezen en zodoende doorschuiven naar de 2^e lotingsronde.

U bent vrij in het aantal voorkeurskavels die u opgeeft.

Uitgifte en toewijzing

Over uw groepsindeling, het aantal inschrijvingen en uw nummer voor de loting, wordt u door ons geïnformeerd. Ook ontvangt u een uitnodiging voor de toewijzingsbijeenkomst.

Bij de toewijzing wordt geloot in de volgorde: A - starters, B - senioren, C - eigenaren. Bij de loting is een notaris aanwezig. Er wordt geloot totdat het aantal kavels (zie percentage hierboven) is toegewezen, of er geen voorkeuren en/of inschrijvers meer zijn.

Nadat de groepen A tot en met C aan de beurt zijn geweest, worden alle inschrijvers die niet aan de beurt zijn gekomen omdat het percentage beschikbare kavels uit hun doelgroep is bereikt in één groep ingedeeld. Er wordt opnieuw geloot. Komt u nu aan de beurt dan kunt u een keuze maken uit alle overgebleven kavels die u als voorkeur heeft opgegeven.

De daarna nog overgebleven kavels gaan in de vrije verkoop.

U kunt slechts eenmaal een keuze maken voor een kavel.

Inschrijfgeld

Het inschrijfgeld voor het in behandeling nemen van uw inschrijfformulier bedraagt € 250,00.

Het inschrijfgeld wordt terugbetaald wanneer:

- tijdens de toewijzing een keuze wordt gemaakt uit de opgegeven voorkeurkavels en daadwerkelijk tot aankoop wordt overgegaan. Terugbetaling vindt plaats nadat de notariële akte tot levering van de grond is gepasseerd;
- geen keuze meer kan worden gemaakt uit één van de opgegeven voorkeurkavels doordat deze niet meer beschikbaar zijn. Terugbetaling vindt plaats binnen twee maanden na de kaveluitgifte.

Het inschrijfgeld vervalt aan de gemeente wanneer:

- tijdens de toewijzing niet wordt overgegaan tot het maken van een keuze uit de dan nog aanwezige voorkeurkavel(s);
- alsnog, na een keuze te hebben gemaakt uit de nog beschikbare voorkeurkavels, van aankoop wordt afgezien.

Belangrijke informatie bij inschrijving en toewijzing

Wij willen nog enkele belangrijke punten onder uw aandacht brengen.

Bijzondere omstandigheden

In het uitgiftesysteem is een hardheidsclausule opgenomen die Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid geeft in zeer bijzondere gevallen af te wijken van het uitgiftesysteem.

Indien u meent dat er bij uw inschrijving sprake is van zeer bijzondere omstandigheden, dan dient u dit schriftelijk en gemotiveerd, als bijlage bij het inschrijfformulier te voegen (zie Uitgiftesysteem). Er kan door de gemeente gevraagd worden het verzoek aan te vullen met bijvoorbeeld een aanvullend (medisch) onderzoek, andere noodzakelijke rapporten of informatie.

Bouwen met medebouwer

Bij de toewijzing van kavels bestemd voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning wordt door de gemeente geen rekening gehouden met een eventuele voorkeur voor een medebouwer. Als tussen beide bouwers geen overeenstemming wordt bereikt over het gezamenlijke bouwplan, of dat een koper langere tijd op de andere koper moet wachten met de bouw, is het aan de gemeente om te bepalen om één dan wel beide kavels voor de twee-onder-een-kapwoning terug te nemen.

Indien u in aanmerking komt voor een kavel bestemd voor een twee-onder-een-kapwoning, maar voor de aangrenzende kavel geen belangstelling bestaat, gaan wij met u in overleg. Het college kan uiteindelijk besluiten de aan u toegewezen kavel terug te nemen.

Koopovereenkomst

Wanneer u in aanmerking komt voor een kavel, ontvangt u een koopovereenkomst. Hierin staan alle voorwaarden die van toepassing zijn. De modelovereenkomst voor deze uitgifte is als bijlage bijgevoegd.