

Uitgiftebrochure De Koele II in Hoonhorst – Vrije sector



Uitgifte De Koele II, Hoonhorst

9 vrije sector kavels

In De Koele II, het nieuwste woongebied van Hoonhorst, komen ruim 80 woningen - en u kunt daar straks wonen! Of je nu een starter bent, een senior, of gewoon zin hebt in een frisse woonstart, de komende jaren worden diverse kavels aangeboden.

Ben jij starter en wil je de eerste stap op de woningmarkt maken? Of bent u die eigenaar die wil doorstromen naar een levensloopbestendige woning? Wilt u straks zeggen: *"Dit is mijn huis, en ik heb het zelf mee bedacht"*? Lees dan verder!

Uitgifte kavels

Om in aanmerking te komen voor één van deze 9 woningbouwkavels voor een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning kunt u zich inschrijven van **maandag 26 januari tot en met zondag 22 februari 2026**. Het uitgiftesysteem van de gemeente Dalfsen is van toepassing. De loting vindt plaats op donderdagavond 19 maart 2026.

In deze brochure staat alle relevante informatie. Lees het goed door.
Vragen? Neem dan contact met ons op via 14 0529 of wonen@dalfsen.nl.

Planning

Datum	Procedure
26 januari tot en met 22 februari 2026	Inschrijving kavels
	Beoordelen inschrijvingen
Uiterlijk 12 maart 2026	Informer en uitnodigen inschrijvers
19 maart 2026, 19.30 uur	Kaveltoewijzing, locatie volgt
Vóór 1 april 2026	Toesturen koopovereenkomst aan kopers
	Door koper getekend retour sturen overeenkomsten 2 weken na ontvangst
	Overmaken waarborgsom binnen 2 weken na ondertekening door koper
mei/juni 2026 *	Tekenen overeenkomst en toesturen overeenkomst naar notaris door gemeente <u>zodra de grond bouwrijp is</u>
31 oktober 2026	Koper dient uiterlijk 31 oktober 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. Als deze planning niet haalbaar blijkt te zijn, kunnen bepaalde data verschoven worden. Als dit het geval is, wordt u hierover tijdig geïnformeerd.

*De verwachting is dat de grond in mei 2026 bouwrijp is. Echter zijn wij afhankelijk van de aannemers, nutspartijen en het weer. Wanneer de grond half juni niet bouwrijp opgeleverd kan worden, informeren wij de kopers hier tijdig over.

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; Onze model koopovereenkomst kunt u [hier](#) bekijken;
- 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 en 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		koopsom	
adres	oppervlakte	Incl. BTW	Type
Lage Mars 3	275 m2	€ 108.143,75	twee-onder-een-kap
Lage Mars 5	286 m2	€ 112.469,50	twee-onder-een-kap
Lage Mars 7	297m2	€ 116.795,25	twee-onder-een-kap
Lage Mars 9	307 m2	€ 120.727,75	twee-onder-een-kap
Lage Mars 11	318 m2	€ 125.053,50	twee-onder-een-kap
Lage Mars 13	328 m2	€ 128.986,00	wee-onder-een-kap
Lage Mars 15	408 m2	€ 165.382,80	vrijstaand
Lage Mars 17	517 m2	€ 209.565,95	vrijstaand
Lage Mars 19	570 m2	€ 231.049,50	vrijstaand

Koopsom op basis van de voor 2026 vastgestelde m2 prijzen.

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

- De oppervlaktes zijn indicatief. De kavels worden nog definitief ingemeten door het Kadaster. Dit kan pas als het bouwrijp maken is afgerond. Het kan voorkomen dat de oppervlakte hierdoor iets afwijkt.
- De woningen aan de zuidrand zijn met de tuinen op het zuiden georiënteerd en grenzen met de achterzijde aan het landschap. De achterste zone van de kavels is volledig vrij van bouwwerken om het beeld van een rommelige dorpsrand te voorkomen. De achterzijde van de tuinen wordt landschappelijk ingepast met een strook van 5m met groene opgaande beplanting grenzend aan de kavels. Deze groene inpassing is transparant genoeg om het uitzicht vanaf de percelen te garanderen, en dicht genoeg om een nette, groene overgang te maken naar het omliggende open landschap.

*Tekst uit: De Koele || - Hoonhorst | Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteit | December 2024
pagina 34*

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.

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 bouw kavels = 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.

Omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan

U heeft een bouwka­vel op het oog: uw droom­plek voor een droom­woning. Maar wat mag u daar bouwen? Hiervoor heeft u het om­ge­vings­plan, voor­heen bestemmings­plan nodig. Voor deze wijk is dat het op dit moment geldende ‘Chw bestemmings­plan Kernen gemeente Dalfsen 2022’. In dit plan 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 voor een bouw­kavel de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

U kunt het bestemmings­plan bekijken op <https://omgevingswet.overheid.nl/>. Zoek de locatie van de kavel en klik deze aan. Kies dan in het linker menu het geldende plan ‘Chw bestemmings­plan Kernen gemeente Dalfsen 2022’, dan ziet u rechts de belangrijkste informatie. Ook de bijbehorende regels vindt u rechts op deze pagina.

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. Bekijk hier het [Stedenbouwkundig plan en beeld­kwaliteits­plan De Koele II](#).

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 De Koele II 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.

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 mee­ont­wer­pen.

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!
- 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

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 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 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 [Energieloket van 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.

Groen

Groen zorgt voor een gezonde leefomgeving, verminderd hitte en geluid en draagt bij aan een goed klimaat. Planten, bloemen en bomen trekken insecten en vogels en andere dieren aan dat helpt voor biodiversiteit. Ook zorgt groen voor een betere afwatering van regenwater en voorkomt het wateroverlast bij hevige regenval. In de wijk wordt door de gemeente veel aandacht besteed aan groen in de openbare ruimtes. Ook u als koper kunt hier aan bijdragen. Denk aan een groene erfafscheiding of gras of beplanting in plaats van bestrating in uw tuin.

Achtertuinten zuidrand

De aangeboden bouw kavels liggen aan de zuidrand van de wijk. Deze zuidrand grenst aan het landschap en vormt daarmee een overgangsgebied. In het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan De Koele II zijn voorwaarden opgenomen voor het gebruik en de inrichting van de achterste strook van deze kavels. Zo mag de laatste 5 meter van uw bouw kavel niet worden bebouwd en moet de erfafscheiding aan de achterzijde van uw kavel een haag zijn, die op eigen terrein, minimaal 0,25 meter uit de erf grens, aangeplant wordt.

Kijk voor meer informatie op de pagina's 34 t/m 38, 43 en 50 van het [Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan De Koele II](#).

In de koopovereenkomst wordt hiervoor een artikel opgenomen.

De openbare ruimte achter de kavelgrens wordt door de gemeente ingericht en onderhouden.

Grond doorspitten

In verband met het ophogen van de kavels adviseren wij om het perceel goed door te spitten tot de vaste grond. Zo zorgt u ervoor dat het water goed kan infiltreren en voorkomt u wateroverlast bij hevige regen.

Schade aan eigendommen

Bij de bouw werkzaamheden 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.

Aandachtspunten:

- 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.

[Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020 | Lokale wet- en regelgeving](#)

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.

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 verharderen.

De gemeente is niet aansprakelijk voor wateroverlast op uw kavel.

Inschrijving

Uitgiftesysteem | Gemeente Dalfsen

Het uitgiftesysteem van de gemeente is van toepassing op de uitgifte van deze kavels. Dit betekent dat u zich moet inschrijven om voor een kavel in aanmerking te komen. Via een loting door de notaris wordt de volgorde bepaald.

Vanaf **maandag 26 januari 2026** kunt u zich inschrijven voor de 9 woningbouwkavels in De Koele II. 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.

Het volledige uitgiftesysteem kunt u bekijken op onze website: [Uitgiftesysteem | Gemeente Dalfsen](#).

Doelgroepen

De 9 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 <https://www.dalfsen.nl/uitgiftesysteem> als volgt bestemd voor de doelgroepen:

- | | | |
|--------------|-----|------------|
| A. Starters | 40% | = 4 kavels |
| B. Senioren | 30% | = 2 kavels |
| C. Eigenaren | 30% | = 3 kavels |

Digitaal inschrijven

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

www.dalfsen.nl/dekoele2vrijesector

(beschikbaar tot en met zondag 22 februari 2026 23.59 uur)

- Het inschrijfformulier (met gevraagde bijlagen) moet u uiterlijk **zondag 22 februari 2026** 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(s)

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.

Alleen of samen inschrijven

Wanneer u als koppel samen eigenaar wilt worden van de kavel, moet u zich samen inschrijven.

Als u zich alleen inschrijft, wordt u ook alleen eigenaar van de kavel.

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 voorkeurekavels 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 voorkeurekavels 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 voorkeurekavel(s);
- alsnog, na een keuze te hebben gemaakt uit de nog beschikbare voorkeurekavels, van aankoop wordt afgezien.

Goed om te weten

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.

Type woning

Op de kavels met de toekomstige adressen Lage Mars 3, 5, 7, 9, 11 en 13 worden twee-onder-een-kap woningen gebouwd. De adressen Lage Mars 15, 17 en 19 zijn beschikbaar voor een vrijstaande woning.

U bent op deze kavel vrij uw eigen bouwplan te realiseren door een door u gekozen aannemer.

Komt u voor een twee-onder-een-kapwoning in aanmerking dan gaat u, samen met uw medebouwer, aan de slag met gezamenlijk bouwplan.

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.

Verkavelingsplan of stedenbouwkundig plan

Op basis van het bestemmingsplan is het woongebied uitgewerkt en ingedeeld in een verkavelingsplan: welke type woning kan waar komen? Dit plan geeft een indruk van hoe een wijk eruit kan komen te zien. Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan past, kan dit zonder uitgebreide planologische procedures. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat kavels voor vrijstaande woningen worden herverkaveld naar twee-onder-een-kapkavels of huurwoningen.

Bekijk hier het [Stedenbouwkundig plan](#).

Vervreemdingsbeperking

De koper mag de bouwkaaf niet verkopen, verhuren of verpachten aan iemand anders binnen zeven jaar na de overdracht (datum waar op de akte bij de notaris is getekend), tenzij de gemeente hiervoor schriftelijk toestemming geeft. Als de koper zich niet aan deze regels houdt, moet hij een boete van maximaal € 50.000 betalen aan de gemeente. Deze boete daalt lineair in 7 jaar naar nul. Bij woningen met een totaal woonoppervlak van minder dan 75 m2 is de boete gehalveerd naar maximaal € 25.000.

Starterslening

De starterslening is beschikbaar voor nieuwbouwwoningen. Het maximum te lenen bedrag bedraagt € 35.000,-. Informatie hierover vindt u op onze website [Starterslening | Gemeente Dalfsen](#)

Overdracht kavel en start bouw

De overdracht van de kavels kan plaatsvinden nadat:

- de werkzaamheden van het bouwrijp maken gereed zijn;
- de kavels kadastraal zijn ingemeten (definitief of met voorlopige kadastrale grenzen).

De bouw kan starten als:

- de kavels door iedereen zijn afgenomen;
- de vergunning voor de bouw van de woningen is verleend.

“Samen maken wij wonen persoonlijk. Doe mee en geef vorm aan jouw ideale huis.”

Vragen? Stel ze gerust!

E: wonen@dalfsen.nl

T: 14 0529

Disclaimer: de informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen er onvolkomenheden voorkomen. Alle gegevens zijn onder voorbehoud van wijzigingen en fouten. De getoonde afbeeldingen van de woningen zijn artist impressions en dienen uitsluitend ter illustratie. Er kunnen geen rechten aan deze brochure worden ontleend.