

Uitgiftebrochure Waterinkweg - Lemelerveld - 7 kavels vrije sector mei 2026



Uitgifte Waterinkweg, Lemelerveld

7 vrije sector kavels

Aan de rand van Lemelerveld ontstaat een ruime nieuwe wijk, Waterinkweg. Met circa 206 woningen wordt het een mix van sociale huur, betaalbare koop en vrije sector, waarbij er ook oog is voor starters op de woningmarkt. Een groene, duurzame wijk met autoluwe straten en voorzieningen die ontmoeting stimuleren.

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? Lees dan verder!

Uitgifte kavels

Om in aanmerking te komen voor één van deze 7 woningbouwkavels voor een twee-onder-een-kap woning of vrijstaande woning kunt u zich inschrijven van **maandag 4 mei tot en met zondag 24 mei 2026**.

Het uitgiftesysteem van de gemeente Dalfsen is van toepassing.

De loting vindt plaats op donderdagavond 18 juni 2026.

In deze brochure staat alle relevante informatie. Lees de informatie goed door.

Vragen? Neem dan contact met ons op per e-mail via: wonen@dalfsen.nl of telefonisch via: 14 0529.

Planning

Datum	Procedure
4 mei tot en met 24 mei 2026	Inschrijving kavels
	Beoordelen en controleren inschrijvingen
Uiterlijk 11 juni 2026	Informereren en uitnodigen inschrijvers
18 juni 2026, 20.30 uur	Kaveltoewijzing, Zaal Reimink te Lemelerveld
Vóór 4 juli 2026	Toesturen koopovereenkomst aan kopers
	Door koper getekend retour sturen overeenkomsten 2 weken na ontvangst
	Overmaken waarborgsom binnen 2 weken na ondertekening door koper
eind december 2026 / januari 2027*	Tekenen overeenkomst door de gemeente Dalfsen en toesturen overeenkomst naar notaris door gemeente <u>zodra de grond bouwrijp is</u>
1 maart 2027	Koper dient uiterlijk 1 maart 2027 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 eind december 2026/januari 2027 bouwrijp is. Echter zijn wij afhankelijk van de aannemers, nutspartijen en het weer. Wanneer de grond eind december niet bouwrijp opgeleverd kan worden, informeren wij de kopers hier tijdig over.

Informatie bestemmingsplan Waterinkweg

Het bestemmingsplan Waterinkweg is door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen dit besluit zijn beroepschriften ingesteld bij de Raad van State. Hierdoor is het bestemmingsplan in werking getreden. Het plan is echter nog niet onherroepelijk. De Raad van State zal op een later moment uitspraak doen over de ingediende beroepschriften. Omdat de uitspraak van de Raad van State nog moet volgen, bestaat de mogelijkheid dat het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk wordt aangepast of vernietigd. Wij achten die kans beperkt, met name voor de kavels die op dit moment worden uitgegeven, maar hierover kunnen geen garanties worden gegeven.

Het instellen van beroep schort de werking van het bestemmingsplan niet op. Dit betekent dat het plan van kracht is, dat vergunningen kunnen worden verleend en dat bouwactiviteiten zijn toegestaan. Mocht de uitspraak van de Raad van State gevolgen hebben voor het bestemmingsplan, dan zullen de mogelijke consequenties daarvan in overleg worden beoordeeld.

Wij houden de kopers van de kavels uiteraard op de hoogte over de stand van zaken.

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 (nadat de grond bouwrijp is, 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;

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.

- 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;
- Houd er rekening mee dat de hypotheekverstrekker tijd nodig heeft voor het regelen van uw financiering;
- De kavel wordt, indien mogelijk, voor de overdracht definitief ingemeten. De oppervlakte kan iets afwijken van wat in deze brochure en de overeenkomst staat. Is dit niet mogelijk, dan leveren wij de kavel met voorlopige kadastrale grenzen. Een definitieve meting vindt dan later plaats.

Kavelinformatie

Toekomstig adres	Oppervlakte	Koopsom Inclusief BTW	Type
Grutto 1	302 m2	€ 118.761,50	twee-onder-een-kap
Grutto 3	302 m2	€ 118.761,50	twee-onder-een-kap
Steenuil 3	584 m2	€ 236.724,40	vrijstaand
Steenuil 5	526 m2	€ 213.214,10	vrijstaand
Steenuil 7	510 m2	€ 206.728,50	vrijstaand
Waterinkweg 41	579 m2	€ 234.697,65	vrijstaand
Waterinkweg 41A	622 m2	€ 252.127,70	vrijstaand

Koopsom op basis van de voor 2026 vastgestelde m2 prijzen.

Een overzichtstekening van de kavels vindt u onderaan [deze pagina](#) (bij het kopje Documenten).

- De oppervlakttes 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 adressen zijn voorlopige adressen. Na vergunningverlening ontvangt de koper een definitief huisnummerbesluit.

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 Waterinkweg d.d. 16-03-2026'. 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 Waterinkweg d.d. 16-03-2026', dan ziet u rechts de belangrijkste informatie. Ook de bijbehorende regels vindt u rechts op deze pagina.

Als onderdeel van het bestemmingsplan (omgevingsplan) is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit plan geeft randvoorwaarden voor het uiterlijk van de woning. Denk aan de kleur stenen en dakpannen, vormgeving en erfafscheidingen. Bekijk hier het [beeldkwaliteitsplan Waterinkweg](#).

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 Waterinkweg 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 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!
- 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 2026/2027 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

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.

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, vermindert 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 hieraan bijdragen. Denk aan een groene erfafscheiding of gras of beplanting in plaats van bestrating in uw tuin.

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 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.

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 erfgrens 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 erfgrens 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 hieronder: Aanleg van een uitweg (inrit) bij nieuwbouwlocaties.

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 erfgrens 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 erfgrens en juiste hoogte van uw uitweg op de openbare weg kunt u informatie opvragen bij een medewerker openbare ruimte.

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.

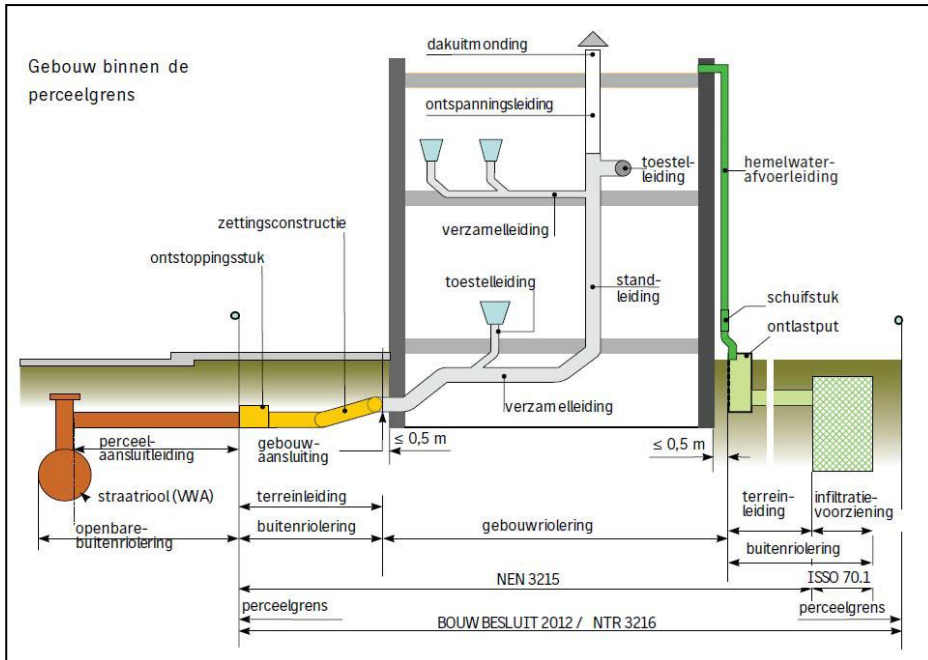
Voor de vuilwaterbuis kunt u een riolaansluiting aanvragen via de website van de gemeente www.dalfsen.nl.

De erfafscheidingsput wordt beschikbaar gesteld door de gemeente Dalfsen en is geplaatst in de bouwrijpmaakfase. De exacte locatie van de put 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]

Huisaansluitingen

Ook in de gemeente Dalfsen staat het stroomnet onder druk. Bestaande woningen houden gewoon stroom, maar het realiseren van nieuwe of zwaardere aansluitingen kan lastiger zijn. Dit geldt voor woningen, bedrijven en voorzieningen. Daarom gelden er landelijke prioriteringsregels voor elektriciteit, vastgesteld door de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Let op: alle nieuwe aanvragen voor een aansluiting die vanaf 1 juli worden ingediend komen op een wachtlijst. Het kan lang duren voordat er ruimte op het stroomnet beschikbaar is en een aansluiting daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit kan gevolgen hebben voor de planning van de bouw en bewoning van uw kavel.

Op dit moment komt nieuwe informatie over de regels rondom het aanvragen van stroom stap voor stap beschikbaar via onder andere Enexis. Meer uitleg vindt u via: [Netcongestie | Gemeente Dalfsen](#)

De informatie op onze website wordt bijgewerkt indien er meer bekend is.

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 4 mei 2026** kunt u zich inschrijven voor de 7 woningbouwkavels Waterinkweg te Lemelerveld. 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 voorkeurekavel(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 7 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% | = 3 kavels |
| B. Senioren | 30% | = 2 kavels |
| C. Eigenaren | 30% | = 2 kavels |

Digitaal inschrijven

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

[Inschrijfformulier vrije sector Waterinkweg](#)

Het inschrijfformulier (met gevraagde bijlagen) moet u uiterlijk **zondag 24 mei 2026 om 23.59 uur** 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 u allebei 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.

Voorkeurekavel(s)

Op het inschrijfformulier moet u aangeven voor welke kavels u belangstelling heeft. Alleen voor de opgegeven voorkeurekavels kunt u bij de toewijzing (en een eventuele reservelijst) 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 voorkeurekavels die u opgeeft.

Alleen of samen inschrijven

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

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

Inschrijven voor één project

De uitgifte voor de 12 CPO-woningen Waterinkweg (voor starters) start ook op 4 mei 2025. U kunt zich slechts voor één uitgifte tegelijk inschrijven. Het is dus niet mogelijk om u in te schrijven voor meerdere uitgiftes. Als starter moet er, bij belangstelling voor beide uitgiftes, een keuze worden gemaakt: CPO óf de vrije sector Waterinkweg. Denk voor het inschrijven goed na voor welke uitgifte u kiest. Wij controleren de inschrijvingen hier ook op.

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. Kunt u niet meer kiezen? Dan komt u op de reservelijst.

De daarna nog overgebleven kavels gaan in de vrije verkoop.

U kunt slechts eenmaal een keuze maken voor een kavel.

In geval van een onverwachte situatie tijdens de loting

Mocht kort voor, tijdens of na de loting blijken dat er onduidelijkheden of fouten zijn ontstaan – bijvoorbeeld wanneer een inschrijving niet in de procedure lijkt te zijn meegenomen – dan beschouwen wij dit als onvoorzien en als overmacht. De aanwezige notaris bepaalt in dat geval ter plaatste hoe we verder handelen. Waar mogelijk wordt direct een oplossing geboden; lukt dat niet, dan komen wij hier zo snel mogelijk bij alle betrokkenen schriftelijk op terug. Dit kan betekenen dat op een later moment de loting opnieuw gedaan moet worden of wordt voortgezet. Er kunnen dan geen rechten worden ontleend aan een eerdere lotingsuitslag.

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

De volgende kavels met de toekomstige (voorlopige) adressen zijn beschikbaar voor een twee-onder-een kap woning:

- Grutto 1;
- Grutto 3.

De volgende kavels met toekomstige (voorlopige) adressen zijn beschikbaar voor een vrijstaande woning:

- Steenuil 3;
- Steenuil 5;
- Steenuil 7;
- Waterinkweg 41;
- Waterinkweg 41A.

U bent op deze kavels 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 te vinden op de uitgiftepagina onder het kopje 'Documenten'.

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 Waterinkweg](#)

Vervreemdingsbeperking

De koper mag de bouwkavel 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 uw ideale huis.”

Vragen? Stel ze gerust!

E: wonen@dalfsen.nl

T: 14 0529