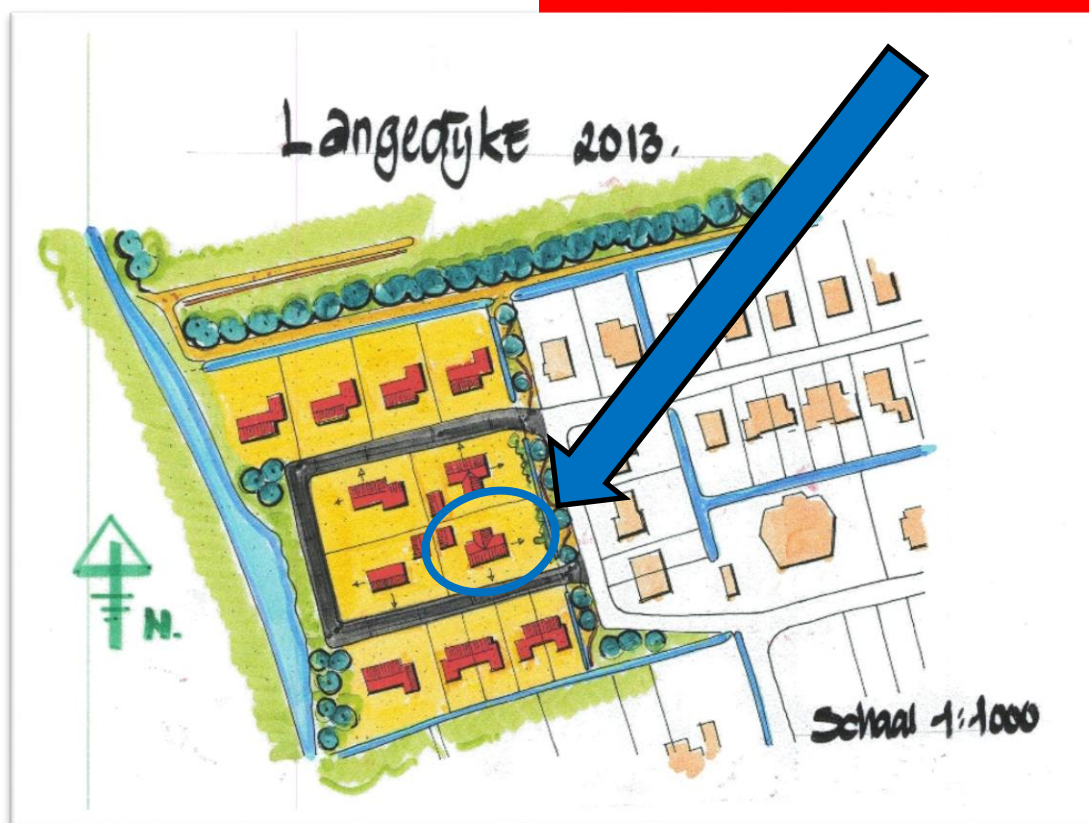


VERKOOPBROCHURE

bouwkavel

Meester van der Waldijk 1 te Langedijke



gemeente

ooststellingwerf

Cluster Ruimte en Economie | Afdeling Grondzaken
T. 14 0516 | E. grondverkoop@ooststellingwerf.nl

INHOUDSOPGAVE

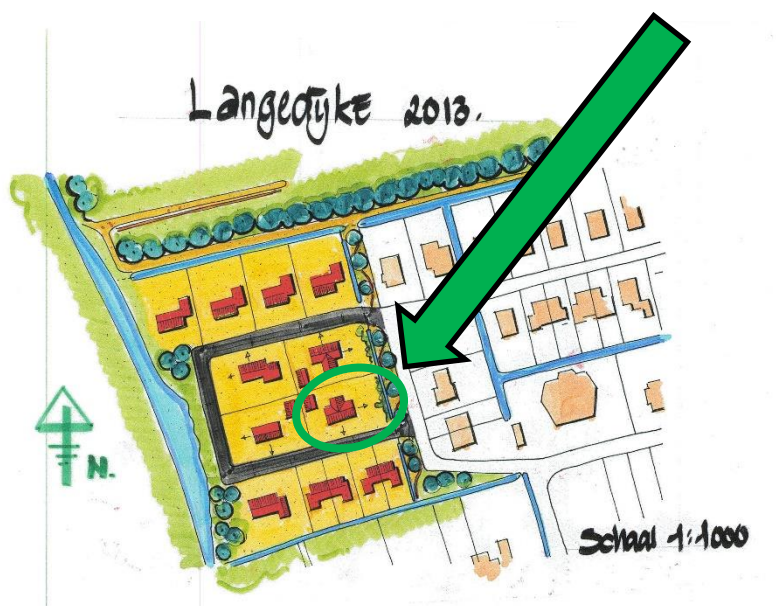
1.	INTRODUCTIE	2
2.	DE LOCATIE	2
3.	RANDVOORWAARDEN	3
4.	KAVELPRIJZEN	4
5.	WIJZE VAN KAVELUITGIFTE	5
6.	CONTACT	8
7.	BIJLAGEN	8
	BIJLAGE 1. VERKOOPKAART MEESTER VAN DER WALDIJK TE LANGEDIJKE	9
	BIJLAGE 2. KADASTRALEKAART MEESTER VAN DER WALDIJK TE LANGEDIJKE	11
	BIJLAGE 3. VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN	13
	BIJLAGE 4. PROJECTGERICHTE WELSTANDCRITERIA	15
	BIJLAGE 5. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN	17
	BIJLAGE 6. CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST	18
	BIJLAGE 7. INSCHRIJFFORMULIER	19

1. INTRODUCTIE

In 2013 is er aan de Meester van der Waldijk in Langedijk gestart met de realisatie van in totaal 13 woningen. Hiervan zijn er inmiddels 12 gerealiseerd. Om meerdere redenen is er nog één (1) kavel beschikbaar, bestemd voor het bouwen van een vrijstaande woning. Met de verkoop van deze bouwkvael en realisatie van een woning wordt dit nieuwbouwplan in Langedijk afgerond.

2. DE LOCATIE

Langedijk is het kleinste dorp van de Gemeente Ooststellingwerf en telt ongeveer 300 inwoners. Het uitbreidingsplan is gunstig gelegen in een bosrijke omgeving en ligt op circa 2 kilometer afstand van Oosterwolde en Appelscha, en op steenworp afstand van natuurgebied “Het Drents-Friese Wold”.



Bouwkavel 5 is gelegen aan de Meester van der Waldijk 1, is kadastraal bekend als Makkinga, I, nummer 1121 en heeft een oppervlakte van 767 m². De kavel is aangegeven op de in deze verkoopbrochure opgenomen verkoopkaart en kadastrale kaart (bijlagen 1 & 2).

3. RANDVOORWAARDEN

De bouwka­vel valt binnen het onherroepelijke bestemmingsplan Woningbouw Langedijke. Dit plan is vastgesteld door de raad op 17 september 2013. Naast de bestemmingsplanvoorschriften en wettelijke regels met betrekking tot de bouw van een woning, zijn er enkele aanvullende voorwaarden van toepassing op de te realiseren bebouwing.

Aansluiting op nutsvoorzieningen en riool

De koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de aansluiting van het woonperceel op de nutsvoorzieningen. Gezien de enorme wachttijden en de beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet is het een pré om deze aanvraag bij Liander per omgaande te doen zodra de koop van een kavel een feit is.

De hoofdriolering voor de vuil- en hemelwaterafvoer ligt in de openbare ruimte. De koper dient de riolering in het woonperceel zelf en voor eigen rekening aan te leggen. De aansluiting in het openbaar gebied op de hoofdriolering geschiedt door de gemeente.

Vorm en materiaalgebruik

Met het oog op de inpassing van de bebouwing in de omgeving, is er een aantal voorwaarden opgesteld met betrekking tot de vorm en het materiaalgebruik dat van toepassing is op deze bouwka­vel. Het door de koper te ontwikkelen bouwplan moet passen binnen de gestelde ruimtelijke kaders van het onherroepelijke bestemmingsplan Woningbouw Langedijke. Dit bestemmingsplan is raadpleegbaar op: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Alvorens een aanvraag voor de omgevingsvergunning kan worden ingediend, dient koper met de afdeling VTH (Vergunning Toezicht en Handhaving) van de gemeente overleg te plegen over het bouwplan. Indien het plan naar oordeel van de gemeente voldoet aan de gestelde voorwaarden, kan de koper de aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen.

Aanvullende voorwaarden

In de koopovereenkomst worden naast bovenstaande ook nog enkele aanvullende voorwaarden opgenomen zoals onder meer de verplichting tot bebouwing van de kavel en de zelfbewoningsplicht gedurende een termijn van 4 jaren.

4. KAVELPRIJZEN

De bouwkavel wordt aangeboden tegen de hieronder aangegeven prijs. Deze prijs is exclusief 21% BTW en exclusief notariskosten voor de levering van de grond (kosten koper). De genoemde prijs betreft een vaste prijs en is niet voor onderhandeling vatbaar.

Kavelprijs

Kavelnummer	Type kavel	Oppervlakte m ² ¹	Kavelprijs excl. BTW
Nr. 5	Vrijstaand	767	€ 111.415,-

¹ Vermelde m² kunnen in werkelijkheid afwijken

5. WIJZE VAN KAVELUITGIFTE

Van 5 juli tot en met 28 augustus 2023 om 12:00 uur heeft de gemeente Ooststellingwerf iedere gegadigde een gelijke kans gegeven om zich in te schrijven aan de Meester van der Waldijk 1 te Langedijke. De bouwka­vel is gegund en teruggegeven. Er staan geen gegadigden op de wachtlijst. Dit betekent dat de bouwka­vel hierbij opnieuw wordt aangeboden. Aan de gegadigde die zich het eerst inschrijft wordt de bouwka­vel toegewezen.

Hieronder leest u het protocol van onze kaveluitgifte zoals dit zal worden toegepast.

1. De inschrijving

- 1) De wens om in aanmerking te komen voor de kavel kan kenbaar gemaakt worden door het invullen van een hiervoor bestemd inschrijfformulier. Deze is raadpleegbaar op de website van de gemeente Ooststellingwerf ([Home | Gemeente Ooststellingwerf](#))
- 2) Het inschrijfformulier dient volledig te zijn ingevuld en kan uitsluitend worden ingediend digitaal per mail via grondverkoop@ooststellingwerf.nl.
- 3) U ontvangt per e-mail een bevestiging van de inschrijving en/ of u de eerste bent die zich heeft ingeschreven voor de bouwka­vel.
- 4) De bouwka­vel wordt toegewezen aan de gegadigde waarvan het volledige inschrijfformulier als eerste ontvangen.

2. Inschrijfvoorwaarden

- 1) Alleen de volledig, correct en leesbaar ingevulde inschrijfformulieren worden geaccepteerd. Inschrijfformulieren die niet volledig zijn ingevuld zijn ongeldig en worden niet in behandeling genomen.
- 2) Aan de inschrijving kan uitsluitend door natuurlijke personen met een minimumleeftijd van 18 jaar op de datum van de loting worden deelgenomen ten behoeve van zelfbewoning.
- 3) Ten behoeve van een (te vormen) huishouden mag slechts één inschrijfformulier worden ingediend. Onder huishouden wordt mede verstaan elke samenlevingsvorm als een huwelijk, geregistreerd partnerschap, duurzaam ongehuwd samenleven. Samenwoners, geregistreerd partner of gehuwden die samen een kavel willen kopen, dienen gezamenlijk één inschrijfformulier in te vullen. Indien meerdere inschrijvingen per te vormen huishouden worden ingediend is de gemeente gerechtigd om alleen de eerste ontvangen inschrijving in de loting te betrekken en worden de overige inschrijvingen uitgesloten van de loting. De desbetreffende gegadigde zal hiervan door de gemeente op de hoogte worden gesteld.
- 4) Het inschrijfformulier is persoonsgebonden. Het is niet mogelijk om de rechten uit de inschrijving/koopovereenkomst over te dragen aan een ander.

- 5) Geïnteresseerde(n) dienen (op vraag) een geldig legitimatiebewijs te tonen.
- 6) Bibob-onderzoek:

Indien uit een eventueel door de gemeente Ooststellingwerf uit te voeren Bibob-onderzoek blijkt dat er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of doen vermoeden dat een inschrijver in relatie staat tot strafbare feiten, dan kan de gemeente:

 - a. een inschrijving ongeldig verklaren;
 - b. een toewijzing intrekken

3. Keuze en kopen van de bouwkaavel

- 1) De aanvaarding van de kavel is niet vrijblijvend en kan niet worden herroepen behoudens het voorbehoud van financiering. De betrokkene ondertekent - binnen vijf werkdagen na definitieve toewijzing - een definitieve koopovereenkomst. Een concept-koopovereenkomst voor de desbetreffende kavel is als bijlage separaat beschikbaar gesteld en raadpleegbaar via de website.
- 2) Nadat een gegadigde de toegewezen kavel heeft aanvaard ontvangt gegadigde een koopovereenkomst.

4. Kavelprijs

- 1) Specifieke informatie over de kavel staat uitgebreid beschreven in deze verkoopbrochure. Het gaat hier om één (1) kavel voor het bouwen van een vrijstaande woning. De grondprijs is vast en niet onderhandelbaar.
- 2) Alle genoemde prijzen voor de kavel zijn exclusief omzetbelasting en kosten koper, tenzij anders staat vermeld.
- 3) De kavelprijs, zoals vermeld in deze verkoopbrochure, is van te voren vastgesteld op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondprijzen 2022-2026.

5. Zelfbewoningsplicht

- 1) Alleen de ingelote gegadigde mag de (zelf)bouwkaavel kopen en dient deze gedurende vier (4) jaren zelf te bewonen zoals vastgelegd in de algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Ooststellingwerf.
- 2) De verkoop van de (zelf)bouwkaavel voor het verstrijken van de termijn van de zelfbewoningsplicht is niet toegestaan op straffe van betaling van het in de algemene voorwaarden voor de verkoop van registergoederen door de gemeente Ooststellingwerf genoemde boetebedrag.

6. Koopovereenkomst

- 1) De koopovereenkomst wordt door de koper ondertekend en door de gemeente ondertekend. De volledig ondertekende koopovereenkomst wordt aan de koper toegezonden. De datum van ondertekening gemeente geldt als datum van het tot stand komen van de koopovereenkomst en de start van de zes (6) maanden termijn voor inroepen voorbehoud van financiering.
- 2) Indien het voorbehoud niet is ingeroepen wordt de kavel binnen de zes (6) maanden termijn geleverd (akte van levering) en is de koop daarmee afgerond.

7. Ontbindende voorwaarde | voorbehoud van financiering

- 1) De koopovereenkomst kan, uiterlijk binnen zes (6) maanden na ondertekening door de gemeente, door de kandidaat-koper worden ontbonden, indien de kandidaat-koper voor de financiering van zowel de kavel als de hierop te bouwen woning geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen.
- 2) Onder bankinstelling wordt in dit artikel verstaan: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De partij die ontbinding inroept, dient dit goed gedocumenteerd en per aangetekende brief te doen. Indien de koper de ontbinding wil inroepen vanwege het (tijdig) ontbreken van een financiering als hiervoor bedoeld, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' bedoeld, dat ten minste twee afwijzingen van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan de gemeente zijn voorgelegd. Enkel op hiervoor beschreven wijze is de koper van deze koopovereenkomst bevrijd.
- 3) Indien de kandidaat-koper de ontbinding inroept, staat het de gemeente vrij om de betreffende bouwka­vel aan de eerst volgende kandidaat-koper van de reservelijst toe te wijzen. De betaalde vergoedingen, renteverlies en gemaakte kosten worden niet door de gemeente gerestitueerd.

8. Onvoorziene omstandigheden

Mochten zich omstandigheden voordoen waarin deze procedure niet voorziet dan beslist het college.

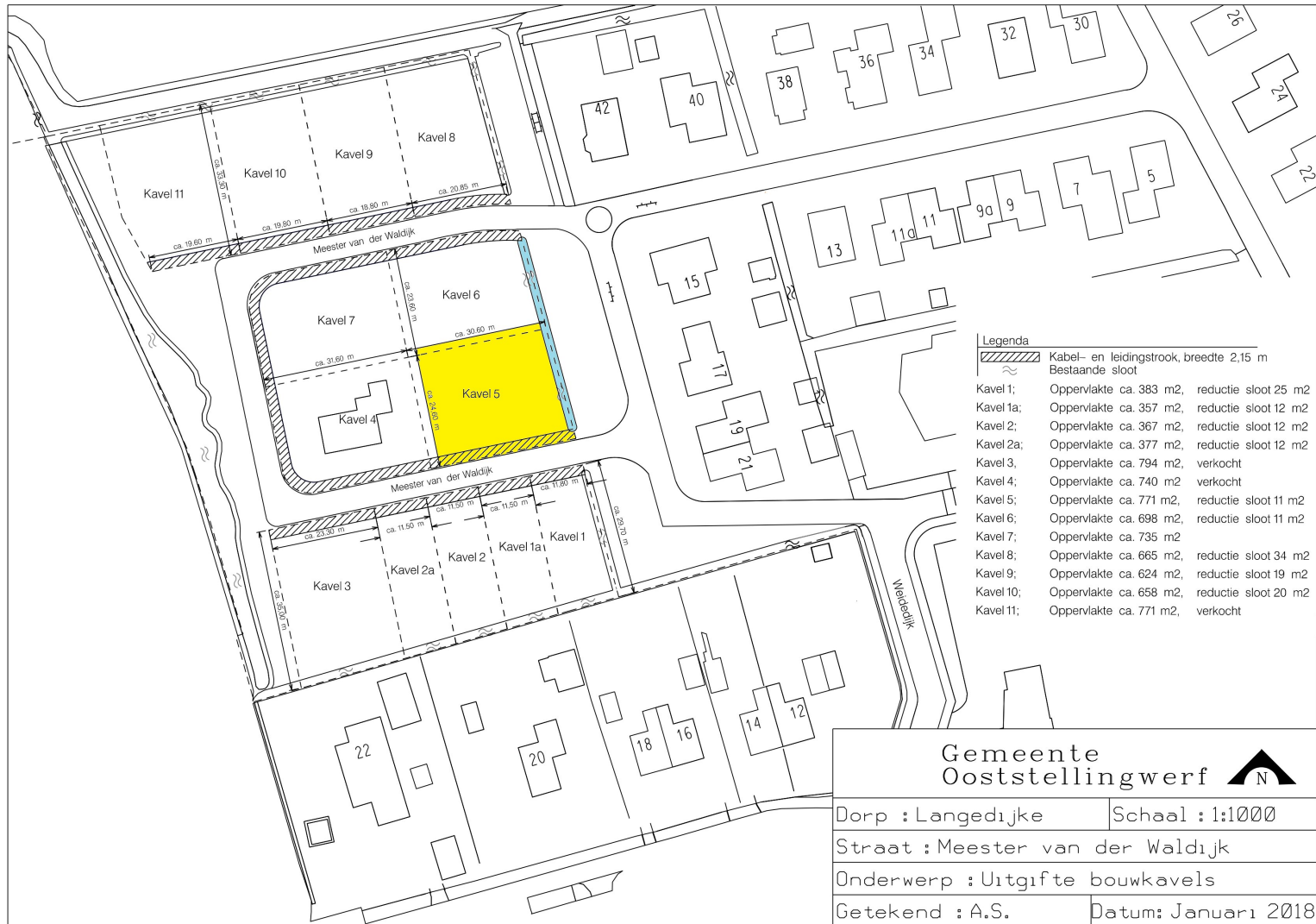
6. CONTACT

Bent u geïnteresseerd in de aankoop van deze kavel aan de Meester van der Waldijk 1 in Langedijke of wenst u nadere informatie te ontvangen? Dan kunt u zich of officieel inschrijven of bij vragen contact opnemen met een medewerker van de afdeling grondzaken, telefonisch via 14 0516 of via e-mailadres grondverkoop@ooststellingwerf.nl.

7. BIJLAGEN

Bijlage 1	: Verkoopkaart
Bijlage 2	: Kadastrale kaart
Bijlage 3	: Verbeelding bestemmingsplan
Bijlage 4	: Projectgerichte welstandcriteria
Bijlage 5	: Algemene verkoopvoorwaarden (<i>separaat</i>)
Bijlage 6	: Concept-koopovereenkomst (<i>separaat</i>)
Bijlage 7	: Inschrijfformulier (<i>separaat</i>)

***BIJLAGE 1. VERKOOPKAART MEESTER VAN DER
WALDIJK TE LANGEDIJKE***



Gemeente Ooststellingwerf



Dorp : Langedijkse

Schaal : 1:1000

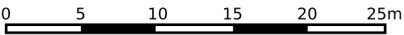
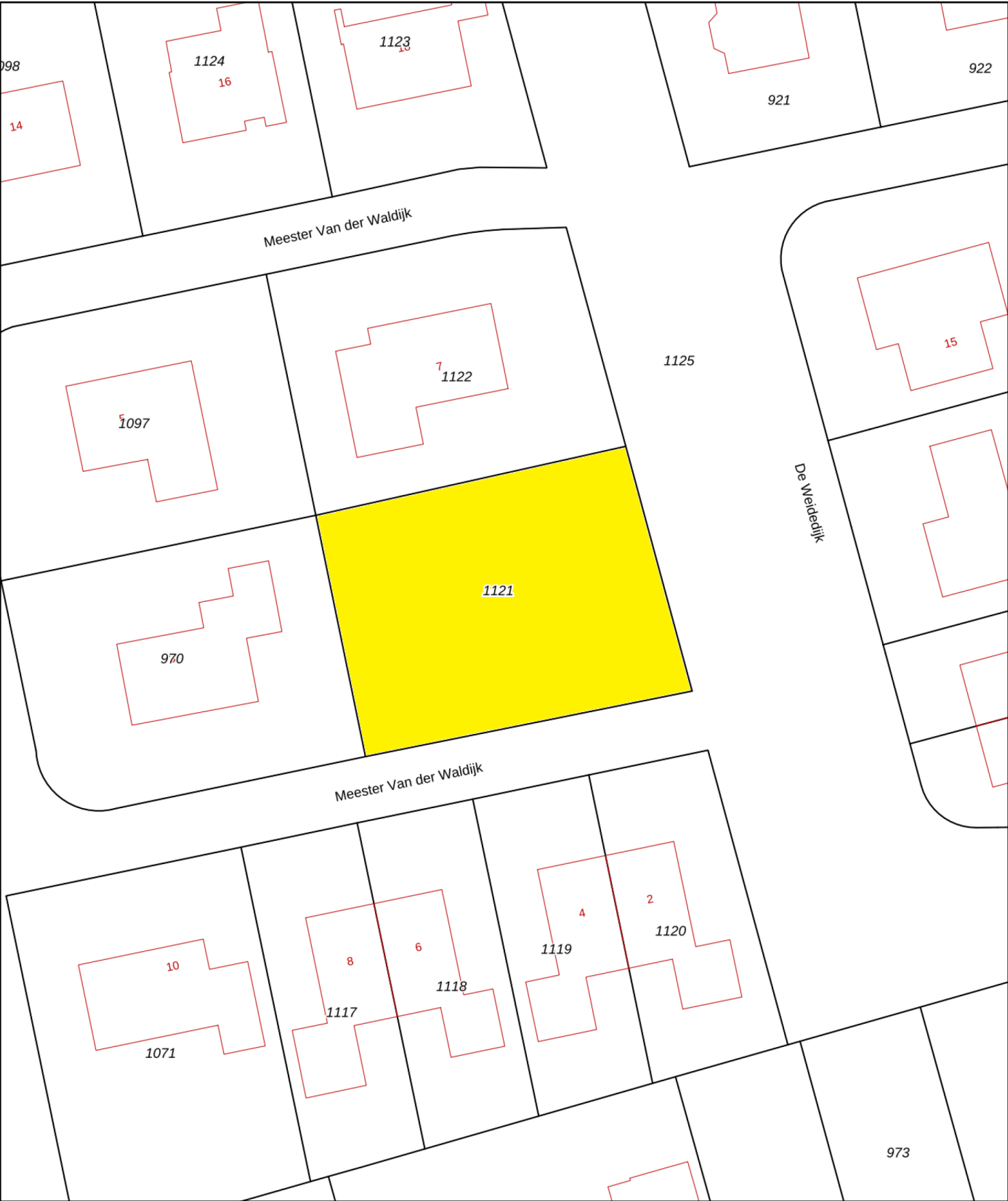
Straat : Meester van der Waldijk

Onderwerp : Uitgifte bouwkavels

Getekend : A.S.

Datum: Januari 2018

***BIJLAGE 2. KADASTRALEKAART MEESTER VAN
DER WALDIJK TE LANGEDIJKE***



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Makkinga

I

1121

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juni 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BIJLAGE 3. VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN



LEGENDA

Plangebied

Bestemmingen

Groen

Water

Woongebied

bouwvlak

maatvoeringsvlak

maximum aantal wooneenheden

gevellijn

Verklaring

gegevens GBKN

Gemeente OOSTSTELLINGWERF

Bestemmingsplan woningbouw Langedijke 2012

Verbeelding

datum:	01-05-2013
schaal:	1 : 1000
status:	ontwerp
projectnr.:	180.00.11.31.00
gezien:	g.g.
NL.IMRO.0085.BpWbouwLdijke2012-ON01	

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Postbus 274, 9400 AG Assen t 0592 316 206 e assen@bugelhajema.nl
w www.bugelhajema.nl

***BIJLAGE 4. PROJECTGERICHTE
WELSTANDCRITERIA***

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA WOONUITBREIDINGSPLAN LANGEDIJKE

Onderwerp:	Criteria:
Plaatsing	Afstand tot de straat: zie verbeelding op situatietekening (bijlage 1). Woningen vrijstaand en halfvrijstaande woningen. Woningen zijn gericht (noklijn) in langsrichting op de weg, met dakvlakken op de zuiden (duurzame energie). Losse bijgebouwen, aan- en uitbouwen ondergeschikt: situeren achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
Hoofdvorm	1 bouwlaag met kap, overwegend zadeldaken. Woningen een krijgen een symmetrische opzet. Dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°. Vrijstaande woningen middelgroot, breedte: tussen de 10 en 12 meter, blokjes van 2 woningen 12 meter breed. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn in het algemeen ondergeschikt. Goothoogte maximaal 3.5 m¹. De massaopbouw enkelvoudig, enkele woning samengesteld. Vorm van de woning is kantig.
Aanzicht	Hoekwoningen tweezijdig oriënteren. Woningen duidelijk richten naar de openbare ruimte, → pijltje op situatietekening (bijlage 1). De geleding van de gevels evenwichtig, onderling mogelijk wisselend. Compositie: traditioneel, bij vrijstaande woningen geschakeerd. Geen inpandige balkons over de hele breedte van de gevel. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen in het algemeen ondergeschikt op achtererf.
Opmaak	Woningen met aan- uit dan wel bijgebouwen in metselwerk kleur rood, dakpannen antraciet. Kleuren passend in de kleurschakering steen- panmonsters te bekijken op het gemeentehuis (cluster vergunningen). Vrijstaande bijgebouwen eventueel in hout uitvoeren. Garagedeuren en eventuele houten bergingen schilderen in een gedekte kleur.
Bijzonderheden	Gemeente plant bij de erfscheidingen met de openbare ruimte beukenhagen. Instandhouding- en onderhoudsplicht bewoners. Het gebruik van natuurlijke beplanting als erfscheiding wordt aanbevolen. Geen houten schuttingen grenzend aan het openbare gebied. Parkeren op eigen terrein.

BIJLAGE 5. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

De algemene verkoopvoorwaarden staan separaat beschikbaar.

BIJLAGE 6. CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST

De concept-koopovereenkomst staat separaat beschikbaar.

BIJLAGE 7. INSCHRIJFFORMULIER

Het inschrijfformulier staat separaat beschikbaar.