

Informatie inschrijving bouw kavels Rouveen Zuid – Fase 1



Versie: juni 2023

Vanaf 3 juli 2023 t/m 18 juli 2023 kunt u zich inschrijven voor een particuliere bouw kavel in de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid – Fase 1.

In deze brochure vindt u meer informatie over de nieuwe woonwijk, de regels die er gelden, de kavelprijzen en de manier waarop u zich kunt inschrijven. De volgende vragen worden onderstaand beantwoord:

1. Hoe ziet de nieuwe woonwijk eruit?
2. Wat voor (bouw)regels gelden er in de nieuwe woonwijk?
3. Wat kost een bouw kavel?
4. Hoe kunt u zich inschrijven voor een bouw kavel?
5. Hoe gaat het bouwen van een twee-onder-één kap woning?

Wij raden u aan om eerst alle onderstaande informatie door te lezen voordat u het inschrijfformulier download en opstuurt.

Meer informatie?

Heeft u na het lezen van alle informatie nog vragen? Voor vragen over de uitgifte kunt u contact opnemen met Wibbo Bennink, telefonisch bereikbaar via (0522) – 46 74 89/ 06 - 55 80 37 89. Voor vragen over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunt u contact opnemen met Linda Leewering, telefonisch bereikbaar via (0522) 74 71 55. Beide medewerkers zijn ook bereikbaar via e-mailadres:

WoningbouwRouveen@staphorst.nl

1. Hoe ziet de nieuwe woonwijk eruit?

De nieuwe woonwijk Rouveen Zuid is opgedeeld in 3 fases. U kunt zich op dit moment inschrijven voor een bouwkael in de eerste fase. Fase 2 en 3 van de nieuwe woonwijk bieden ruimte voor een mogelijke toekomstige uitbreiding over een aantal jaar.

Rouveen Zuid – Fase 1

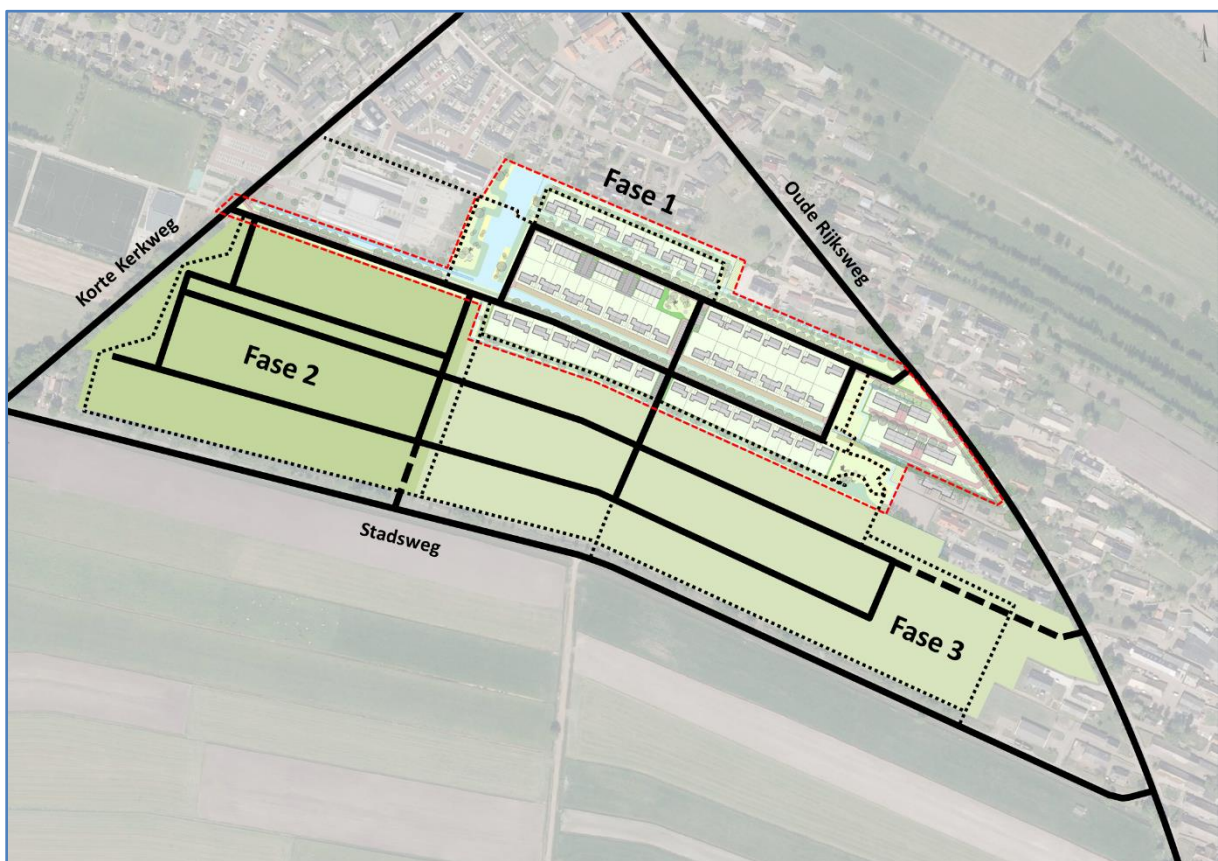
Fase 1 is het noordoostelijke deel, grenzend aan de Goudenregenstraat. Het gebied ligt tussen de Multifunctionele Combischool Rouveen (MCR) aan de Korte Kerkweg en de Oude Rijksweg. In de eerste fase van de nieuwe woonwijk komen maximaal 80 woningen. Er komen kavels voor vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijenwoningen in de vrije sector. Daarnaast biedt het plan 2 blokken met elk 5 rijenwoningen, die via Woonstichting VechtHorst verhuurd worden.

De nieuwe woonwijk heeft een groen karakter, er zijn wandelmogelijkheden en er is ruimte voor spelen en ontmoeten. In het plan is ruimte voor waterberging door het bestaande slotenpatroon te verruimen en de bestaande waterpartij nabij de Multifunctionele Combischool Rouveen (MCR) aan te passen en te vergroten. Ook komen er in het gebied voldoende parkeerplaatsen. De (globale) inrichting van de nieuwe woonwijk kunt u zien op het stedenbouwkundig plan. Dit is een tekening waarop staat waar de nieuwe woningen en wegen komen en waar ruimte is voor parkeren, groen en speelvoorzieningen. Het stedenbouwkundig plan vindt u op de pagina: www.staphorst.nl/rouveen-zuid

Toekomstige ontwikkeling

Fase 2 en 3 van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid bieden ruimte voor een mogelijke toekomstige uitbreiding. Fase 2 is het westelijk deel, ingeklemd tussen de Stadsweg en de Korte Kerkweg. De derde fase sluit aan bij fase 1 en 2 en is ingeklemd tussen de Oude Rijksweg en de Stadsweg.

Onderstaande impressie geeft een idee voor de mogelijke inrichting van de tweede en derde fase van Rouveen Zuid. Op de impressie is een mogelijke hoofdstructuur weergegeven, die aansluit op het ontwerpprincipe van fase 1. In de toekomst zal voor de beide fases een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt moeten worden, dat aansluit bij de dan gewenste situatie.



2. Wat voor (bouw)regels geleden er in de nieuwe woonwijk?

Regels in nieuw bestemmingsplan

Om de woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierin staan onder andere de (bouw)regels voor de nieuwe woningen. Hierbij kunt u denken aan de maximale goot- en bouwhoogte van woningen en regels voor bijgebouwen. Ook geldt voor een aantal hoekkavels een verplichte nokrichting.

Het nieuwe bestemmingsplan is op 23 december 2022 definitief (onherroepelijk) geworden. U kunt het bestemmingsplan en alle bijbehorende stukken bekijken via de landelijke website:

www.ruimtelijkeplannen.nl (externe link).

De belangrijkste onderdelen van het bestemmingsplan vindt u ook als pdf op de pagina:

www.staphorst.nl/rouveen-zuid

Regels in nieuw beeldkwaliteitsplan

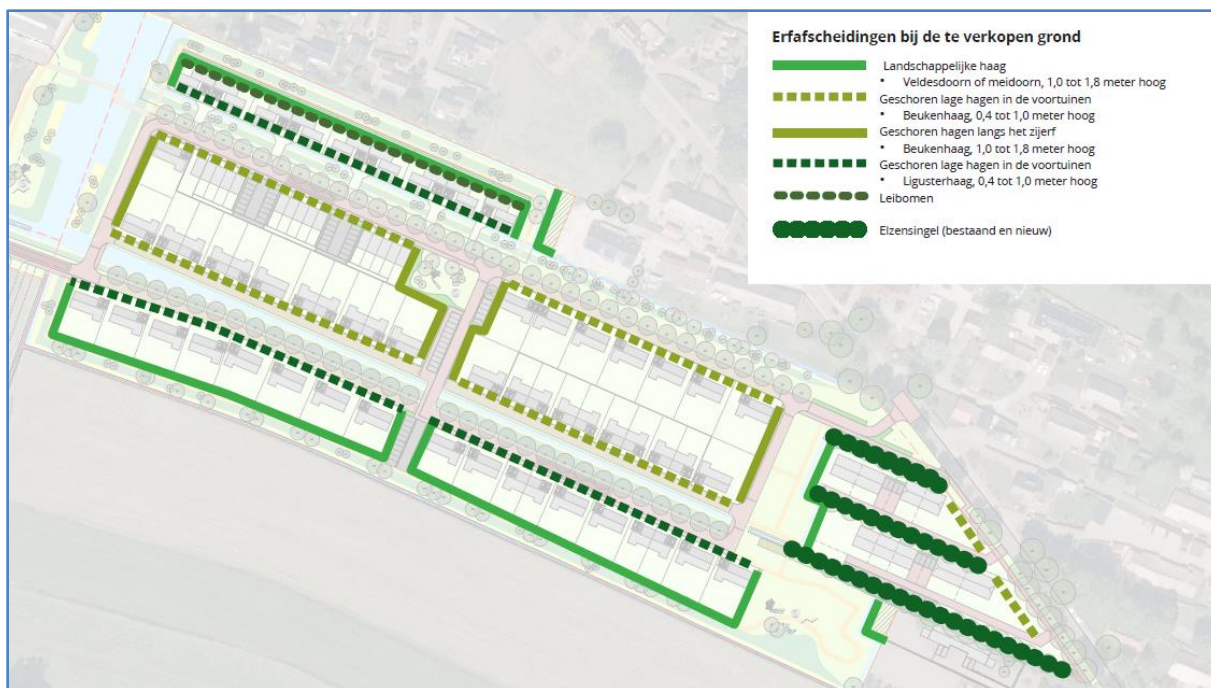
Voor de eerste fase van de nieuwe woonwijk is ook een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de eisen van welstand opgenomen, waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen. Nieuwbouwplannen worden door de Dorpsbouwmeester binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en getoetst. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan is inmiddels definitief (onherroepelijk).

Het beeldkwaliteitsplan vindt u op de pagina: www.staphorst.nl/rouveen-zuid

Verplichte erfafscheiding

De nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1 heeft een groen karakter. De erfafscheidingen van de kavels bepalen mede het aanzicht van de openbare ruimte. Daarom zijn op plekken waar de kavels grenzen aan de openbare ruimte groene erfafscheidingen in de vorm van hagen verplicht. Op onderstaande afbeelding ziet u om welke kavels het gaat. De hagen worden door de gemeente aangeplant op de kavels (particulier terrein). De koper van de kavel is verplicht om de haag te onderhouden en mag de haag niet weghalen.

Verder geldt voor de 9 woningen aan de noordkant van de nieuwe woonwijk een aanvullende verplichting. De gemeente plant op de kavels (particulier terrein) aan de noordkant leibomen aan. De koper van de kavel is verplicht om de leibomen te onderhouden en mag de bomen niet weghalen. De leibomen zorgen voor privacy ten opzichte van de bestaande woningen aan de Goudenregenstraat.



Verplichting tot realiseren van eigen parkeerplaatsen

Voor de eerste fase van nieuwe woonwijk is berekend hoeveel parkeerplaatsen er in totaal nodig zijn. Om hieraan te kunnen voldoen moet u bij een vrijstaande woning rekening houden met de voorwaarde dat er twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd moeten worden. Voor de twee-onder-één-kap woningen moet u ook rekening houden met de aanleg van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf. Voor de rijenwoningen komen parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Naast de parkeerplaatsen op het eigen erf worden er in de nieuwe woonwijk ook openbare parkeerplaatsen aangelegd. Om het groene karakter van de nieuwe woonwijk ook in de woonstraten zo veel mogelijk naar voren te laten komen zijn de openbare parkeerplekken in het midden van de nieuwe woonwijk gepland en niet aan de woonstraten. Is het voor u belangrijk dat uw woning dichtbij openbare parkeerplekken staat? Hou hier dan rekening mee bij uw kavelkeus.

Aanvullende regels voor de nieuwe stegen Oude Rijksweg

Direct aan de Oude Rijksweg zijn twee nieuwe stegen gepland. Hier komen 3 twee-onder-één kap woningen en 1 rijtje van 3 woningen. De nieuwe stegen liggen op een bijzondere plek, namelijk in het Beschermd Dorpsgezicht direct vooraan de Oude Rijksweg. Hierdoor gelden hier aanvullende regels.

Ten eerste betekent het wonen aan een steeg dat de weg (steeg) niet in eigendom is van de gemeente en niet door de gemeente wordt aangelegd. Net als bij alle andere stegen in Staphorst en Rouveen leggen de bewoners zelf de steeg aan. Hierbij is sprake van een recht van overpad voor achterliggende woningen. De gemeente legt wel de hoofdriolering (vuilwater) in de steeg aan. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater.

Ten tweede gelden strengere eisen van welstand. Deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast moet de bewoners van de steeg gezamenlijk één erfinrichtingsplan ontwerpen. Dit plan moet rekening houden met de specifieke kwaliteiten van het Beschermd Dorpsgezicht. Ook dit is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het erfinrichtingsplan moet bij de gemeente worden ingediend, voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en) wordt aangevraagd.

Omgevingsvergunning

Voordat een nieuwe woning gebouwd kan worden moet hiervoor een vergunning verleend worden. Dit noemen wij een omgevingsvergunning. Bij de aanvraag wordt getoetst of uw bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het bouwbesluit en andere van toepassing zijnde regelgeving.

Bij de afhandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning maakt de gemeente gebruik van EPOS. Dit is een nieuwe werkwijze van de gemeente waardoor wij sneller vergunningen kunnen verlenen. Eén van de uitgangspunten is dat u een professional inhuurt om u te helpen bij de uitwerking van uw bouwplannen. U kunt hierbij denken aan een architect, bouwbedrijf of adviesbureau. Meer informatie over EPOS en de deelnemende professionals vindt u op www.staphorst.nl/epos

Verplichting tot zelfbewoning

De koper is verplicht de te bouwen/gebouwde woning als (juridisch- en economisch) eigenaar en eerste bewoner minimaal vijf jaar zelf te bewonen met zijn eventuele gezinsleden. Deze termijn gaat in op de datum van inschrijving in het bevolkingsregister. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere situaties (onder voorwaarden) ontheffing verlenen. Indien nodig moet de koper hier een schriftelijk verzoek voor indienen.

3. Wat kost een bouwkaavel?

Er zijn 21 kavels beschikbaar voor verschillende typen woningen. Het gaat om:

- 18 kavels voor vrijstaande woningen (waarvan 5 geschakeld);
- 3 kavels voor twee-onder-één-kap woningen;

Kavelrijzen bouwkaavels

- Kavels bestemd voor een vrijstaande woning:
€ 300,00 per m², inclusief BTW en exclusief kosten koper.
- Kavels bestemd voor twee-onder-één-kap woning:
€ 275,00 per m², inclusief BTW en exclusief kosten koper.

Op de verkavelingstekening + bijbehorend overzicht vindt u de prijzen van de verschillende kavels.

4. Hoe kunt u zich inschrijven voor een bouwkaavel?

Stap 1: Financiële check

Wij raden u aan om voordat u zich inschrijft een financiële check te doen over uw inkomen en/of vermogen om een bouwkaavel te kopen.

Stap 2: inschrijfformulier invullen en opsturen

Heeft u belangstelling voor een kavel? Vul dan het inschrijfformulier in. Vanaf 3 juli 2023 t/m 18 juli 2023 kunt u het inschrijfformulier downloaden op de pagina: www.staphorst.nl/rouveen-zuid. Hier vindt u ook de overige voorwaarden voor de inschrijving.

Heeft u niet de mogelijkheid om de informatie digitaal te raadplegen? Neem dan contact op met Wibo Bennink, telefonisch bereikbaar via (0522) – 46 74 89 / 06 - 55 80 37 89. Wij sturen de benodigde informatie dan per post naar u toe. Wij raden u nadrukkelijk aan deze informatie eerst goed door te lezen.

Op de verkavelingstekening + bijbehorend overzicht geeft u aan welke kavel(s) uw graag wil hebben. U kunt een eerste tot en met vijfde keuze aangeven. Dit is niet verplicht, u mag ook 1, 2, 3 of 4 keuzes invullen.

U kunt uw volledig ingevulde inschrijfformulier met uw kavelvoorkeur(en) op twee manieren indienen bij de gemeente:

1. Via email versturen naar e-mailadres: WoningbouwRouveen@staphorst.nl
2. Het inschrijfformulier in de brievenbus van het gemeentehuis doen.

Het inschrijfformulier met uw kavelvoorkeur(en) moet uiterlijk 18 juli 2023 bij de gemeente binnen zijn.

Let op! U kunt zich maximaal één keer aanmelden. Echtparen, samenwonenden of mensen die voornemens zijn te trouwen, gelden daarbij als één kandidaat. Dubbele aanmeldingen zijn niet mogelijk en worden niet in behandeling genomen!

Stap 3: inschrijfgeld betalen

Voor de inschrijving van de vrije kavels geldt een **inschrijfbedrag van € 100,00**. Dit bedrag moet uiterlijk op 18 juli 2023 overgemaakt zijn op **rekeningnummer NL95 BNGH 0285 0080 21** met als naam rekeninghouder Gemeente Staphorst. Vermeld bij de betaling uw naam en 'inschrijfgeld "Rouveen Zuid – Fase 1'. Dit inschrijfbedrag krijgt u niet terug, ongeacht of u wel of niet voor een kavel in aanmerking komt.

Stap 4: loting door de notaris

De voorlopige toewijzing van de kavels vindt plaats op 20 juli 2023 door notariaat Ritsma uit Staphorst. Het reglement hiervoor vindt u in de bijlage "Lotingsreglement Rouveen Zuid – Fase 1".

Belangrijk!

Voordat u zich inschrijft, raden wij u aan u goed te laten informeren over de bouwmogelijkheden en de kosten voor de bouw van de door u gewenste woning. Denk hierbij ook aan erfafscheiding en de (on-)mogelijkheden voor het plaatsen van bijvoorbeeld een garage of tuinhuisje. Op deze manier kunt u bewuster uw voorkeurkavels opgeven. In het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen waar u bij de bouw van uw woning rekening mee moet houden. De gemeente toetst uw uiteindelijke bouwplan aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

5. Hoe gaat het bouwen van een twee-onder-één kap woning?

U koopt alleen een bouwkegel van de gemeente. Dit betekent dat u zelf (eventueel met hulp van een architect, bouwbedrijf of adviesbureau) uw woning ontwerpt. Ook voor de bouw van de woning kunt u zelf een bouwbedrijf of aannemer kiezen.

Een twee-onder-één kap woning bouwen

Een twee-onder-één kap woning bouwt u niet alleen, maar samen met uw nieuwe buren. Dit noemen wij de 'medebouwer'. Nadat de kavels geloot- en in optie gegeven zijn, worden de gegadigden (bouwers) voor de twee-onder-één kap kavels door de gemeente met elkaar in contact gebracht. Vanaf dat moment kunt u samen onderzoeken of u tot een gezamenlijk bouwplan en de keuze van een bouwbedrijf kunt komen. Mocht dit niet lukken, dan kunt u samen met de gemeente naar een passende oplossing zoeken.