

20 bouwkavels Zuidbroek Wierden

Ontwerp uw eigen woning





Prettig wonen in een jonge woonwijk

Aan de zuidkant van Wierden is de woonwijk Zuidbroek volop in ontwikkeling. Zuidbroek is een ruim opgezette woonwijk met veel groen en ruimte voor verschillende woningtypes en woonvormen, zodat iedereen zich thuis kan voelen. De wijk ligt vlakbij het centrum van Wierden en belangrijke uitvalswegen, zoals de N35, N36 en de A1.

Wierden is een dorp met veel voorzieningen.

Het centrum van Wierden heeft een gevarieerd winkelaanbod en door het ruime horeca-aanbod biedt het voldoende mogelijkheden om gezellig te lunchen, te dineren en te borrelen.

Jaarlijkse trekpleisters zijn de Sunte Mart'n markt en de WIEZO (Wierdense Zomerfeesten).

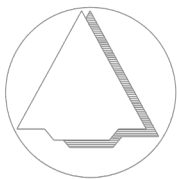


Wierden heeft een actief verenigingsleven. Voetbal, tennis, muziek, volleybal, zwemmen... er is van alles te doen.

Te fiets, wandelend of met de mountainbike ontdek je de mooiste plekken rondom Wierden. Zoals natuurgebied het Wierdense Veld, recreatiepark Het Lageveld, landgoed De Barkel en landgoed Den Vossenbosch of het mooie landschap, de rust en de ruimte.

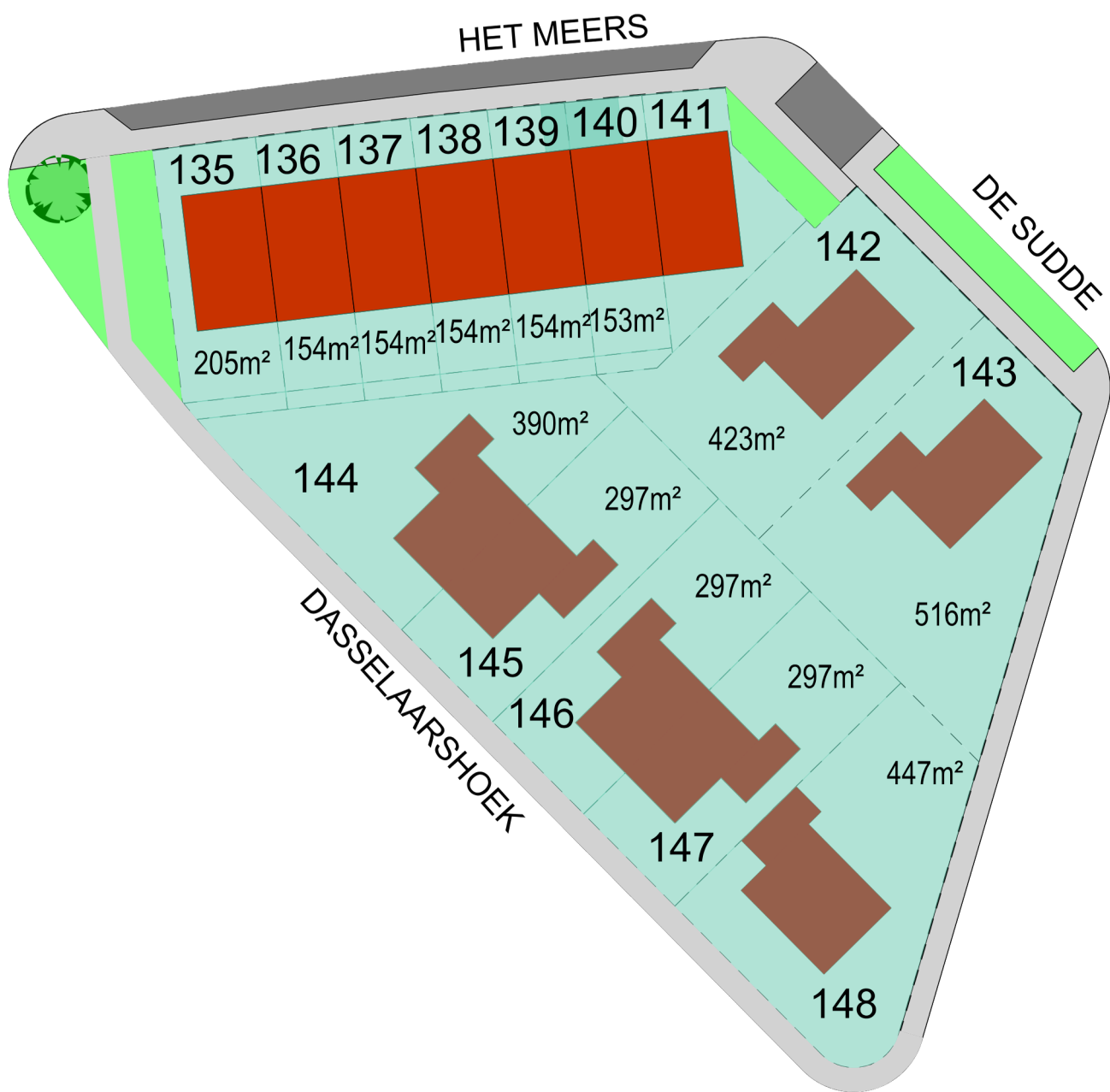
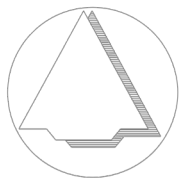
Bouwkavels

In de wijk Zuidbroek worden door de gemeente Wierden 20 bouwkavels voor vrijstaande en 2/1-kap woningen uitgegeven.



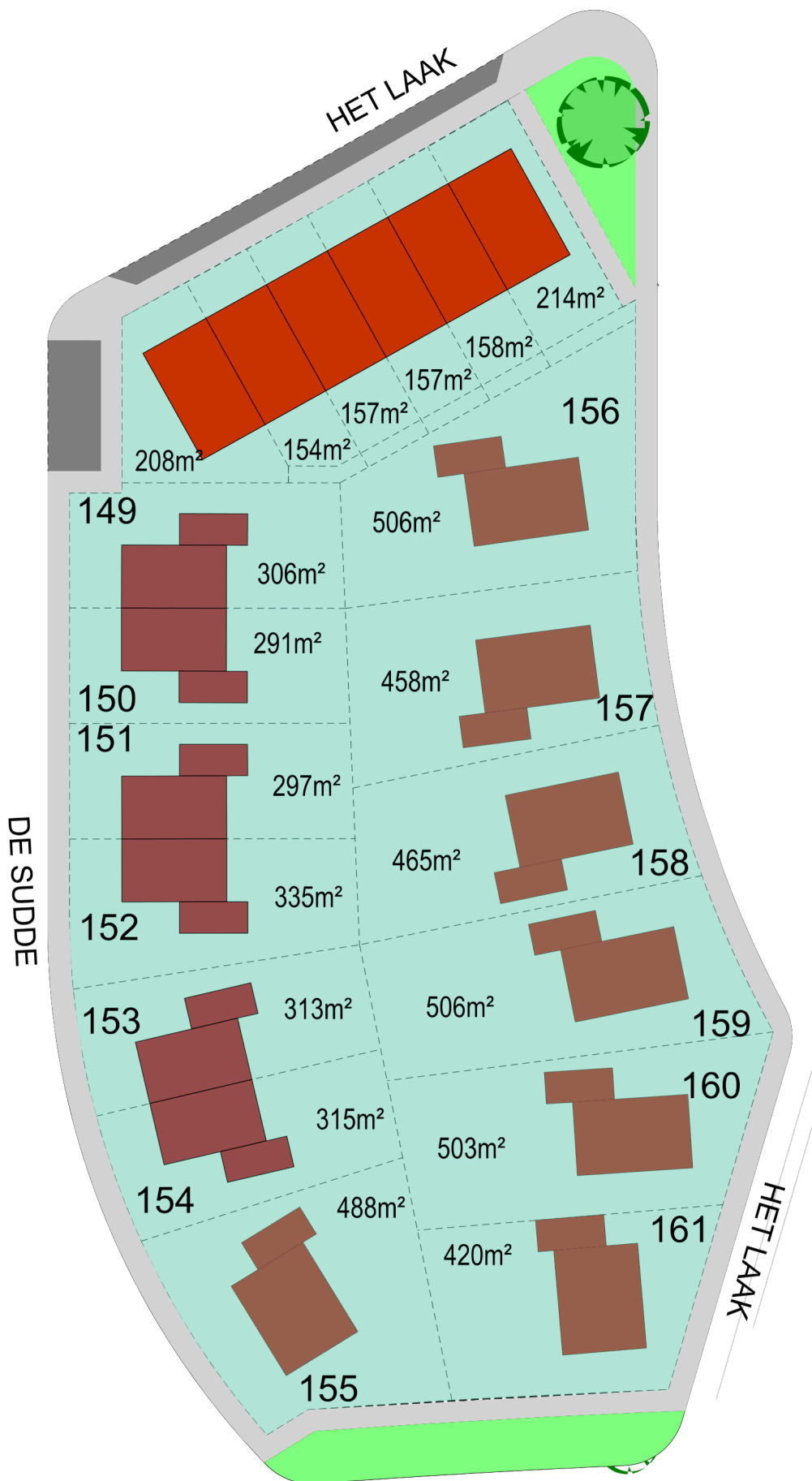
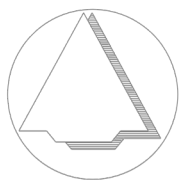
Kaveltekening

Deelgebied Dasselaarshoek



Kaveltekening

Deelgebied De Sudde



Kavellijst

De nummers op de kaveltekening verwijzen naar onderstaande kavellijst.
Hierin vindt u types, oppervlaktes en de prijzen van de kavels.

Kavel	Type	Oppervlakte in m ² *	Prijs incl. btw en vrij op naam (VON)
142	Vrijstaand	423	€ 191.900,-
143	Vrijstaand	516	€ 243.500,-
144	2/1-kap	390	€ 160.100,-
145	2/1-kap	297	€ 134.800,-
146	2/1-kap	297	€ 134.800,-
147	2/1-kap	297	€ 134.800,-
148	Vrijstaand	447	€ 210.900,-
149	2/1-kap	306	€ 135.100,-
150	2/1-kap	291	€ 130.300,-
151	2/1-kap	297	€ 133.000,-
152	2/1-kap	335	€ 150.000,-
153	2/1-kap	313	€ 140.100,-
154	2/1-kap	315	€ 141.000,-
155	Vrijstaand	488	€ 227.300,-
156	Vrijstaand	506	€ 226.500,-
157	Vrijstaand	458	€ 213.400,-
158	Vrijstaand	465	€ 216.600,-
159	Vrijstaand	506	€ 235.700,-
160	Vrijstaand	503	€ 234.300,-
161	Vrijstaand	420	€ 198.200,-

*de genoemde oppervlaktes zijn circa. Prijzen zijn vast tot 31-12-2026.

Bouwmogelijkheden

Bij het ontwerp van uw woning moet u rekening houden met de geldende regels en eisen. Deze regels en eisen worden getoetst bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Voor de uitstraling van de woning zijn de regels en eisen in het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan het belangrijkste. Daarnaast zijn er aanvullende regels waar u aan moet voldoen. Uw architect en/of aannemer zal hier in het ontwerp van uw woning rekening mee moeten houden.

Omgevingsplan

Het plangebied valt onder het deelgebied “Zuidbroek herziening deelgebied 3” van het omgevingsplan van de gemeente Wierden. De kavels hebben de functie ‘wonen’. De woningen (hoofdbouw) moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden.

De woningen moeten volgens het omgevingsplan aan de volgende eisen voldoen:

Goothoogte	Bouwhoogte	Dakhelling	
Maximaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
7 meter	11 meter	25 graden	60 graden

De afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.

De afstand van de voorgevelgrens tot aan het hoofdgebouw (rooilijn) is 5 meter.

Voor de kavels 156 t/m 161 bestaat de mogelijkheid dat het hoofdgebouw aan de voorzijde het bouwvlak overschrijdt met dien verstande dat de afstand van de kavelgrens aan de voorzijde tot aan (het midden van) het hoofdgebouw (rooilijn) minimaal 5 meter bedraagt.

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden verschillende regels, afhankelijk van o.a. de grootte van de kavel en het aantal bouwlagen van de woning.

Voor een volledige omschrijving van de bepalingen in het omgevingsplan verwijzen wij u naar het omgevingsloket: **www.omgevingswet.overheid.nl** onder “regels op de kaart”. Heeft u inhoudelijke vragen over het omgevingsplan dan kunt u contact opnemen met het loket Bouwen en Wonen van de gemeente Wierden, telefoonnummer 0546-580838.



Heeft u
inhoudelijke
vragen over het
omgevingsplan?
Neem dan contact op
met loket Bouwen en
Wonen van de
gemeente Wierden:
0546 - 58 08 38.

Kijk eens op
www.omgevingswet.overheid.nl
onder “regels op de kaart” voor
het volledige omgevingsplan en
een omschrijving van de
bepalingen.

SCAN ME





Beeldkwaliteitsplan

Bij het ontwerp van de woningen moet rekening gehouden worden met het beeldkwaliteitsplan Zuidbroek. In het beeldkwaliteitsplan zijn eisen opgenomen voor de uitstraling van de woningen, de perceelafscheidings en de inrichting van de openbare ruimte.

De wijk is opgebouwd uit clusters. Naast de algemene richtlijnen, zijn per cluster specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen geformuleerd. De 20 uit te geven kavels liggen in cluster 6 van de wijk.

Woningen

De woningen dienen uitgevoerd te worden met donkere gevels met kleurnuances: rood genuanceerde of bruine baksteen. Bij voorkeur accenten met hout of in een andere kleur baksteen. Pannen daken in een rode kleur aan de randen. In de rest van het cluster mag ook een rood genuanceerde of herfstkleurige dakpan worden gebruikt en ook riet is acceptabel.

Erfscheidingen

Erfscheidingen langs de groene gebieden moeten bestaan uit een minimaal 1.80 meter hoge heg. De heg mag eventueel bouwkundig ondersteund worden door een rasterwerk of iets dat op termijn uit het zicht verdwijnt. Bij voorkeur worden hier bij de bouw kant en klare heggen geplaatst die gelijk op hoogte zijn.

Eindgevels

De zijgevels van woningen of bijgebouwen komen op belangrijke zichtplekken in de openbare ruimte. Hier is extra aandacht vereist voor de vormgeving van deze gevels. Dat betekent in ieder geval geen blinde gevel. Door raamopeningen of deuren te plaatsen en te zorgen voor voldoende uitstraling, bijvoorbeeld door een erker toe te voegen, kan de gevel worden verrijkt.

Hemelwater

Het hemelwater dat op de voorzijde van de kavels valt moet ook aan de voorzijde op de perceelgrens bovengronds worden geloosd. Vanaf de voorzijde van de woningen wordt het water naar het openbare gebied gebracht. In het openbare gebied is ruimte voor opvang en infiltratie van het water (de wadi's). Deze wadi's zien er, binnen de wijk, uit als verlaagd aangelegde grasweides. Meestal zijn de wadi's droog, alleen bij extreme regenval zullen deze vol lopen.

Het water dat op de achterzijde van de kavel valt dient te worden geïnfiltreerd of naar de voorzijde van de kavel te worden gebracht.

Bij de realisatie van de woningen dient dus zorggedragen te worden voor de aanvoer van het regenwater vanaf het dakvlak en de kavel op de openbare ruimte. Dit kan vanaf de regenpijp via een buis ondergronds (onzichtbaar) tot een kolk (of uitspuger) op de kavelgrens. Een alternatief is via een zichtbaar gootje vanaf de regenpijp tot aan de kavelgrens.

Het ontwerp en inpassing van deze voorziening dient integraal onderdeel uit te maken van het ontwerp van de woning.

Beeldkwaliteitsplan

Al zal het ontwerp van de tuin nog niet gereed zijn bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, er zal al wel nagedacht moeten zijn over de wijze waarop het regenwater dan wel wordt opgevangen en geïnfiltreerd op de eigen kavel, dan wel van de kavel wordt afgevoerd op de openbare ruimte; en dus hoe dit in het ontwerp van de tuin wordt ingepast.

Wat materialisering betreft van de hemelwaterafvoer: in alle gevallen geen toepassing van uitlogende materialen.

Parkeren op eigen terrein

In het plan is rekening gehouden met minimaal 2 parkeerplaatsen op de eigen kavel. Uw bouwplan moet daarin dan ook voorzien. Dit betekent dat alle woningen over een eigen oprit beschikken waar minimaal 2 auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden.

Inspiratie voor een
klimaatbestendige tuin
nodig? Kijk eens op
www.groenblauwtwente.nl/bewoners/maatregelen



Klimaatbestendig en natuurvriendelijk bouwen

De gemeente Wierden wil graag meer biodiversiteit in haar gemeente. In Zuidbroek is veel groen gerealiseerd en wordt ruimte gegeven aan (regen)water. Er zijn ruime wadi's, (kruidenrijke) bermen, en veel bomen. In de wadi's wordt het regenwater opgevangen, zodat het langzaam de grond in kan trekken.

Een groene omgeving heeft een positief effect op de gezondheid en geeft leefruimte aan dieren en insecten. Met de bouw van uw woning en de inrichting van uw perceel kunt u hieraan ook bijdragen.

Natuurinclusief bouwen

Woningen kunnen een ideaal onderkomen bieden aan dieren, zowel op daken als aan gevels. Nieuwe gebouwen kunnen bijvoorbeeld worden voorzien van neststenen of vogelpannen, een relatief goedkope inpassing die geschikt is voor mussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Kijk voor inspiratie en tips op: www.bouwnatuurinclusief.nl /www.hetoversticht.nl/nib

Groene tuinen

Een mooie haag of klimop als erfafscheiding is voor vogels een prachtige schuilplaats. Planten, bomen en struiken die bloesem, nectar of bessen geven, zijn voor vogels en insecten heel waardevol en brengt vlinders en vogels naar de tuin. Met zo min mogelijk verharding blijft het in de zomer heerlijk koel en kan het water van een flinke regenbui makkelijker de grond in. Kijk voor inspiratie en tips op: www.huisjeboompjebeter.nl

Duurzaamheid: de woning zelf

Bij de bouw van een woning worden allerlei eisen gesteld, onder meer aan de isolatie. Het is zeer de moeite waard om al in een vroeg stadium van het ontwerp van een woning extra aandacht te besteden aan de energieprestatie van de woning en de verschillende technieken die hiervoor beschikbaar zijn. De juiste keuze voor techniek kan het comfort van de woning en het wonen in de buurt verhogen. De kosten voor deze extra energiemaatregelen hoeven de woning over een langere periode gezien niet veel duurder te maken.

Biobased en circulair bouwen

Naast energiebesparende maatregelen kan ook gedacht worden aan het toepassen van meer natuurlijke bouwmaterialen, zoals bijvoorbeeld vlaswol of kurk isolatie en materialen die op termijn makkelijker te recyclen zijn. Denk ook eens aan een prefab woning. Kijk voor kennis en informatie op de website www.biobasedbouwen.nl.

Levensloopbestendig bouwen

Een woning bouw je niet alleen voor nu, maar ook voor over 30 jaar. Het kan zijn dat u over een aantal jaren andere eisen gaat stellen aan uw woning, omdat uw levensomstandigheden zijn gewijzigd. Daarom is het goed om er nu al over na te denken om uw woning levensloopbestendig te bouwen. Denkt u daarbij aan drempelloos bouwen, bredere deuren, inrichting van toilet en badkamer, een ruime hal en ruimte voor een bad- en slaapkamer op de begane die u eerst bijvoorbeeld gebruikt als een werk- en/of speelkamer of een geïsoleerde garage/berging. De kosten voor deze maatregelen hoeven de woning niet direct duurder te maken en u hebt er in ieder geval op termijn voordeel van.

Omgevingsvergunning

Voor het bouwen van een woning moet u een omgevingsvergunning aanvragen. Hoe dat in zijn werk gaat, vindt u op **www.wierden.nl** of u kunt hiervoor terecht bij het loket Bouwen en Wonen, telefoonnummer 0546-580838/ bouwenenwonen@wierden.nl

Voorafgaand aan het indienen van uw aanvraag omgevingsvergunning, is het mogelijk om een afspraak te maken met de Dorpsbouwmeester. Hiervoor is 2-wekelijks een spreekuur ingericht op het gemeentehuis. In dit spreekuur kunt u bespreken of uw ontwerp aan de voorwaarden vanuit het beeldkwaliteitsplan voldoet. U kunt hiervoor terecht bij het loket Bouwen en Wonen.

Ook kan er een conceptaanvraag omgevingsvergunning worden ingediend, voordat de definitieve aanvraag wordt ingediend. Het concept wordt dan getoetst aan het omgevingsplan en aan welstand. Dit om vooraf meer zekerheid te krijgen over de haalbaarheid van het bouwplan.

Bodem

U koopt de grond zoals die ter plaatse aanwezig is. Uit bodemonderzoek is gebleken dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen in de bodem die het wonen belemmeren.

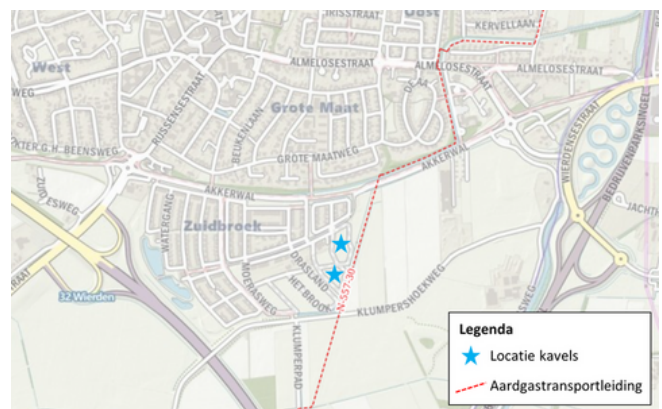
U dient zelf een funderingsonderzoek (sonderingen) te laten uitvoeren. Het funderingsonderzoek kan aanleiding zijn om (extra) voorzieningen voor de fundering te treffen, zoals bijvoorbeeld het funderen op heipalen. Deze kosten komen voor uw eigen rekening.

Bouwpeil

De gemeente heeft het bouwpeil bepaald, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de aansluiting op het openbaar gebied en de omliggende percelen. Eventuele hoogteverschillen met aangrenzende percelen, dienen in het tuinontwerp of door middel van grondkerende voorzieningen te worden opgevangen. De kosten hiervoor komen voor eigen rekening.

Aardgastransportleiding

Langs de wijk Zuidbroek bevindt zich een ondergrondse aardgastransportleiding. Voor deze leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 5 meter. De kavels liggen ruim buiten deze zone.



Verkoopproces

Uitgifte bouw kavels

In de startfase worden de bouw kavels toegewezen door middel van loting. U kunt zich inschrijven via het inschrijfformulier op de website van de gemeente Wierden www.wierden.nl

De loting is alleen toegankelijk voor diegenen die zich hebben ingeschreven en vindt plaats door trekking door een notaris of vertegenwoordiger van de gemeente. De uitgiftevoorwaarden en het lotingsreglement zijn te downloaden via de website www.wierden.nl.

2/1-kap kavels

Gegadigden voor een 2/1-kap kavel kunnen zich inschrijven met een vooraf bekende medebouwer. Als een gegadigde zich heeft ingeschreven met een vooraf bekende medebouwer, kan deze als deze getrokken wordt tijdens de loting, samen met de medebouwer een optie nemen op een dubbele kavel voor de bouw van een 2/1-kap woning.

Optie

Het kopen van een kavel voor een nieuwe woning is geen kleinigheid. Om een goede beslissing te kunnen nemen is tijd nodig. Daarom verstrekt de gemeente u na toewijzing van een kavel een optie op de kavel voor een periode van 3 maanden. Deze optie is gratis en geeft u de tijd om te onderzoeken of en welke woning u kunt bouwen. U kunt de optie daarna nog één keer verlengen met 3 maanden tegen een vergoeding van € 500,-. Zo kunt u 6 maanden de tijd nemen om alles te regelen.

Als u de kavel koopt, krijgt u het optiegeld terug. Het optiegeld wordt dan verrekend bij de betaling van de koopsom bij de notaris.

Koopovereenkomst

Na het verstrijken van de optieperiode moet u beslissen of u de kavel wilt kopen. Als u de kavel wilt kopen, sluit u met de gemeente een koopovereenkomst.

Zodra de koopovereenkomst gesloten is, zal de eigendomsoverdracht bij de notaris binnen 4 maanden moeten plaatsvinden. Als deze termijn niet kan worden gehaald, is eenmalig uitstel mogelijk voor een maximale periode van 2 maanden. Voor de termijn van uitstel is de dan geldende wettelijke rente verschuldigd.

Verkoopvoorwaarden

Wij willen u graag wijzen op een aantal belangrijke voorwaarden die van toepassing zijn, wanneer u daadwerkelijk tot aankoop overgaat en een koopovereenkomst met de gemeente sluit.

Bouwplicht

Als u een kavel koopt, wordt van u verwacht dat u binnen één jaar over gaat tot de bouw van een woning en binnen 2 jaar de bouw afrondt.

Zelfbewoningsplicht/ anti-speculatiebeding

U bent verplicht de te bouwen woning zelf te gaan bewonen voor een periode van minimaal 5 jaar. U mag de woning binnen deze termijn niet verkopen of verhuren aan anderen. Mocht deze regel worden overtreden, dan dient een boete te worden betaald. In uitzonderingssituaties dient toestemming te worden gevraagd aan het college van burgemeester en wethouders.

Bijkomende kosten

Houdt u ook rekening met bijkomende kosten? Naast de koopsom voor de bouw kavel, zijn er ook andere kosten waar u rekening mee moet houden: o.a. afsluitkosten voor de hypotheek, architect / bouwbegeleiding, leges van de omgevingsvergunning, aansluitkosten nutsvoorzieningen, aanleg tuin en bestrating. Dit zijn slechts enkele voorbeelden. Laat u goed informeren door bijvoorbeeld een architect, aannemer of bouwbegeleider over wat er allemaal komt kijken bij het bouwen van een woning!

Uitgiftevoorwaarden & lotingsreglement

20 bouw kavels (kavels 142 t/m 161) plan Zuidbroek Wierden

Inschrijving algemeen

Voor inschrijving als gegadigde voor een bouw kavel gelden de volgende regels:

1. Inschrijving vindt plaats door middel van het invullen van een online inschrijfformulier. Het formulier is in te vullen via de gemeentelijke website www.wierden.nl.
2. Na inschrijving ontvangt u een ontvangstbevestiging. De ontvangstbevestiging van uw inschrijving is tevens uw bewijs van inschrijving.
3. Uw inschrijving is persoonsgebonden. Het is niet mogelijk om de inschrijving over te dragen aan een ander. De inschrijving gebeurt per project. Het project wordt duidelijk kenbaar gemaakt via een advertentie in het huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website www.wierden.nl.
4. De inschrijfperiode loopt van dinsdag 27 januari t/m donderdag 5 februari 2026. Gegadigden kunnen binnen deze termijn reageren.
5. Alle inschrijvingen die niet binnen de gestelde termijn binnen zijn of niet volledig zijn ingevuld, zijn niet ontvankelijk en kunnen ook niet meedoen met de loting.
6. Een inschrijving wordt alleen geaccepteerd als de belangstellende 18 jaar of ouder is.
7. Uitsluitend natuurlijke personen met als doel zelfbewoning kunnen zich inschrijven. Makelaars, projectontwikkelaars en/of andere rechtspersonen zijn van inschrijving uitgesloten.
8. Per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband mag maximaal één inschrijving worden ingediend. Inschrijvers die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. De gemeente behoudt zich het recht voor een inschrijving ongeldig te verklaren indien niet aan het vorenstaande wordt voldaan.
9. Na de loting worden de kandidaten voor een 2/1-kap woning gekoppeld om samen een bouwplan te ontwikkelen. De verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen van een bouwplan ligt geheel bij de kandidaten zelf.

Inschrijving kavel 2/1-kap

10. Als men een 2/1-kap woning wenst te bouwen met een al vooraf bekende medebouwer, kan men zich beide individueel inschrijven met het vermelden van een medebouwer op het inschrijfformulier. Op het inschrijfformulier moeten alle gegevens van de medebouwer worden vermeld.

Loting

11. In de startfase worden de kavels toegewezen door middel van een loting.
12. De loting is alleen toegankelijk voor diegenen die zich hebben ingeschreven en vindt plaats door trekking door een notaris of door een vertegenwoordiger van de gemeente.
13. De kavel wordt alleen toegewezen indien:
 - de inschrijver zelf of een door hem gevolmachtigde bij de loting aanwezig is;
 - de eventuele gevolmachtigde ter plekke een schriftelijke volmacht kan tonen;
 - de inschrijver ter plekke een geldig legitimatiebewijs kan tonen;
 - de eventuele gevolmachtigde ter plekke een (kopie van een) geldig legitimatiebewijs van de inschrijver én een geldig legitimatiebewijs van zichzelf kan tonen;Indien de inschrijver of zijn/haar gevolmachtigde hier niet aan voldoet, volgt uitsluiting van verdere deelname aan de loting.
14. De notaris (of een vertegenwoordiger van de gemeente) voert de loting uit (afhankelijk van het aantal inschrijvingen). Alle ontvangen en goedgekeurde inschrijvingen krijgen een nummer. Dezelfde nummers worden in een gesloten bak gedaan. De notaris (of een vertegenwoordiger van de gemeente) trekt uit de bak met nummers een willekeurig nummer en noemt de naam, adres en woonplaats op het inschrijfformulier behorende bij de inschrijving met het getrokken nummer.
15. Op basis van de lotingsuitslag kan de inschrijver een keuze uit de kavels maken. Dat wil zeggen dat de inschrijver, van wie het nummer wordt getrokken, naar voren wordt uitgenodigd om het kavelnummer te noemen waarop hij/zij een optie wenst te nemen.
16. Als een gegadigde bij de uitnodiging zoals bedoeld in artikel 15 een kavel noemt die hij/zij wenst wordt deze bouw kavel voor de gegadigde vastgelegd, tenzij de genoemde kavel al eerder tijdens de loting is vastgelegd. De keuze van de gegadigde wordt bekend gemaakt aan de overige gegadigden.
17. Bij deze wijze van loting verwacht de gemeente dat alle inschrijvers zich vooraf goed hebben georiënteerd over de kavels en voorkeur(en). Tijdens en na de loting kan niet meer van kavel veranderd of geruild worden.
18. Als een gegadigde bij de uitnodiging zoals bedoeld in artikel 15 geen bouw kavel wenst vast te leggen (bijvoorbeeld omdat de door hem/haar gewenste kavel al is vergeven), vervallen voor hem/haar gedurende de loting alle verdere rechten om een bouw kavel vast te leggen. Hij/zij kan wel overeenkomstig de volgorde van loting op de reservelijst worden geplaatst.
19. Als de gegadigde tijdens de loting een kavel heeft vast gelegd, ontvangt hij/zij zo spoedig mogelijk een optieverklaring van de gemeente.
20. In de optieverklaring wordt o.a. het volgende opgenomen en geregeld: naam en adres van de gegadigde, kavelnummer, prijs en oppervlakte van de gereserveerde kavel.
21. Een optierecht is persoonlijk, niet overdraagbaar en niet voor vererving vatbaar.
22. Als na de loting nog kavels overblijven, worden deze te koop aangeboden via de gemeentelijke website www.wierden.nl, volgens de methode 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'.

- ☒ Inschrijven via online inschrijfformulier.
- ☒ Alleen inschrijven als u 18 jaar of ouder bent.
- ☒ Alleen inschrijven als u de te bouwen woning zelf wilt bewonen.
- ☒ Per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijving worden ingediend.
- ☒ Inschrijven met een medebouwer voor een 2/1-kap woning is mogelijk.

Loting kavels 2/1-kap

23. In geval een inschrijver zich heeft ingeschreven met een vooraf bekende medebouwer, kan de inschrijver op basis van de lotingsuitslag een keuze uit de kavels maken. Dat wil zeggen dat de inschrijver, van wie het nummer wordt getrokken, naar voren wordt uitgenodigd om de kavelnummers te noemen waarop hij/zij samen met de medebouwer een optie wenst te nemen voor de bouw van een 2/1-kap woning. Daarbij dient de inschrijver aan te geven, wie op welk kavelnummer een optie wenst.
24. Inschrijver en medebouwer ontvangen beide zo spoedig mogelijk (individueel) een optieverklaring van de gemeente, zoals genoemd in artikel 20 en 21.
25. Mocht de medebouwer daarna nog een keer uit de lotingsuitslag komen als inschrijver, dan kan de medebouwer niet nog een optie nemen op een kavel en ook niet meer op de reservelijst geplaatst worden.
26. Indien een inschrijver samen met een medebouwer een keuze heeft gemaakt voor een 2/1-kavel, dus 2 kavels, gelden in het vervolg van het traject dezelfde regels als voor individueel ingeschreven gegadigden.
27. Een vooraf bekende medebouwer mag weigeren om samen met de inschrijver een optie te nemen op een 2/1-kap kavel. De medebouwer krijgt dan geen optie op een kavel en kan zelf nog als inschrijver mee blijven dingen in de loting.
28. Als er alleen nog individuele kavels beschikbaar zijn voor het bouwen van een 2/1-kap woning en er dus geen (dubbele) kavels meer beschikbaar zijn om samen met een medebouwer een 2/1-kap woning te bouwen, kan de inschrijver een keuze uit de nog beschikbare kavels maken en een optie nemen. De vooraf bekende medebouwer blijft, indien van toepassing, dan zelf nog als inschrijver mee dingen in de loting.

- ✓ De verdeling van de kavels gaat via een loting.
- ✓ Tijdens de loting maakt u een keuze voor een specifieke kavel.
- ✓ Na de loting ontvangt u een optieverklaring van de gemeente.
- ✓ Als de door u gewenste kavel al is vergeven, kunt u op een reservelijst komen.

Reservelijst

29. Als de kavel van voorkeur van een gegadigde tijdens de loting al vergeven is, voordat hij/zij aan de beurt is om de keuze kenbaar te maken, en de gegadigde ook geen andere kavel kiest, kan de gegadigde zich als reservekandidaat op een reservelijst laten plaatsen. De volgorde op de reservelijst wordt bepaald door de volgorde van plaatsing tijdens de loting.
30. Het is niet mogelijk om naast een optie op een kavel, ook een reserveplek voor een andere kavel te krijgen. Het is óf een optie, óf een reserveplek.
31. Als de koop van een kavel die tijdens de loting is vergeven onverhoopt toch niet door kan gaan, wordt contact opgenomen met de eerste reserve-kandidaat.
32. De reserve-kandidaat die een kavel krijgt aangeboden dient te beslissen of hij/zij een optie wenst. Wenst de gegadigde geen optie, dan wordt de eerstvolgende reserve-kandidaat op de lijst benaderd.
33. Als aan de reserve-kandidaat een bouw-kavel wordt toegewezen of dat de reserve-kandidaat (schriftelijk) aangeeft geen belangstelling (meer) te hebben, dan wordt hij/zij van de reservelijst geschrapt.
34. Indien de reserve-kandidaat op de aangeboden kavel geen optie wenst, dan blijft hij/zij wel voor de overige kavels op de reservelijst staan.
35. De reservelijst houdt op te bestaan op het moment dat alle toegewezen bouw-kavels in eigendom zijn overgedragen.
36. De status van de kavels wordt bijgehouden op de gemeentelijke website www.wierden.nl

- ✓ Als de kavel van uw voorkeur niet meer beschikbaar is, kunt u op een reservelijst komen.
- ✓ Als de koop van een kavel niet door gaat, wordt deze kavel aan de eerste op de reservelijst aangeboden.
- ✓ Als deze de kavel niet wenst, of niet tijdig reageert, wordt de kavel aan de volgende op de lijst aangeboden, etc.
- ✓ Als u een kavel wordt aangeboden, maar deze niet wenst te kopen, kunt u nog steeds op de lijst blijven staan voor eventuele volgende vrijvallende kavels.
- ✓ Als alle kavels zijn verkocht, wordt de reservelijst opgeheven.



Vervolgfase na loting

37. Als niet alle kavels tijdens de loting worden toegewezen, worden de overige kavels volgens het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt' aangeboden.
38. Inschrijving vindt schriftelijk plaats door uw interesse kenbaar te maken via email bouwenenwonen@wierden.nl. Bepalend voor de volgorde is de datum en het tijdstip van inschrijving.
39. Inschrijver(s) krijgen een optie verstrekt. Hij/zij moet(en) zich hierbij legitimeren.
40. Per inschrijver is slechts één optie mogelijk.

- ✓ Als niet alle kavels tijdens de loting worden toegewezen, worden de overige kavels volgens het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt' verkocht.
- ✓ Bepalend voor de volgorde van inschrijving is de datum en het tijdstip van inschrijving.

Optieregeling

41. Na kaveltoe wijzing krijgen kandidaat-kopers gedurende 3 maanden een vrijblijvende optie op de bouw kavel om te onderzoeken of het haalbaar is om een woning te realiseren en de kavel te kunnen kopen.
42. Indien er na 3 maanden geen zekerheid is over het kunnen realiseren van een woning en aankoop van de kavel, maar er wel aantoonbaar goede kansen zijn, kan de gemeente de optietermijn met 3 maanden verlengen. De verlenging van een optie kost € 500,00 per kavel (optiegeld).
43. De verlenging wordt na betaling van het verschuldigde optiegeld vastgelegd in een optieovereenkomst met de kandidaat-koper(s).
44. Mocht er na de optieperiode geen overeenstemming zijn over het bouwplan (in geval van 2/1-kap kavels) en het kopen van de bouw kavel, dan vervalt (voor beide optanten) de optie en biedt de gemeente de kavel(s) aan opvolgende kandidaten aan.

45. Als één van de optanten van een (dubbele) 2/1-kap kavel gedurende de optieperiode de optie beëindigt, wordt er een reserve-kandidaat vanaf de reservelijst als nieuwe medebouwer gekoppeld. Zijn er geen reservekandidaten beschikbaar, dan kan de optiehouder zelf een medebouwer aandragen of gaat de gemeente de kavel in de vrije verkoop aanbieden, volgens het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt'.
46. Zodra er een nieuwe medebouwer is gekoppeld, zoals bedoeld in artikel 45, start een nieuwe optieperiode van 3 maanden.
47. Indien de aankoop doorgaat wordt het betaalde optiegeld verrekend met de koopsom bij de akte van levering bij de notaris. De verlenging kost de koper dan uiteindelijk niets. Indien de aankoop niet doorgaat wordt het optiegeld niet terugbetaald.
48. Een optie is persoonlijk, niet overdraagbaar en niet voor vererving vatbaar.

- ✓ Een kandidaat-koper kan maximaal 6 maanden een optie hebben op een bouw kavel tegen een vergoeding van € 500,00 (optiegeld).
- ✓ Bij aankoop van de kavel, wordt het betaalde optiegeld verrekend met de koopsom bij de notaris.
- ✓ Indien de aankoop niet doorgaat, wordt het betaalde optiegeld niet terugbetaald.



Aankoop bouwka­vel

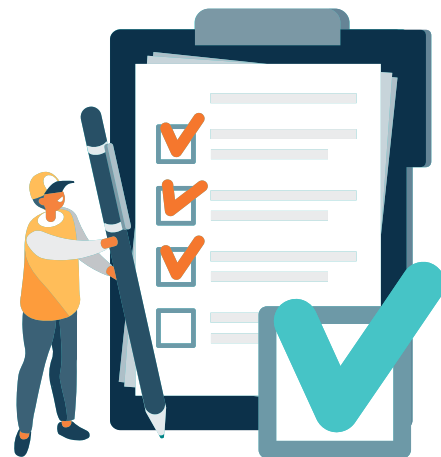
49. Voor de aankoop van de kavel krijgen kandidaat-kopers na het verstrijken van de optieperiode ter ondertekening een koopovereenkomst toegestuurd. Binnen twee weken dient deze te worden ondertekend en van alle benodigde parafen te worden voorzien. Nadat de ondertekende overeenkomst terug is gestuurd, wordt door de gemeente de overeenkomst ondertekend. Kopers krijgen een volledig getekend exemplaar van de koopovereenkomst toegestuurd. Op dat moment is de koop gesloten.
50. In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding opgenomen. Een anti-speculatiebeding is een in Nederland bij de verkoop van woningbouw­kavels door overheden gangbare contractuele voorwaarde. Het is opgesteld om te voorkomen dat mensen gaan handelen in woningbouw­kavels/ woningen.
51. In de koopovereenkomst wordt een zelfbewoningplicht opgenomen. Koper(s) moeten zelf minimaal 5 jaar in de te bouwen woning gaan wonen. De woning mag binnen deze termijn niet verkocht of verhuurt worden aan anderen.
52. In uitzonderingssituaties dient toestemming te worden gevraagd aan het college van burgemeester en wethouders.
53. De notariële overdracht van een kavel en betaling van de koopsom dient binnen 4 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaats te vinden. Als deze termijn niet wordt gehaald, dan kan de overdracht maximaal met 2 maanden worden uitgesteld en zal vanaf de datum van uitstel tot aan het moment van levering de wettelijke rente in rekening worden gebracht over het aankoopbedrag.
54. De eigendomsoverdracht van de bouw­kavels vindt plaats bij Van Goor Schuurman Notarissen in Wierden. De kosten voor de overdracht zijn bij de koopsom inbegrepen (notaris- en kadasterkosten). De kosten die de notaris in rekening brengt voor het vestigen van een hypotheek op het gekochte, zijn voor rekening van koper. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten voor een volmacht, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.
55. In de koopovereenkomst wordt een bouw­plicht opgenomen. Na aankoop van de kavel moet binnen één jaar over worden gegaan tot de bouw van een woning en binnen 2 jaar moet de bouw van een woning afrond zijn.

Bibob-onderzoek

56. Indien uit een eventueel door de gemeente Wierden 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/ optie intrekken,
 - c. een koopovereenkomst ontbinden,zonder dat hier op welke wijze dan ook financiële schade­loos­stelling tegenover staat.

Overige bepalingen

57. Indien gegadigden de regels zoals genoemd in dit document overtreden, worden zij uitgesloten van deelname aan de loting.
58. Indien zich situaties voordoen waar dit reglement niet in voorziet, beslissen burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden.



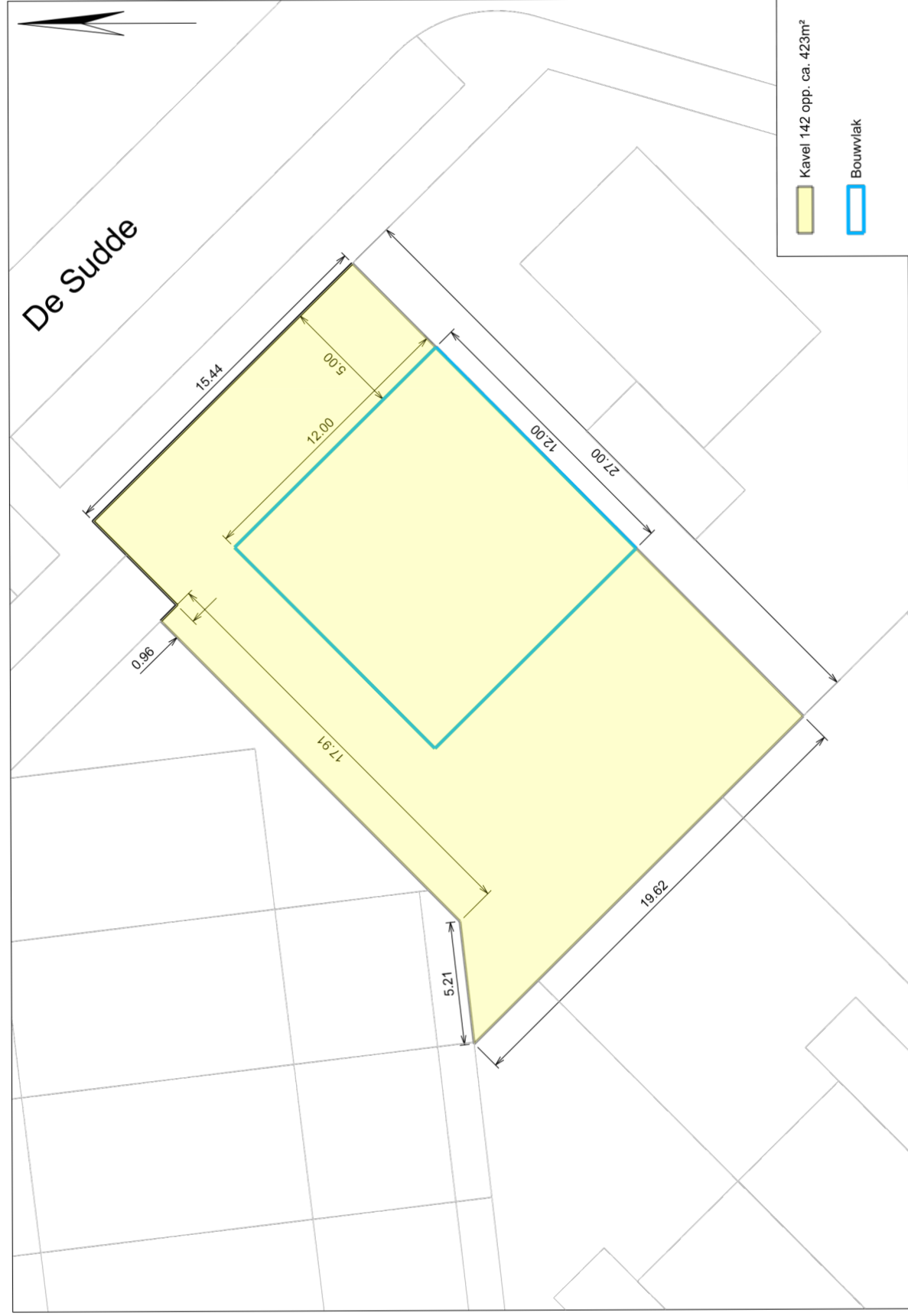
- ✓ Na ontvangst van de koopovereenkomst heeft u twee weken om deze getekend bij de gemeente in te leveren.
- ✓ In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opgenomen.
- ✓ De overdracht en betaling vinden plaats binnen vier maanden nadat de koopovereenkomst door de gemeente is ondertekend.
- ✓ De koopovereenkomst wordt door de gemeente is ondertekend.
- ✓ In de koopovereenkomst wordt een bouw­plicht opgenomen.



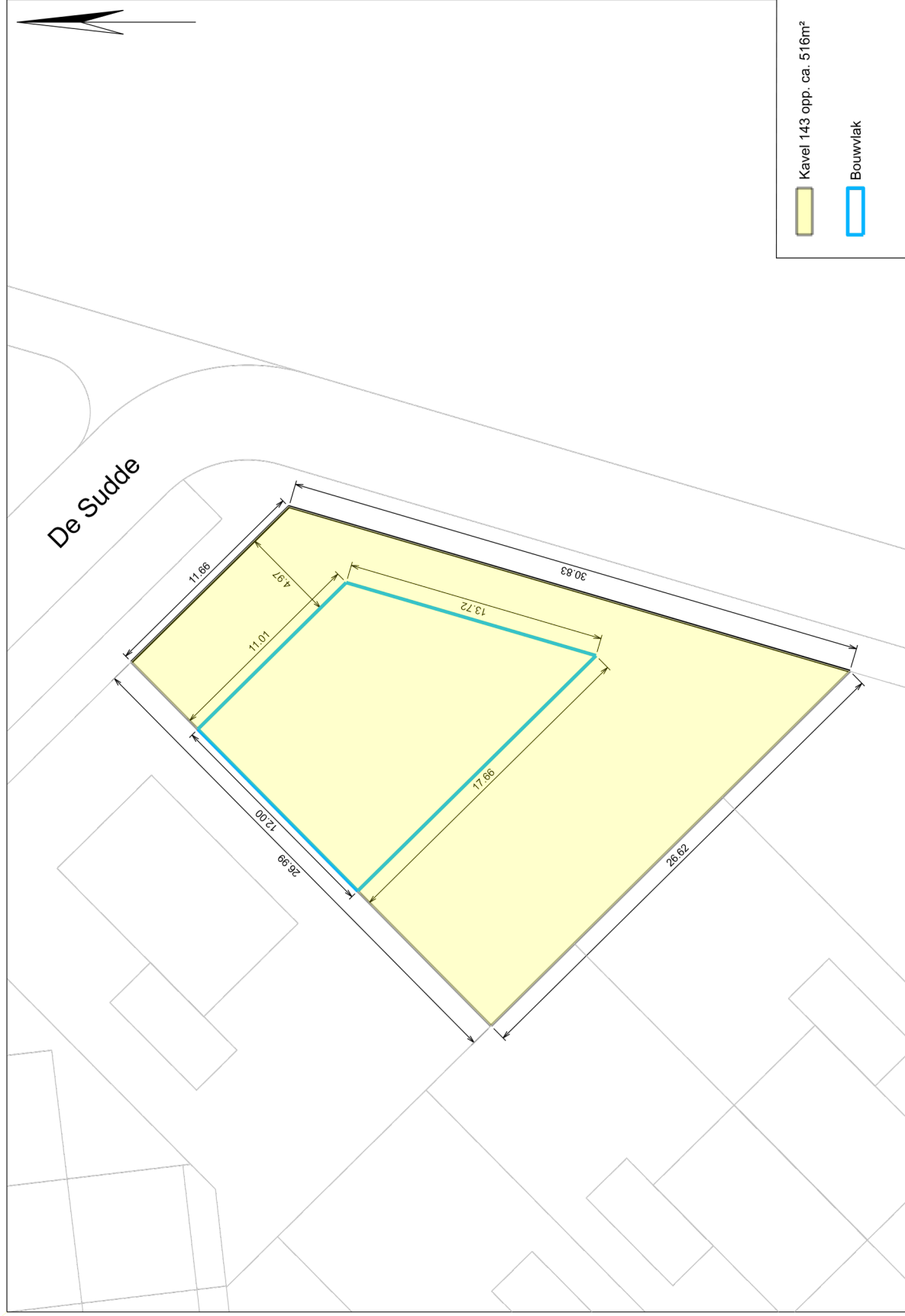
Bijlage: kavelpaspoorten



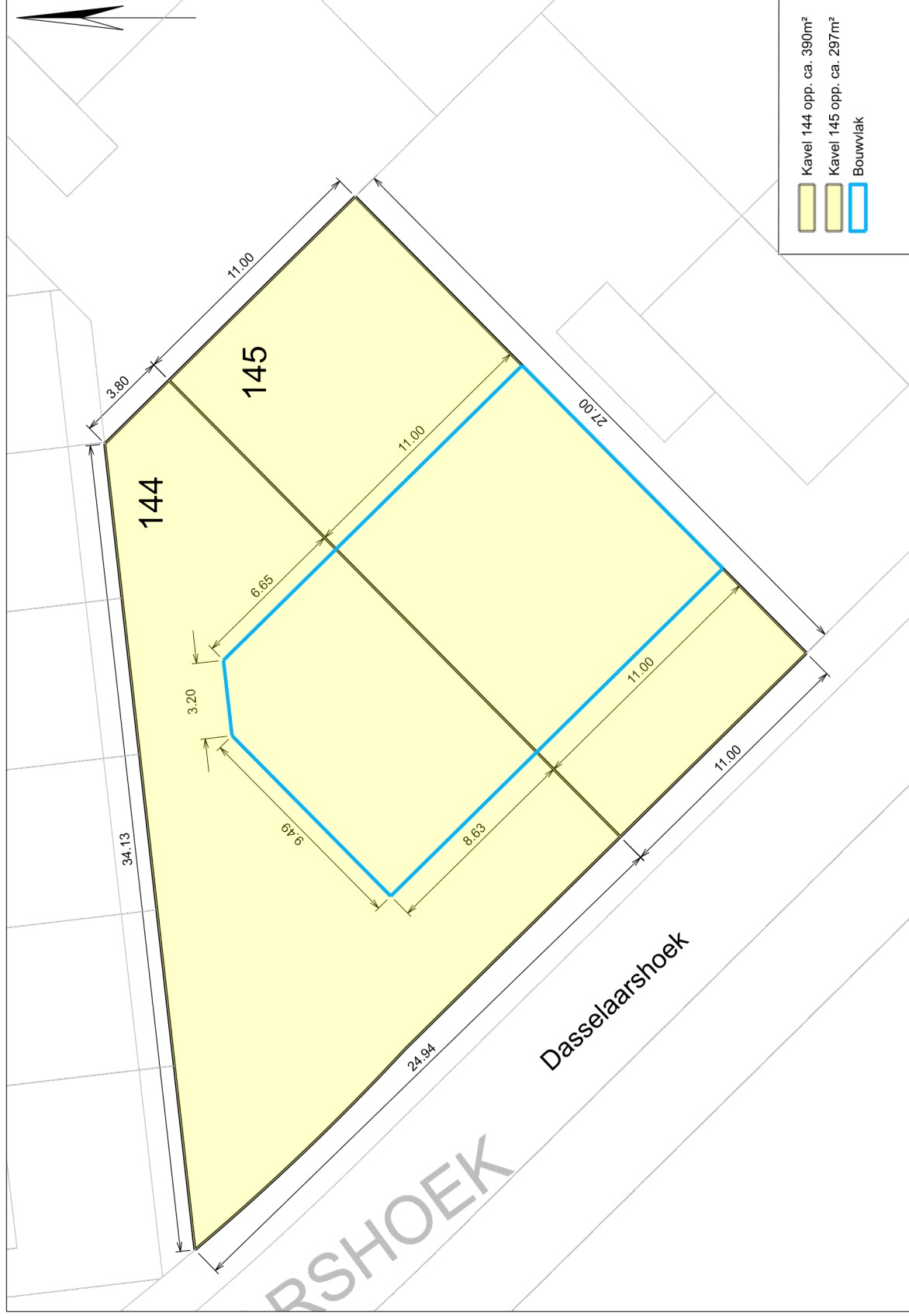
Kavelpaspoort kavel 142



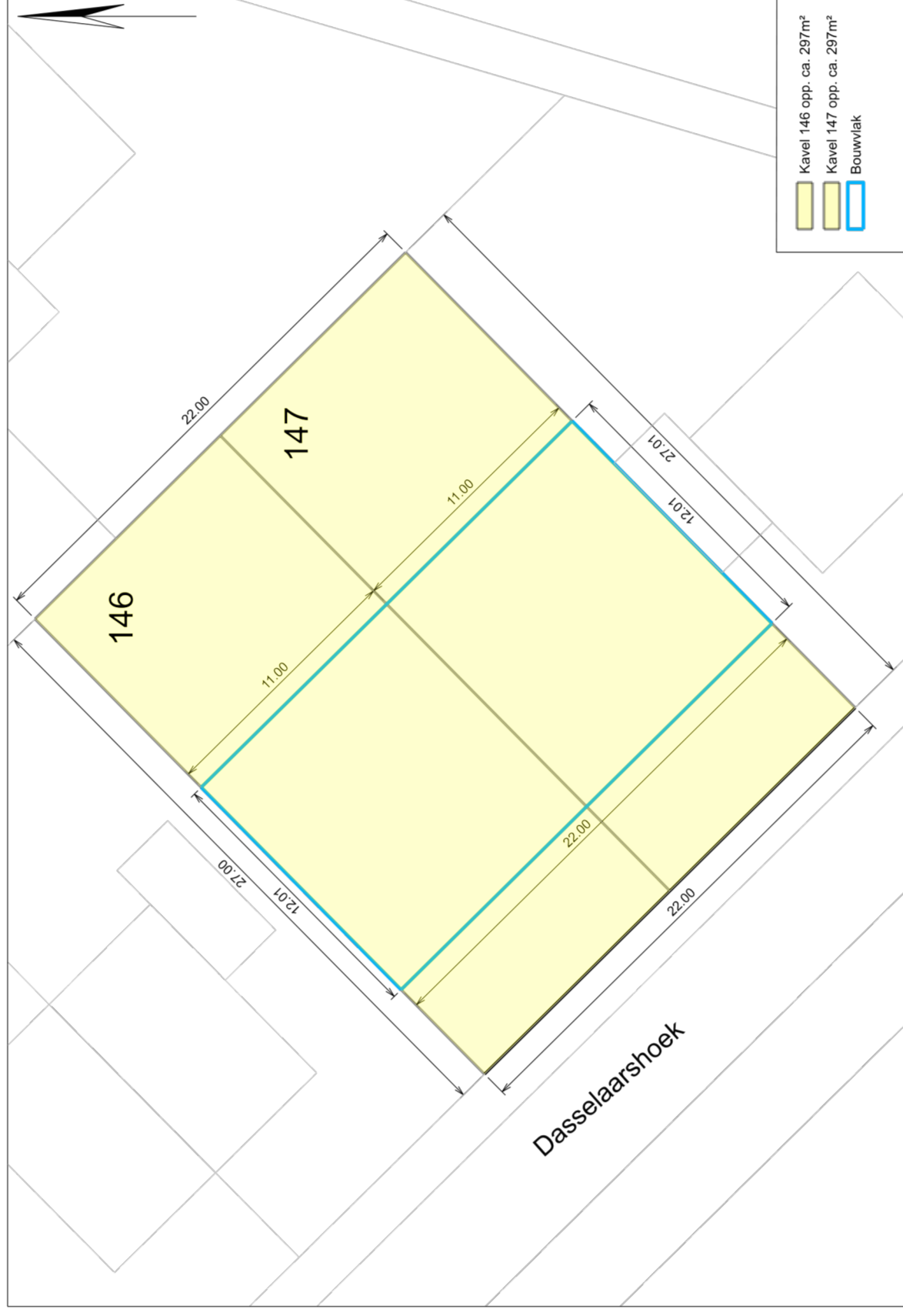
Kavelpaspoort kavel 143



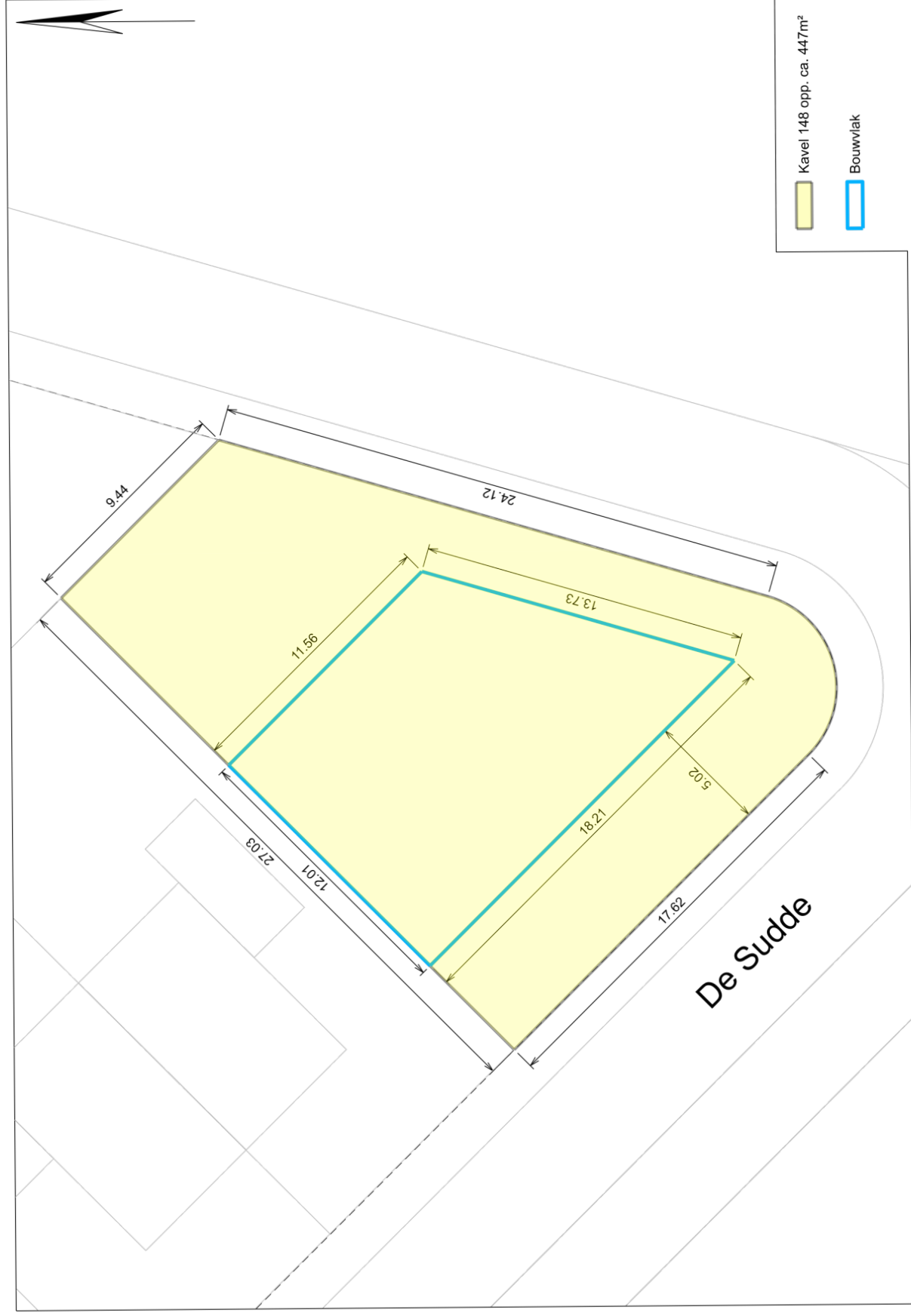
Kavelpaspoort kavel 144 en 145



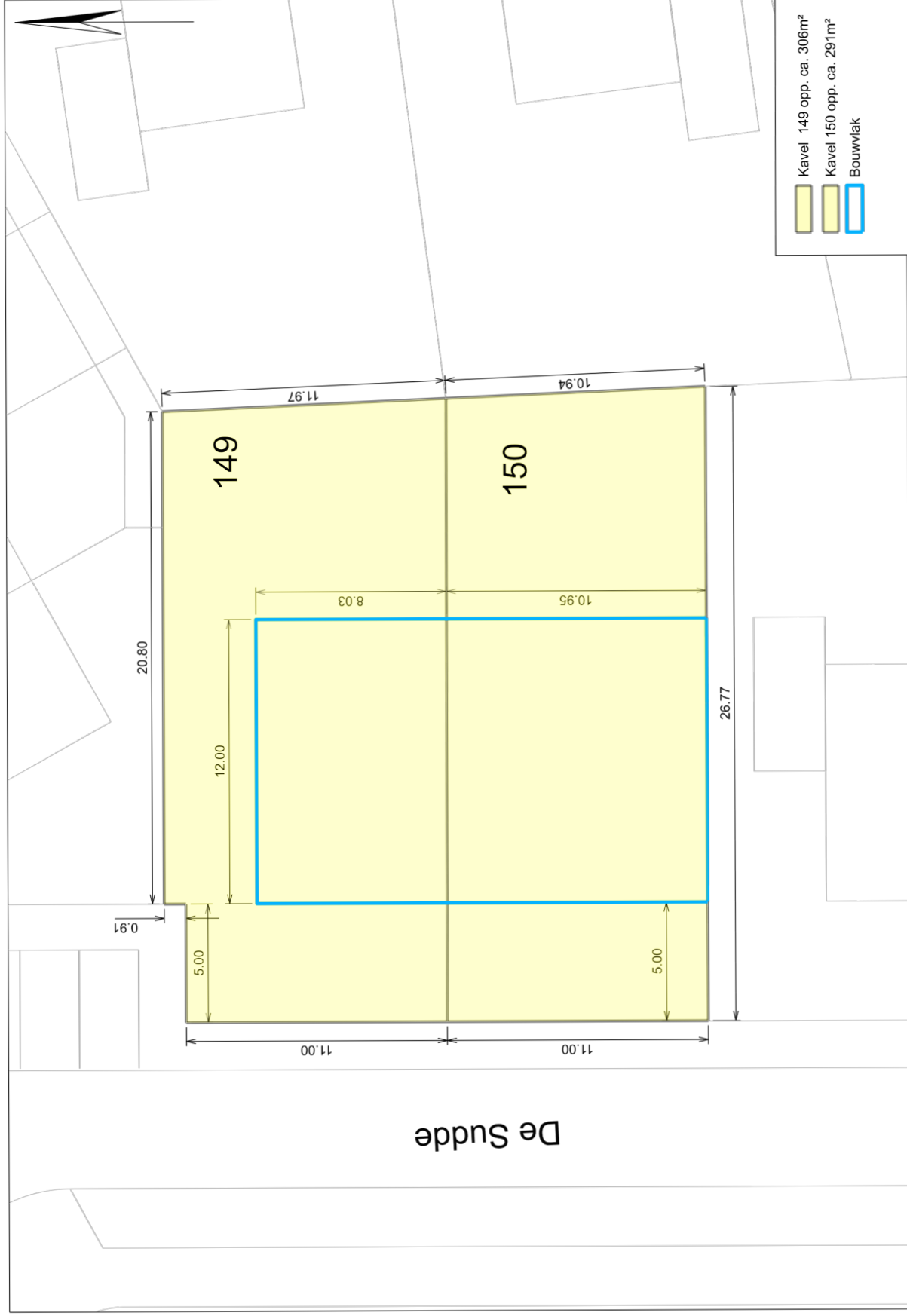
Downloaded from <https://www.cambridge.org/core>. University of Cambridge, on 01 Jun 2018 at 12:01:00, subject to the Cambridge Core terms of use, available at <https://www.cambridge.org/core/terms>. <https://doi.org/10.1017/9781315326478.007>



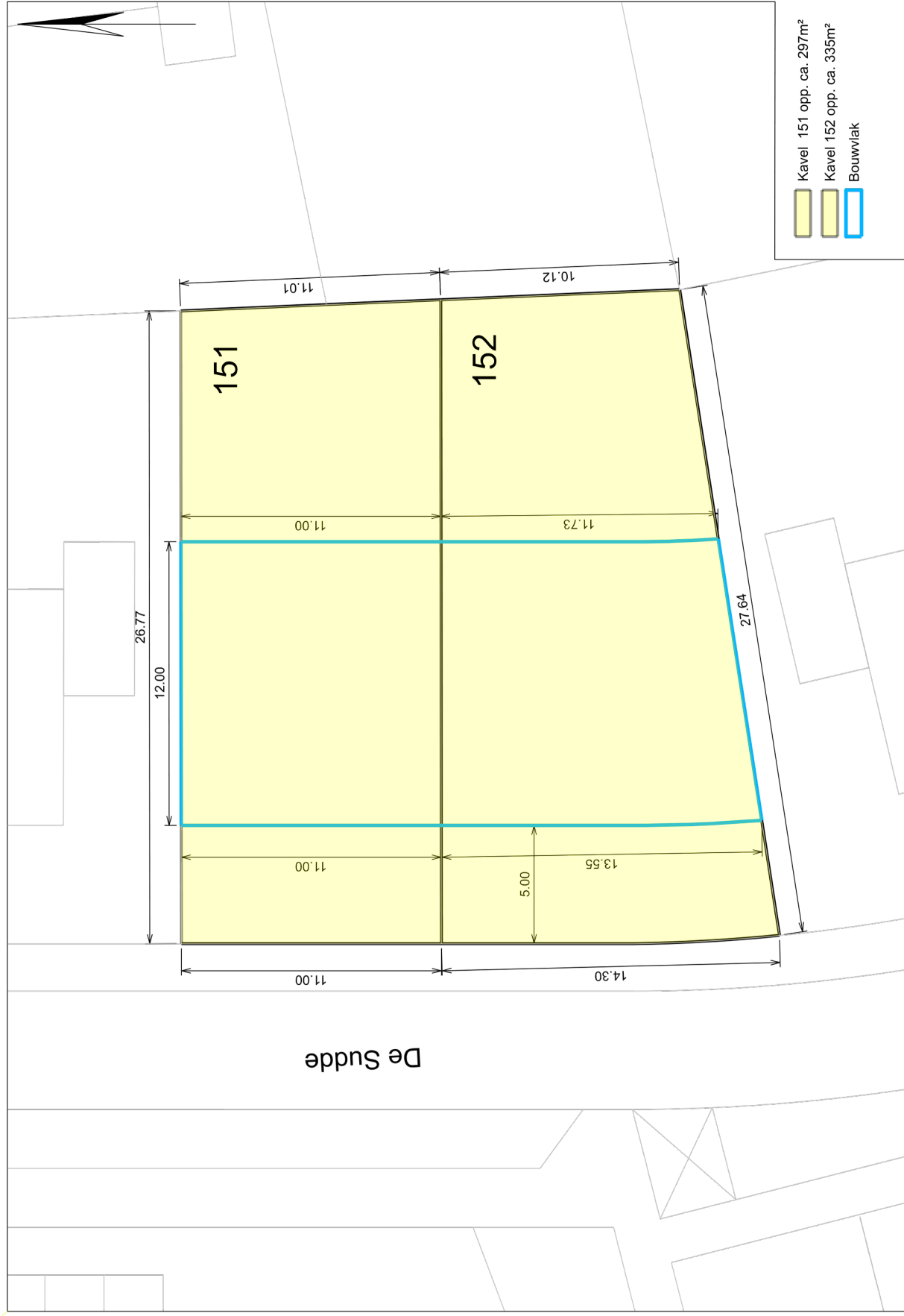
Kavelpaspoort kavel 148



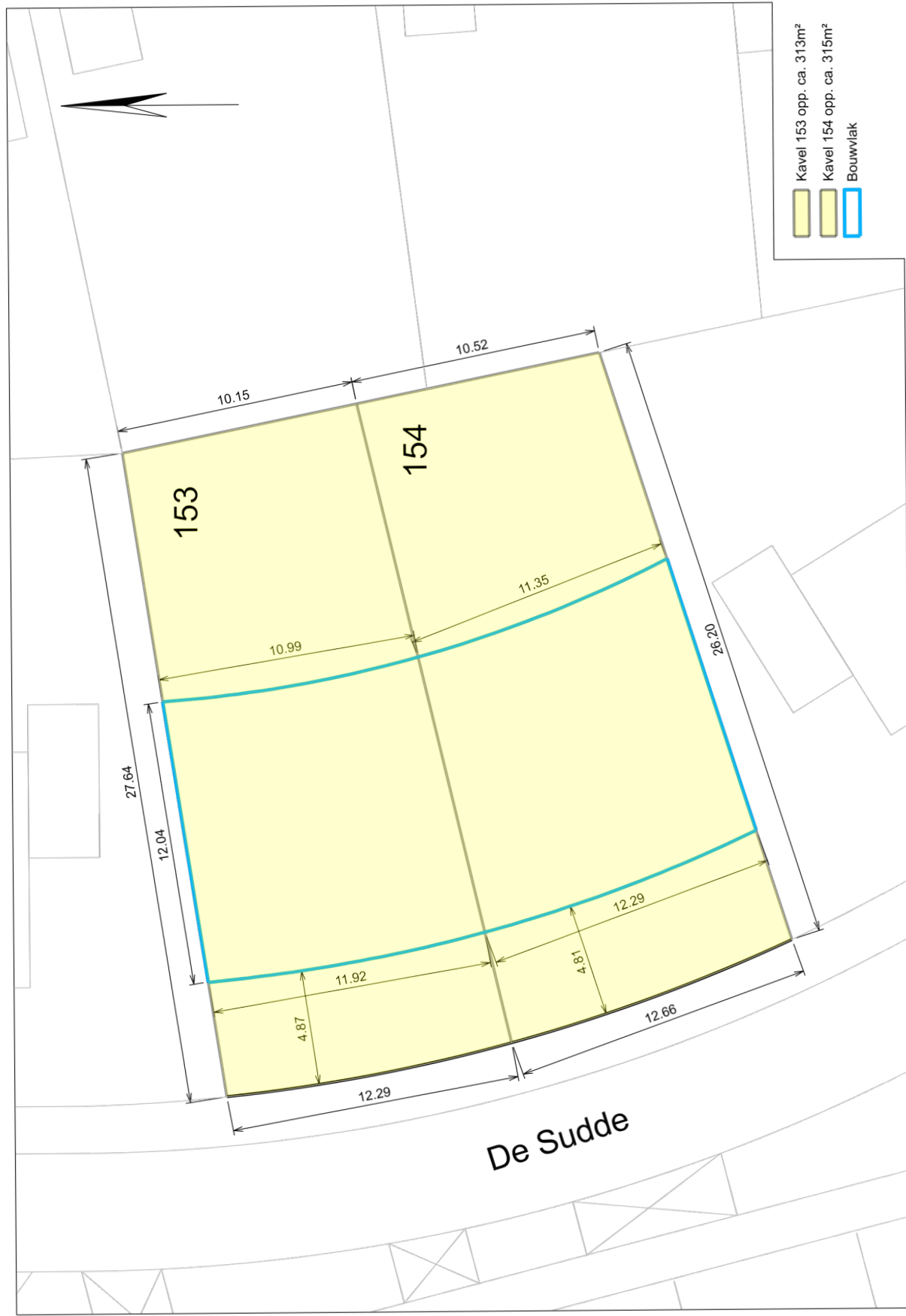
Kavelpaspoort kavel 149 en 150



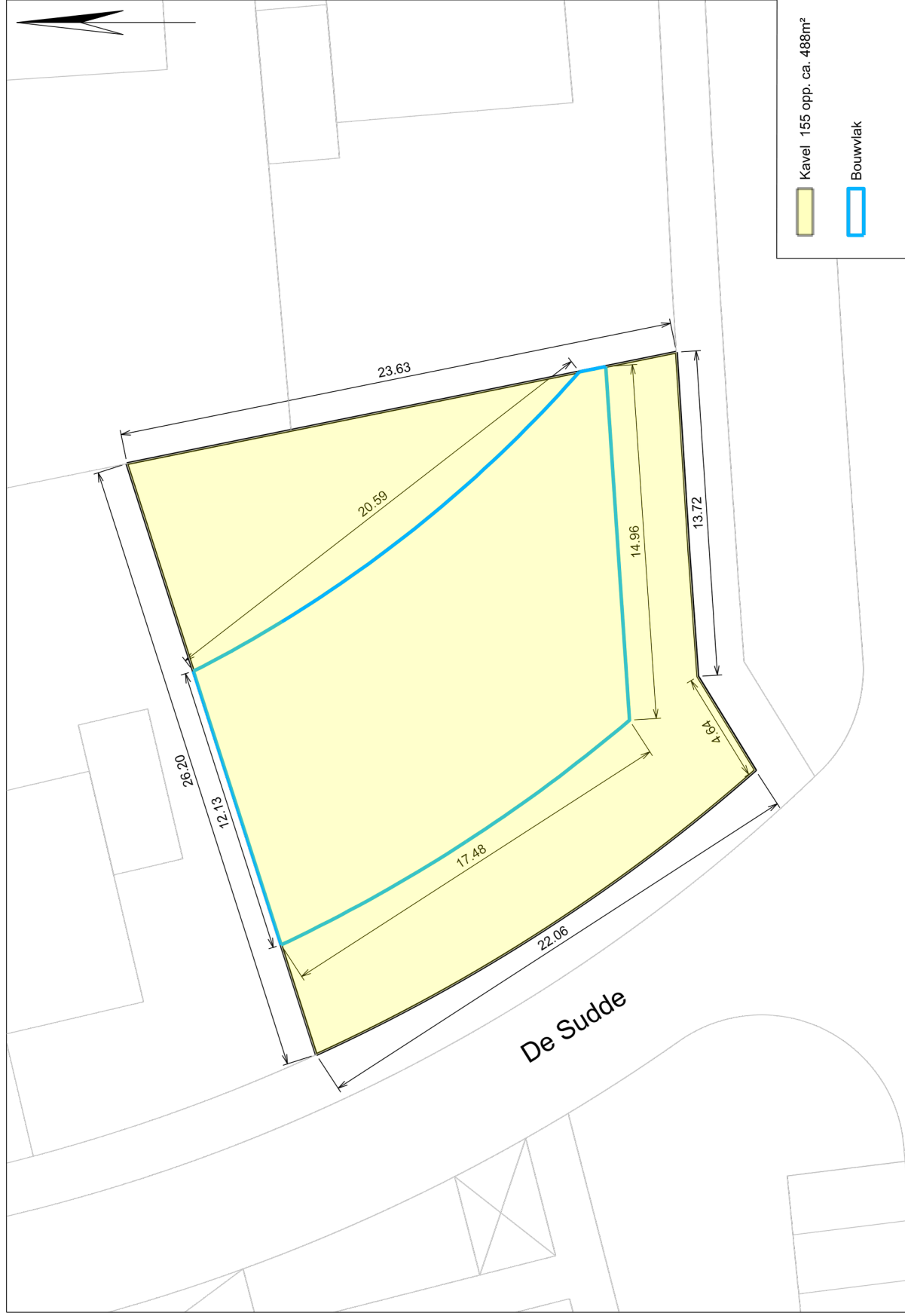
Kavelpaspoort kavel 151 en 152



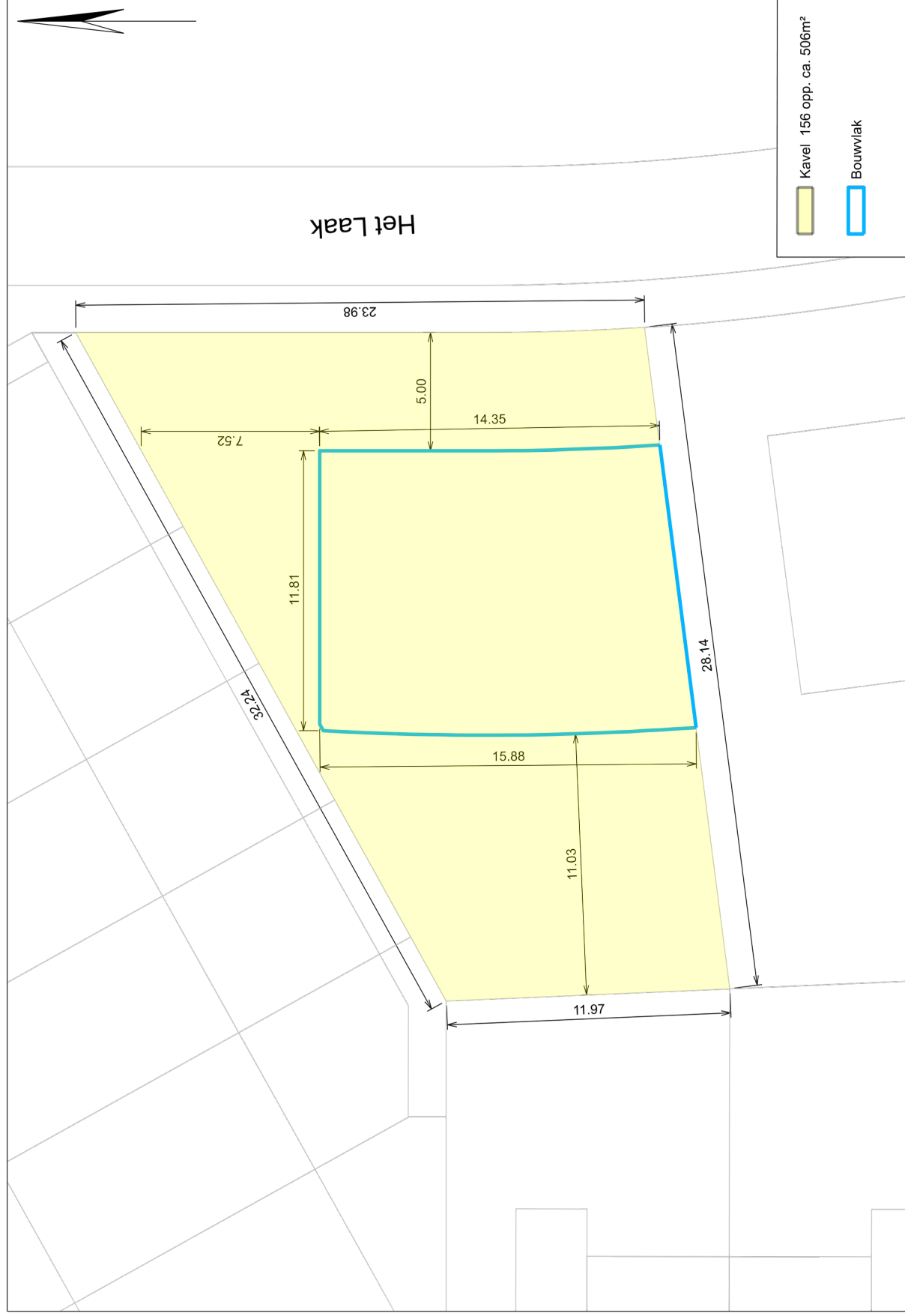
Kavelpaspoort kavel 153 en 154



Kavelpaspoort kavel 155



Kavelpaspoort kavel 156



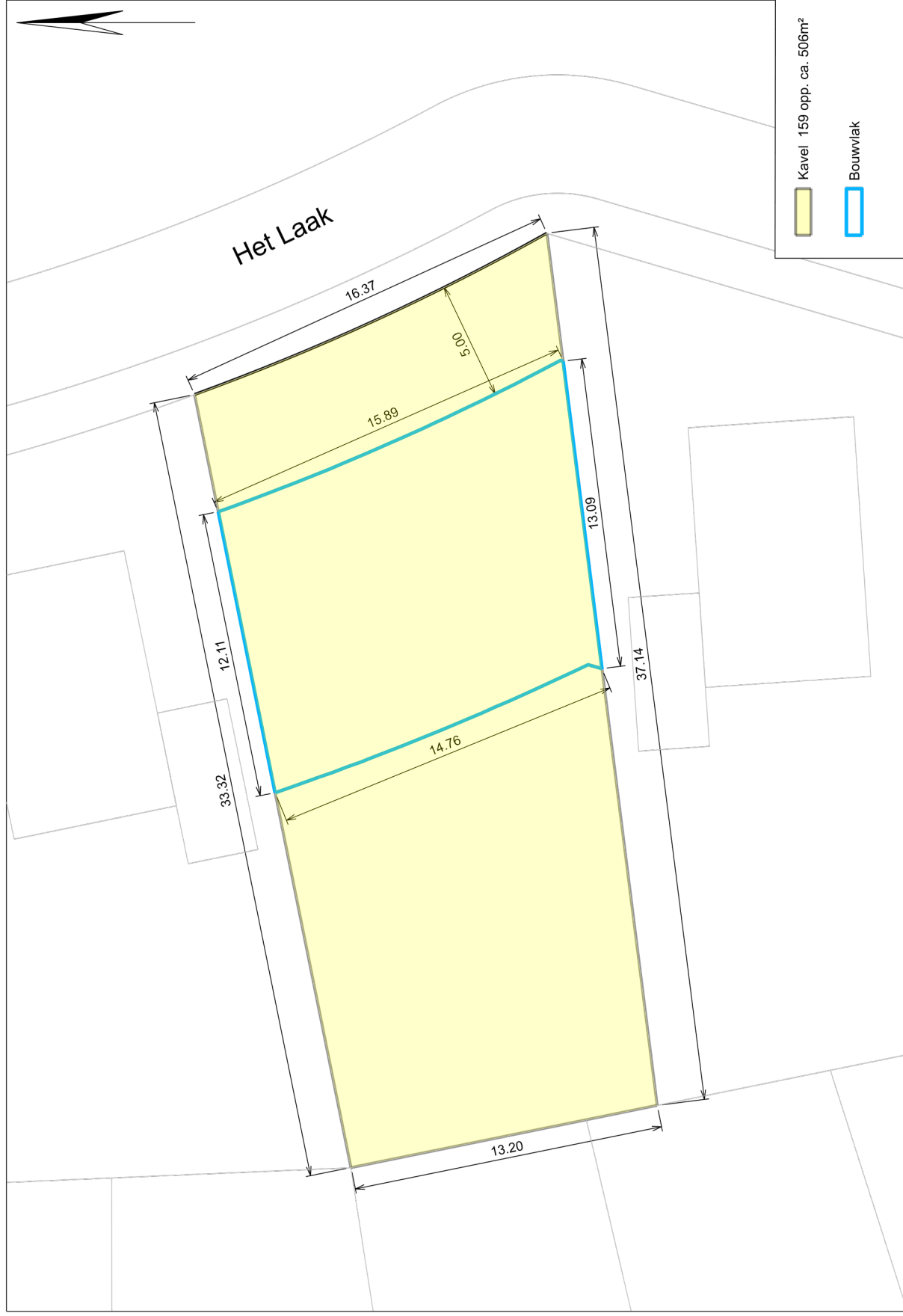
Kavelpaspoort kavel 157



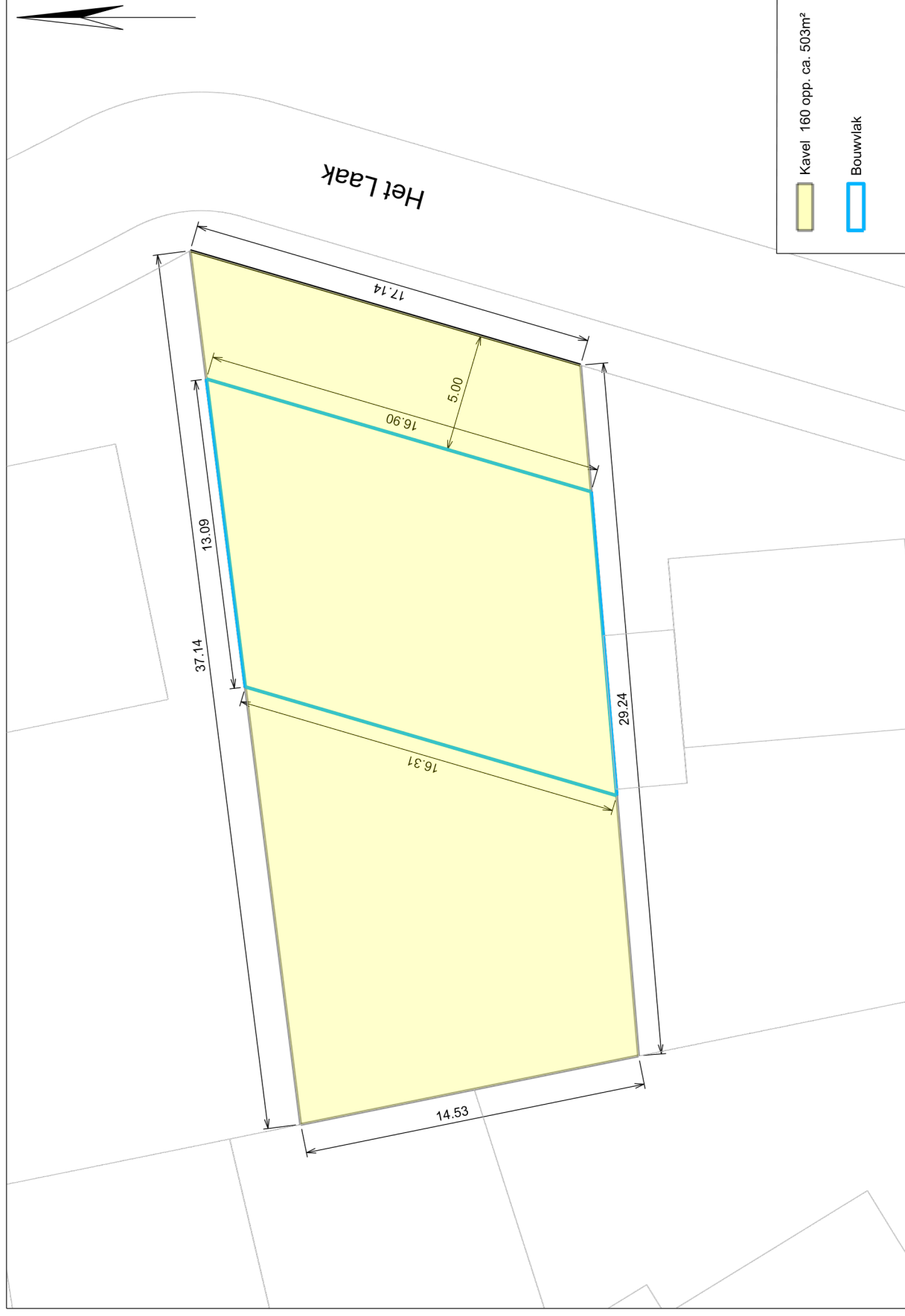
Kavelpaspoort kavel 158



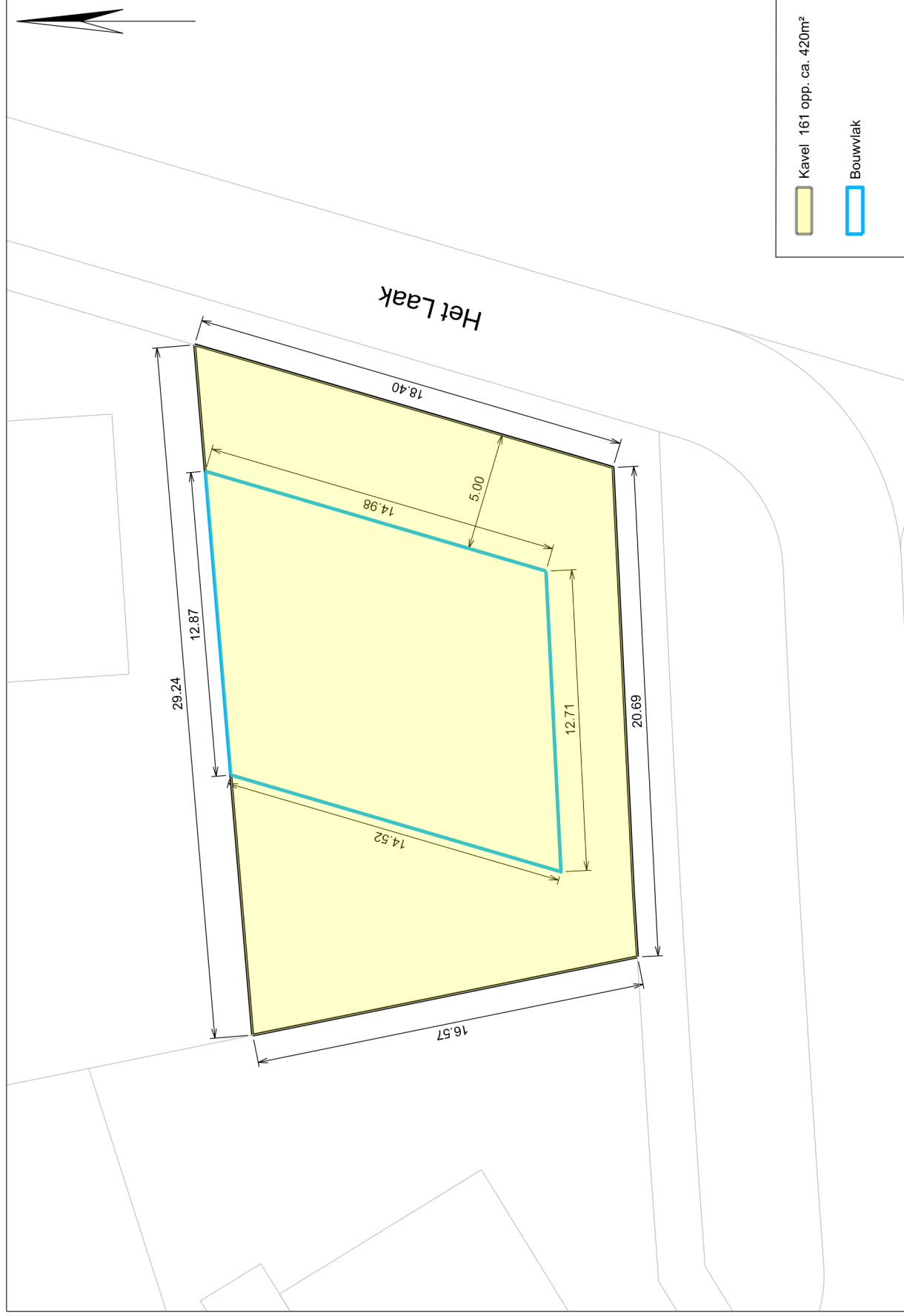
Kavelpaspoort kavel 159



Kavelpaspoort kavel 160



Kavelpaspoort kavel 161





Colofon

Datum en versie

januari 2026
Versie 1.0

Disclaimer

De informatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Elke vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade, direct dan wel indirect, als gevolg van de aangeboden informatie wordt dan ook uitdrukkelijk afgewezen. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden.

Contact

Voor algemene vragen, vragen over het omgevingsplan of een omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met het loket Bouwen en Wonen.

Telefoon: 0546 - 58 08 38
Mail: bouwenenwonen@wierden.nl

Voor vragen over de uitgifte en de verkoop van de kavels kunt u contact opnemen met Marjolein van Sermondt.

Telefoon: 0546 - 844 409
Mail: mvan.sermondt@wierden.nl



