

vrijstaand | twee-onder-een-kap

Bouw je droomhuis in Wesepe



buitengewoonwonen
in **Wesepe**



wonen in
Olst-Wijhe

www.woneninolst-wijhe.nl

een buitenkans voor buitenmensen

buitengewoonwonen in Wesepe

Wonen in Wesepe betekent wonen in een groene omgeving met het plezier van de stad om de hoek. Wesepe ligt in het mooie Sallandse landschap tussen Olst, Deventer en Raalte. Met een gemeenschap van ongeveer 1200 inwoners is dit kleine, agrarische dorpje een heerlijke plek om te vertoeven.

Wandelen in de natuur, lekker joggen of de hond uitlaten? De bossen, de landgoederen en de weilanden geven je volop kans om in de vrije uurtjes te genieten van de buitenlucht. Volg fietsroutes als de Hanzeroute, de Zonnenbergroute en de Landgoederenroute of ga aan de wandel en volg het Weseper Ommetje. Leuk voor jong en oud. Als jij jezelf in deze fijne omgeving ziet genieten van het groen en de ruimte, dan is een mooie kavel op deze locatie precies wat je zoekt.

Wesepe ligt in de gemeente Olst-Wijhe die bestaat uit 12 kernen en buurtschappen met elk hun eigen kenmerken, eigenschappen en bijzonderheden. Met zo'n 18.000 inwoners is deze gemeente de perfecte basis voor mensen die houden van het buitenleven. En, als je wilt, ben je zo in de stad.

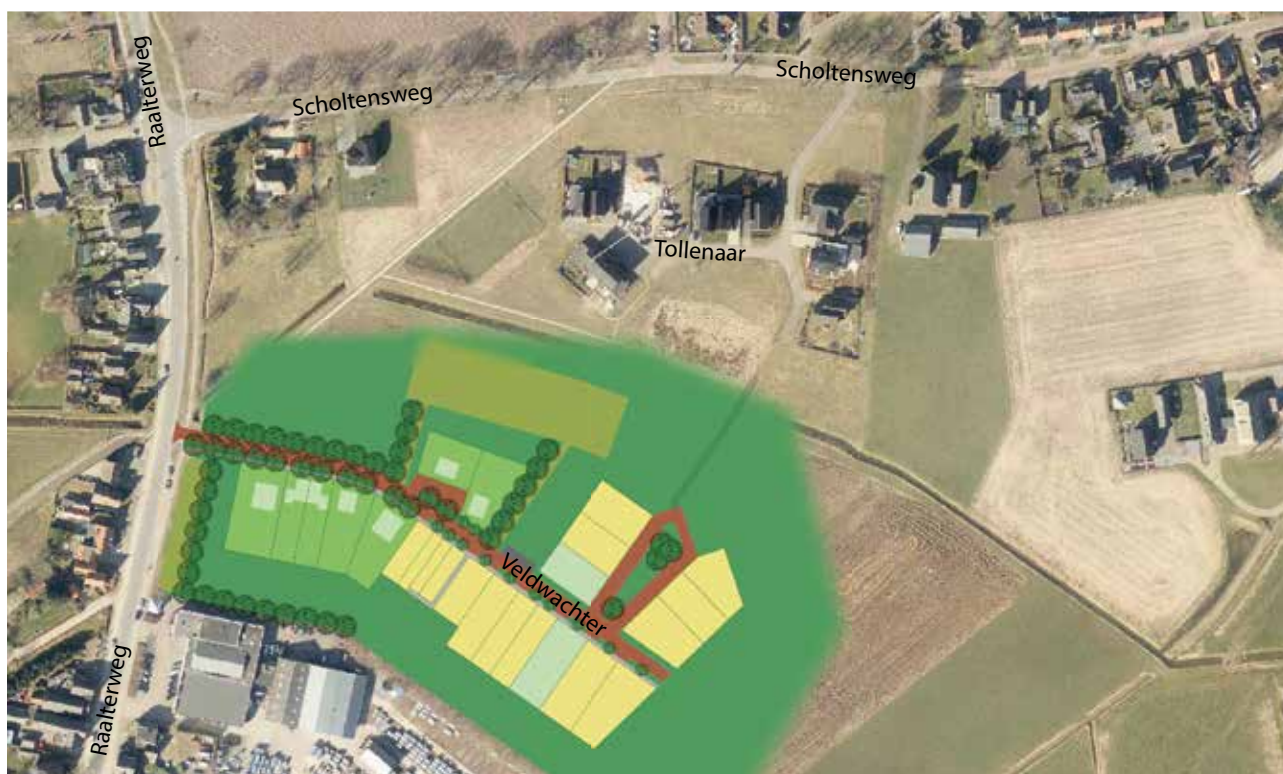
In Wesepe heerst een fijne dorpsmentaliteit. Er staat een gezellige school, een prachtig sportcomplex en er zijn leuke

evenementen. De bus brengt je elk halfuur naar Raalte of Deventer. Alle dagelijkse voorzieningen heb je op een steenworp afstand. Samen met plezierige 'noabers' woon je er veilig. Kinderen kunnen heerlijk spelen op straat of in het groen. Op het terras in je eigen tuin geniet je en krijg je spontaan dat ene geweldige idee of neem je een belangrijk besluit. In Wesepe kun je fijn buiten wonen met goede voorzieningen in een heerlijke leefomgeving.



Woonveld Veldwachter

Wil je zelf een huis bouwen in het dorp Wesepe? Je krijgt nu de kans in het plan Veldwachter! Het bos, de weilanden en de landgoederen en toch dicht bij de stad Deventer en de A1. In dit gezellige dorp en deze groene omgeving kun je jouw woondroom uit laten komen.



Wesepe bestaat uit een kerkdorp en een lintdorp met daartussen de woningbouw(plannen) Tollenaar en Veldwachter. Tussen de nieuwe uitbreidingen ligt een brede strook open landschap met in het midden de beek de Kleine Vloedgraven. Dit gebied is een waterbergingszone voor natte tijden. Het nieuwe profiel van de Kleine Vloedgraven bestaat uit de watergang zelf met aan de zuidzijde een bredere moerasstrook met riet en andere waterplanten.

Er zijn veel mogelijkheden voor recreatie, zoals vissen, pootje baden of met je rubberbootje lekker dobberen op het water. Vanaf het fietspad op de voormalige spoor-

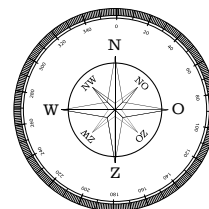
lijn heb je een mooi uitzicht op het omliggende landschap en op de nieuwe woningen. Wandelpaden verbinden het kerkdorp met het lintdorp. Een trapveldje ligt in de buurt en vormt een mooi speelveld voor het hele dorp.

De woningbouwkavels aan de Tollenaar, gelegen bij het kerkdorp, zijn inmiddels allemaal uitgegeven. De woningbouwkavels gelegen aan de rand van Wesepe, aan de Veldwachter (bij het lintdorp), zijn voor een deel uitgegeven. Het is een gebied waar variatie in woningen, duurzaamheid en natuurlijke elementen zijn samengebracht. Kinderen kunnen hier heerlijk spelen in een

groene omgeving. In dit gedeelte worden nu zeven kavels uitgegeven.

Wil je ook op deze bijzondere plek je eigen woning bouwen? Schrijf je dan in voor een kavel. Je kunt binnen de regels van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zelf bepalen wat je bouwt en door wie je dit laat bouwen.





Parkeerplaatsen, stoepen, bomen,
inritten en dergelijke
zijn indicatief weergegeven.

Legenda

	Boom		Maatvoering
	Bouwgrens bestemmingsplan		Optionele boom
	Haag		Openbaar groen
	Huisnummer		Parkeervak (grasbeton)
	Inritaanwijzing (keuze)		Uitgegeven kavel
	Inritaanwijzing (vast)		Uit te geven kavel
	Karrespoor		Voortuin
	Kavelgrens		Voorbeeld bebouwing
	Kaveloppervlakte		Wadi en sloten
	Kavels te koop via kavelwinkel		Weg en stoep

Bouwen in Wesepe

In dit deel van de Veldwachter kun je kiezen uit vijf kavels voor de bouw van een vrijstaande woning en twee kavels voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning. De oppervlaktes van de kavels variëren.

Prijzen bouw kavels

De grondprijzen voor de uit te geven kavels zijn exclusief 21% btw en exclusief kosten koper. Je betaalt geen overdrachtsbelasting. Richtprijzen voor de bouwkosten van een woning kun je bij een aannemer opvragen.

Kaveladres	Woningtype	Oppervlakte in m ²	Prijs excl. btw en k.k.
Veldwachter 3	vrijstaand	940	€ 182.000
Veldwachter 4	twee-onder-een-kap	466	€ 99.000
Veldwachter 5	twee-onder-een-kap	466	€ 99.000
Veldwachter 6	vrijstaand	725	€ 159.000
Veldwachter 7	vrijstaand	725	€ 156.000
Veldwachter 27	vrijstaand	641	€ 141.000
Veldwachter 28	vrijstaand	542	€ 120.000



Verkoopprocedure

Voor de uitgifte en verkoop van deze woningbouwkavels gelden de volgende regelingen:

- *het Kaveluitgiftebeleid 2014;*
- *het Lotingsreglement bouwkavels 2011;*
- *de Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014.*

Deze kun je vinden op www.woneninolst-wijhe.nl (klik op beleidsstukken wonen).

Inschrijven

Je kunt je inschrijven voor een kavel met het inschrijfformulier. Download het formulier op www.woneninolst-wijhe.nl of haal het op bij het Klantcontactcentrum in het gemeentehuis in Wijhe of in het Holstohuis in Olst. Van **7 tot en met 23 november 2018** kun je het formulier tijdens de openingstijden van de balie van het Klantcontactcentrum inleveren in het Holstohuis of het gemeentehuis. Als je het formulier inlevert, betaal je € 50,- inschrijvingskosten (pinnen is mogelijk).

Inschrijvingsvoorwaarden in het kort

In onze gemeente hebben we nog ruimte om huizen te bouwen. Wij vinden het belangrijk dat iedereen een eerlijke kans krijgt om een bouwka­vel te kopen. Daarom hebben wij regels vastgesteld voor de inschrijving en toewijzing van bouw­kavels. Deze regels lees je hieronder.

a. Om mee te dingen naar een bouw­kavel, lever je een volledig ingevuld en onder­tekend inschrijfformulier in. Dit kan van 7 tot en met 23 november 2018 tijdens de openingstijden van de balie van ons Klantcontactcentrum in het gemeen­te­huis of het Holstohuis. Als je een formu­lier inlevert, betekent dit niet dat je de kavel reserveert. Wij toetsen elk formu­lier aan de inschrijvingsvoorwaarden. Je kunt je alleen inschrijven door het formulier in te leveren bij de balie. Je kunt je niet inschrijven per fax, e-mail of telefoon.

b. Wij accepteren alleen inschrijvingen van personen van 18 jaar en ouder.

c. Wanneer je gaat samenwonen of als samenwonend stel verhuist, accepteren we één inschrijving. Onder samenwoning verstaan we: zij die bij de bevolkingsadmi­nistratie op één adres zijn ingeschreven of zij die voornemens zijn zich in de toe­komst op één adres te laten inschrijven.

d. Voorinschrijvingen zijn niet mogelijk.

e. Aan eerdere inschrijvingen kun je geen rechten ontle­nen.

f. Je kunt alleen meedingen naar een bouw­kavel wanneer je een woning gaat bouwen waarin je zelf gaat wonen. Je kunt je niet inschrijven voor een ander (een opdracht­gever). Je moet de woning zelf bewonen en mag deze twee jaar lang niet doorver­kopen. Deze termijn gaat in op de datum waarop je als bewoner op het adres bent ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Het college van burge­meester en wethouders kan op schriftelijk verzoek een uitzondering maken op deze verplichting tot zelfbewoning en het ver­bod op doorverkoop. Dit kan in ieder geval als er sprake is van een van de redenen die in de algemene gronduitgiftevoorwaarden staan (artikel 3.7, lid d).

g. Wij hanteren **geen criteria** voor sociale en/of economische binding bij de toewij­zing van een woningbouw­kavel.

Loting

Wanneer nodig wordt er geloot volgens het Lotingsreglement bouwkavels 2011. Er wordt geloot om de volgorde van keuze van een kavel. Degene wiens naam het eerst wordt getrokken mag dan - binnen enkele spelregels - zijn/haar keuze bekend maken. Deze kavel wordt dan gereserveerd. De vol­gende die wordt ingeloot heeft de tweede keus, et cetera. Als blijkt dat jouw keuze niet meer beschikbaar is, dan kun je er voor kiezen om op de reservelijst te worden geplaatst. Als later alsnog een kavel beschik­baar komt, nemen we contact met je op volgens de volgorde van plaatsing op de reservelijst. Wanneer er zich omstandig­heden voordoen waarin het lotingsreglement niet voorziet, beslist het college van burge­meester en wethouders van onze gemeente.

Als je kiest voor een woningbouw­kavel voor de bouw van een twee-onder-een-kap-woning en er is geen medebouwer, dan moet je een aannemer vinden die bereid is de naastliggende kavel van ons te kopen, te bebouwen en te verkopen volgens het gemeentelijke kaveluitgiftebeleid. Is er wel een medebouwer dan moet je samen op zoek naar een aannemer.

De lotingsavond vindt plaats op **4 december 2018**. Na de inschrijfperiode ontvangen de inschrijvers die voldoen aan de voorwaar­den een uitnodiging voor de loting. Als je hier niet bij aanwezig kunt zijn, dan kun je iemand machtigen die namens jou deel­neemt aan de loting.

Uitgiftevoorwaarden

Op deze kaveluitgifte zijn de Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2014 van toepassing. Deze vind je op onze website. De voorwaarden uit hoofdstuk 1 en 2 zijn altijd van toepassing. Welke voorwaarden uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn, is deels afhankelijk van het type woning dat je gaat bouwen. In de reserverings-/koopovereenkomst staat dan ook welke voorwaarden uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn. De Algemene gronduitgiftevoorwaarden ontvang je gelijktijdig met de reservering-/koopovereenkomst.

Vervolg

Als je tijdens de lotingsavond een kavel hebt gereserveerd, ontvang je een koopovereenkomst. Wanneer je de overeenkomst ondertekent, verklaar je dat je de gekozen kavel wilt reserveren onder de gestelde voorwaarden. Je betaalt een borgsom van € 250,-. Dit bedrag brengen we in mindering op de koopsom van de kavel als je de kavel daadwerkelijk koopt.

Bij het kopen van de bouwka­vel ontvang je dit bedrag dus terug. De reservering/toewijzing is strikt persoonlijk. Je kunt dus niet meer ruilen van kavel of de reservering overdragen aan iemand anders. Je kunt de reservering zonder opgave van reden(en) annuleren tot de uiterste datum waarop je de verkoopakte moet tekenen bij de notaris.

Nadat wij de getekende koopovereenkomst (binnen één week na de verzenddatum) en de borgsom (binnen twee weken na de verzenddatum) hebben ontvangen, sturen wij je het definitieve verkoopbesluit toe. De verzenddatum van dit verkoopbesluit is belangrijk. Je moet namelijk binnen vier maanden na deze verzenddatum de verkoopakte ondertekenen bij de notaris, waarna je eigenaar bent van de grond. Tot dat moment kun je nog afzien van de aankoop van de kavel. Je ontvangt de betaalde borgsom dan niet terug.

Wij sturen de getekende overeenkomst en het verkoopbesluit naar de notaris met het verzoek de verkoopakte op te maken. Hij/zij neemt contact met je op om een afspraak te maken voor het ondertekenen van de verkoopakte. Als je om welke reden dan ook besluit de grond niet te kopen, is het verstandig de notaris hier tijdig over te informeren, zodat hij/zij geen onnodige kosten maakt en deze aan je doorberekent. Als je later dan vier maanden na de verzenddatum van het verkoopbesluit de verkoopakte ondertekent of je besluit later dan deze datum om de reservering te annuleren, dan ben je wettelijke rente verschuldigd (nu 2%, maar dit kan van overheidswege wijzigen). Deze wettelijke rente wordt verhoogd met de daarover verschuldigde btw (21%).



Bouwmogelijkheden

Het bouwplan van je droomwoning moet voldoen aan onder meer het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan dat geldt voor deze locatie. Het bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' (vooral artikel 3 Woongebied) geeft je een indruk van de bouwmogelijkheden.

Het bestemmingsplan kun je vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl (juridisch toetsingskader) en op www.woneninolst-wijhe.nl. Hier vind je ook de bestemmingsplanverbeelding. Kom je er niet uit, heb je vragen over de vergunningprocedure en/of de bouwmogelijkheden of wil je graag een nadere toelichting, neem dan gerust contact met ons op. Je vindt de contactgegevens achterin deze brochure.

Hoe ga je te werk?

Wij adviseren je een schetsplan te maken van de woning die je wilt bouwen. Dit kan door het 'formulier aanvraag toetsing schetsplan' in te vullen op www.woneninolst-wijhe.nl en in te dienen. Wij kijken dan of je plan in principe vergunbaar is. Je krijgt hiervan

schriftelijk bericht. Hieraan zijn geen kosten verbonden. Zo weet je of wij vergunning kunnen verlenen voor jouw bouwplan en voorkom je hoge kosten voor het ontwerp van een bouwwerk dat niet past binnen de bouwregels.

Afwijken van het bestemmingsplan

In bepaalde gevallen kunnen wij van de regels in het bestemmingsplan afwijken, bijvoorbeeld omdat je woonwensen (net) niet binnen de regels te realiseren zijn. Passen je wensen niet helemaal in het bestemmingsplan? Dan adviseren wij je om je ideeën aan ons voor te leggen door het 'formulier aanvraag toetsing schetsplan' in te vullen op www.woneninolst-wijhe.nl en in te

dienen. Wij bekijken dan of wij van het bestemmingsplan kunnen en willen afwijken. Afwijken van het bestemmingsplan heeft wel gevolgen voor de leges (kosten) en voor de behandelingstijd van je bouw aanvraag.

Het beeldkwaliteitsplan (welstandstoets)

Naast de regels uit het bestemmingsplan moet je je ook houden aan het beeldkwaliteitsplan Wesepe. In dit plan staat omschreven waar het uiterlijk van de woning in ieder geval aan moet voldoen. Denk hierbij aan vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. Het vormt het toetsingskader voor de welstand. Het beeldkwaliteitsplan kun je ook vinden op www.woneninolst-wijhe.nl.



Duurzaamheid

Een nieuwbouwwoning heeft veel voordelen. Je kunt je woning helemaal aanpassen aan je eigen wensen, ook op het gebied van duurzaamheid. Bij de bouw van een nieuwe woning is het verstandig en vrij eenvoudig om meteen rekening te houden met de duurzaamheid van de woning. Denk bijvoorbeeld aan driedubbel glas, goede isolatie, vloerverwarming en/of een warmtepomp. Deze maatregelen zijn goed voor het milieu en het comfort in je woning. Ook verhoogt het de waarde en verkoopbaarheid van je woning in de toekomst. Duurzaam bouwen neemt op dit moment een grote vlucht.

Aardgasloos bouwen

De Gaswet is voor de zomer aangepast. Onderdeel hiervan is dat bij nieuwbouwwoningen aardgasvrij de norm is. Je kunt je huis en het warme water zonder aardgas verwarmen. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden op de markt en de ontwikkelingen volgen elkaar op dit moment snel op. Laat je goed informeren door de bouwer en installateur over de alternatieven voor aardgas. Kies je voor de aanleg van een bodemenergiesysteem? Dan moet je hiervan melding doen in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen. Deze melding kun je zelf

doen op www.omgevingsloket.nl, maar ook laten doen door je aannemer en/of installateur. De Omgevingsdienst IJsselland hanteert een verwerkingsperiode van twee tot vier weken. Als je vragen hebt, kun je terecht bij de afdeling Bodem van de omgevingsdienst via telefoonnummer 088 - 525 1050 of bodem@odijsselland.nl. Vanwege de bescherming van het drinkwater is het op basis van de provinciale milieuverordening niet toegestaan om systemen dieper dan 50 meter minus maaiveld aan te leggen.

Meer weten?

Kijk eens op

www.wonen.olst-wijhe.nl

www.duurzaamverbouwen.nl

www.huisvolenergie.nl

www.duurzaamhuis.nl of

www.duurzaamthuis.nl.



Civieltechnische aspecten

Waar moet je rekening mee houden?

De gemeente heeft de grond bouwrijp gemaakt. Dit betekent dat het hoofdriool, de nutsvoorzieningen en de straat zijn aangelegd. Tijdens de bouwfase kun je overlast hebben van stof, zand en/of modder en regenwater. De definitieve verharding, parkeerplaatsen, verlichting en het groen leggen we aan nadat (nagenoeg) alle woningen in het plan klaar zijn.

Parkeren

Kopers zijn verplicht om op eigen terrein ten minste één parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.

Riolering

In deze wijk ligt alleen een vuilwaterriool. Dit betekent dat je een vuilwaterafvoerleiding moet aanleggen tot de aansluiting op het gemeentelijke vuilwaterriool. De riooluitleggers liggen op ongeveer 80 cm onder het maaiveld. Voor de aansluiting op de riolering is toestemming van de gemeente nodig. Hiervoor kun je (eventueel via de aannemer) contact opnemen met de gemeente. We kunnen je dan ook vertellen waar de uitlegger precies ligt. Wij voeren na de uitvoering van het werk een controle uit. Om deze controle mogelijk te maken, moet de aanvrager dit minimaal 24 uur voor de aansluiting bij ons melden.

Wadi

Het regenwater moet bovengronds naar de openbare weg worden afgevoerd via een goot of verharding die over eigen terrein moet worden aangelegd. Via goten in de weg wordt het regenwater afgevoerd naar een wadi. Een wadi is een laagte waarin het regenwater

zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Ook kan het regenwater op eigen terrein in de bodem worden geïnfiltreerd. Voor extreme buien kun je aan de voorzijde van de woning een overstort maken die het regenwater via het maaiveld naar het openbaar terrein afvoert (niet ondergronds). Er zijn verschillende mogelijkheden om het gebruik van regenwater in het tuinontwerp op te nemen. Je kunt hierbij denken aan grindkoffers of een tijdelijke opvangvijver. Voorbeelden van bovengrondse regenwaterafvoer kun je vinden in de folder Regenwater in de tuin. Je vindt de folder op www.woneninolst-wijhe.nl.

Bodem

De bodem is milieuhygiënisch gezien geschikt bevonden voor de bouw van woningen. Wij gaan ervan uit dat gewerkt wordt met een gesloten grondbalans. Hierbij moet de grond die vrijkomt bij het graven van de fundering, kruipruimte en/of kelder over de eigen kavel wordt verspreid. Grond die tijdelijk vrij komt, moet op de eigen kavel worden opgeslagen. Wij hebben geen gronddepot. Eventuele overtollige grond moet je zelf af (laten) voeren volgens de geldende regelgeving. Een sonderingsonderzoek moet je zelf laten uitvoeren. Dit kan een aannemer voor je doen. Uit dit onderzoek blijkt de draagkracht van de grond en of het nodig is om bijvoorbeeld heipalen in de grond te slaan of schroefmortelpalen te plaatsen voordat de woning wordt gebouwd.

Wij adviseren om de grond na de bouw machinaal om te spitten (minimaal 1 meter). Zo krijg je een goede waterdoorlatende laag.

Inrichting openbare ruimte

De parkeerplaatsen, stoepen, bomen, inritten en dergelijke zijn indicatief op de kaveltkening weergegeven. Bij de twee-onder-een-kapwoningen ligt de plek van de inrit vast. Kopers van een vrijstaande woning mogen samen met de gemeente bepalen aan welke zijde van de kavel zij hun inrit maken. Voor het maken van een inrit is altijd vooraf toestemming nodig van de gemeente. De plekken van het groen zijn dus mede afhankelijk van de wensen van de kopers voor de plek van de inrit. Als de (meeste) kavels zijn verkocht, nodigen wij de bewoners uit om samen met ons de definitieve inrichting van de openbare ruimte te bepalen binnen de geldende regels en beschikbare budgetten hiervoor.

Erfafscheidingen

Om de woningen mooi in te passen in de landelijke omgeving planten wij een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) als erfgrens met het openbaar gebied aan de zuid- en westzijde van de kavel Veldwachter 3, aan de zuidzijde van de kavels aan Veldwachter 4, 5, 6 en aan de zuid- en oostzijde van de kavel Veldwachter 7, zoals indicatief is weergegeven op de verkavelingskaart. Wij onderhouden de haag na aanplant één jaar en vervangen in deze periode planten wanneer deze uitvallen. Na deze periode wordt de haag eigendom van de eigenaar van de betreffende kavel en moet hij/zij deze zelf onderhouden met een minimale hoogte van 0,40m en een maximale hoogte van 1,80m. De minimale breedte is 0,30m omdat een beukenhaag niet van zon op de stam houdt.

Heb je vragen over de verkoopprocedure of wil je graag een toelichting, neem dan contact op met Jolanda Slinkman van grondzaken via wonen@olst-wijhe.nl.

Voor specifieke vragen kun je contact opnemen met:

Hanjo de Vries
omgevingsvergunning/bouwzaken
h.devries@olst-wijhe.nl

Lianne Arling
duurzaam bouwen
l.arling@olst-wijhe.nl

Paul Terhorst
groenvoorziening
p.terhorst@olst-wijhe.nl

Jaring Walta
civiele techniek
j.walta@olst-wijhe.nl

Postadres:
Postbus 23, 8130 AA Wijhe

Klantcontactcentrum Wijhe:
Raadhuisplein 1, 8131 BN Wijhe
Klantcontactcentrum Olst:
Holstohus, Jan Schamhartstraat 5b,
8121 CM Olst

Telefoon: 14 0570

Websites:
www.olst-wijhe.nl
www.woneninolst-wijhe.nl

**Openingstijden balie
Klantcontactcentrum
gemeentehuis Wijhe**

Maandag tot en met vrijdag
van 9.00 tot 12.00 uur

**Openingstijden balie
Klantcontactcentrum
Holstohus Olst**

maandag, dinsdag en vrijdag
van 13.30 tot 16.30 uur
woensdag van 13.30 tot 20.00 uur
donderdag gesloten

N.B. Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Olst-Wijhe, een dijk van een gemeente!



Volg ons op twitter:
[@gemolstwijhe](https://twitter.com/gemolstwijhe)



Volg ons op Facebook:
www.facebook.com/gemeenteolstwijhe



N.B. Aan de informatie in deze brochure (met bijlagen) kunnen geen rechten worden ontleend.