

Informatieblad – kavelverkoop – vrije sectorwoningen

Oosterdalfsen / Westerbouwlanden Noord / De Nieuwe Landen II / Muldersweg / De Koele

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.

Van groot belang is natuurlijk het budget: wat kunt u lenen en vooral wat wilt u lenen. Informeer naar uw mogelijkheden bij uw geldverstrekker voordat u besluit u voor één of meer bouwkvelds in te schrijven.

Naast budget zijn de woonwensen van belang: vormgeving, grootte van de woning, materiaalkeuze, maar ook de inrichting van het huis en de tuin zijn factoren waar rekening mee gehouden moet worden en waar een prijskaartje aan hangt. Een architect kan u helpen om op basis van uw wensen een woningontwerp te maken. Bent u tevreden met het ontwerp, dan kunt u op zoek naar een aannemer die de woning gaat bouwen. Als u ook de financiering zover rond heeft kunt u uw omgevingsvergunning aanvragen.

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 een aantal hypotheekverstrekkers hier veel tijd voor nodig zijn. Vaak moet u (één van) de volgende documenten aanleveren:

- definitieve koopovereenkomst = datum verkoopbesluit
- 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.

Bestemmingplan

U heeft een bouwkveld op het oog: uw droomplek voor een droomwoning. Maar wat mag u daar bouwen? Hiervoor heeft u het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan staan regels voor het gebruik van de grond (de kavel) en de gebouwen (woning/bouwwerken) die erop gebouwd mogen worden. Voor het geldende bestemmingsplan kijkt u op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hier vindt u de van toepassing zijnde regels en het geldende beeldkwaliteitplan.

Omgevingsvergunning

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 beeldkwaliteitplan. 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.

Het indienen van een vooroverleg en de definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning moeten digitaal via de website: www.omgevingsloket.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 horen te 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 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.

Let op: bij een twee-onder-een-kapwoning moeten beide kvelds zijn overgedragen voordat met de bouw gestart mag worden.

Heeft u vragen over de bouw(mogelijkheden) of de vergunningprocedure, dan kunt u contact opnemen met de medewerkers vergunningverlening.

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. Uw woning moet voldoen aan de EPC-normen. EPC staat voor Energie Prestatie Coëfficiënt en is de maat voor energiezuinigheid.

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.

Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE-subsidie). Dit is een landelijke subsidie op duurzame warmtetechnieken. Om voor een ISDE-subsidie in aanmerking te komen dient het apparaat (bijvoorbeeld zonneboiler, warmtepomp, pelletkachel) niet nodig te zijn om aan de wettelijke EPC-eis te voldoen.

Voor een subsidieaanvraag voor een nieuwbouwproject met een duurzame installatie moet u twee berekeningen hebben. In beide gevallen moet u aan de wettelijke eis voldoen: De EPC-berekening voor het nieuwbouwproject met de duurzame installatie en een EPC-berekening zonder de duurzame installatie.

Ook kunt u de BTW op zonnepanelen terugvragen.

Banken bieden meer hypotheekruimte als een woning duurzaam wordt gebouwd. Informeer hiernaar bij uw bank.

Meer informatie over duurzaam bouwen?

Kijk op www.energieloket-west-overijssel.nl/gemeente/dalfsen/.

Eerst boren dan bouwen

Wanneer u kiest voor aardwarmte om uw woning te verwarmen, dan 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.

Archeologie in de openbare ruimte – Oosterdalfsen

In de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan de bijzondere archeologische vondsten. Voor het gebied 'Oude Middenweg' is een mooi duurzaam ontwerp gemaakt. Dit ontwerp is op de website te downloaden: https://www.dalfsen.nl/home/dalfsen-oosterdalfsen_3712/

Hagen

Groen zorgt voor een gezonde woonomgeving. In de wijken wordt veel aandacht besteed aan groen in de openbare ruimtes. Ook u als koper kunt hier aan bijdragen in de vorm van een groene, of deels groene erfafscheiding en groen in plaats van grijs (bestrating) in uw tuin.

Het beeldkwaliteitplan schrijft voor bepaalde kavelgrenzen hagen voor. De 'voorgeschreven' hagen dient u mee te ontwerpen met uw woning.

Indien de gemeente een haag op de erfgrans aan gaat planten, worden in de overeenkomst de voorwaarden verder uitgewerkt.

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 gemeentegrond.

Aandachtpunten:

- Een standaard uitweg is 4,00 meter breed.
- Bij een dubbele uitweg naar twee woningen is de standaard breedte 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 bouwrijperperiode voor eigen kosten een eventuele noodinrit aanleggen vanaf de erfgrans 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 erfgrans en juiste hoogte van uw uitweg op de openbare weg kunt u informatie opvragen bij een medewerker openbare ruimte.

Riolering

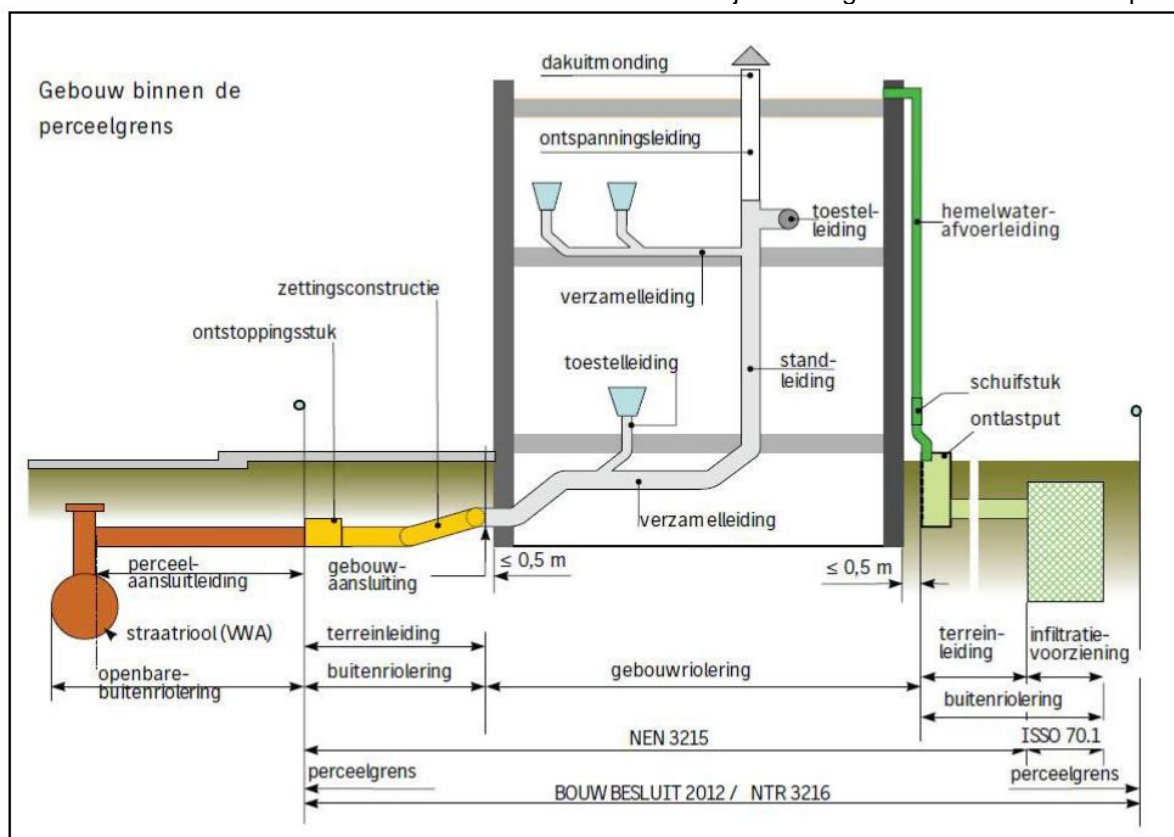
Bij nieuwe woningen en gebouwen is het hemel- en vuilwater gescheiden. De gebouw- en buitenriolering realiseert u zelf. Voor het hemelwater moet u een infiltrerende voorziening met minimaal 20 millimeter per vierkante meter (horizontaal gemeten) dakoppervlak aan ruimte realiseren.

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 rioolaansluiting aanvragen via de website van de gemeente www.dalfsen.nl.

De erfafscheidingsput wordt beschikbaar gesteld door de gemeente Dalfsen en 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.



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]

Parkeren

U moet er rekening mee houden dat er twee auto's op eigen terrein geparkeerd moeten worden. Bij de aanvraag van uw omgevingsvergunning dient u aan te geven waar u deze parkeergelegenheid realiseert.

Woonrijp maken

De aanleg van de definitieve wegen en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) 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: *Aanleg van een uitweg bij nieuwbouwlocaties*.

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.

Vragen? Mail naar wonen@dalfsen.nl.