

Algemene informatie bouwgronden
In het wijzigingsplan
Gasteren dorp, woningbouwlocatie Gasteren 3^e fase
“Afronding Bosakkers”



1. Inleiding
2. Verkavelingsplan
3. Kavelprijzen
4. Procedure kaveluitgifte
5. Aanvragen van een omgevingsvergunning
6. Nutsvoorzieningen
7. Riolering wijzigingsplan Gasteren Dorp
 - 7.1. Infiltratie regenwater
8. Inrichting van het openbaar gebied
9. Betrokken afdelingen en ambtenaren

Bijlagen

- Bijlage 1: Blokkering-, Reservering-en Optieregeling voor woningbouw en bedrijventerreinen gemeente Aa en Hunze
- Bijlage 2 Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Aa en Hunze
- Bijlage 3 Concept verkoopovereenkomst
- Bijlage 4 Inschrijfformulier
- Bijlage 5 Notitie Beeldkwaliteitsparagraaf Bosakkers 3^{de} fase

1. Inleiding

Gasteren is aan te merken als een typisch Drents brinkdorp. De oude boerderijbebouwing ligt schijnbaar willekeurig gegroepeerd rond de brinken. De brinken werden van oorsprong gebruikt als verzamelplaats voor het vee. Aan de rand van het dorp liggen de oude landbouwgebieden; de essen. Via zogenaamde veedriften werden vanuit het dorp de beekdalen en weidegebieden bereikt. De historische bebouwing en structuren zijn in Gasteren nog goed herkenbaar en bepalen in grote mate de ruimtelijke kwaliteit van het dorp.

Er is een plan ontwikkeld waarbij de locatie is verdeeld in maximaal 9 kavels. Vijf kavels zijn bestemd voor het bouwen van een vrijstaande woning en vier kavels zijn bestemd voor het bouwen van een halfvrijstaande woning.

Fase 3 is de laatste nieuwbouwfase in Gasteren.

De nieuwe brinkachtige ruimte aan de oostzijde van het dorp vormt de landschappelijke afronding aan de oostzijde van de wijk Bosakkers en bestaat uit gras en bomen van de eerste grootte zoals bijvoorbeeld eiken, lindes en beuken of iepen. Om een zo goed mogelijke landschappelijke afronding te realiseren is rekening gehouden met de wensen vanuit het dorp .

Door de unieke ligging en dankzij de, veelal blijvende, groenstructuur is het een zeer aantrekkelijke locatie om te wonen.

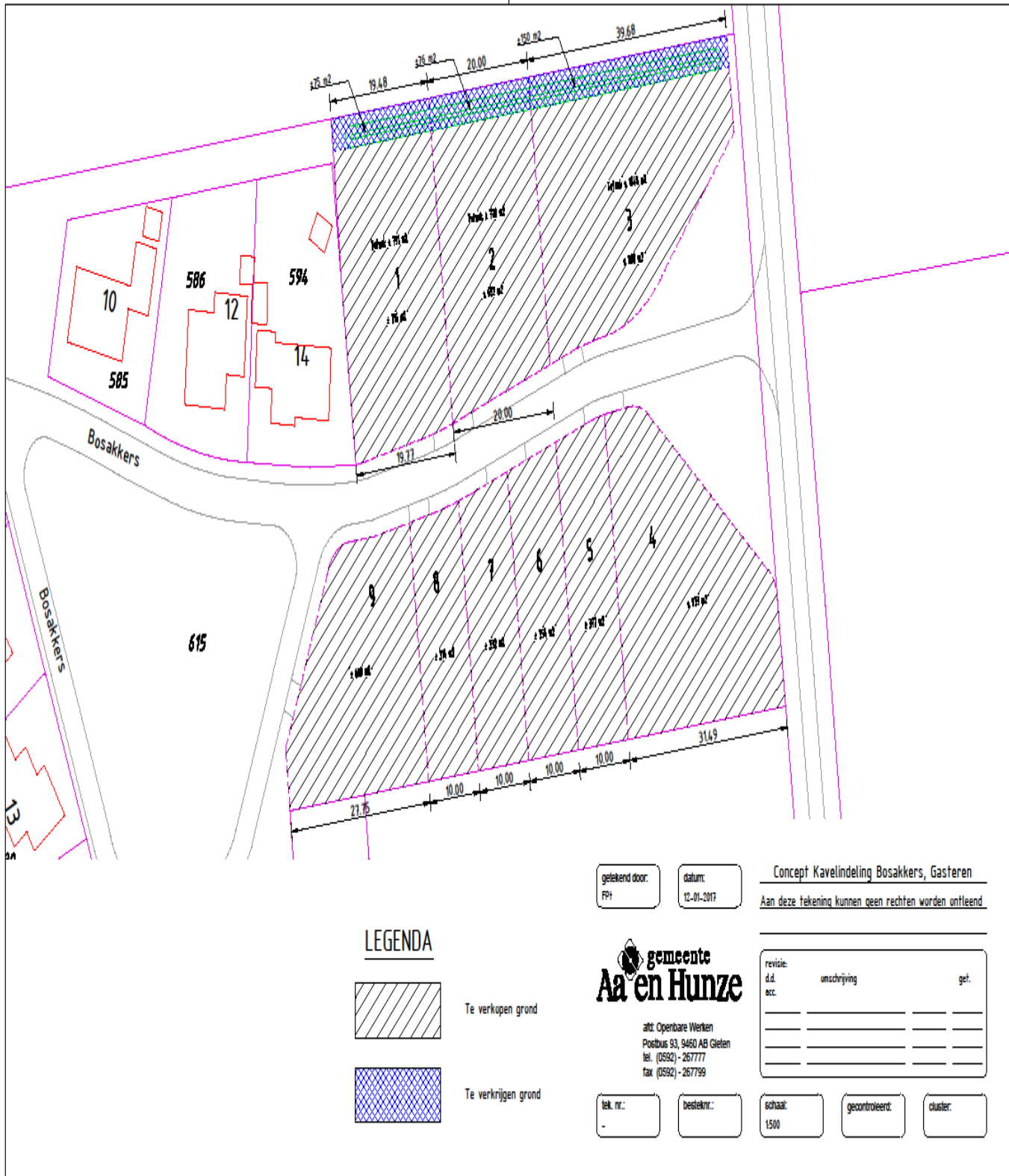
Luchtfoto:



2. Verkavelingsplan

Aan Bosakkers kunnen maximaal 9 woningen worden gerealiseerd;
Op kavel 1, 2, 3, 4 en 9 kunnen vrijstaande woningen worden gerealiseerd;
Op kavel 5, 6, 7 en 8 kunnen halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd.
Bij geen belangstelling voor halfvrijstaande woningen mogen op deze kavels ook
Vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De kavelgrenzen worden dan aangepast.

Bijlage, het voorlopige verkavelingsplan:



3. Kavelprijzen

In totaal zijn er 9 kavels beschikbaar.

Het college heeft een grondprijs van € 125,-/m² excl. btw en k.k. vastgesteld voor de kavels. (1²)

Er zijn 5 kavels beschikbaar voor het bouwen van een vrijstaande woning en 4 kavels voor het bouwen van een halfvrijstaande woning of mogelijk een vrijstaande woning (na aanpassing van kavelgrenzen). Allen te realiseren in particulier opdrachtgeverschap.

Aan de achterzijde van de aan de Noordzijde gelegen kavels (kavel 1, 2 en 3) is een Zaksloot gerealiseerd. Deze sloot functioneert als waterberging bij extreme regenval.

Deze waterberging dient in stand te worden gehouden alsmede onderhouden te worden door de kavelkoper en diens rechtsopvolger, zodat de functie (waterberging) te allen tijde blijft gewaarborgd.

De zuidelijk gelegen kavels (4, 5, 6, 7, 8, en 9) worden d.m.v. een afwateringsbuis aangesloten op deze sloot zodat ook van deze kavels het overtollige water wordt afgevoerd naar de zaksloot.

In verband met deze instandhoudingsverplichting wordt van deze kavels alleen het oppervlak tot aan de sloot verkocht per m². De sloot zelf en de strook grond die er achter ligt wordt om niet overgedragen.

Kavelnr	Type kavel	Oppervlakte m ²	Grondprijs excl. Btw(1) en k.k.(2)
1	vrijstaand	791 , te verkrijgen 716, te verkopen	€ 89.500,-
2	vrijstaand	728, te verkrijgen 652, te verkopen	€ 81.500,-
3	vrijstaand	1048, te verkrijgen 898, te verkopen	€ 112.250,-
4	vrijstaand	933	€116.624,-
5	halfvrijstaand	377	€ 47.125,-
6	halfvrijstaand	354	€ 44.250,-
7	halfvrijstaand	332	€ 41.500,-
8	halfvrijstaand	314	€ 39.250,-
9	vrijstaand	689	€ 86.125,-

(1) Omzetbelasting

Als u een bouwterrein koopt moet u, naast de koopsom van het bouwterrein, btw betalen. Het btw tarief bedraagt thans 21 %

(2) k.k.

Dit betreft bijvoorbeeld de kosten van de notaris, de akte en inschrijfkosten Kadaster

4. Procedure kaveluitgifte

Op de uiteindelijke procedure van de verkoop van een gemeentelijke bouwka­vel is de ‘Blok­kering-, reser­ve­ring-, en optie­re­ge­ling voor woningbouw en bedrij­ven­ter­reinen gemeente Aa en Hunze’ van toepassing. De belangrijkste punten uit deze regeling hebben wij hieronder kort voor u ge­meld. Voor de volledige versie van deze regeling verwijzen wij u naar de bijlage achterin deze brochure.

Wanneer u bent ingeloot voor een kavel, ontvangt u na de loting zo spoedig mogelijk een schriftelijke bevestiging van de door u gekozen kavel. U krijgt de kavel op dat moment gedurende een periode van **3 maanden** in reser­ve­ring. Voor deze reser­ve­ring betaalt u in principe € 500,-. Dit bedrag dient u voor een nader (u ontvangt hierover bericht) te bepalen datum over te maken. Wanneer u het reser­ve­ring­geld niet of niet tijdig hebt over­ge­maakt vervalt de kavelreser­ve­ring. U ontvangt het reser­ve­ring­geld terug wanneer u uiteindelijk de kavel hebt gekocht (en de akte ook daadwerkelijk is gepasseerd).

Gedurende deze reser­ve­ringstermijn van 3 maanden en na ontvangst van het reser­ve­ring­geld ontvangt u in drievoud een (voorlopige) koopovereenkomst en verkooptekening. Deze overeenkomst dient u **binnen 2 maanden** getekend te retourneren. Na ontvangst van deze getekende overeenkomsten, sturen wij u als koper en het door u aan te wijzen notariaat een origineel getekend exemplaar. De notaris wordt gevraagd de (ontwerp)akte op te maken, waarna zo spoedig mogelijk en uiterlijk **binnen 2 maanden** de akte kan passeren. U dient voor de datum van aktepassering zelf een afspraak te maken met het betreffende notariaat. Zoals gemeld moet u hierbij rekening houden dat u na ondertekening van de (voorlopige) koopovereenkomst binnen 2 maanden moet passeren.

Natuurlijk kan het voorkomen dat bovengenoemde termijnen voor u niet haalbaar zijn. Ook hiervoor gelden de regels van de ‘Blok­kering-, reser­ve­ring- en optie­re­ge­ling kavels voor woningbouw en bedrij­ven­ter­reinen gemeente Aa en Hunze’. Kortheidshalve vermelden wij hieronder e.e.a. omtrent de situatie wanneer u

- a. de (voorlopige) verkoopovereenkomst niet heeft getekend binnen de gestelde termijn;
- b. de (voorlopige) verkoopovereenkomst wel is getekend maar niet tijdig wordt/is gepasseerd.

Ad a: u hebt de (voorlopige) verkoopovereenkomst niet getekend binnen de gestelde termijn

Indien u de verkoopovereenkomst niet hebt getekend voor het verstrijken van de reser­ve­ringstermijn (2 maanden) en u hebt niet aangegeven dat u optie wenst (bijv. door overmaking van het optiegeld), wordt door onze medewerkers Grondzaken contact met u opgenomen. De reser­ve­ringstermijn kan namelijk niet worden verlengd.

U dient in dit gesprek aan te geven of u afziet van de koop of dat u meer bedenktijd nodig heeft. In het laatste geval wordt de reser­ve­ring alsnog omgezet in een optie. Hiervoor is optiegeld verschuldigd. De hoogte van het optiebedrag is afhankelijk van de koopprijs en het op dat moment geldende wettelijke rentepercentage. U dient tevens aan te geven hoe lang u denkt dat u optie nodig hebt. De optietermijn gaat in aansluitend op de datum van het verstrijken van de reser­ve­ringstermijn.

De verkoopovereenkomst dient voor het verstrijken van de optietermijn te zijn ondertekend.

Indien u na afloop van de optietermijn de verkoopovereenkomst nog niet hebt getekend verliest u al uw rechten op de gereserveerde kavel en is het college van burgermeester en wethouders vrij om de gereserveerde kavel aan een ander in reser­ve­ring te geven. Het betaalde optiebedrag wordt niet gerestitueerd.

Ad b: de (voorlopige) verkoopovereenkomst wel is getekend maar niet tijdig wordt/is gepasseerd

Zoals gemeld bespreekt u zelf met de notaris een datum voor de aktepassering, e.e.a. met inachtneming van de voorwaarde dat u binnen 2 maanden na ondertekening van de verkoopovereenkomst dient te passeren. Wanneer blijkt dat u later passeert dan de uiterste passeringdatum wordt voor iedere dag dat u later passeert de wettelijke rente in rekening gebracht.

Tenslotte melden wij dat de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze van toepassing zijn op de koopovereenkomst die u met de gemeente sluit voor een perceel grond. Het is voor u van groot belang om hiervan vooraf kennis te nemen en voor u zelf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan. Ook de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze zijn als bijlage bijgevoegd.

5. Het aanvragen van een omgevingsvergunning

U gaat een woning bouwen in het wijzigingsplan Gasteren Dorp, woningbouwlocatie Gasteren 3^{de} fase. Daarvoor gelden de bouwvoorschriften/ bepalingen uit het wijzigingsplan Gasteren Dorp, woningbouwlocatie Gasteren 3^{de} fase, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 1-11-2016 en de Beeldkwaliteitsparagraaf Gasteren Bosakkers 3^{de} fase, vastgesteld door raad d.d. 27 oktober 2016.

Planologische toetsing

De bouwplannen worden planologisch getoetst aan het "Wijzigingsplan 'Gasteren Dorp', woningbouwlocatie Gasteren 3^e fase". Dit plan is digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. De Beeldkwaliteitsparagraaf Gasteren Bosakkers 3^{de} fase is digitaal te raadplegen via www.aaenhunze.nl.

Voordat u kunt beginnen met het bouwen van een woning en het aanleggen van een inrit dient u in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning.

Hoe vraagt u een omgevingsvergunning aan?

U kunt een omgevingsvergunning aanvragen op 2 manieren.

Digitaal

U kunt een omgevingsvergunning digitaal aanvragen via het landelijke omgevingsloket. Het loket is te bereiken via www.omgevingsloket.nl. Hier kunt u uw aanvraagformulier samenstellen en alle benodigde stukken uploaden. Uw aanvraag wordt doorgezonden naar de gemeente, waarna wij uw aanvraag in behandeling nemen. Indien tijdens de behandeling blijkt dat er aanvullende stukken nodig zijn moet u ook deze stukken digitaal indienen. In het omgevingsloket dient u in te loggen met gebruikmaking van uw Digi-D of, voor bedrijven, een E-herkenning via de kamer van koophandel.

Analoog

Ook hiervoor kunt u gaan naar het landelijke omgevingsloket. Te bereiken via www.omgevingsloket.nl. Nu om via deze website het aanvraagformulier te downloaden en uit te printen. U kunt het ingevulde formulier samen met de overige aanvraagstukken op papier indienen bij de gemeente. Indien tijdens de behandeling blijkt dat er aanvullende stukken nodig zijn moet u ook deze stukken op papier indienen. Indien u kiest de aanvraag analoog te doen dan dienen alle stukken in 2-voud te worden verzonden/afgegeven.

Informatie via onze website

Op de website van de gemeente www.aaenhunze.nl vindt u veel informatie vinden over bijvoorbeeld procedures, leges of het indienen van een conceptaanvraag (vooroverleg, door ons aanbevolen)etc. U vindt deze informatie onder het kopje *Wonen & Bouwen-Bouwen en Vergunningen*.

Klantcontactcentrum

Geeft onze website geen antwoord op uw vraag? Dan kunt u via de email of telefonisch contact opnemen met ons klantcontactcentrum fysieke omgeving. Kccfo@aaenhunze.nl of 0592-267821.

Verkoopvoorwaarden

Conform de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze dient de overdracht van de kavel plaats te vinden uiterlijk 2 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst. Bent u voor het verstrijken van deze termijn nog niet in het bezit van de omgevingsvergunning en de bank vraagt daarom voor de financiering? U kunt dan de overdracht uitstellen door een optie te nemen op de kavel. Informatie hierover kunt u inwinnen bij mevrouw Plat, telefoon 0592-267815, of mevrouw De Roo, telefoon 0592- 267816.

Welstand

Alle aanvragen voor omgevingsvergunningen met de activiteit bouwen worden voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Aa en Hunze. De commissie is onafhankelijk en adviseert aan het college. De plannen worden getoetst aan de Beeldkwaliteitsparagraaf Gasteren Bosakkers 3^e fase. Ook te raadplegen via de gemeentelijke website.

Grote commissie

De volledige commissie bestaat uit 2 architect-deskundigen, een burgerlid, een onafhankelijk voorzitter en een ambtelijk secretaris. Deze commissie (zgn. grote commissie) komt 1x per 4 weken bijeen. De agenda voor de commissievergadering wordt maandagmiddag voorafgaande aan de vergadering (op dinsdag) geplaatst op de website van de gemeente.

Kleine commissie

Veel bouwplannen zijn gemandateerd aan de kleine commissie. Deze commissie bestaat uit een ambtelijk secretaris en een architect-deskundige.

Vooroverleg

Wij adviseren u om voorafgaande aan het aanvragen van een omgevingsvergunning een conceptaanvraag in te dienen. Conceptaanvragen worden door ons getoetst aan het bovengenoemde wijzigingsplan en worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Als u van ons bericht krijgt dat uw bouwplan niet strijdig is met het wijzigingsplan en voldoet aan de criteria van de beeldkwaliteitsparagraaf kunt u daarna de omgevingsvergunning aanvragen.

De omgevingsaanvraag hoeft dan nog slechts getoetst te worden aan de technische bouwregelgeving.

Opslag materialen tijdens de bouw en herstel gemeentebem

Tijdens de bouw van uw woning moeten bouwmaterialen op het eigen perceel worden opgeslagen. Ook eventuele bouwketen dienen op het eigen perceel geplaatst te worden. Beschadigingen aan de gemeentebem tijdens het bouwproces dienen door u zelf herstelt te worden zodra de woning gereed is. Indien u vragen heeft over het gebruik van de gemeentebem kunt u contact opnemen met dhr. G. Barnier van de afdeling Ruimte, team buitendienst, bereikbaar op 0592-267572.

6. Nutsvoorzieningen

Op initiatief van een aantal netwerkbedrijven is een Centraal Meldpunt Aansluitingen opgericht. Hiermee wordt beoogt om u als aanvrager zo goed mogelijk te kunnen bedienen bij de aanvraag van uw netwerkaansluitingen.

U kunt bij één adres uw aanvraag indienen voor de aanleg van aansluitingen van elektra, gas, water warmte, kabeldiensten en telecommunicatie. Dit betreft een zogenaamde combi aansluitingaanvraag. U kunt hiervoor de site www.aansluitingen.nl raadplegen. Via deze site kunt u (of eventueel uw aannemer) eveneens een aanvraagformulier downloaden.

Voor alle duidelijkheid nog het volgende. Het betreft hier enkel de infrastructurele aangelegenheden. Voor diensten van leveranciers van bijv. gas, elektrisch en water dient u zelf contact op te nemen met deze leveranciers om deze diensten te regelen. Dit staat dus los van de netwerkbeheerders.

7. Riolering plan "Gasteren Dorp", woningbouwlocatie Gasteren 3^e fase

Rioolstelsel.

Een van de uitgangspunten voor het rioolstelsel in het wijzigingsplan Gasteren Dorp is, dat zoveel mogelijk schoon regenwater binnen het gebied blijft en dus niet wordt afgevoerd. Alleen het vuilwater vanuit de woning (toilet, wasmachine e.d.) wordt aangesloten op het vuilwaterriool. Het vuilwater wordt verzameld en afgevoerd naar de Rioolwaterzuivering in Assen. Het regenwater dat valt wordt binnen het plan in de bodem geïnfiltreerd.

Voor u betekent dat, dat er voor de afvoer van uw vuilwater één aansluitpunt komt op het vuilwaterriool. Hier kunt u de rioolbuis vanuit uw woning op aansluiten. Het regenwater vanaf uw perceel (dakvlakken en bestratingen) kunt u binnen uw perceel infiltreren in de bodem.

Het is natuurlijk zonde om het relatief schone regenwater af te voeren naar een rioolwaterzuivering. Een ander voordeel van infiltreren is het voorkomen van uitdroging van het gebied. In het geval van extreme buien wordt zo veel mogelijk berging van het terrein benut.

Sluit uw vuilwater dus aan op het vuilwaterriool en het regenwater op een infiltratievoorziening en laat het water bezinken in de bodem.

Infiltreren, hoe??

De bodemgesteldheid

De bodemgesteldheid is zeer belangrijk als je hierin regenwater wilt infiltreren. De bodemgesteldheid in het plan Gasteren Dorp laat infiltratie goed toe. Toch zijn er een aantal gebieden waar een storende leemlaag aanwezig is. Om het regenwater goed in de ondergrond te infiltreren moet deze storende laag doorbroken worden. Dus, voordat u overgaat tot infiltratie moet u zich goed laten informeren over de gesteldheid van de bodem. Dit kan via de gemeente of via de aannemer die u heeft uitgekozen om de infiltratie-unit aan te leggen.

Methodes

Er zijn verschillende manieren om regenwater te infiltreren. Welke methode u ook kiest, belangrijk is steeds te zorgen voor voldoende bergingsruimte voor hemelwater. Ook bij hevige regenval moet het systeem in staat zijn het water te verwerken. De berging slaat het water tijdelijk op, waarna het gebruikt kan worden of rustig in de bodem kan wegzakken. Om een veilige marge aan te houden stellen wij een inhoud/berging van 20 mm regenwater per m² verharding (terrassen + inritten + dakvlakken).

Wanneer er geen storende lagen in de bodem aanwezig zijn kunt u kiezen voor een infiltratie-unit die bestaat uit kunststof kratten. Deze units hebben waterdoorlatende wanden. In deze units wordt het regenwater tijdelijk opgeslagen en kan het in de bodem wegzakken.



Wanneer er wel een storende (leem)laag aanwezig is dan moet deze doorbroken worden. Dit kan bijvoorbeeld door een infiltratiebuis van 6 meter lengte verticaal in de bodem te brengen. Middels een boring, op een werkruimte van 1 m2 wordt de buis in de grond aangebracht. Op deze buis wordt dan de regenwaterafvoer aangesloten.



Regenton

Het infiltreren van regenwater kunt u combineren met het plaatsen van een regenton. Het water wordt dan opgevangen in de regenton en stroomt van daaruit naar de infiltratievoorziening of in de tuin.



Waar u ook voor kiest, in uw regenafvoerbuïs moet u een bladvanger plaatsen. Hiermee voorkomt u enerzijds dat er blad in de infiltratieunit komt. Anderzijds kan het regenwater bij een extreme buï en als units vol zijn, toch nog via de bladvanger in uw tuin lopen.

Informatie

Heeft u over deze folder nog vragen? U kunt dan altijd contact opnemen met de heer A. ten Hoeve telf. 0592-267872 van afdeling Ruimte, team beheer van de gemeente.

7.1. Infiltratie regenwater

In het plan is gemengde riolering aanwezig.

De toekomstige eigenaren moeten het regenwater dat op verhard oppervlak valt echter infiltreren op eigen terrein of aanleveren via gescheiden riolering. Gebaseerd op ervaringscijfers gaan we er van uit dat per kavel circa 200 m² verhard oppervlak zal worden aangelegd. In totaal zal er dan aan verhard oppervlak 1.800 m² worden aangelegd. Aan berging is dan 145 m³ nodig. In het plan is daarvoor ruimte gezocht.

Allereerst dient op alle kavels berging gerealiseerd te worden met infiltratiekratten. Uitgaande van 20 mm berging op eigen terrein is dit in totaal 35 m³. De uitvoering hiervan komt voor rekening van de toekomstige kopers en wordt als verplichting opgenomen in de koopaktes bij de verkoop van de kavels.

De overige benodigde bergingsruimte van ca. 110 m³ wordt gevonden in de door de gemeente aan te leggen sloot aan de Noordzijde van het plangebied. Hierbij wordt een sloot gerealiseerd met een diepte van 1 meter, bovenbreedte 2,5 meter en onderbreedte 0,5 meter en een lengte van 75 meter. Hiermee wordt de benodigde bergingscapaciteit van de sloot gerealiseerd. De sloot komt in eigendom van de toekomstige eigenaren van de kavels die verantwoordelijk worden voor het onderhoud en beheer ervan.

Het overtollige water van de zuidelijke bouwpercelen naar de nieuw te graven sloot aan de noordzijde van het plangebied wordt afgevoerd zonder dat dit tot afvoeren/overlast voor de noordelijke percelen zal leiden. Het water van de zuidelijke percelen zal bovengronds via een wadi-constructie (verlaagd maaiveld en een slokop) naar de sloot worden gebracht. Hiertoe zal aan de Oostzijde van de kavels, in gemeentegrond een buis worden gelegd die het water afvoert naar de sloot.

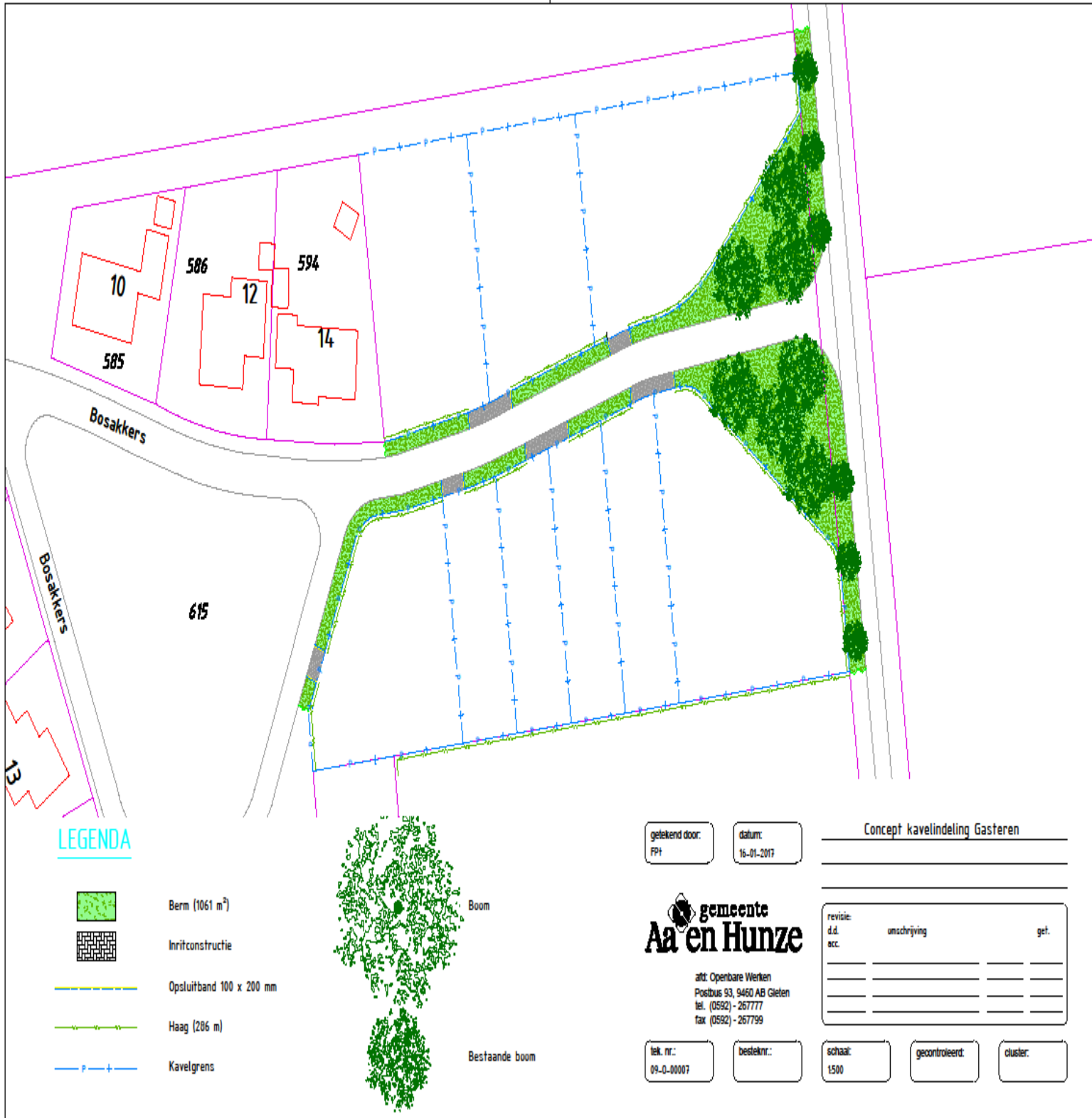


8. Inrichting openbaar gebied

Nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond, wordt de locatie woonrijp gemaakt.
Aan weerszijden van de weg wordt door de gemeente een 2 meter brede grasberm aangelegd.

Toekomstige eigenaren mogen zelf bepalen of zij wel of geen (beuken)hagen planten tussen hun tuin en de grasbermen, de weilanden en de nieuwe brinken. De (beuken)haag wordt door de gemeente beschikbaar gesteld op het moment dat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond. De haag dient op de kavelgrens te worden geplaatst. Het plaatsen van de haag en het onderhoud is voor de kaveleigenaar.

Kaart inrichtingsplan:



9. Betrokken afdelingen en ambtenaren

- Kavelverkoop
Mevrouw M. de Roo
Mevrouw D. Plat
Team Ruimte
tel. 0592 267816
tel. 0592 267815
email mderoo@aaenhunze.nl
email dplat@aaenhunze.nl
- Bouwplannen
Klantcontactcentrum
Team Backoffice
tel. 0592 267821
email kccfa@aaenhunze.nl
- Aanleg riolering en inritten
De heer A. ten Hoeve
Team Ruimte
tel. 0592 267872
email atenhoeve@aaenhunze.nl
- Aanleg groene inrichting
Mevrouw I. Boerema
Team Ruimte beheer
tel. 0592 267857
email iboerema@aaenhunze.nl