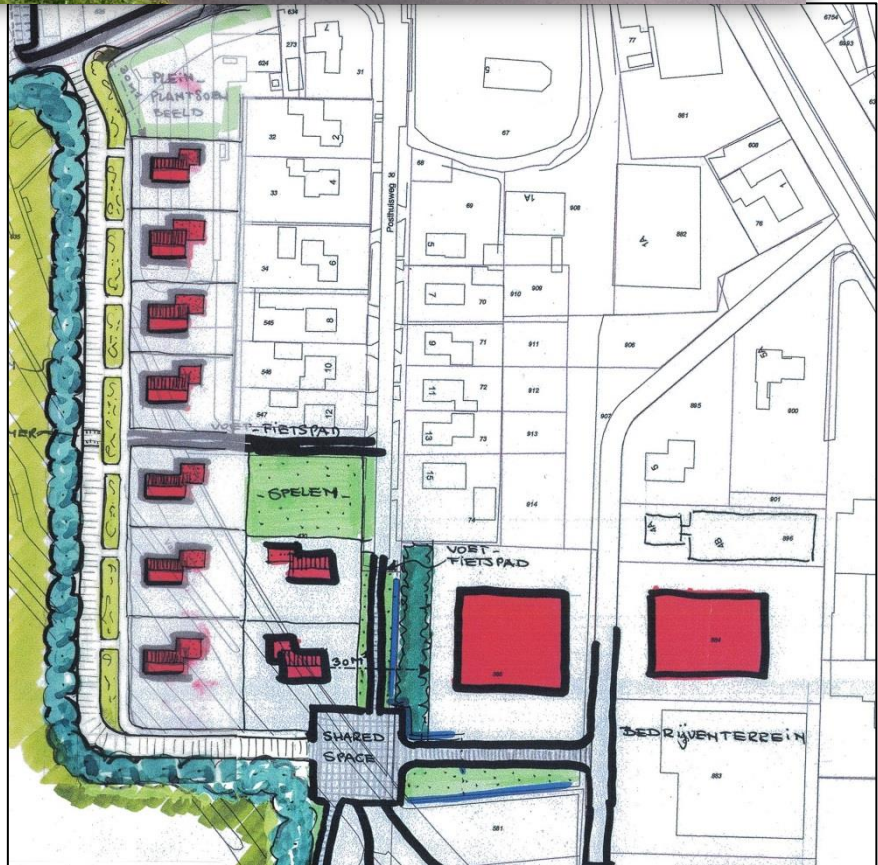


Bouwkavels Donkerbroek-West *verkoopbrochure*



INHOUDSOPGAVE

	PAGINA
1. INTRODUCTIE	3
2. DE LOCATIE	4
3. RANDVOORWAARDEN	5
4. KAVELPRIJZEN	6
5. VERKOOPPROCEDURE	8
6. BIJLAGEN	9
Bijlage 1 : Situatietekening woonuitbreidingsplan Donkerbroek-West	10
Bijlage 2 : Verkaveling woonuitbreidingsplan Donkerbroek-West	11
Bijlage 3 : Projectgerichte welstandscriteria woonuitbreidingsplan Donkerbroek-West	12

1. INTRODUCTIE

In december 2011 is het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) voor de provinciale weg N381 vastgesteld. Met onder andere het voornemen tot het verbeteren van de veiligheid op en rond het tracé van deze weg en de bereikbaarheid tussen verschillende gebieden, is de bestaande weg opgewaardeerd en is het tracé op verschillende punten aangepast. Voor het deel van de N381 dat langs Donkerbroek loopt, is gekozen voor een verlegging naar het westen, verder van de kern af.

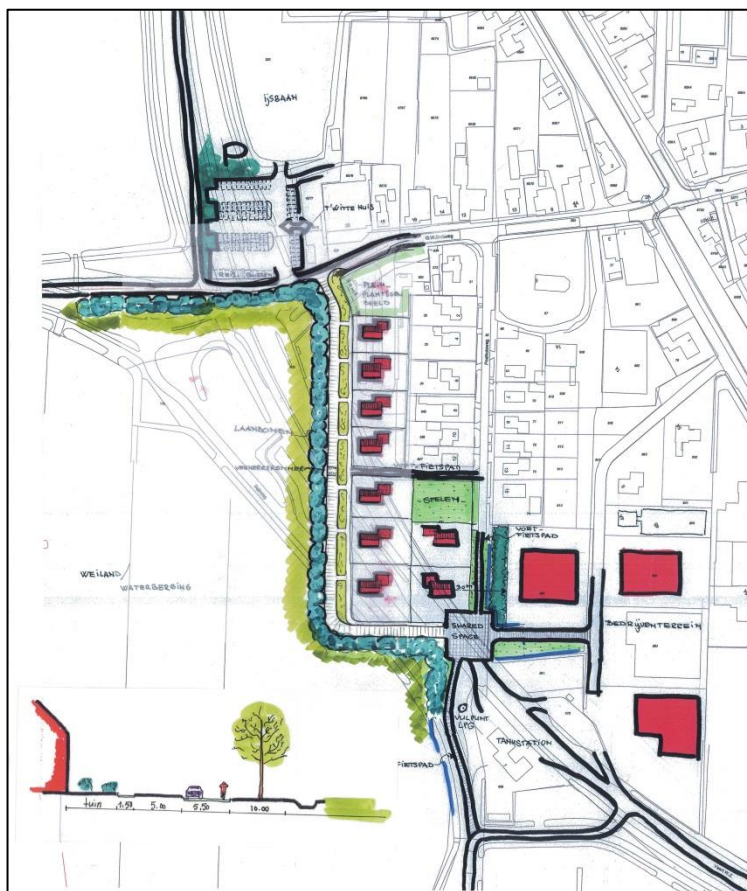
De Gemeente Ooststellingwerf heeft besloten om het voormalige tracé van de N381 in te vullen met woningbouw. Hiermee krijgt de entree van het dorp, tussen de (nieuwe) N381 en de bestaande bebouwing aan de westzijde van het dorp een kwalitatieve verbetering en tevens een afronding.

Het plan voorziet in de basis in het oprichten van negen (9) vrijstaande (koop)woningen in het westelijk entreegebied van Donkerbroek. Zeven kavels liggen aan de Oude Tramweg, deze woningen zijn geprojecteerd naar het landelijk gebied. De overige twee kavels grenzen aan het verlengde van de Posthuisweg en zijn richting het bedrijventerrein geprojecteerd. De woningen dienen vrijstaand te worden gebouwd, met uitzondering van de twee meest oostelijk geprojecteerde woningen aan de Posthuisweg, waarvoor geldt dat hier eveneens twee-onder-één-kapwoningen zijn toegestaan.

Op deze bouw kavels mag u als particulier in eigen beheer een vrijstaande woning of eventueel een twee-onder-een-kap woning bouwen, bestemd voor één huishouden en met inachtneming van de gestelde randvoorwaarden zoals verderop in deze brochure beschreven. De kavels worden aangeboden tegen een vaste koopsom.

2. DE LOCATIE

Donkerbroek is één van de dertien dorpen in de Gemeente Ooststellingwerf. Met een inwonersaantal van ruim 1.800 is Donkerbroek de grootste van de tien kleinere dorpen binnen de gemeente en kent het nog voldoende eigen voorzieningen. De nieuwbouw vormt de nieuwe dorpsrand van het dorp. Het plangebied ligt in de zone waar de huidige dorpsbebouwing grenst aan het beekdal van de Tsjonger.



De vrije bouw kavels hebben een oppervlakte variërend van circa 790 m² tot 1.110 m². De twee-onder-een-kap kavels variëren van circa 487 m² tot 508 m². Alle kavels zijn aangegeven op de in deze in verkoopbrochure opgenomen situatie- en verkavelingstekening (bijlagen 1 & 2).

3. RANDVOORWAARDEN

De bouwkavels vallen binnen het bestemmingsplan Donkerbroek West. Dit plan is vastgesteld door de raad op 21 oktober 2014. Naast de bestemmingsplanvoorschriften en wettelijke regels met betrekking tot de bouw van een woning, zijn er enkele aanvullende voorwaarden van toepassing op de te realiseren bebouwing.

Aansluiting op nutsvoorzieningen en riool

De koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de aansluiting van het woonperceel op de nutsvoorzieningen. De hoofdriolering voor de vuil- en hemelwaterafvoer ligt in de openbare ruimte. De koper dient de riolering in het woonperceel zelf en voor eigen rekening aan te leggen. De aansluiting in het openbaar gebied op de hoofdriolering geschiedt door de gemeente.

Vorm en materiaalgebruik

Met het oog op de inpassing van de bebouwing in de omgeving, is er een aantal voorwaarden opgesteld met betrekking tot de vorm en het materiaalgebruik dat van toepassing is op deze bouwkavels. Het door de koper te ontwikkelen bouwplan moet voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in bijlage 3.

Alvorens een aanvraag voor de omgevingsvergunning kan worden ingediend, dient koper met de gemeente overleg te plegen over het bouwplan. Indien het plan naar oordeel van de gemeente voldoet aan de gestelde voorwaarden, kan de koper de aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen.

Aanvullende voorwaarden

In de koopovereenkomst worden naast bovenstaande ook nog enkele aanvullende voorwaarden opgenomen zoals onder meer de verplichting tot bebouwing van de kavel en de verplichting tot zelfbewoning gedurende een termijn van 4 jaren.

4. KAVELPRIJZEN

De bouwkavels worden aangeboden tegen de in dit hoofdstuk aangegeven prijzen. Deze prijzen zijn exclusief BTW en exclusief notariskosten voor de levering van de grond (kosten koper). De genoemde prijs betreft een vaste prijs en is niet voor onderhandeling vatbaar.

Verkoopstimulering

De Gemeente Ooststellingwerf kent sinds 2014 een tweetal verkoopstimuleringen bij aankoop van een bouwkaavel. Deze regeling is ook dit jaar weer van toepassing. Dus koopt u in 2016 een bouwkaavel, dan komt u in aanmerking voor één van deze twee regelingen. Deze keuze maakt u zelf. Combineren behoort niet tot de mogelijkheden.

Kavelkorting

Gemeente Ooststellingwerf geeft koper een eenmalige aankoopkorting van 10% op een bouwkaavel. De in deze brochure vermelde kavelprijzen zijn de oorspronkelijke prijzen, dus zonder korting.

Gefaseerde uitgestelde betaling

Koper heeft de mogelijkheid om de kavel gefaseerd aan te kopen. De periode waarin betaald moet worden is vier jaar, waarbij geen rente wordt gerekend over de gedeelten van de betaling waarover uitstel wordt gegeven. Deze regeling betreft een maatwerkoplossing. Indien u gebruik wenst te maken van deze regeling krijgt u een uitgebreide toelichting tijdens een persoonlijk gesprek.

Kavelrijzen

Kavelnummer	Type kavel	Oppervlakte m ² ¹	Kavelprijs excl. BTW
Nr. 1	Twee-onder-een-kap	491	€ 61.375,--
Nr. 2	Twee-onder-een-kap	487	€ 60.875,--
Nr. 3	Twee-onder-een-kap	495	€ 61.875,--
Nr. 4	Twee-onder-een-kap	508	€ 63.500,--
Nr. 5	Vrijstaand	1.110	€ 138.750,--
Nr. 6	Vrijstaand	965	€ 120.625,--
Nr. 7	Vrijstaand	984	€ 123.000,--
Nr. 8	Vrijstaand	790	€ 98.750,--
Nr. 9	Vrijstaand	800	€ 100.000,--
Nr. 10	Vrijstaand	810	€ 101.250,--
Nr. 11	Vrijstaand	825	€ 103.125,--

¹ Vermelde m² kunnen in werkelijkheid afwijken

5. VERKOOPPROCEDURE

Inschrijving

Mocht u een bouwka­vel willen kopen dan kunt u zich hiervoor inschrijven. Iedereen die staat ingeschreven vóór de sluitingsdatum van **2 november 2016** heeft gelijke kansen op het kopen van een kavel.

U kunt zich per brief of via e-mail inschrijven en laten weten welke bouwka­vel uw voorkeur heeft. Doe dit voor de sluitingsdatum, anders bestaat de kans dat u niet in de eerste verkoopronde in aanmerking komt voor een bouwka­vel. De gemeente inventariseert na de sluitingsdatum hoeveel gegadigden er voor de bouwka­vels zijn.

Wanneer er voor elke kavel één kandidaat koper is, wordt deze bouwka­vel direct toegewezen. Als er meer aanvragen voor dezelfde kavel zijn organiseert de gemeente een loting voor deze betreffende bouwka­vels.

Nadat u een bouwka­vel toegewezen heeft gekregen (direct of na de loting) ontvangt u de grondreservering ter ondertekening. Na ondertekening van deze reservering en het overmaken van € 125,- aan de gemeente krijgt u drie maanden de tijd om de haalbaarheid van het bouwplan te onderzoeken. Als gedurende deze periode blijkt dat u de kavel wenst te kopen zal worden overgegaan tot het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst.

Contact

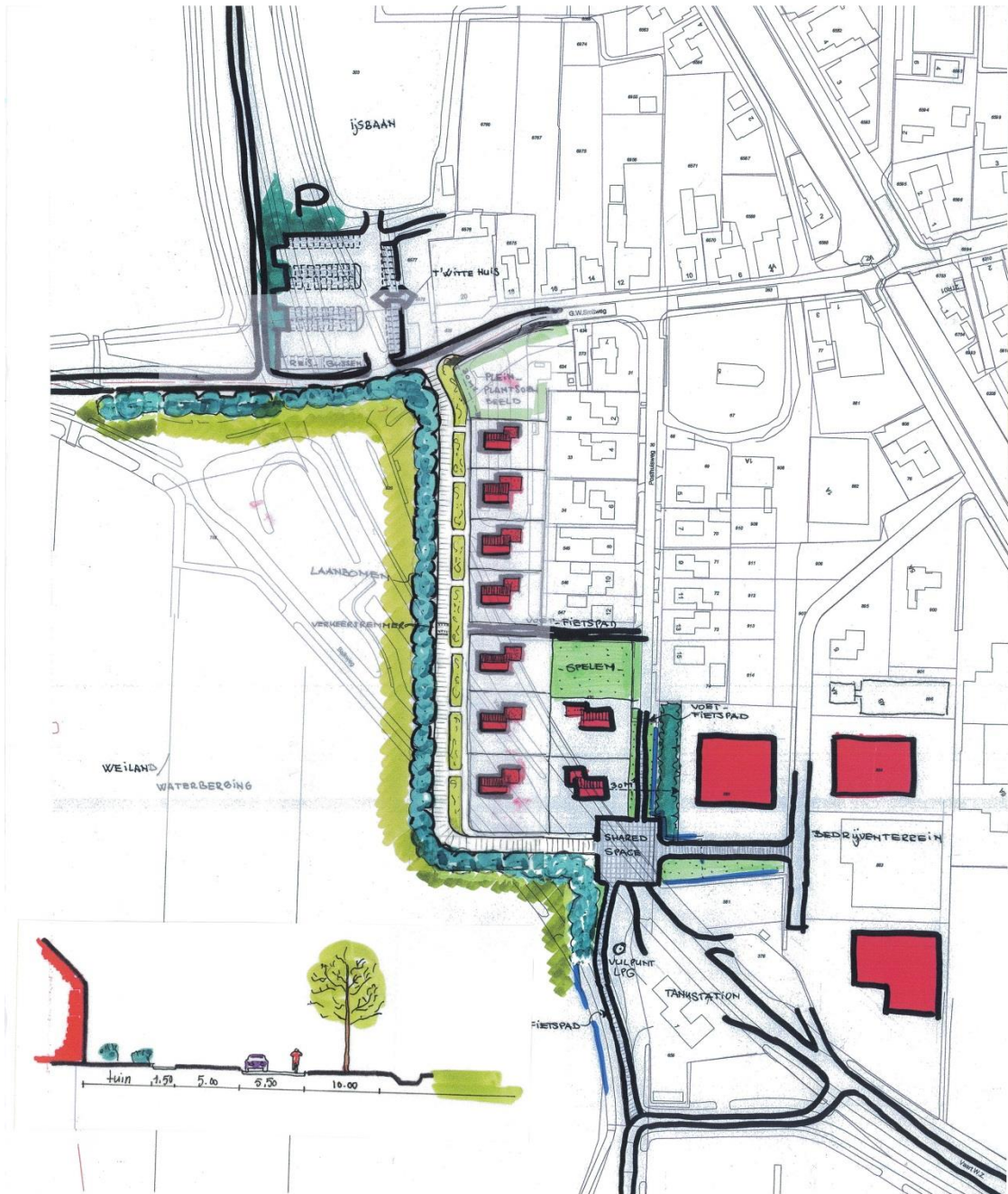
Bent u geïnteresseerd in de aankoop van één van deze ka­vels aan de Oude Tramweg / Posthuisweg of wenst u nadere informatie te ontvangen? Dan kunt u contact opnemen met de heer C. Veenstra van de afdeling Mens en Omgeving, cluster Ruimte en Economie op telefoonnummer 0516 - 566 447 of via e-mailadres c.veenstra@ooststellingwerf.nl

6. BIJLAGEN

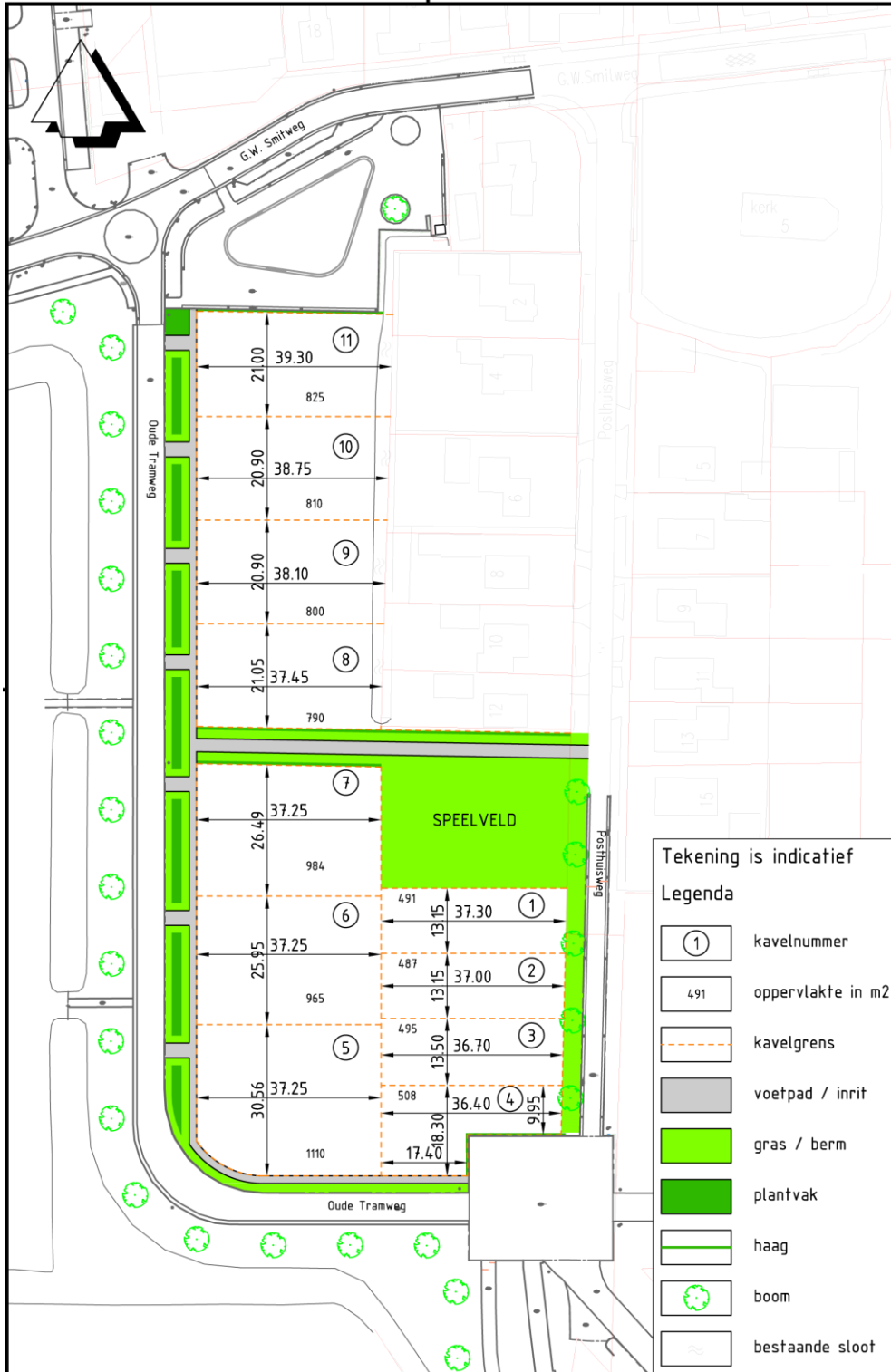
- Bijlage 1 : Situatietekening woonuitbreidingsplan Donkerbroek-West
- Bijlage 2 : Verkaveling woonuitbreidingsplan Donkerbroek-West
- Bijlage 3 : Projectgerichte welstandcriteria woonuitbreidingsplan Donkerbroek-West

BIJLAGE 1

SITUATIEKENING WOONUITBREIDINGSPLAN
DONKERBROEK-WEST



BIJLAGE 2 VERKAVELING WOONUITBREIDINGSPLAN DONKERBROEK-WEST



BIJLAGE 3

PROJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA WOONUITBREIDINGSPLAN DONKERBROEK-WEST

Onderwerp:**Criteria:**

Plaatsing

- Afstand tot de straat -> zie rooilijn op tekening.
- Woningen vrijstaand en half vrijstaand.
- Woningen zijn gericht (noklijn) haaks op de weg, met de dakvlakken op het zuiden (duurzame energie).
- Losse bijgebouwen, aan- en uitbouwen ondergeschikt -> situeren achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Hoofdvorm

- Eén (1) bouwlaag met kap -> overwegend zadeldaken -> royale overstekken.
- Woningen krijgen een symmetrische opzet.
- Dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°.
- Vrijstaande woningen middelgroot, breedte: tussen de 8 en 10 meter.
- Geschakelde woning gezamenlijk 12 meter breed.
- Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn in het algemeen ondergeschikt.
- Goothoogte maximaal 3.5 m¹.
- De massaopbouw enkelvoudig; enkele woning samengesteld.
- Vorm van de woning is kantig.

Aanzicht

- De geleding van de gevels evenwichtig, onderling mogelijk wisselend.
- Compositie: traditioneel -> bij vrijstaande woningen geschakeerd -> geen inpandige balkons over de hele breedte van de gevel.
- Bijgebouwen, aan- en uitbouwen in het algemeen ondergeschikt -> op achtererf.

Opmaak

- Woningen met aan- uit dan wel bijgebouwen in metselwerk kleur rood.
- Dakpannen antraciet.
- Kleuren passend in de kleurschakering steen- panmonsters te bekijken op het gemeentehuis (cluster VTH).
- Vrijstaande bijgebouwen eventueel in hout uitvoeren.
- Garagedeuren en eventuele houten bergingen schilderen in een gedekte kleur.

Bijzonderheden

- Het gebruik van natuurlijke beplanting als erfscheiding wordt aanbevolen.
- Geen houten schuttingen grenzend aan het openbare gebied.
- Parkeren op eigen terrein.