

# HASSELT OM DE WEEDE

Om de  
weede

UITGIFTE  
BOUWKAVELS

VRIJSTAANDE WONINGEN  
TWEË ONDER EEN KAP





# Inhoud

---

- 3 Wonen in Hasselt
- 4 Over de Weede - Fase 1B
- 5 Bouwmogelijkheden
- 6 Relevante randvoorwaarden
- 7 Eenheid in kleur en materiaalgebruik
- 9 Beeldkwaliteitplan | Veld 1
- 13 Beeldkwaliteitplan | Veld 2
- 16 Impressie Over de Weede
- 18 Oplevering
- 20 Duurzaamheid
- 22 In 8 stappen naar uw eigen woning
- 24 Grondprijzen
- 25 Wat kost bouwen
- 26 Contactgegevens



Over de Weede  
Stedenbouwkundig plan  
en Beeldkwaliteitplan



# Wonen in Hasselt

---

Aan de oostzijde van Hasselt ligt de ruime nieuwe woonwijk 'Hasselt Om de Weede'. Een gemoedelijke woonomgeving omgeven door landelijk groen, water, weide en vogels. Grenzend aan het natuur-, vaar- en recreatiegebied van de Kop van Overijssel. Dichtbij de A28 en op 15 minuten rijafstand van Zwolle, Kampen en Meppel. **Wonen in Hasselt Om de Weede is landelijk wonen naast de stad!**

Fase 1A van Hasselt Om de Weede is nagenoeg voltooid. Tijd om verder te gaan met fase 1B 'Over de Weede'. Ook in dit gebied vindt u een grote diversiteit aan type woningen in een groene omgeving. Een fijne plek voor jong en oud.





# Over de Weede - Fase 1B

---

‘Over de Weede’ is het volgende deel op het nieuwbouwplan Hasselt om de Weede, wat is ontwikkeld voor uitgifte. Over de Weede ligt aan de noordkant van het nieuwbouwplan en ten oosten van de bestaande wijk Nadorst.

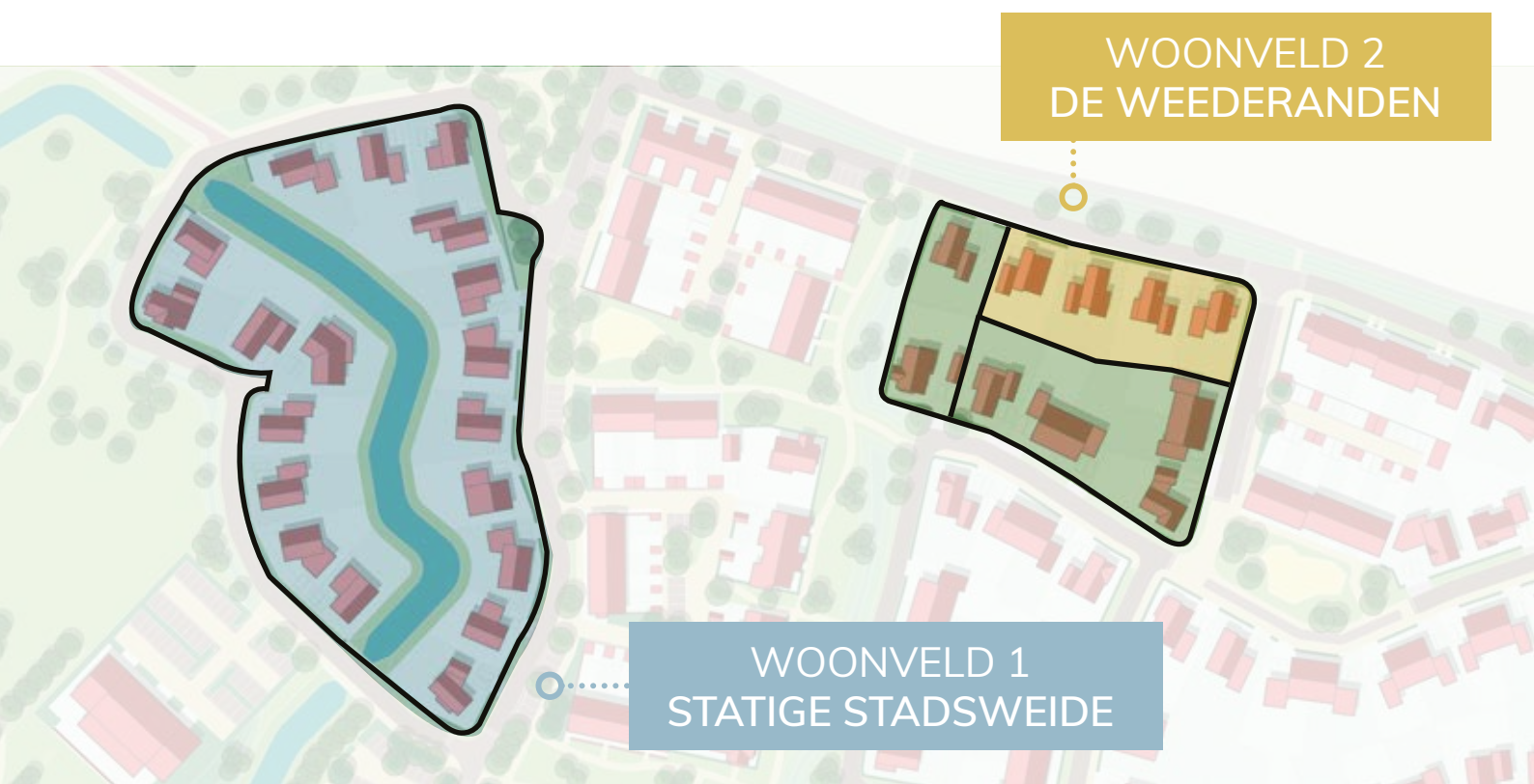
Op de Velden 1 en 2 worden kavels voor vrijstaande woningen en tweekappers uitgegeven. Deze kavels zijn bedoeld voor de particuliere markt. Kopers kunnen hier een eigen woning bouwen.

## Statige Stadsweide

Op Veld 1 grenzen de kavels voor een groot deel met de tuin aan een watergang. In dit deel is het o.a. een voorschrift om wat hogere bouw te realiseren.

## De Weederanden

Op Veld 2 grenzen de kavels aan de rand van dit plan. In dit deel is het o.a. een voorschrift om iets lager te bouwen.





# Bouwmogelijkheden

---

**Het bouwplan van uw woning, toetsen wij aan het bestemmingsplan Hasselt Om de Weede fase 1B en aan het beeldkwaliteitplan.**

De beschikbare kavels liggen in twee woonvelden. Binnen deze velden zijn een aantal woonsferen benoemd in het beeldkwaliteitplan. Dit betreft de Statige Stadsweide, de Weederand en de Groene Woonstraten.

Per woonsfeer gelden (deels) verschillende randvoorwaarden. Een aantal worden beschreven op de volgende pagina. Alle relevante onderdelen worden, per woonsfeer, omschreven in het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Deze staan als bijlage ook op de webpagina van deze online brochure. Deze gelden als basis voor de ontwikkeling van bouwplannen binnen de woonvelden.





## RELEVANTE RANDVOORWAARDEN

Deze brochure geeft een samenvatting van de meest relevante randvoorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan die gelden voor de vrije sector kavels.

### Bestemmingsplan Hasselt Om de Weede Fase 1B

Hieronder staan de belangrijkste regels van het bestemmingsplan. Raadpleeg voor meer informatie de regels van het bestemmingsplan via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) [Bouwregels: zie Regels op de kaart].

### Woningen

Alle kavels hebben de bestemming Wonen. Voor alle woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte. De goothoogte varieert van 4 tot 7 meter en de bouwhoogte van 7 tot 12 meter. Bekijk goed welke hoogte voor uw woning geldt. De woningen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Binnen het bouwvlak kunt u zelf keuzes maken.

Een beroep of (bij afwijking van het bestemmingsplan) een bedrijf aan huis is mogelijk, bijvoorbeeld op dienstverlenend gebied. Belangrijke voorwaarde hiervoor is dat de omvang beperkt is (maximaal 1/3 van het vloeroppervlak van hoofd- en bijgebouwen en maximaal 110m<sup>2</sup>) en de woonfunctie behouden blijft. Extra benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.

### Aanbouwen en bijgebouwen

Bij de woningen is het mogelijk om aan- en bijgebouwen te bouwen. De maximale oppervlakte bedraagt 70m<sup>2</sup>, mits er niet meer dan 50% van het perceel wordt bebouwd. In het bestemmingsplan worden de regels beschreven voor de maximale goot- en bouwhoogtes.

Het beeldkwaliteitplan kunt u vinden op [www.zwartewaterland.nl/kavels-hodw](http://www.zwartewaterland.nl/kavels-hodw).

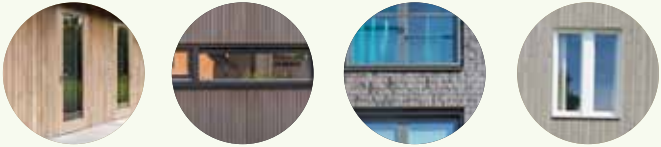


impressie





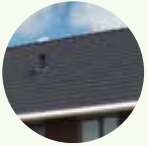
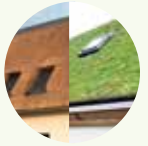
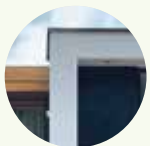
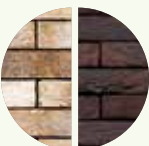


# EENHEID IN KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK



| ONDERDEEL  | KLEUREN   |
|--|---|
| DAK-<br>BEDEKking                                  |  <p>MOKKA      ANTRACIET      ORANJE<br/>Alleen toegestaan<br/>zonder donkere<br/>zonnepanelen      NATUUREIGEN<br/>KLEUREN</p> |
| GEVELSSTEEN /<br>METSSELWERK                       |  <p>NATUURLIJKE TINTENREEKS</p>   |
| GEVELS<br>OVERIG                                   |  <p>HOUT<br/>NATUURLIJKE<br/>BRUINTINTEN      HOUT<br/>ZWART      HOUT<br/>VERGRIJSD      BEGROEID</p>                        |
| DAKRANDEn /<br>RAAM-<br>OMLIJSTINGEN /<br>KOZIJNEN |  <p>NATUURLIJKE<br/>BRUINTINTEN      ZWART      GRIJS      WIT</p>  |

# EENHEID IN KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK



| ONDERDEEL                    | ELEMENTEN  | MATERIALEN   STRUCTUREN  |
|------------------------------|--|--|
| DAK-<br>BEDEKKING            |  <p>ZWART / ORANJE<br/>Zonnepanelen<br/>passend bij pan</p> |    <p>VLAK<br/>KERAMISCH      GOLVEND<br/>KERAMISCH      RIET / BE-<br/>GROEID</p> |
| GEVELSSTEEN /<br>METSSELWERK |  <p>WIT STUCWERK<br/>GEVELACCENTEN</p>                    |   <p>STEEN<br/>GEMELEERD /<br/>EFFEN      STUCWERK<br/>EFFEN</p>   |
| GEVELS<br>OVERIG             |  <p>WIT<br/>GEVELACCENTEN</p>                             |  |














# BEELDKWALITEITPLAN

VELD 1



STATIGE STADSWEIDE

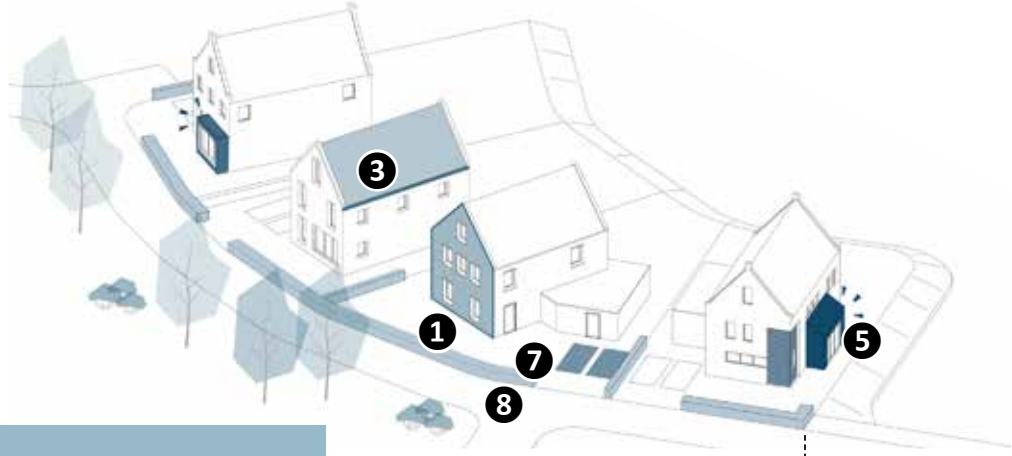
## Legenda

-  Goothoogte tussen 5,5 m - 7,0 m  
Nokhoogte maximaal 12,0 m
-  Goothoogte tussen 5,0 m - 6,5 m  
Nokhoogte maximaal 12,0 m
-  Goothoogte maximaal 4,0 m  
Nokhoogte maximaal 11,0 m
-  Goothoogte straatzijde 2,5 m - 4,0 m
-  Verplichte nokrichting
-  Vrije nokrichting (indicatie)
-  Tweezijdige oriëntatie met beeldbepalend ruimtelijke accent in de zijgevel (bijv. erker, serre, nokdraaiing of nokverhoging)
-  Ondergeschikt ruimtelijk accent in de zijgevel (bijv. voordeur of bloemkozijn i.c.m. bijzondere materialisering of metselwerk)
-  2 Parkeerplekken op eigen terrein
-  Ligusterhaag (h 0,80-1,00m, dubbele rij)
-  Ligusterhaag (h ≥ 1,80m, dubbele rij)

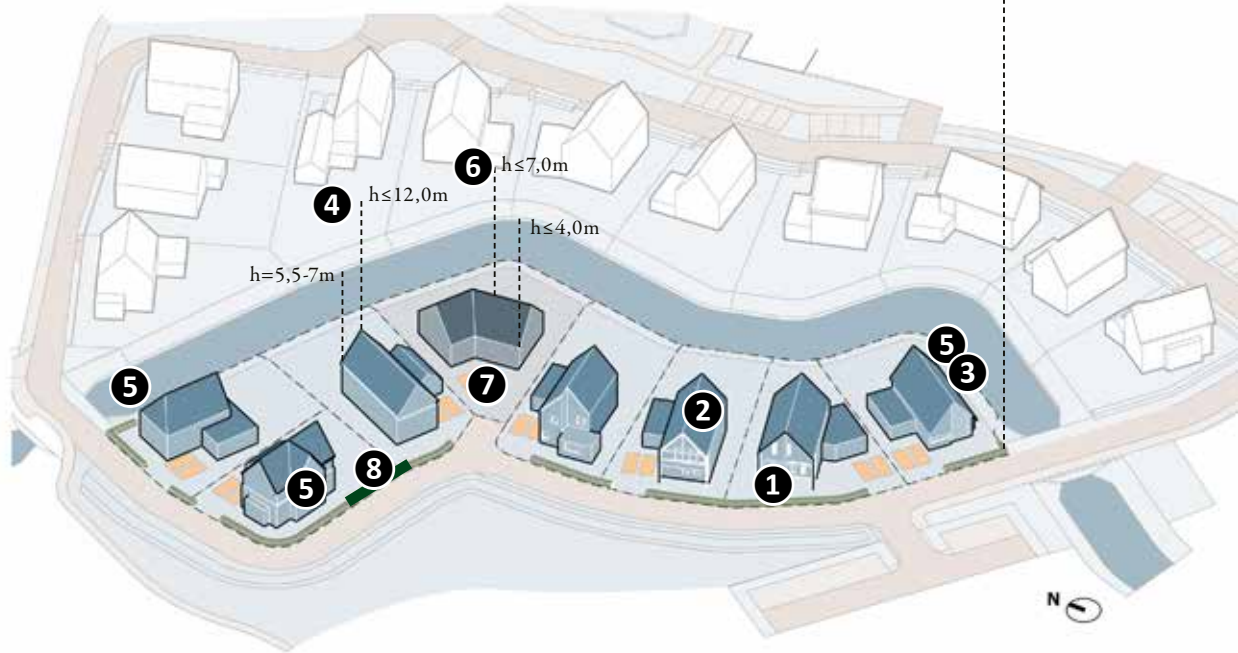


impressie

Actuele informatie vindt u op  
[www.zwartewaterland.nl/kavels-hodw](http://www.zwartewaterland.nl/kavels-hodw)



## STATIGE STADSWEIDE



### Kenmerken

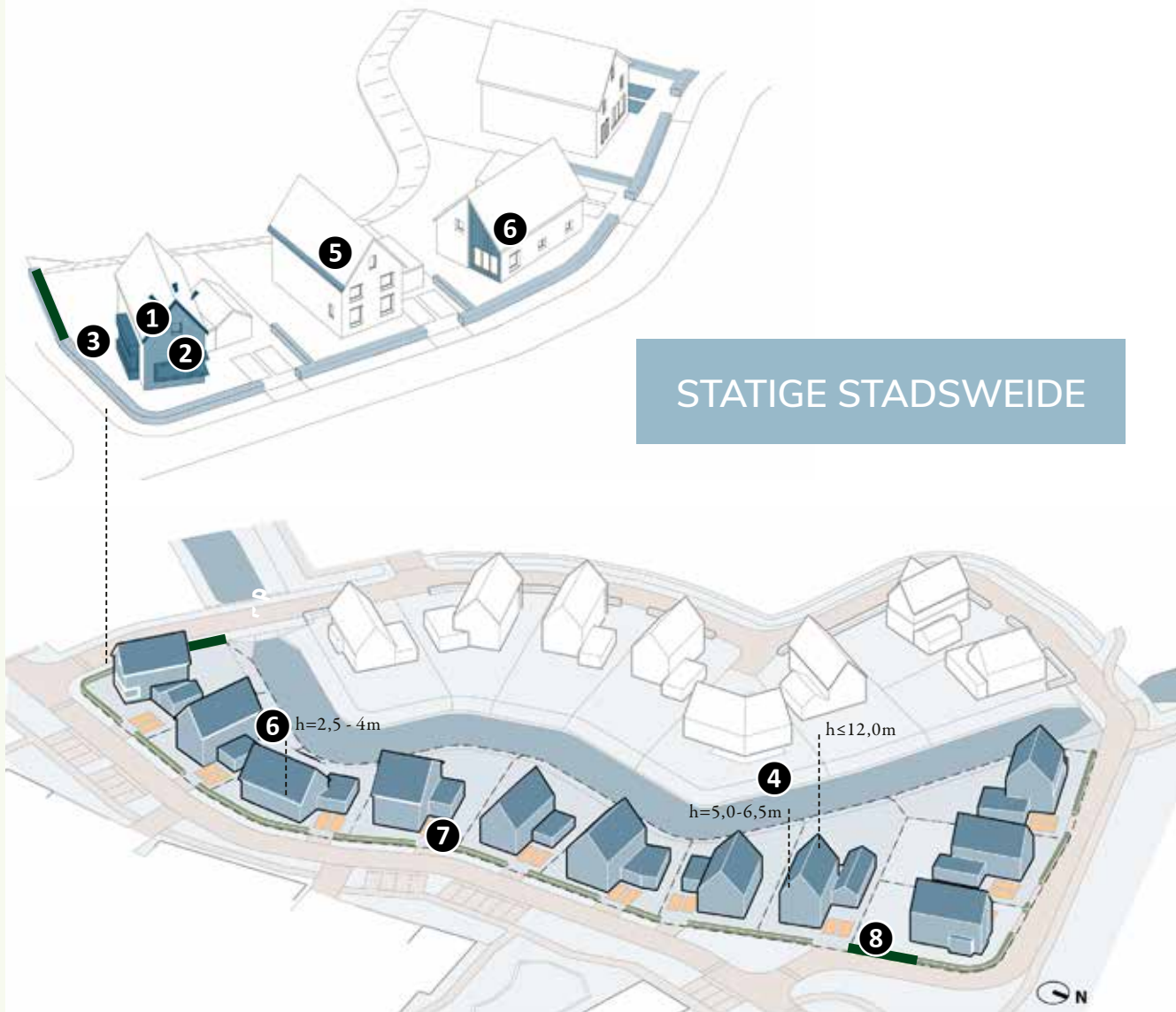
De woningen zijn gericht op de naastgelegen Stadsweide. De Stadsweide is een overgangsgebied tussen de nieuwbouw op Over de Weede en de bestaande wijken Nadorst en Bunthaak. Het is een open gebied wat zich goed leent voor wadi en recreatieve voorzieningen zoals speelplekjes, trapveldjes, natuurlijk spelen en zitplekken. De kavels worden doorkruist door een watergang waarvan de beschoeiing binnen de erfgrans van de kavel valt. Langs de Stadsweide streven we naar een elegante, frisse en statige architectuur.

1. Kopgevels gericht op de Stadsweide.
2. Zadeldak met nokrichting haaks op de Stadsweide.
3. Dakvlak ligt achter de kopgevel.
4. Goothoogte op 5,5-7 meter, nokhoogte op maximaal 12 meter.
5. Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de zijgevel, zoals een erker.
6. Special met afwijkende regels:
  - Uitstraling van een schuur achter de hoofdbebouwing.
  - Goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal 7 meter.
  - Kopgevel en nokrichting vrij.
7. Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.
8. Ligusterhagen als erfafscheiding.

De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.



impressie



## STATIGE STADSWEIDE

### Kenmerken

De laanbebouwing richting de boerderijlocatie.

1. Zadeldak met overstek.
2. De architectuur kenmerkt zich door verticaal en/of horizontaal lijnenspel ter begeleiding van de laan.
3. Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de zijgevel, zoals een erker.
4. Goothoogte op 5-6,5 meter.
5. Nokhoogte maximaal 12m.
6. Special met aanvullende regels:
  - Vanwege de zichtpositie van de kopse gevels ten opzichte van de laan hebben deze beide kopgevels een ondergeschikt ruimtelijk accent, zoals een terugliggende gevel met afwijkende materialisering en gevelopeningen.
  - Goothoogte straatzijde op 2,5-4 meter.
7. Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.
8. Ligusterhagen als erfafscheiding.

De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.



## IMPRESSIE

## VELD 2

# BEELDKWALITEITPLAN



### Legenda

-  Goothoogte maximaal 6,5 m  
Nokhoogte maximaal 12,0 m
-  Goothoogte tussen 3,0 m - 6,0 m  
Nokhoogte maximaal 11,0 m
-  Goothoogte maximaal 4,5 m  
Nokhoogte maximaal 11,0 m
-  Verplichte nokrichting
-  Vrije nokrichting (indicatie)
-  Tweezijdige oriëntatie met beeldbepalend ruimtelijke accent in de zijgevel (bijv. erker, serre, nokdraaiing of nokverhoging)
-  Ondergeschikt ruimtelijk accent in de zijgevel (bijv. voordeur of bloemkozijn i.c.m. bijzondere materialisering of metselwerk)
-  2 Parkeerplekken op eigen terrein
-  Ligusterhaag (h 0,80-1,00m, dubbele rij)
-  Ligusterhaag (h ≥ 1,80m, dubbele rij)

## DE WEEDERANDEN

Actuele informatie vindt u op  
[www.zwartewaterland.nl/kavels-hodw](http://www.zwartewaterland.nl/kavels-hodw)

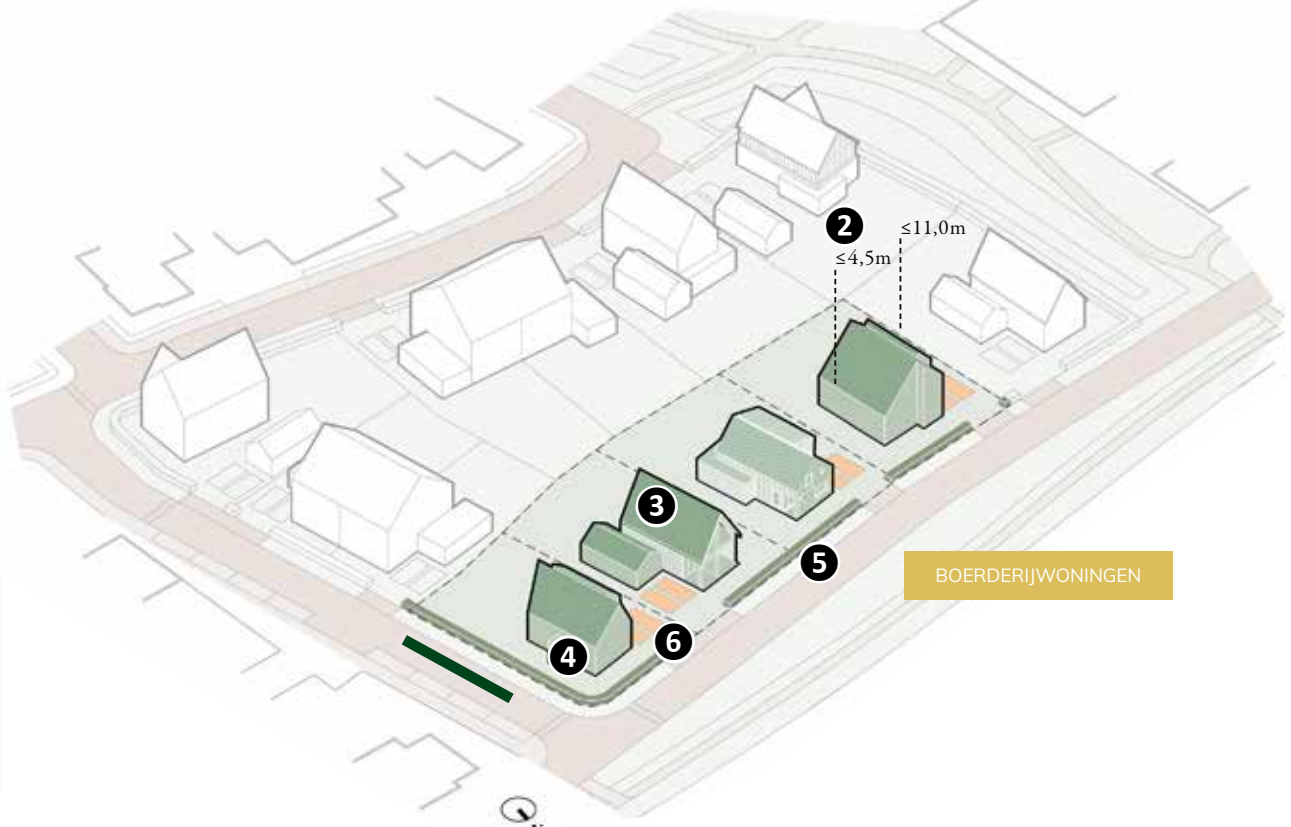
# BEELDKWALITEITPLAN



## DE WEEDERANDEN



- 1** Boerderijstijl: een overstek, een rieten kap en een houten gevel draagt bij aan landelijke beeld (niet verplicht)



### Kenmerken Boerderijwoningen

1. Landelijke architectuur: boerderijstijl, gevelopbouw dakbedekking.
2. Maximale goothoogte 4,5m, nokhoogte maximaal op 11m.
3. Zadelkap.
4. Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de kop-/zijgevel, zoals een erker of bloemkozijn.
5. Beukenhagen als erfafscheiding.
6. Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.

De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.



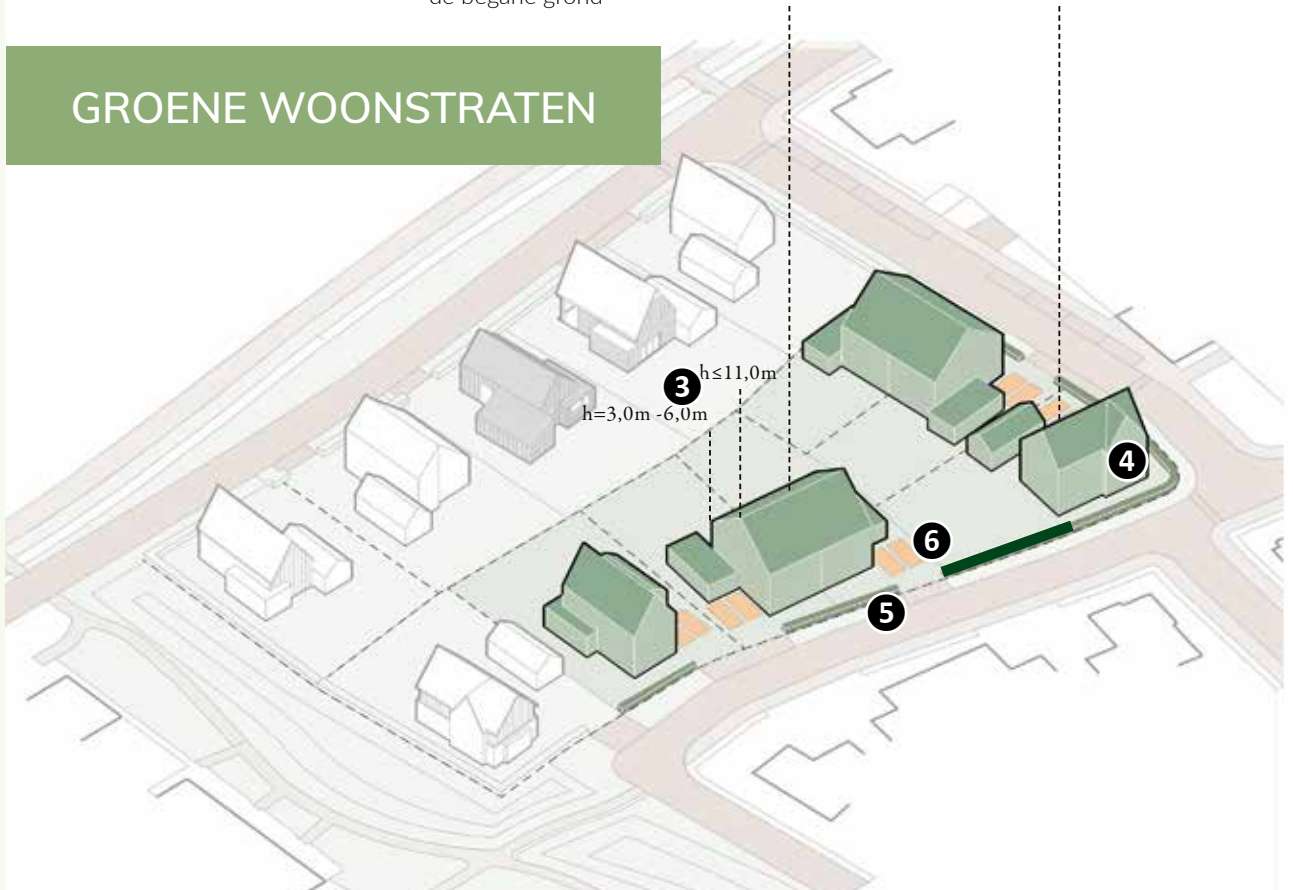


Twee-onder-een-kapwoningen met kleine overstek en kleurafwijking in de gevel op de begane grond



Vrijstaande woning met terugliggend dakvlak en bloemkozijn

## GROENE WOONSTRATEN



### Kenmerken

Verschillende woningtypes aan groene straten met een dorps karakter, zonder duidelijke hiërarchie.

1. Herkenbare opbouw van de gevel met een plint, middendeel. Dit kan worden benadrukt door afwijking in kleur, metselverband en/of materialisering.
2. Daken hebben een subtiel overstek (max. 30cm) of liggen achter de voorgevel.
3. Goothoogte 3-6m, nokhoogte max. 11m.
4. Woningen op hoeken hebben een ruimtelijk accent in de kop-/zijgevel, zoals een erker.
5. Beukenhagen als erfafscheiding.
6. Oprit met ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op de kavel.

De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.



impressie



# Impressie Over de Weede









# Oplevering

## kavels en openbare ruimte

---



### **Bouwrijp**

Wij leveren bouwrijpe kavels.

Dit houdt het volgende in:

- Eventuele opstallen, struiken, houtopstallen en funderingsresten hebben we van de kavels verwijderd. Ook zijn er geen onnodige kabels, leidingen of gevaarlijke stoffen aanwezig.
- De bouwstraat is aangelegd. De definitieve bestrating, de parkeerplaatsen, de verlichting en het groen worden aangelegd als alle woningen in de straat (of een aaneengesloten gedeelte van woningen) zijn opgeleverd.

### **Bouwverkeer**

Bij vrije kavels worden woningen vaak niet tegelijkertijd gebouwd. U kunt daarom mogelijk overlast van bouwactiviteiten en bouwverkeer ervaren. Natuurlijk proberen we die overlast zoveel mogelijk te beperken. Wanneer de bouw van een woning start, richt de aannemer de bouwplaats in. U krijgt onder meer te maken met bouwverkeer, medewerkers die busjes parkeren en leveranciers die materialen aan- en afvoeren. Dit alles moet gebeuren op de eigen kavel. Voor aanvullende afspraken kunt u voorafgaand aan de bouw contact opnemen met de gemeente.



## Waar moet u rekening mee houden?

### Riolering

- Het is van groot belang dat het regenwater vanaf uw dak en perceel schoon in uw tuin, open water of in de wadi's terecht komt. Het regenwater van uw dak en perceel moet u daarom zichtbaar bovengronds afvoeren op de straat. Dit kan met een open molgoot op eigen terrein (beton of klinkers).
- Door het watersysteem in Om de Weede kan het grondwater soms stijgen. Het is daarom belangrijk om het regenwater (deels) op uw eigen terrein te bergen. Houd er rekening mee dat per vierkante meter dakoppervlak en terreinverharding minimaal 10 liter waterberging gerealiseerd wordt. Dit is voldoende om de standaard regenbuien op te vangen.
- Vuilwater wordt aangesloten op het vuilwaterriool. Voor de aansluiting van het vuilwater op het vuilwaterriool, moet uw aannemer een vuilwaterafvoerleiding aanleggen tot de aansluiting op het gemeentelijk vuilwaterriool. De riooluitleggers liggen gemiddeld op 80 cm onder het maaiveld.
- Voor de aansluiting op de riolering is een vergunning van de gemeente nodig.

Voor de locatie van de uitlegger neemt u contact op met de gemeente. De gemeente doet ook de controle. Om deze controle mogelijk te maken, moet de aanvrager minimaal 24 uur voor aansluiting contact opnemen met de buitendienst van de gemeente via telefoonnummer 14038.

### Bodem

- De bodem is milieuhygiënisch gezien geschikt voor de bouw van woningen. In Hasselt Om de Weede moet gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Dat betekent dat de overtollige grond binnen de wijk moet blijven. In eerste instantie kunt u de grond die vrijkomt bij het graven van de fundering over de eigen kavel verspreiden. Eventuele overtollige grond kunt u naar het gronddepot binnen Om de Weede afvoeren.
- De gemeente adviseert om kruipruimtelooze te bouwen omdat in dit gebied sprake is van een hoge grondwaterstand.
- Wanneer u wel een woning met kruipruimte wilt bouwen, houdt de gemeente er rekening mee dat de grond die uit de kruipruimte wordt ontgraven, kan worden verwerkt op eigen erf.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van een sonderingsonderzoek op de kavel.

### Parkeren

- Bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen geldt, dat u op uw eigen perceel (tenminste) twee parkeerplaatsen naast elkaar moet aanleggen en in stand moet houden.
- Voor het maken van een in-/uitrit is een vergunning van de gemeente nodig.

### De tuin

Om wateroverlast op uw perceel te voorkomen, adviseren wij u om uw kavel voor de bouw ter plaatse van de bebouwing en het overige deel na de bouw goed door te spitten tot op de vaste zandlaag en indien nodig grondverbetering toe te passen. Dit zodat het hemelwater goed weg kan naar de ondergrond.

### Verplichte haag en inrit

Om de wijk een mooi groen aanzicht te geven, planten wij bij de particuliere kavels, nadat de woning gereed is, op uw erf een haag aan de voorzijde en, indien van toepassing, aan de zijkant van uw kavel. Hiervoor moet u een strook van 50 cm van uw erf langs de perceelsgrens vrijhouden. Aan de voorzijde wordt de haag ca 80 cm hoog, aan de zijkant 80-180 cm.

De haag wordt in principe in het plantseizoen (najaar) geplant. Het eerste jaar snoeit de gemeente de haag en worden dode planten vervangen. Het watergeven en onkruid vrijhouden is voor u als bewoner. Na het eerste jaar bent u verplicht de haag te onderhouden en in stand te houden.

Op de pagina 9 tot en met 11 en 13 tot en met 15 toont de locatie en hoogtes van de door de gemeente te planten haag, maar ook de locatie van de oprit. Houd er rekening mee dat u ruimte moet reserveren voor uw afvalcontainers.

### Nutsvoorzieningen

Houdt u er rekening mee dat u zelf verantwoordelijk bent voor uw bouw- en huisaansluitingen. Vraag deze tijdig aan. Doorlooptijden zijn soms langer dan voorzien.





# Duurzaamheid

## Het klimaat verandert

Het klimaat verandert in een sneller tempo dan verwacht. Het weer wordt minder stabiel en kent extreme pieken en dalen. De kans op warme dagen en hittegolven neemt toe. Soms gaat het hard regenen en dan is het weer voor langere tijd droog. Heftige regenbuien kunnen leiden tot wateroverlast.

Groen is dan belangrijk voor het afvoeren van water maar zorgt ook voor lagere temperaturen. Vooral in stedelijk gebied, zoals uw wijk, is dit belangrijk, omdat verstedelijk gebied op hete dagen een paar graden warmer kan zijn dan op plekken waar meer groen aanwezig is.

Klik hier voor de brochure van het Duurzaam Bouwloket





### Klimaatadaptatie

De gemeente werkt aan klimaat adaptieve maatregelen op wijkniveau, maar ook u kunt een bijdrage leveren. Zo kunt u bijvoorbeeld uw tuin zo groen mogelijk aanleggen en zo min mogelijk oppervlak verhard. Daarnaast is het advies in uw tuin een waterberging te creëren. Bovengronds afvoeren van regenwater vanaf uw perceel naar het openbaar gebied door middel van een open molgoot (beton of van bakstenen) is verplicht.

### Duurzaam

Uw nieuwe woning in Om de Weede kunt u naar uw eigen smaak en wensen realiseren. U heeft de mogelijkheid om de woning zo energiezuinig, levensloopbestendig en duurzaam mogelijk te maken. Bij duurzaam bouwen houdt u rekening met mens, dier en milieu. Daarnaast stijgt het comfort van de woning en zijn de woonkosten lager door onder andere een lagere energierekening. In Om de Weede wordt geen gasleiding aangelegd. Uw nieuw te bouwen woning in Om de Weede wordt dan ook gasloos. Hiermee moet u rekening houden bij het ontwerp van uw woning.

### Gasloos

In Hasselt Om de Weede is het mogelijk om de woning te verwarmen met bijvoorbeeld een bodemwarmtepomp of luchtwarmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Koelen via uw bodemwarmtepomp is ook mogelijk. Zo bespaart u bijvoorbeeld op een airco. Wanneer u gebruik maakt van een bodemwarmtepomp, dan heeft u een bodemwisselaar nodig. Daarvoor is het volgende van belang:

- De exacte locatie van de bodemwisselaar moet bepaald worden door een installateur. Deze heeft de plicht de interferentie te checken, zodat de bodemwarmtewisselaars van burens elkaar niet negatief beïnvloeden;
- De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen. Dit betekent dat de afstand van de bodemwarmtewisselaar tot de erfgrans minimaal 2,5 meter moet zijn.



### Levensloopbestendig

Naast zuinig en verstandig omgaan met energie en materialen kan een woning ook op andere manieren duurzaam zijn. Denk bijvoorbeeld aan een levensloopbestendig ontwerp. Is de woning makkelijk uit te breiden met bijvoorbeeld een slaap- en badkamer op de benedenverdieping? Met een energiezuinig en duurzaam huis bespaart u woonkosten en houdt u rekening met de toekomst.



# In 8 stappen naar uw eigen woning

---

Heeft u al ideeën voor een woning naar eigen ontwerp? Hieronder leest u hoe u in acht stappen van oriëntatie op een kavel naar de start van de bouw gaat.

## Stap 1: Oriëntatie

Heeft u belangstelling voor een kavel? In deze brochure staat heel veel informatie. Deze brochure geeft een samenvatting van de meest relevante randvoorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Hier vindt u informatie over bouw mogelijkheden, kleur en materiaalgebruik, beelden en uitleg van bouw mogelijkheden. Samen met de informatie die te vinden is op onze website zijn er voldoende mogelijkheden om u te oriënteren op uw woonwensen.

## Stap 2: Optie

Op onze website [Fase 1B, Over de Weede | Gemeente Zwartewaterland](#) vindt u de meest actuele kaart waarop u kunt zien welke kavels er nog te koop zijn. Is er een kavel bij waar u belangstelling voor heeft dan kunt u vragen om een optie op betreffende kavel. Een optie wordt gegeven voor de periode van 8 weken. Deze optie is kosteloos. In deze tijd kunt u onderzoeken of uw woonwens haalbaar is. De kavel staat dan voor u gereserveerd voor een eventuele afname. Heeft u nog iets meer tijd nodig dan kan de eerste optie verlengd worden met een periode van 6 weken. Ook de tweede optie is kosteloos. Na de optieperiode(s) neemt u het besluit of u de kavel wilt afnemen of niet.

## Stap 3: Teken en koopovereenkomst

Als u de kavel wilt kopen ontvangt u van ons een aanbiedingsbrief en de koopovereenkomst met bijbehorende stukken. De algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouw van de gemeente Zwartewaterland zijn op de

koop van toepassing. Deze zijn in te zien op de website [Fase 1B, Over de Weede | Gemeente Zwartewaterland](#)

De koopovereenkomst moet u binnen **12 weken** na verzending van de aanbiedingsbrief voor akkoord ondertekenen en bij de gemeente inleveren. Al met al heeft u dus 26 weken de tijd om een definitief besluit te nemen. Deze periode is zo ruim, zodat u in de gelegenheid bent in deze periode een (goedgekeurd) bouwplan te ontwikkelen. Heeft u meer tijd nodig, dan kan dat eventueel in overleg. U moet wel aantonen dat u stappen maakt in de bouwplan ontwikkeling.

Wanneer u de koopovereenkomst voor akkoord heeft ondertekend en wij deze tijdig hebben ontvangen, wordt deze ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Na goedkeuring ontvangt u een wederzijds getekend digitaal exemplaar van de koopovereenkomst.

Wanneer u niet op de aangeboden koopovereenkomst wenst in te gaan, laat u ons dit schriftelijk zo snel mogelijk weten. Deze schriftelijke afzegging moet binnen 12 weken na ontvangst van de aanbiedingsbrief bij de gemeente zijn ontvangen. Reageert u niet binnen 12 weken, dan komt het aanbod te vervallen.

## Stap 4: Maken van een bouwplan

Nadat u een kavel toegewezen heeft gekregen, kunt u aan de slag met de verdere ontwikkeling van uw bouwplan. Het bouwplan heeft u nodig voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw. Het is belangrijk dat



u bij het maken van het plan de bebouwingsrichtlijnen volgt (zie kavelpaspoorten). U maakt achtereenvolgens een schetsontwerp/voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Wij adviseren u om binnen 6 weken na toewijzing van de kavel een schetsontwerp/voorlopig ontwerp aan de gemeente voor te leggen.

### **Schetsontwerp / voorlopig ontwerp / eerste toets regelgeving**

Op basis van de randvoorwaarden en uw wensen maakt u samen met een architect of aannemer een schetsontwerp. Dit ontwerp geeft een eerste indruk van de situering, de stijl en de indeling van de woning en het erf. Het bestaat onder andere uit redelijk gedetailleerde gevelaanzichten. Ook worden de belangrijkste materialen en kleuren aangeduid.

Staat alles op papier, dan kunt u uw plannen voor een vooroverleg aanbieden aan de gemeente via Vooroverleg aanvragen | Gemeente Zwartewaterland. Zo kan u in een vroeg stadium advies krijgen over uw bouwplan en voorkomt u dat u onnodige kosten maakt voor een woningontwerp dat niet acceptabel is. Voor het behandelen van het vooroverleg betaald u € 250,- conform de gemeentelijke legesverordening. Wilt u meer weten over dit vooroverleg? U kunt hiervoor een afspraak maken met één van de medewerkers van het team Vergunningverlening, telefoonnummer 14038.

### **Definitief ontwerp**

Heeft u een definitief ontwerp (DO), dan kunt u een omgevingsvergunning aanvragen. Zorgt u ervoor dat uw aanvraag compleet is? De gemeente beoordeelt de compleetheid. Als dat akkoord is wordt de aanvraag in behandeling genomen. Zo niet, dan ontvangt u bericht wat er aangevuld moet worden.

### **Stap 5: Aanvragen omgevingsvergunning**

Wij adviseren u om een omgevingsvergunning zo snel mogelijk nadat uw ontwerp is goedgekeurd aan te vragen. U doet dit op basis van de Omgevingswet. De medewerkers van het team Vergunningverlening kunnen u meer over de aanvraag omgevingsvergunning vertellen. U moet de omgevingsvergunning online aanvragen via het nieuwe omgevingsloket [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://home-omgevingsloket.overheid.nl). Met de aanvraag stuurt u ook alle bijbehorende bijlagen mee. De gemeente beoordeelt vervolgens of de aanvraag ontvankelijk (compleet) is. Daarna beoordeelt de gemeente uw bouwplan inhoudelijk en toetst deze aan de wettelijke voorschriften. Als alles akkoord is, krijgt u de vergunning.

### **Huisnummering**

Pas wanneer de omgevingsvergunning is verstrekt, krijgt u een huisnummer toegewezen.

### **Stap 6: Grondoverdracht**

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft u 2 maanden de tijd om de kavel af te nemen (notariële overdracht). Als de overdracht niet binnen deze termijn plaatsvindt, wordt 3% rente gerekend over het aankoopbedrag. Dit is wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW op jaarbasis, exclusief omzetbelasting. Deze rente is niet aftrekbaar van uw inkomstenbelasting. U maakt zelf een afspraak met de notaris voor de grondoverdracht (akte van levering). De keuze van notaris is vrij. Uiterlijk op de datum van de grondoverdracht dient u de koopsom te voldoen. Deze maakt u over naar de notaris. Zodra de grondoverdracht heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de woningbouwkavel en kunt u starten met de bouw.

### **Stap 7: De wet kwaliteitsborging**

Sinds 1 januari 2024 is de wet kwaliteitsborging van toepassing. Dat houdt in dat de gemeente uw bouwplan niet meer toetst aan de technische eisen. Bij de gemeente dient u alleen nog een bouwmelding in. Een zogeheten kwaliteitsborger moet uw bouw controleren. De kwaliteitsborger stelt op basis van de input zoals tekeningen, bestek en begroting een risicobeoordeling en een borgingsplan op. Uiterlijk 4 weken voor de bouw start moet de risicobeoordeling en het borgingsplan bij de gemeente zijn ingediend. Dit is cruciaal om te mogen starten met de bouw. Tijdens de bouw zal de kwaliteitsborger toetsen of er conform plan en regels wordt gebouwd. In deze fase heeft de bouwer een belangrijke rol in het aanleveren van informatie. Als de bouw klaar is, wordt het dossier waaruit blijkt dat volgens de regels is gebouwd naar de gemeente gestuurd. Is het dossier volledig, dan pas mag het nieuwe bouwwerk in gebruik genomen worden.

### **Stap 8: Start bouw**

Binnen een jaar na de grondoverdracht moet u zijn gestart met de bouw van uw woning.

### **Vergeet u niet:**

- Tijdig uw nutsaansluitingen (elektriciteit en water) aan te vragen?
- Tijdig uw rioolaansluiting bij de gemeente aan te vragen? Dit is namelijk niet verwerkt in de omgevingsvergunning. [Rioolaansluiting aanvragen | Gemeente Zwartewaterland](#)



# Grondprijzen

GRONDPRIJZEN VELD 1

| VELD 1     | TYPE WONING | OPPERVL.<br>CIRCA IN M2 | KOOPSOM EXCL. 21%<br>BTW EN KOSTEN KOPER |
|------------|-------------|-------------------------|--|
| Verkocht 1 | Vrijstaand  | 489                     | € 193.355,80                             |
| Verkocht 2 | Vrijstaand  | 547                     | € 209.825,00                             |
| 3          | Vrijstaand  | 584                     | € 204.600,00                             |
| 4          | Vrijstaand  | 665                     | € 227.425,00                             |
| Verkocht 5 | Vrijstaand  | 605                     | € 207.350,00                             |
| 6          | Vrijstaand  | 591                     | € 204.325,00                             |
| 7          | Vrijstaand  | 538                     | € 189.200,00                             |
| 8          | Vrijstaand  | 588                     | € 204.600,00                             |
| 9          | Vrijstaand  | 527                     | € 186.175,00                             |
| 10         | Vrijstaand  | 418                     | € 165.396,00                             |
| 11         | Vrijstaand  | 493                     | € 194.143,00                             |
| 12         | Vrijstaand  | 583                     | € 204.050,00                             |
| 13         | Vrijstaand  | 525                     | € 188.650,00                             |
| 14         | Vrijstaand  | 502                     | € 179.575,00                             |
| 15         | Vrijstaand  | 537                     | € 188.925,00                             |
| 16         | Vrijstaand  | 691                     | € 231.275,00                             |
| 17         | Vrijstaand  | 526                     | € 169.000,00                             |
| 18         | Vrijstaand  | 531                     | € 170.250,00                             |
| 19         | Vrijstaand  | 625                     | € 213.125,00                             |

GRONDPRIJZEN VELD 2

| VELD 2      | TYPE WONING        | OPPERVL.<br>CIRCA IN M2 | KOOPSOM EXCL. 21%<br>BTW EN KOSTEN KOPER |
|-------------|--------------------|-------------------------|--|
| Verkocht 1  | Vrijstaand         | 552                     | € 193.050,00                             |
| Verkocht 2  | Vrijstaand         | 484                     | € 173.030,00                             |
| 3           | Vrijstaand         | 499                     | € 178.392,50                             |
| 4           | Vrijstaand         | 501                     | € 179.025,00                             |
| Verkocht 5  | Vrijstaand         | 471                     | € 168.382,50                             |
| Verkocht 6  | Vrijstaand         | 570                     | € 202.750,00                             |
| 7           | Vrijstaand         | 527                     | € 168.750,00                             |
| Verkocht 8  | Twee-onder-één-kap | 404                     | € 125.240,00                             |
| Verkocht 9  | Twee-onder-één-kap | 417                     | € 129.270,00                             |
| 10          | Vrijstaand         | 538                     | € 172.000,00                             |
| Verkocht 11 | Twee-onder-één-kap | 371                     | € 115.010,00                             |
| Verkocht 12 | Twee-onder-één-kap | 340                     | € 105.400,00                             |

Bij verlening van de omgevingsvergunning wordt de straatnaam en huisnummer toegekend.





# Wat kost bouwen

## Met welke kosten moet u rekening houden?

Als hulpmiddel geven we u graag een overzicht van de kosten waarmee u rekening moet houden. Het overzicht is niet volledig, maar geeft wel een indruk. Uw financieel adviseur, aannemer, notaris en de gemeente kunnen u hierover verder informeren.

### Hypotheekkosten

- U betaalt advieskosten voor financieel advies en bemiddeling.
- Voor het afsluiten van een hypotheek en de verzekeringen betaalt u afsluitkosten.

### Overbruggingskosten

- Een overbruggingskrediet is een lening om de periode te overbruggen waarin u een nieuw huis hebt gekocht, maar het oude huis nog niet is verkocht. De rente die u over het overbruggingskrediet betaalt, is doorgaans (maar niet altijd) iets hoger dan de rente over een 'normale' hypotheek.

### Notariskosten

- Kosten van de akte(n) en de gronduitgifte zoals kadastraal recht, kosten inschrijvingsakte(n), en belastingen. Dit zijn de 'kosten koper'.

### Grondprijs die u aan de gemeente betaalt

- Grondkosten: koopsom van de bouwkaavel en btw.
- Rentekosten: als u de koopakte later dan de in de koopovereenkomst genoemde datum bij de notaris ondertekent, dan betaalt u de gemeente tot het moment van levering de wettelijke rente over de koopsom. Deze rente wordt belast met 21% btw.

### Legeskosten

- Legeskosten voor een omgevingsvergunning en eventueel bijkomende kosten (zoals ontheffings- en afwijkingmogelijkheden).
- In/uitrit vergunning. Deze vergunning is een onderdeel van de Omgevingsvergunning en kunt u gelijktijdig aanvragen.
- Kosten voor de aansluiting op het riool worden opgenomen in de koopovereenkomst (tarief 2024 € 774,00, wordt in 2025 geïndexeerd).

### Kosten ontwerp woning

- Honorarium voor onder andere de architect, constructeur en installateur.

### Bouwkosten

- Aanneemsom, constructieberekeningen, sonderingskosten.
- Opslagen (algemene kosten, winst en risico, btw)
- Stelposten.

### Tuinaanleg

- Evt. tuinontwerp.
- Bestrating, bomen en planten.



## CONTACTGEGEVENS

Heeft u nog vragen over de verkoopprocedure of wilt u graag een toelichting? Neem dan contact op met de gemeente Zwartewaterland, Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt.

versie juli 2024

---

T 14 038 | [pb-hasseltomdeweede@zwartewaterland.nl](mailto:pb-hasseltomdeweede@zwartewaterland.nl)  
[www.zwartewaterland.nl/kavels-hodw](http://www.zwartewaterland.nl/kavels-hodw)

---

*De inhoud van deze brochure is met uiterste zorg tot stand gekomen. De gemeente Zwartewaterland aanvaardt geen aansprakelijkheid voor typ- en drukfouten. Foto's en tekening betreffen impressies. Aan de inhoud van deze brochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.*