

INFORMATIEPAKKET PARTICULIERE KAVELS BUITENWOEL VEENDAM

HET BASTIONEILAND

Versie 12 november 2020



Het Bastion

ROBUUST WONEN IN BUITENWOEL



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	
1. Inleiding	3
2. Het Bastion	3
3. De aangeboden kavels	4
4. De inschrijving	7
5. Contactgegevens	8
6. Bijlages	
Bijlage 1: Kaveltekening Marten Klompjenlaan	
Bijlage 2: Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 28 oktober 2020	
Bijlage 3: Stappenplan	
Bijlage 4: Concept optieovereenkomst	
Bijlage 5: Concept koopovereenkomst	
Bijlage 6: Inschrijfvoorwaarden verloting	



1 INLEIDING

In dit document wordt informatie over de vrije bouwkavels van de gemeente (inclusief oppervlakte en kavelprijzen) op een rijtje gezet en vindt u tevens informatie over de procedure van inschrijving en toewijzing van de kavels.

Deze brochure is informatief. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De in deze brochure aangegeven prijzen gelden tot en met 31 december 2021.

2 HET BASTIONEILAND

Het bestemmingsplan “Buitenwoel” uit 2010 voorzag, onder andere, in de verdere invulling van woongebied Buitenwoel. Zo ook het Bastioneiland als gebied daarbinnen.

Oorsprong van het Bastion

Voor het Bastioneiland is destijds een thematisch beeldkwaliteitsplan opgesteld. Vanuit de thematiek van het Bastion (verdedingswerk, vesting, fort) is het eiland opgedeeld in een 3-tal scherp gedefinieerde randen. ‘Bastionwoningen’, refererend aan een stevige verdedigingsmuur aan de oostzijde, ‘Veenkoloniaal wonen’, aan de noordzijde waarbij de veenkoloniale kanaalbebouwing opgepakt werd met een harde kade aan het water, en de ‘groene oever’ als westelijke rand met een verwijzing naar wonen aan/op een schans (groene aardewallen verdedigingswerk).

Dat is wonen in Buitenwoel

De strook aan de zuidrand, aan de Golfiaan richt en hecht zich aan de laan als zijnde een ruime groene avenue met royale huizen daaraan. Het binnengebied, als laatste, is gekenschetst als het ‘vrije wonen’ waarbij hoofdzakelijk de richting van het bouwvolume en het toepassen van een kap als beeldeis is neergelegd. Wonen waar men nog kan genieten van het weidse uitzicht en waar naar een evenwichtige verdeling tussen wonen, recreëren en verkeer wordt gestreefd. Dat is wonen in Buitenwoel.



Afbeelding 1: Bastionwoning

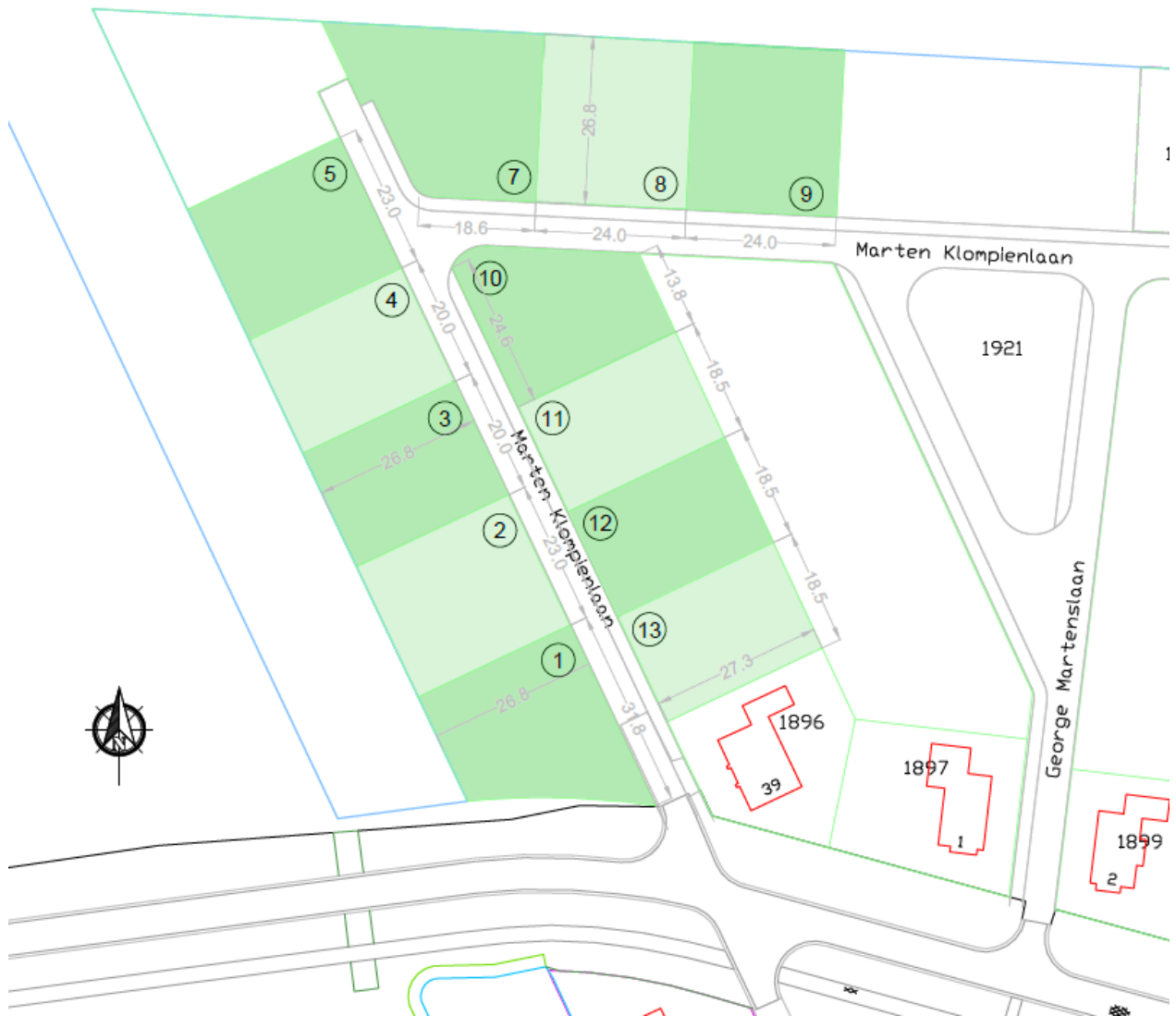
3 DE AANGEBODEN KAVELS

In dit plan worden 12 kavels aangeboden waarbij de kavelgrootte varieert van 500 tot 715 m². Voor de kavels gelden de in de onderstaande tabel opgenomen oppervlaktes en prijzen, die variëren naar gelang de grootte en de ligging ervan. Deze prijzen zijn geldig tot en met 31 december 2021. Matentekeningen voor specifieke kavels zijn beschikbaar en kunnen op verzoek worden toegezonden. De kavels zijn bedoeld voor de bouw van een vrijstaande woning.

De kavels zijn op de bijgevoegde situatietekeningen weergegeven. De BTW bedraagt thans 21%. Een eventuele wijziging van dit percentage wordt doorberekend.

Nummer	Oppervlakte	Prijs per m2	Prijs excl.BTW
1	650	€ 140,-	€ 91.000
2	610	€ 140,-	€ 85.400
3	530	€ 140,-	€ 74.200
4	530	€ 140,-	€ 74.200
5	615	€ 140,-	€ 86.100
7	715	€ 140,-	€ 100.100
8	635	€ 140,-	€ 88.900
9	635	€ 140,-	€ 88.900
10	575	€ 130,-	€ 74.750
11	500	€ 130,-	€ 65.000
12	500	€ 130,-	€ 65.000
13	500	€ 130,-	€ 65.000

Typfouten voorbehouden, de gemeente houdt zich tevens het recht voor de prijzen aan te passen. De aangegeven kavelprijzen zijn exclusief notariële leveringskosten en kadastrale kosten. Overdrachtsbelasting is niet verschuldigd. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Figuur 1 Situatietekening

Maatvoering is ter indicatie en afgerond.

Bouwrijpe grond

Van de gemeente Veendam koopt u een perceel grond:

- Waarop één (vrijstaande) woning kan worden gebouwd;
- Waarvan de woning bestemd is voor eigen bewoning;
- Die ontsloten is op de openbare weg;
- Waarbij de kosten in verband met de verkrijging van een omgevingsvergunning voor rekening van de koper zijn.
- Waarbij gemeente zorgdraagt voor zijn rekening voor; de aanleg van een vuilwaterhoofddriool en een hemelwaterhoofddriool alsmede de uitleggers daarop tot één meter binnen de grens van de bouwkavel; de aanleg van water-, elektriciteit-, telefoon- en kabeltelevisieleidingen in een kabel/leidingstrook in de openbare weg;
- Waarbij de kosten van aansluiting op de uitlegger van het hoofddriool en de nutsleidingen voor rekening van de koper zijn;

- Waarbij het de koper niet is toegestaan om een hemelwaterafvoer aan te sluiten op het vuilwaterriool. Hemelwater kan door de koper worden afgevoerd door middel van de uitlegger naar het hemelwaterhoofdriool. Het in dit lid bepaalde geldt eveneens voor eventueel door de koper aan te leggen drainage;
- Waarvan de kavels gelegen zijn aan het water en waarvan de watergang aan gemeentelijke schouw onderworpen is. De door de gemeente Veendam aangelegde walbeschoeiing wordt met de levering van de kavel eigendom van de koper;
- Waarbij de bouw van zelfstandige steigers, vlonders en/of overhangende bouwwerken die rusten op de oeverconstructie zijn niet toegestaan.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteit

De bouw kavels beschikken formeel nog niet over een bestemming wonen, omdat de procedure ten tijde van dit schrijven nog niet volledig is afgerond. Het bestemmingsplan zal naar verwachting in februari 2021 in werking treden.

Het bestemmingsplan is wel al digitaal raadpleegbaar via de website van Ruimtelijke Plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl). Behalve het ruimtelijk aspect is er ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan kunt u digitaal raadplegen via de website van de Buitenwoel Veendam (www.buitenwoel-veendam.nl).

Zienswijze

Tijdens een inspraakronde is een zienswijze ingediend en zal naar verwachting in het definitieve bestemmingsplan worden verwerkt. Deze zienswijze is toegevoegd als bijlage.

Duurzaamheid

Een nieuw te realiseren woning is het meest toekomstbestendig als deze duurzaam wordt gebouwd. Bijvoorbeeld een woning die energieneutraal gerealiseerd wordt, of in de toekomst hiervoor aanpasbaar is. Behalve dat dit goed is voor het milieu, zorgen deze maatregelen ook voor lagere maandelijkse woonlasten.

Om dit te bereiken zijn er diverse mogelijkheden zoals aanpassingen in de schil, toepassen van een warmtepomp, het opwekken van de eigen energie door zonnepanelen of een combinatie van maatregelen. Via onder andere het Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl, kopje 'zelfbouw') is hierover meer informatie te verkrijgen.

Verkoopvoorwaarden

De verkoopvoorwaarden van de bouw kavels is terug te vinden in de concept koopovereenkomst eveneens toegevoegd als bijlage.

Uitzetten kavels

Vóór de datum van feitelijke ingebruikneming van de grond, worden de grenzen door de gemeente in het terrein aangeduid en aan koper op diens verzoek aangewezen.

Wet Voortgang Energietransitie

Sinds 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie van kracht. Het gevolg van die wet is dat nieuwbouw niet langer mag worden aangesloten op het aardgasnet. Deze wetswijziging werkt door op het bouwbesluit. U dient hier bij de bouw van de woning rekening mee te houden.

4 DE INSCHRIJVING

Indien u geïnteresseerd bent in een kavel heeft u vanaf heden de mogelijkheid zich in te schrijven voor een bouwkavel naar keuze in het plan Bastoneiland. Daarbij heeft u de mogelijkheid meerdere voorkeuren aan te geven.

Uitgifte middels loting

De uitgifte van de kavels vindt, vanwege de grote belangstelling, plaats via een lotingsprocedure. Dit gebeurt op vrijdag 18 december 2020 om 13.30 uur door notaris Wouters Netwerk Notarissen te Veendam.

Inschrijfformulier voor deelname loting

Iedereen die in een kavel is geïnteresseerd, kan tot 16 december 12.00 uur een inschrijfformulier invullen.

U kunt zich digitaal inschrijven via de website van Buitenwoel.

- Belangstellenden kunnen zich inschrijven voor een kavel door het inschrijfformulier in te leveren bij Wouters Netwerk Notarissen aan het Prins Hendrikplein 21, 9641 GJ Veendam.
- Iedereen ouder dan 18 jaar mag zich inschrijven voor deelname aan het project.
- Inschrijven is uitsluitend voor zelfbewoning.
- Als er meer inschrijvers zijn dan dat er kavels zijn zal er worden geloot.
- U kunt zich op maximaal 3 kavels inschrijven.
- Het invullen van het inschrijfformulier is een officiële inschrijving voor deelname aan de loting, dit is dus niet vrijblijvend.
- Inschrijving geschiedt door het volledig invullen, ondertekenen en inleveren van het inschrijfformulier of door het doorlopen van het inschrijfproces op de website. Bij het inschrijven via de website ontvangt u van ons per mail een ontvangstbevestiging.
- Bij de toewijzing is de aangegeven kavelvoorkeur op het inschrijfformulier bindend.
- Zodra een kavel is toegewezen geldt een optie en zal de overeenkomst opgesteld worden. Aan deze optieovereenkomst zitten kosten verbonden van € 1.000,- . De overeenkomst geldt voor zes maanden.

Loting

Na sluiting van de inschrijvingsperiode wordt het inschrijfformulier gecontroleerd. Alleen juist en volledig ingevulde inschrijfformulieren gaan mee in de loting. De notaris verricht de loting en stelt een proces verbaal op. U kunt alleen persoonlijk en voor uzelf op een kavel inschrijven en reserveren. U ontvangt direct per mail een bevestiging van uw inschrijving.

Toewijzing bouwkavel

Van de inschrijvers, waarvan de gemeente een juist en volledig inschrijfformulier heeft ontvangen, vindt door middel van loting bij de notaris de kaveltoewijzing plaats. De gemeente is nog in beraad over het mogelijk digitaal toegankelijk maken van de verloting middels een livestream. Uiteraard ontvangt u bericht over de toewijzing.

Optie & optievergoeding

Zodra de kavel aan u is toegewezen spreken we over een optie (een reservering). De optie gaat dus per direct in en geldt voor een periode tot en met 30 juni 2021. Binnen de eerste twee weken ontvangt u een te ondertekenen optieovereenkomst. Voor de optie brengt de gemeente u een optievergoeding van 1000 euro in rekening. Na de optieperiode kunt u eventueel een nieuwe optie afsluiten voor een periode van zes maanden. Bij definitieve koop van de kavel krijgt u de optievergoeding van € 1000,- terug via verrekening met de koopsom. Koopt u de kavel toch niet, dan ontvangt u de optievergoeding niet terug.

5 CONTACTGEGEVENS

Bij vragen kunt u altijd contact opnemen met de gemeente Veendam of met de notaris:

Gemeente Veendam
Contactpersonen: team vastgoed en grondzaken
E-mailadres: vastgoed@veendam.nl
Telefoonnummer: 0598 65 2222

Wouters Netwerk Notarissen
E-mailadres: info@notariskantoorveendam.nl
Telefoonnummer: 0598 61 7880