

## Inhoudsopgave

<b>1. Algemeen</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Hoe verloopt de verkoopprocedure</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Inschrijvoorwaarden</b> .....	<b>2</b>
3.1 Selectie criterium .....	3
3.2 Optie .....	3
3.3 Koopovereenkomst en levering.....	3
3.4 Notaris .....	3
3.5 Bekendmaking.....	3
<b>4. Omgevingsvergunning en bouwmelding</b> .....	<b>4</b>
4.1 Omgevingsplan.....	4
4.2 Bodem .....	4
4.3 Besluitvorming .....	4
4.4 Nutsvoorzieningen.....	4
4.5 Bouwrijpheid kavels.....	4
4.6 Afwatering.....	4
<b>5. Omschrijving kavels + prijs</b> .....	<b>5</b>
5.1 Schoolstraat 89a te Vlagtwedde:.....	5
5.2 Schoollaan 4-6 te Blijham:.....	7
5.3 Schoollaan 4-6 te Blijham:.....	7
5.4 Oude Kampenweg 1-3 te Sellingen:.....	8
5.5 Oude Kampenweg 1-3 te Sellingen:.....	9
5.6 Barnflair West 76 te Ter Apel: .....	9

## 1. Algemeen

De gemeente Westerwolde gaat sinds lange tijd weer kavels uitgeven voor het bouwen van woningen. Op deze manier wil de gemeente haar bijdrage leveren aan het verminderen van het woningtekort in de gemeente Westerwolde. De gemeente draagt zo bij aan het behalen van haar ambitie om minimaal 300 extra woningen toe te voegen in Westerwolde. Op dit moment wil de gemeente vier locaties bestaande uit zes kavels voor zes woningen uitgeven. Het gaat om kavels voor vrijstaande woningen en voor twee-onder-een-kapwoningen.

Het is noodzakelijk dat de gemeente voor de uitgifte van deze kavels criteria opstelt die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Daarbij is het van belang dat de beschikbaarheid van kavels, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria openbaar is.

## 2. Hoe verloopt de verkoopprocedure

Geïnteresseerden kunnen een (online) inschrijfformulier invullen via de website ([www.westerwolde.nl/tekoop](http://www.westerwolde.nl/tekoop)). Eventueel kunnen zij het inschrijfformulier ook op papier ontvangen. Behandeling van de inschrijvingen gaat op basis van selectiecriteria. Bij gelijke geschiktheid op basis van de selectiecriteria worden de inschrijvingen behandeld op volgorde van binnenkomst.

## 3. Inschrijfvoorwaarden

De volgende inschrijfvoorwaarden gelden:

- Alleen natuurlijke personen met de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning van 18 jaar en ouder mogen zich inschrijven. Personen die handelen vanuit een beroep of bedrijf zijn dus uitgesloten.
- Eén huishouden kan slechts één inschrijving doen. Geïnteresseerden die samen in de (te bouwen) woning willen wonen, worden ook als één huishouden aangemerkt.
- Inschrijver(s) gaat/gaan zelf in de nog te bouwen woning(en) op de kavel(s) wonen voor minimaal drie jaar (zelfbewoningsplicht). De termijn van drie jaar gaat in vanaf het moment dat de toekomstige eigenaar/eigenaren zich heeft/hebben ingeschreven op het desbetreffende adres.
- Inschrijver(s) is/zijn van plan om de kavel spoedig met een woning te bebouwen.
- Uiterlijk binnen een jaar na het passeren van de koopakte dient gestart te zijn met het bouwen van de woning(en). Binnen 3 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning moet de woning, niet zijnde een tijdelijke woonruimte, voor bewoning gereed zijn. Indien de koper niet tijdig aan deze bouwplicht voldoet dan verbeurt de koper, na ingebrekestelling door verkoper, een boete van 1% van de koopsom voor iedere maand dat de koper nalatig blijft.
- Een inschrijving is persoonsgebonden en kan niet op naam van iemand anders worden gezet. De rechten kunnen ook niet worden overgedragen.
- Het geboden bedrag is hoger of gelijk aan de bieden-vanaf-prijs.
- De inschrijving is binnen voor de op de website vermelde sluitingsdatum.
- De inschrijver verklaart zich te hebben ingelezen in de beschikbare informatie over de kavel en akkoord te gaan met de gestelde voorwaarden.
- Voor de kavels voor twee-onder-een-kapwoningen geldt dat twee huishoudens zich gezamenlijk moeten inschrijven voor de kavels(1)

- (1) Indien één van de mede- inschrijvers c.q. medebouwers zich terug trekt, wordt de gehele inschrijving teruggetrokken. Individuele inschrijvers kunnen zich wel inschrijven voor één van beide kavels bestemd voor twee-onder-één-kapwoningen, maar worden op een reservelijst geplaatst. Indien er geen gezamenlijke inschrijvingen worden gedaan of indien de gezamenlijke inschrijvingen niet leiden tot verkoop van de kavel, dan koppelt de gemeente individuele inschrijvers – in overleg met de inschrijvers – aan elkaar op basis van onderstaand selectie criterium.

### 3.1 Selectie criterium

Het volgende selectie criterium geldt:

1. De hoogte van het geboden bedrag per kavel (boven de bieden-vanaf prijs).

Wij verwachten per kavel meerdere inschrijvingen. Er wordt per kavel een lijst opgesteld op volgorde van bovenstaand selectie criterium (het hoogste bod). De eerste op de lijst heeft het eerste recht om een optie te nemen op de betreffende kavel. Ziet deze partij af van de optie en/of koop, dan wordt de volgende inschrijving op de lijst benaderd.

### 3.2 Optie

De inschrijving die op basis van het selectie criterium bovenaan de lijst staat heeft het eerste recht om een optie te nemen. Deze optieperiode heeft een duur van vier maanden na ondertekening van de optieovereenkomst. In deze tijd moet de inschrijver minimaal de economische haalbaarheid/financiering onderzoeken. Ook vindt in deze periode een vooroverleg met de inschrijver en gemeente plaats over de bouwplannen. Dit als voorbereiding voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Aan het einde van de optieperiode heeft minimaal een positief afgerond vooroverleg plaatsgevonden. Indien nodig kan de optieperiode eenmalig worden verlengd met maximaal 4 maanden. Deze verlenging kost € 500,- (exclusief btw). Deze kosten worden bij de verkoop in mindering gebracht op de verkoopprijs. Ziet de inschrijver af van de koop van de kavel, dan wordt dit bedrag niet vergoed. Bij bijzondere onvoorziene omstandigheden (bijvoorbeeld: ziekte, overlijden, werkloosheid) kan de optie maandelijks worden verlengd op kosten van € 200,- (exclusief btw) per maand.

### 3.3 Koopovereenkomst en levering

Indien inschrijver binnen de optieperiode heeft aangegeven de kavel te willen kopen, dan stuurt de gemeente een koopovereenkomst naar de gekozen inschrijver. Na ontvangst van de koopovereenkomst, stuurt de koper deze binnen drie weken getekend retour aan de gemeente.

Na ondertekening door de gemeente is er sprake van een definitieve koopovereenkomst. De gemeente verstuurt de definitieve koopovereenkomst vervolgens naar de door de koper aangewezen notaris.

De koper maakt zelf een afspraak bij de notaris voor het tekenen van de akte van levering, het betalen van de koopsom en aktepassering. Passeren in de eerste vier maanden na de datum van de koopovereenkomst is kosteloos. Als de akte niet binnen vier maanden wordt gepasseerd, verbeurt de gemeente een boeterente van 7% (wettelijke rente) over de koopsom voor iedere dag dat de akte niet wordt gepasseerd.

### 3.4 Notaris

De koper is vrij in de keuze van de notaris. De gemeente heeft een voorkeur voor de plaatselijke notarissen. Deze notarissen zijn goed bekend met de gemeentelijke ontwikkelingen en eventuele specifieke voorwaarden en beperkingen. Ook is er bij deze kantoren een doorlopende volmacht aanwezig.

### 3.5 Bekendmaking

Het voornemen tot uitgifte en de uitgiftevoorwaarden zijn vastgesteld door middel van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2024.

## **4. Omgevingsvergunning en bouwmelding**

Voor het bouwen van een woning is een omgevingsvergunning en een bouwmelding nodig. De gekozen inschrijver die een optie neemt, kan kosteloos een vooroverleg voeren met de gemeente. De inschrijver kan dan een eerste plan/(schets)ontwerp van de woning aan de gemeente voorleggen. De gemeente kijkt vooral hoe de woning eruit komt te zien en toetst of het (schets)ontwerp voldoet aan de regels uit het omgevingsplan en de welstandsnota.

Onder de Omgevingswet moet er voorafgaand aan het bouwen van een woning ook een bouwmelding worden gedaan. Hiervoor schakelt de koper een kwaliteitsborger in. Een kwaliteitsborger ziet toe op de bouwtechnische activiteiten. De kwaliteitsborger kijkt bijvoorbeeld of de constructie van een woning goed is. De koper moet daarvoor uitgebreide bouwtekeningen en berekeningen aanleveren bij de kwaliteitsborger. De koper kan de omgevingsvergunning en de bouwmelding indienen via het nieuwe omgevingsloket via: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

### **4.1 Omgevingsplan**

De te bouwen woning moet in principe voldoen aan de regels uit het omgevingsplan. Daarin staan bijvoorbeeld regels over de positionering, hoogte en oppervlakte van de woning. Het omgevingsplan is te raadplegen via: [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

### **4.2 Bodem**

Voor de kavels zijn recent milieukundige bodemonderzoeken gedaan volgens NEN 5740. De bodemgeschiktheid is geen belemmering voor de functie wonen.

### **4.3 Besluitvorming**

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde bestuursorgaan voor het afgeven van een omgevingsvergunning, het accepteren van de bouwmelding en het eventueel volgen van een afwijkingsprocedure.

### **4.4 Nutsvoorzieningen**

De koper moet zelf contact opnemen met de desbetreffende nutsbedrijven om aangesloten te worden op de nutsvoorzieningen. Eventuele kosten hiervoor zijn voor de koper. Op de website [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl) staat hierover meer informatie.

### **4.5 Bouwrijpheid kavels**

De kavels worden in de huidige staat geleverd. De peilhoogte van de betreffende kavels is in de basis geschikt voor woningbouw. Indien de koper het perceel na aankoop toch wil ophogen, overlegt de koper dat met de gemeente. De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper. De koper blijft verantwoordelijk voor de gevolgen voor de grondbalans. De kavelgroottes staan vast. De koper accepteert eventuele meetverschillen of kleine grensoverschrijdingen van aangrenzende percelen.

In de paragraaf 'Omschrijving kavels + prijs' staan verdere bijzonderheden per kavel.

### **4.6 Afwatering**

Vuilwater wordt afgevoerd via het gemeentelijke riool. Dit riool is gelegen in nabijgelegen openbaar terrein. Aansluiting hierop is voor kosten van de koper, zie ook de paragraaf 'Nutsvoorzieningen'.

Hemelwater moet op het eigen perceel worden verwerkt. Dit moet de koper zelf regelen. Bijvoorbeeld in de vorm van een vijver, slootje, wadi of infiltratiesysteem. In uitzonderlijke gevallen is een maatwerkoplossing mogelijk in goed overleg met de gemeente en/of het waterschap.

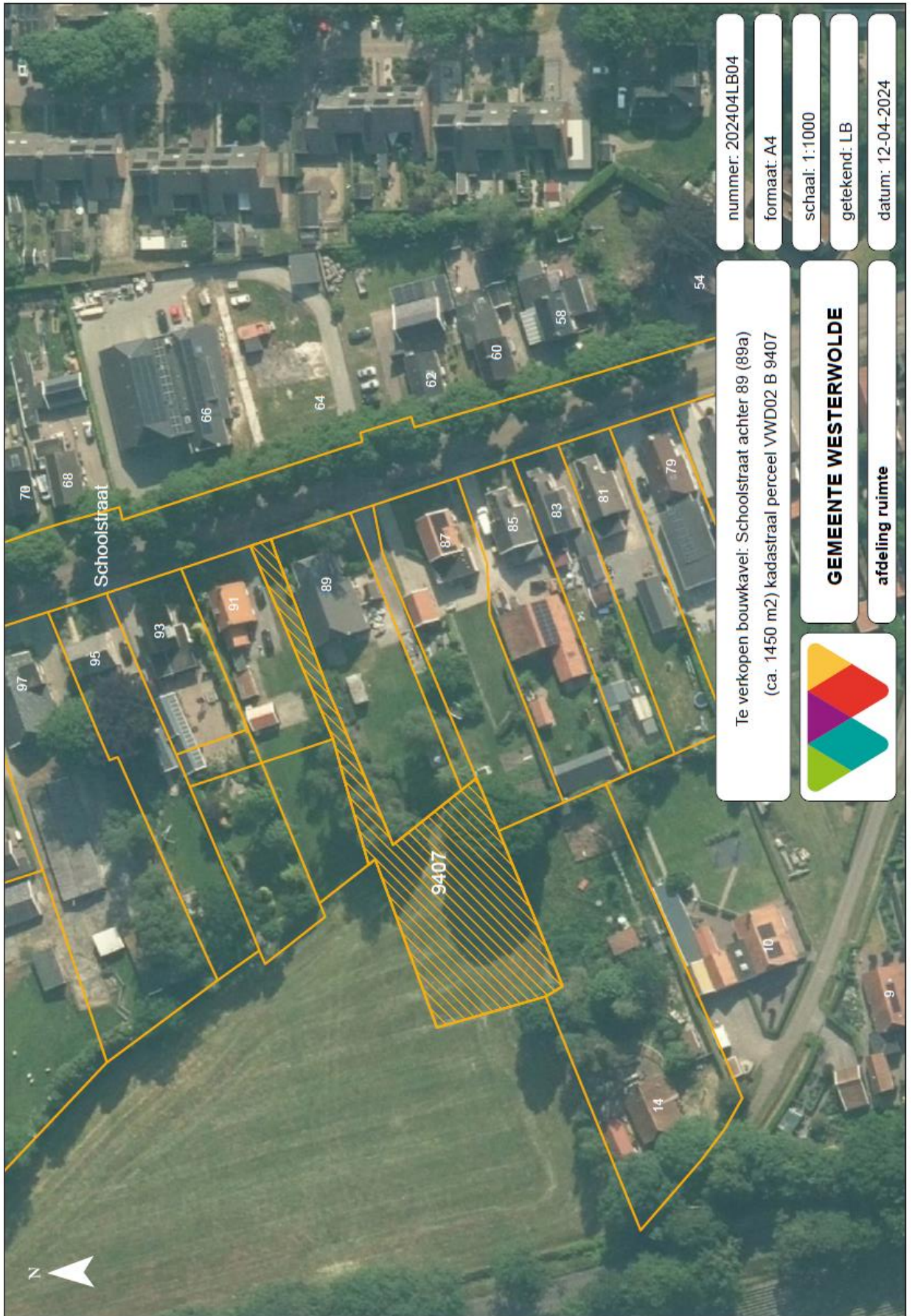
## 5. Omschrijving kavels + prijs

Hieronder staan per kavel de belangrijkste aandachtspunten en de bieden-vanaf prijs.

### 5.1 Schoolstraat 89a te Vlagtwedde:

- Oppervlakte: 1450 m<sup>2</sup>
- Bieden-vanaf prijs (inclusief btw): € 121.000,- k.k.
- Bestemming: Wonen
- In aanvulling op de bouwregels uit het omgevingsplan moet de woning minimaal drie meter uit de perceelgrenzen worden gebouwd.
- De woning wordt levensloopbestendig gebouwd. Dat wil zeggen badkamer en slaapkamer op de begane grond of hiervoor is minimaal ruimte beschikbaar, inclusief de nodige aansluitingen.
- De koper accepteert de bestaande bomen en beplanting van naburige percelen.
- De koper moet in goed overleg met de burens zorgen voor een deugdelijke erfafscheiding, bijvoorbeeld een schutting of haag welke voldoet aan de regels voor vergunningvrij bouwen.
- De koper is verplicht om de toegangsweg met een deugdelijke (klinker)verharding te verharderen. Halfverhardingen als puin, grind en zand zijn niet toegestaan.
- Parkeren vindt plaats op eigen erf.
- Er wordt een erfdienstbaarheid gevestigd op het perceel. Dit betekent dat de gemeente (of de pachter) via de kavel toegang blijft houden tot het achtergelegen/naastgelegen weiland. Het gaat om een bestaande kavel achter het bebouwingslint met een doorgang tussen twee woningen door. De koper is zich bewust van de smalte van de toegangsweg.
- In overleg met de provincie en gemeente kan (onder voorwaarden) een tijdelijke bouwaansluiting worden gerealiseerd op de provinciale weg via het achterliggende weiland voor zwaar bouwverkeer.
- De kavel ligt wat verder gelegen van het openbare gebied. Dit kan meerkosten betekenen bij de aanleg van nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld bij de riolering).





nummer: 202404LB04

formaat: A4

schaal: 1:1000

getekend: LB

datum: 12-04-2024

Te verkopen bouwkaavel: Schoolstraat achter 89 (89a)  
(ca. 1450 m2) kadastraal perceel VVD02 B 9407



**GEMEENTE WESTERWOLDE**

afdeling ruimte

### 5.2 Schoollaan 4-6 te Blijham:

Kavel 1 – Schoollaan 4 te Blijham (oostelijke kavel)

- Oppervlakte: 361 m<sup>2</sup>
- Bieden-vanaf prijs (inclusief btw): € 41.515,- k.k.
- Bestemming: Wonen
- Betreft een kavel voor (één deel van) een twee-onder-een-kapwoning.
- Parkeren vindt plaats op eigen erf.



### 5.3 Schoollaan 4-6 te Blijham:

Kavel 2 – Schoollaan 6 te Blijham (westelijke kavel)

- Oppervlakte: 533 m<sup>2</sup>
- Bieden-vanaf prijs (inclusief btw): € 61.295,- k.k.
- Bestemming: Wonen
- Betreft een kavel voor (één deel van) een twee-onder-een-kapwoning.
- Parkeren vindt plaats op eigen erf.





#### 5.4 Oude Kampenweg 1-3 te Sellingen:

- Kavel 1 - Oude Kampenweg 1 te Sellingen (zuidelijke kavel)
- Oppervlakte: 544 m<sup>2</sup>
- Bieden-vanaf prijs (inclusief btw): € 65.824,- k.k.
- Bestemming: Wonen
- Er wordt een kettingbeding opgenomen in verband met klein groenonderhoud naastgelegen groensingel. Dit betekent dat de gemeente via de kavel toegang blijft houden tot de bomen om deze te kunnen snoeien.
- De bestaande eik (linksachter) blijft bestaan.
- Koper brengt heggen en boombeplanting aan volgens de bijgevoegde erfontwikkelingsschets.
- De koper legt de uitweg aan volgens de bijgevoegde erfontwikkelingsschets. Het gaat om het aanleggen van een dam met duiker. Dit is een inrit over de sloot met daaronder een buis waar het water uit de sloot door kan. Kosten voor de dam met duiker zijn voor koper. Dit maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor een uitweg.
- Parkeren vindt plaats op eigen erf.





### 5.5 Oude Kampenweg 1-3 te Sellingen:

Kavel 2 - Oude Kampenweg 3 te Sellingen (noordelijke kavel)

- Oppervlakte: 456 m<sup>2</sup>
- Bieden-vanaf prijs (inclusief btw): € 55.176,- k.k.
- Bestemming: Wonen
- Koper brengt heggen en boombeplanting aan volgens de bijgevoegde erfontwikkelingsschets.
- De koper legt de uitweg aan volgens de bijgevoegde erfontwikkelingsschets. Het gaat om het aanleggen van een dam met duiker. Dit is een inrit over de sloot met daaronder een buis waar het water uit de sloot door kan. Kosten voor de dam met duiker zijn voor koper. Dit maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor een uitweg.
- Parkeren vindt plaats op eigen erf.



### 5.6 Barnflair West 76 te Ter Apel:

- Oppervlakte: 1345 m<sup>2</sup>
- Bieden-vanaf prijs (inclusief btw): € 147.950 k.k.
- Bestemming: Wonen
- In het bestemmingsplan staat een kavelpaspoort. Dit is een grove schets van de woningbouwontwikkeling. Er staan voorwaarden in waar de koper rekening mee moet houden.
- De woning wordt levensloopbestendig gebouwd. Dat wil zeggen badkamer en slaapkamer op de begane grond of hiervoor is minimaal ruimte beschikbaar, inclusief de nodige aansluitingen.
- Parkeren vindt plaats op eigen erf.

