

PROCESBESCHRIJVING

vrije kavels plan Westerdel

Broek op Langedijk

PROCESBESCHRIJVING

vrije kavels plan Westerdel

Broek op Langedijk

Inleiding

Geachte belangstellende,

Een kavel kopen en in eigen beheer een woning laten bouwen is een bijzondere onderneming, die u wellicht maar één keer in uw leven doet. Met een eigen kavel kunt u uw eigen droomhuis realiseren. U bepaalt zelf de grootte van uw woning, het ontwerp, het aantal kamers en de indeling. U bent zelf de particuliere opdrachtgever van uw architect en aannemer. Maar u komt bij de bouw van een eigen woning ook voor allerlei keuzes en regels te staan.

In deze procesbeschrijving leest u wat er allemaal bij de aankoop van een kavel en de bouw van een woning komt kijken. U vindt informatie over het selectie- en koopproces van een vrije kavel en van het ontwerpproces van uw woning tot aan de oplevering. Daarnaast geven wij u een overzicht van de financiële aspecten. Het Projectteam Westerdel van de gemeente Langedijk wil u in dit gehele proces graag ondersteunen. Aarzel daarom niet om ons bij vragen te bellen of te mailen!

Harold Ebels
Projectmanager Westerdel

Inhoud

1. Vrije kavels in Westerdel
2. Selectie- en koopproces vrije kavels (Fase I)
3. Van voorlopig ontwerp tot definitieve omgevingsvergunning (Fase II)
4. Juridische levering van de kavel (Fase III)
5. Bouw (Fase IV)
6. Financiële aspecten

1. Vrije kavels in Westerdel

Aan de rand van Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk verrijst de nieuwe woonwijk Westerdel. In Westerdel komen 690 woningen, variërend van appartementen en luxueuze rijwoningen tot vrijstaande woningen. De woningen worden gebouwd op kleine en grotere eilanden. Ook komen er verspreid door de gehele wijk 42 vrije kavels waarop kopers hun eigen woning kunnen bouwen.

Westerdel wordt een bijzondere woonwijk, met volop water en groen. In dit waterrijke gebied ontstaat een gezellige woonwijk, gebouwd op kleine en grotere eilanden. De wijk krijgt veel speelmogelijkheden: er komt zelfs een apart speeleiland. Een grote waterpartij - de Del - vormt het hart van de nieuwe wijk. Hier kunnen mensen elkaar ontmoeten op een grote vlonder aan het water.

De nieuwe wijk Westerdel ligt vlakbij het Winkelcentrum Broekerveiling, scholen en andere voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum en een kinderdagverblijf. Met de fiets bent u zo in het recreatiegebied Geestmerambacht. Maar u kunt ook met de boot vanaf uw eigen woning naar het winkelcentrum en het Oosterdelgebied varen. Ook de stedelijke voorzieningen vindt u op steenworpafstand. Alkmaar ligt op slechts zeven kilometer van Westerdel!



Projectteam Westerdel

Bij de begeleiding in het proces van het bouwplan van uw woning tot de omgevingsvergunning staat een aantal medewerkers van de gemeente aan uw zijde. Dit team is erop gericht om samen met u een mooi en passend bouwplan te ontwikkelen. Dit team bestaat onder andere uit:

- Projectassistente Sandra Appelman: zij kent alle ins-and-outs van plan Westerdel
- Accountmanager Leonie Bruin: bij haar kunt u terecht met vragen over het verkoopproces
- Stedenbouwkundige Marianne Zeedijk: zij adviseert over de beeldkwaliteit
- Projectmanager Harold Ebels: verantwoordelijk voor aansturing en coördinatie Westerdel
- Casemanager van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH): de casemanager toetst uw aanvraag omgevingsvergunning aan de wet- en regelgeving en let op de randvoorwaarden, zoals het bestemmingsplan en het bouwbesluit.
- de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) (voorheen welstandscommissie): adviseert het college van B&W over de omgevingsvergunningaanvragen.

Drie buurten

Het totale plan bestaat uit drie buurten: De Centrale Buurt, De Straatjes en De Eilanden. De bouw is in verschillende fasen opgedeeld, waarbij eerst de woningen en kavels in De Centrale Buurt worden gerealiseerd.

42 vrije kavels

In Westerdel komen 42 vrije kavels. Deze kavels variëren in oppervlakte, ligging en vorm. De kavels zijn geschikt voor de bouw van vrijstaande woningen. Hier kunt u dus uw eigen droomhuis realiseren!

- De kavels in Westerdel liggen verspreid door de wijk. De kavels variëren in grootte van 420 m² tot 560 m².
- Veel vrije kavels liggen aan het water. Het vaarwater in Westerdel heeft een open verbinding met de andere wijken van Langedijk.
- U kunt kiezen tussen kavels met een prachtig uitzicht over groen, water en de achterliggende akkers of een kavel in het hart van de wijk.
- U heeft diverse bebouwingsmogelijkheden op uw kavel. Het beeldkwaliteitplan biedt daarvoor volop inspiratie.
- Veel kavels in Westerdel bieden de mogelijkheid om wonen en werken te combineren. Een eigen kantoor- of praktijkruimte aan huis is mogelijk in Westerdel!
- Zelf bouwen is veel betaalbaarder dan u denkt!

Duurzaam warmtenet

Alle woningen in Westerdel worden aangesloten op de bestaande gasgestookte warmtekrachtkoppelingcentrale van HVC. Deze collectieve warmte zorgt voor aanzienlijke milieuwinst.

Meer informatie

Voor de verkoop van de kavels heeft de gemeente een makelaar ingeschakeld (zie onder). Verder heeft de gemeente een Projectteam Westerdel, dat gedurende het gehele traject uw aanspreekpunt is en u bij alle procedures begeleidt. Aarzel niet om het Projectteam bij vragen te bellen en/of te mailen!

Bakker Schoon Makelaardij

Dorpsstraat 573

1723 HB Noord-Scharwoude

Telefoon: 0226-343455

E-mail: info@bakkerschoon.nl

www.bakkerschoon.nl

Contactgegevens Projectteam Westerdel

Accountmanager Leonie Bruin, tel: 0226 - 334594

Projectassistente Sandra Appelman, tel: 0226 - 334633

Vroedschap 1

1722 GX Zuid-Scharwoude

Telefoon: 0226-334433 (algemeen nummer gemeente Langedijk)

E-mail: projectteam@westerdel-langedijk.nl

www.westerdel-langedijk.nl

2. Selectie- en koopproces vrije kavels (Fase I)

Elke belangstellende kan zich inschrijven voor een bouwka­vel in Westerdel. Telkens als er nieuwe kavels in de verkoop gaan, wordt een inschrijftermijn benoemd. Daarna wordt er geloot onder de inschrijvers. Op deze manier krijgt iedereen de gelegenheid zich voor de kavels in te schrijven. Via een inschrijfformulier dat verkrijgbaar is bij de makelaar kunt u zich inschrijven voor een vrije kavel. Hierop kunt u uw voorkeur(en) voor een vrije kavel aangeven. Zowel de inschrijving als de loting verlopen via de notaris. U kunt het inschrijfformulier inleveren bij het kantoor van de notaris. Bij inlevering ontvangt u een ontvangstbevestiging. Alle overgebleven kavels komen in de vrije verkoop. Als de inschrijftermijn is gesloten en de loting heeft plaatsgevonden, kunt u het inschrijfformulier inleveren bij de makelaar. Hier wordt vervolgens bekeken of de door u gewenste kavel nog voor u beschikbaar is.

Notariskantoor Van Reeuwijk

Oester 10

1723 HW Noord-Scharwoude

Telefoon: 0226-318345

E-mail: langedijk@nkvr.nl

www.nkvr.nl

Bakker Schoon Makelaardij

Dorpsstraat 573

1723 HB Noord-Scharwoude

Telefoon: 0226-343455

E-mail: info@bakkerschoon.nl

www.bakkerschoon.nl

Optieovereenkomst

Als u als eerste gegadigde in aanmerking komt voor een kavel, kunt u een optie nemen voor de duur van drie maanden, via een optieovereenkomst. Dit houdt in dat de gemeente de kavel gedurende deze periode voor u reserveert. U krijgt daarmee de tijd om diverse zaken uit te zoeken. Al uw vragen kunt u stellen aan de accountmanager van het Projectteam Westerdel. Ook krijgt u een gesprek met de makelaar. Verder is het belangrijk dat u in deze periode zicht krijgt op de globale bouwkosten en de financieringsmogelijkheden. Binnen maximaal drie maanden beslist u of u tot koop over wilt gaan. Het is ook mogelijk om geen gebruik te maken van de optieovereenkomst en direct de koopovereenkomst af te sluiten. U ondertekent dan de koopovereenkomst bij de makelaar.

Aanbetaling bij een getekende optieovereenkomst

Voorafgaand aan de ondertekening van een optieovereenkomst (reservering van de kavel voor de duur van drie maanden) wordt een inschrijvingsbedrag van € 500 overgemaakt aan de gemeente Langedijk. Als de koop doorgaat, wordt bij het notarieel transport het inschrijvingsbedrag verrekend met de koopsom. Het inschrijvingsbedrag vervalt aan de gemeente als de koop, om welke reden dan ook, niet doorgaat.

Schetsontwerp (SO)

Het aankoopproces begint voor u met het nadenken en dromen over het type woning dat u graag wilt gaan bouwen op de kavel. Het spannendste moment is aangebroken! U gaat de eerste contouren voor uw droomhuis tekenen, wellicht samen met een architect. Een architect kan u adviseren en een ontwerp van uw gewenste woning maken. Vervolgens kan hij of zij de verwerkelijking van uw droomhuis technisch en administratief begeleiden. Een architect zal u inspireren en enthousiasmeren om samen een fantastische woning te realiseren in Westerdel.

Als u ervoor heeft gekozen om een optieovereenkomst aan te gaan, dan kunt u de optieperiode ook gebruiken om te onderzoeken of het schetsontwerp van uw woning voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden. Het zal voor u een fijn idee zijn om vroegtijdig te weten waar u aan toe bent. U kunt het schetsontwerp voorleggen aan de stedenbouwkundige. Uw accountmanager zal hiervoor een afspraak maken. De stedenbouwkundige adviseert en beantwoordt uw vragen en bekijkt uw plan op hoofdlijnen. Uw bouwplan behoort te passen binnen de randvoorwaarden (de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan de Centrale Buurt en de Straatjes en het uitwerkingsplan Westerdel) van de gemeente. Zo weet u dat u op de juiste weg bent, voordat uw architect alles in detail uitwerkt. Als de optietermijn te kort blijkt te zijn, kunt u deze termijn eenmalig verlengen via de accountmanager.

Koopsom en koopovereenkomst

Als u besluit tot koop van de kavel, wordt de koopovereenkomst opgemaakt. Bij de koopovereenkomst worden de onderstaande bijlagen gevoegd:

- Verkooptekening
- Kavelpaspoort
- Gedetailleerd beeldkwaliteitsplan Westerdel, deelgebieden 'de Centrale Buurt' en 'de Straatjes'
- Uitwerkingsplan Westerdel 2012

In de koopovereenkomst staat de verschuldigde koopsom vermeld inclusief de omzetbelasting van 21%. De koopsommen staan vermeld in de prijslijst, die voorzien is van een datum. Prijswijzigingen zijn voorbehouden. Ondanks dat de prijslijst zorgvuldig is samengesteld, kunnen er geen rechten aan ontleend worden.

Aanbetaling bij een getekende koopovereenkomst

Binnen acht weken na ondertekening van de koopovereenkomst moet u als koper een waarborgsom betalen. Het gaat hierbij om een bedrag van 10% van de koopsom. Dit kan ook door uw bank worden geregeld door het afgeven van een bankgarantie voor hetzelfde bedrag. Bij de levering van de grond (notarieel transport) wordt de aanbetaling met de koopsom verrekend.

3. Van voorlopig ontwerp tot definitieve omgevingsvergunning (Fase II)

Voorlopig ontwerp (VO)

Het voorlopig ontwerp is een meer gedetailleerde uitwerking van het schetsontwerp. Het voorlopig ontwerp wordt voorgelegd aan de stedenbouwkundige, die daarbij wordt ondersteund door de casemanager van de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving. Dit vindt uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaats. De casemanager toetst uw aanvraag aan de regels uit het bestemmingsplan. Daarna begeleidt de casemanager het plan verder naar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Langedijk, die het plan beoordeelt aan de welstandscriteria. De CRK geeft een preadvies op het voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp wordt, indien nodig, door de koper aangepast. Binnen negen maanden na ondertekening van de koopovereenkomst, moet de definitieve goedkeuring op het voorlopig ontwerp van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn verkregen. Dit betreft een maximumtermijn, uiteraard kan de goedkeuring al eerder plaatsvinden.

Definitief ontwerp (DO) en definitieve aanvraag omgevingsvergunning

Binnen maximaal twee maanden na goedkeuring van het voorlopig ontwerp door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dient u als koper een aanvraag omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) in bij de gemeente, met een definitief ontwerp van uw woning. Dit doet u via het omgevingsloket (www.omgevingsloketonline.nl). De accountmanager kan u hierbij begeleiden.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag toetst de casemanager uw volledige aanvraag, waaronder uw definitief ontwerp. Uw bouwplan wordt voor de definitieve goedkeuring voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De casemanager toetst uw gedetailleerde bouwplan aan de eisen uit het Bouwbesluit en het uitwerkingsplan (bestemmingsplan). U krijgt van de casemanager te horen of er nog technische aanpassingen aan het bouwplan gedaan moeten worden. Als alle adviezen positief zijn, wordt uw omgevingsvergunning uit naam van het college van B&W verleend. De behandeling van uw aanvraag omgevingsvergunning neemt maximaal acht weken in beslag, met de mogelijkheid tot verlenging van zes weken. De aanvraag omgevingsvergunning dient maximaal een jaar na ondertekening van de koopovereenkomst door u te zijn ingediend, maar dit mag ook eerder.

Leges omgevingsvergunning

Aan het in behandeling nemen van de omgevingsvergunningaanvraag zijn kosten verbonden. Dit zijn de zogenaamde leges. De hoogte van de leges is afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten. Als de bouwkosten tussen de € 50.000 en € 500.000 bedragen, geldt een vast bedrag van € 1.755,90 vermeerderd met 3,64% van het bedrag waarmee die bouwkosten de € 50.000 te boven gaan.

Voorbeeldberekening woning met € 200.000 aan bouwkosten:

Vast bedrag bij bouwkosten tussen € 50.000 en € 500.000	€ 1.755,90
€ 150.000 x 3,64%	€ 5.460,00
Totaal	€ 7.215,90

Het Projectteam Westerdel zoekt graag voor u uit hoeveel u moet betalen aan bouwleges. Houdt u er rekening mee dat voor aanvullende werkzaamheden extra leges in rekening kunnen worden gebracht, conform de legesverordening van de gemeente Langedijk.

4. Juridische levering van de kavel (Fase III)

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt binnen vier weken de kavel grond juridisch aan u geleverd. Voorafgaand heeft u de mogelijkheid om samen met de accountmanager het perceel te inspecteren. Door de juridische levering wordt u eigenaar van de grond. De grondlevering vindt plaats op het kantoor van notaris Van Reeuwijk. Voorafgaand aan de notariële overdracht ontvangt u een nota van de notaris waarop de koopsom en de omzetbelasting staan vermeld. De notaris maakt de akte van levering op en u ondertekent deze akte van levering ter plaatse bij de notaris. De akte wordt vervolgens ingeschreven in de openbare registers voor onroerende zaken (het Kadaster). Op het moment van ondertekening van de akte van levering betaalt u ook de koopsom van de kavel. Hierbij worden het eerder door u betaalde inschrijvingsbedrag van € 500 en de aanbetaling van 10% van de koopsom verrekend.

Start bouw

Als de omgevingsvergunning is verleend én u bent eigenaar van de grond, kunt u starten met de bouw van uw droomhuis! De casemanager geeft aan de toezichthouder door dat uw bouwplan akkoord is en dat u begint met de bouw. Zodra u start, meldt u dit bij de gemeente en maakt u een afspraak met de inspecteur Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling Handhaving van de gemeente Langedijk. Als het nodig is, vindt er overleg plaats met de toezichthouder over de logistiek, bouwstroom en bouwveiligheid. Bijvoorbeeld over het plaatsen van een bouwkeet. Op deze manier kan het bouwproces zo goed mogelijk verlopen. Uw kavel zal bouwrijp worden geleverd door de gemeente. Ook zorgt de gemeente voor de verdere inrichting van de buurt, zoals de bestrating, verlichting, het groen, de speelplekken en het plaatsen van straatnaamborden. Uiterlijk twee maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient u met de bouw van de woning te starten.

5. Bouw (Fase IV)

Binnen 14 maanden na de start van de bouw moet de woning zijn opgeleverd. Meestal is de bouw van een woning echter al veel eerder afgerond. Tijdens de bouwperiode heeft u contact met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente wat betreft de afspraken over de bouw en de logistiek. De verschillende stappen in het proces worden voor u nog eens duidelijk aangegeven in het proces-schema. Na afloop kijkt u vast en zeker met voldoening terug op een intensieve, maar ook creatieve periode en kunt u daarna genieten van uw eigen droomhuis!

6. Financiële aspecten

De vrije kavels variëren in prijs. De koopsommen zijn niet alleen afhankelijk van de oppervlakte, maar ook van de ligging en de vorm van de kavel. De kavels worden vrij op naam geleverd. Dat betekent dat de verkopende partij, in dit geval de gemeente, de kosten draagt van de juridische levering (notaris-kosten) en de kadasterkosten. De overige kosten zetten wij hier apart voor u op een rij.

Kosten

Bij de bouw van uw eigen woning krijgt u te maken met zeer diverse kosten. Het grootste deel van deze kosten is afhankelijk van de keuzes die u maakt en zijn daarom voor elke koper verschillend, zoals de ontwerp- en bouwkosten. Voor een onderbouwde schatting van alle kosten die nodig zijn voor de bouw van uw woning kunt u terecht bij een aannemer, architect of bouwbegeleider.

Ook dient u rekening te houden met de volgende bijkomende kosten:

- Indien u kiest voor een optieovereenkomst betaalt u een inschrijvingsbedrag van € 500 aan de gemeente Langedijk. Dit bedrag wordt bij de juridische levering verrekend.
- Gemeentelijke legeskosten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De hoogte hiervan is afhankelijk van de bouwkosten (zie onder Fase III)
- De aansluitbijdrage op het warmtenet (informatie hierover kunt u verkrijgen via de HVC groep).
- Aansluitkosten voor diverse nutsleidingen (o.a. water en elektra; informatie hierover kunt u verkrijgen via de diverse nutsbedrijven).
- Kosten voor de aanleg van het rioolstelsel op uw eigen terrein (de gemeente zorgt voor de aanleg van het openbare rioolstelsel).
- Kosten voor de architect en aannemer (informatie hierover kunt u verkrijgen bij uw architect of aannemer).
- Kosten voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening en de hypotheekakte (informatie hierover kunt u verkrijgen bij uw hypotheekadviseur).

PROCESSHEMA AANKOOP EN BOUW VRIJE KAVEL WESTERDEL



Contactgegevens Projectteam Westerdel

Accountmanager, Leonie Bruin, tel: 0226 - 334594
Projectassistente, Sandra Appelman, tel: 0226 - 334633

Vroedschap 1
1722 GX Zuid-Scharwoude

Telefoon: 0226-334433 (algemeen nummer gemeente Langedijk)

E-mail: projectteam@westerdel-langedijk.nl

www.westerdel-langedijk.nl