



Gemeente Raalte

Kaveluitgifte Heino plan Molenwijk, fase 2

25 maart 2024



Programma

- **Woningbouwplan Molenwijk**
 - inrichting en verkaveling
 - bouwregels
 - duurzaam bouwen
 - starterslening
- Stappenplan uitgifte kavels
- Vragen?



Gemeente Raalte

Plangebied Molenwijk





Gemeente Raalte

Inrichtingsplan

Op dit moment in verkoop

33 bouwkavels in (collectief) particulier opdrachtgeverschap:

- 7 vrijstaande woningen
- 14 twee-onder-één kapwoningen
- 12 rijwoningen





Gemeente Raalte

Inrichting openbare ruimte

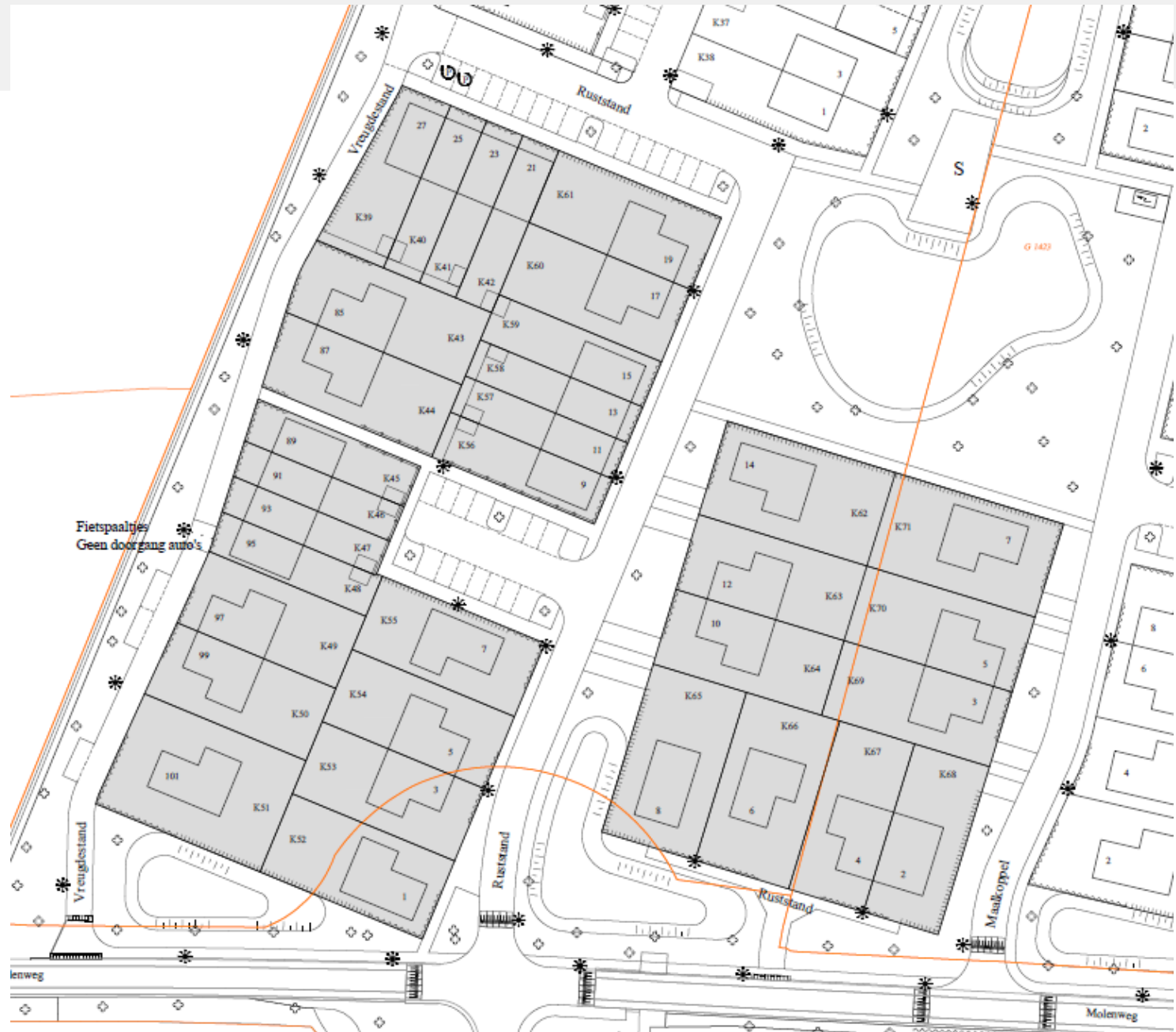
- Aanleg wadi's
- Lage of hoge haag als erfafscheiding tussen privétuinen en openbaar gebied
- Op een aantal plekken hekwerk met plantenbegroeiing als erfafscheiding tussen privétuinen en openbaar gebied





Verkaveling

- 7 vrijstaande woningen (koop)
- 14 twee-onder-één kapwoningen (koop)
- 6 hoekwoningen (koop)
- 6 tussenwoningen (koop)
- De drie blokken rijwoningen (koop) worden uitgegeven in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).





CPO (rijwoningen)

- collectief particulier opdrachtgeverschap
- samen met uw medebouwers zelf projectontwikkelaar
- samen architect en aannemer
- eenheid / afstemming in architectuur
- individuele wensen

Interessante links:

[Wat is CPO \(Zelfbouw\)? - YouTube](#)

[Wat is CPO? | Zelfbouw in Nederland](#)

[Expertteam Woningbouw - CPO.pdf \(rvo.nl\)](#)





Gemeente Raalte

Bestemmingsplan woningbouwlocatie Molenwijk

Bestemming Wonen en Tuin

- Bouwaanduidingen
- Bouwvlakken
- Verschil in nok- en goothoogte (!)

Kavelpaspoorten





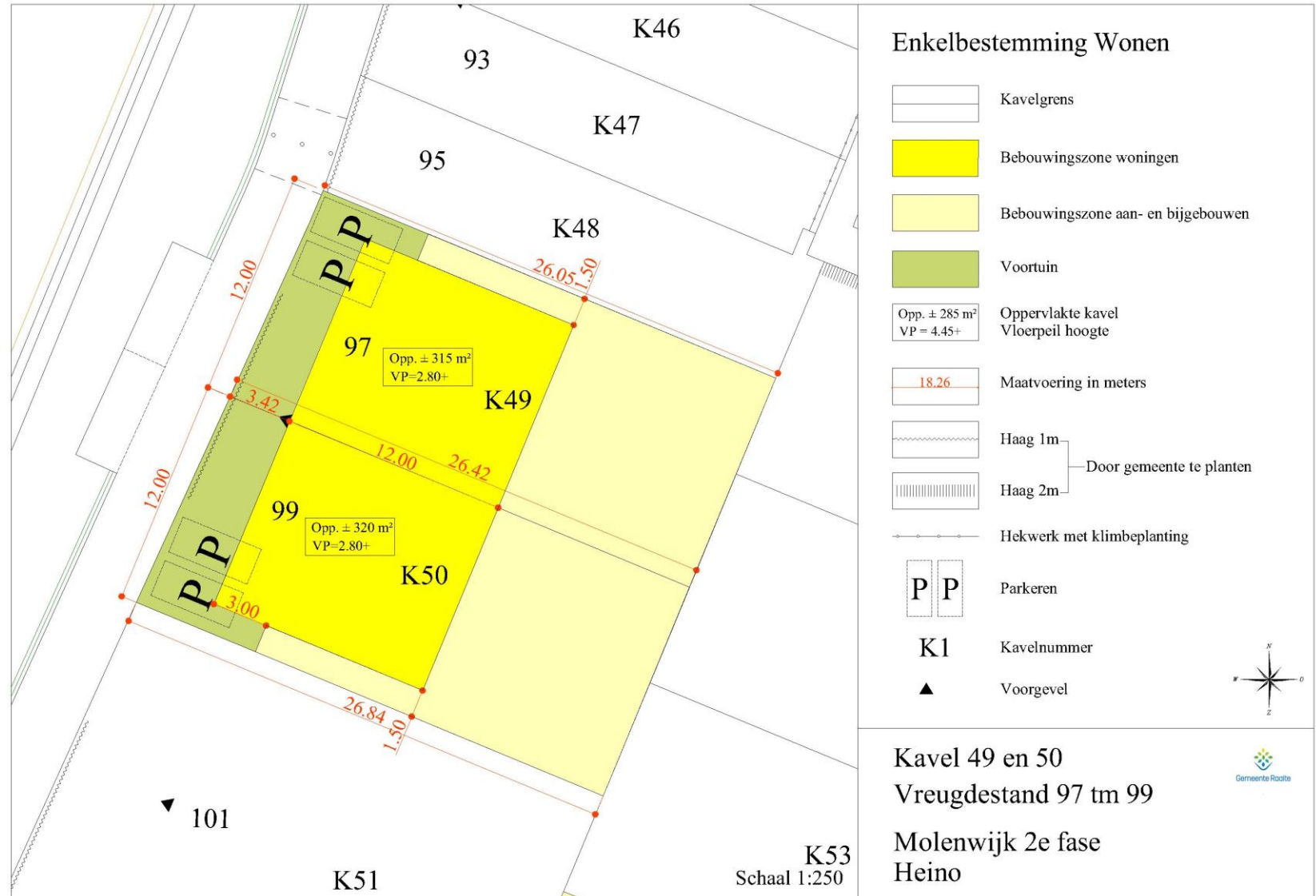
Gemeente Raalte

Voorbeeld kavelpaspoort

Uw bouwplan wordt getoetst aan het bestemmingsplan én aan het kavelpaspoort.

Tip: bekijk het kavelpaspoort + de bijbehorende tekst in combinatie met het inrichtingsplan voor het bepalen van uw voorkeurskavel(s).

- Kavelpaspoort: geeft mogelijkheden op de kavel weer
- Inrichtingsplan: inrichting openbare ruimte (buiten de kavel)





Gemeente Raalte

Bouwregels vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen

Hoofdgebouw:

- Bouwhoogte maximaal 9 óf maximaal 10 meter (!)
 - Goothoogte maximaal 4 óf maximaal 6 meter (!)
 - Dakhelling min. 25° en max. 60°
 - Hoofdgebouw aan één zijde minimaal 1,5 meter van zijdelingse erfgrans tenzij de kavel 15 meter breed of breder dan 15 m is, dan is dit minimaal 3 meter.
 - Diepte hoofdgebouw maximaal 12 meter
- ! De kavelpaspoorten geven de mogelijkheden per kavel aan.**

Aan- en bijgebouwen:

- Bouwhoogte maximaal 5,5 meter
- Goothoogte maximaal 3,25 meter
- Dakhelling min. 25° en max. 60° of een plat dak
- Oppervlakte aan- en bijgebouwen max. 75m²
- Oppervlakte totale bebouwing max. 50% van het bouwperceel

Welstand / architectuur vrij





Gemeente Raalte

Bouwregels rijwoningen (CPO)

Hoofdgebouw:

- Bouwhoogte maximaal 10 meter
- Goothoogte maximaal 6 meter
- Dakhelling min. 25° en max. 60°
- Minimaal 1,5 meter van óf op de zijdelingse erfgrans
- Diepte maximaal 12 meter

! *De kavelpaspoorten geven de mogelijkheden per kavel aan.*

Aan- en bijgebouwen:

- Bouwhoogte maximaal 5,5 meter
- Goothoogte maximaal 3,25 meter
- Dakhelling min. 25° en max. 60° of een plat dak
- Oppervlakte aan- en bijgebouwen max. 75m²
- Oppervlakte totale bebouwing max. 50% van het bouwperceel

Welstand / architectuur vrij





Duurzaam bouwen / biodiversiteit

ENERGIELOKET
SALLAND

- Dit is de kans om goed te investeren in de woning!
- U gaat aardgasloos en volgens de BENG norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) bouwen.
- Een duurzaam huis betekent: zelf energie opwekken, duurzame materialen en waterbesparende maatregelen. Hiermee bent u toekomstbestendig en bespaart u op energiekosten.
- Laat u goed informeren en adviseren door uw installateur/aannemer of door Energieloket Salland! Kijk voor meer informatie op www.raalte.nl/energieloket
- Denk daarbij aan: de situering van de woning, de mogelijkheden voor aardgasloos verwarmen van de woning, het ventilatiesysteem, isolatie van de woning en het opwekken van energie.
- Onderzoek de mogelijkheden voor een 'groene hypotheek'.



Duurzaam bouwen / biodiversiteit

- **Klimaatadaptatie:** het regenwater gaat u infiltreren op uw eigen perceel en overtollig water wordt opgevangen in het plan (wadi's).
- **Hittestress verminderen:** denk goed na over de hoeveelheid groen en verharding in uw tuin. Meer verharding betekent ook verplicht een grotere bergingscapaciteit op de eigen kavel.
- **Natuurinclusief bouwen:** denk aan groene daken op garage, berging of carport. Nestkasten voor veel vogel- en insectensoorten.





Starterslening

- Maximaal € 30.000 extra lenen bovenop de normale hypotheek
- Belangrijkste voorwaarden:
 - het gaat om een eerste koopwoning in gemeente Raalte waar u zelf in gaat wonen
 - koopprijs is maximaal € 320.000
 - geleend bedrag is maximaal 20% van de koopsom
 - de starterslening wordt afgesloten met NHG garantie
- Lening voor maximaal 30 jaar en de rente staat voor 15 jaar vast.
- Eerste 3 jaar geen rente en aflossing betalen.
- Aanvragen bij de gemeente, behandeling op volgorde van binnenkomst (beperkt beschikbaar budget).
- Met toewijzingsbrief van de gemeente is de starterslening aan te vragen bij de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting).
- De SVn doet de financiële toets en beslist over de aanvraag.
- Informatie hierover is te vinden op www.raalte.nl/starterslening en op www.svn.nl/starterslening



Programma

- Woningbouwplan Molenwijk Heino
 - inrichting en verkaveling
 - bouwregels
 - duurzaam bouwen
 - starterslening
- Stappenplan uitgifte kavels
- Vragen?



Stappenplan uitgifte kavels

- Inschrijven
- Kaveltoewijzing (loting)
- Reservering
- Besluit tot aankoop
- Grondoverdracht



Inschrijven

- U kunt zich inschrijven via het inschrijfformulier op www.raalte.nl/molenwijk-heino t/m woensdag **10 april 2024**.
- U geeft hierbij aan voor welk woningtype u belangstelling heeft. Dit kunnen meerdere woningtypes zijn. U hoeft dus nog **geen keuze** voor een woningtype of kavel te maken.
- Let op! U krijgt bij het afsluiten van het inschrijfformulier eerst het verzoek om digitaal uw inschrijving te controleren! Door op verzenden te drukken, verzend u pas de inschrijving!
- U ontvangt gelijk na inschrijving een geautomatiseerde bevestiging. Daarna ontvangt u van ons een bevestiging van uw inschrijving via een mail. Heeft u deze laatste niet gekregen? Laat het ons dan weten via info.bouwkavels@raalte.nl, uiterlijk 10 april!



Kaveltoewijzing (loting)

- De toewijzing van de kavels vindt plaats op maandag 15 april 2024.
- Dit gebeurt via loting in zaal BijNe9en om 19.30 uur.
- U kunt een optie nemen op één kavel.
- **Of** u laat zich op de reservelijst plaatsen (als uw voorkeurskavel(s) reeds is/zijn vergeven).



Reservering

- U krijgt een optie van maximaal 5 maanden, tot 1 oktober 2024.
(bij de twee-onder-één-kap en rijwoningen gaat dit gelijk op met medebouwers).
- We maken binnen 2 á 3 weken een reserveringsovereenkomst voor u op.
- U ontvangt van ons de reserveringsovereenkomst en een informatiemap.
- U betaalt € 500 als vergoeding, dit wordt verrekend als u de kavel aankoopt.
- U gaat (samen met uw medebouwers / in collectief) plannen uitwerken en voorbereiden tot een bouwaanvraag.



Besluit tot aankoop

- We sluiten de koopovereenkomst.
- Bij de rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen wordt de koopovereenkomst (ongeveer) gelijktijdig met je medebouwers getekend.
- Uw bouwaanvraag – omgevingsvergunning bouwactiviteiten – gaat u (laten) indienen of dat heeft u al gedaan.



Grondoverdracht

- Binnen maximaal 6 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst gaat u naar de notaris voor de overdracht van de grond. Op dat moment moet u de grond betalen.
- U bent dan officieel eigenaar van de grond, waarna de bouw van uw droomwoning kan beginnen.



Planning

- 10 april 2024 Sluitingsdatum inschrijving bouwkwavel
- 15 april 2024 Kaveltoewijzing / loting
- 1 mei 2024 Reserveringsovereenkomst
- Uiterlijk 1 oktober 2024 Besluit tot aankoop / koopovereenkomst
- Uiterlijk 1 april 2025 Grondoverdracht bij de notaris / start bouw



Gemeente Raalte

Informatie en inschrijven:

www.raalte.nl/molenwijk-heino

Vragen?

Neem contact op met Lenie Oldemaat, Marlon Hallink of Linda Bruggink
via mail: info.bouwkavels@raalte.nl
of telefoon: 0572 347 799