



Gemeente Raalte

Kaveluitgifte Heino

plan Molenwijk

28 november 2022



Programma

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



Gemeente Raalte

Plangebied





Gemeente Raalte





Gemeente Raalte

Stedenbouwkundig plan





Gemeente Raalte

Sfeerimpressie



Inrichtingsplan

Op dit moment in verkoop

35 bouwkvavels in (collectief) particulier opdrachtgeverschap:

- 11 vrijstaande woningen
- 10 twee-onder-één kapwoningen
- 14 rijwoningen

20 huurwoningen door SallandWonen

Later in verkoop

2 CPO-vlekken voor max. 8 + 10 woningen

33 bouwkvavels:

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





Gemeente Raalte

Inrichting openbare ruimte

Aanleg wadi's

Lage en hoge beukenhaag en op een aantal plekken hekwerk met plantenbegroeiing als erfafscheiding tussen privétuinen en openbaar gebied (zichtlocaties)



Verkaveling

- 11 vrijstaande woningen (koop)
- 10 twee-onder-één kapwoningen (koop)
- 6 hoekwoningen (koop)
- 8 tussenwoningen (koop)
- 20 huurwoningen SallandWonen
- De drie blokken rijwoningen (koop) worden uitgegeven in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).
- 1 rij van 6 woningen en 2 rijen van 4 woningen.





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 \(rvo.nl\)](#)



Bestemmingsplan

woningbouwlocatie Molenwijk

Bestemming Wonen en Tuin

- Bouwaanduidingen
- Bouwvlakken
- Verschil in nok- en goothoogte





Gemeente Raalte

Bouwregels vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen (behalve kavel 7 en 8)

Hoofdgebouw:

- Bouwhoogte maximaal 10 meter
- Goothoogte maximaal 6 meter
- Dakhelling min. 25° en max. 60°
- Minimaal 1,5 meter van zijdelingse erfgrens tenzij de kavel 15 meter breed of breder dan 15 m is, dan is dit minimaal 3 meter.
- Diepte maximaal 12 meter
- Voorgevel parallel aan achterzijde bouwvlak

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 vrijstaande woningen kavels 7 en 8

Hoofdgebouw:

- Bouwhoogte maximaal 9 meter
- Goothoogte maximaal 4 meter
- Dakhelling min. 25° en max. 60°
- Minimaal 3 meter van zijdelingse erfgrens
- Diepte maximaal 12 meter
- Voorgevel parallel aan achterzijde bouwvlak

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 erfgrens
- Diepte maximaal 12 meter
- Voorgevel parallel aan achterzijde bouwvlak
- Maximaal 4 woningen op dezelfde rooilijn



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

Huurwoningen SallandWonen



Sfeerimpressie



Duurzaam bouwen

- Dit is de kans om goed te investeren in de woning!
- U gaat aardgasloos bouwen.
- Daarnaast geldt per 1 januari 2021 dat gebouwen, dus ook nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de BENG norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw).
- Een duurzaam huis betekent: zelf energie opwekken, duurzame materialen en waterbesparende maatregelen. Hiermee bent u toekomstbestendig en bespaart u op energiekosten.
- Klimaatadaptie: 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.



Duurzaam bouwen

**ENERGIELOKET
SALLAND**

- 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'.



Programma

- Woningbouwplan Molenwijk
- 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/woningbouw-heino t/m woensdag 7 december 2022.
- U geeft hierbij aan voor welk woningtype u belangstelling heeft. Dit kunnen meerdere woningtypes zijn. U hoeft dus nog **geen** keuze voor een kavel te maken.
- 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



Kaveltoewijzing (loting)

- De toewijzing van de kavels vindt plaats op 14 december.
- Dit gebeurt via loting in zaal BijNe9en om 19.00 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 tot 1 juni 2023 (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 met 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

- Wij maken de koopovereenkomst op, nadat u heeft aangegeven over te willen gaan tot koop van de kavel, mits er op dat moment een onherroepelijk bestemmingsplan ligt.
- Bij de rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen wordt de koopovereenkomst (ongeveer) gelijktijdig met je medebouwers getekend.



Grondoverdracht

- Binnen maximaal 6 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst dient u naar de notaris te gaan voor de overdracht van de grond.
- U bent dan officieel eigenaar van de grond, waarna de bouw van uw droomwoning kan beginnen.



Planning

- | | |
|-----------------------------|--|
| • 7 december 2022 | Sluitingsdatum inschrijving bouwka­vel |
| • 14 december 2022 | Kaveltoewijzing / loting |
| • 1 januari 2023 | Reserveringsovereenkomst |
| • Uiterlijk juni 2023 | Besluit tot aankoop/ koopovereenkomst* |
| • Uiterlijk 1 december 2023 | Grondoverdracht bij de notaris* |

Onder voorwaarde dat het bestemmingsplan onherroepelijk is op dat moment

Start bouw!

Dit kan zoveel eerder onder voorwaarde dat het terrein bouwrijp gemaakt is.



Gemeente Raalte

Informatie en inschrijven:

www.raalte.nl/woningbouw-heino

Vragen?

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