

VERKOOPDOCUMENTATIE



UITGIFTE 10 KAVELS

GORREDIJK FRIESLAND

Inhoud

Introductie	3
1. Uitleg kavelpaspoort en bouwmogelijkheden	3
2. Proces, eisen en richtlijnen uitgifte bouwkavel	5
3.1 Stappenplan	5
3.1.1. Van belangstelling voor kavel naar kavel in optie	5
3.1.2. Oriëntatie en toetsen op haalbaarheid	5
3.1.3. Hypotheekadvies (indien van toepassing)	5
3.1.4. Woonwensen en ontwerp	5
3.1.5. Definitieve koop	5
3.1.6. Vergunningen	6
3.1.7. Bouwen en opleveren	6
3.2 Planning	6
3.3 Koop en overdracht kavel	6
3.3.1. Akte van levering	6
3.3.2. Hypotheekakte	6
3.4 Architect	6
3.5 Constructeur	6
3.6 Bouwer	6
3.7 Sonderingsonderzoek	7
3.8 Bodemonderzoek	7
3.9 Procedure omgevingsvergunning	7
3.9.1. Aanvraag Omgevingsvergunning	7
3.9.2. Bestemmingsplan	7
3.9.3. Welstand	7
3.9.4. Het besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)	8
3.9.5. Wet Kwaliteitsborging	8
3.9.6. Tijdspad	8
3.10 Uitzetten kavel	8
3.11 Bouwgrond	8
3.12 Bouwactiviteiten	8
3.13 Duurzaam bouwen & Flora en Fauna	9
3.14 Water en groen	9
3.15 Aansluitingen	9
3.15.1. Riool- en hemelwateraansluiting	9
3.15.2. Aansluitingen NUTS	10
3.16 Rente tijdens de bouw	10
3.17 Aanvullende eisen	10
3.18 Demarcatie	10

Introductie

Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. verkoopt 10 vrije kavels voor de bouw van vrijstaande woningen op de voormalige De Vries Kozijnen locatie te Gorredijk. In deze verkoopdocumentatie vind je dan ook alle relevante informatie over deze kavels. De verkoopdocumentatie is opgebouwd uit: uitleg kavelpaspoort en bouwmogelijkheden, proces, eisen en richtlijnen voor de uitgifte van de bouw kavels en bijlagen met de situatietekening, kavelpaspoorten, ruimtelijke onderbouwing, welstandsnota, de concept koopovereenkomst en de concept akte van levering.

Op onderstaande tekening zijn de 10 kavels, nr. 13 t/m 16, 80, en 87 t/m 91, weergegeven. De gemaatvoerde situatietekening is te vinden in bijlage 1.



Situatietekening 10 vrije kavels Gorredijk

1. Uitleg kavelpaspoort en bouwmogelijkheden

Voor elke kavel is een kavelpaspoort opgesteld. Het kavelpaspoort biedt een weergave van de situatie ten opzichte van de gehele locatie en is de vertaling vanuit het bestemmingsplan. Verder wordt de kavelkaart weergegeven met de bouwmogelijkheden en bestemmingsplanregels. Hierin staan o.a. de afmetingen en oppervlakte van de kavel, het bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd dient te worden en de maximale bouw- en goothoogtes van de woning en bijgebouwen. De woning dient aan deze voorschriften te voldoen. Tenslotte geeft het een doorsnede van de kavel weer, vanaf het bouwvlak tot aan de sloot. In bijlage 2 zijn de kavelpaspoorten te vinden van kavelnummer nr. 13 t/m 16, 80, en 87 t/m 91.

Het bestemmingsplan is digitaal in te zien via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Ga op de site naar regels op de kaart zoeken en vul 'Perceel Gorredijk (GRD00) C 5301' in de zoekbalk in. Aan de linkerkzijde selecteer Gorredijk – De Vrieswijk, hier zijn de documenten van het bestemmingsplan te vinden.

Onderstaand een beschrijving van de bestemmingsplanregels, geldend voor alle 10 kavels.

Hoofdgebouw:

- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - b. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' weergegeven aantal bedragen;
 - c. de afstand van een hoofdgebouw of een rij aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt aan de zijde waar de woning niet aaneengebouwd is ten minste 3,00 m;
 - d. de afstand van een hoofdgebouw tot de achterperceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
 - e. een hoofdgebouw zal vrijstaand moeten worden gebouwd;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de ter plaatse aangegeven goothoogte bedragen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de ter plaatse aangegeven bouwhoogte bedragen;
 - h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 65° bedragen.

Bijbehorende bouwwerken:

- Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste:
 - 1. 100 m²;
 - 2. 250 m², mits:
 - de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 1.000 m² bedraagt;
 - ten aanzien van het gebruik van gebouwen het bepaalde in lid 6.5.1 sub e onverminderd van toepassing blijft;

met inachtneming van de volgende regel:

- 1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling ten hoogste de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde:

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Voor overige relevante bouwregels gelden de regels uit het bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Gorredijk – De Vrieswijk, dat onherroepelijk is geworden op 18-09-2023.

2. Proces, eisen en richtlijnen uitgifte bouwkaavel

3.1 Stappenplan

Hoe gaat het verder wanneer je in aanmerking komt voor een kavel in Gorredijk? Onderstaand een korte beschrijving van de stappen. Vervolgens worden een aantal stappen verder uitgelicht.

3.1.1. Van belangstelling voor kavel naar kavel in optie

De kavels zijn weergegeven op de projectwebsite. Vanaf start verkoop kan je je inschrijven voor een kavel van jouw voorkeur. Vervolgens worden de kavels toegewezen, daarbij krijgen optanten die een financiële check hebben toegevoegd voorrang.

Na de toewijzing van de kavel ontvang je een optie van 3 maanden op de kavel. Hiervoor teken je een reserveringsovereenkomst en betaal je een optievergoeding á € 1.500,- incl. BTW. Deze kosten worden bij het overgaan tot koop van de kavel verrekend met de kavelprijs. Indien je niet besluit tot aankoop, dan wordt de optievergoeding niet aan je geretourneerd.

3.1.2. Oriëntatie en toetsen op haalbaarheid

Om inzicht te krijgen in de bouw mogelijkheden en om je wensen in kaart te brengen is het de bedoeling om in gesprek te gaan met een architect of bouwer. Je bent hierbij vrij om je eigen bouwer en/of architect te kiezen. Tevens adviseren we je ook om je goed te laten voorlichten over je financiële mogelijkheden om de haalbaarheid van je plannen te toetsen. Beter is om dit nog voor het nemen van een optie al te hebben gedaan.

3.1.3. Hypotheekadvies (indien van toepassing)

Het is van belang om samen met een hypotheekadviseur te bekijken of het bouwen van je droomhuis financieel haalbaar is. Voor het verkrijgen van een hypotheek zijn een aantal documenten verplicht: grondovereenkomst, aannemingsovereenkomst en omgevingsvergunning. Het hypotheekbedrag wordt gestort in een bouwdepot, zodat je de bouw in termijnen kan betalen. Het opgenomen saldo wordt toegevoegd aan je hypotheeklening.

3.1.4. Woonwensen en ontwerp

Nadat je weet dat je droomhuis financieel haalbaar is, ga je over tot het in kaart brengen van je verdere woonwensen bij een architect en/of aannemer om tot een voorlopig ontwerp te komen. Uiteindelijk is het de bedoeling om tot een Definitief Ontwerp te komen. Houd rekening met de voorwaarden zoals het bestemmingsplan, bouwrichtlijnen, welstand en beeldkwaliteitsplan.

3.1.5 Definitieve koop

Na het verstrijken van de optietermijn besluit je om de kavel te kopen of niet. Als je koopt, onderteken je de koopovereenkomst en ga je naar de notaris. De overdracht en betaling vindt plaats bij de projectnotaris: Trip Advocaten & Notarissen te Leeuwarden.

3.1.6. Vergunningen

Met het definitief ontwerp (DO) vraag je bij de gemeente een ruimtelijke omgevingsvergunning aan. Het verkrijgen van deze vergunning duurt doorgaans 8 tot 14 weken, op basis van wettelijke termijnen (exclusief eventuele bezwaar- of beroepsprocedures). Sinds 1 januari 2024 geldt voor nieuwbouwwoningen in gevolgklasse 1 de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Dit betekent dat gemeenten het bouwplan niet langer vooraf toetsen op bouwtechnische eisen. In plaats daarvan vindt de technische controle plaats tijdens de bouw, uitgevoerd door een private kwaliteitsborger. Deze borger beoordeelt of het bouwwerk voldoet aan de wettelijke bouwvoorschriften. Voorafgaand aan de bouw stelt de kwaliteitsborger een borgingsplan op. Dit plan moet minimaal vier weken voor aanvang van de bouw worden ingediend bij de gemeente. Na afronding van de bouw dient de bouwer een gereedmelding in bij de gemeente, samen met het dossier bevoegd gezag, opgesteld door de kwaliteitsborger.

Het is mogelijk om een ruimtelijke omgevingsvergunning aan te vragen voordat de kavel juridisch is overgedragen of betaald. Houd er wel rekening mee dat dit op eigen risico is.

3.1.7. Bouwen en opleveren

De bouwer van je keuze realiseert je eigen droomhuis. Zodra de bouw is afgerond word je woning opgeleverd en kan – na de verhuisperikelen – het grote genieten gaan beginnen.

3.2 Planning

Zie voor de planning de flyer “Bouw je eigen droomwoning”.

3.3 Koop en overdracht kavel

Om te zorgen voor de overdracht van de kavel dien je eerst een aantal formaliteiten te hebben doorlopen.

3.3.1. Akte van levering

Bij het kopen van de kavel maakt de notaris voor jou en de verkopende partij een zogenaamde akte van levering op. Het concept (personalia dienen nog te worden ingevuld) hiervan wordt reeds ter beschikking gesteld wanneer je de optie krijgt toegewezen. Je krijgt dan een uitnodiging van de notaris om bij hem op kantoor de akte te komen ondertekenen. Daarna regelt hij dat in de kadastrale registers van de overheid officieel vermeld wordt dat jij de eigenaar bent van dat ene stuk grond waarop je gaat bouwen.

3.3.2. Hypotheekakte

Ook wanneer je een hypotheek wilt afsluiten voor de aankoop van de bouwgrond en het laten bouwen van het huis, kom je bij de notaris terecht. Hij maakt voor jou de hypotheekakte op. Daaraan zijn kosten voor jou verbonden.

3.4 Architect

Je kunt een architect inschakelen voor het ontwerpen van je woning en de indeling. Indien je zowel qua vorm als bruikbaarheid een goede woning wenst, is het inschakelen van een architect zeker zinvol. Bovendien kan een architect meer voor je doen: omgevingsvergunning aanvragen, overleggen met nutsbedrijven, toezicht houden op de bouw, etc.

3.5 Constructeur

De constructeur bepaalt o.a. de sterkte en stabiliteit van alle dragende constructieonderdelen. Bijvoorbeeld, de lengte en dikte van de fundering aan de hand van bodem- en bouwgegevens.

3.6 Bouwer

Voor het bouwen van je woning schakel je een bouwer in naar keuze.

3.7 Sonderingsonderzoek

Het is verstandig dat je als koper een sonderingsonderzoek laat uitzetten. Aan de hand van zo'n 'sonderingsonderzoek' kan bepaald worden wat de draagkracht is voor een woning en wat voor soort fundering onder de te bouwen woning moet komen. Voor zo'n sonderingsonderzoek moet je als koper van de kavel zelf opdracht geven; de kosten van het onderzoek zijn ook voor jou. De resultaten van het onderzoek, het sonderingsrapport, moet je samen met de bouwaanvraag bij de gemeente inleveren.

3.8 Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3.

3.9 Procedure omgevingsvergunning

Om de woning te mogen bouwen dien je een omgevingsvergunning verleend te hebben gekregen. Voordat de omgevingsvergunning verleend wordt, zijn een aantal eisen en richtlijnen van toepassing. Nadat de vergunning verleend is, is het verstandig om te wachten totdat hij onherroepelijk is alvorens te starten met de bouw van je woning.

3.9.1. Aanvraag Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning vraag je aan bij de gemeente via het omgevingsloket online (OLO). De gemeente zorgt niet alleen voor de handhaving van de (noodzakelijke) voorschriften en regels op het gebied van bouwen, maar helpt je ook met informatie en adviezen. Je doet er dan ook verstandig aan eerst bij de gemeente aan te kloppen, voordat je een bouwaanvraag indient. De deskundigen zijn graag bereid antwoord te geven op jouw vragen. Ze kunnen je uitleggen hoe je het beste te werk kunt gaan en welke regels gelden. Dit kan tijd, geld en teleurstelling besparen. Natuurlijk kan je dit ook allemaal aan jouw architect of aannemer overlaten. Tevens kan je ook een schetsplan laten beoordelen. Dat is een principeverzoek waarbij beoordeeld wordt of het plan binnen het bestemmingsplan past en voldoet aan de welstandsrichtlijnen.

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning ben je legeskosten verschuldigd aan de gemeente. Het tarief hiervoor kan je opvragen bij de gemeente Opsterland. De koper is geheel verantwoordelijk voor de omgevingsvergunning en overige vergunningen.

3.9.2. Bestemmingsplan

Als je de aanvraagformulieren hebt ingevuld en ingediend via het omgevingsloket online (OLO), gaan de deskundigen van de gemeente vervolgens bekijken of jouw bouwplan voldoet aan allerlei regels en voorschriften. De gemeente beoordeelt bij het aanvragen van de ruimtelijke vergunning of het ontwerp van de woning in de omgeving past. Het bestemmingsplan Gorredijk De Vrieswijk (18-09-2023) en het beeldkwaliteitsplan, welke onderdeel is van het bestemmingsplan, worden er dan bijgehaald. De bestemmingsplaneisen zijn ook in de kavelpaspoorten vertaald.

In de eisen worden beschreven waarvoor de grond gebruikt mag worden, hoe groot de woning mag worden, enzovoort. Is alles in orde dan wordt jouw bouwplan verder in behandeling genomen. Strookt jouw bouwplan niet met het bestemmingsplan, de uitwerkingen en welstandsnota, dan moet je jouw bouwplan aanpassen. In sommige gevallen, bijvoorbeeld als het om kleine verschillen gaat, kan de gemeente je vrijstelling van het bestemmingsplan geven.

3.9.3. Welstand

Naast dat de gemeente jouw bouwplan toetst aan het bestemmingsplan, wordt door de gemeente, bij een aanvraag van een omgevingsvergunning, ook welstandsadvies gevraagd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem (adviescommissie). Een bouwwerk moet volgens de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) voldoen aan redelijke eisen van welstand. De gemeente Opsterland heeft de welstandseisen vastgelegd in het bestemmingsplan Gorredijk – De Vrieswijk. Als niet voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning geweigerd.

Je kunt zo'n vervelend oponthoud trouwens voorkomen door in een veel eerder stadium – desnoods nog voordat je de bouwkaaf koopt – bij gemeente een conceptverzoek met het schetsontwerp in te dienen. Dit kan dan met de deskundigen van de welstandscommissie worden besproken. Het beeldkwaliteitsplan is weergegeven in bijlage 4. Voor de welstandsadviesing gelden aparte legeskosten.

3.9.4. Het besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)

De laatste stap in de beoordeling van jouw bouwplan is de toetsing aan het besluit Bouwwerken Leefomgeving. Dit is een wettelijke regeling van de rijksoverheid. Hierin staat aan welke eisen (o.a. voor veiligheid en duurzaamheid) bouwplannen moeten voldoen.

3.9.5. Wet Kwaliteitsborging

Vanaf 1 januari 2024 geldt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Het doel van deze wet is een verbetering van de bouwkwaliteit. Door deze wet moet u voor deze eenvoudigere nieuwe bouwwerken een onafhankelijke kwaliteitsborger inschakelen. De kwaliteitsborger toetst of het bouwwerk voldoet aan de technische bouwregels. U controleert met de Vergunningcheck van het Omgevingsloket of u onder de Wkb een kwaliteitsborger moet inschakelen.

3.9.6. Tijdsfad

De wet schrijft voor dat de gemeente binnen acht weken een beslissing moet nemen op jouw omgevingsvergunningaanvraag. Men heeft daarna nog een keer zes weken om die termijn te verlengen. Na verlenging wordt vergunning voor 6 weken ter visie gelegd. Dit betreffen wettelijke termijnen.

3.10 Uitzetten kavel

De kavels worden eenmalig uitgezet door de landmeter van Plegt-Vos Infra en Milieu. Dit is van belang voor het splitsen van de grote kavel naar 10 kavels bij het kadaster. Nadat de omgevingsvergunning is verleend gaat of laat je de woning overeenkomstig de omgevingsvergunning uitzetten. Hiervan geef je vooraf bericht aan de gemeente Opsterland. De medewerker van de gemeente gaat dan na of de woning goed is uitgezet en geeft tevens de hoogte aan van de begane grondvloer (peilhoogte).

3.11 Bouwgrond

Het plangebied waar jij gaat bouwen betreft een herontwikkellocatie waar in de af te sluiten koopovereenkomst staat dat Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. het terrein bouwrijp gaat maken. Dat het plangebied een herontwikkellocatie betreft is de kans aanwezig dat door het eerdere slopen van de opstallen er kleine puinresten in de grond aanwezig blijven.

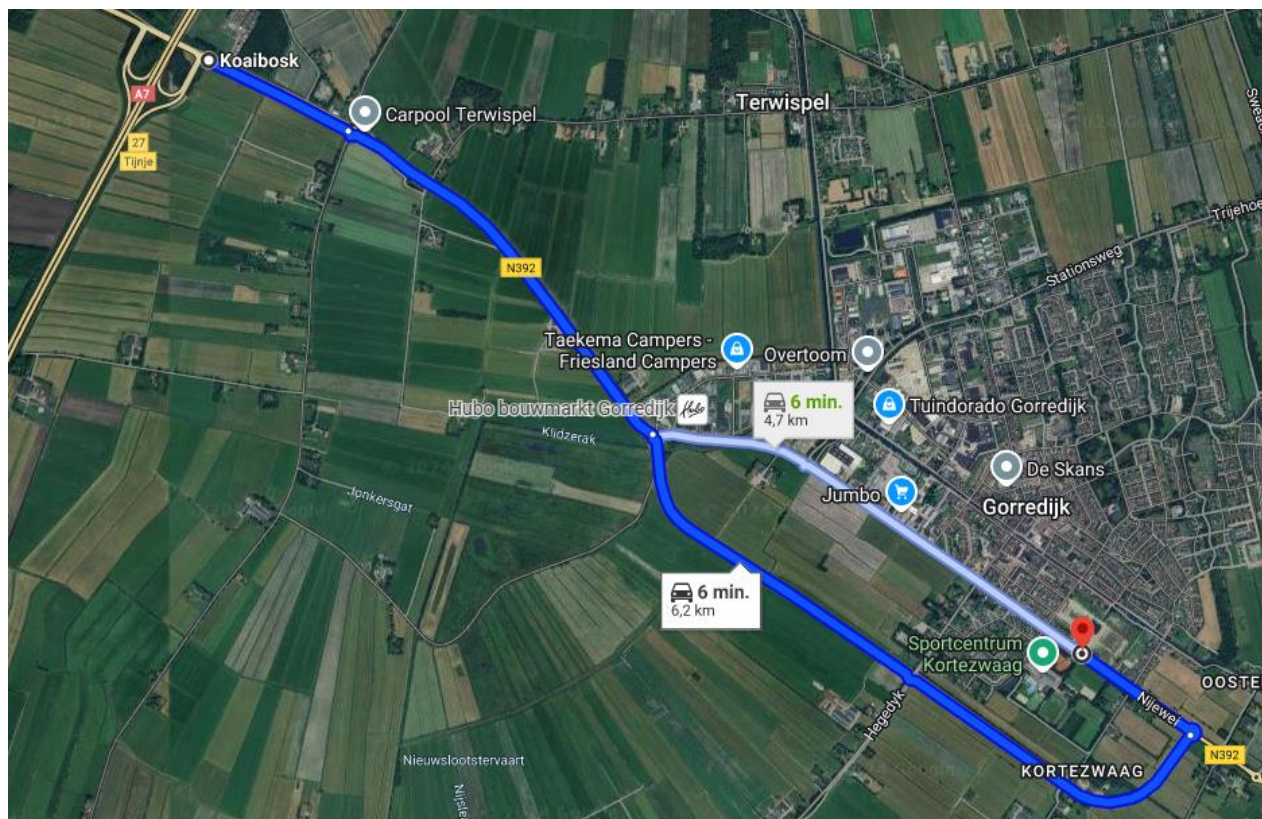
Bij het bouwrijp maken wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd, die ook tevens dient als toegangsweg voor de projectmatige gebouwde woningen. Je zult hier dus tijdens de bouw fase rekening met elkaar moeten houden. Als alle woningen zijn opgeleverd, wordt het gebied woonrijp gemaakt. Zo worden definitieve bestrating van wegen, stoepen en parkeervakken met verlichting daar waar nodig aangelegd, maar ook worden gras en bomen aangeplant. Kortom, de laatste hand aan jouw buurt. Bijlage 1 geeft de situatietekening weer.

Nadat het openbaar gebied woonrijp is, wordt het opgeleverd aan de gemeente Opsterland. Indien jouw bouwwerkzaamheden dan nog niet gereed zijn, kan de gemeente een borg van je vragen om de schade aan de wegen zoveel mogelijk te beperken. De gemeente kan je hierover informeren.

3.12 Bouwactiviteiten

Wanneer je gaat bouwen op jouw kavel dien je er voor te zorgen dat tijdens de bouw de naastliggende kavels en de straat (inclusief berm) in nette staat worden gehouden. Het is in ieders belang dat geen overlast wordt veroorzaakt dan wel ondervonden. Op de afbeelding op de volgende pagina is de aan-/afvoer route richting de bouwplaats weergegeven, waaraan gehouden dient te worden zodat verkeer niet door het dorp zelf rijdt. Verder dient de woning binnen 2 jaar na koop en overdracht van de kavel

gebouwd en opgeleverd te worden. Daarna legt Plegt-Vos de definitieve bestrating aan en planten de bomen conform de bijgevoegde situatietekening.



Aan-/afvoerroute bouwverkeer

3.13 Duurzaam bouwen & Flora en Fauna

Als koper moet je bij de gemeente Opsterland informeren voor de laatste geldende voorwaarden t.a.v. duurzaam bouwen. De gemeente beschikt over alle voorschriften die gelden voor het bouwen op deze locatie. Let op dat het sinds 1 juli jl. (omgevingsvergunning van na 1 juli 2018) verplicht is om gasloos te bouwen.

3.14 Water en groen

Bij een deel van de kavels is een deel water inbegrepen in de kaveloppervlakte, zie de kavelpaspoort. De koper dient zelf zorg te dragen voor de onderhoud van de sloot en het talud. Verder mogen er geen steigers worden gebouwd aan het water. Het water dient vrij te blijven van opstallen. Overige eisen en richtlijnen t.a.v. water is beschreven in het bestemmingsplan Gorredijk de Vrieswijk (19-08-2023).

Op diverse kavels staan een aantal bomen in het plangebied en deze dienen gehandhaafd te blijven. Dit doen we om groen in en voor de buurt te behouden. Als koper dien je na oplevering zelf hagen te planten aan de voorzijde van je kavel, deze moeten onderhouden en in stand gehouden te worden.

3.15 Aansluitingen

Je dient rekening te houden met verschillende aansluitingen en aansluitkosten.

TIP: Het is verstandig om ruim op tijd de bouw- en huisaansluiting aan te vragen.

3.15.1. Riool- en hemelwateraansluiting

De aansluiting voor riool- en hemelwater dien je met de gemeente Opsterland af te stemmen.

3.15.2. Aansluitingen NUTS

In verband met aansluiting van jouw woning op de nutsvoorzieningen dien je rekening te houden met de aansluitkosten voor onderstaande voorzieningen.

- Elektriciteit
- Waterleiding
- Telefoon en/of kabel aansluiting

3.16 Rente tijdens de bouw

Tijdens de bouw moet je waarschijnlijk de bouwer de bouwsom in termijnen betalen. Daarnaast heb je de grond reeds betaald. Je dient rekening te houden met (bouw) rente indien je gebruik maakt van een hypotheek. Het is verstandig daar in jouw budget rekening mee te houden en je hierover voor te laten lichten door jouw financieel adviseur.

3.17 Aanvullende eisen

In verband met de parkeernorm dienen op de kavel minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Daarnaast zal Plegt-Vos parkeerplaatsen conform de situatietekening bijlage 1 realiseren in de openbare ruimte, die na aanleg zullen worden overgedragen aan de gemeente.

3.18 Demarcatie

Onderstaand een samenvattende demarcatielijst tussen welke zaken reeds bij de koopzom zijn inbegrepen én met welke kostenposten je zelf nog rekening mee moet houden.

DEMARCATIE		
Omschrijving	Koper	Verkoper /Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V.
Notaris- en overdrachtskosten		X
Architect- en constructeurkosten	X	
Overige adviseurs	X	
Aanvraag omgevingsvergunning en overige vergunningen	X	
Legeskosten omgevingsvergunning	X	
Legeskosten welstandadvisering	X	
Legeskosten overige vergunningen	X	
Sonderingsonderzoeken en evt. overige onderzoeken	X	
Eenmalig uitzetten van de kavels		X
Bouwrijp maken (o.a. aanleggen voorlopige bouwstraten, kappen noodzakelijke bomen / verwijderen noodzakelijk groen, bouwvoorbereidende werkzaamheden)		X
Woonrijp maken (aanleggen definitieve bestratingen, parkeerplaatsen, groen en straatlantaarns)		X
Onderhoud slootb (afhankelijk van kavelnummer)	X	
Onderhoud bomen	X	
Planten en onderhoud van hagen	X	
Aansluitkosten NUTS (water, elektra, data)	X	
Aansluitkosten riool	X	
Aansluitkosten divers	X	

Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening

Bijlage 2: Kavelpaspoorten kavels 13 t/m 16, 80, en 87 t/m 91

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan Gorredijk De Vrieswijk

Bijlage 5: Concept koopovereenkomst

Bijlage 6: Concept akte van levering

Ontwikkeling:



Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V.
Sherwood Rangers 1
7551 KW Hengelo

Verkoop & Informatie:



Badweg 30
8401 BL Gorredijk
T: 0513 - 460101
E: info@sierdmoll.nl
W: www.sierdmoll.nl



Willemskade 9
8911 AW Leeuwarden
T: 058 – 2337382
E: nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl
W: www.makelaardijhoekstra.nl

Overdracht:

Trip Advocaten & Notarissen
Wiardaplantage 9
8900 AA Leeuwarden
T: 058 234 73 47
E: info@triplaw.nl
W: www.trip.nl

Disclaimer: Deze verkoopdocumentatie is met grote zorg samengesteld. Uitdrukkelijk voorbehouden worden echter eventuele wijzigingen. De benoemde termijnen en maten zijn maatstaven en kunnen afwijken. De weergegeven afbeeldingen zijn uitsluitend bedoeld om een globale impressie van het project te geven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de situatietekeningen en inrichting van de openbare ruimte.