

GEMEENTE STEENWIJKERLAND

*Brochure uitgifte woningbouwkavels*

*Steenwijk – Kornputkwartier*

9 kavels bestemd voor een vrijstaande woning

Uitgifte 2025

Versie: januari 2026

**STEENWIJKERLAND**  
WONEN MET MEERWAARDE

## Inhoud

1.	Het plangebied Steenwijk – Kornputkwartier .....	4
1.1	Plangebied .....	4
1.2	Algemeen.....	4
2.	Gronduitgifte .....	6
2.1	Verkavelingsplan .....	6
2.2	Inrichtingsplan .....	6
2.3	Verkoopprijs kavels .....	6
2.4	Uitgiftebeleid woningbouwkavels.....	7
2.5	Individuele inschrijving.....	7
2.6	Inschrijvingsprocedure .....	7
2.7	De toewijzingsprocedure.....	8
2.8	Kavelwinkel.....	9
3.	Procedure van optie tot verkoop .....	10
3.1	Optie op een kavel.....	10
3.2	Verkoopvoorwaarden.....	10
3.3	Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop.....	10
3.4	Verklaring rond bodemgesteldheid.....	10
3.5	Bouwrijpe grond .....	11
3.6	Grootte van de bouwkavels .....	11
3.7	Verrekening vierkante meters.....	11
3.8	Kosten met betrekking tot verkoop, overdracht en levering.....	11
3.9	Kadastrale inmeting, splitsing en/of aanvraag voorlopig perceel.....	12
3.10	Uitzetten kavel .....	12
3.11	Eigendomsoverdracht .....	12
3.12	Grondrente nieuwe stijl (erfpacht) .....	12
4.	De procedure voor een omgevingsvergunning Bouw .....	14
4.1	Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) .....	14
4.2	Beeldkwaliteitsplan .....	14
4.3	Kwaliteitsteam Kornputkwartier .....	14
4.4	Omgevingsvergunning.....	15
4.5	Wet Kwaliteitsborging (WKB) .....	15

---

*Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.*

4.6	Bouwmelding.....	15
4.7	Bouwafval / bouwplaats.....	16
4.8	Leges / kosten voor de vergunningaanvraag .....	16
5.	Bijkomende zaken .....	17
5.1	Parkeren .....	17
5.2	Riolering.....	17
5.3	Uitweg .....	17
5.4	Kabels en leidingen.....	17
5.5	Aardgasvrij bouwen.....	17
5.6	Woonrijp maken.....	18
5.7	Woonconsulent .....	18
5.8	Brochure .....	18

**BIJLAGE 1** Overzichtskaart met bouwvlak kavels Johan Willem Frisolaan

**BIJLAGE 1a** Overzichtskaart met bouwvlak kavels Sergeant

**BIJLAGE 2** Beeldkwaliteitsplan

**BIJLAGE 3** Bestemmingsplankaart

**BIJLAGE 4** Bestemmingsplanregels

**BIJLAGE 5** Concept inrichting openbare ruimte

## 1. Het plangebied Steenwijk – Kornputkwartier

---

### 1.1 PLANGEBIED

Het plangebied Steenwijk - Kornputkwartier is gelegen ten oosten van de stad Steenwijk en wordt begrensd door de Meppelerweg, Dennenallee en de Steenakkers.

In het uitbreidingsplan Steenwijk - Kornputkwartier geeft de gemeente kavels uit waarop u zelf een woning kunt bouwen. Sinds 2009 hebben er gefaseerd gemeentelijke kaveluitgiftes plaats gevonden in dit plan. Kavels die nog beschikbaar zijn na een uitgifteprocedure worden in de Kavelwinkel geplaatst. Het aanbod hiervan is te vinden op de website [www.steenwijkerland.nl](http://www.steenwijkerland.nl) (in 2.6 vindt u meer informatie over deze kavels).

Onlangs is er een start gemaakt om het gebied tussen de Johan Willem Frisolaan, de Meppelerweg en de Oranje Gelderlandlaan bouwrijp te maken. Dit gebied wordt deels projectmatig uitgevoerd en deels worden kavels uitgegeven door de gemeente Steenwijkerland. De gemeente geeft eerst 9 kavels bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning uit. Deze kavels zijn gelegen aan de Johan Willem Frisolaan en aan de Sergeant.

Deze informatiebrochure bevat informatie over de uitgifte van deze 9 woningbouwkavels. Zo kunt u onder ander informatie vinden over de prijzen, de inschrijvingsprocedure, de toewijzingsprocedure, de verkoopvoorwaarden, de procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en meer.

Deze informatiebrochure is bedoeld om u te informeren over de uitgifte van deze kavels. Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### 1.2 ALGEMEEN

Wilt u graag een kavel kopen? En een huis bouwen? Hoe pakt u dat aan, waar let u op en waar moet u rekening mee houden? Het is vaak een langdurig traject. Er komt heel wat bij kijken en een goede voorbereiding is dan ook belangrijk.

Uw budget is misschien wel het allerbelangrijkste: wat kunt u lenen en vooral wat wilt u lenen? Informeer naar uw mogelijkheden bij uw geldverstrekker voordat u besluit om in te schrijven. Naast budget zijn uw woonwensen natuurlijk ook van belang: vormgeving, grootte van de woning, materiaalkeuze, maar ook de inrichting van het huis en de tuin zijn factoren waar rekening mee moet worden gehouden.

Een architect of een bouwbedrijf kan u helpen om op basis van uw wensen een woningontwerp te maken. Bent u tevreden met het ontwerp, dan kunt u uw omgevingsvergunning aanvragen.

Wanneer u voor de aankoop van de kavel en/of de bouw van de woning een lening in de vorm van een hypotheek gaat afsluiten, moet u er rekening mee houden dat hypotheekverstrekkers hier veel tijd voor nodig zijn. Vaak moet u (één van) de volgende documenten aanleveren:

- de ondertekende verkoopovereenkomst voor de kavel (deze sluit u af met de gemeente)
- aanneemovereenkomst (deze overeenkomst sluit u met uw aannemer/bouwbedrijf)
- omgevingsvergunning (besluit op uw vergunningaanvraag van de gemeente)
- onherroepelijke omgevingsvergunning (na verstrijken van de bezwaartermijn van 6 weken na bekendmaking van het besluit).

Wij raden u aan u goed te laten informeren en de termijnen goed in de gaten te houden.

## 2. Gronduitgifte

---

### 2.1 VERKAVELINGSPLAN

Volgens het verkavelingsplan is er een capaciteit van in circa 116 woningen, waarvan 13 vrijstaand, 12 twee-onder-een kapwoningen, 12 levensloopbestendig en 79 rijwoningen.

Het plan wordt gefaseerd uitgegeven en de gemeentelijke kaveluitgifte wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente. Op dit moment worden er 9 kavels uitgegeven. Deze kavels zijn bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning.

### 2.2 INRICHTINGSPLAN

Op de concept inrichtingstekening (bijlage 5 concept inrichting openbare ruimte) is te zien hoe de omgeving van uw woningbouwkavel eruit komt te zien. Op de tekening is aangegeven welke openbare voorzieningen er komen. Het gaat hierbij om een concept tekening.

### 2.3 VERKOOPPRIJS KAVELS

Hieronder staat de verkoopprijs per kavel inclusief BTW vermeld. Jaarlijks worden de grondprijzen herzien. Onderstaande kavelprijs is prijspeil 2026.

Bouwkavel	Oppervlakte (circa)	Kavelprijzen inclusief 21% BTW
Bouwkavel 32	590 m <sup>2</sup>	€ 253.434,50
Bouwkavel 33	590 m <sup>2</sup>	€ 253.434,50
Bouwkavel 34	590 m <sup>2</sup>	€ 253.434,50
Bouwkavel 35	590 m <sup>2</sup>	€ 253.434,50
Bouwkavel 36	590 m <sup>2</sup>	€ 253.434,50
Bouwkavel 101	641 m <sup>2</sup>	€ 275.341,55
Bouwkavel 102	520 m <sup>2</sup>	€ 223.366,00
Bouwkavel 103	455 m <sup>2</sup>	€ 195.445,25
Bouwkavel 104	487 m <sup>2</sup>	€ 209.190,85

#### Opbouw kavelprijzen

De kavelprijzen voor woningbouwkavels in de gemeente Steenwijkerland zijn gebaseerd op de grondprijs per m<sup>2</sup>. Voor Steenwijk – Kornputkwartier zijn de grondprijzen per m<sup>2</sup> in 2026 vastgesteld op: € 355,- exclusief btw en € 429,55 inclusief btw. De grondprijzen zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief. Deze wordt jaarlijks vastgesteld door het college. De Grondprijzenbrief kunt u vinden op de website [www.steenwijkerland.nl](http://www.steenwijkerland.nl)

### Kosten koper

De vermelde kavelrijzen zijn kosten koper. Dit betekent dat alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en aflevering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale inmeting, voor rekening zijn van de koper.

### Indexering grondprijs

De m<sup>2</sup> prijs wordt elk jaar opnieuw geïndexeerd. Heeft u een geldige optie op de kavel? Dan is de prijs hierin vermeld, uiterlijk geldig tot de datum waarop de optie loopt. Wilt u de kavel aankopen voor dit bedrag? Dan kunt u een verzoek indienen om de kavel te kopen. Bent u later dan de datum genoemd in de optiebrief? Dan kan het zijn dat de geïndexeerde m<sup>2</sup> prijs in rekening wordt gebracht.

## **2.4 UITGIFTEBELEID WONINGBOUWKAVELS**

Woningbouwkavels die niet eerder zijn uitgegeven, worden door middel van een speciale procedure uitgegeven. Deze procedure is vastgelegd in het "Uitgiftebeleid woningbouwkavels gemeente Steenwijkerland 2013 (hierna: het Uitgiftebeleid)". De uitgifteprocedure bestaat uit een inschrijvingsprocedure (2.6) en een toewijzingsprocedure (2.7). Op [lokaleregelgeving.overheid.nl](http://lokaleregelgeving.overheid.nl) kunt u deze inzien. Zoek hierbij op de woorden Uitgiftebeleid woningbouwkavels Steenwijkerland.

Alle kavels die de procedure hebben doorlopen en niet zijn verkocht, komen in de Kavelwinkel ([www.steenwijkerland.nl](http://www.steenwijkerland.nl)) terecht. Voor deze kavels geldt het principe "Wie het eerst komt, wie het eerst maalt" In artikel 2.8 vindt u meer informatie over de kavelwinkel.

## **2.5 INDIVIDUELE INSCHRIJVING**

Een individuele inschrijving betekent, een inschrijving van één huishouden. U kunt zich, eventueel met uw partner, inschrijven en daarbij uw voorkeur aangeven voor minimaal één en maximaal 3 kavels.

Op het formulier vult u de gegevens van uzelf en eventueel uw partner in.

## **2.6 INSCHRIJVINGSPROCEDURE**

De inschrijvingsprocedure voor de kavels (zie het Uitgiftebeleid onder A) gaat als volgt:

	<b>Beschrijving</b>
<b>Start van de procedure</b>	De inschrijvingsprocedure loopt van dinsdag 27 mei tot en met maandag 23 juni 2025. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 mei 2025 hiertoe besloten. De inschrijving staat open voor 4 weken.
<b>Aankondiging uitgifte</b>	De aankondiging van de inschrijving wordt twee keer in het plaatselijk huis-aan-huisblad aangekondigd en op de website <a href="http://www.steenwijkerland.nl">www.steenwijkerland.nl</a> . Een brochure is te downloaden op de website van de gemeente. Ook is een papieren versie op te halen in het gemeentehuis.

	Beschrijving
<b>Persoonlijke inschrijving</b>	Inschrijving is persoonlijk en per (toekomstig) huishouding is slechts één inschrijving mogelijk. Alleen natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf kunnen zich inschrijven.
<b>Inschrijfformulier</b>	U kunt zich inschrijven door het formulier van de gemeente in te vullen. Deze is te vinden op de website onder <a href="https://www.steenwijkerland.nl/Inwoners/Wonen_in_Steenwijkerland/Wonen/Woningbouwlocaties">https://www.steenwijkerland.nl/Inwoners/Wonen_in_Steenwijkerland/Wonen/Woningbouwlocaties</a> Let op, de inschrijving dient uiterlijk op 23 juni 2025 door de gemeente te zijn ontvangen. Niet tijdig ingediende formulieren worden niet in behandeling genomen. Na ontvangst worden de inschrijfformulieren gecontroleerd op volledigheid.
<b>Voorkeur van kavels</b>	Gegadigden kunnen op het inschrijfformulier hun voorkeur opgeven voor maximaal drie bouw kavels. De volgorde van voorkeuren is belangrijk voor de toewijzing.
<b>Controle op volledigheid</b>	Na ontvangst worden de inschrijfformulieren gecontroleerd op volledigheid.

## 2.7 DE TOEWIJZINGSPROCEDURE

Een toewijzing van een kavel vindt plaats naar aanleiding van de voorkeur die u heeft opgegeven.

Na de inschrijvingsperiode is duidelijk welke kavels toegewezen worden. Zijn er meer inschrijvingen met eerste voorkeur voor een kavel? Dan wordt een lotingsavond georganiseerd. Deze lotingsavond is openbaar. In onderstaand schema wordt het toewijzingsproces beschreven.

	Toewijzing van een bouw kavel
<b>Eén eerste voorkeur</b>	Als er slechts één gegadigde de voorkeur heeft uitgesproken voor een bepaalde kavel, dan wordt de betreffende kavel direct aan deze gegadigde toegewezen.
<b>Meerdere eerste voorkeuren</b>	Zijn er meerdere gegadigden met een eerste voorkeur voor één en dezelfde kavel, dan zal er een loting plaatsvinden onder deze gegadigden.
<b>Loting</b>	De gegadigde die als eerste wordt ingeloot, krijgt de kavel toegewezen. Vervolgens worden er nog twee gegadigden geloot, respectievelijk als eerste en tweede reservekandidaat.
<b>Geen eerste voorkeur</b>	Als er geen eerste voorkeuren zijn binnengekomen voor een kavel, dan wordt gekeken naar de tweede voorkeur van de gegadigden die nog geen andere kavel toegewezen hebben gekregen
<b>Eén tweede voorkeur</b>	Heeft een gegadigde als enige zijn tweede voorkeur uitgesproken voor een bepaalde kavel en is hij niet voor de kavel van zijn eerste voorkeur in aanmerking gekomen, dan wordt de betreffende kavel aan hem toegewezen.

	<b>Toewijzing van een bouwkavel</b>
<b>Meerdere tweede voorkeuren</b>	Zijn er meerdere deelnemers met een tweede voorkeur voor één en dezelfde kavel, dan zal er een loting plaatsvinden onder deze gegadigden.
<b>Loting</b>	De gegadigde die als eerste wordt ingeloot, krijgt de kavel toegewezen. Vervolgens worden er nog twee gegadigden geloot, respectievelijk als eerste en tweede reservekandidaat.
<b>Derde voorkeur</b>	Als er nog kavels vrij zijn, worden bovenstaande stappen ook voor de derde voorkeur uitgevoerd.
<b>Reservekandidaat</b>	Voor elke kavel wordt een eerste en tweede reservekandidaat geloot. Als de reservekandidaat een kavel krijgt toegewezen, dan vervalt de reserveplaats. De gemeente neemt contact met de reservekandidaat als de kavel van de reservekandidaat beschikbaar komt.
<b>Uitslag loting</b>	De uitslag op basis van de loting is bindend en tegen de verkregen indeling kan geen bezwaar worden ingediend. De kavels mogen onderling niet worden geruild. De uitslag wordt schriftelijk bevestigd. Na de toewijzingsbevestiging kan de gegadigde een optie op de kavel krijgen.

## 2.8 KAVELWINKEL

Kavels die bovenstaande procedure(s) hebben doorlopen en die, om wat voor reden dan ook, niet kunnen worden toegewezen of verkocht, komen in de Kavelwinkel terecht. Zodra deze kavels in de Kavelwinkel staan, zijn deze beschikbaar particulieren welke geïnteresseerd zijn.

In de Kavelwinkel geldt het principe “Wie het eerst komt, wie het eerst maalt”. Een kavel is (tijdelijk) niet meer beschikbaar wanneer deze onder optie of verkocht is.

De laatste stand van zaken is te vinden op de website [www.steenwijkerland.nl](http://www.steenwijkerland.nl) woningbouwkavels te koop.

### 3. Procedure van optie tot verkoop

---

#### 3.1 OPTIE OP EEN KAVEL

In onderstaand schema is de procedure van optie tot verkoop uitgewerkt;

	<b>Procedure van optie tot verkoop</b>
<b>Optie op een kavel</b>	Wanneer u een kavel toegewezen krijgt of geïnteresseerd bent in een beschikbare kavel via de Kavelwinkel, kunt u een optie krijgen op de betreffende kavel.
<b>Kosten en geldigheid</b>	Een optie is kosteloos en drie maanden geldig.
<b>Onderzoek haalbaarheid</b>	De optieperiode stelt u in staat om te onderzoeken of uw woonwensen (financieel) haalbaar zijn op deze kavel.
<b>Verlengen optieperiode</b>	Heeft u meer tijd nodig? U kunt een verzoek tot verlenging van de optietermijn indienen. In dit verzoek geeft u aan wat u de afgelopen 3 maanden heeft ondernomen om over te gaan tot aankoop van de kavel. De gemeente kan besluiten de optieperiode met 3 maand te verlengen.
<b>Verkoopovereenkomst</b>	Als u in de optieperiode aangeeft dat u de kavel wenst te kopen, krijgt u een verkoopovereenkomst toegestuurd.
<b>Vervallen van de optie</b>	Als u binnen de optietermijn geen interesse toont, vervalt de optie en wordt de kavel weer beschikbaar voor andere gegadigden.

#### 3.2 VERKOOPVOORWAARDEN

De verkoop vindt plaats onder de voorwaarden zoals omschreven in het bijzondere deel van de overeenkomst met de titel "verkoopovereenkomst" (waarin o.a. de namen van partijen, de omschrijving van de te verkopen onroerende zaak, de verkoopprijs en de bijzondere voorwaarden staan) en de algemene voorwaarden zoals omschreven in de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Steenwijkerland", vastgesteld op 8 mei 2007. U kunt de algemene voorwaarden vinden via [lokaleregelgeving.overheid.nl](http://lokaleregelgeving.overheid.nl). Zoekt u in de titel naar Voorwaarden verkoop onroerende zaken Steenwijkerland.

#### 3.3 VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING EN VERBOD OP DOORVERKOOP

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten dat bij de verkoop van deze woningbouwkavels door de gemeente een verplichting tot zelfbewoning en een verbod op doorverkoop wordt opgenomen in de verkoopovereenkomst.

Als u een kavel koopt, dan bent u verplicht om uw (toekomstige) woning gedurende twee jaar lang zelf te bewonen en mag u de kavel en woning twee jaar lang (gerekend vanaf het moment dat u in het huis gaat wonen) niet doorverkopen en in eigendom overdragen.

#### 3.4 VERKLARING ROND BODEMGESTELDHEID

Voordat de gemeente overgaat tot levering van de bouwgrond, laat zij de bodem onderzoeken op eventuele bodemverontreiniging. Doel van het onderzoek is om te kijken of er geen stoffen

in de grond aanwezig zijn die de grond ongeschikt maken voor het doel waarvoor zij bestemd is. De onderzoeksresultaten worden in een rapport vastgelegd. In het rapport staat vermeld welke concentraties van bepaalde stoffen zich in de bodem bevinden en of deze concentraties zodanig zijn dat dit het gebruik van de grond, waarvoor zij bestemd is, belemmert. Dat wil dus niet zeggen dat de grond 100% schoon is. Het is dan ook geen “schone grond verklaring” maar een verklaring dat de grond geschikt is voor het doel waarvoor zij bestemd is, namelijk woningbouw.

De gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door Grondslag, de resultaten zijn vastgelegd in het rapport “Actualiserend bodemonderzoek kavels Kornputkwartier fase 4 te Steenwijk” met datum 7 mei 2025, met het projectnummer 23030-7.

### **3.5 BOUWRIJPE GROND**

De gemeente levert bouwrijpe grond. Dit betekent dat de grond klaar is om op te bouwen. De noodzakelijke bouwwegen zijn aangelegd en de kabels en leidingen liggen in de openbare grond. De aansluiting van de woning op het netwerk moet u zelf regelen en komt voor uw rekening.

De woning wordt gebouwd met of zonder kruipruimte en niet elke woning heeft hetzelfde vloerpeil. Op de kaveltekening is een voorstel voor vloerpeil van de woning opgenomen. Kortom, zodra de woning gereed is zal blijken of op de kavel uiteindelijk grond aangevoerd of juist afgevoerd moet worden. Dit “pas maken” van het verschil aan benodigde grond op de kavel is voor rekening van de koper.

### **3.6 GROOTTE VAN DE BOUWKAVELS**

De grootte van de bouwkaavel staat in principe vast omdat er wordt gewerkt met een zogenaamde vastgestelde verkaveling. De ligging en de afmeting van de kavels zijn gebaseerd op basis van het omgevingsplan (bestemmingsplan).

### **3.7 VERREKENING VIERKANTE METERS**

De koper koopt een bepaald perceel grond, niet een exact aantal vierkante meters. Als er een verschil is tussen de werkelijke grootte en de grootte in de verkoopovereenkomst, wordt dit niet verrekend.

De omschrijving van het perceel in de verkoopovereenkomst of akte van levering is bepalend. De oppervlakte in de verkoopovereenkomst is slechts een indicatie.

### **3.8 KOSTEN MET BETREKKING TOT VERKOOP, OVERDRACHT EN LEVERING**

De koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente, dan wel overige kosten, moeten zijn voldaan bij het passeren van de notariële akte aan de notaris die de akte verlijdt. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van koper.

### 3.9 KADASTRALE INMETING, SPLITSING EN/OF AANVRAAG VOORLOPIG PERCEEL

De gemeente heeft de bouwkavels van deze kavels laten splitsen en inmeten door het kadaster. De kosten voor deze handeling worden door de gemeente aan u in rekening gebracht. Nadat u de verkoopovereenkomst heeft ontvangen en een afspraak heeft gemaakt bij de notaris, stuurt de gemeente u deze rekening.

### 3.10 UITZETTEN KAVEL

De gemeente zorgt dat de kavels met piketpaaltjes (boven het veld) en ijzeren buizen (in de grond) gemarkeerd worden op de locatie. De gemeente doet dit voordat het kadaster de kadastrale inmeting regelt, óf voordat de notariële akte gepasseerd wordt.

Let op, na de eigendomsoverdracht is de koper verantwoordelijk voor het behoud van deze markeringen. Kosten voor herhaald uitzetting zijn voor rekening van de koper.

### 3.11 EIGENDOMSOVERDRACHT

Heeft u uw woningbouwplannen voldoende uitgewerkt en wilt u de kavel aankopen? In onderstaand schema wordt uitgelegd wat er moet gebeuren.

	<b>Procedure van verkoop tot eigendom</b>	<b>Tijdsduur</b>
<b>Verzoek aankoop kavel</b>	De koper geeft bij de gemeente aan de verkoopovereenkomst te willen ontvangen.	Voor aflopen van de optietermijn
<b>Gemeente stelt verkoopovereenkomst op</b>	De gemeente stelt de verkoopovereenkomst op en stuurt deze naar de koper. De koper ontvangt in 3-voud de verkoopovereenkomst met kaveltekening en een exemplaar van de Algemene Verkoopvoorwaarden.	Circa 2 weken
<b>Koper ontvangt verkoopovereenkomst</b>	De koper ondertekent de verkoopovereenkomst. En stuurt deze retour naar de gemeente.	4 weken
<b>Gemeente ontvangt ondertekende verkoopovereenkomst</b>	De gemeente heeft drie exemplaren van de verkoopovereenkomst ontvangen. De gemeente ondertekent deze en stuurt één exemplaar naar de koper, één exemplaar naar de notaris.	2 weken
<b>Koper ontvangt "door beide partijen getekende verkoopovereenkomst"</b>	Na ontvangst van de door beide partijen getekende verkoopovereenkomst;  De koper neemt contact op met de notaris. De akte van levering dient binnen 6 maanden ondertekend te zijn.	6 maanden  Min. 20 werkdagen

### 3.12 GRONDRENTE NIEUWE STIJL (ERFPACHT)

Sinds 2007 bestaat het instrument "Grondrente Nieuwe Stijl". Dit is een service-instrument waarbij de gemeente bij de uitgifte van woningbouwkavels de mogelijkheid biedt om deze niet aan te kopen maar in erfpacht te verkrijgen. De gemeente kan u een aanbod doen in de vorm van een erfpachtovereenkomst in plaats van een verkoopovereenkomst.

Voorwaarde is dat u Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft verkregen. De kavel zal voor een periode van 30 jaar, tegen een vaststaande canon (periodieke vergoeding), in erfpacht uitgegeven worden met daaraan gekoppeld een afhankelijk recht van opstal. Als erfpachter heeft u de mogelijkheid om alsnog volledig eigenaar van de kavel te worden. Dit kan wanneer u minimaal twee jaar als bewoner staat ingeschreven op dit adres.

Wanneer u geïnteresseerd bent in erfpacht, kunt u gedurende de optietermijn vrijblijvend een rekenvoorbeeld aanvragen via [kavels@steenwijkerland.nl](mailto:kavels@steenwijkerland.nl).

## 4. De procedure voor een omgevingsvergunning Bouw

---

### 4.1 OMGEVINGSPLAN (VOORHEEN BESTEMMINGSPLAN)

Wellicht heeft u al een bouwkavel op het oog. Dan wilt u natuurlijk weten wat u daar kunt bouwen. Hiervoor heeft u het bestemmingsplan “Steenwijk – Kornputkwartier” de bouw- en gebruiksvoorschriften nodig. In het bestemmingsplan staan deze regels, voor het gebruik van de grond (de kavel) en de bouwvoorschriften van het hoofdgebouw (de woning) en de bijbehorende bouwwerken (bijv. bijgebouwen en erfafscheidingen). In dit geval zijn de kavels bestemd als ‘Wonen-1 of Wonen-2’. U kunt het bestemmingsplan bekijken op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Klik op de groene button ‘regels op de kaart’, klik op ‘document zoeken’ en vervolgens toetst u de naam van het omgevingsplan in. Klik dan op de gewenste locatie in de plattegrond en dan ziet u rechts de belangrijkste informatie. Als u op ‘bouwvlak’ gaat staan ziet u de omvang van het bouwvlak en klikt u op de bestemming ‘Wonen’ dan ziet u de regels en gebruiksvoorschriften.

Naast de regels in het omgevingsplan dient u bij het ontwerp ook rekening te houden met het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 2). In bijlage 3 en 4 zijn de gegevens uit het bestemmingsplan (bestemmingsplan kaart bijlage 3 en bijlage 4 de bestemmingsplanregels) te zien.

### 4.2 BEELDKWALITEITSPLAN

Naast de regels in het omgevingsplan dient u bij het ontwerp ook rekening te houden met het beeldkwaliteitsplan. Hierin staan regels opgenomen die gaan om de situering en de vormgeving maar ook de detaillering, materialen en kleurstellingen. Deze zijn belangrijk voor het ontwerp van uw plan.

Er is gekozen voor een beeldkwaliteitsplan in een korte en bondige opzet. Deze volgt in grote lijnen de structuur van het beeldkwaliteitsplan van de eerdere fasen in het Kornputkwartier. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is meer eenheid en daardoor samenhang in het bebouwingbeeld te krijgen. Dat wordt met name bereikt door de kleurstelling en materiaalkeuze voor de dakbedekking en de gevels voor te schrijven.

De erfafscheiding die grenzen aan het openbaar gebied maken deel uit van het ontwerp voor de woning of worden in de vorm van streekeigen beplanting uitgevoerd (hagen). Ook voor de openbare ruimte wordt alvast een keuze gemaakt voor de toe te passen materialen en kleurstellingen.

### 4.3 KWALITEITSTEAM KORNPOTKWARTIER

Als u met uw architect, aannemer, geldverstrekker en eventueel uw medebouwer overeenstemming heeft over de bouw van uw woning, dan heeft u een omgevingsvergunning nodig. Veelal geldt dat u bij het ontwikkelen van uw plan ook uw erfafscheiding, bijgebouwen of parkeergelegenheid moet mee-ontwerpen.

Heeft u een optie op een kavel en heeft u de ontwerpen voor uw woning gereed? Dan kunt u het plan voorleggen aan het Kwaliteitsteam Kornputkwartier. Dit team beoordeelt uw plan en

geeft u advies. Met dit advies kunt u het ontwerp voor de woning aanpassen en vervolgens uw aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Wilt u uw plan voorleggen aan het kwaliteitsteam? Neem dan contact op met de woonconsulent.

#### 4.4 OMGEVINGSVERGUNNING

Het indienen van een definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning moet digitaal via de website: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) Een belangrijke voorwaarde bij het verlenen van de vergunning is dat de aanvraag ontvankelijk wordt ingediend. Dit betekent dat alle gegevens bij een aanvraag zitten die daarvoor wettelijk zijn bepaald. Wordt een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvankelijk ingediend, dan hebben wij maximaal 8 weken de tijd om een vergunning te verlenen. Deze termijn kan opgeschort worden bij het opvragen van aanvullende gegevens als de aanvraag niet ontvankelijk is en kan eventueel éénmaal verlengd worden met 6 weken. Eén dag na het verlenen van uw omgevingsvergunning begint de bezwarentermin van 6 weken en wordt het besluit gepubliceerd en ter inzage gelegd. Dit betekent dat u rekening moet houden met in principe 14 weken voor de vergunningprocedure.

Wanneer er geen bezwaar wordt gemaakt tegen uw vergunning is deze onherroepelijk. Hierna volgt de bouwmelding, waarin u tezamen met uw kwaliteitsborger, de technische bouwkwaliteit van uw woning aantoonbaar waarborgt.

Heeft u nog vragen over het omgevingsplan, vergunning, bouw mogelijkheden etc.? Neemt u dan contact op met de medewerkers vergunningverlening via het telefoonnummer 14-0521.

#### 4.5 WET KWALITEITSBORGING (WKB)

Per 1 januari 2024 geldt naast de nieuwe Omgevingswet ook de Wet Kwaliteitsborging (Wkb), die als doel heeft de bouwkwaliteit te verbeteren. Het Bouwbesluit 2012 gaat daarin over naar het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voorheen moest uw woning voldoen aan de bouwvoorschriften in het Bouwbesluit en werd het bouwplan bij een aanvraag omgevingsvergunning door de gemeente getoetst en toezicht op gehouden tijdens de bouw. Met de komst van de Wet Kwaliteitsborging wordt deze toetsing en toezicht door de gemeente aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) verplaatst naar een onafhankelijke partij, de zogenoemde kwaliteitsborger. Deze onafhankelijke kwaliteitsborger dient door u als initiatiefnemer ingehuurd te worden.

#### 4.6 BOUWMELDING

Als u een omgevingsvergunning heeft ontvangen en u heeft een kwaliteitsborger ingehuurd, dient u minimaal 4 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwmelding in via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Hierbij dient u (of de gemachtigde kwaliteitsborger) een risicobeoordeling en borgingsplan bij te voegen die door de kwaliteitsborger is opgesteld. Er mag niet eerder gestart worden nadat de gemeente deze melding heeft geaccepteerd. Als uw omgevingsvergunning onherroepelijk is, uw bouwmelding is geaccepteerd én u de kavel ook op naam heeft, wordt uw woning in het terrein uitgezet.

Tijdens de bouw controleert uw kwaliteitsborger de kwaliteit van uw bouwwerk en of aan het borgingsplan wordt voldaan. Minimaal 2 weken voordat u de woning gaat betrekken dient u via de eerder ingediende bouwmelding in het Omgevingsloket, de gereed melding en verklaring van de kwaliteitsborger in. Binnen 2 weken hoort u van de gemeente of alles akkoord is en gereed is voor bewoning.

Een vergunning aanvragen kunt u doen vóórdt u eigenaar bent van de kavel. Als uw vergunning onherroepelijk is én u de kavel ook op naam heeft, wordt uw woning in het terrein uitgezet. U kunt nu starten met de bouw!

#### 4.7 BOUWAFVAL / BOUWPLAATS

U moet het bouwafval op eigen terrein, eventueel binnen een hekwerk, opslaan. Ook bouwmaterialen en tijdelijk overtollige grond dienen op eigen terrein te worden opgeslagen en niet op openbaar terrein of op een naastgelegen perceel waar nog niet gebouwd wordt. De eigenaar van een kavel is verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan de openbare voorzieningen zoals trottoir, berm, rijweg, buizen, leidingen en/of kabels als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer.

#### 4.8 LEGES / KOSTEN VOOR DE VERGUNNINGAANVRAAG

De gemeentelijke leges zijn kosten die aan u in rekening worden gebracht voor het verlenen van verschillende diensten door en namens het gemeentebestuur. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht die afhankelijk zijn van de hoogte van de bouwkosten. Onder de bouwkosten wordt de aannemingsom dan wel de bouwsom (exclusief BTW) gerekend. Daarbij moet worden uitgegaan van uitvoering van alle werkzaamheden door derden (bijvoorbeeld aannemer), ook als er sprake is van zelfwerkzaamheden.

Het team Vergunningverlening (onderdeel van afdeling Inwoners en Ondernemers) beoordeelt of de hoogte van de opgegeven bouwkosten aannemelijk zijn en kan eventueel hogere bouwkosten vaststellen. Elk jaar worden in de legesverordening opnieuw de tarieven voor de omgevingsvergunning om te bouwen vastgesteld.

## 5. Bijkomende zaken

---

### 5.1 PARKEREN

Er moet op eigen erf worden geparkeerd. Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen krijgen de voortuinen een afmeting die het mogelijk maakt twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

### 5.2 RIOLERING

De koper van een kavel moet zelf onderzoek doen naar het in het plan toegepaste rioleringsstelsel. Hemelwater wordt op enkele kavels alleen bovengronds afgevoerd. Aansluitingen van afval-, hemel- en grondwater dienen overeenkomstig het ter plaatse toegepaste gemeentelijk rioolstelsel te worden gerealiseerd.

In de kavelprijs is een bedrag verwerkt wegens aansluitkosten op de riolering, gerekend van het aansluitpunt tot aan de gemeentelijke leiding. De plaats van de aansluiting wordt door de gemeente bepaald en zal ca. 0,50 m op particuliere grond gerealiseerd worden. De aansluitkosten op de riolering, gerekend vanaf het gemeentelijke aansluitpunt tot aan de woning komen voor rekening van de koper.

U kunt een melding “aansluiten op het riool” doen via:

[https://www.steenwijkerland.nl/Inwoners/Bouwen\\_en\\_vergunningen/Aansluiten\\_op\\_het\\_riool](https://www.steenwijkerland.nl/Inwoners/Bouwen_en_vergunningen/Aansluiten_op_het_riool)

### 5.3 UITWEG

Door en voor rekening van de gemeente wordt eenmalig één uitweg met door de gemeente vastgestelde afmetingen en materialen naar het verkochte aangelegd, gerekend vanaf de openbare ruimte tot aan de kavelgrens. De locatie en de breedte van de inrit wordt door de gemeente bepaald. De inritbreedte is maximaal 4 meter, daar waar naastliggende inritten gecombineerd kunnen worden kan de breedte aangepast worden.

Meerkosten als gevolg van door de koper gewenste aanpassingen van de aan te leggen uitweg, komen voor rekening van koper. Voor het aanleggen en het wijzigen van een uitweg van en naar de openbare ruimte is een melding vereist.

U kunt een melding inrit / oprit doen via:

[https://www.steenwijkerland.nl/Inwoners/Bouwen\\_en\\_vergunningen/Melding\\_inrit\\_oprit](https://www.steenwijkerland.nl/Inwoners/Bouwen_en_vergunningen/Melding_inrit_oprit)

### 5.4 KABELS EN LEIDINGEN

Aansluitingen voor water, elektra, telefoon, CAI en dergelijke zijn tegenwoordig onmisbaar in een woning. De aanleg voor deze voorzieningen op eigen terrein wordt niet door de gemeente geregeld, dit is een zaak voor de nutsbedrijven. Het aanbrengen van deze voorzieningen kunt u het beste gelijktijdig met de omgevingsaanvraag regelen of laten regelen. U kunt ook alle aansluitingen regelen via Centraal Meldpunt Aansluitingen ([www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl)).

### 5.5 AARDGASVRIJ BOUWEN

Als u een vergunning indient voor een nieuw gebouw – bijvoorbeeld een nieuwbouwwoning of een klein bedrijf – dan moet u aardgasvrij bouwen. U krijgt dan namelijk geen aansluiting op

het gasnet meer. En dat betekent dat u gebruik moet maken van andere, duurzame energiebronnen.

## 5.6 WOONRIJP MAKEN

Woonrijp maken is het definitief gereedmaken van de openbare ruimte ten behoeve van de gerealiseerde woningen. U moet daarbij denken aan werkzaamheden zoals het aanleggen van de definitieve bestrating, straatverlichting, groenvoorzieningen enzovoorts. Het woonrijp maken van het plan zal in fases gebeuren en is afhankelijk van de verkoop van de kavels c.q. woningen. U dient derhalve rekening te houden met het feit dat het woonrijp maken niet onmiddellijk plaatsvindt nadat uw woning gereed is.

## 5.7 WOONCONSULENT

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met de woonconsulent, Marijke Dam. Zij is woonconsulent van de gemeente Steenwijkerland en helpt u graag verder. U kunt haar op maandag telefonisch bereiken via 06 23 97 69 08. Wilt u teruggebeld worden stuur dan een e-mail naar [kavels@steenwijkerland.nl](mailto:kavels@steenwijkerland.nl) of laat een bericht achter op telefoonnummer 06 23 97 69 08.

## 5.8 BROCHURE

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

### Overzicht van wijzigingen

*Versie januari 2026: kavelrijzen aangepast naar prijspeil 2026 en wijziging werkwijze kadaster.*

*Versie September 2025: wijziging in het aantal m2 van de kavels 102, 103 en 104.*

---

*Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.*

---

*Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Toch kunnen er fouten in voorkomen. Aan deze informatiebrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.*