

Verkoopbrochure

Bouwkavels Marsdijk

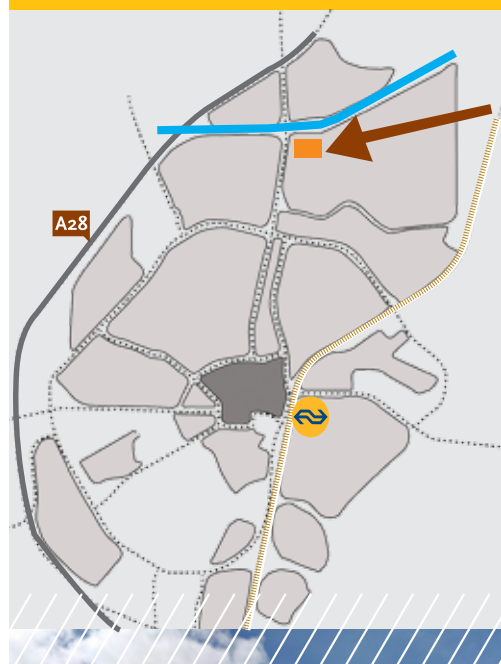
vrijstaande of 2/1 kap woningen aan de Hoekbree



Gemeente Assen

Inhoud

- 1. Kavels & prijzen 3
- 2. Procedure uitgifte bouwkavels 4
- 3. Van bouwplan naar omgevingsvergunning 6
- 4. Praktische informatie voor de bouw 8



1 Kavels & prijzen

In de meest noordelijk gelegen woonwijk van Assen, Marsdijk, geeft de gemeente een aantal bouw kavels uit tussen het Herepad en Langbree. Deze locatie heet Hoekbree. Afhankelijk van de vraag, kunnen er 8 vrijstaande woningen worden gebouwd, of een combinatie van vrijstaande (5) en twee-onder-1-kap woningen (4). Deze verdeling is een prognose en kan na sluiting van de inschrijvingsperiode nog wijzigen. De gemeente behoudt het recht om de kavelindeling en afmetingen te wijzigen als gevolg van een grotere belangstelling voor één bepaald type woning.

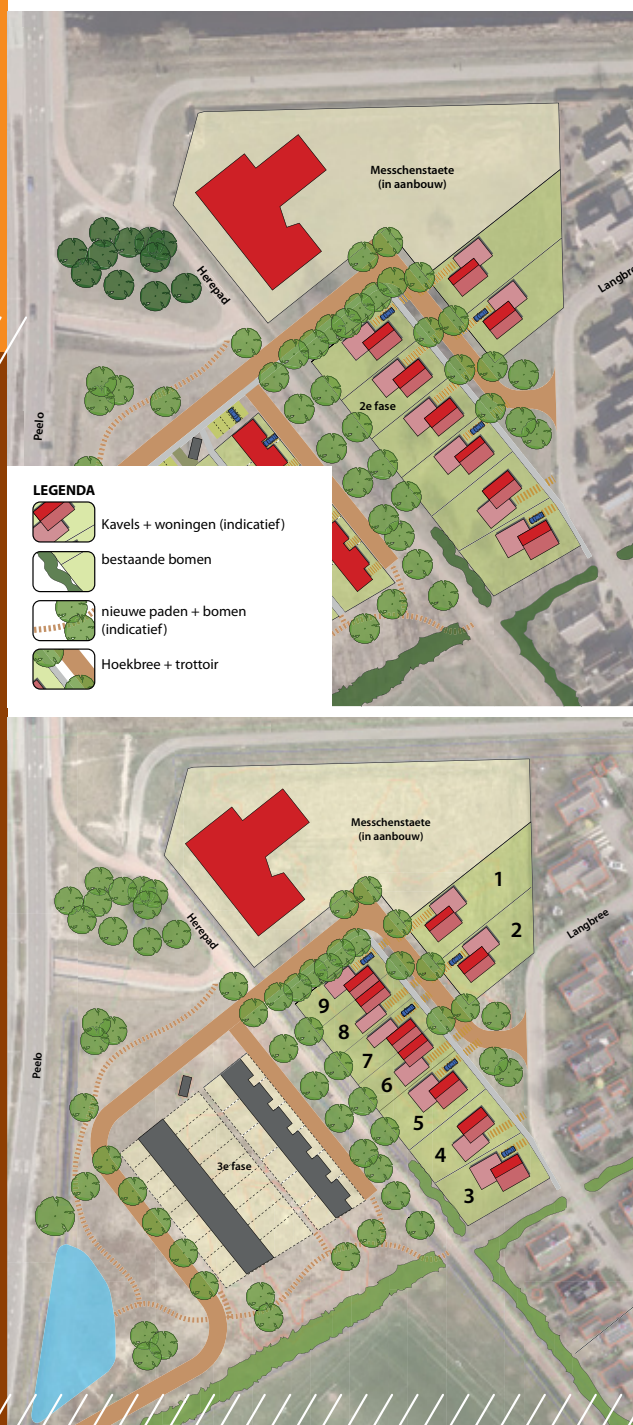
De uitbreiding in het noordwesten van Marsdijk wordt gecompleteerd met twee blokken rijwoningen (max. drie verdiepingen hoog) tussen het Herepad en Peelo (fase 3). Het gebied wordt nader ingericht door aanplanting van bomen, een groen 'brinkje' en verderop een brede groenzone met een vijver. Aan de Noordzijde is Messchenstaete in aanbouw; een luxueus appartementencomplex met (zorg) voorzieningen.

Afhankelijk van de vraag kan de verkaveling er uitzien zoals op één van deze kaarten. De kavels zijn minimaal 375 m² en maximaal 780 m² en variëren in breedte van 11 meter (2/1 kap woning) tot wel 18 meter (vrijstaande woning). De grootste kavels liggen aan de oostzijde van de Hoekbree. Auto's worden op de kavel geparkeerd.

Kavelprijzen Hoekbree

KAVEL	OPPERVLAKTE	PRIJS INCL. BTW
1	780 m ²	€ 193.479
2	600 m ²	€ 148.830
3	550 m ²	€ 136.428
4	510 m ²	€ 126.506
5	500 m ²	€ 124.025
6	345 m ²	€ 85.577
7	345 m ²	€ 85.577
8	345 m ²	€ 85.577
9	345 m ²	€ 85.577

Prijs per m²: € 205,- excl. 21% BTW
Let op: genoemde oppervlaktes zijn bij benadering; de totaalprijzen kunnen nog afwijken.



2 Procedure uitgifte bouwkavels

Start verkoop en inschrijving

De verkoop van de bouwkavels in Marsdijk (Hoekbree) start op 1 september 2016. De kavels worden door loting uitgegeven. Interesse voor een kavel kan worden aangegeven op de website www.nieuwbouw-in-assen.nl. U wordt dan op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rondom de kaveluitgifte. Inschrijving gaat per kavel waarbij u kunt kiezen voor een kavel voor een 2/1 kap-woning of een vrijstaande woning. Vanaf 1 september 2016 is het inschrijfformulier voor een bouwkavel in Marsdijk beschikbaar op www.assen.nl/marsdijk. De inschrijving sluit op maandag 26 september 2016 om 00:00 uur.

De loting vindt plaats onder leiding van notaris kantoor Trip op:

dinsdag 27 september om 19:00 uur
locatie: stadhuis, Noordersingel 33, Assen

Werkwijze loting

Eerst worden de 2/1 kap-woningen verloot; vervolgens de vrijstaande woningen. Diegene die ingeloot wordt, heeft vrije keuze in de beschikbare kavels. Indien er meer geïnteresseerden zijn dan kavels wordt er verder geloot totdat alle inschrijvingen op de wachtlijst zijn geplaatst. De eerste gegadigde voor een 2/1 kap-woning is de hoofdbouwer en is initiatiefnemer voor het bouwplan. De mede-bouwer wordt door loting gekoppeld. Indien er een 2/1 kap-woning is verloot zonder door loting gekoppelde medebouwer krijgt de hoofdbouwer 8 weken de tijd om alsnog een medebouwer te vinden. Indien de hoofdbouwer er niet in slaagt om met een medebouwer tot een bouwplan te komen, bepaalt de gemeente Assen of de andere helft voor rekening en risico door een aannemer gekocht en bebouwd mag worden.

Reservering

Een reservering voor een kavel kan gemaakt worden voor de duur van maximaal 5 maanden. De reservering gaat in op de 1e dag van de maand, na de dag van de loting. Wanneer u wordt ingeloot voor een beschikbare kavel dan dient u ter plekke de Reserverings- en optie overeenkomst

te tekenen. Hier zijn € 250,00 euro reserveringskosten aan verbonden. Deze dient u binnen 5 werkdagen over te maken op rekening nummer **NL28BNGHo285000497** ten name van de gemeente Assen, onder vermelding van 'reservering kavel + nummer/Hoekbree'. Pas na ontvangst van betaling is de reservering definitief. Indien u niet binnen de gestelde termijn betaalt, wordt de kavel vrijgegeven en opnieuw beschikbaar gesteld.

Legitimatiebewijs

Het formulier voor de Reserverings- en optie overeenkomst en de reserveringsvoorwaarden staan op www.assen.nl/marsdijk. Voor het aangaan van de optie- en reserveringsovereenkomst dient u een geldig legitimatiebewijs mee te nemen. Mocht u op het moment van de loting zelf verhinderd zijn dan kunt u het formulier ondertekenen en voorzien van een kopie legitimatiebewijs meegeven aan de gemachtigde.

Optie

De optie gaat aansluitend aan de reservering in. U kunt maximaal 3 keer voor een periode van 3 maanden een optie op de kavel nemen. Dit houdt in dat u een optievergoeding aan de gemeente betaalt om langer de beschikking over de kavel te behouden. De optievergoeding bedraagt per periode van 3 maanden: $1/4 \times 5\% \times$ koopsom (inclusief 21% BTW). Indien u de optievergoeding niet voor de in de overeenkomst genoemde datum betaalt, krijgt de gemeente Assen automatisch weer de vrije beschikking over de kavel.

Voorbeeld: U moet vanaf 1 oktober optie betalen en u heeft de optievergoeding bij vooruitbetaling voor 3 maanden voldaan voor de maanden oktober, november, december. Wanneer de overdracht van de kavel bij de notaris op 10 oktober plaatsvindt, dan betaalt u voor 9 dagen optie. De rest van de betaalde optievergoeding wordt verrekend met de koopsom.

Van optie naar aankoop

De mogelijkheid bestaat om het betalen van de optievergoeding te voorkomen door de koopsom van de kavel aan de gemeente Assen te voldoen voordat de termijn van de optievergoeding ingaat. Met andere woorden: de te betalen optievergoeding eindigt zodra de gemeente Assen de koopsom heeft ontvangen. NB: Alleen het formulier 'aangaan koopovereenkomst' getekend terugsturen is niet voldoende om het betalen van de optievergoeding te voorkomen.

De aankoop

Zodra u besluit om tot aankoop van de kavel over te gaan, dient u het formulier "Aangaan koopovereenkomst" op te sturen naar Eenheid Klant, balie Bouwen Wonen en Ondernemen van de gemeente Assen. Vervolgens krijgt u de koopovereenkomst in tweevoud toegestuurd. Deze overeenkomst dient u te ondertekenen en stuurt u retour naar de gemeente. De gemeente ondertekent ook beide overeenkomsten en stuurt 1 exemplaar retour naar de koper. Een kopie van de koopovereenkomst wordt naar de door u gekozen notaris gestuurd. U kunt dan een afspraak met de notaris maken voor het passeren van de akte.

In afwijking van Artikel 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 geldt een vrije notariskeuze. Uit praktische overwegingen geeft de gemeente Assen de voorkeur aan een notaris uit Assen. Deze heeft doorgaans kennis van de bepalingen in de aktes en overeenkomsten van de gemeente. Voor u heeft dit als voordeel een vlottere afhandeling bij het passeren van aktes van gronden die zijn gelegen in Assen.

Omzetbelasting

Als u een bouwterrein koopt dient u, naast de koopsom van het bouwterrein, BTW betalen. Het BTW-tarief bedraagt thans 21%.

3 Van bouwplan naar omgevingsvergunning

Naast datgene wat u moet regelen om tot aankoop van een bouwterrein over te gaan, zult u een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Hieronder wordt een aantal punten belicht die van belang zijn om tot een uiteindelijke omgevingsvergunning te komen.

De totstandkoming van het bouwplan

Zodra u een bouwterrein heeft gereserveerd, kunt u contact opnemen met een aannemer, bouwbedrijf en/of architect voor het bepalen van een type woning op het bouwterrein. Uw bouwplan moet onder meer voldoen aan de eisen die worden gesteld in het bestemmingsplan en aan de beeldkwaliteitseisen. In de volgende paragrafen leest u hier meer over.

Specifieke informatie voor 2/1 kap-kavel

Indien u een 2/1 kap-kavel reserveert, zult u gezamenlijk met een medebouwer tot een bouwplan moeten komen. Degene die als eerst is geloot voor een 2/1 kap-kavel is hoofdbouwer. De andere is medebouwer. Mocht het zo zijn dat de hoofdbouwer en de medebouwer niet tot een gezamenlijk bouwplan kunnen komen, is de medebouwer degene die moet afvallen. Indien de hoofdbouwer er niet in slaagt om met een medebouwer tot een bouwplan te komen, bepaalt de gemeente Assen of de andere helpt voor rekening en risico door een aannemer gekocht en bebouwd mag worden.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt onder meer aangegeven welke eisen worden gesteld ten aanzien van de in het bouwplan op te nemen zaken als goothoogte, dakhelling, afstand tussen de gebouwen en de erfgrans, te bebouwen oppervlak van het bouwterrein, parkeren, enzovoort. Deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Hoekbree 2e en 3e fase en kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.assen.nl/marsdijk

Binnen het geldende bestemmingsplan Marsdijk zijn vrijstaande- en 2/1 kap-woningen niet bij recht toegestaan. Daarom wordt gewerkt aan een bestemmingsplan waarbij dat wel mogelijk is. Dit nieuwe bestemmingsplan ligt momenteel als ontwerp ter inzage. De planning is er op gericht dat het bestemmingsplan in het laatste kwartaal van

2016 zal worden vastgesteld door de gemeenteraad. Deze planning wordt mede bepaald door eventuele reacties en beroep.

Als voorlopige leidraad voor de bebouwingmogelijkheden verwijzen wij u naar het bestemmingsplan Hoekbree 2e en 3e fase.

Beeldkwaliteitseisen

Met de beeldkwaliteitseisen bepaalt de gemeente op hoofdlijnen hoe het uiteindelijke beeld van een wijk er dient uit te zien. In deze eisen staan onder meer de hoofdvormen en kleurstellingen van de gebouwen beschreven. Ook worden de beeldkwaliteitseisen als toetsingskader gebruikt door de commissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen de welstandscommissie). De beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Hoekbree 2e en 3e fase. Deze kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.assen.nl/marsdijk

Heeft u vragen over de vergunning, of wat daarbij komt kijken? Dan kunt u contact opnemen met de Eenheid Klant, balie BWO van de gemeente Assen via telefoonnummer 140592, of langskomen tijdens de openingstijden. U kunt bij Balie BWO ook informatie verkrijgen over bijvoorbeeld de winkelvoorzieningen in de wijk, de locatie van scholen en de inrichting van het openbare gebied.

De commissie ruimtelijke kwaliteit

Indien uw concept-bouwplan gereed is en volgens u past in het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitseisen, dan kunt u uw plan laten beoordelen door de commissie. U kunt dan een vooroverleg aanvragen. Tijdens het vooroverleg wordt uw plan getoetst aan het bestemmingsplan en beoordeeld door de commissie. Dit is een zelfstandig functionerende commissie onder andere bestaande uit architecten, die advies uitbrengt aan de gemeente Assen.

Een vooroverlegformulier kunt u vinden op onze website www.assen.nl. Er worden voor ieder te beoordelen plan leges in rekening gebracht. Als u later een formele aanvraag omgevingsvergunning indient die identiek is aan het vooroverleg, dan worden de leges verrekend. Bij meerdere vooroverleggen wordt slechts eenmalig het bedrag verrekend. De gemeente en commissie behouden zich het recht voor extra eisen te stellen aan het bouwplan van een bouwterrein dat op een bijzondere plek binnen de wijk is gelegen.

Indien uw plan is goedgekeurd door de commissie, kunt u de omgevingsvergunning aanvragen. De omgevingsvergunningprocedure duurt maximaal 8 weken, mits het volgens de indieningvereisten is ingediend. Uit de gegevens moet blijken dat het voldoet aan alle betreffende regelgeving. Aan het indienen zijn leges verbonden. U kunt uw aanvraag voor een omgevingsvergunning digitaal aanvragen via www.omgevingsloket.nl. Meer informatie hierover kunt u verkrijgen bij de balie BWO van de gemeente.

Bodem- en sonderingsonderzoek

De gemeente Assen heeft voor onder andere het betreffende bouwterrein een bodemonderzoek laten verrichten met als uitkomst dat het terrein geschikt is bevonden voor woningbouw. Zie ook het volgend hoofdstuk. De gemeente Assen heeft geen sonderingsonderzoek (of er op uw bouwterrein al dan niet geheid moet worden) laten verrichten. Dit onderzoek dient u zelf te laten uitvoeren bij een bedrijf dat is gespecialiseerd in het verrichten van een dergelijk onderzoek.

Aandachtspunten

In het kort dient u voor het kopen van een bouwterrein en de realisatie van uw bouwplan met het volgende rekening te houden:

- Zijn de kosten van het bouwterrein en het bouwplan (de woning) door mij te financieren?
- Is het bouwplan in overeenstemming met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan?
- Is de welstandscommissie akkoord met mijn bouwplan?
- Moet er op mijn bouwterrein worden geheid?

Bijkomende kosten bij het bouwen van een woning

Houdt u er rekening mee dat er tevens bijkomende kosten zijn, zoals:

- Aansluitkosten; meer informatie over de aansluitkosten voor water, gas, elektra, kabel en telecommunicatie kunt u terugvinden op de internetsite www.aansluitingen.nl
- Bouwleges; de leges van de omgevingsvergunning zijn afhankelijk van de bouwkosten. Belt u voor meer informatie met de balie BWO via telefoonnummer 140592.
- Notaris- en kadasterkosten; deze kosten zijn afhankelijk van uw notaris keuze. Trip Advocaten & Notarissen heeft aangegeven als begeleidend notaris bij de loting een korting te geven op de standaard tarieven. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Trip Advocaten & Notarissen.

4 Praktische informatie voor de bouw

Energie neutraal bouwen

Als u als particulier gaat bouwen in Assen, komt u in aanmerking voor een gratis energieadvies ter waarde van €250,-. Dit energieadvies bestaat uit een advies over het ontwerp van de woning en begeleiding bij de prijsvorming van aannemer(s) en installateur(s). Met deze adviezen kunt u een flinke stap voorwaarts maken naar een energieneutrale woning. Het gratis energieadvies wordt u aangeboden door de gemeente Assen en kunt u aanvragen via 140592 of door een e-mail te sturen naar: info@assen.nl

Aansluiting op de riolering

De bouwer of eigenaar dient zelf zijn bouwwerk aan te sluiten. Dit onder toezicht en conform de eisen van de gemeente. Voor de aansluiting is een aansluitvergunning riolering nodig. Deze kunt u aanvragen via de balie BWO of via internet (www.assen.nl – zoek op onderwerp: – rioolaansluiting – aanvraagformulier aansluitvergunning riolering). Bij het formulier dient onder andere een situatieschets te worden gevoegd. Als de aanvraag volledig is, informeert de gemeente de bouwer of eigenaar over de plaats en de wijze van aansluiting. Over de aanvraag wordt binnen zes weken na indieningsdatum een besluit genomen.

Klachten riolering

Bij problemen (verstoppingen) dient eerst de erfscheidingsput te worden onderzocht en vrij gegraven. Zowel de uitvoering als eventuele kosten hiervan zijn voor de bewoner/eigenaar. Indien de verstopping zich aan de gemeentezijde van de erfscheidingsput bevindt, zal deze door de gemeente Assen worden verholpen (melding bij het meldpunt openbare ruimte van de gemeente Assen, telefoon 14 0592). NB Wanneer blijkt dat de verstopping aan de gemeentezijde is veroorzaakt door toedoen van de bewoner zelf (bijvoorbeeld door het wegspoelen van frituurvet), worden de kosten verhaald op de eigenaar van de aansluiting. Bevindt de verstopping zich aan de kavelzijde van de erfscheidingsput, dient de bewoner het probleem zelf op te lossen.

Bestreringen en afscheidingen (inrit)

Inritbanden en/of bestrating die door een (openbare) strook lopen en de toegang naar een garage of parkeergelegenheid op eigen terrein vormen, worden door en voor rekening van de gemeente aangebracht. Dit voor zover het de eerste bebouwing van een bouwterrein betreft. De gemeente zal de openbare ruimte aanpassen conform definitieve kaveldeling waarbij elke kavel een eigen oprit heeft. Aanpassingen van de definitieve situatie, dus na het woonrijp maken, worden weliswaar eveneens uitgevoerd door de gemeente, maar dan voor rekening van de bewoner/eigenaar. Inritten worden aangelegd conform het inrittenbeleid van de gemeente Assen. Bij de aanleg van de inrit dient rekening te worden gehouden met de hoogte van de toekomstige kantopsluiting van het aangrenzende wegdeel. Deze hoogte wijkt veelal af van de straathoogte in de bouwfase. Pas nadat de gemeente de kantopsluiting heeft geplaatst kan de inrit definitief worden aangebracht. De gemeente zal de particuliere bestrating niet herstraten.

Herstraatwerkzaamheden

Om de locatie woonrijp te maken, zullen herstraatwerkzaamheden worden uitgevoerd. Hierbij wordt getracht de overlast voor de bewoners tot een minimum te beperken. Het is echter onvermijdelijk dat de percelen korte tijd minder goed bereikbaar zijn. Het tijdstip van woonrijp maken is afhankelijk van de voortgang van de woningbouw.

Afscheidingen

Afscheidingsmuren, erfafscheidingen, en dergelijke dienen op de eigen kavel te worden geplaatst. Dit geldt eveneens voor de onderliggende fundering. Bij muren die zich op de kavelgrens bevinden betekent dit dat de fundering éénzijdig gefundeerd is.



Tuinen (ontwatering)

Bij de aanleg van de tuin dient met het volgende rekening te worden gehouden:

- de hoogte van de kantopsluitingen van het aanliggende wegdeel
- de aarde mag niet in de goot en kolk terechtkomen
- ophoging van het bouwterrein vereist afstemming met naastliggende bouwterreinen
- de definitieve situatie mag geen overlast aan naastliggende bouwterreinen veroorzaken

De koper is zelf verantwoordelijk voor de waterhuishouding en de wering van grondwater in, onder en om het te realiseren bouwwerk op het gekochte. Koper draagt zelf zorg voor eventueel bouwtechnische en/of ontwateringmogelijkheden op het gekochte (bijvoorbeeld voldoende afschot en de aanleg van een drainagesysteem) en het beheer en onderhoud hiervan.

Door de gemeente worden tot op de perceelgrens voldoende voorzieningen aangebracht (riooluitleggers en/of afwateringssloot) om afvalwater en hemelwater doelmatig vanaf het gekochte te kunnen afvoeren. Bij de gemeente Assen is, voor zover aanwezig, informatie omtrent de bodemopbouw en grondwaterstanden in of in de directe omgeving van het gekochte in te zien. Met deze informatie kan koper/bouwer zelf beoordelen welk onderzoek en maatregelen op het perceel te treffen om het geschikt te maken voor de gewenste functie.

Sloten

Wanneer achter of naast het bouwterrein een afwateringsloot aanwezig is, vormt deze een onderdeel van het afwateringsstelsel en valt zodoende onder schouw van het waterschap. Bewoner/eigenaar dient deze sloot in goede staat te houden en het slootprofiel niet te veranderen. Tevens is het de verantwoordelijkheid van de bewoner/eigenaar de sloot, voor zover deze binnen de perceelgrens valt, minimaal één keer per jaar in een schouwbare staat dient te brengen. Het waterschap (of een andere overheidsinstantie) ziet hierop toe.

Rooilijnen

De sectie Landmeetkunde van de afdeling Realisatie bepaalt de rooilijn en het (advies bouw)peil van de te stichten opstallen. De uitzetting hiervan vindt plaats na een hiertoe ingediend verzoek door koper, architect of aannemer bij de balie BWO van de gemeente.

Nieuwe erfscheidingen

Nieuwe erfscheidingen worden aangegeven door middel van ijzeren buisjes. Deze mogen onder geen beding worden verplaatst danwel verwijderd. De kadastrale aanwijs van nieuwe grenzen zal in voorkomende gevallen door de gemeente geschieden. Reeds bestaande kadastrale grenzen worden niet aangegeven.



Verkoopbrochure

Bouwkavels Marsdijk

Openingstijden Balie Bouwen, Wonen en Ondernemen

maandag t/m vrijdag
8.30-12.30 uur (zonder afspraak)

maandag t/m donderdag
13.15-17.00 uur (op afspraak)

donderdag(avond)
17.00-19.00 uur (op afspraak)

Voor het maken van een afspraak,
belt u met ons algemene telefoonnummer

Gemeente Assen
Noordersingel 33

 www.assen.nl/marsdijk

 info@assen.nl

 14 0592



Gemeente Assen