

Verkoopbrochure

Bouwkavels Marsdijk

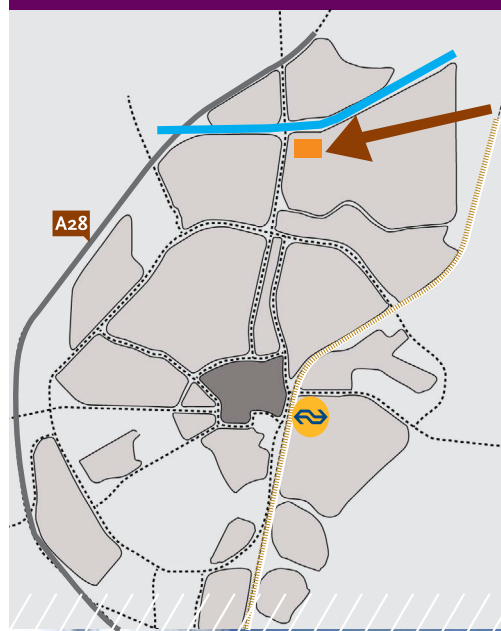
vrijstaande of 2/1 kap- woningen aan de Hoekbree



Gemeente Assen

Inhoud

1. Kavels & prijzen	3
2. Procedure uitgifte bouw kavels	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. Er zijn vijf (5) kavels voor vrijstaande woningen en vier (4) kavels voor twee-onder-1-kap-woningen.

Daarnaast komen nog twee blokken rijwoningen (max. drie verdiepingen hoog) tussen het Herepad en Peelo (fase 3). Het gebied richten we nader in door aanplanting van bomen, een groen 'brinkje' en verderop een brede groenzone met een vijver.

De Kavels zijn minimaal 343 m² (€ 85081,15) en maximaal 835 m² (€ 207.121,75) en variëren in breedte van 11 meter (2/1kap woning) tot 18 meter (vrijstaande woning).

De grootste kavels liggen aan de oostzijde van de Hoekbree. Parkeer auto's op de kavels. De te bouwen woning bestaat uit 1 tot 1,5 laag met een kap.

Kavelprijzen Hoekbree

KAVEL	OPPERVLAKTE	PRIJS INCL. BTW
1	835 m ²	€ 207.121,75
2	595 m ²	€ 147.589,75
3	531 m ²	€ 131.714,55
4	503 m ²	€ 124.769,15
5	509 m ²	€ 126.257,45
6	348 m ²	€ 86.321,40
7	346 m ²	€ 85.825,30
8	344 m ²	€ 85.329,20
9	343 m ²	€ 85.081,15

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

2 Procedure uitgifte kavels

Start verkoop en inschrijving

De verkoop van de bouw kavels in Marsdijk (Hoekbree) is gestart op 1 september 2016. De kavels werden door loting uitgegeven.

U kunt zich inschrijven voor een kavel waarbij u kunt kiezen voor een kavel voor een 1/2 kap-woning of een vrijstaande woning.

De eerste gegadigde voor een 2/1 kap-woning is de hoofdbouwer en de initiatiefnemer voor het bouwplan. Als de hoofdbouwer er niet in slaagt om met een medebouwer tot een bouwplan te komen, dan kan de hoofdbouwer het verzoek doen of de andere helft door een aannemer gekocht en bebouwd mag worden. De gemeente Assen bepaalt of zij daaraan meewerkt.

Reservering

Een reservering voor een kavel kunt u maken voor de duur van maximaal 5 maanden. De reservering gaat in op de 1e dag van de maand, na toewijzing van een kavel.

U ondertekent de reserverings- en optie overeenkomst en betaalt € 250,00 euro reserveringskosten. Deze maakt u binnen 5 werkdagen over op rekening nummer **NL28BNGH0285000497** ten name van de gemeente Assen, onder vermelding van 'reservering kavel + nummer Hoekbree'. Pas na ontvangst van de betaling is de reservering definitief. Als 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 neemt u een geldig legitimatiebewijs mee.

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). Als u de optievergoeding niet voor de in de overeenkomst genoemde datum betaalt, krijgt de gemeente Assen automatisch weer de vrije beschikking over de kavel.

Restitutie Optievergoeding

Voorbeeld: Stel u moet vanaf 1 oktober optie betalen. U betaalt dus voor de maanden oktober, november, december. Wanneer de overdracht van de kavel op 26 oktober plaatsvindt, dan zal de optievergoeding vanaf 26 oktober tot en met 31 december worden verrekend op de eindfactuur van de notaris.

De aankoop

Zodra u besluit om tot aankoop van de kavel over te gaan, stuurt u het formulier "Aangaan koopovereenkomst" op naar de balie Bouwen en Wonen van de gemeente Assen. Vervolgens krijgt u de koopovereenkomst in tweevoud toegestuurd. Deze overeenkomst ondertekent u 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. NB: Alleen het formulier 'aangaan koopovereenkomst' getekend terugsturen is niet voldoende om het betalen van de optievergoeding te voorkomen.

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 betaalt u, naast de koopsom van het bouwterrein, BTW. Het BTW-tarief bedraagt momenteel 21%.

3 Van bouwplan naar omgevingsvergunning

Naast datgene wat u moet regelen om tot aankoop van een bouwterrein over te gaan, is het nodig een omgevingsvergunning aan te vragen. Hieronder belichten we een aantal punten 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

Als u een 2/1 kap-kavel reserveert, is het noodzakelijk met een medebouwer tot een bouwplan te komen. Degene die als eerste heeft gereserveerd 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, dan is de medebouwer degene die moet afvallen. In dat geval bepaalt de gemeente Assen of de andere helft van het bouwplan voor rekening en risico door een aannemer gekocht en bebouwd mag worden.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan geven we aan welke eisen we in het bouwplan stellen aan 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.

Als u hierover meer informatie wenst, neem dan contact op met de balie Bouwen en Wonen van de gemeente Assen via telefoonnummer 140592 voor een afspraak tussen 8.30 en 16.30 uur. Ook kunt u appen naar 06 10329433. U kunt bij de balie Bouwen en Wonen ook informatie krijgen over bijvoorbeeld de winkelvoorzieningen in de wijk, de locatie van scholen en de inrichting van het openbare gebied.

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 gebruikt de commissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen de welstandscommissie) de beeldkwaliteitseisen als toetsingskader. De beeldkwaliteitseisen staan in het bestemmingsplan Hoekbree 2e en 3e fase. Deze kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.assen.nl/eenkavelkopen

De commissie ruimtelijke kwaliteit

Als uw concept-bouwplan klaar is en volgens u past in het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitseisen, dan laat u uw plan beoordelen door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor vraagt u een vooroverleg aan. Tijdens het vooroverleg toetst en beoordeelt de commissie uw plan aan het bestemmingsplan. Deze zelfstandig functionerende commissie, bestaande uit onder andere uit architecten, brengt advies uit aan de gemeente Assen.

Een vooroverlegformulier vindt u op onze website www.assen.nl. Wij brengen voor ieder te beoordelen plan leges in rekening. Als u later een formele aanvraag omgevingsvergunning indient die identiek is aan die in het vooroverleg, dan worden de leges verrekend. Bij meerdere vooroverleggen verrekenen wij slechts eenmalig het bedrag. 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.

Als 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 krijgen bij de balie Bouwen en Wonen van de gemeente.

Bodem- en sonderingsonderzoek

De gemeente Assen heeft voor 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. U bent zelf verantwoordelijk dit te laten doen door een bedrijf dat is gespecialiseerd in het verrichten van een dergelijk onderzoek.

Aandachtspunten

Als u een bouwterrein wilt kopen en uw bouwplan wil realiseren, houdt u dan met het volgende rekening:

- 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 commissie ruimtelijke kwaliteit 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 ook bijkomende kosten zijn, zoals:

- Aansluitkosten; meer informatie over de aansluitkosten voor water, gas, elektra, kabel en telecommunicatie kunt u terugvinden op www.aansluitingen.nl
- Bouwleges; de leges van de omgevingsvergunning zijn afhankelijk van de bouwkosten. Bel voor meer informatie met de balie Bouwen en Wonen via telefoonnummer 140592.
- Notaris- en kadasterkosten; deze kosten zijn afhankelijk van uw notaris keuze.

4 Praktische informatie voor de bouw

Energie neutraal bouwen

Als u als particulier gaat bouwen in Assen, komt u in aanmerking voor een 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 energie neutrale woning. Het energieadvies biedt de gemeente Assen u aan en kunt u aanvragen via 14 0592 of door een e-mail te sturen naar info@assen.nl

Aansluiting op de riolering

Als bouwer of eigenaar sluit u zelf uw woning aan op de riolering. Dit onder toezicht en conform de eisen van de gemeente. Voor de aansluiting is een aansluitvergunning riolering nodig. Deze vraagt u aan via de balie Bouwen en Wonen of www.assen.nl – zoek op onderwerp: – rioolaansluiting – aanvraagformulier aansluitvergunning riolering. Bij het formulier voegt u onder andere een situatieschets toe. Als de aanvraag volledig is, informeert de gemeente de bouwer of eigenaar over de plaats en de wijze van aansluiting. Over de aanvraag krijgt u binnen zes weken na indieningsdatum een besluit.

Klachten riolering

Bij problemen (verstoppingen) wordt eerst de erfscheidingsput onderzocht en vrij gegraven. Zowel de uitvoering als eventuele kosten hiervan zijn voor de bewoner/eigenaar. Als 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), dan verhalen wij deze kosten op de eigenaar van de aansluiting. Bevindt de verstopping zich aan de kavelzijde van de erfscheidingsput, dan is de bewoner verantwoordelijk het probleem 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 bouwing van een bouwterrein betreft. De gemeente past de openbare ruimte aan overeenkomstig de definitieve kaveldeling waarbij elke kavel een eigen oprit heeft. Aanpassingen van de definitieve situatie, dus na het woonrijp maken, worden weliswaar ook uitgevoerd door de gemeente, maar dan voor rekening van de bewoner/eigenaar. Inritten worden aangelegd overeenkomstig het inrittenbeleid van de gemeente Assen. Bij de aanleg van de inrit is het van belang rekening te houden 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, worden herstraatwerkzaamheden uitgevoerd. Hierbij proberen we 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 plaatst u op de eigen kavel. Dit geldt ook 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 houdt u met het volgende rekening:

- 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 de te realiseren woning 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. De gemeente brengt tot op de perceelgrens voldoende voorzieningen aan (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 afwateringssloot aanwezig is, vormt deze een onderdeel van het afwateringsstelsel en valt zodoende onder schouw van het waterschap. Bewoner/eigenaar is verantwoordelijk deze sloot in goede staat te houden en het slootprofiel niet te veranderen. Ook 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 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 Bouwen en Wonen van de gemeente.

Nieuwe erfsccheidingen

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

Verkoopbrochure

Bouwkavels Marsdijk (Hoekbree)

Openingstijden Balie Bouwen en onen

maandag t/m vrijdag

8.30 - 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
14 0592 of app naar 06 10329433

Gemeente Assen

Noordersingel 33

 www.assen.nl

 info@assen.nl

 14 0592



Gemeente Assen