

HASSELT OM DE WEEDE DE WEEDE HOVEN

Om de
Weede

UITGIFTE **18** BOUWKAVELS

12 KAVELS VOOR EEN
VRIJSTAANDE WONING

6 KAVELS VOOR EEN
TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING



INHOUD

- 3 Wonen in Hasselt
- 4 De Weede Hoven
- 5 Kaveluitgifte
- 6 Bouwmogelijkheden - vier deelgebieden
- 7 Bouwmogelijkheden - bestemmingsplan
- 8 Bouwmogelijkheden - beeldkwaliteitsplan
- 10 Silhouet stadsrand
- 12 In 8 stappen naar uw eigen woning
- 13 Uitgifteprocedure in vogelvlucht
- 14 Oplevering kavels en openbare ruimte
- 16 Duurzaamheid
- 18 Grondprijzen
- 19 Wat kost bouwen



ONTWIKKELINGSRICHTING VAN HASSELT OM DE WEEDE

ROOD OMRAND FASE 1B-ZUID DE WEEDE HOVEN

Wonen in Hasselt

Aan de oostzijde van Hasselt ligt de ruime nieuwe woonwijk 'Om de Weede'. Een gemoedelijke woonomgeving omgeven door landelijk groen, water, weide en vogels. Grenzend aan het natuur-, vaar- en recreatiegebied van de Kop van Overijssel. Dichtbij de A28 en op 15 minuten rijafstand van Zwolle, Kampen en Meppel. Wonen in Hasselt Om de Weede is landelijk wonen naast de stad!

Fase 1A van Hasselt Om de Weede is nagenoeg voltooid. Tijd om verder te gaan met fase 1B-Zuid (de Weede Hoven). Na realisatie van dit plan, wordt het gebied aan de andere kant van de Weede ontwikkeld voor woningbouw (fases 1B-Midden en 1B-Noord).

1B ZUID DE WEEDE HOVEN





De Weede Hoven

In De Weede Hoven kunnen circa 60 woningen worden gebouwd in een mix van woningtypes: vrijstaande, twee-onder-een-kap, rij- en levensloopbestendige woningen.

Vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen worden zowel particulier als projectmatig ontwikkeld. De rij- en levensloopbestendige woningen worden projectmatig ontwikkeld.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE WEEDE HOVEN



**1B ZUID
DE WEEDE
HOVEN**

De Weede Hoven heeft aan de noordzijde ruime woonvelden met vrije sectorkavels. Particulieren kunnen daar vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen bouwen. Aan de zuidzijde worden autovrije groene woonhoven gerealiseerd met voornamelijk projectmatige woningbouw. Aan de randen van De Weede Hoven zijn de woningen gericht op het omliggende landschap.

OPENBAAR GROEN

Het (openbaar) groen speelt een belangrijke rol in de Weede Hoven. De beplanting is kleurrijk en divers. Dit geeft door het jaar heen een afwisselend beeld. Aan de noordzijde van de Weede Hoven komt een natuurlijke speelplek in het groen, met aan het water een zitplek. Alle vrije sector kavels krijgen een beukenhaag aan de voorzijde. Bij de kavels die grenzen aan het openbaar gebied planten we ook een beukenhaag aan de zijkant van het perceel.

Voor de Weede Hoven is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Deze documenten zijn te downloaden via:

www.zwartewaterland.nl/deweedehoven

KAVELUITGIFTE

De gemeente brengt **18 kavels** voor particuliere ontwikkeling in verkoop.

-  **12 KAVELS** voor een vrijstaande woning
-  **6 KAVELS** voor een twee-onder-een-kapwoning



KAVELS VOOR VRIJSTAANDE EN TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN DIE VERKOCHT WORDEN



Bouwmogelijkheden

Vier deelgebieden

Het bouwplan van uw woning toetsen wij aan het bestemmingsplan Hasselt Om de Weede fase 1B Zuid en aan het beeldkwaliteitsplan.

Er zijn vier deelgebieden. Per deelgebied gelden (deels) verschillende randvoorwaarden. Deze worden beschreven in het kavelpaspoort voor het betreffende gebied. Hierin staan de relevante onderdelen omschreven per deelgebied, waaronder het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Het is de basis voor de ontwikkeling van bouwplannen binnen het betreffende deelgebied.

ENTREE DE WEEDE HOVEN

GEZICHT NAAR DE WEEDE

DE WEEDE VELDEN

BELEVING STADSRAND

Deze brochure geeft een samenvatting van de meest relevante randvoorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan die gelden voor de vrije sector kavels.

BESTEMMINGSPLAN HASSELT OM DE WEEDE FASE 1B ZUID

Hieronder staan de belangrijkste regels van het bestemmingsplan. Raadpleeg voor meer informatie de regels van het bestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl [zoeken op Hasselt Om de Weede fase 1B Zuid].

WONINGEN

Alle kavels hebben de bestemming Wonen.

Voor alle woningen geldt een maximum goot- en bouwhoogte. De goothoogte varieert. In het gebied 'Beleving stadsrand' is dit maximaal 4 meter en in het gebied 'Gezicht naar de Weede' 6 meter. In het gebied 'de Weede Velden' is de regeling ruimer. Met een maximale goothoogte van 10 meter kunt u hier bijvoorbeeld ook een woning met een lessenaarskap bouwen. De maximale bouwhoogte varieert van 11 tot 13 meter.

Een aantal woningen heeft een bouwvlak waarbinnen de woning moet worden gebouwd. In de Weede Velden is dat niet het geval, daar geldt wel als voorwaarde dat de woning aan beide zijden 3 meter afstand moet hebben van de perceelgrens. Voor alle woningen geldt, dat er een zone (meestal alleen de voortuin) is bestemd als tuin. In deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van een erker.

Een beroep of (bij afwijking van het bestemmingsplan) een bedrijf aan huis is mogelijk, bijvoorbeeld op dienstverlenend gebied (administratief, juridisch, medisch of therapeutisch vlak). Belangrijke voorwaarde hiervoor is dat de omvang beperkt is (maximaal 1/3 van het vloeroppervlak van hoofd- en bijgebouwen en maximaal 100 m²) en de woonfunctie behouden blijft. Extra benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.

AANBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

Bij de woningen is het mogelijk om aan- en bijgebouwen te bouwen. De maximale oppervlakte bedraagt 70 m², mits er niet meer dan 50% van het perceel wordt bebouwd. In het bestemmingsplan worden de regels beschreven voor de maximale goot- en bouwhoogtes.





BEELDKWALITEITSPLAN

Een beeldkwaliteitsplan is een leidraad voor de te realiseren bebouwing. Het beschrijft een aantal kenmerken van de woningen, zoals kleur en materiaal, al dan niet verplichte nokrichtingen en architectonische accenten. Het beeldkwaliteitsplan is geen strak keurslijf. Wel streven we naar eenheid in stijl en beeld in het plangebied, zodat een aantrekkelijk woongebied wordt gerealiseerd.

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

GEVELS

Voor alle woningen die in de Weede Hoven worden gebouwd, geldt dat de gevels worden uitgevoerd in een terracotta kleurige baksteen, waarbij accenten mogelijk zijn van wit en hout.

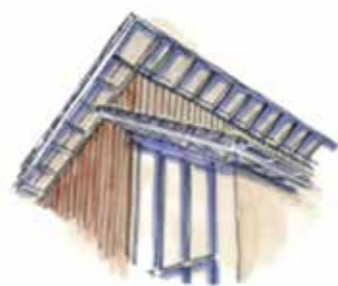
DAK

De daken moeten zorgvuldig worden vormgegeven, bijvoorbeeld met ruime overstekken of juist opgenomen in het volume (zonder overstekken) en daarmee onderdeel van de architectuur. Uitgangspunt voor alle woningen is de toepassing van keramische dakpannen in de kleur antraciet. Bij het gebruik van zonnepanelen is het belangrijk dat de zonnepanelen op het dak aaneengesloten zijn. Een andere mogelijkheid is om de zonnepanelen onderdeel van de architectuur te laten zijn.

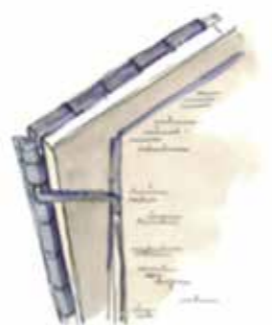
Een uitzondering voor het gebruik van keramische dakpannen geldt voor twee woningen:

- » Wolweversgilde 5 > die de toekomstige brug over de Weede markeert;
- » Wolweversgilde 29 > die de kop aan de Weede en de stadsrand markeert.

Bij deze woningen is een afwijkend materiaal voor het dak toegestaan (bv. riet of sedum passend bij de architectonische uitwerking van de woning).

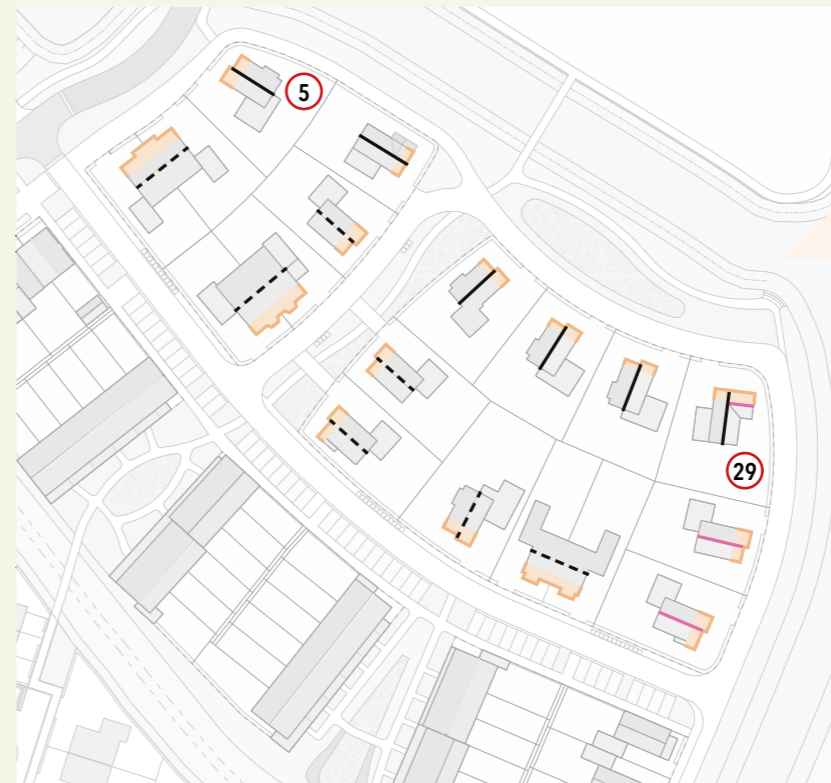


INSPIRATIE DAKRAND



NOKRICHTINGEN EN GEVEL ORIËNTATIE

Voor de woningen aan de randen van Weede Hoven geldt een verplichte nokrichting. In de Weede Velden is de nokrichting vrij. Voor alle woningen geldt dat de voorgevel van de woningen zich moet richten op het openbaar gebied. Dit betekent dat de voorgevel voldoende gevelopeningen zoals ramen bevat.



NOKRICHTINGEN EN GEVEL ORIËNTATIE

- VERPLICHTE NOKRICHTING
- VERPLICHTE NOKRICHTING, ONDERDEEL VAN DE STADSRAND
- - - VRIJE NOKRICHTING
- VOORGEVEL ORIËNTATIE

ARCHITECTONISCHE ACCENTEN

- ★ GEVEL MET BEELDBEPALEND RUIMTELIJK ACCENT
Afwijkend materiaal voor het dak toegestaan, passend bij de architectonische uitwerking van de woning
- ★ GEVEL MET BEELDBEPALEND RUIMTELIJK ACCENT
- GEVEL MET ONDERGESCHIKT RUIMTELIJK ACCENT
Uitbouw, erker, dakopbouw e.d.
- ▲ GEVEL MET ENTREE

ARCHITECTONISCHE ACCENTEN

Voor een aantal woningen, zoals weergegeven op deze kaart, is een architectonisch accent vereist.

Drie woningen grenzen met zowel de voorgevel als een zijgevel aan het openbaar gebied. Voor deze woningen geldt dat de uitstraling van de zijgevel voor het straatbeeld net zo belangrijk is als van de voorgevel. Deze kavels zijn daarom voorzien van de aanduiding 'ruimtelijk beeldbepalend accent'. Afhankelijk van de door u gekozen bouwstijl, kan dit op verschillende manieren worden uitgewerkt. Dit kan bijvoorbeeld met een uitbouw over meerdere verdiepingen in samenhang met de kap of een uitbouw met openslaande deuren met een balkon op de verdieping en uitgevoerd in een ander materiaal en/of andere kleur.

Een aantal woningen heeft een ondergeschikt ruimtelijk accent. U kunt hierbij denken aan een erker of uitbouw. Tenslotte is voor een tweetal twee-onder-een-kapwoningen de gevel waarin de entree moet worden gerealiseerd aangegeven.



SILHOUET STADSRAND VAN DE WEEDE HOVEN





In 8 stappen naar uw eigen woning

Heeft u al ideeën voor een woning naar eigen ontwerp? Hieronder leest u hoe u in acht stappen van oriëntatie op een kavel naar de start van de bouw gaat.

STAP 1: ORIËNTATIE

In de periode tussen de informatiebijkomst en de start van de inschrijving in september 2019, heeft u tijd om zich te oriënteren op uw wensen en mogelijkheden. Deze brochure en de kavelpaspoorten helpen u daarbij.

STAP 2: INSCHRIJVING

De verkoop start op donderdag 5 september 2019. U kunt zich vanaf dat moment gedurende vier weken inschrijven voor een kavel in de Weede Hoven. Op donderdag 3 oktober 2019 om 10.00 uur sluit de inschrijftermijn. Het inschrijfformulier is vanaf 5 september 2019 te downloaden via www.zwartewaterland.nl/deweedehoven en verkrijgbaar bij de receptie van het gemeentehuis. Deze kunt u versturen naar of inleveren op het gemeentehuis in Hasselt, Telvorenstraat 2 ter attentie van mevrouw G. van Dalfsen.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- » U kunt alleen inschrijven als u 18 jaar of ouder bent en als u de kavel zelf wilt bewonen.
- » Er mag maximaal één formulier per toekomstig huishouden ingeleverd worden.
- » Voor een kavel voor een twee-onder-één-kapwoning, kunt u zich alleen met een medebouwer inschrijven.
- » Als u in contact wilt komen met een medebouwer kunt u zich opgeven voor de lijst van zoekenden. U kunt dan zelf contact zoeken met een medebouwer. Voor de zoekenden op de lijst organiseren wij ook een avond waarop u via een speeddate met elkaar in gesprek kunt gaan.
- » Inschrijven kost € 500,00. Het inschrijfgeld moet uiterlijk op donderdag 3 oktober 2019 vóór 10.00 uur zijn bijgeschreven op bankrekeningnummer NL91 BNGH 028.50.92.871 t.n.v. gemeente Zwartewaterland o.v.v. Inschrijfgeld De Weede Hoven.

Uw inschrijving wordt niet in behandeling genomen als u niet aan de voorwaarden voldoet, het formulier niet correct is ingevuld of te laat is ingeleverd.

STAP 3: KAVELTOEWIJZING

De verdeling en toewijzing van de kavels gaat via een loting.

- » Tijdens de loting maakt u, als u aan de beurt bent, een keuze voor een specifieke kavel.
- » Als de door u gewenste kavel(s) al is (zijn) vergeven, kunt u voor één van deze kavels op een reservelijst komen. U ontvangt dan uw inschrijfgeld retour.

De kaveltoewijzing vindt plaats op woensdag 9 oktober 2019 om 19.00 uur door notaris de heer Tjeenk Willink. Dit gebeurt volgens de uitgiftevoorwaarden en het lotingsreglement. Via www.zwartewaterland.nl/deweedehoven kunt u de volledige tekst van de 'uitgiftevoorwaarden en lotingsreglement kavels particuliere ontwikkeling' bekijken.

STAP 4: TEKENEN KOOPVEREENKOMST

Als u een kavel toegewezen krijgt, ontvangt u na de loting een toewijzingsbrief en de koopovereenkomst. De algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouw van de gemeente Zwartewaterland zijn op de koop van toepassing. Deze zijn in te zien op www.zwartewaterland.nl/deweedehoven. De koopovereenkomst moet u binnen 12 weken na verzending van de toewijzingsbrief voor akkoord ondertekenen en bij de gemeente inleveren. Deze periode is ruim, zodat u voldoende tijd heeft om in deze periode een (goedgekeurd) bouwplan te ontwikkelen. Wanneer u de koopovereenkomst voor akkoord heeft ondertekend en wij deze tijd hebben ontvangen, wordt deze ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Na goedkeuring ontvangt u een wederzijds getekend exemplaar van de koopovereenkomst. Wanneer u niet op de aangeboden koopovereenkomst wenst in te gaan, laat u ons dit schriftelijk zo snel mogelijk (uiterlijk binnen 12 weken) weten. Reageert u niet binnen 12 weken, dan komt het aanbod te vervallen. In beide gevallen is de gemeente dan vrij om de kavel voor een derde te reserveren. Het inschrijfgeld wordt geretourneerd als de akte is gepasseerd. Gaat u niet in op de aangeboden koopovereenkomst dan komt uw recht op retournering van het inschrijfgeld te vervallen.

STAP 5: MAKEN VAN EEN BOUWPLAN

Nadat u een kavel toegewezen heeft gekregen, kunt u aan de slag met de ontwikkeling van een bouwplan. Het bouwplan heeft u nodig voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw (zie stap 6). Het is belangrijk dat u bij het maken van het plan de bebouwingsrichtlijnen volgt (zie kavelpaspoorten). U maakt achtereenvolgens een schetsontwerp/voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Wij adviseren u om binnen 6 weken na toewijzing van de kavel een schetsontwerp / voorlopig ontwerp aan de gemeente voor te leggen.

Schetsontwerp / voorlopig ontwerp

Op basis van de randvoorwaarden en uw wensen maakt u samen met een architect of aannemer een schetsontwerp. Dit ontwerp geeft een eerste indruk van de situering, de stijl en de indeling van de woning en het erf. Het bestaat onder andere uit redelijk gedetailleerde gevelaanzichten. Ook worden de belangrijkste materialen en kleuren aangeduid.

Staat alles op papier, dan legt u uw plannen voor in een vooroverleg van de gemeente. Zo kunt u in een vroeg stadium advies krijgen over uw bouwplan en voorkomt u dat u kosten maakt voor een woningontwerp dat niet acceptabel is. Een vooroverleg is gratis. U kunt hiervoor een afspraak maken via het team Vergunningverlening, telefoonnummer 14038.

Definitief ontwerp

Op basis van het advies en principeoordeel, kunt u het bouwplan uitwerken naar een definitief ontwerp. Bij een definitief ontwerp is alles in detail vastgelegd, zodat het geschikt is om te dienen als basis voor de bouwaanvraag. De gemeente beoordeelt het definitief ontwerp. Als dat akkoord is, kunt u een omgevingsvergunning aanvragen.

STAP 6: AANVRAGEN OMGEVINGSVERGUNNING

Wij adviseren u om een omgevingsvergunning zo snel mogelijk nadat uw definitief ontwerp is goedgekeurd aan te vragen. Hiervoor geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet maakt het mogelijk om met één vergunning meerdere vergunningen tegelijk aan te vragen, bijvoorbeeld voor het bouwen en/of voor het maken van een uitweg. De medewerkers van het team Vergunningverlening kunnen u meer over de Wabo vertellen. Voor de aansluiting op de riolering heeft u een aparte vergunning nodig. U moet de omgevingsvergunning online aanvragen op www.omgevingsloket.nl. Met de aanvraag stuurt u ook uw bouwplan mee. Dit zijn de tekeningen van het huis en de inrichting van de kavel. De gemeente beoordeelt uw bouwplan inhoudelijk en toetst deze aan de wettelijke voorschriften. Als alles akkoord is, krijgt u de vergunning.

STAP 7: GRONDOVERDRACHT

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft u 3 maanden de tijd om de kavel af te nemen (notariële overdracht). Als de overdracht niet binnen deze termijn plaatsvindt, wordt 3% rente gerekend over het aankoopbedrag. Dit is wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW op jaarbasis, exclusief omzetbelasting. Deze rente is niet aftrekbaar van uw inkomstenbelasting. U maakt zelf een afspraak met de notaris voor de grondoverdracht (akte van levering). De keuze van notaris is vrij.

Uiterlijk op de datum van de grondoverdracht dient u de koopsom te voldoen. Zodra de grondoverdracht heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de woningbouwkavel. Na de overdracht wordt het inschrijfgeld zo spoedig mogelijk aan u geretourneerd.

STAP 8: START BOUW

Binnen een jaar na de grondoverdracht moet u starten met de bouw van uw woning.



UITGIFTEPROCEDURE IN VOGELVLUCHT

INFORMATIEAVOND	-----	25 juni 2019
START INSCHRIJVING	-----	Donderdag 5 september 2019
EIND INSCHRIJVING	-----	Donderdag 3 oktober 2019 voor 10.00 uur
TOEWIJZING LOTING	-----	Woensdag 9 oktober 2019 19.00 uur
TEKENEN KOOPVEREENKOMST	-----	Binnen 12 weken na dagtekening aanbiedingsbrief
ONTWIKKELING BOUWPLAN	-----	Binnen 6 weken na toewijzing kavel
<i>schetsontwerp voorlopig ontwerp</i>		
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING	---	Binnen 6 weken na goedkeuring definitief ontwerp
GRONDOVERDRACHT	-----	Binnen 3 maanden na ondertekening koopovereenkomst
START BOUW	-----	Binnen een jaar na dagtekening bouwvergunning

Deze planning is onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingsplan.



Oplevering kavels en openbare ruimte



BOUWRIJP

De kavels worden bouwrijp opgeleverd.

Dit houdt het volgende in:

- » Eventuele opstallen, struiken, houtopstallen en funderingsresten hebben we van de kavels verwijderd. Ook zijn er geen kabels, leidingen of gevaarlijke stoffen aanwezig.
- » Het bestaande maaiveld is gefreesd en opgehoogd.
- » De hoofdleidingen van nutsvoorzieningen zijn door de nutsbedrijven aangelegd. Bij uw kavel regelt u zelf de aansluiting op de hoofdleidingen.
- » De bouwstraat is aangelegd.

De definitieve bestrating, de parkeerplaatsen, de verlichting en het groen worden aangelegd als alle woningen in de straat (of een aaneengesloten gedeelte van woningen) zijn opgeleverd.

BOUWVERKEER

Bij vrije kavels worden woningen vaak niet tegelijkertijd gebouwd. U kunt daarom mogelijk overlast van bouwactiviteiten en bouwverkeer ervaren. Natuurlijk proberen we die overlast zoveel mogelijk te beperken.

Wanneer de bouw van uw woning start, richt uw aannemer de bouwplaats in. U krijgt onder meer te maken met bouwverkeer, medewerkers die busjes parkeren en leveranciers die materialen aan- en afvoeren. Dit alles moet gebeuren op uw eigen kavel. Voor aanvullende afspraken kunt u voorafgaand aan de bouw contact opnemen met de gemeente.

WAAR MOET U REKENING MEE HOUDEN?

Riolering

- » Het is van groot belang dat het regenwater vanaf uw dak en perceel schoon in uw tuin, open water of in de wadi's terecht komt. Het regenwater van uw dak en perceel moet u daarom zichtbaar afvoeren boven de grond op de straat. Dit kan met een open molgoot (beton of klinkers).
- » Door het watersysteem in Om de Weede kan het grondwater soms stijgen. Het is daarom belangrijk om het regenwater (deels) op uw eigen terrein te bergen. Houd er rekening mee dat per vierkante meter dakoppervlak en terreinverharding minimaal 10 liter waterberging gerealiseerd wordt. Dit is voldoende om de standaard regenbuien op te vangen.
- » Vuilwater wordt aangesloten op het vuilwaterriool. Voor de aansluiting van het vuilwater op het vuilwaterriool, moet uw aannemer een vuilwaterafvoerleiding aanleggen tot de aansluiting op het gemeentelijk vuilwaterriool (uitlegger bruin). De riooluitleggers liggen gemiddeld op 80 cm onder het maaiveld.

Voor de locatie van de uitlegger neemt u contact op met de gemeente. De gemeente doet ook de controle. Om deze controle mogelijk te maken, moet de aanvrager minimaal 24 uur voor aansluiting contact opnemen met de buitendienst van de gemeente via telefoonnummer 14038.

Bodem

- » De bodem is milieuhygiënisch gezien geschikt voor de bouw van woningen. In Hasselt Om de Weede moet gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Dat betekent dat de overtollige grond binnen de wijk moet blijven. In eerste instantie kunt u de grond die vrijkomt uit het graven van de fundering over de eigen kavel verspreiden. Eventuele overtollige grond kunt u naar het gronddepot binnen Om de Weede afvoeren.
- » De gemeente adviseert om kruipruimteloos te bouwen omdat in dit gebied sprake is van een hoge grondwaterstand.
- » Wanneer u wel een woning met kruipruimte wilt bouwen, houdt de gemeente er rekening mee dat de grond die uit de kruipruimte wordt ontgraven, kan worden verwerkt op eigen erf.
- » U bent zelf verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van een sonderingsonderzoek op de kavel.

PARKEREN

- » Bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen geldt, dat u op uw eigen perceel (tenminste) twee parkeerplaatsen naast elkaar moet aanleggen en in stand moet houden.
- » Voor het maken van een in-/uitrit en voor de aansluiting op de riolering is een vergunning van de gemeente nodig.

DE TUIN

Om problemen met wateroverlast op uw perceel te voorkomen, adviseren wij u om uw kavel na de bouw goed door te spitten tot op de vaste zandlaag en indien nodig grondverbetering toe te passen of zandpalen te plaatsen. Dit zodat het hemelwater goed weg kan naar de ondergrond.

Verplichte beukenhaag en inrit

Om de wijk een mooi groen aanzicht te geven, planten wij bij de particuliere kavels, nadat de woning gereed is, op uw erf een beukenhaag aan de voorzijde en, indien van toepassing, aan de zijkant van uw kavel. Hiervoor moet u een strook van 50 cm van uw erf langs de perceelsgrens vrijhouden van beplanting en bebouwing. Aan de voorzijde wordt de haag ca 80 cm hoog, aan de zijkant 80-180 cm.

De haag wordt in principe in het plantseizoen (najaar) geplant. Het eerste jaar snoeit de gemeente de haag en worden dode planten vervangen. Het watergeven en onkruid vrijhouden is voor u als bewoner. Na het eerste jaar bent u verplicht de haag te onderhouden en in stand te houden.

Onderstaande tekening toont naast de locatie en hoogtes van de door de gemeente te planten beukenhagen ook de locatie van de oprit naar de woningen.

ERFAFSCHEIDING

 GROENE ERFAFSCHEIDING - MIN. H = 0,80 M

 GROENE ERFAFSCHEIDING - MIN. H = 1,80 M





Duurzaamheid

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert in een sneller tempo dan verwacht. Het weer wordt minder stabiel en kent extreme pieken en dalen. Soms gaat het hard regenen en dan is het weer voor langere tijd droog. Heftige regenbuien kunnen leiden tot wateroverlast. Groen is belangrijk voor het afvoeren van water maar zorgt ook voor lagere temperaturen. In stedelijk gebied kan het door minder groen op hete dagen een paar graden warmer zijn.

De gemeente werkt aan klimaatadaptatieve maatregelen op wijkniveau, maar ook u kunt een bijdrage leveren. Zo kunt u bijvoorbeeld uw tuin zo groen mogelijk aanleggen en zo min mogelijk oppervlak verharden. Daarnaast is het advies in uw tuin een waterberging te creëren. Bovengronds afvoeren van regenwater vanaf uw perceel naar het openbaar gebied door middel van een open molgoot (beton of van bakstenen) is verplicht.

Met een energiezuinig en duurzaam huis bespaart u op woonkosten en houdt u rekening met de toekomst.



DUURZAAM

Uw nieuwe woning in De Weede Hoven kunt u naar uw eigen smaak en wensen realiseren. U heeft de mogelijkheid om de woning zo energiezuinig, levensloopbestendig en duurzaam mogelijk te maken. Bij duurzaam bouwen houdt u rekening met mens, dier en milieu. Daarnaast zijn de woonkosten lager door onder andere een lagere energierekening.

In de Weede Hoven wordt geen gasleiding aangelegd. Uw nieuw te bouwen woning in de Weede Hoven wordt dan ook gasloos. Hiermee moet u rekening houden bij het ontwerp van uw woning.

GASLOOS

In Hasselt Om de Weede is het mogelijk om de woning te verwarmen met bijvoorbeeld een bodem- of luchtwarmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Koelen via uw bodemwarmtepomp is ook mogelijk. Zo bespaart u bijvoorbeeld op een airco. Wanneer u gebruik maakt van een bodemwisselaar is het volgende van belang:

- De exacte locatie moet bepaald worden door een installateur. Deze heeft de plicht de interferentie te checken, zodat de bodemwarmtewisselaars elkaar niet negatief beïnvloeden;
- De afstanden tussen de verschillende bodemwarmtewisselaars moet in ieder geval tussen de 5 en 10 meter liggen.

LEVENSLLOOPBESTENDIG

Naast zuinig en verstandig omgaan met energie en materialen kan een woning ook op andere manieren duurzaam zijn. Denk bijvoorbeeld aan een levensloopbestendig ontwerp. Is de woning makkelijk uit te breiden met bijvoorbeeld een slaap- en badkamer op de benedenverdieping? Met een energiezuinig en duurzaam huis bespaart u op woonkosten en houdt u rekening met de toekomst.



ADVIES

Hoe bouwt u een energiezuinige en duurzame woning? Daarbij helpen wij u met informatie over de nieuwe technieken. Via www.zwartewaterland.nl/deweedehoven kunt u de brochure "Wonen zonder aardgas" downloaden.

TIP

Steeds meer banken hebben 'groene hypotheek': hypotheek waarin duurzaamheidsmaatregelen in woningen worden meegefinancierd. Of ze bieden de mogelijkheid om extra te lenen voor investeringen in duurzame maatregelen. Dit kan variëren van € 5.000,- tot € 25.000,- per woning. Daarbij geldt soms ook nog een gunstiger rentetarieff. Daarnaast heeft u natuurlijk het voordeel van een lage(re) energierekening. Ten opzichte van een traditioneel gebouwde woning, zijn uw woonlasten dan al snel lager.



Grondprijzen

GRONDPRIJZEN DE WEDE HOVEN, KAVELS WOLWEVERSGILDE 2019*

KAVEL / ADRES	TYPE WONING	OPPERVL.	EXCL. BTW	INCL. BTW
Wolweversgilde 1	Twee-onder-een-kap	370	€ 94.350,00	€ 114.163,50
Wolweversgilde 3	Twee-onder-een-kap	397	€ 101.235,00	€ 122.494,35
Wolweversgilde 5	Vrijstaand	542	€ 143.630,00	€ 173.792,30
Wolweversgilde 7	Twee-onder-een-kap	391	€ 99.705,00	€ 120.643,05
Wolweversgilde 9	Twee-onder-een-kap	383	€ 97.665,00	€ 118.174,65
Wolweversgilde 11	Vrijstaand	441	€ 116.685,00	€ 141.406,65
Wolweversgilde 13	Vrijstaand	468	€ 124.020,00	€ 150.064,20
Wolweversgilde 15	Vrijstaand	482	€ 127.730,00	€ 154.553,30
Wolweversgilde 17	Vrijstaand	477	€ 126.405,00	€ 152.950,05
Wolweversgilde 19	Vrijstaand	685	€ 181.525,00	€ 219.645,25
Wolweversgilde 21	Twee-onder-een-kap	406	€ 103.530,00	€ 125.271,30
Wolweversgilde 23	Twee-onder-een-kap	421	€ 107.355,00	€ 129.899,55
Wolweversgilde 25	Vrijstaand	532	€ 140.980,00	€ 170.585,80
Wolweversgilde 27	Vrijstaand	488	€ 129.320,00	€ 156.477,20
Wolweversgilde 29	Vrijstaand	629	€ 166.685,00	€ 201.688,85
Wolweversgilde 31	Vrijstaand	541	€ 143.365,00	€ 173.471,65
Wolweversgilde 33	Vrijstaand	549	€ 145.485,00	€ 176.036,85
Wolweversgilde 35	Vrijstaand	545	€ 144.425,00	€ 174.754,25



De huisnummers zijn voorgenomen en daarmee voorlopig.

Bij verlening van de omgevingsvergunning wordt het huisnummer vastgesteld.

*De grondprijs is vast tot en met 31-12-2020.

Indien het notarieel transport plaatsvindt na 31-12-2020 wordt de grondprijs geïndexeerd.

WAT KOST BOUWEN

Met welke kosten moet u rekening houden?



Als hulpmiddel geven we u een overzicht van de kosten waarmee u onder andere rekening moet houden. Het overzicht is niet volledig, maar geeft wel een indruk.

Uw financieel adviseur, aannemer, notaris en de gemeente kunnen u hierover verder informeren.



HYPOTHEEKKOSTEN

- » U betaalt advieskosten voor financieel advies en bemiddeling.
- » Voor het afsluiten van een hypotheek en de verzekeringen betaalt u afsluitkosten.

NOTARISKOSTEN

- » Kosten van de akte(n) en kosten van de gronduitgifte zoals kadastraal recht, kosten inschrijvingsakte(n), en belastingen. Dit zijn de 'kosten koper'.

OVERBRUGGINGSKOSTEN

- » Een overbruggingskrediet is een lening om de periode te overbruggen waarin je een nieuw huis hebt gekocht, maar het oude huis nog niet is verkocht. De rente die u over het overbruggingskrediet betaalt, is doorgaans (maar niet altijd) iets hoger dan de rente over een 'normale' hypotheek.

GRONDPRIJS DIE U AAN DE GEMEENTE BETAALT

- » Grondkosten: koopsom van de bouwkaavel en btw.
- » Rentekosten: als u de leveringsakte later dan de in de koopovereenkomst genoemde periode van 3 maanden bij de notaris ondertekent betaalt u de gemeente tot het moment van levering 3% over de koopsom. Deze rente wordt belast met 21% btw.

INSCHRIJFKOSTEN BOUWKAVEL

- » Voor inschrijving is een bedrag vastgesteld van € 500,00. Dit bedrag wordt na de aktepassering zo spoedig mogelijk aan u terugbetaald. Als u besluit geen koopovereenkomst aan te gaan, vervalt het bedrag aan de gemeente. Bij uitloting krijgt u het bedrag terug.

LEGESKOSTEN

- » Legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning en eventueel bijkomende kosten (zoals ontheffings- en afwijkingsmogelijkheden).
- » In/uitrit vergunning. Deze vergunning is een onderdeel van de Omgevingsvergunning en kunt u gelijktijdig aanvragen met uw bouwvergunning.
- » Kosten voor de aansluiting op het riool worden opgenomen in de koopovereenkomst (tarief 2019 € 668,50, wordt in 2020 geïndexeerd).

KOSTEN ONTWERP WONING

- » Honorarium voor onder andere de architect, constructeur en installatie-adviseur.

BOUWKOSTEN

- » Aanneemsom en sonderingskosten.
- » Materiaal- en loonkosten.
- » Opslagen (algemene kosten, winst en risico, btw).
- » Stelposten, bv. sanitair en keuken.

TUINAANLEG

- » Evt. ontwerp.
- » Bestrating, bomen en planten.

KOSTENRAMING

- » Een globale kostenraming kunt u maken met behulp van www.watkostbouwen.nl



CONTACTGEGEVENS

Heeft u nog vragen over de verkoopprocedure of wilt u graag een toelichting? Neem dan contact op met de gemeente Zwartewaterland, Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt.

T 14 038 | info@zwartewaterland.nl | www.zwartewaterland.nl/deweedehoven

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.