

mei  
2022

Bouw uw eigen woning in  
**Broek Noord**  
**'Aan het Pad'**

Verkoopbrochure

[www.kavelsinhengelo.nl](http://www.kavelsinhengelo.nl)



Gemeente  
**Hengelo**

## Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 3
Kavelprijzen	pag. 4
Wegen en groen	pag. 5
Bouwrichtlijnen	pag. 6
Verbeelding (bestemmingsplan)	pag. 7
Optie en aankoop	pag. 9
Contact	pag. 10

# Inleiding

Wij zijn blij dat u interesse heeft voor Broek Noord. Deze brochure geeft u informatie die u kan helpen bij het maken van een keuze voor een kavel en de vervolgstappen. Zo informeren wij u over de grootte, prijs en bouw mogelijkheden van de kavels, maar ook over de stappen in de aankoop en de juridische voorwaarden.

Mocht u na het lezen van deze brochure, of misschien zelfs door het lezen ervan, vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met onze klantbegeleider. Wij wensen u veel wijsheid en plezier toe bij het maken van de keuzes voor de locatie en in het ontwerpproces van uw woning.

## Broek Aan het Pad: afronding van een woonwijk

De wijk Het Broek is ruim opgezet en heeft een moderne uitstraling. Het Broek karakteriseert zich door een groene omgeving in de directe nabijheid van het landelijk gebied. Wadi's, hagen, nieuw aangeplante boomgroepen en het mooie Broekpark.

Plan Broek Aan het Pad voorziet nog in een ontwikkeling van 84 nieuwe woningen tussen de Bijenkorf en de Duizendpoot. Er komt een mix van vrijstaande, half-vrijstaande en rijwoningen voor de koopsector. De meeste woningen zullen projectmatig door ontwikkelaar BPD worden gerealiseerd. Als gemeente kunnen wij langs de Duizendpoot 13 bouw kavels in vrij particulier opdrachtgeverschap uitgeven. Deze brochure richt zich op deze bouw kavels.



# Kavelprijzen

Kavelnummer	Oppervlakte	Koopsom
27	529	€ 264.037
28	528	€ 263.538
29	533	€ 266.034
53	472	€ 239.870
54	488	€ 239.144
55	493	€ 241.595
56	455	€ 225.726

Kavelnummer	Oppervlakte	Koopsom
78	469	€ 235.508
79	470	€ 236.011
80	471	€ 236.513
81	505	€ 255.113
83	612	€ 314.721
84	585	€ 300.836

Koopsom is incl. 21% BTW, excl. transactiekosten, prijspeil 2022.

De hierboven genoemde kavels zijn hieronder volgordeijk in bruin afgebeeld van links naar rechts.

Gemiddeld genomen zijn er bouwkavels met een diepte X breedte van: 16 X 30 m, 18 X 30 m en 20 X 30 m.



# Wegen en groen



## Identiteit van de buurt

De identiteit van de buurt wordt bepaald door vier elementen:

- De stedenbouwkundige opzet: waarbij er optimaal gebruik wordt gemaakt van de bijzondere vorm en maat van het gebied. Hierdoor ontstaat er een langgerekte autovrije en gevarieerde binnenwereld die de ruggengraat van de buurt is: het Tuinpad.
- De openbare ruimte: die weinig verharding heeft en landschappelijk, niet te aangeharkt zal worden vormgegeven: het wonen mét het landschap.
- De bebouwing: die samenhangend wordt ontworpen waarbij de natuurlijke uitstraling de boventoon voert en er wordt ingezet op de overgangen van binnen naar buiten met aan het tuinpad terrassen en veranda's.
- De mensen: die zich aangesproken voelen door de bovenstaande bijzondere ruimtelijke kwaliteiten en die de buurt gaan bewonen.

## Overgang openbaar-privé

Naast een grote variatie aan bouwvolumes en architectuur zorgt ook een verscheidenheid aan erfafscheidingen voor een

gemêleerd beeld in Broek Noord. Verschillende (groene) lage en hoge erfafscheidingen, maar ook bossages en veranda's dragen hier aan bij. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- De erfafscheidingen zijn overwegend groen;
- Voor woningen aan de Bijenkorf, Sprinkhaan en Duizendpoot is dit aan de voorzijde een [lage] haag. Wanneer de zijtuin grenst aan het openbaar gebied wordt tot halverwege de zijgevel een lage haag geplaatst die langs de achtertuin overgaat in een hogere, overwegend groene erfafscheiding;
- Erfafscheidingen van de zij- en achtertuinen die grenzen aan het openbaar gebied zijn overwegend groen. Dat kan in de vorm van een hoge haag en/of begroeid, transparant groenscherm;
- Bergingen die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden integraal meeontworpen met de erfafscheiding;
- De erfafscheiding van de 'blikvanger' in het binnengebied wordt meeontworpen met de architectuur van het hoofdgebouw en bijbehorende berging.

# Bouwrichtlijnen

U mag zelf een architect en bouwbedrijf kiezen. Er geldt wel een aantal architectonische voorschriften en bouwvoorwaarden die voortkomen uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Via de route van een vooroverleg worden schetsen in de optiefase getoetst aan deze twee plannen.

De opzet van de woningen is dat sprake is van vrijstaande woningen, die in de breedte langs de weg worden gebouwd, met hoofdzakelijk een zijtuin.

## De belangrijkste richtlijnen uit het bestemmingsplan zijn:

- Voorgevel op de gevellijn, 4 meter vanaf de voorzijde kavel
- Maximum bouwhoogte is 11 meter
- Minimum bouwhoogte is 9 meter
- Maximale goothoogte is 6 meter
- Maximale bouwdiepte voor hoofdgebouwen is 8 meter
- Maximaal 50 m<sup>2</sup> aan-/uitbouwen en bijgebouwen, bij kavels groter dan 500 m<sup>2</sup> is dit 75 m<sup>2</sup>.

## De belangrijkste richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan zijn:

- Zadeldak met overstekken
- Verbijzondering voorgevel door bv. erker, hoekraam of veranda
- Verbijzondering voor de koppen van de woningen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte
- Kavels langs de doorsteken naar "Het Tuinpad" plaatsen de opstelplek voor de auto uit het zicht
- Eén gevelmateriaal voor hoofdgebouw
- Geén metselwerk in lichtbruine aardetinten.
- Aan- en bijgebouwen uitvoeren in ander materiaal dan hoofdgebouw
- Groene erfafscheidingen, aan voorzijde lage haag aan zij- en achterkant bv. begroeid hekwerk.

## De belangrijkste verplichtingen in de koopovereenkomst zijn:

### Haag

De koper zorgt voor het aanbrengen van de hagen, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan binnen een jaar na ingebruikname van de woning.

Aan de voorzijde moet de stam op minimaal 30 cm uit de erf-grens op de private kavel worden geplant. Aan de zijkanten, en achterzijde grenzend aan openbare ruimte, is dit 40 cm.

Mensen mogen in plaats van een haag aan de zij- of achterzijde, ook een begroeid hekwerk plaatsen tegen de erf-grens (spelregels BKP). Voor gebouwde erfafscheidingen aan de openbare ruimte geldt een vergunningsplicht. In het contract wordt een instandhoudingsplicht opgenomen voor de erfafscheidingen uit het BKP

### Parkeren

Eén praktisch bruikbare parkeerplaats moet op eigen terrein worden ingericht en in stand worden gehouden. Aanbevolen wordt om er twee te realiseren op eigen terrein. Het gekozen aantal wordt contractueel vastgelegd.

### Uitwegvergunning

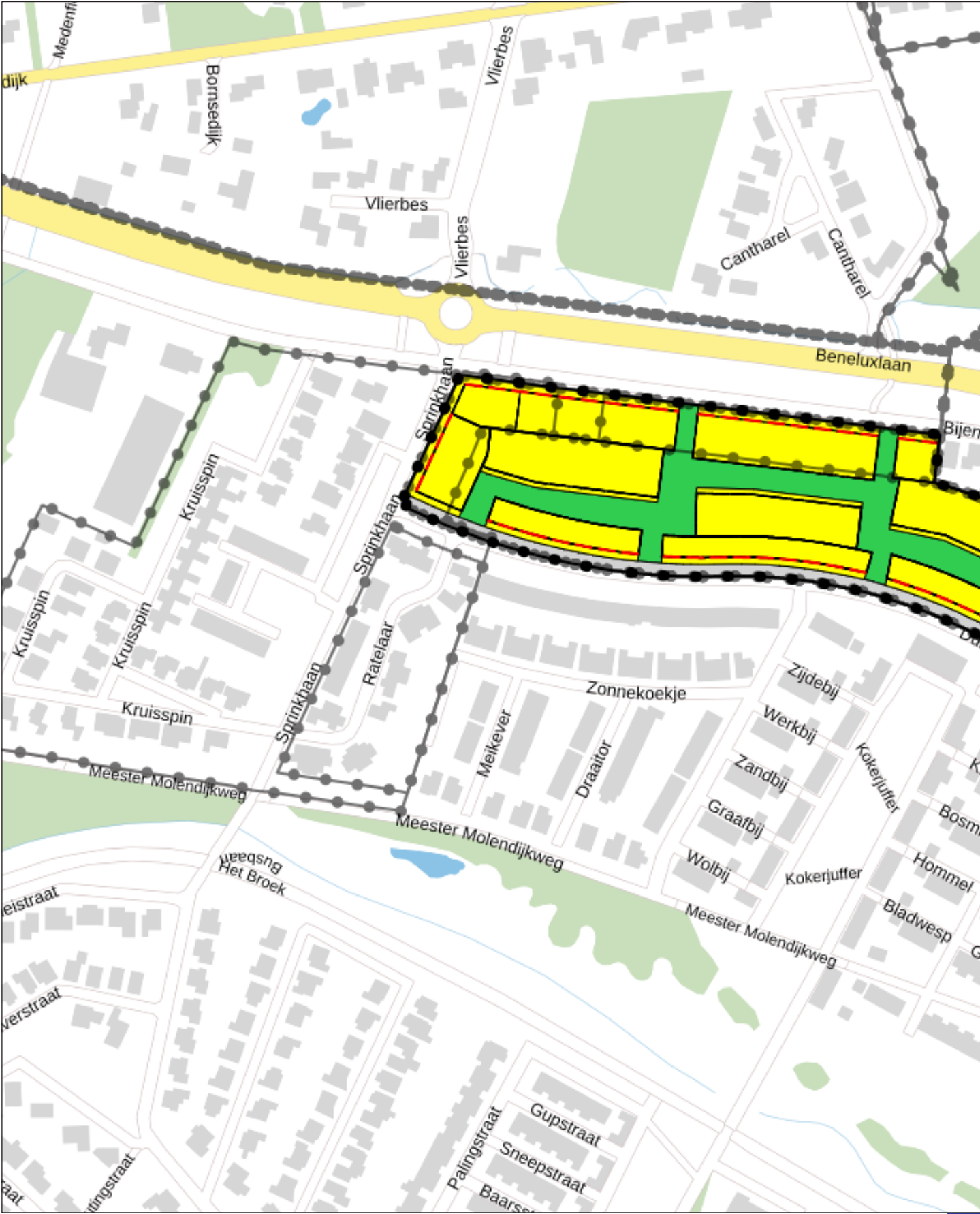
Standaard hebben uitwegen een breedte van 3,5 meter. Bij twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein is een uitwegvergunning mogelijk met extra breedte.

### Aansluiting Openbare ruimte

Vanwege de toekomstige inrichting van de straat en bijbehorende voorzieningen (groen, parkeren, lichtmasten etc.) kunnen er beperkingen zijn voor de positie van de uitweg. U kunt geen rechten ontleen aan de geschetste indeling van parkeervakken, bomen of lichtmasten op tekeningen die een beeld geven van de openbare ruimte. Dit kan nog wijzigen.

Het volledige bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor deze kavels vindt u op [www.kavelsinhengelo.nl](http://www.kavelsinhengelo.nl)

# Verbeelding (bestemmingsplankaart)





# Optie en aankoop

1. De kavels komen rond de zomer van 2022 in de verkoop. Dit zal gaan via een loting bij de notaris. Als u in aanmerking komt, dan ontvangt u na de loting eerst een reservering op de kavel. U weet dan op welk kavel u later een optie ontvangt.
2. De planning is dat het gebied vanaf september bouwrijp wordt gemaakt. De planning van de nutspartijen is dat zij week 45 starten met de uitvoering. Deze laatste planning is nog niet definitief. Het verstrekken van opties (het kooprecht) vindt plaats nadat de nutspartijen zijn begonnen met de uitvoering. Ook wordt dan uw inschrijfgeld geïncasseerd. Deze ontvangt u bij aktepassering van de bouwkaavel retour.
3. Voor de kavels die na deze loting nog vrij zijn of komen, geldt het principe van 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Alleen schriftelijke verzoeken worden in behandeling genomen. Als u geïnteresseerd bent in een kavel die al in optie is, kunt u hier als belangstellende achter geplaatst worden. Op onze website [www.kavelsinhengelo.nl](http://www.kavelsinhengelo.nl) kunt u precies zien wat de status is van de verschillende kavels.
4. Mensen die een optie kunnen krijgen, ontvangen de optieovereenkomst thuisgestuurd. Een optie is feitelijk een recht op aankoop van de bouwkaavel voor een bepaalde periode. De optie heeft een looptijd van 20 weken. Hierbij zijn de eerste 10 weken gratis en wordt over de daarop volgende 10 weken de wettelijke rente betaald (de rente vervalt bij aankoop van de kavel). In deze periode heeft u ruim de tijd om de mogelijkheden van uw kavel te onderzoeken. De optie is opzegbaar, u betaalt alleen rente over de gebruikte tweede optieperiode.
5. Binnen de optieperiode kunt u de koopovereenkomst opvragen voor ondertekening. De koopovereenkomst heeft een maximale looptijd van 9 maanden. Hierbij zijn de eerste 3 maanden gratis en wordt over de daarop volgende 6 maanden wettelijke rente betaald. U dient in deze 9 maanden over te gaan tot het passeren van de koopakte.

Houd onze website [www.kavelsinhengelo.nl](http://www.kavelsinhengelo.nl) in de gaten voor het laatste nieuws.



# Contact



Voor Broek aan het Pad kunt u contact opnemen met **Jesse Roorda**.

## **Wat kan ik voor u betekenen?**

Wij vinden het belangrijk dat u één aanspreekpunt hebt voor al uw vragen over Broek aan het Pad. Als geïnteresseerde of misschien als toekomstige bouwer hebt u waarschijnlijk veel vragen.

### **Hierbij kunt u denken aan:**

- Wat is de planning die de gemeente hanteert?
- Hoe is de kaveluitgifte precies geregeld?
- Wat mag ik precies bouwen?
- Hoe staat het met mijn bouwvergunning?

Voor deze en veel andere vragen kunt u bij ons terecht.

### **Hoe kunt u ons vinden?**

Tijdens kantooruren (8.30 tot 16.00 uur) telefonisch bereikbaar op het volgende telefoonnummer: 14 074.

Ook kunt u uw vragen stellen via [gemeente@hengelo.nl](mailto:gemeente@hengelo.nl) of bij ons langskomen. Belt u dan eerst voor een afspraak.

[www.kavelsinhengelo.nl](http://www.kavelsinhengelo.nl)



Gemeente  
**Hengelo**