

maart
2025

Bouw uw eigen woning aan de

Marskant

Verkoopbrochure
Stadswoningen

nieuw wonen twente
MAKELAARS

www.kavelsinhengelo.nl

Gemeente Hengelo

Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 3
Maatvoering en kavelprijzen	pag. 4
Nieuw Wonen Twente	pag. 5
Inrichtingsplan	pag. 6
Optie en aankoop	pag. 7
Bouwbegeleiding	pag. 8
Bouwrichtlijnen	pag. 9
Wat betekent het om aan elkaar te bouwen	pag. 11
Contact	pag. 12

Inleiding

Wij zijn blij dat u interesse heeft voor een kavel op Marskant. In deze brochure vindt u alle informatie die u nodig heeft bij het maken van een keuze voor een kavel aan de Marskant. Daarnaast worden de vervolgstappen beschreven. Belangrijke aspecten die aan bod komen zijn de prijs, de afmetingen van de kavel en punten waar u bij het bouwen rekening mee moet houden. Ook nemen we u mee in de verschillende stappen in de aankoopprocedure.

Mocht u na het lezen van deze brochure vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Nieuw Wonen Twente. Zij zijn uw eerste aanspreekpunt en kunnen u informeren en adviseren in de aankoop van een kavel en alles wat daarbij komt kijken.

Mocht er verdere belangstelling zijn dan verwijzen wij u door naar de klantenbegeleider van Marskant, Jolanda van Essen. Wij wensen u veel wijsheid en plezier toe bij het maken van de keuzes voor de locatie van uw mogelijk toekomstige woning en het ontwerpproces daarvan.

Marskant, wonen midden in de stad

Wie midden in de stad wil wonen, kan terecht in de nieuwe woonbuurt tussen de Helmerstraat en Marskant. Zowel op de plek van de Willemschool, de stadstuin én de parkeerplaats Marskant komen vrije bouwkavels.

De Berflobeek krijgt een prominente plek in het gebied. De groenstructuur met bomen langs de beek, wordt verder geoptimaliseerd en wordt voorzien van een aantrekkelijke wandelroute. Het profiel van de beek krijgt een natuurlijke uitstraling. Hierdoor krijgt de Marskant een aantrekkelijke woonlocatie.

Aan de Marskant is gekozen voor geschakelde woningen die aaneengesloten worden gebouwd en de sfeer van Stadswoningen oproepen. Aan de beekzijde worden Stadsvillas gerealiseerd. Dit zijn vrijstaande woningen met een ruimere opzet en worden in lijn met de beek geplaatst.

Stadswoningen, wonen aan de Marskant

Aan de Marskant komen Stadswoningen met een oriëntatie op de Marskant. Deze woningen hebben een gevarieerde en stadse uitstraling, waarbij de woningen wel familie van elkaar zijn, maar tegelijk onderling verschillen in bijvoorbeeld hoogte, breedte en detaillering in de gevel. Om het accent van de stadse woningen te accentueren wordt de begane grondverdieping verhoogd uitgevoerd. De hoekwoningen in deze wand krijgen een architectonisch accent en worden gezien als tweede voorgevel waarbij openingen in de vorm van ramen verplicht worden gesteld. De voordeur is in alle gevallen aan de Marskant.



De woningen worden aan achterzijde ontsloten via een ontsluitingsweg. Vanuit hier zijn er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf bereikbaar.

Maatvoering en kavelprijzen

De woningen aan de Marskant verschillen onderling in hoogte en breedte. Als koper ben je vrij om zelf de breedte voor de te realiseren woning te bepalen.

Hier zitten wel een paar randvoorwaarden aan.

1. Ten eerste moet het kavel minimaal 6 meter breed zijn. Dit zodat aan de achterkant 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden.
2. Verder is de maximale breedte vastgesteld op 8 meter.
3. Uiteindelijk moeten de beide blokken in zijn geheel worden verkocht. Als gemeente willen we geen rest-strookjes overhouden. Bij het vaststellen van de kavel-grenzen zullen we als gemeente dit altijd mee laten wegen.

De gekozen breedte bepaalt uiteindelijk het oppervlakte van de kavel en daarmee de kavelprijs. Hierbij wordt uitgegaan van €505 per m² (inclusief 21% BTW).



Nieuw Wonen Twente

Over Nieuw Wonen Twente

Het deskundig en professioneel adviseren en verkopen van nieuwbouw is een vak en als je dat vak uitmuntend wilt beheersen dan moet je je specialiseren. Het team van Nieuw Wonen Twente bestaat alléén uit specialisten: van marketeer tot backoffice en van ontwikkeladviseur tot nieuwbouwmakelaar. Kernwoorden voor ons team zijn enthousiasme, ervaring, een brede kennis, flexibiliteit, pro-actief, no-nonsens en veel gevoel voor marketing. Wij combineren de kracht van de lokale en regionale kennis met specifieke kennis van het nieuwbouwvak. En juist die combinatie zorgt dat wij je snel, onafhankelijk en vooral met open vizier, deskundig en professioneel van dienst kunnen zijn.

Voor de bouwkavels aan de Marskant in Hengelo zijn wij jouw eerste aanspreekpunt en kunnen wij vragen beantwoorden en je adviseren in het proces van aankoop. Daarnaast is het mogelijk via ons een vrijblijvende afspraak te plannen voor financieel advies en/of voor een vrijblijvend waardeadvies van de eigen woning.

Mocht je enthousiast zijn geworden en een optiegesprek willen plannen dan verwijzen wij je door naar de klantenbegeleiders van de gemeente Hengelo.

Nieuw Wonen Twente: de gebundelde kracht van **ten Hag Makelaarsgroep**, **Thoma Post Makelaars** en **Snelder Zijlstra Makelaars**.



Nieuw Wonen Twente
Tel: 085 – 273 23 77
info@nieuwwonentwente.nl

Inrichtingsplan



Optie en aankoop

1. Op onze website www.kavelsinhengelo.nl kunt u precies zien wat de status is van de verschillende kavels. Bij de kavels die vrij zijn, geldt het principe 'Wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Als u geïnteresseerd bent in een kavel die al in optie is, kunt u hier als belangstellende achter geplaatst worden.

2. Als u voor een optie in aanmerking komt, sturen wij u de optieovereenkomst toe. Deze optie heeft een looptijd van maximaal 30 weken. Deze totale looptijd is onderverdeeld in 3 termijnen van 10 weken. De eerste 10 weken zijn kosteloos. Over de tweede 10 weken wordt, bij terug gaaf van het kavel, 4% rente in rekening gebracht. Over de derde 10 weken wordt altijd 4% rente in rekening gebracht.

3. Na de optieperiode (of eerder als u hier om vraagt) krijgt u automatisch een koopovereenkomst toegestuurd. De koopovereenkomst heeft een maximale looptijd van 9 maanden. Hierbij zijn de eerste 3 maanden gratis en wordt over de daarop volgende 6 maanden 4% rente betaald. U dient in deze 9 maanden over te gaan tot het passeren van de koopakte.

4. Via de notaris laat u de akte passeren. Als alles in orde is en de papieren zijn getekend, staat de grond op uw naam. Gefeliciteerd! U bent de trotse eigenaar van een bouwkavel!



Nu begint het natuurlijk pas echt! Het ontwerp van uw huis moet verder uitgewerkt worden en de woning moet gebouwd worden. Let erop dat u de bouwvergunning binnen een half jaar na het passeren van de akte ingediend heeft. Twee jaar na aktepassering moet u in uw huis wonen.

Bouwbegeleiding

Wanneer u een optie neemt op één van de kavels voor het realiseren van een stadswoning bieden wij u de mogelijkheid van een gesprek te plannen met een van de adviseurs van USHI Kenniscentrum Bouwen in Enschede. Dit gesprek is bedoeld om u wegwijs te maken in het proces van particulier opdrachtgeverschap.

Tijdens dit eerste kennismakingsgesprek gaat u samen met een adviseur van USHI bespreken wat uw wensen zijn en wat er allemaal komt kijken bij het bouwen van een zelfstandige woning die onderdeel vormt van een rij. Ook biedt het gesprek ruimte om een inschattingsberekening te maken van de stichtingskosten.

Later in het proces kan er nog een tweede gesprek plaatsvinden. Dit kan alleen met u zijn of eventueel samen met uw toekomstige buren. Het doel van dit tweede gesprek is vooral om te voorkomen dat er problemen (op de eigendomsgrens) gaan ontstaan.

USHI Kenniscentrum Bouwen

"Adviesbureau USHI uit Enschede staat voor een persoonlijke benadering en onafhankelijk, deskundig advies. Als bouwbegeleider staat USHI naast de opdrachtgevers in het bouwproces om hen bij te staan in de gesprekken met architecten en aannemers. De bouwbegeleiders van USHI nemen werk uit handen en maken dat u zorgeloos kunt bouwen.

Onze andere diensten zijn bouwtoezicht, opleveringen, kostenbewaking, bouwtechnische keuringen en bouwkundig advies, meerjaren onderhoudsplannen, energie-indexberekeningen en duurzaamheidsadvies.

Kijk voor meer informatie op onze website: www.ushikenniscentrumbouwen.nl of volg ons op Facebook."

USHI
KENNISCENTRUM BOUWEN

Voorbeeld stichtingskostenberekening woonhuis

Woonhuis aan de Marskant, woonoppervlak 195 m², volume 623 m³.

Drie bouwlagen: begane grond 7,5 x 10 x 3,5 m¹, 1e en 2e verdieping 7,5 x 8 x 3 m¹	
Kosten kavel 202 m²	**€ 99.235**
Realisatiekosten (architect, constructeur, adviseurs, bouwbegeleiding, leges, aansluitkosten)	**€ 33.102**
Bouwkosten aannemer	**€ 413.025**
Kosten financiering (bemiddeling, renteverlies, dubbele lasten, notaris, kadaster)	**€ 7.000**
Overige kosten (keuken vloer- en wandafwerking, tuin- en terrasaanleg, parkeren, onvoorzien (sterk afhankelijk van persoonlijke wensen)	**€ 50.461**
Totale investering	**€ 603.264 incl. btw**

Kosten zijn indicatief en afhankelijk van ontwikkelingen in de markt, ontwerp en wensen van de opdrachtgever.



Lonnekerspoorlaan Stadsvilla Roombeek in Enschede



Gevelontwerp Marskant

Bouwrichtlijnen

U mag zelf een architect en/of bouwbedrijf kiezen. Bij voorkeur een geregistreerde architect. Er gelden in dit gebied een aantal architectonische en bouwtechnische voorschriften en voorwaarden. Die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.
Voor Marskant is een speciaal Q-team opgericht, dat de architectonische kwaliteit van de woningontwerpen aan de beeldkwaliteitseisen toetst en u kan adviseren. De adviezen van het Q-team zijn bindend voor het welstandsadvies.

De belangrijkste richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan zijn:

Langs de Marskant wordt het systeem van de bouwblokken opgepakt die in hoogte stapsgewijs aflopen vanaf het station naar de groene kop met de villa's. De centrumring vraagt in deze structuur om wandvorming, de woningen aan de Marskant zullen dan ook als groot volume in een duidelijke lijn staan. De individuele stadswoningen mogen onderling juist verschillend zijn in vormgeving.

Kavel
- Een kavel heeft 2 parkeerplaatsen (5,5 meter diepte) op eigen terrein. De parkeerplaatsen zijn uitsluitend bereikbaar via de ontsluitingsweg aan de achterzijde van de kavels.

Volume
- Het gebouw moet een totaalvolume hebben dat hoger is dan breed, of visueel zijn opgedeeld in deze verhouding met minimaal 3 bouwlagen.

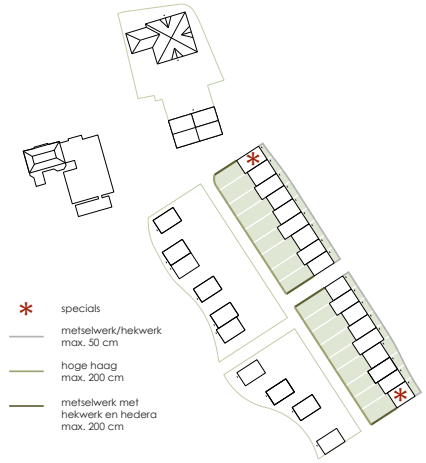
Gevel
- Hoofdentree bevindt zich in de voorgevel aan de Marskant.
- De gevels zijn pandsgewijs ontworpen.
- De voorgevel omvat de volledige kavelbreedte en staat in dezelfde lijn als de aangrenzende panden.
- Verbijzonderingen in de vorm van uitbouwen of loggia's zijn vanaf de eerste verdieping mogelijk en geldt een maximale uitkraging van 30% van het geveloppervlak met een maximale diepte van 70 cm.
- De gevels van de hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie, met zijn hoofdentree aan de zijde van de Marskant. Deze worden beiden in één architectuurstijl vormgegeven.
- De achtergevel heeft een relatie met de voorgevel.

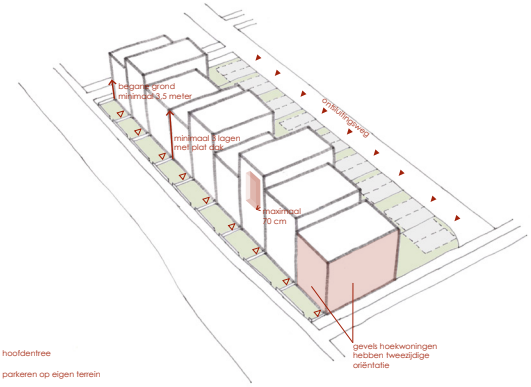
Kap
- De woningen zijn voorzien van een plat dak.

Materialisatie
- Metselwerk in rode tinten.
- Aan-, uit- of opbouwen moeten in de architectuurstijl worden opgenomen.

Specials
- De hoekwoningen worden benaderd als specials en markeren de overgang van de hoogbouw van het stationsgebied naar de stadswijken. De special aan de zuidzijde kent dan ook 4 bouwlagen tegenover 3 bouwlagen voor de special aan de noordzijde van het Stadsblok. Deze hoekwoningen hebben zowel een voorgevel als een zijgevel uitgevoerd als voorgevel en kenmerken zich door bijzondere elementen in deze zijgevels.

Erfafscheiding
- De erfafscheiding aan de voorzijde is maximaal 50 cm hoog en bestaat uit metselwerk of een hekwerk van metaal/staal passend bij de kleuren van de gevel. De erfafscheiding aan de achterzijde van de woningen worden op de erfgrens gesitueerd en mee ontworpen met de woningen.





Bouwrichtlijnen

De belangrijkste richtlijnen uit het bestemmingsplan zijn:

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. De voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat voor de plek waar de bouwgrens aan de zijde van de Marskant terugspringt (knik in de bouwgrens) geldt dat de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis geheel gebouwd dient te worden op en in het verlengde van de bouwgrens die op die plek het verst van de Marskant af ligt;
c. De diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 12 meter bedragen;
d. De breedte van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 6 meter;
e. De gemeenschappelijke tussenmuur dient op de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd; de beide zijgevels van de eindwoningen dienen op de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd;
f. De maximum bouwhoogte is 13 meter, met dien verstande dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' deze regel buiten toepassing blijft. Voor de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' geldt dat de bouwhoogte van de eindwoning maximaal 10 meter mag bedragen;
g. De bouwhoogte mag niet minder bedragen dan 9 meter, met dien verstande dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' deze regel buiten toepassing blijft. Voor de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' geldt dat de bouwhoogte van de eindwoning niet minder dan 11 meter mag bedragen;

Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. Aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. De gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel 50 m^2 bedragen;
   met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
d. De bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter;
e. De goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
f. De afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd;
g. Indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte behorende bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c. met 25 m^2 worden uitgebreid, mits het gebruik en de toegankelijkheid van de twee parkeerplaatsen op het eigen terrein hierdoor niet gehinderd worden (de twee parkeerplaatsen op eigen terrein mogen niet onbruikbaar worden).

Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken

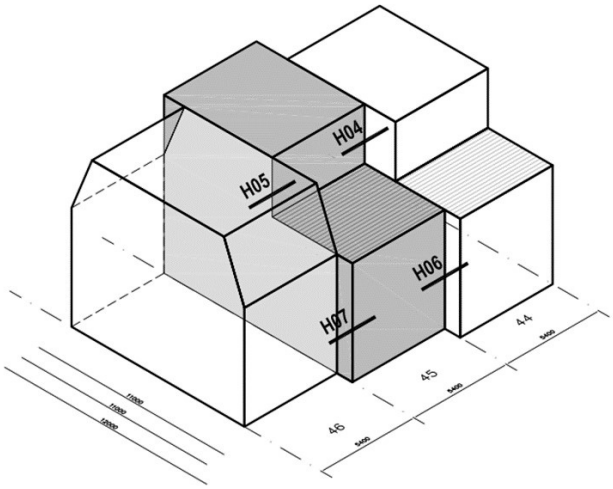
Onder bepaalde voorwaarden kunnen bijbehorende bouwwerken vergunningvrij worden gebouwd. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor meer informatiepunt kijk op de website van Informatiepunt leefomgeving (https://iplo.nl/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/bijbehorende-bouwwerken/

Het volledige bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor deze kavels vindt u op www.kavelsinhengelo.nl. Verder kunt u het bestemmingsplan ook terug vinden op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Wat betekent het om aan elkaar te bouwen?

Aansluitdetails

Als opdrachtgever van een zelfstandige woning in een rij krijg je te maken met aansluitdetails naar de buren. Aansluitdetails zijn de punten waar de ene woning de andere woning raakt.



Dat kunnen details zijn aan de achtergevel wanneer de ene woning langer wordt dan de andere of wanneer de ene woning een dakterras heeft en de andere woning niet. De ene woning kan hoger of lager worden dan de andere woning. In al die gevallen zul je met de aankomende buren moeten overleggen hoe om gegaan wordt met de erfgrens (wel of geen toestemming om daar overheen te bouwen) of wat de afwerking wordt van vooruitstekende of terugliggende gevels.



Wachtgevel

Omdat de woningen in een rij gebouwd worden en niet elke opdrachtgever tegelijk zal starten met de bouw kun je te maken krijgen met een zogenaamde wachtgevel. Dit is een tijdelijke gevel die aangebracht wordt wanneer de buren achterblijven en waarmee de woning tijdelijk waterdicht gemaakt en geïsoleerd wordt.



Vanuit de gemeente Hengelo krijgt elke opdrachtgever een gesprek aangeboden met een adviseur van USHI Kennis-centrum Bouwen om daarin de plannen, uitgangspunten en aandachtspunten te bespreken (zie pagina 8).

Contact



Jet Boonstra



Andy van den Berg

Telefoonnummer 085 - 273 23 77
info@nieuwwonentwente.nl



Jolanda van Essen is klantenbegeleider van de gemeente Hengelo.

Wat kunnen we voor u betekenen?

Wij vinden het belangrijk dat u één aanspreekpunt hebt voor al uw vragen over Marskant. 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 haar terecht.

Hoe kunt u haar vinden?

Jolanda is alle dagen, behalve de woensdag, tijdens kantooruren (8.30 tot 16.00 uur) telefonisch bereikbaar op het telefoonnummer 14 074.
Ook kunt u uw vragen stellen via gemeente@hengelo.nl of langskomen. Belt u dan eerst voor een afspraak.

www.kavelsinhengelo.nl

Gemeente Hengelo

maart 2025. Uitgave van de gemeente Hengelo. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.