

An architectural rendering of a modern residential development. The scene features a long, low-rise building constructed from red brick with a grey tiled roof. The building has several large, dark-framed windows and doors. In the foreground, there is a paved walkway bordered by a low hedge and a field of red poppies. The sky is blue with scattered white clouds, and a faint rainbow is visible in the upper portion of the image. Tree branches with green leaves are visible in the top right corner.

Verkoopbrochure vrije kavels

Haven Oost in Ommen



ZELF BOUWEN IN HAVEN OOST

Een wijk met karakter, ruimte en geschiedenis

Wonen in Haven Oost betekent wonen in een levendige, unieke wijk met een bijzondere geschiedenis, op een plek waar voorzieningen en natuur samenkomen. Haven Oost ligt op loopafstand van het centrum van Ommen, tussen de Joodse begraafplaats en de begraafplaats Hardenbergerweg. Een plek van herinnering aan gesneuvelde Engelse vliegers uit de Tweede Wereldoorlog.



Deze bijzondere locatie, het voormalig oostelijk havengebied, verandert stap voor stap van industrieterrein in een moderne woonwijk met ongeveer 110 woningen. Wethouder Bongers en wethouder Van den Nieuwboer, die zich beiden inzetten voor deze ontwikkeling, omschrijven het als "een hele mooie combinatie van wonen en groen." "Een plek waar je het groen echt beleeft, aan beide kanten van de wijk." Haven Oost krijgt een gevarieerd karakter, met uitzicht op de molen en met verschillende woningtypen die passen bij de geschiedenis van de plek. Tussen de wijk en de begraafplaats is ruimte voor iets bijzonders: vijf vrije kavels voor mensen die zelf hun droomhuis willen bouwen.

Waarom juist hier bouwen?

De vijf vrije kavels bieden een unieke kans om een eigentijdse woning te bouwen in een groene, ruim opgezette wijk. "Het is heel mooi en ruimtelijk opgezet", aldus Bongers. De kavels vormen een overgang van bebouwing naar het omliggende groen, een plek waar rust en ruimte samenkomen. Nieuwe bewoners kopen een kavel die bestaat uit privéterrein én gezamenlijk terrein. "Je hebt voldoende privacy, maar ook de mogelijkheid om contact te maken met je buurt", vult Van den Nieuwboer aan.

Voor wie?

Bent u toe aan een volgende stap? Misschien zijn de kinderen uit huis, of wilt u juist kleiner gaan wonen zonder in te leveren op ruimte en groen. Op een vrije kavel kunt u uw droomhuis bouwen, comfortabel en naar eigen wens. Midden in het groen, maar zonder intensief tuinonderhoud. Binnen de gestelde kaders is er veel ruimte voor persoonlijke invulling.

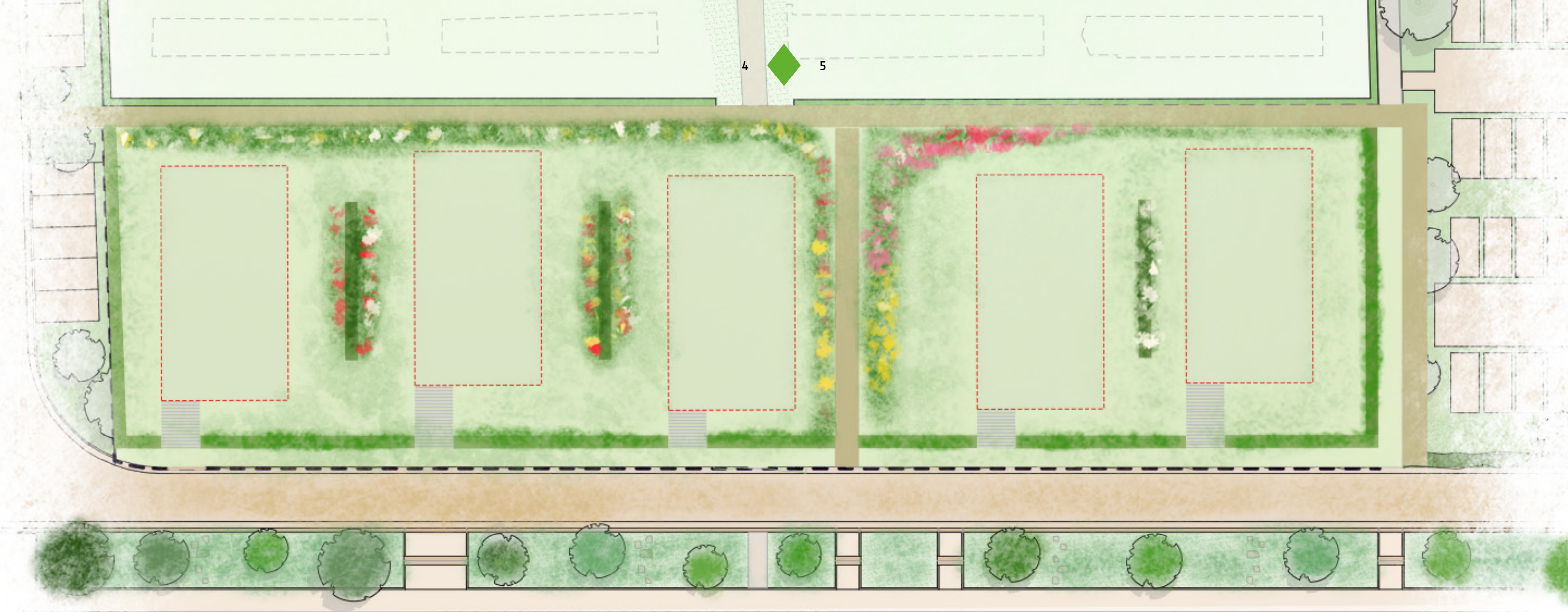
In deze brochure

U vindt hier alle informatie die u nodig heeft om te bepalen of één van deze vijf kavels bij u past. Ook leest u hoe u in aanmerking komt om hier uw eigen karakteristieke woning te bouwen. Van den Nieuwboer en Bongers vatten het treffend samen: "De oude, karakteristieke sfeer is er nog steeds in Haven Oost, terwijl je hier toch modern woont. Dat maakt het een wijk waar Ommen trots op kan zijn."



INHOUD

UW KAVEL: PRIVÉTERREIN EN GEZAMENLIJKE TUIN	4
DE KAVELS IN BEELD	6
VERKOOPPRIJZEN EN BIJKOMENDE VOORWAARDEN	10
ZO WERKT HET KOPEN VAN EEN VRIJE KAVEL	12
ONTWERP DE WONING DIE BIJ U PAST	14



Uw kavel: privéterrein en gezamenlijke tuin

Op de plattegrond ziet u de vijf vrije kavels weergegeven. In tegenstelling tot standaard bouw- en verkoop van kavels, koopt u hier niet alleen een privéperceel. Elke nieuwe bewoner koopt namelijk een kavel die bestaat uit:

- Privéterrein voor uw woning en eigen buitenruimte
- Gedeeld terrein dat dient als gezamenlijke tuin voor alle bewoners

Samen de tuin vormgeven

Deze tuin vormt een groen geheel dat de vijf woningen met elkaar verbindt. De inrichting sluit aan op de natuurlijke omgeving van Haven Oost en wordt in samenspraak met de toekomstige bewoners en een landschapsontwerper vormgegeven. U woont hier letterlijk in het groen: een open landschap met hagen, gras, plantenborders en karakteristieke bomen.

Bij elke woning hoort een privé buitenruimte. Rondom de woningen komen lage hagen voor privacy. Deze markeren de privéterreinen, maar vormen geen afsluiting. Zo blijft de gezamenlijke

tuin open en voor iedereen toegankelijk.

In het ontwerp wordt rekening gehouden met een open zichtlijn vanaf Haven Oost richting de begraafplaats. Daardoor zijn de omliggende haag en de monumentale lindebomen goed zichtbaar, wat de groene beleving versterkt.

Beheer en onderhoud

Er worden duidelijke afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van het gezamenlijke terrein. De gemeente Ommen draagt de aanlegkosten en verzorgt het onderhoud de eerste twee jaar. Daarna neemt de Vereniging van Eigenaren dit beheer over, volgens de vastgestelde regels.

De kavels in beeld

Op de plattegrond hiernaast ziet u hoe de kavels zijn ingedeeld, inclusief de afmetingen en afstanden tot de andere kavels. Ook vindt u hier een overzicht van de belangrijkste regels uit het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Deze geven duidelijke kaders voor de bouw en inrichting van de kavels.

Kavelinformatie en richtlijnen

Algemene gegevens

- Type kavel: vrijstaand
- Afmetingen per kavel: 18,50m x 10,00m
- Oppervlakte per kavel (privé): 185m²
- Gemeenschappelijk deel: u wordt mede-eigenaar van 1/5 deel van de gemeenschappelijke tuin (336,5m²), wat neerkomt op een totaal van 521,5m²
- Bestemming: wonen
- Per kavel is ruimte voor minimaal 1 auto op eigen terrein

Legenda

- Prive kavelgrens
- Prive kavel: 185,00 m²
- ▨ Opritten van grasbetontegels
- 7,25 Afmetingen in meters



Beeldkwaliteit

Karakteristieke woningen met een bijzondere vormgeving staan verspreid in een gezamenlijke tuin. Rondom de vrijstaande woningen is er voldoende ruimte waardoor het gebied open en toegankelijk is en een verbinding maakt tussen Haven Oost en de begraafplaats. De woningen staan niet allemaal precies op één lijn, maar iets verspringend, en ze zijn zowel naar de straat als naar de begraafplaats gericht. De buitenruimtes zijn mee ontworpen en passen goed bij de architectuur van de woning. De gevels zijn opgebouwd uit baksteen met grote ramen en opvallend metselwerk, en de woningen hebben verschillende dakvormen. Door het gebruik van dezelfde materialen en kleuren ontstaat een afwisselend maar toch samenhangend geheel.

Bebouwing

- De woning is ontworpen als één geheel. Kleinere onderdelen zoals bergingen, carports en dakkapellen zijn onderdeel van de hoofdmassa. Dakoverstekken zijn niet toegestaan
- Maximale bouwhoogte: zie molenbiotoop
- Vloerpeil begane grond: +7,30 meter boven NAP
- Bouwvlak op de begane grond mag maximaal 60% bebouwd worden. De verdieping mag maximaal 40% bebouwd worden. De bovenverdieping overlapt voor minimaal 70% de begane grondverdieping
- Woningen van 1 bouwlaag hebben minimaal voor de helft een hellende kap. Bij tweelaagse woningen heeft de bovenverdieping een hellende kap. De minimale hellingshoek van dakvlakken is tussen de 15-60 graden. Kaprichting is vrij
- De woningen hebben ten opzichte van elkaar een verspringende rooilijn
- De woningen zijn tweezijdig georiënteerd, zowel op de straat als op de begraafplaats. Wel zijn alle gevels representatief vormgegeven. Blinde gevels zijn niet toegestaan. Aan de straatzijde bevindt zich een woonfunctie
- Iedere buitengevel heeft minimaal 20% aan opening. Dit kunnen ramen zijn. Ook open metselwerk is toegestaan
- Alle woningen hebben als hoofdmateriaal dezelfde baksteen: een baksteen in diep rode/oranje kleur met antracieten voeg. Ander materiaal is toegestaan, zolang het duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal

- Raam- en deuropeningen liggen verdiept in de gevel (minimaal 17 cm)
- Dakkapellen zijn onderdeel van de architectuur, en vormen geen los object op de daken maar vormen hoogteaccenten in de gevel
- Dakafwerking: gebakken pannen (mat, ongeglazuurd in grijs-antraciet), stalen dakplaten of groene vegetatie
- Hemelwaterafvoer is mee-ontworpen; als deze zichtbaar is, wordt geen kunststof gebruikt
- Installaties worden mee-ontworpen en zijn onderdeel van de architectuur. Afgezien van de zonnepanelen zijn installaties uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst
- De woning bevat minstens één neststeen en/of vleermuissteen, mee-ontworpen in de bakstenen muren. Bij het bepalen van de plek en oriëntatie hiervan moet rekening worden gehouden met het soort dier, en met de ligging van de andere neststenen in de buurt
- De woning bevat minstens drie waterbesparende maatregelen, zoals een regenton, waterbesparende douchekop, waterbesparende kranen of waterbesparend toilet

Tuinen/terrassen

- Gebouwde erfafscheidingen, schuttingen, hekwerken en hagen zijn niet toegestaan
- Alle buitenruimtes worden samen met de woning ontworpen als onderdeel van de architectuur van de woning
- Plaatsing afvalcontainers is mee-ontworpen met de woning/tuinmuren, uit het zicht van de openbare weg en gepositioneerd achter de rooilijn van de straatgevel
- Het regenwater wordt in de bodem geïnfiltreerd door infiltratievoorzieningen op eigen perceel, bijvoorbeeld in de tuin of onder de panden. In deze voorzieningen moet een waterberging van minimaal 20 mm gerekend over alle aangesloten verharding- en/of dakoppervlak aanwezig zijn

Voor een volledig overzicht van alle eisen en randvoorwaarden verwijzen we u graag naar de officiële documenten op de projectpagina van Haven Oost via woneninommen.nl. U ontvangt het officiële kavelpaspoort zodra u een optieovereenkomst aangaat.



Verkoopprijzen en bijkomende voorwaarden

De verkoopprijs van elke vrije kavel is €191.000 exclusief btw, wat neerkomt op ongeveer €366,18 per m² exclusief btw. Dit bedrag is inclusief uw privéterrein én uw aandeel in het gezamenlijke terrein. Over deze prijs wordt 21% btw berekend, waardoor het totaalbedrag van de kavel uitkomt op €231.110.

Voorwaarden

- Aansluiten bij een Vereniging van Eigenaren (VvE) is verplicht voor alle nieuwe bewoners
- De gemeente Ommen werkt samen met de nieuwe bewoners om het gezamenlijke terrein in te richten, ondersteund door een landschapsarchitect
- Er worden regels vastgesteld over het beheer en onderhoud van het gezamenlijke terrein. De gemeente verzorgt het beheer de eerste twee jaar, daarna neemt de VvE dit over
- De aanlegkosten van het gezamenlijke terrein worden door de gemeente Ommen gedragen
- Er geldt een recht van overpad over het gezamenlijke terrein richting de begraafplaats





Zo werkt het kopen van een vrije kavel in Haven Oost

Wilt u zelf een huis bouwen op deze bijzondere plek in Ommen? Dan kunt u zich inschrijven voor een vrije kavel. Hieronder leest u stap voor stap hoe de verkoopprocedure werkt.

1.

PUNTEN SPAREN

Inschrijven verloopt via de website woneninommen.nl. U maakt daar een account aan en betaalt een jaarlijkse bijdrage van €50. Vanaf dat moment spaart u automatisch punten: één punt per week. U kunt ook extra punten verdienen, bijvoorbeeld door een informatiebijeenkomst bij te wonen. Dit geldt alleen als het vooraf is aangekondigd en is altijd gekoppeld aan een specifiek project.

Het aantal punten is doorslaggevend bij de toewijzing van een kavel.

2.

KIES UW KAVEL

Zodra de inschrijfperiode begint, kunt u via de website uw voorkeurskavel kiezen en u daarop inschrijven.

Let op: u kunt zich slechts inschrijven op één kavel. Twijfelt u? Dan kunt u zich gedurende de inschrijfperiode altijd uitschrijven en opnieuw inschrijven op een andere kavel. De inschrijfperiode duurt meestal ongeveer drie weken.

Op de website ziet u hoeveel anderen zich op een bepaalde kavel hebben ingeschreven. Het aantal punten van andere inschrijvers is niet zichtbaar.

3.

TOEKENNING KAVEL

Na sluiting van de inschrijfperiode beoordeelt de gemeente de inschrijvingen. De inschrijver met de meeste punten krijgt als eerste de optie op de betreffende kavel aangeboden. Bij een gelijk aantal punten wordt er geloot.

Inschrijvers die niet direct een kavel toegewezen krijgen, komen op een reservelijst, gerangschikt op basis van hun puntentotaal. Besluit iemand de kavel niet te nemen? Dan krijgt de volgende op de reservelijst de kans.

Weigert u een kavel zonder een optie aan te gaan? Dan blijven uw gespaarde punten behouden.

4.

DE OPTIEPERIODE

Heeft u een kavel toegewezen gekregen? Dan gaat u een optieovereenkomst aan. De optievergoeding bedraagt €750 (inclusief btw). U ontvangt hiervoor een factuur. Bij daadwerkelijke aankoop van de kavel wordt dit bedrag verrekend met de koopsom.

Tijdens de optieperiode, die maximaal zes maanden duurt, heeft u de tijd om:

- Uw bouwplannen te ontwerpen, bijvoorbeeld in overleg met een architect of aannemer
- Financiële haalbaarheid te onderzoeken, bijvoorbeeld samen met een hypotheekadviseur
- Te overleggen met de stadsbouwmeester, Omgevingsdienst IJsselland en de gemeente om te controleren of uw plannen passen binnen de regels en mogelijkheden van de kavel

Zodra u een optie aangaat, vervallen uw opgebouwde punten.

Wilt u overgaan tot aankoop? Vraag dan binnen de optieperiode de koopovereenkomst aan.

5.

AANKOOP KAVEL

Wanneer u besluit over te gaan tot aankoop, ontvangt u de koopovereenkomst. Na ontvangst heeft u twee weken de tijd om de overeenkomst te ondertekenen en retour te sturen. Daarna zet ook de gemeentesecretaris zijn handtekening.

Vanaf dat moment heeft u zes maanden de tijd om de koop officieel te maken bij de notaris. U kiest zelf uw notaris. Voor een vlot verloop werkt de gemeente samen met Bentum Nijboer Notarissen, Notarispost Ommen, Linde Notarissen en Vechtstede Notarissen.

In de overeenkomst is een financieringsvoorbehoud van vijf maanden opgenomen. U heeft dus ruim de tijd om uw hypotheek definitief te maken.

Enthousiast geworden of heeft u vragen? Op woneninommen.nl vindt u alle informatie overzichtelijk terug. U kunt ook contact opnemen met de gemeente Ommen via gemeente@ommen.nl onder vermelding van 'verkoop vrije kavels Haven Oost'.

Ontwerp de woning die bij u past

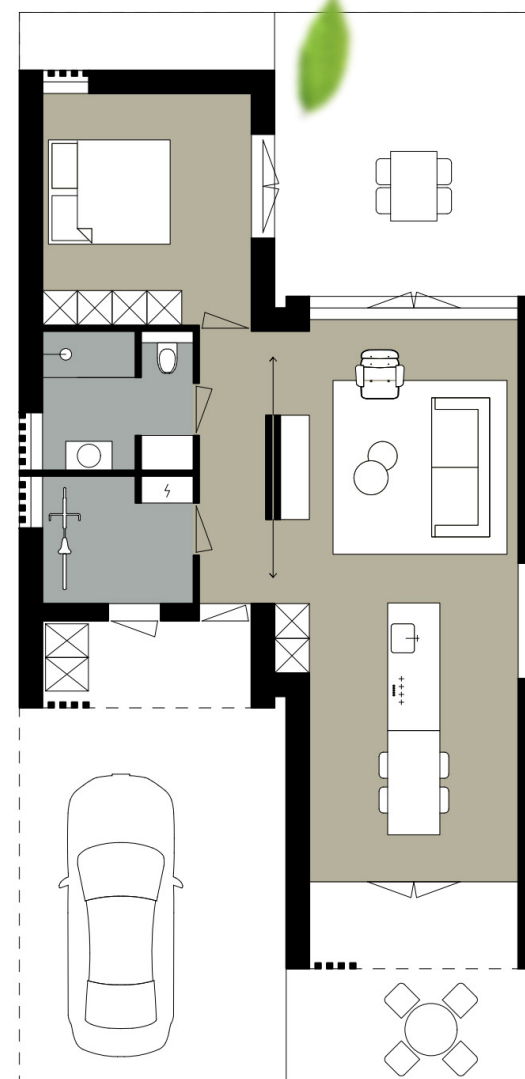
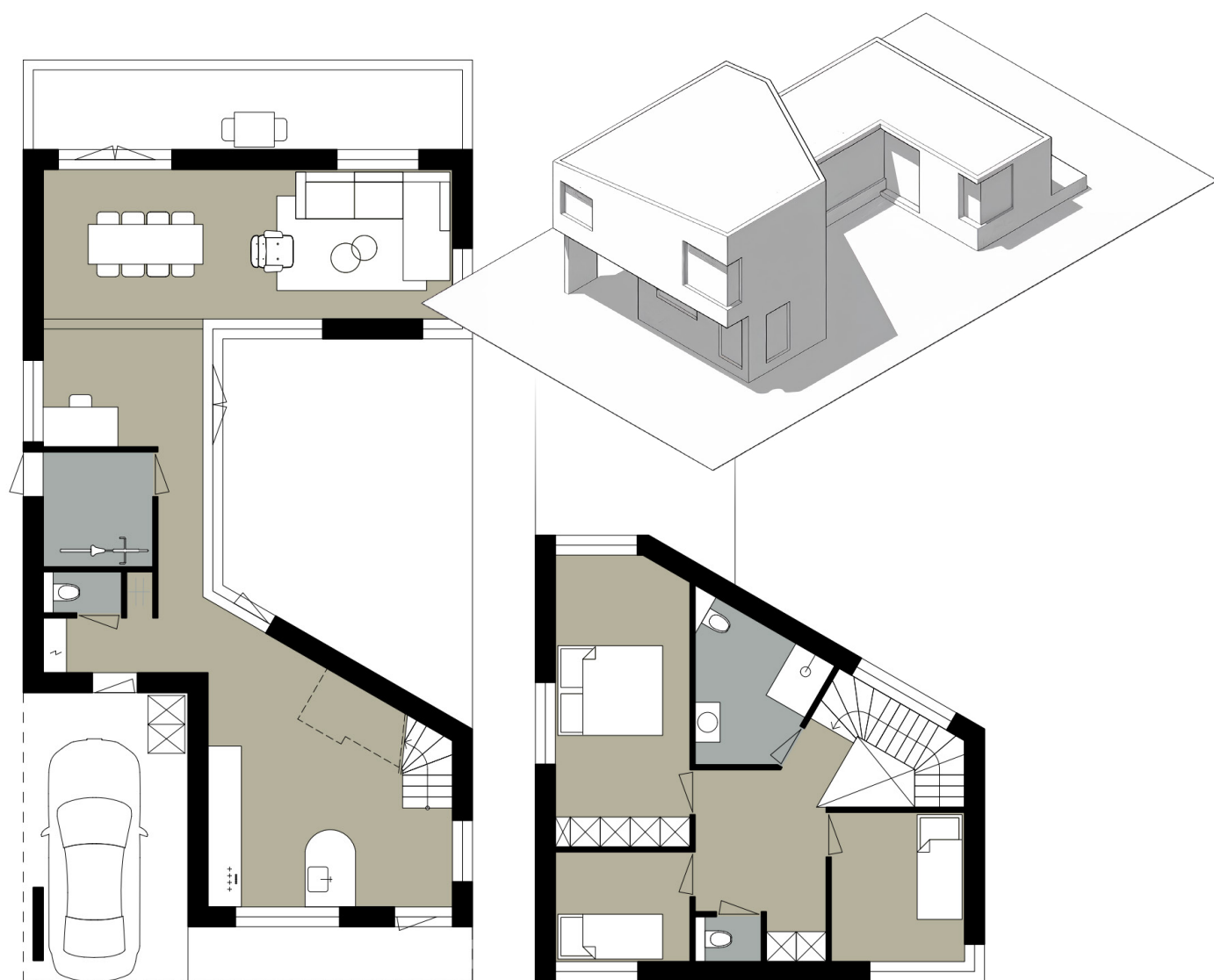
14

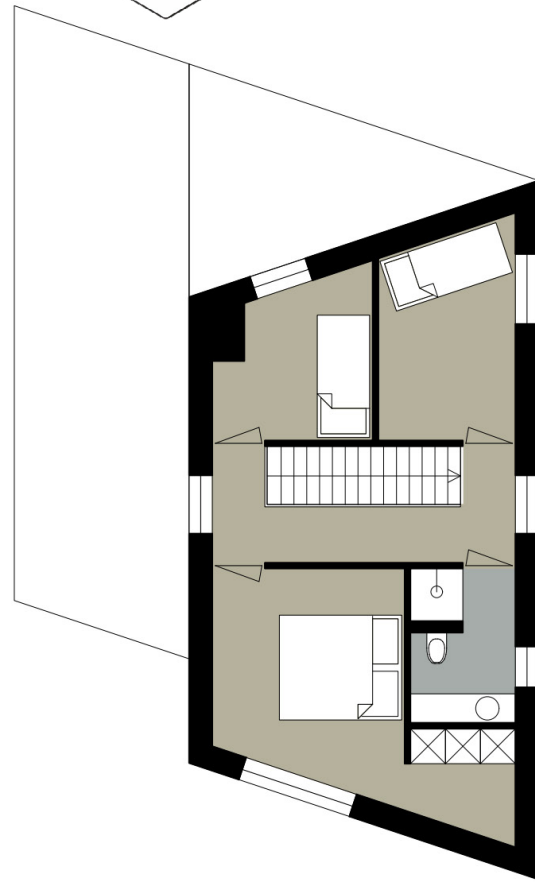
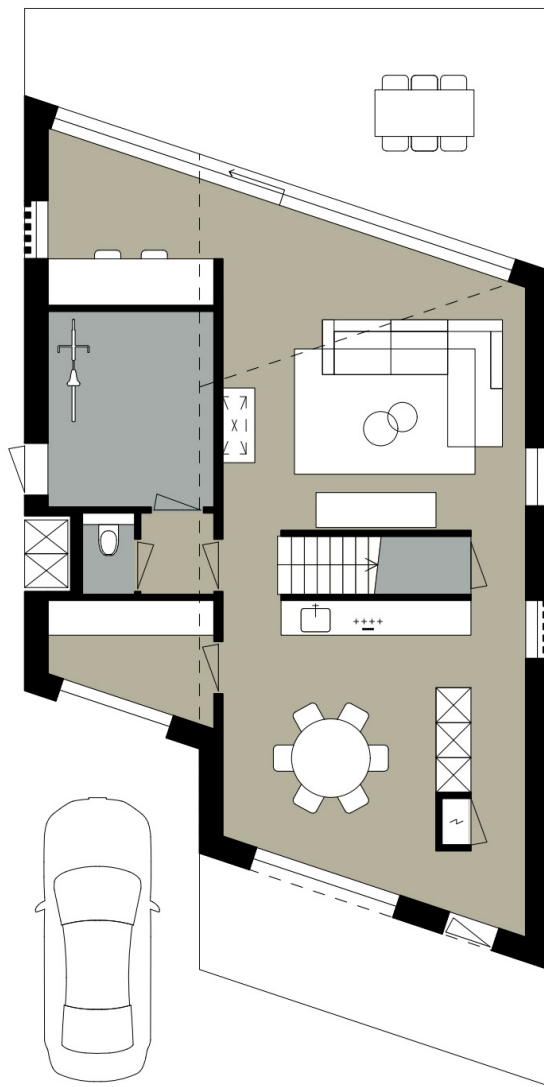
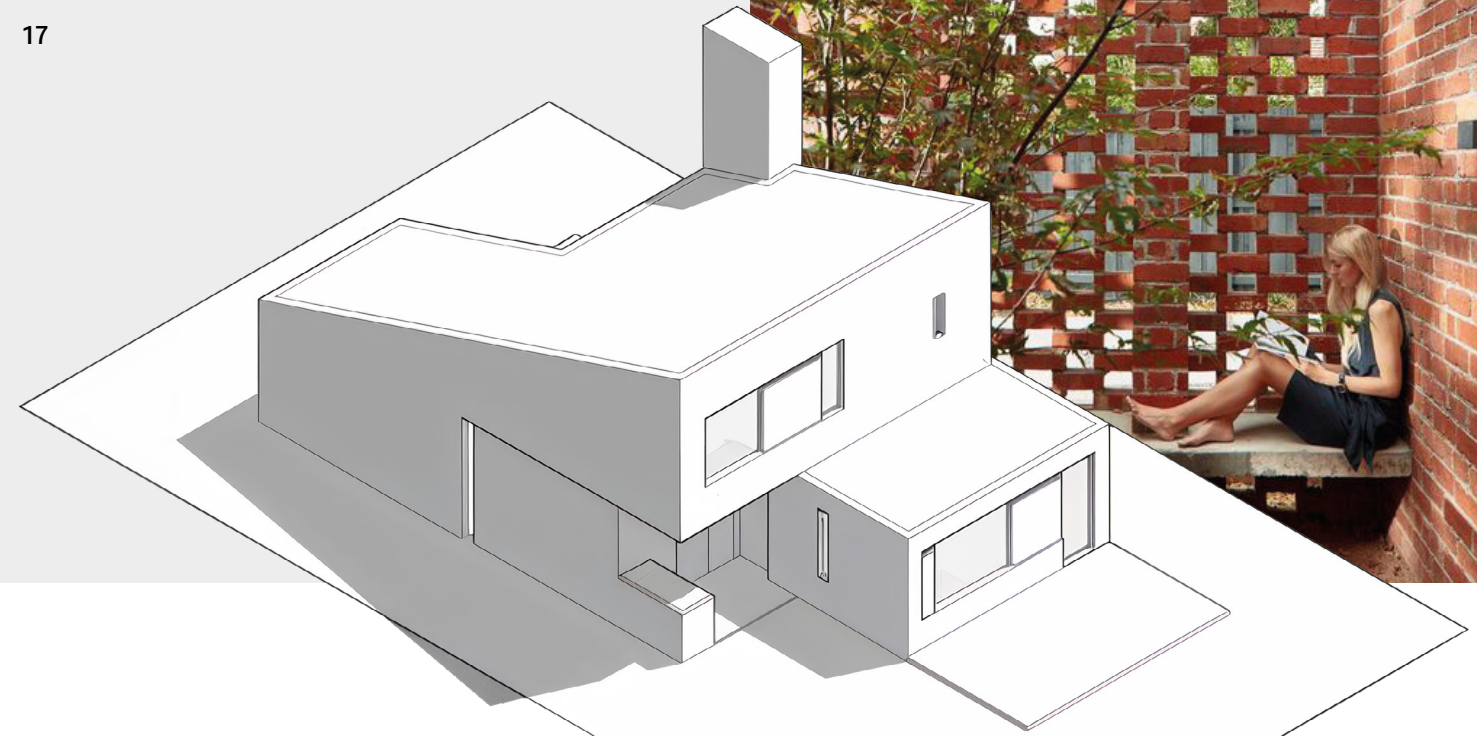
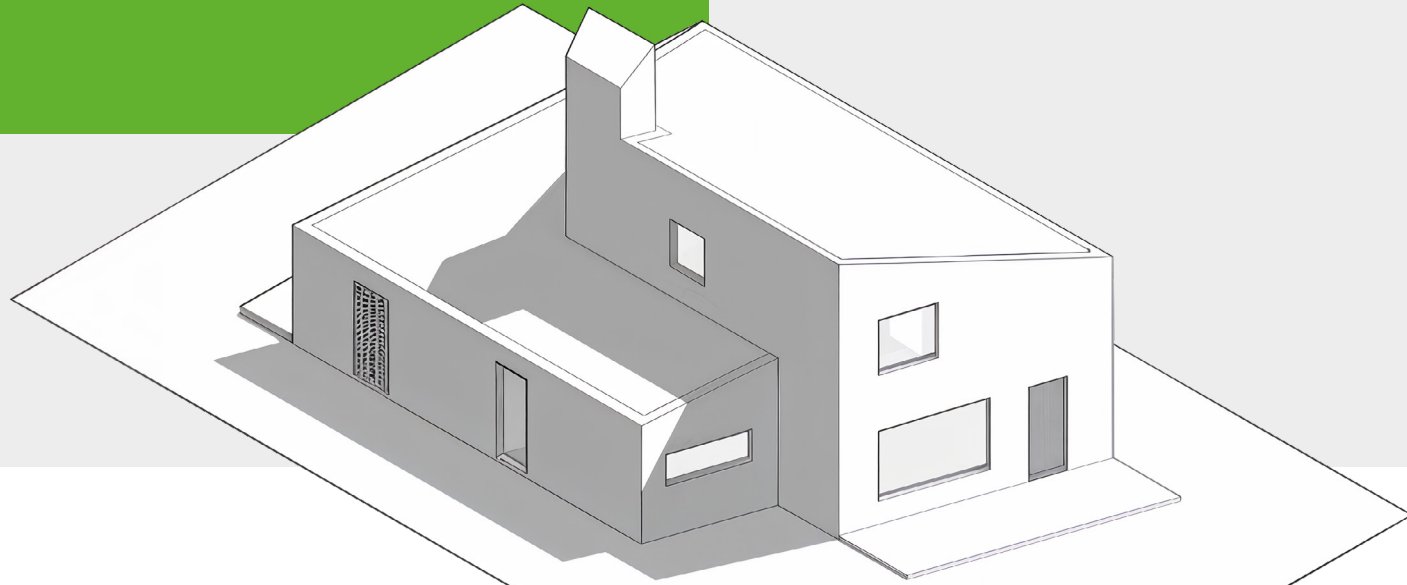


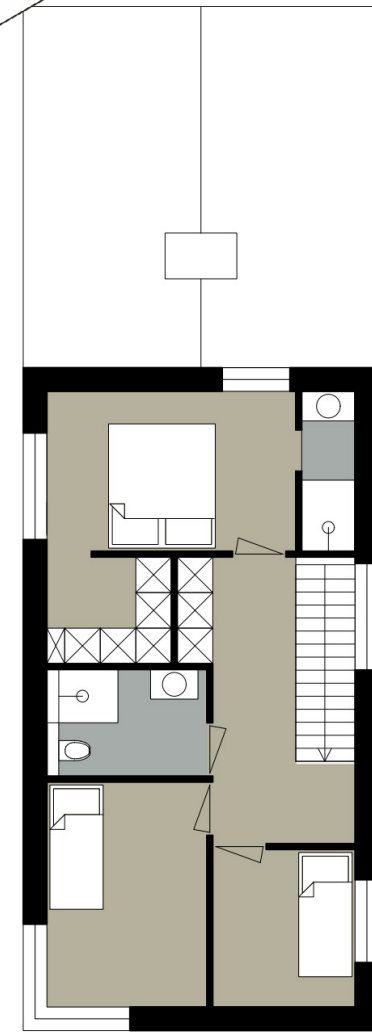
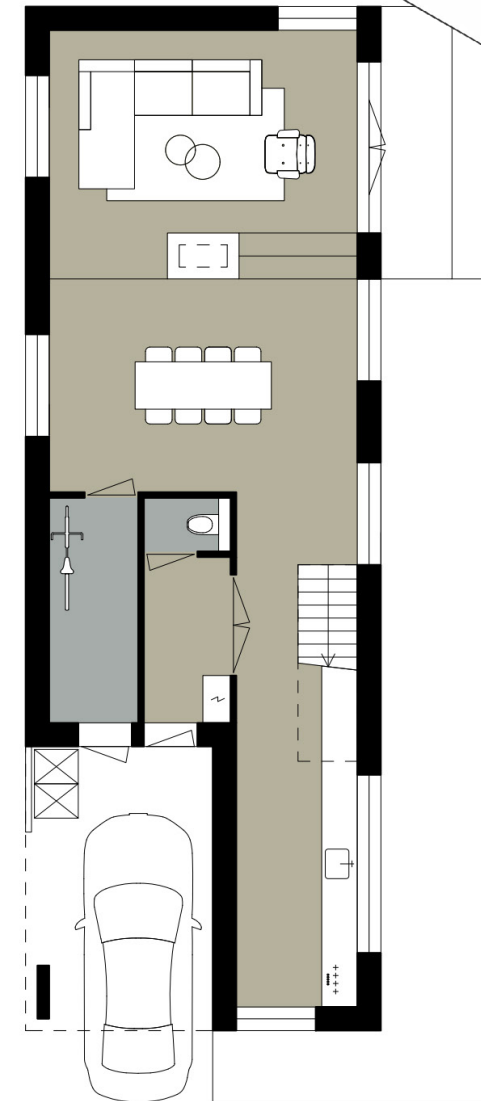
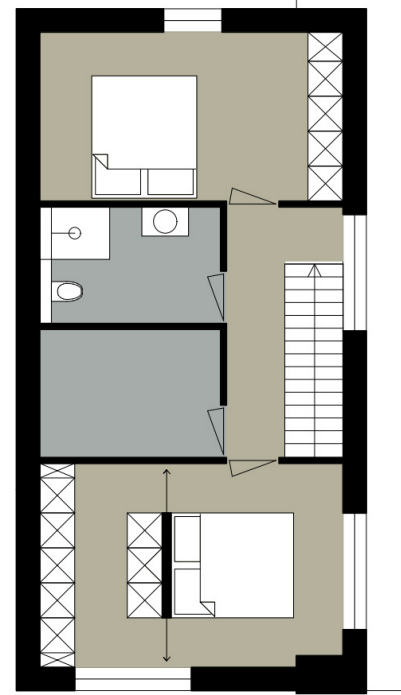
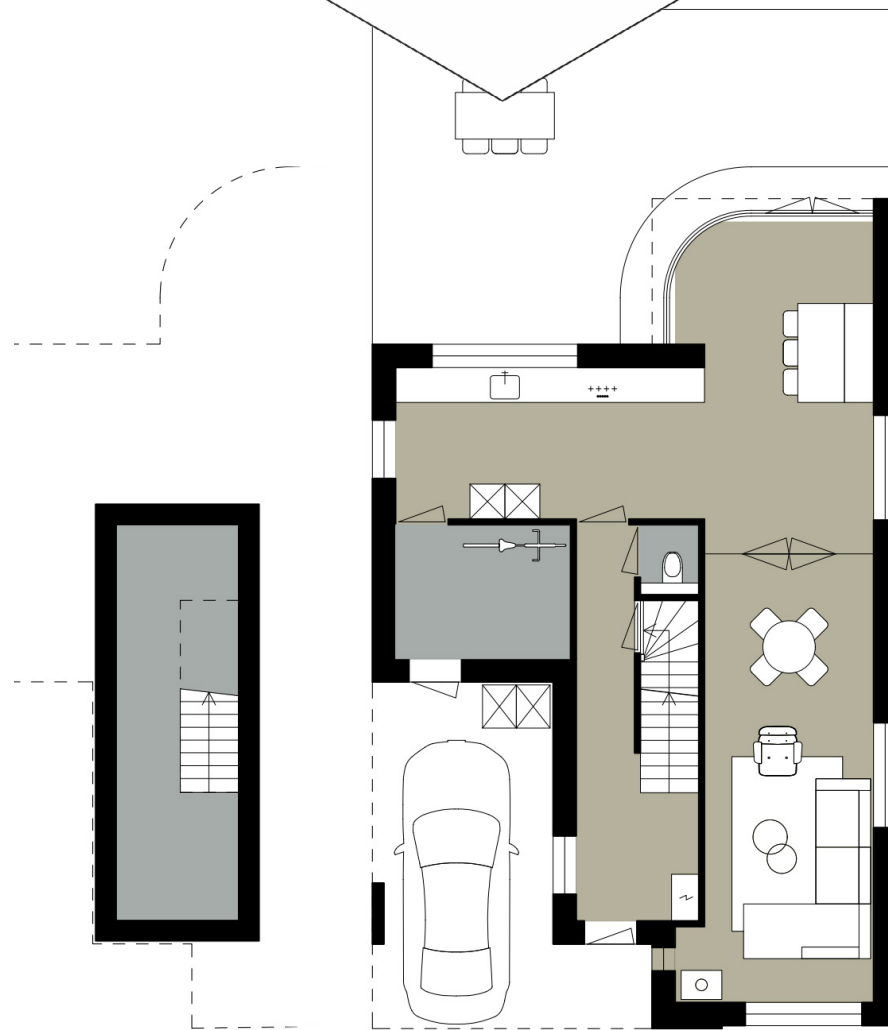
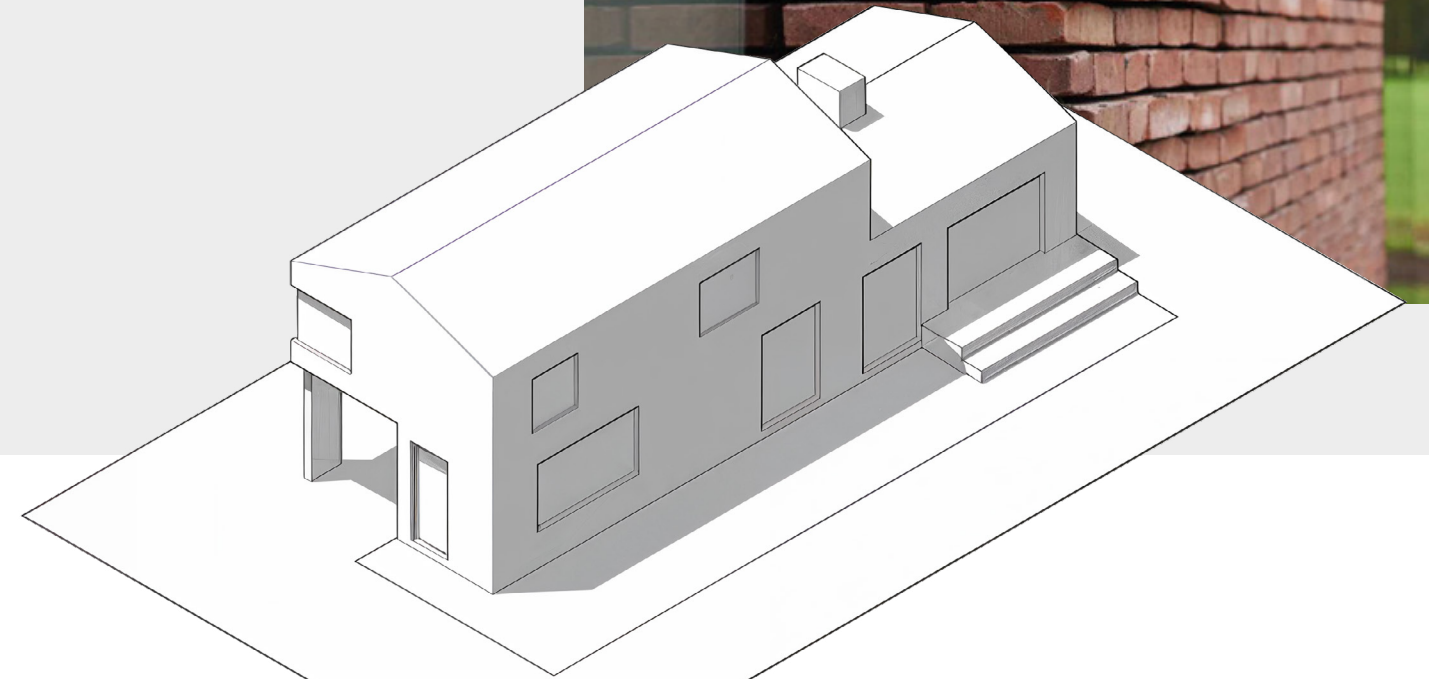
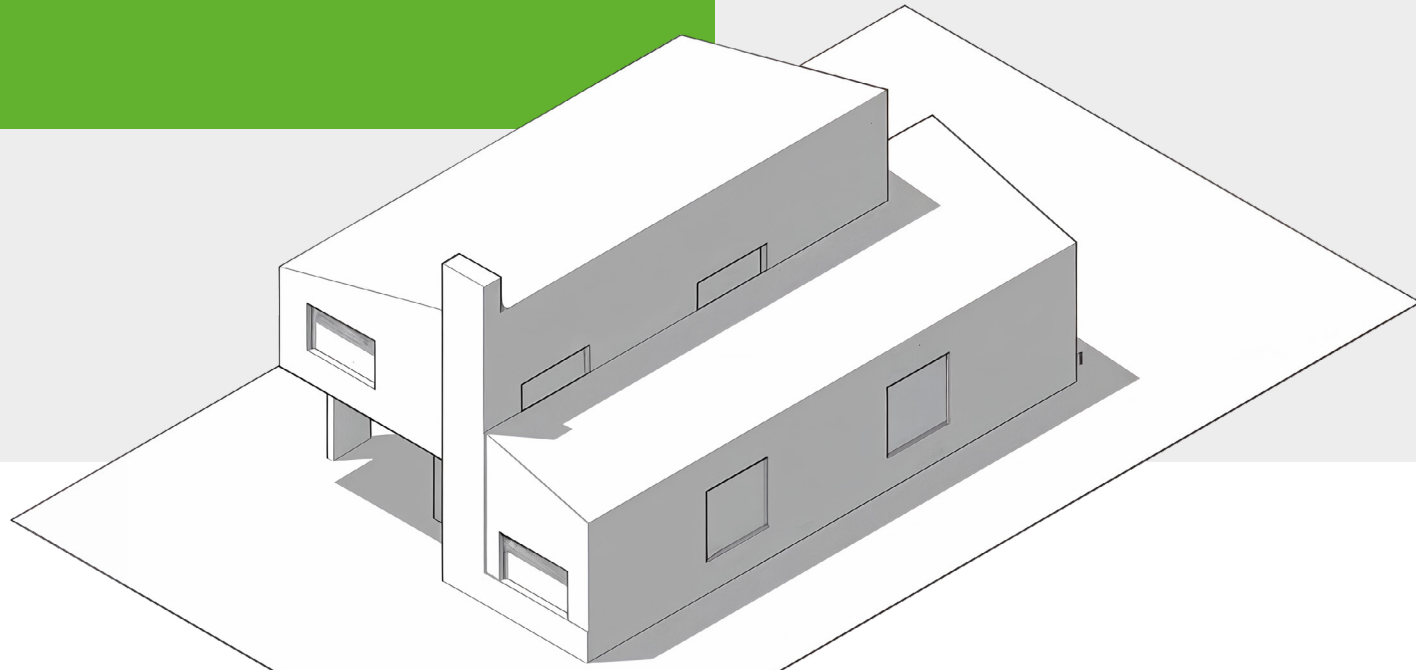
15

Op deze pagina's ziet u enkele voorbeelden ter inspiratie.

In Haven Oost heeft u de vrijheid om een woning te ontwerpen die past bij uw wensen en levensstijl. Uw woning kan op verschillende manieren worden vormgegeven, bijvoorbeeld met één of twee bouwlagen. Zo is er volop ruimte om uw eigen kleur aan uw woning te geven. Of u nu gaat voor compact en gelijkvloers of juist ruim en gezinsvriendelijk: u geeft zelf vorm aan uw unieke woning, met volop ruimte voor eigen invulling binnen de geldende kaders.







**Meer informatie nodig?**

Neem dan een kijkje op de projectpagina Haven Oost op woneninommen.nl.
U kunt ook contact opnemen door te bellen of te mailen naar de gemeente Ommen onder vermelding van 'verkoop vrije kavels Haven Oost'.

Telefoon

14 0529

Email

gemeente@ommen.nl

Website

www.woneninommen.nl