



# STAPPENPLAN Kavels Nooitgedacht

Zelf een huis bouwen kost tijd. U moet een heel traject doorlopen.  
Een goede voorbereiding is daarbij belangrijk.  
In hoofdlijnen moet u de volgende stappen nemen om het bouwen van uw eigen woning mogelijk te maken.

## Verkoopprocedure

De verkoopprocedure ziet er in hoofdlijnen als volgt uit. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de makelaar. Ook kunt u alle belangrijke documenten downloaden via de website [www.nooitgedachtrolde.nl](http://www.nooitgedachtrolde.nl).

1. Als u interesse heeft in een kavel, kunt u deze in reservering nemen voor de duur van maximaal 4 maanden. U dient hiervoor een reserveringsovereenkomst te tekenen. Hier zijn € 500,00 reserveringskosten aan verbonden. Het reserveringsgeld krijgt u bij aankoop van de kavel terug.
2. Als de reserveringstermijn is verlopen en u kunt om welke reden dan ook de verkoopovereenkomst nog niet tekenen, dan kunt u een optie op de kavel nemen. De optie kan tot maximaal 12 maanden verlengd worden. U betaalt per maand een optievergoeding, berekend aan de hand van de dan geldende wettelijk rente.

3. Zodra u besluit om tot aankoop van de kavel over te gaan, krijgt u een koopovereenkomst in tweevoud toegestuurd. Deze overeenkomsten stuurt u ondertekend retour naar de makelaar. De gemeente ondertekent ook beide overeenkomsten. Daarna krijgt u 1 overeenkomst retour gestuurd. Let op: de akte dient volgens de verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze binnen 2 maanden na ondertekend te passeren bij Notariskantoor Zuidlaren & Aa en Hunze. De bouw van uw woning dient dan volgens de verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze binnen 6 maanden te starten.

Nadat u de koopovereenkomst heeft getekend bent u nog geen eigenaar. U bent pas eigenaar van het perceel nadat de eigendomsoverdracht van de bouwkel bij de notaris heeft plaatsgevonden. U kunt pas starten met uw bouwwerkzaamheden nadat de akte is gepasseerd bij de notaris waarmee u eigenaar bent geworden van de bouwkel.

**Voorwaarde van financiering is niet van toepassing in onze verkoopovereenkomst.**

Let op!

**Artikel 3.12 a en b:** Voorwaarde van financiering zoals genoemd in de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze zijn **NIET** van toepassing verklaard in onze verkoopovereenkomst.

Dat betekent dat u, na ondertekening van de koopovereenkomst, verplicht bent om de kavel af te nemen conform artikel 2.11, Betaling koopsom, van de Algemene verkoopvoorwaarden. Lukt het, na ondertekening van de koopovereenkomst niet om uw financiering rond te krijgen en bent u daardoor niet in staat om de kavel af te nemen, dan treedt artikel 2.13 a en b, Boetebepaling, in werking. Om die reden is het belangrijk dat u, voordat u de koopovereenkomst gaat ondertekenen, zeker weet dat u de (eventuele) financiering voor aankoop van de kavel rond heeft of dat u zeker weet dat de financiering kan worden verstrekt. Bent u nog niet helemaal zeker van uw zaak aan het einde van de reserveringsperiode van 4 maanden, neemt u dan de kavel in optie. Dat kan voor een periode van maximaal 12 maanden. In deze periode kunt u rustig uw zaken voorbereiden en komt u niet voor onverwacht hoge kosten te staan.



### Een bouwplan

Zodra u een kavel heeft gereserveerd kunt u contact opnemen met een aannemer, bouwbedrijf of architect. Samen bepaalt u welk type woning u wilt hebben. De aannemer gaat vervolgens aan de slag met een bouwplan. Dit plan moet onder meer voldoen aan de eisen die gesteld worden in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Wilt u advies over uw eerste plannen? Dan kunt u uw ontwerp via onze Backoffice voorleggen aan de welstandscommissie.

### Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt onder meer aangegeven welke eisen worden gesteld ten aanzien van de in het bouwplan op te nemen zaken als goothoogte, dakhelling, afstand tussen de gebouwen en de erfgrans, te bebouwen oppervlak van de kavel, parkeren, enzovoort. Deze eisen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Rolde-Zuid herziening 2016. U kunt deze vinden op <https://ruimtelijkeplannen.nl>. Of vraag het document op bij de makelaar.

Per deelgebied zijn afwijkende eisen gesteld voor het te bebouwen oppervlak van de kavel. Deze specifieke afwijkende eisen kunt u lezen in de technische brochures van de betreffende deelgebieden.

### Geroerde grond

De gemeente levert bouwrijpe grond. Dit houdt in dat de grond geschikt is om te bouwen. Op een aantal plekken in Nooitgedacht is sprake van geroerde grond. Dit zijn locaties waar voorheen panden hebben gestaan van De Trans. U kunt bij de makelaar een tekening opvragen van deze gronden. Is er sprake van een geroerde grond? Dan adviseren wij u een sonderingsonderzoek uit te laten voeren om de draagkracht van de grond (van de kavel) te bepalen.



## Sonderingsonderzoek

Een constructeur kan aan de hand van de uitkomsten van een sonderingsonderzoek advies geven over de (wijze) van funderen van de te bouwen woning. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden zodra de vorm en plaats van uw woning op de kavel bekend is.

## Van bouwplan naar omgevingsvergunning

### STAP 1. EVENTUEEL VOOROVERLEG (CONCEPTAANVRAAG)

Zodra uw conceptbouwplan gereed is en volgens u past in het bestemmingsplan en voldoet aan de beeldkwaliteit eisen, kunt u uw plan voorleggen aan de welstandscommissie via een conceptaanvraag (ook wel 'vooroverleg' genoemd). De conceptaanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan en beoordeeld door de welstandscommissie.

Een conceptaanvraag kan ingediend worden via [www.aaenhunze.nl](http://www.aaenhunze.nl) onder 'Wonen & bouwen', onder 'Bouwen en vergunningen'.

De kosten voor het behandelen van een conceptaanvraag zijn € 112,20.

### STAP 2. TOETS BESTEMMINGSPLAN

De gemeente toetst uw bouwplan aan allerlei wetten en regels.

Bijvoorbeeld of uw plan past binnen het bestemmingsplan.

### STAP 3. TOETS WELSTAND

Vervolgens kunt u uw plan laten beoordelen door de welstandscommissie. Deze onafhankelijke commissie brengt advies uit aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze.

### STAP 4. OMGEVINGSVERGUNNING AANVRAGEN

Na goedkeuring van de commissie kunt u de omgevingsvergunning aanvragen. Dit duurt maximaal 8 weken, mits het volgens de indieningvereisten is ingediend. U kunt een omgevingsvergunning indienen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Wilt u de aanvraag liever op papier doen?

Dan moet u via Het Omgevingsloket online een aanvraagformulier samenstellen en uitprinten.



Bij de papieren aanvraag moeten allerlei papieren of bouwtekeningen in 2-voud aangeleverd worden. Dit kunt u per post versturen aan Postbus 93, 9460 AB Gieten. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht. De hoogte hiervan is afhankelijk van de woning die u bouwt. Als u afwijkt van de procedure, kunnen er ook extra kosten in rekening gebracht worden. Raadpleeg de legesverordening van de gemeente Aa en Hunze voor meer informatie.

### Aansluitingen

De aanvraag voor de definitieve nutsaansluitingen op en de bouwaansluitingen voor de realisatie van de woning moet u zelf regelen. Of vraag uw aannemer om dit te regelen. Neem hiervoor contact op met de nutsbedrijven of vraag een aansluiting aan op [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl). Op deze website kunt u ook een prijsindicatie opvragen. Let op: het is belangrijk dat de positie van uw woning en de meterkast definitief zijn. Daarnaast moet u een aansluiting voor uw vuilwaterriool aanvragen. Dit kunt u doen op de website van de gemeente Aa en Hunze: [www.aaenhunze.nl](http://www.aaenhunze.nl).

De gemeente controleert of uw gegevens correct en compleet zijn. Binnen vier weken na ontvangst krijgt u bericht over het verdere verloop van de aanvraag.

Voor deze aansluiting worden geen kosten in rekening gebracht, omdat dit in de grondprijsberekening is opgenomen.

Het regenwater afkomstig van dakvlakken en uw inrit en/of terrassen mogen niet aangesloten worden op het gemeentelijk riool. Om het regenwater zo lang mogelijk in de wijk te houden wordt het regenwater in Nooitgedacht in de bodem geïnfiltreerd. Dat kan op verschillende manieren. Uw aannemer of installateur kan u hier meer over vertellen.

### Start bouw

U kunt starten met de bouw van uw woning nadat:

- De verkoopakte is gepasseerd bij de notaris.
- Uw omgevingsvergunning onherroepelijk is.
- U de nuts- en riool aansluitingen heeft geregeld.

U bouwt hier volgens de verkoopvoorwaarden gemeente Aa en Hunze. Dit document en een concept koopovereenkomst kunt u downloaden via de website [www.nooitgedachtrolde.nl](http://www.nooitgedachtrolde.nl).

# Praktische informatie

## Bijkomende kosten

Houd er rekening mee dat er bij het bouwen van een woning extra kosten bijkomen, zoals:

- Aansluitkosten. Meer informatie over de aansluitkosten voor water, elektra, kabel en telecommunicatie kunt u terugvinden op [www.mijnaansluitingen.nl](http://www.mijnaansluitingen.nl).
- Bouwleges. De leges van de omgevingsvergunning zijn afhankelijk van de bouwkosten. Raadpleeg voor meer informatie de legesverordening op [www.aaenhunze.nl](http://www.aaenhunze.nl).
- Notaris- en kadasterkosten.

## Bestrating

Inritbanden en/of bestrating die door een (openbare) strook lopen en de toegang naar een garage of parkeergelegenheid op eigen terrein vormen, mag u zelf aanbrengen. Als u uw inrit aanlegt, moet u er rekening mee houden dat de rijbaan nog opnieuw bestraat wordt. De opsluitbanden langs de rijbaan zijn tijdens de bouwactiviteiten verzakt. Als de rijbaan wordt herbestraat, brengen we deze opsluitbanden weer op de juiste hoogte. Houdt er dus rekening mee dat uw inrit iets hoger ligt dan de opsluitbanden van de rijbaan.

## Herstraatwerkzaamheden

De wegen binnen het bestemmingsplan zijn aangelegd als zogenaamde “bouwstraten”. Dat wil zeggen dat de opsluitbanden en de klinkers nog omgekeerd liggen. Nadat alle woningen in een straat zijn gebouwd, wordt de straat “woonrijp” gemaakt. De straat wordt dan definitief ingericht. Hierbij probeert de gemeente de 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. U wordt hier vroegtijdig over geïnformeerd.

## Groenonderhoud

In Nooitgedacht wordt het groenonderhoud op gemeentegrounden uitgevoerd door Groentotaal A. de Boer. De uit te voeren onderhoudswerkzaamheden zijn vastgelegd in een bestek. Zij moeten op





basis van dit bestek jaarrond voldoen aan een bepaald beeld: kwaliteitsniveau B, conform de schaalbalken van de CROW Kwaliteitscatalogus openbare ruimte.

Een standaard frequentie van onderhoudswerkzaamheden is er dus niet. Als het gras, in de zomer, niet groeit vanwege droogte, is maaien niet nodig. Groeit het vanwege een zachte winter door en komt het boven een bepaalde lengte, dan zal er wel gemaaid moeten worden. Over het algemeen kunt u de maaier van ongeveer half april tot en met half oktober één keer in de ca. 1,5 week de bermen zien maaien. Alle obstakels, geparkeerde voertuigen, bouwmaterialen etc. zijn belemmeringen om het groen in de wijk goed te onderhouden. Dus mede namens Groentotaal A. de Boer vragen we u om de bermen vrij te houden. Plaats uw eigendommen op eigen terrein en parkeer voertuigen op uw oprit of de daarvoor bestemde parkeervakken.

### Afscheidingen

Afscheidingsmuren, erfafscheidingen en dergelijke moet u op uw eigen kavel plaatsen. Dit geldt eveneens voor de onderliggende fundering.

### Glasvezel

Nederland wordt steeds digitaler. In 2022 heeft een gemiddeld huishouden waarschijnlijk ruim vijftig apparaten die verbonden zijn met internet. En de komende jaren komen er alleen maar meer apparaten met digitale toepassingen bij. Dan hebben we het niet alleen over de nieuwste gadgets, zelfs de wasmachine en thermostaat zijn tegenwoordig al online. Om al die apparaten tegelijk te gebruiken, is een snelle en stabiele internetverbinding een must. Een aantal dorpen/kernen heeft hun krachten gebundeld om gezamenlijk een glasvezel aansluiting te realiseren. In dit particuliere initiatief is ook Nooitgedacht ondergebracht. Over dit initiatief kunt u meer informatie vinden op [www.noabersverglaazen.nl](http://www.noabersverglaazen.nl).

Meer informatie over glasvezel in nieuwbouw wijken vindt u ook op [www.eindelijkglasvezel.nl/nieuwbouw](http://www.eindelijkglasvezel.nl/nieuwbouw).