

Landgoed wonen op de Es

INKIJKEXEMPLAAR

www.nooitgedachtrolde.nl

nooitgedacht
bijzonder thuis in de natuur

1

Inleiding

In de groene woonwijk Nooitgedacht heeft de gemeente Aa en Hunze twee exclusieve en ruime 'Wonen op de Es' kavels te koop. De kavels liggen aan de noordkant van de woonwijk en grenzen direct aan het landschappelijke groen. U kunt een prachtige landgoedwoning bouwen op deze plek. De kavels zijn zeer ruim met een oppervlakte van 1.200 m². Met een gunstige ligging op een rustige locatie in de woonwijk. Vanuit uw woning heeft u vrij uitzicht over de groene omgeving.

Over Nooitgedacht

Nooitgedacht ligt dichtbij Assen en aan de N33 bij Rolde, op een centrale plek in Noord-Nederland. De woonwijk beschikt over prachtige natuur met bos, twee vijvers, een kinderboerderij en een speeltuin. Geniet van de ruimte, het groen en wakker worden met het geluid van kwetterende vogels in de tuin. En dat op maar vijf minuten fietsen vanaf het centrum van Rolde, waar winkels, scholen en andere voorzieningen voor handen zijn.

Midden in de wijk ligt een kinderboerderij met geiten, konijnen, kippen, eenden, een ezel en varkens. Bewoners van De Trans verzorgen de dieren als een vorm van dagbesteding. Naast de kinderboerderij ligt een mooie speeltuin waar kinderen uit de wijk kunnen spelen. De speeltuin is samen met de bewoners van de wijk ingericht.

De Trans

In de wijk Nooitgedacht wonen en werken mensen die worden begeleid door Stichting De Trans. De Trans biedt zorg en diensten aan mensen met een verstandelijke beperking en/of een vorm van autisme. In Nooitgedacht heeft De Trans woningen die volgens de meest moderne technieken voor het optimaal begeleiden van mensen zijn ingericht. Ook biedt de stichting hier diverse vormen van dagbesteding zoals werken in de drukkerij, de kinderboerderij, de groenvoorziening, het restaurant en de houtwerkplaats. De bewoners van De Trans kunnen gebruik maken van een eigen zwembad en sporthal.



Stedenbouwkundig plan



Kaveltekening wonen op de Es



Beeldkwaliteit regels

De boswallen aan de rand van de kavels zorgen voor een groene omgeving. Om het landschappelijke karakter te versterken, krijgen de straten in dit gebied een half-verharding. Om ervoor te zorgen dat de woningen in dit gebied een samenhangend maar ook gevarieerd beeld geven heeft de gemeente Aa en Hunze een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Hieronder vindt u een aantal beeldkwaliteit regels die specifiek voor de kavels 'Wonen op de Es' gelden. Het volledige beeldkwaliteitsplan kunt u vinden op de website www.nooitgedachtrolde.nl, onder downloads. Of vraag het document op bij de makelaar.



Massa en vorm

De nokrichting van de woning die u bouwt op deze kavel moet evenwijdig zijn aan de kavelrichting. De helling van het dak mag u zelf bepalen. Een plat dak is mogelijk mits de lengte van het dak evenwijdig aan de kavelrichting ligt. De gevel van de woning die aan de straatzijde ligt heeft een open karakter.

De detaillering is afgestemd op materiaal- en stijlkeuze. Houd er rekening mee dat de detaillering van het bijgebouw eenvoudiger of gelijk is aan de detaillering van het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

In het beeldkwaliteitsplan zijn eisen gesteld aan de kleur van het dak en van de gevels van woningen op deze kavels. Maak gebruik van een donkere kleurstelling op het dak en geen hoogglans materialen. Ook riet, zinken/cortenstaal in matte kleur is toegestaan. De gevel moet bestaan uit baksteen of hout of een combinatie daarvan. Met een gedekte kleurstelling. Kleuraccenten zijn toegestaan in het ontwerp.



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 www.nooitgedachtrolde.nl, onder downloads. Of vraag het document op bij de makelaar.



Zelf uw eigen huis bouwen: een stappenplan

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.

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. De akte wordt vervolgens gepasseerd bij Notariaat Aa en Hunze.

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 eerst plannen? Dan kunt u altijd een gesprek aanvragen met de welstandscommissie.





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.

Geroerde grond

De gemeente levert bouwrijpe grond. Dit houdt in dat de grond geschikt is om te bouwen.

Op 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.

Van bouwplan naar omgevingsvergunning

Stap 1. Eventueel vooroverleg (conceptaanvraag)

Zodra uw concept-bouwplan gereed is en volgens u past in het bestemmingsplan en voldoet aan de beeldkwaliteit eisen, kunt u uw plan voorbespreken in een vooroverleg met de welstandscommissie. De conceptaanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan en beoordeeld door de welstandscommissie.

U kunt een conceptaanvraag indienen op de website van de gemeente Aa en Hunze: www.aaenhunze.nl. De kosten voor het behandelen van een conceptaanvraag zijn € 103,95.

Stap 2. Toets bestemmingsplan

De gemeente toets 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. 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. Op de website kunt u ook een prijsindicatie aanvragen.

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. 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.

Afvoer regenwater

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 woningen nadat:

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

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, gas, elektra, kabel en telecommunicatie kunt u terugvinden op www.mijnaansluitingen.nl
- Bouwleges. De leges van de omgevingsvergunning zijn afhankelijk van de bouwkosten. Raadpleeg voor meer informatie de legesverordening op www.aaenhunze.nl
- Notaris- en kadasterkosten.

Bestratingen en afscheidingen (inrit)

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.





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.

In het gebied rondom de Brinkkavels heeft Reggefiber (KPN) een glasvezelnetwerk aangelegd.

U kunt hier dus kiezen voor een glasvezelaansluiting. Meer informatie over glasvezel in nieuwbouw wijken vindt u ook op www.eindelijkglasvezel.nl/nieuwbouw

Meer informatie

Mocht u vragen hebben, dan kunt u hiervoor terecht bij
Lamberink Woningmakelaars. Telefonisch bereikbaar via
0592 - 30 11 77 of per mail: nieuwbouw@lamberink.nl

