



WONEN
AAN DE
ES

Stappenplan 2025



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.



De kavels

De beschikbare vrije bouw kavels worden door de gemeente Aa en Hunze aangeboden en verkocht. Heeft u vragen over deze kavels of wilt u een vrijblijvende afspraak maken?

Dan kunt u contact opnemen met onze verkoopadviseur Margrit Bierling via telefoonnummer 06 517 621 01. Ook kunt u alle belangrijke documenten downloaden via de website www.nooitgedachtrolde.nl.

De Verkoopprocedure

Exacte informatie over de verkoopprocedure vindt u op www.nooitgedachtrolde.nl.

A photograph of a man with a beard, wearing a dark hat, glasses, a denim jacket, and tan pants, crouching on a path covered with fallen leaves. He is smiling and petting a golden retriever that is sitting next to him. The background is a blurred green park setting.

Blokkering- reservering en optieregeling

- 1. Reservering:** Als u interesse heeft in een kavel, kunt u deze in reservering nemen voor de duur van maximaal 4 maanden. Deze gaat in per de 1e van de maand. U dient hiervoor een reserveringsovereenkomst te tekenen en hier zijn € 500,00 reserveringskosten aan verbonden. De reserveringskosten dienen binnen 8 werkdagen na ondertekening van de reserveringsovereenkomst bij de gemeente binnen te zijn. Is het bedrag dan niet binnen dan vervalt uw reservering. Bij aankoop van de kavel wordt het reserveringsbedrag in mindering gebracht op de koopsom.
- 2. Optie:** Als de reserveringstermijn is verstreken 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. Koopovereenkomst: 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 gemeente. Adres:
Spiekersteeg 1,
Postbus 93,
9460 AB Gieten.

De gemeente ondertekent ook beide overeenkomsten. Daarna krijgt u 1 overeenkomst retour gestuurd voor uw eigen administratie.

De door beide partijen getekende koopovereenkomst wordt door de gemeente naar Notariaat Zuidlaren & Aa en Hunze te Gieten gestuurd.

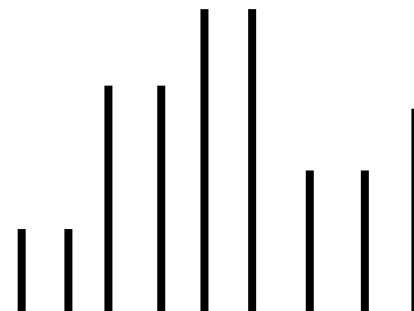
Let op: de akte dient volgens de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Aa en Hunze 2024, artikel 2.4, binnen 3 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst te passeren bij Notariskantoor Zuidlaren & Aa en Hunze te Gieten. U dient binnen 12 maanden na

overdracht van de kavel te starten met het bouwen van uw woning, e.e.a. volgens de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze, artikel 3.2.b.

Nadat u de koopovereenkomst heeft getekend bent u nog geen eigenaar. U bent pas eigenaar van het perceel nadat de eigendomsoverdracht van de bouwka­vel bij de notaris heeft plaatsgevonden. Daarna kunt u starten met uw bouwwerkzaamheden.

Het is niet toegestaan om, voordat de overdracht heeft plaatsgevonden, bouwactiviteiten te laten plaatsvinden op de bouwka­vel.

Het is ook niet toegestaan om (tijdelijke) woonunits op de bouwka­vel te plaatsen met de bedoeling er tijdens de bouw van uw huis in te gaan wonen.



Voorwaarde van financiering

U kijkt er misschien van op, maar in de koopovereenkomst wordt geen voorbehoud van financiering opgenomen. De optie van 12 maanden biedt u de mogelijkheid om alle financiële zaken te regelen. Wij adviseren u deze werkwijze vroegtijdig in het traject te bespreken met uw financieel adviseur.



Extra uitleg over geen financieringsvoorbehoud

Artikel 3.11 a, b en c: Ontbindende voorwaarde financiering, zoals genoemd in de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Aa en Hunze 2024 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 2.3.1, 2 en 3, Betaling koopprijs, 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 1.8.1, 2 en 3, Niet nakoming van



Een bouwplan

verplichtingen/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.

Zodra u een kavel heeft gereserveerd kunt u contact opnemen met een aannemer, bouwbedrijf of architect. Binnen het geldende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bepaalt u samen 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 beeldkwaliteitsplan Wonen aan de Es.

Lees voordat u verder gaat ook het Bestemmingsplan voor Nooitgedacht. Hierin staat aanvullende informatie voor het uitwerken van uw bouwplan. Het bestemmingsplan is leidend.

Het beeldkwaliteitsplan Wonen aan de Es

Wonen aan de Es wordt een bijzonder woongebied met landschappelijk gelegen woningen. De woningen krijgen een eigen sfeer en karakter passend binnen het plangebied. Het is daarom gewenst om eigen beeldcriteria voor dit gebied op te stellen. Door INBO Architecten uit Heerenveen is, in samenwerking met Erik Overdiep Landschapsontworp een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit vanuit de kenmerken van een Drents Es-dorpen landschap.

Het beeldkwaliteitsplan Wonen aan de Es beschrijft de richtlijnen waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking moet plaatsvinden.

Zoals onder andere de goothoogte, dakhelling, afstand tussen de gebouwen en de erfgrans, te bebouwen oppervlak van de kavel, materialisering, parkeren op de kavel en openbaar gebied.

Het beeldkwaliteitsplan Wonen aan de Es sluit aan op de welstandsnota “Mooi Aa en Hunze” 2020. Aan de hand van deze richtlijnen worden de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de te realiseren woningen door de supervisor van INBO beoordeeld.

Het beeldkwaliteitsplan Wonen aan de Es kunt u downloaden via de website www.nooitgedachtrolde.nl

Van bouwplan naar omgevingsvergunning

Stap 1 Conceptverzoek

Zodra uw conceptbouwplan gereed is en volgens u past in het (tijdelijk) omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan) én voldoet aan de beeldkwaliteitseisen, kunt u uw plan indienen via conceptverzoek omgevingsvergunning.

De kosten voor het behandelen van een conceptverzoek zijn momenteel € 242,10 (legesverordening 2024). Deze kosten worden verrekend als uw plan leidt tot een definitieve aanvraag voor de omgevingsvergunning.

De gemeente Aa en Hunze beoordeelt uw conceptplan eerst of deze binnen de voorschriften van het (tijdelijk) omgevingsplan past. Als het plan binnen het (tijdelijk) omgevingsplan past dan wordt het beoordeeld aan het beeldkwaliteitsplan. De gemeente heeft INBO Architecten als supervisor aangewezen om uw conceptplan te beoordelen aan de hand van het beeldkwaliteitsplan en de uitgangspunten van een “Drents esdorp”. De criteria ten behoeve van de beoordeling zijn vooraf in samenspraak met de welstandscommissie

Let op: u dient het document met aanbevelingen van INBO mee te sturen. Dit document is een onderdeel van de omgevingsvergunning aanvraag!

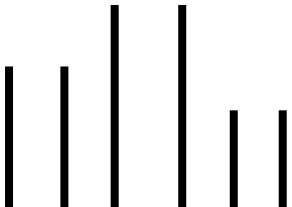
bepaald en vertaald in het Beeldkwaliteitsplan Wonen aan de Es.

De eventuele aanbevelingen op uw plan die u ontvangt, zijn een bindend advies die u in uw ontwerp moet verwerken. De welstandscommissie zal later beoordelen of u de aanbeveling van de gemeente en INBO architecten heeft overgenomen. Zodra u uw bouwplan verder heeft uitgewerkt kunt u de omgevingsvergunning aanvragen.

Stap 2 Omgevingsvergunning

Als uw ontwerp definitief is, kunt u de omgevingsvergunning (digitaal) aanvragen. Informatie over onze werkwijze en het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning kunt u vinden op het Omgevingsloket.

Uw aanvraag omgevingsvergunning wordt door de gemeente definitief getoetst aan het (tijdelijk) omgevingsplan. Het plan wordt nogmaals voorgelegd aan de welstandscommissie als stap van de officiële vergunningprocedure. De behandeling van uw aanvraag duurt maximaal 8 weken, mits uw aanvraag volgens de indieningsvereisten is ingediend. U kunt een omgevingsvergunning indienen via www.omgevingswet.overheid.nl.





Wet kwaliteitsborging (Wkb)

Een belangrijke verandering is de Wet kwaliteitsborging. Een woning (vrijstaand, 2-onder-1-kap of rijtjeswoning) valt in gevolgklasse 1. Dit houdt in dat de technische regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving, kort gezegd Bbl, (voorheen bouwbesluit 2012) worden getoetst door een kwaliteitsborger. Deze kwaliteitsborger moet u zelf regelen en betalen. Op de website [bouwen en verbouwen onder kwaliteitsborging](#) - waar moet u als opdrachtgever rekening mee houden vindt u meer informatie. Op de website [register kwaliteitsborger](#) kunt u zoeken naar een kwaliteitsborger in de buurt.

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.

Bouwrijpe grond

De gemeente Aa en Hunze levert bouwrijpe grond. Dit houdt in dat de grond geschikt is om te bouwen. Wij adviseren u om altijd een sonderingsonderzoek uit te laten voeren om de draagkracht van de grond (van de kavel) te bepalen. 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 kunt u laten uitvoeren zodra de vorm en plaats van uw woning op de kavel bekend is.

Aansluitingen

De aanvraag voor de definitieve nutsaansluitingen en de bouwaansluitingen voor de realisatie van de woning moet u zelf regelen. Of vraag uw aannemer om dit te regelen. U vraagt een aansluiting aan via www.mijnaansluiting.nl. Via deze website kunt u ook uw telecomaansluiting (glas-vezel) aanvragen en 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 > rioolaansluiting aanvragen. 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.

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. Op het gemeentelijke regenwaterriool wordt geen aansluiting aangeboden.

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 rioolaansluitingen heeft geregeld.

U bouwt hier volgens de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Aa en Hunze 2024.

Dit document en een concept koopovereenkomst kunt u downloaden via de website www.nooitgedachtrolde.nl.

Praktische informatie



Bouwwegen

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. Het tijdstip van woonrijp maken is afhankelijk van de voortgang van de woningbouw.

Inritten

Inritbanden en/of bestrating die door een (openbare) strook lopen en de toegang naar een garage of parkeergelegenheid op eigen terrein vormen, worden door of namens de gemeente aangelegd. De bestrating wordt kosteloos aangebracht op het moment van oplevering van uw woning. Over het tijdstip van uitvoering neemt u contact op met de afdeling Ruimtelijk beheer van de gemeente. We adviseren u om gedurende de bouwwerkzaamheden gebruik te maken van een tijdelijke inrit.

Groenonderhoud

In Nooitgedacht wordt het groenonderhoud op gemeentegronden uitbesteed aan een hovenier. De uit te voeren onderhoudswerkzaamheden zijn vastgelegd in een bestek.

De aannemer moet op basis van vastgelegde criteria jaarrond voldoen aan een bepaald beeld.

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 ongeveer één keer in de 1,5 week de bermen zien maaien. Alle obstakels, geparkeerde voertuigen, bouwmaterialen etc. zijn belemmeringen om het groen in de wijk goed te onderhouden. Wij vragen u om de bermen vrij te houden. Plaats uw eigendommen op eigen terrein en parkeer voertuigen op uw oprit.

Afscheidingen

Wonen aan de Es is geïnspireerd op het Drentse Es-dorpen landschap en heeft daarvan alle kenmerken. Ingrediënten daarin zijn ook de erfafscheidingen in de vorm van hagen. Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte spelen een belangrijke rol in de kwaliteit van het straatbeeld. Aan deze erfafscheidingen worden beeldkwaliteitseisen gesteld. Het gaat hierbij niet alleen om de erfafscheidingen van de voortuinen maar ook om de zij- en achtertuinten die aan de

openbare ruimte grenzen. U vindt deze eisen terug in het Beeldkwaliteitsplan Wonen aan de Es.

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

Het verduurzamen van uw woning

Wilt u meer weten over het verduurzamen van uw woning? Kijk dan eens op www.drentsenergieloket.nl. Hier vindt u allemaal tips en informatie. Op de pagina van Aa en Hunze leest u wat er in onze gemeente allemaal gedaan wordt.

Contact

Heeft u vragen of wilt u meer weten over Wonen aan de Es?
Neem dan contact op met onze verkoopadviseur Margrit Bierling
via 06 - 517 621 01 of per e-mail **nooitgedacht@aaenhunze.nl**.

Meer informatie vindt u op onze website www.nooitgedachtrolde.nl
Volg ons ook op facebook en instagram voor de laatste nieuwtjes.

Graag tot ziens in Nooitgedacht!