

OOSTERVELD

Landelijk wonen in Norg!

Verkoop-
brochure
bouwkavels

COLOFON

augustus 2019

Redactie Gemeente Noordenveld
Auteursrechten & wijzigingen: het geheel of gedeeltelijk overnemen van de inhoud zonder schriftelijke toestemming van de uitgever is verboden. Deze brochure is met grote zorg samengesteld.

Toch kunnen er in de uitwerking van verkoopvoorwaarden, richtlijnen voor het bouwen en dergelijke wijzigingen optreden. Daarom maken wij hierbij nadrukkelijk een voorbehoud als het gaat om wijzigingen en aanvullingen van welke aard dan ook. Ook aan de getoonde afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Fotografie: Fokje Otter, Alfred Oosterman

Stedenbouwkundig bureau: HKB

Stedenbouwkundigen Groningen

Tekst: team Communicatie, gemeente Noordenveld

Vormgeving en opmaak: Vormgeving, gemeente Noordenveld

Productie: Wm Veenstra Groningen

Voor meer informatie over de inhoud van deze brochure kun je contact opnemen met het team Ontwikkeling van de gemeente Noordenveld.

Gemeente Noordenveld
Postbus 109, 9300 AC Roden
Telefoon: 050 – 50 27 222
E-mail: oosterveldnorg@noordenveld.nl

INHOUD

- ▶ Landelijk wonen in het groen
- ▶ Wil je een bouwkaavel kopen?
- ▶ Van optie naar bouwen
- ▶ Overige aandachtspunten
- ▶ Contact



Landelijk wonen en toch alles dichtbij?

Het kan in Oosterveld!

Ben je op zoek naar een duurzame woning in de prachtige groene omgeving van Norg? Dan is Oosterveld wat je zoekt. In deze nieuwe woonwijk komen in totaal maximaal 225 huizen: vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijwoningen. Zowel koop als huur. Het wordt een ruime wijk met volop plek voor kinderen om lekker buiten te spelen. Het levendige dorp Norg, waar veel te doen is, wordt omgeven door weilanden, bossen en heidevelden.

Groene, ruime wijk

Wonen in Oosterveld betekent genieten van de natuur. Kom tot rust in de kleinschalige, gemoedelijke wijk. De oude zandpaden lopen door de woonwijk en verbinden deze met het landschap. Wadi's met glooiende hellingen zorgen voor de afvoer van regenwater. Bestaande en nieuwe houtwallen omlijsten de woonvelden. In de houtwallen staan struiken en hier en daar wat bomen. Het ontwerp van de wijk is speels en gevarieerd. Het sluit mooi aan bij de bestaande architectuur van Norg: rustig en dorps. Er is veel ruimte voor kinderen om vrij te spelen. Op straat maar vooral in de groene ruimtes en wadi's. Auto's rijden er niet harder dan dertig kilometer per uur.

Van huur tot koop in sfeervol Oosterveld

Oosterveld wordt een eigentijdse woonwijk, met de typische sfeer van het karakteristieke Drenthe. De nieuwe woningen liggen aan kleine, groene ruimtes. Rustige straatjes en

paden leiden rechtstreeks naar de natuurlijke omgeving. Op deze bijzondere plek in Norg kun je de komende jaren vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en hoekwoningen kopen. De woningen worden ontwikkeld door gerenommeerde projectontwikkelaars, waaronder Heijmans en De Realisatie. De woningen worden energiezuinig en duurzaam gebouwd, voorzien van alle gemakken. Als koper heb je de nodige vrijheid om zelf invulling te geven aan je woning.

Wonen in Norg

Het dorp Norg ligt in de kop van Drenthe en heeft ruim 3.720 inwoners. Het is van oudsher een vakantiedorp met een redelijk winkelaanbod. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij twee supermarkten. Daarnaast zijn er in de oude dorpskern verschillende winkels, speciaalzaken, gezellige cafés en restaurantjes. In het centrum vind je De Brinkhof. In dit ontmoetingscentrum worden allerlei activiteiten georganiseerd. Het dorp heeft een prachtig zwembad met een ernaast gelegen bewegingscentrum. Verder zijn er een openbare basisschool en een middelbare school waar leerlingen terecht kunnen van KaderBeroeps tot aan gymnasium. Er is van alles te doen op sportief gebied: van zwemmen tot paardrijden en van voetbal tot korfbal. Drachten, Assen en Groningen zijn goed met de auto en openbaar vervoer te bereiken.



**“WONEN IN
OOSTERVELD
IS GENIETEN VAN
DE NATUUR”**

Wil je een bouwkavel kopen?

De verdeling van kavels gebeurt met een loting. Wil je een kavel kopen, dan kun je meedoen met de loting om een optie op een kavel te krijgen.

Eerste loting

- ▶ Wil je aan de loting meedoen? Vul dan het inschrijfformulier in. Dat vind je achter in deze brochure. Je kunt het formulier ook downloaden op www.oosterveldnorg.nl. Per huishouding kun je slechts één keer inschrijven. Stuur het ingevulde en ondertekende inschrijfformulier naar de gemeente Noordenveld.
Per post: Postbus 109, 9300 AC Roden
Of per e-mail: oosterveldnorg@noordenveld.nl.
- ▶ De inschrijftermijn voor de eerste uitgifte van de kavels staat op het inschrijfformulier.
- ▶ De loting wordt gedaan door een notariskantoor.

- ▶ Neem een geldig legitimatiebewijs mee naar de loting voor de eerste uitgifte. Kun je zelf niet aanwezig zijn bij het moment van loting, vul dan het machtigingsformulier in. Je moet dit ondertekenen en samen met een kopie van je legitimatiebewijs meegeven aan degene die in jouw plaats bij de loting is.

Werkwijze

De notaris loot uit de inschrijvingen - op volgorde van loting - degenen die een keuze mogen maken uit de beschikbare kavels. Als er geen kavels meer beschikbaar zijn, stopt de loting. Er komt geen wachtlijst. Mochten er weer kavels vrij komen, dan melden we dit op de website www.oosterveldnorg.nl en volgt een inschrijftermijn van twee weken. Zo nodig wordt dan weer geloot wie een optie op de vrijgekomen kavel krijgt. Deze loting wordt gedaan door medewerkers van de gemeente Noordenveld. Bij inschrijving op kavels waarvoor



geen inschrijftermijn meer van toepassing is, geldt: 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'.

Optieregeling

Een optie op een kavel in de eerste termijn is 16 weken geldig. Als je besluit om de kavel te kopen, moet je dit schriftelijk of via e-mail (info@oosterveldnorg.nl) aan de gemeente Noordenveld laten weten. Als wij voor de vervaldatum van de optie niets hebben gehoord, vervalt je recht op de optie. De kavel komt dan weer in de vrije verkoop.

Is de kosteloze optieperiode voorbij, dan kun je overgaan tot een tweede betaalde optietermijn. Je kunt eenmalig voor maximaal 16 weken voor € 100 per 4 weken bij vooruitbetaling je optietermijn verlengen. De optie kun je elk moment schriftelijk of via e-mail (oosterveldnorg@noordenveld.nl) opzeggen.

Van optie naar bouwen

Een optie

Zodra je een optie op een kavel hebt genomen, gaat de periode van 16 weken in. In deze periode zijn er dingen die je moet regelen. Tijdens de eerste optieperiode van 16 weken:

- ▶ zoek je een architect of aannemersbedrijf;
- ▶ onderzoek je welk type woning je wilt bouwen;
- ▶ kijk je samen met de gemeente of het ontwerp van je keuze past binnen het bestemmingsplan op de betreffende kavel;
- ▶ kijk je samen met de gemeente of je plan globaal voldoet aan de welstandseisen;
- ▶ bepaal je of de aankoop van de kavel (en de woning) financieel haalbaar is. Houd daarbij ook rekening met bouwleges, de eventuele kosten voor heien en de aansluitkosten van nutsbedrijven;
- ▶ bepaal je of je het kooptraject in wilt gaan of dat je eerst de optietermijn wilt verlengen voordat je dit besluit neemt.

Een bouwplan maken

Een bouwplan moet voldoen aan de eisen uit het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voor de kavels tussen de Oosterveldweg en de bestaande woonwijk en ten oosten van de Oosterveldweg vind je op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op www.oosterveldnorg.nl vind je de volgende informatie:

Over de woonwijk Oosterveld:

- ▶ Bodemonderzoek
- ▶ Welstandscriteria

Over de kavels:

- ▶ Kaarten van de kavels
- ▶ Prijslijst kavels
- ▶ Overzichtskaart Oosterveld
- ▶ Uitgifteprotocol kavels Oosterveld
- ▶ Inschrijfformulier

Op deze website kun je je vraag stellen (met het vragenformulier) en je kunt je inschrijven voor de nieuwsbrief over Oosterveld Norg.

Het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een juridisch stuk waarin onder andere staat waar in een gebied wel of niet gebouwd mag worden, hoe groot de gebouwen mogen zijn en waarvoor grond en bebouwing gebruikt mogen worden (bijvoorbeeld als woning, winkel of bedrijf maar ook voor natuur en landbouw). Het bestemmingsplan geeft een beeld van de te verwachten ontwikkelingen van een gebied. Voor de geldende bestemmingsplannen kijk je op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor meer informatie kun je de gemeente Noordenveld bellen, telefoonnummer: 050 – 50 27 222.

Welstand

Als je een woning wilt gaan bouwen, moet je een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) aanvragen. Als je dat doet, wordt je bouwplan door de welstandscommissie van de gemeente Noordenveld getoetst. De welstandscommissie is een zelfstandig functionerende commissie die onder andere uit architecten bestaat. Deze commissie bewaakt de kwaliteit van de gebouwde omgeving. De commissie doet dat op basis van de welstandsnota van Noordenveld. In deze nota staan criteria voor gebouwen en voor gebieden. In de welstandsnota kan bijvoorbeeld bepaald worden dat bij de bouw een bepaald materiaal, een bepaalde kleur of bepaalde architectonische elementen gebruikt moeten worden. De welstandscriteria voor de wijk Oosterveld staan op www.oosterveldnorg.nl.

Vooroverleg

Als je concept-bouwplan klaar is, kun je een vooroverleg aanvragen. Tijdens dit vooroverleg kijken medewerkers van de gemeente of je bouwplan past binnen het bestemmingsplan en beoordeelt de welstandscommissie het plan. Vooroverleg kun je aanvragen via www.omgevingsloketonline.nl. Let op: je betaalt leges voor ieder plan dat je laat beoordelen. Als je later een formele aanvraag indient, waarbij sprake is van hetzelfde plan als bij het vooroverleg,

verrekenet de gemeente de kosten met eerder betaalde leges.

De bodem van het bouwterrein

Er is onderzocht of het bouwterrein geschikt is om er woningen op te bouwen. Het resultaat is positief. Er zijn geen sonderingsonderzoeken gedaan naar de draagkracht van de bodem. De draagkracht van de bodem bepaalt of er geheid moet worden. Dit onderzoek moet je zelf en voor eigen kosten op je kavel laten uitvoeren door een bedrijf dat hierin is gespecialiseerd. Het is belangrijk om te weten of er geheid moet worden omdat in dat geval meerkosten ontstaan die mogelijk meegefinancierd moeten worden.

Samengevat

Je moet voor het kopen van een kavel rekening houden met de volgende zaken:

- ▶ Kan ik de kosten van de kavel, de bouw van de woning en de bijkomende kosten financieren?
- ▶ Past mijn bouwplan binnen het geldende bestemmingsplan en voldoet het aan de welstandscriteria?

Bij bijkomende kosten bij het bouwen van een woning kun je denken aan:

- ▶ Kosten voor heien inclusief een zwaardere fundering.
- ▶ Aansluitkosten: kijk voor meer informatie over de aansluitkosten voor elektra, water, kabel en telecommunicatie op: www.aansluitingen.nl.
- ▶ Leges voor een omgevingsvergunning. Leges zijn afhankelijk van de bouwkosten. Informatie over deze leges vind je in de geldende legesverordening. Deze staat op: www.gemeentenoordenveld.nl.
- ▶ De kavels van de gemeente Noordenveld worden vrij op naam (v.o.n.) geleverd. Dat wil zeggen: inclusief btw, kadaster- en notariskosten.





Overige aandachtspunten

Perceelsgrenzen en erfafscheidingen

Perceelsgrenzen worden aangegeven met ijzeren buisjes. Deze zijn door het Kadaster geplaatst. Je mag deze buisjes nooit weghalen of verplaatsen. Je kunt bij de gemeente vragen om een overzicht van de kadastrale grenzen van je kavel. Je moet erfafscheidingen (b.v. schutting of een heg) op je eigen kavel plaatsen. Dit geldt ook voor de fundering. Muren die op de kavelgrens staan, kunnen dus maar aan één kant gefundeerd worden (aan de kant van je eigen kavel).

Inrit

Loopt de oprit naar je garage of naar een parkeerplaats op je eigen terrein door een openbare strook, dan zorgt de gemeente voor het aanbrengen van de inritbanden en/of bestrating (je mag dit niet zelf doen).

Ook de kosten hiervan zijn voor de gemeente. Dit geldt alleen bij de eerste bebouwing van de kavel. Wel moet je een omgevingsvergunning voor een oprit aanvragen. Dit kun je gelijktijdig doen met het indienen van je bouwplan. Wil je een parkeerplaats op je eigen terrein maken, dan moet je dit met de gemeente overleggen in verband met de hoogte van de weg en de aansluiting van de door de gemeente aan te brengen oprit.

Afwerken van de openbare ruimte, woonrijp maken

Het moment waarop de openbare ruimten van het bouwterrein worden afgewerkt (zoals de definitieve verhardingen, straatverlichting, afwateringssystemen en groenvoorzieningen) is afhankelijk van hoe snel de woningen gebouwd worden. We noemen dit woonrijp maken.

We proberen hierbij de overlast zoveel mogelijk te beperken en de woonwijk zo goed mogelijk bereikbaar te houden.

Riolering

Aansluiting

De bouwer of eigenaar sluit, in overleg met de gemeente, zijn of haar woning zelf aan op de gemeentelijke riolering.

Rooilijnen

De vakgroep Bouw- en woningtoezicht van de gemeente bepaalt de rooilijn (de grens tussen de openbare weg en de aangrenzende eigendommen) en het bouwpeil (de maximale hoogte die gebouwen mogen hebben) van nieuwe bouwwerken. De gemeente zet de rooilijn en het bouwpeil uit, nadat een koper, bouwer of architect hierom gevraagd heeft. Je kunt hiervoor een afspraak maken met de gemeente, telefoonnummer: 050 – 50 27 222.

Sloten

Een afwateringssloot die achter de kavel ligt, hoort bij het afwateringssysteem. Het waterschap zorgt voor controle van deze sloten. We noemen dit schouw. Je moet als bewoner/eigenaar deze sloot in goede staat houden en je mag de sloot (het slootprofiel) niet veranderen. Daarnaast moet de bewoner/eigenaar zorgen dat de sloot, als deze binnen de erfgrans valt, minimaal één keer per jaar door het waterschap kan worden gecontroleerd.

Tuinen

Bij de aanleg van de tuin moet je rekening houden met het volgende:

- ▶ Pas de tuin aan de hoogte van de aanliggende weg of de stoep aan.
- ▶ De aarde uit je tuin mag niet in de goot en kolk terecht komen.
- ▶ Ophoging van je bouwterrein moet je afstemmen met de eigenaren van de kavels naast en achter je.
- ▶ De uiteindelijke situatie van je tuin mag geen overlast veroorzaken aan kavels naast en achter je.

Voor het groen in de wijk heeft de gemeente een beplantingsplan gemaakt. Dit vind je bij de bijlagen.

Water

Je bent als koper zelf verantwoordelijk voor de waterhuishouding en de wering van grondwater in, onder en om het te realiseren bouwwerk. Je moet zelf zorgen voor eventuele

bouwtechnische aanpassingen of ontwatering-mogelijkheden op je kavel. Bijvoorbeeld door te zorgen voor voldoende afschot (een helling die zorgt dat het water wegloopt) en de aanleg van een drainagesysteem. Ook het onderhoud hiervan is je eigen verantwoordelijkheid.

De gemeente brengt tot op de perceelgrens voldoende voorzieningen aan zoals riooluitleggers en/of afwateringssloten om het afvalwater en hemelwater doelmatig van de kavel te kunnen afvoeren. De gemeente kan je verder informeren over de bodemopbouw en de grondwaterstanden van de gekochte kavel of in de directe omgeving. Met deze informatie kan de koper/bouwer zelf beoordelen welke maatregelen hij moet treffen worden om het geschikt te maken voor de gewenste functie.



CONTACT

e-mail: oosterveldnorg@noordenveld.nl
telefoon: 050 – 50 27 222

MEER INFORMATIE

Uitgebreide informatie over de nieuwe woonwijk Oosterveld:
www.oosterveldnorg.nl
Informatie over gemeentelijke procedures:
www.gemeentenoordenveld.nl
Bestemmingsplannen en toelichtingen:
www.ruimtelijkeplannen.nl
Voor het aanvragen van een vooroverleg over je concept-bouwplan:
www.omgevingsloketonline.nl
Informatie over de aansluiting van elektra, water, kabel en telecom:
www.aansluitingen.nl

BIJLAGEN

- ▶ Overzichtskaart kavels
- ▶ Prijslijst kavels
- ▶ Kavelkaarten met informatie per kavel
- ▶ Inschrijfformulier
- ▶ Machtigingsformulier
- ▶ Beplantingsplan Oosterveld

