

6 Royale bouwkavels in Nij Beets

LANDSCHAPPELIJK WONEN - OP'E ROMTE



Oer De Brêge

Landschappelijk wonen

Oer De Brêge

Landschappelijk wonen

BOUW JOUW DROOMHUIS AAN DE RAND VAN NIJ BEETS

Welkom in Oer de Brêge: een nieuw en groen woongebied aan de Geawei, omringd door polder, water en weids uitzicht. In deze brochure lees je alles over de zes royale bouwkvavels, de duurzame ambities van het plan én hoe jij hier jouw eigen woning kunt realiseren.



We leggen stap voor stap uit wat er bij komt kijken: van het kiezen van een kavel tot het aanvragen van een omgevingsvergunning. Ook vertellen we meer over bouwen met een architect of via een aannemer, de spelregels rondom duurzaamheid en de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Heb je na het lezen nog vragen? Dan staan de mensen van Wind Groep of Moll Makelaars voor je klaar. Je vindt hun contactgegevens achterin de brochure.

Deze brochure vormt samen met het kavelpaspoort onderdeel van de koopovereenkomst.

EEN GEZONDE LEEFOMGEVING VOOR NU EN LATER

Een gezonde leefomgeving voor nu en later.

Oer de Brêge is meer dan zomaar een woonplek. De bouwkavels bieden nu een kans om keuzes te maken voor gezond en toekomstbestendig wonen. Waar je niet alleen voor jezelf bouwt, maar ook voor de generaties na jou.

Als ontwikkelaar verleggen wij met De Kompanjon grenzen als het gaat om duurzaamheid. Op de locatie waar nu de 6 kavels liggen werd een paar jaar geleden nog vezelhennep geteeld. De opbrengst is daadwerkelijk verwerkt tot grondstof voor biobased isolatiemateriaal dat je nu zou kunnen gebruiken voor de bouw van je woning. Wij dagen jou als koper graag uit om bewuste keuzes te maken op het vlak van traditioneel of houtskelet en wellicht biobased bouwen. Wij hebben daarvoor een aantal zaken voor je uitgewerkt in de 7 pijlers voor duurzaam bouwen. Hierin vind je informatie over bijvoorbeeld biobased materiaal en waterbeheer. Hierin lees je ook terug wat uitgangspunten zijn voor dit project, welke optionele keuzes er zijn en hoe je kansen kunt benutten.

Hoe duurzaam jij wilt wonen bepaal je zelf. Wij helpen je graag op weg. Net als in andere projecten van Kompanjon BV geldt ook in dit plan dat er geen drinkwater meer door het toilet mag. Het mag dan



een verplichting zijn, maar het is evengoed een hele logische keuze in een tijd dat drinkwater schaars begint te worden. Zelfs Vitens stimuleert deze nieuwe opzet. Velen zijn je al voorgegaan en er zijn beproefde oplossingen voor handen zodat je niet hoeft te pionieren. Wij voorzien dat binnen enkele jaren dit de nieuwe norm zal zijn. Er zijn in basis twee keuzes. Je kunt de toiletten doorspoelen met opgevangen regenwater of met gerecycled grijs water. Voor beide toepassingen vind je nadere informatie op de site.

Je kunt grote hoeveelheden regenwater opvangen waarmee je niet alleen de toiletten doorspoelt maar bijvoorbeeld ook je auto wast of je tuin sproeit. Voor het recyclen van het water uit de douche en de wasmachine bestaat bijvoorbeeld de Hydraloop. Deze is inmiddels in vele projecten toegepast en effectief gebleken.



Wil je weten hoe jij kunt bijdragen? Op **www.oerdebrege.nl** vind je meer informatie over duurzaam ontwerpen en bouwen. Laat je inspireren en bouw mee aan een buurt die vooruitkijkt.



“RIANT UITZICHT,
WEIDSE NATUUR
EN VOLOP RUIMTE.
DÁT IS WONEN IN
OER DE BRÊGE”

Het plan

WONEN AAN DE RAND VAN HET POLDERLANDSCHAP

Aan de Geawei, aan de rand van het open polderlandschap van Nij Beets, verrijst Oer de Brêge: een kleinschalige groene locatie met zes royale vrije sector kavels. Alle kavels zijn opgehoogd voor comfortabel en droog wonen, en grenzen aan een waterpartij met een natuurlijke oever: een mooie, biodiverse overgang naar het weidse landschap.

De wijk krijgt een ruime opzet, met veel aandacht voor natuur, rust en hoge woonkwaliteit. Ook in de inrichting van het gebied staat de omgeving centraal.

In het bestemmingsplan zijn de waterpartijen vastgelegd: dempen of bebouwen is niet toegestaan. Ook aan de westzijde wordt een groenstrook met bosschage aangelegd die het plan verankert in het landschap. Deze wordt door de ontwikkelaar geplant.

Zo bouw je jouw droomwoning in harmonie met het landschap.



RUIMTE VOOR JOUW DROOMHUIS

In Oer de Brêge vind je zes royale kavels aan de rand van het polderland-schap. Elke kavel is opgehoogd en bouwrijp, met een ruime waterpartij aan de achterzijde. Een impressie van de verkavelingstekening vind je in deze brochure en op de website.

Wat kost een kavel?

De actuele prijzen per kavel vind je op de website. De vermelde prijs is inclusief btw en vrij-op-naam. Dat betekent: inclusief notariële leveringskosten, kadastrale kosten en btw (21%). Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Waar mag ik bouwen?

Je woning moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De exacte bouwregels en situering vind je in het kavelpaspoort en in de voorschriften van het bestemmingsplan. De voorgevelrooilijn vind je op de bestemmingsplankaart en het kavelpaspoort. Het waterdeel van de kavel heeft de bestemming ‘agrarisch’”

De sloot aan de voorzijde

De sloot langs de Geawei wordt tijdelijk gedempt om de kavels bereikbaar te maken voor bouwverkeer. Na de bouw leggen wij een smallere sloot terug, met per twee kavels een dam voor toegang. Zo blijft de Geawei tijdens én na de bouw goed bereikbaar.

De peilhoogtes

In het kavelpaspoort zie je de peilhoogte van jouw woning en de bijbehorende dam. Houd hier rekening mee bij de aanleg van bestrating en erf.

De grondsoort

De kavel is opgehoogd met zandgrond, en afgedekt met een veenlaag. De kavel is aangelegd met enige overhogofte Veengrond is zettingsgevoelig, waardoor de kavel na verloop van tijd iets zal inklinken. Houd hier rekening

mee bij de inrichting van je tuin en erf. Omdat de draagkracht per kavel iets kan verschillen, heeft de ontwikkelaar op alle kavels een sonderings-onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is reeds beschikbaar. Ga je extra grond aanvoeren of ophogen? Zorg er dan voor dat naastgelegen kavels geen (water)overlast krijgen.

Wat mag ik bouwen?

- Woning met kap is verplicht (plat dak niet toegestaan)
- Goothoogte: max. 4,5 meter
- Bouwhoogte: max. 10 meter
- Woning binnen het bouwvlak
- Voorgevel in de gevellijn
- Bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan

** De volledige regeling vind je in het bestemmingsplan.*

Je hebt vrijheid in het ontwerp, zolang het past in het landschap. De beeld-kwaliteitsregels van het bestemmingsplan schrijven het volgende:

“De woningen hebben een hoofdvorm van een bouwlaag met kap. De nokrichting is gelijk aan de verkavelingsrichting. De architectuur van de bebouwing is vrij, mits passend in het open landschap. Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend in aantal en expressie.”

Waar kan ik parkeren?

Op je eigen erf dien je minimaal drie parkeerplaatsen te realiseren. Een garage telt daarbij niet mee. De Geawei is te smal voor parkeren op of langs de weg, ook voor bezoekers.

Een schone bodem

De bodem is onderzocht en geschikt voor woningbouw. Het rapport is in te zien via de notaris en wordt door de gemeente erkend bij de aanvraag van je omgevingsvergunning. Het rapport is tevens toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan.

De Geawei

De Geawei blijft tijdens de bouw bereikbaar, maar zal door het bouw-verkeer beschadigen. Daarom is met de gemeente afgesproken dat we de wegverharding gaan vervangen nadat de woningen klaar zijn.

De erfafscheidingen

Groene erfafscheidingen tussen de kavels hebben de voorkeur.

De nutsvoorzieningen

We verwachten dat in de maand april de nutsvoorzieningen aanwezig zullen zijn. Wij houden je hiervan op de hoogte. Daarna worden de kavels aangesloten op de gebruikelijke voorzieningen voor elektra, water en signaal. Zoals gebruikelijk zijn de aansluitkosten voor rekening van de koper. Let op: er worden géén gasleidingen aangelegd.

Tijdens de bouw kun je als aannemer tijdelijke aansluitingen regelen voor bouwstroom en -water. Hiervoor doe je een aanvraag bij het betreffende nutsbedrijf.

Riolering en regenwater:

- Langs de Geawei wordt een vuilwaterriool aangelegd waarop je woning kan worden aangesloten. Deze aansluiting loopt via een pvc-uitlegger tot aan de perceelgrens.
- Het vuile afvalwater (van toilet, douche, keuken, wasmachine) moet via deze leiding worden afgevoerd.
- Regenwater vanaf het dak en erf moet je óf opslaan voor eigen gebruik, óf afvoeren naar de waterpartij aan de achterzijde van je kavel.

De exacte locatie van de rioleraansluiting (uitlegger) is op te vragen bij Wind Groep. Let op: als koper ben je zélf verantwoordelijk voor een juiste aansluiting van het riool.

Het aan- of afvoeren van grond

Wil je grond aan- of afvoeren, bijvoorbeeld voor de bouw of tuinaanleg? Neem contact op met Wind Groep. Mogelijk is er binnen het plan een passende oplossing.

Profielen, bouwrijp, woonrijp

De kavels worden bouwrijp opgeleverd: bereikbaar via bouwwegen en geschikt gemaakt voor bebouwing. Ze worden iets lager aangelegd, zodat de grond die vrijkomt bij het graven van de bouwput nog over het perceel kan worden verspreid.

De definitieve inrichting van de openbare ruimte en afwerking, volgt zodra alle kavels in de straat zijn bebouwd en het bouwverkeer weg is. Dan wordt ook de Geawei vernieuwd.

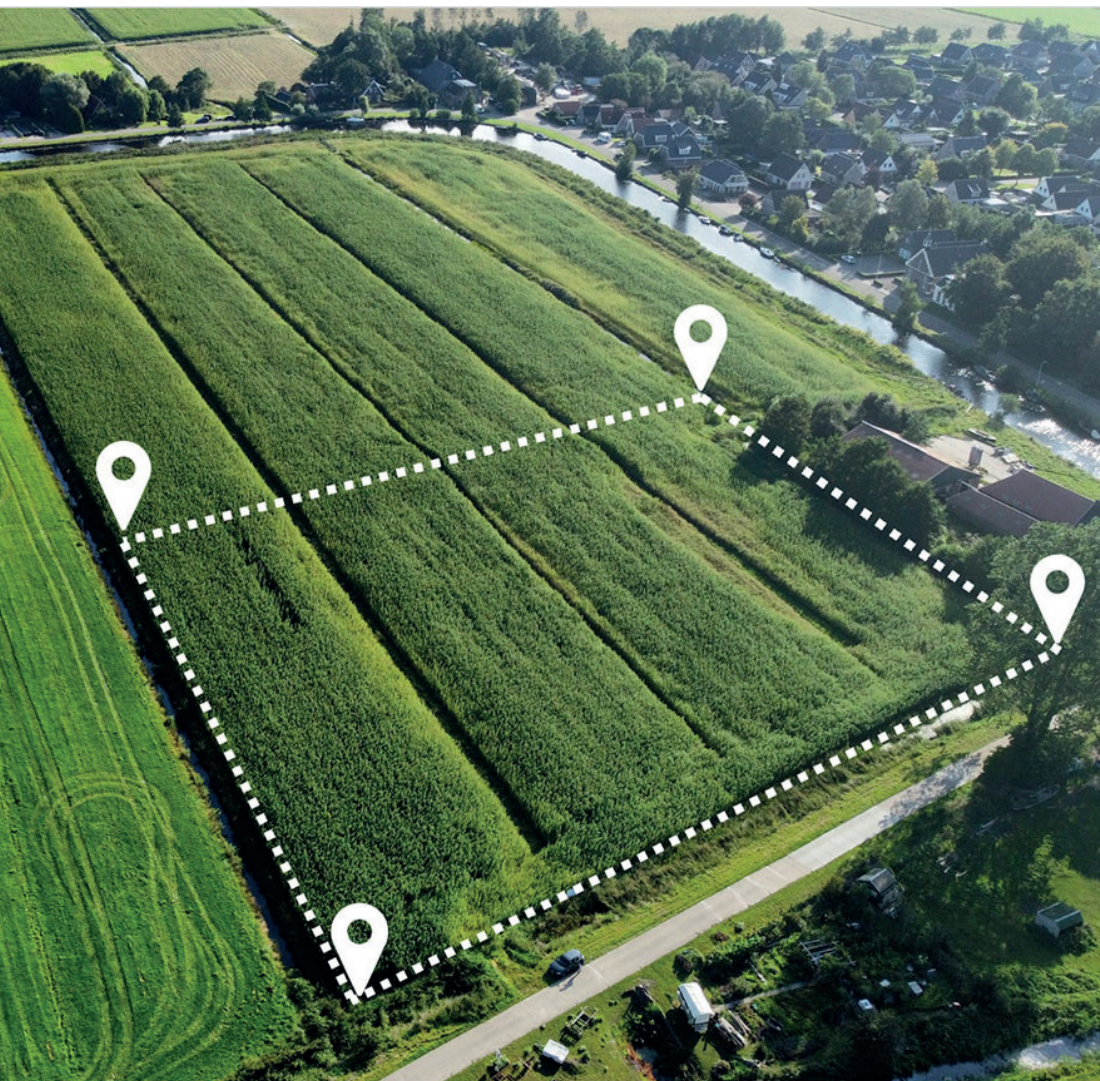
Een overzicht van de dwarsprofielen in het kavelgebied vind je verderop. Op oerdebregre.nl vind je de actuele beschikbaarheid, prijzen en per kavel een kavelpaspoort met nadere informatie.



NIEUWE WIJK, NIEUWE INRICHTING

De inrichting van het openbaar gebied wordt in twee fases uitgevoerd: een tijdelijke inrichting tijdens de bouw, en een definitieve afwerking zodra alle woningen klaar zijn.

De Geawei wordt uiteindelijk bestraat met gestort beton tot aan de kavelgrens. Per twee kavels wordt één gezamenlijke inrit vanaf de Geawei aangelegd. Die inrit wordt uitgevoerd in grijze klinkers. Zo blijft het straatbeeld rustig én goed begaanbaar.



VAN IDEE NAAR EIGEN ERF

Zelf aan de slag of met een architect aan je zijde? Aan de rand van de natuur bouw je aan je eigen droomwoning. Binnen heldere kaders, met veel ruimte voor je wensen en een stevig fundament eronder.

Via een bouwbedrijf

Veel bouwbedrijven bieden een breed scala aan woningtypes aan, compleet met bouwpreizen en indelingsmogelijkheden. Je kiest een woning die past bij jouw wensen, budget en de regels van het beeldkwaliteitsplan. In veel gevallen kun je het ontwerp nog aanpassen aan jouw smaak.

Voordelen:

- Snel inzicht in prijs en mogelijkheden
- Minder keuzestress dankzij heldere voorbeelden

Samen met een architect

Een architect beschikt over de expertise om jouw wensen en ideeën vorm te geven. Samen werk je toe naar een ontwerp dat volledig aansluit bij je esthetische, functionele én technische wensen. Omdat het maatwerk is, ontstaat er echt een unieke woning.

Een architect doet vaak meer dan alleen ontwerpen. Hij of zij:

- adviseert in het voortraject;
- helpt bij het aanvragen van de omgevingsvergunning;
- beoordeelt offertes van aannemers;
- en kan toezicht houden tijdens de bouw.

Zo neemt de architect veel zorgen uit handen én helpt hij kosten beheersen.

Om een harmonieus straatbeeld te creëren, is het aan te bevelen om bij het ontwerp van de woning aandacht te besteden aan samenhang in beeld en materiaal. Laat je inspireren door de bestaande bebouwing in de omgeving.

Vergunning en welstand

Voordat je kunt starten met bouwen, heb je een omgevingsvergunning nodig. Je ontwerp moet voldoen aan:

- de landelijke bouwregels
- het bestemmingsplan ‘Nij Beets – woonuitbreiding Geawei’
- de gemeentelijke welstandsnota

De belangrijkste eisen uit het bestemmingsplan vind je terug in het kavelpaspoort van je bouwkwel.

Zodra je met je architect of bouwbedrijf een ideeënschets hebt gemaakt van je woning, kun je die indienen bij de gemeente voor een pre-advies op welstand. Het welstandsteam beoordeelt of je ontwerp past binnen de gestelde eisen. Is het advies positief? Dan kun je het plan verder uitwerken tot een volledig ontwerp.

Na deze uitwerking volgt een definitief welstandsadvies, dat wordt mee-geleverd in de aanvraag van je bouwvergunning. Deze aanvraag wordt meestal verzorgd door je bouwbedrijf of architect, en verder afgehandeld door de gemeente.

De gemeente beoordeelt of het ontwerp past binnen het bestemmingsplan en de geldende bouwregels. Houd rekening met een doorlooptijd van ongeveer twee maanden. De legeskosten (kosten voor de vergunning) kun je opvragen bij de gemeente.

Bekijk alle voorwaarden in het kavelpaspoort op oerdebrege.nl.

VRAGEN? WE DENKEN MET JE MEE



Verkoop

Telefoon: 0513 – 46 01 01

E-mail: info@sierdmoll.nl



Opdrachtgever

Telefoon: 0512 – 57 14 71

E-mail: info@kompanjon.nl



Ontwikkeling

Telefoon: 0512 – 57 14 71

E-mail: info@windgroep.nl



Grondverzet & Infra

Telefoon: 0515 – 57 99 00

E-mail: info@dewaardbv.nl

Disclaimer

Graag een disclaimer aanleveren voor de brochure en de inhoud.

OERDEBREGE.NL