

WONEN  
AAN DE  
ES

Informatiebrochure - FASE 2

VERKOOP KAVELS  
2.3 , 2.4 & 2.9  
IN NOOITGEDACHT  
BIJ ROLDE





# Drie nieuwe kavels

Er wordt volop gebouwd in Wonen aan de Es.  
Daarom biedt de gemeente nu 3 nieuwe kavels  
te koop aan.



LUCHTFOTO ZOMER 2024

## Uw eigen droomhuis op een vrije kavel in het deelgebied Wonen aan de Es in Nooitgedacht

Aan de noordzijde van de 2e fase van het plangebied Wonen aan de Es bieden we 3 royale kavels aan van 705 m<sup>2</sup>, 854 m<sup>2</sup> en 1.230 m<sup>2</sup>. Deze 3 kavels liggen met de voorzijde aan een gezellig straatje en hebben een vrije ligging aan de achterzijde, nabij het fietspad richting Rolde. De buurt heeft een dorps-landelijk karakter met bijpassende beeldkwaliteit, geïnspireerd op het Drentse Es-dorpen landschap.

Graag nemen wij u met deze brochure mee in het ontstaan van Wonen aan de Es en het proces. Verder inspireren wij u met mooie voorbeelden. Als u vragen heeft, bel gerust met onze verkoopadviseur Margrit Bierling. De contactgegevens staan achterin deze brochure. *Veel leesplezier!*



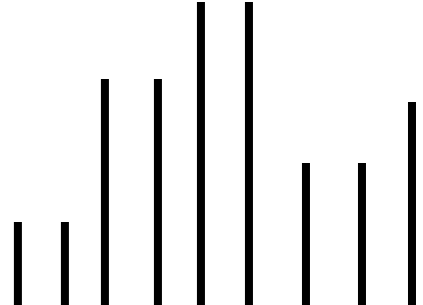




# Ontstaan Wonen aan de Es

Het nieuwe woongebied in Nooitgedacht ligt precies aan de rand van de vroegere Es van Rolde waar in meerdere fases in totaal maximaal 50 woningen mogen worden gerealiseerd. Wonen aan de Es is geïnspireerd op het Drentse Es-dorpen landschap en heeft daarvan alle kenmerken; gezellige straatjes met grasbermen en laanbeplanting, open weilandjes, hagen en pleintjes in de vorm van een brink. Alle woningen krijgen een doorkijk naar groene open ruimten. Via de open ruimten zijn er fraaie vergezichten naar het landschap. De gevarieerde bebouwing is individueel herkenbaar en bestaat uit één bouwlaag met forse kap. De bijgebouwen zijn op informele wijze op het erf gesitueerd.

De Stroetenweg vormt de entree van de wijk Nooitgedacht en wordt ingevuld als een licht glooiend landschap. Hiermee sluit Wonen aan de Es aan bij het overige woongebied van Nooitgedacht en de verdere omgeving.



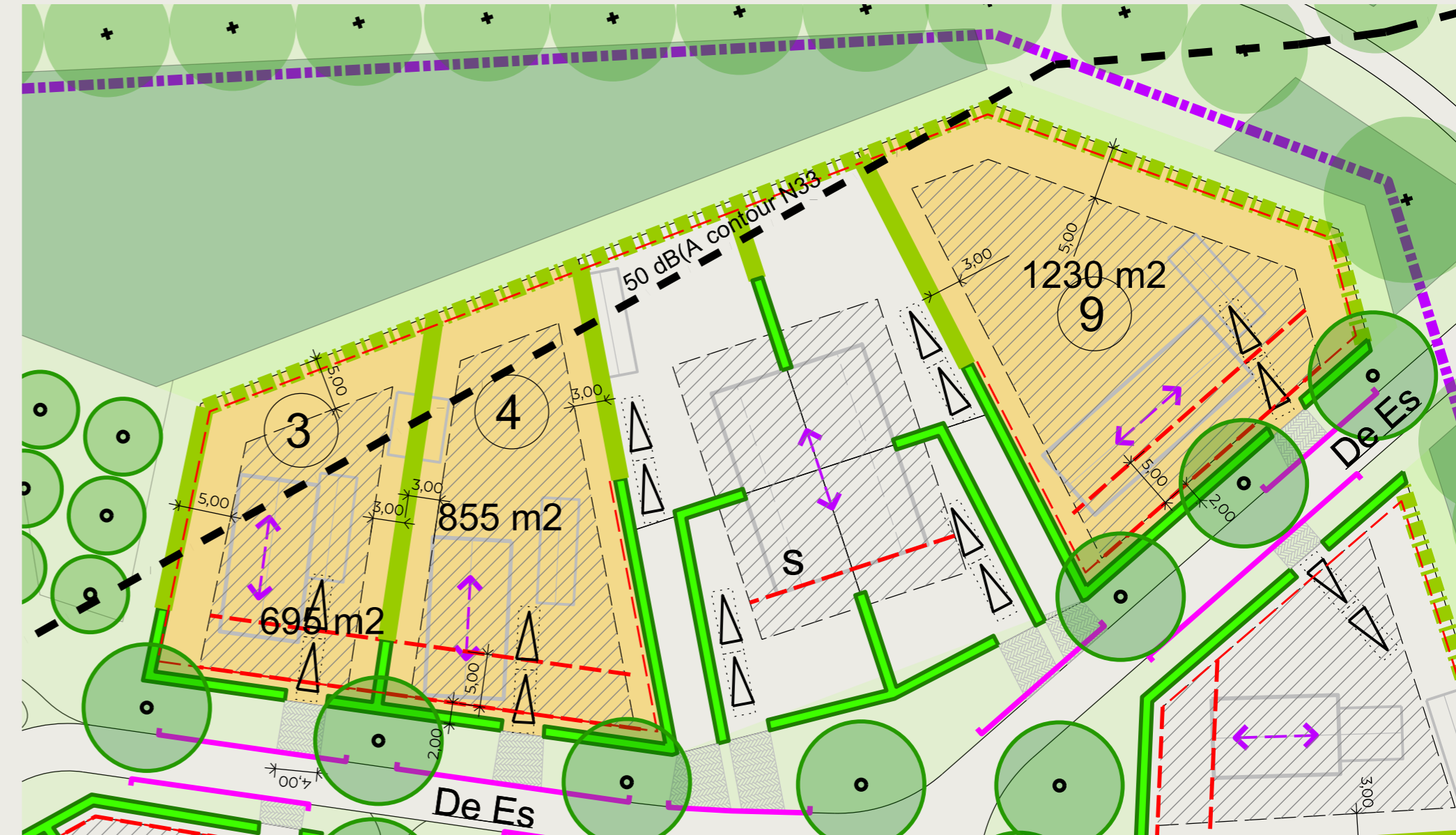


# Kavelpaspoorten 3 vrije kavels



Om ervoor te zorgen dat de woningen binnen het plan Wonen aan de Es passen in de groene omgeving heeft de gemeente Aa en Hunze aan INBO Architecten gevraagd om het stedenbouwkundig plan te maken.

Per kavel heeft INBO een kavelpaspoort gemaakt. Hierin staan alle bijzonderheden benoemd die gelden voor de betreffende kavel, zoals hoeveel grond er bebouwd mag worden, hoe hoog het huis mag zijn, wat we verstaan onder bijgebouwen en hoe u het parkeren en de erfscheidingen moet regelen.

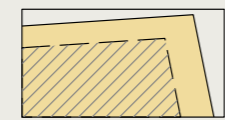


Kavelpaspoorten Fase 2 kavels 3, 4 en 9.  
Schaal 1:500 juni 2023

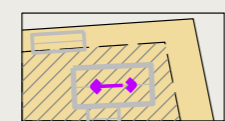




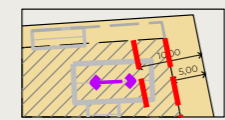
**LEGENDA**



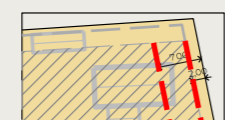
bebouwingsvlak waarbinnen het hoofdgebouw(en) en de eventuele aanbouw gerealiseerd moet worden



indicatie bebouwing en de nokrichting van het hoofdgebouw

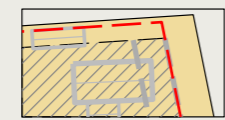


de marge waarbinnen de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden;  
- min. 5m en max. 10m uit de kavelgrens;  
Fase 1.1 kavel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11 en 12 en Fase 1.2 kavel 1, 2 en 9

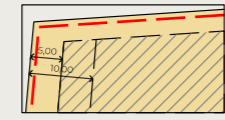


- min. 2m en max. 7m uit de kavelgrens;  
Fase 1.2 kavel 3, 4, 13, 17, 18 en 19

de voorgevelrooilijnen van twee naastgelegen kavels moeten minimaal 2 meter van elkaar verspringen



grens bouwvlak bijgebouwen:  
- achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw  
- min. 1m uit achter- en zijgrens en min. 10m bij kavels grenzend aan entreegebied  
- tot op de kavelgrens van burens toegestaan



diepte achtertuin:  
- min. 10m ; kavels grenzend aan entreegebied  
Fase 1.1 kavel 4, 13, 14 en 15  
  
- min. 5m ; kavels grenzend aan boswal, of openbaar gebied  
Fase 1.1 kavel 1, 2, 3, 5, 6, 11, 12, 17, 18, 19 en 20  
Fase 1.2 kavel 1, 2, 3, 4, 9 en 10 t/m 19

**Erfafscheidingen**



erfgrenzen (voortuin) gelegen aan de openbare weg + zijgrens tot aan rooilijn hoofdgebouw  
haagbeplanting met inheemse soorten; veldiep/spaanse aak/beuk/meidoorn, hoogte max. 1,00m  
aanplant door gemeente inclusief inboet garantie. na drie jaar overdracht aan de perceeleigenaar  
inclusief onderhoud- en instandhoudingsverplichting (snoeien e.d.)



erfgrenzen (zij- en achtertuin) gelegen aan openbaar gebied  
haagbeplanting met inheemse soorten; veldiep/spaanse aak/beuk/meidoorn, hoogte max. 1,80m  
aanplant door de perceeleigenaar met onderhouds- en instandhoudingsverplichting

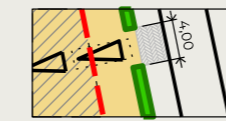


erfgrenzen (zij- en achtertuin) grenzend aan bos of boswal  
gaashekwerk van 1,20m hoog door gemeente aan te brengen  
onderhoud- en instandhoudingsverplichting voor perceeleigenaar  
haagbeplanting aan de binnenzijde toegestaan met bij voorkeur inheemse soorten

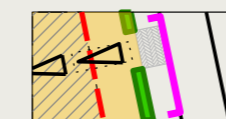


tussengrens, in onderling overleg met de burens  
haag met inheemse soorten, hoogte max. 1,80m

**Oprit**



verharding oprit;  
- gebakken klinkers (kleur bruin)  
- breedte max. 4m  
- ruimte voor minimaal twee auto's op het perceel



zoekgebied inrit





# Stappenplan Wonen aan de Es

In het document Stappenplan Wonen aan de Es kunt u lezen wat er allemaal komt kijken bij het ontwerpen en bouwen van een woning. Het is belangrijk voor u om dit document goed door te lezen omdat in dit document onder andere de procedure voor het aanvragen van de omgevingsvergunning wordt omschreven.

## Welstandsbeoordeling

De gemeente Aa en Hunze heeft er bij Wonen aan de Es voor gekozen om uw voorlopige ontwerp door de supervisor van INBO, in samenspraak met de welstandcommissie van de gemeente, te laten beoordelen. Let op: de aanbevelingen van INBO zijn een bindend advies die u in uw ontwerp moet verwerken. Meer hierover leest u in het stappenplan.

# Het inrichtingsplan met beeld- kwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de richtlijnen waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking moet plaatsvinden. Dit sluit aan op de welstandsnota 'Mooi Aa en Hunze 2020' en het Beeldkwaliteitsplan Nooitgedacht 2014 zoals is vastgesteld door de gemeenteraad.

**Alle belangrijke documenten  
kunt u vinden op de website  
[www.nooitgedachtrolde.nl](http://www.nooitgedachtrolde.nl)**



# Welstands- criteria volgens beeld- kwaliteitsplan

Wonen aan de Es wordt een bijzonder woongebied met landschappelijk gelegen woningen geïnspireerd op Drentse Es-dorpen. De woningen hebben een sterke samenhang en krijgen een eigen sfeer en karakter passend bij de stedenbouwkundige setting van het plangebied. Het is daarom gewenst om eigen beeldcriteria voor dit gebied op te stellen.

Het plan Wonen aan de Es biedt ruimte voor de bouw van 42 tot maximaal 50 woningen.

Vormgeving en materiaalkeuze van de woningen passen in het omringende landschap. De woningen zijn als het ware één met het landschap.

De samenhang in architectuur komt tot uitdrukking in de keuze voor verwantschap in opbouw van het volume, ligging op de kavel en verwantschap in materiaal- en kleurgebruik en detaillering, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan.



# Beeldkwaliteit Architectuur

*Centraal in Drenthe  
in een rijk en gevarieerd  
recreatief landschap  
met bossen, heide,  
natuurgebieden.*

- Architectonische uitwerking is zorgvuldig en robuust
- De woningen zijn eenduidig in hoofdvolume, heldere volumes van één laag met een kap
- Ingetogen, maar zorgvuldige detaillering
- Afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- De woningen zijn alzijdig vormgegeven



# Materialisering

- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik
- Ingetogen, maar zorgvuldige detaillering
- Houten gevelbekleding in naturel, zwart of zwartbruin
- Baksteen in natuurlijke, gedekte kleurstelling
- Dakbedekking in zinc/cortenstaal of gelijkwaardig in matte kleurstelling
- Dakbedekking in pannen in zwart of antraciet, geen hoogglans
- Dakbedekking in riet
- Mat zwarte zonnepanelen

## Duurzaamheid

- De daken van de woningen lenen zich voor het plaatsen van PV panelen. Deze worden op het dak geplaatst in rechthoekige, aaneengesloten vlakken, waarbij de panelen allen dezelfde richting hebben.
- Op schuine daken volgen de PV panelen de hellingshoek van het dakvlak.
- Het toepassen van nieuwe duurzame (gevel) materialen in het ontwerp van de woningen wordt toegejuicht.





# Over Nooitgedacht



*10 Minuten rijden  
naar de snelweg  
Zwolle / Assen / Groningen*

Nooitgedacht ligt dichtbij Assen en aan de N33 bij Rolde, op een centrale plek in Noord-Nederland. De woonwijk omvat 290 woningen en beschikt over prachtige natuur met bos, twee vijvers, een kinderboerderij en een speeltuin. Geniet van de ruimte, het groen en word wakker 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 voorhanden 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.



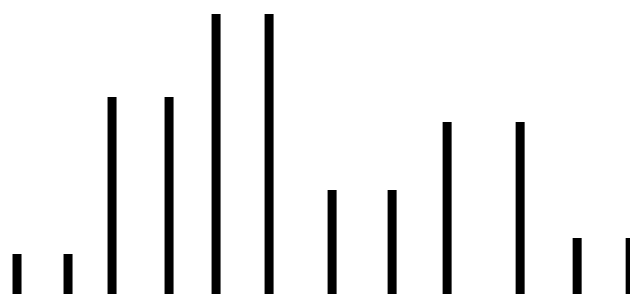
# De Trans

**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 Tuinhuis, het restaurant en de houtwerkplaats.





# Contact

Heeft u vragen of wilt u meer weten over Wonen aan de Es? Neem dan contact op met onze verkoopadviseur Margrit Bierling.

U kunt haar telefonisch bereiken via 06 - 517 621 01 of per e-mail [nooitgedacht@aaenhunze.nl](mailto:nooitgedacht@aaenhunze.nl).

Meer informatie vindt u op onze website [www.nooitgedachtrolde.nl](http://www.nooitgedachtrolde.nl)

Volg ons ook op facebook en instagram voor de laatste nieuwtjes.

Graag tot ziens in Nooitgedacht!

