



,tHooge fase 2

Van  
vrije kavel  
tot jouw  
droomplek

## **Oldeberkoop**

Ontspannen dorpspace  
vol cultuur en natuur

# Wonen in 'n creatief dorp 4

6

Eigentijds wonen waar natuur en  
nostalgie elkaar ontmoeten



16

In 6 stappen naar  
jouw droomhuis

10



Hier vind je een overzicht van  
de complete kavelindeling

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| De kaders voor aanzicht en materialen | 14 |
| Zo verloopt de procedure              | 18 |
| Alles wat je verder nog moet weten    | 20 |

## Droomwonen midden in natuur en nostalgie

Kunstzinnig karakter en historisch mooi



# Vrije droomkavels Fraai tussen groen & toen



## Wonen waar natuur en cultuur samenkomen

Welkom in een schitterend door het landschap omarmd dorp: Oldeberkoop in Zuidoost-Friesland. Het brinkdorp dat boeit, leeft en bruist, in een schilderachtig decor van natuurgebieden als het Diakonievene en de Dellebuursterheide. Leef je droom in deze rendez-vous tussen natuur en nostalgie!

De Bonifatiuskerk en omgeving vormen een beschermd dorpsgezicht. En hoe majestueus zijn de parkbossen in Engelse landschapsstijl! Vele bezienswaardigheden maken Oldeberkoop een hotspot voor kunst- en cultuurminnaars. Woon, leef, wandel, fiets en bewonder, met ruisend groen en fluitende vogels als soundtrack.



*Oldeberkoop rust op de zandruggen tussen de riviertjes de Linde en de Tjonger. Ze stromen als een parelsnoer door een schitterende omgeving, die wordt omzoomd door de Turfroute en de Friese Waterlinie.*

# Midden in de natuur, helemaal in het nu

Hét kunstdorp uit de omgeving trakteert je gul op natuur, kunst en cultuur. Tegelijk profiteer je van het eigentijdse karakter. Je woont hier ook in het nu! Dat betekent al het comfort en gemak van een complete leefomgeving.



## ▶ Geniet de luxe van moderne voorzieningen

Dit Friese brinkdorp is intiem én goed voorzien. Je woont in het hart van de praktische luxe van een basisschool, winkels, horeca, sportieve activiteiten en culturele evenementen. Voor watersportfans is er ook een passantenhaven aan de rand van het dorp. Oldeberkoop combineert kunst, cultuur, natuur en ambacht

met gastvrijheid en ontspanning. Je vindt er alles wat jij en je gezin nodig hebben en waar je plezier aan beleeft. Wil je uitgebreid shoppen of heb je aanvullende voorzieningen nodig? Je bent zo in Heerenveen of Wolvega. En via goede verbindingen vind je snel je weg in de hele regio. Luxe!





Impressie  
't Hooge 2  
Oldeberkoop

# *Groene plek tussen dorp & land*

Wonen naast de familie Ree, de Buizerds en Reintje de Vos.  
Vrij, blij en groen aan de dorps sycline. Wat is fijner dan  
thuis komen op de plek waar springlevende nostalgie en een  
eindeloze groene oase elkaar hartelijk verwelkomen?

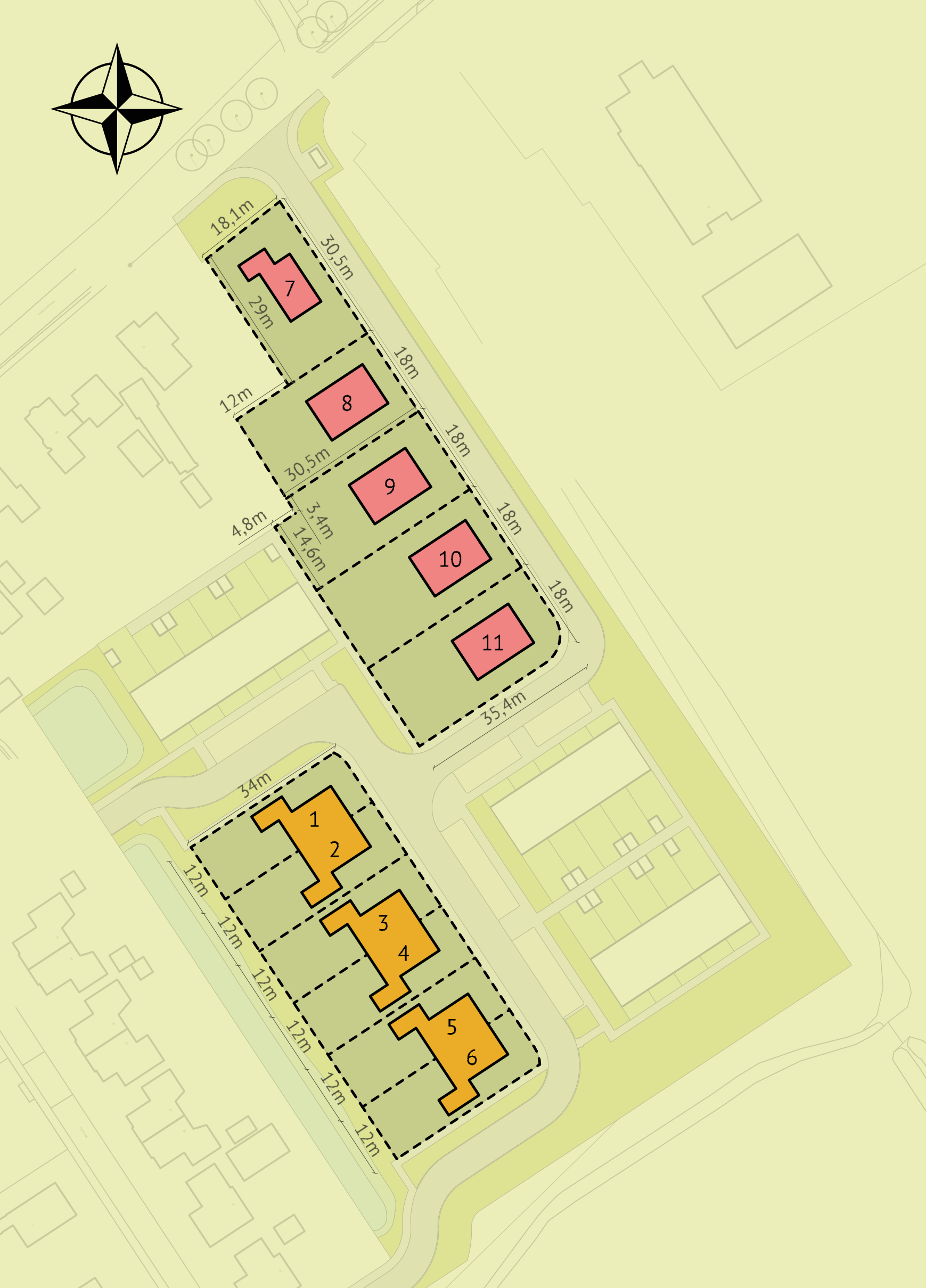


## Kavelindeling 't Hooge 2

-  Vrijstaande kavels  
7 t/m 11
-  Kavels twee-onder-één-kapwoning  
1 t/m 6
-  Levensloopbestendige sociale huur  
Deze kavels worden uitgegeven via Actium
-  Starterswoningen  
Deze kavels worden uitgegeven via CPO



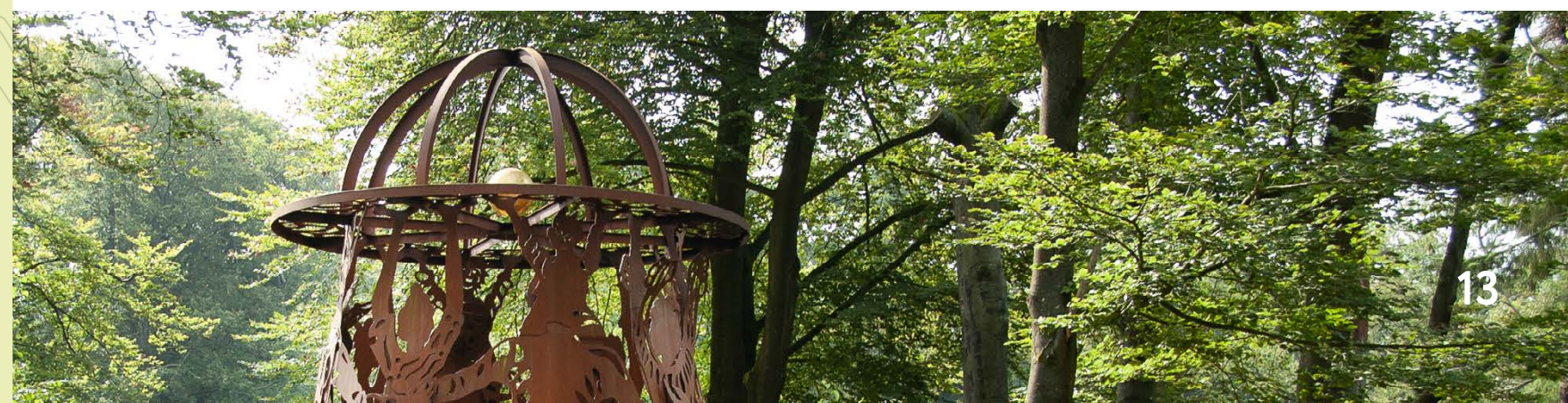
*Kavels  
vol riante rust  
en ruimte*



# Verkoopkaart vrije kavels



| Kavels   | Oppervlakte              | Prijzen (excl. btw) |
|----------|--------------------------|---------------------|
| Kavel 1  | Circa 407 m <sup>2</sup> | € 130.240,-         |
| Kavel 2  | Circa 408 m <sup>2</sup> | € 124.440,-         |
| Kavel 3  | Circa 408 m <sup>2</sup> | € 124.440,-         |
| Kavel 4  | Circa 408 m <sup>2</sup> | € 124.440,-         |
| Kavel 5  | Circa 408 m <sup>2</sup> | € 124.440,-         |
| Kavel 6  | Circa 407 m <sup>2</sup> | € 130.240,-         |
| Kavel 7  | Circa 537 m <sup>2</sup> | € 161.100,-         |
| Kavel 8  | Circa 546 m <sup>2</sup> | € 163.800,-         |
| Kavel 9  | Circa 621 m <sup>2</sup> | € 186.300,-         |
| Kavel 10 | Circa 637 m <sup>2</sup> | € 191.100,-         |
| Kavel 11 | Circa 629 m <sup>2</sup> | € 188.700,-         |



# De groene kaders voor alle kavels

## ► Passend bij het landelijke karakter

Jouw droomplek vormt één samenhangend geheel met de omgeving. Het unieke dorpskarakter van Oldeberkoop en de landschapelijke kwaliteit worden herkenbaar vertaald in het aanzicht, de stijl en de materialen.

De percelen met vrijstaande woningen en de kavels met twee-onder-één kap-woningen krijgen daarbij elk een eigen sfeer.

De vrijstaande woningen, grenzend aan de dorpsrand en de bestaande huizen, worden op individuele basis ontworpen en gebouwd. Ze krijgen een moderne, eigen signatuur die harmonieus aansluit op hun unieke situering in het omringende landschap. Stemmig donkere tinten en mat afgewerkte materialen zorgen voor ingetogen elegantie.

De twee-onder-één-kapwoningen vormen samen één project. De vormgeving, uitgewerkt in

een actuele dorpse stijl, wordt elegant afgestemd op de markante snit van de bestaande bebouwing. Deze asymmetrische woningen krijgen een hoge voorzijde en open, representatieve gevels met grote ramen. Geel en bruin gemêleerde baksteen, zadeldakken, lage gevels aan de tuinzijde en groene erfafscheidingen creëren een vriendelijke overgang naar de omliggende buurt. Uitgebreide info over materialen en afwerking vind je in het Beeldkwaliteitsplan.



*Dit magnifieke kunstwerk is een creatie van Hein Mader. Het nodigt je uit voor een wandeling of fietsavontuur rond zijn kunst in het Molenbosch bij Oldeberkoop. Een pittoresk parkbos in Engelse landschapsstijl.*



# *In 6 stappen naar jouw droomhuis*

1

Oriëntatie

2

Inschrijving

3

Kaveltoewijzing

4

Koopovereenkomst

5

Grondoverdracht

6

Omgevingsvergunning  
aanvragen



## Voorpret begint met zekerheid vooraf

Spannend! Je staat op het punt om de plannen voor jouw droomhuis in Oldeberkoop tot werkelijkheid te maken. Hoe pak je dat goed aan? En wat komt er allemaal bij kijken? We helpen jou graag bij elke stap. Daarom zetten we hier voor je op een rijtje hoe het bouwproces van a tot z is ingericht. Wel zo zeker!

### 1 Oriëntatie

Wij adviseren je de verkoopbrochure, het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden door te lezen en te onderzoeken of het kopen van een kavel en het bouwen van jouw droomwoning financieel haalbaar is. Je vindt de documenten op [www.ooststellingwerf.nl/oldeberkoop-t-hooge-2](http://www.ooststellingwerf.nl/oldeberkoop-t-hooge-2). Heb je nog vragen stel deze dan via [grondverkoop@ooststellingwerf.nl](mailto:grondverkoop@ooststellingwerf.nl) of telefonisch 14 0516.

### 2 Inschrijving

Heb je interesse in een kavel voor een vrijstaande woning of een twee-onder-één-

kapwoning? Schrijf je dan in via [www.ooststellingwerf.nl/oldeberkoop-t-hooge-2](http://www.ooststellingwerf.nl/oldeberkoop-t-hooge-2)

Inschrijven kan vanaf **12 mei 2025 tot en met 22 juni 2025 12:00 uur**.

Voor dit plan kan je maximaal drie kavelvoorkeuren doorgeven.

### 3 Kaveltoewijzing

De kavels worden door de gemeente onder toezicht van De Werven Netwerk Notarissen toegewezen via een loting.

De loting is **donderdag 3 juli om 20:30 uur** op het gemeentehuis aan 't Oost 11 in Oosterwolde.



### 4 Koopovereenkomst

De concept koopovereenkomst is tijdens de inschrijffperiode te raadplegen via [www.ooststellingwerf.nl/oldeberkoop-t-hooge-2](http://www.ooststellingwerf.nl/oldeberkoop-t-hooge-2)

#### Tekenen koopovereenkomst

De ingelote gegadigden voor de vrijstaande kavels en het duo van gegadigden voor de twee-onder-éénkapkavels krijgen ter plekke een definitieve koopovereenkomst aangeboden ter ondertekening.

### 5 Grondoverdracht

Nadat de kopende en de verkopende partij koopovereenkomst hebben ondertekend, stuurt de gemeente de getekende koopovereenkomst

naar De Werven Netwerk Notarissen. De notaris maakt de ovedrachtsakte. Deze levering moet binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvinden.

### 6 Aanvraag omgevingsvergunning

Voor het bouwen van je droomhuis heb je een omgevingsvergunning nodig.

# Aanvraag omgevings- vergunning

In dit hoofdstuk lees je hoe je een omgevingsvergunning kunt krijgen, welke kosten hieraan verbonden zijn en wat de behandeltermijn is.

## Vooroverleg

Op het moment dat jouw architect zijn eerste schetsontwerp klaar heeft kun je digitaal een vooroverleg of conceptverzoek indienen via [www.omgevingswet.overheid.nl/home](http://www.omgevingswet.overheid.nl/home).

Voor het indienen van jouw bouwplan maak je vanaf dat moment gebruik van het [www.omgevingswet.overheid.nl/home](http://www.omgevingswet.overheid.nl/home).

De gemeente toetst het aan de voorschriften van het omgevingsplan.

Past het bouwplan niet binnen het omgevingsplan dan moet je jouw ontwerp aanpassen. In een enkel geval bestaat echter de mogelijkheid dat de gemeente medewerking wil verlenen aan een vrijstelling ten aanzien van

de voorschriften in het omgevingsplan.

De gemeente is hier wel heel terughoudend in.

## Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Vervolgens kun je een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente indienen. De aanvraag dien je digitaal in via [www.omgevingswet.overheid.nl/home](http://www.omgevingswet.overheid.nl/home).

Een adviseur kan hierbij ondersteunen of volledig worden ingeschakeld.

Kort nadat de aanvraag is ingediend, ontvang je van ons een ontvangstbevestiging. Ook publiceren wij deze in de huis-aan-huisversie van de Nieuwe Ooststellingwerper en op onze website. Na de indiening van de aanvraag stelt de gemeente vast of de ingediende

stukken toereikend zijn voor het toetsen van de aanvraag. Als er informatie ontbreekt, dan krijg je hierover bericht en stellen wij je in de gelegenheid de ontbrekende informatie binnen de gestelde periode toe te voegen aan jouw aanvraag. Zonder alle benodigde stukken kan jouw aanvraag niet worden behandeld. Jouw aanvraag wordt dan buiten behandeling gesteld. Voldoet jouw bouwplan, dan kunnen wij je een omgevingsvergunning verlenen voor het ruimtelijke deel.

## Melding Wet kwaliteitsborging voor het bouwen

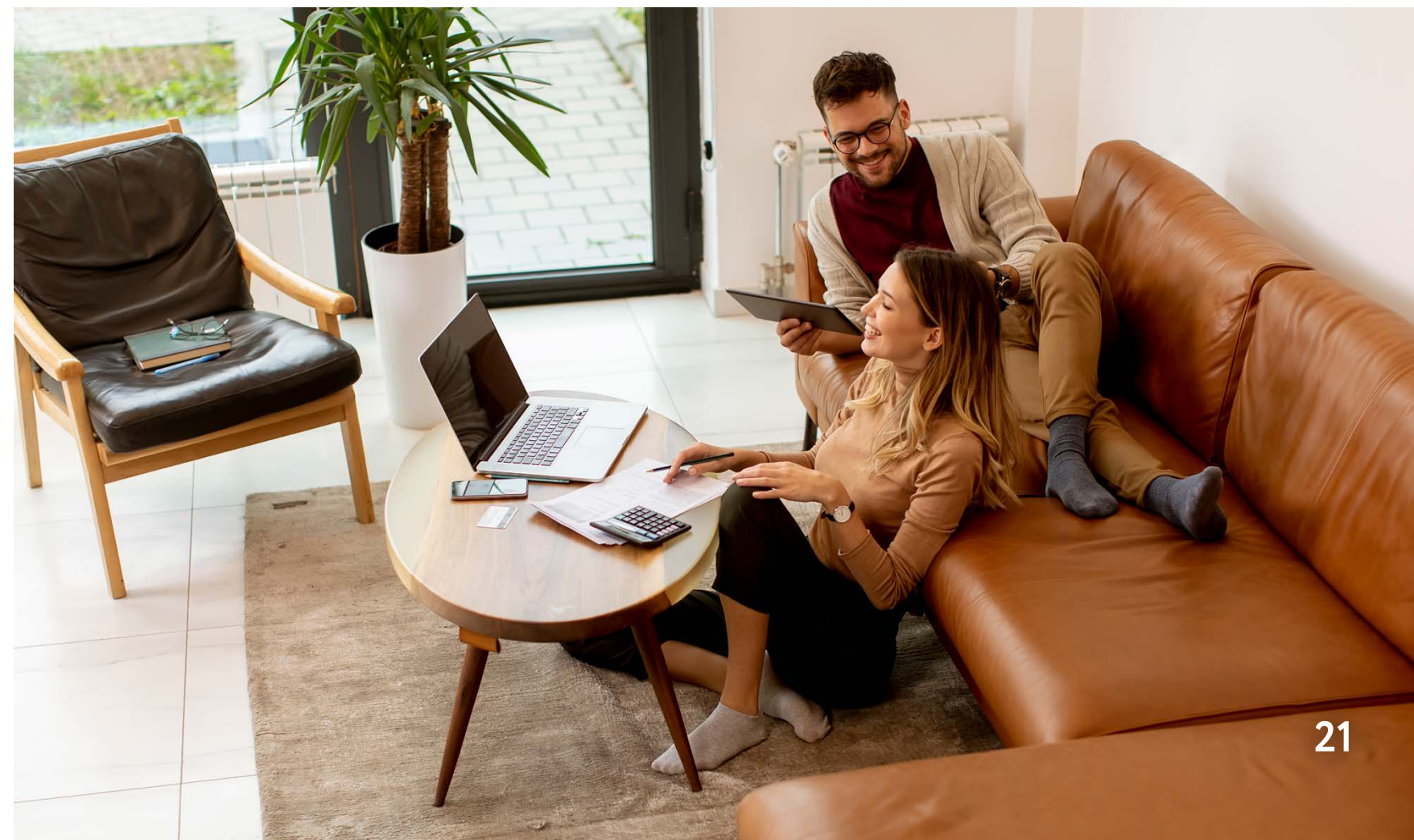
De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) regelt de controle op het voldoen aan die regels. Onder de Omgevingswet toetst de gemeente niet meer of een woning voldoet aan

de technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een door jou ingehuurd onafhankelijke kwaliteitsborger toetst of jouw woning voldoet aan de technische voorschriften. Je moet wel een melding indienen bij de gemeente, maar de kwaliteitsborger ziet erop toe dat jouw woning gaat voldoen aan de technische regels (Bbl).

## Kosten

Voor het in behandeling nemen van een vooroverleg of een aanvraag omgevingsvergunning brengt de gemeente kosten in rekening.

De kosten staan op de website van de gemeente.





*Neem je dit  
mee in jouw  
bouwplannen?*

Bij de realisatie van een woning heb je te maken met technische voorwaarden en uitgangspunten. Lees ze goed door, zodat je ze kunt meenemen in jouw bouwplannen.



## Technische voorwaarden en uitgangspunten

De openbare ruimte van 't Hooge 2 sluit aan bij de inrichting van de bestaande wijk.

De straat Het Hooge wordt daarbij verlengd.

Het materiaalgebruik en de vormgeving wordt doorgezet. De bestaande singels vormen een belangrijk onderdeel van het straatbeeld, die met volwassen bomenrijen een groene uitstraling aan de buurt geven.

### Duurzaamheid

Klimaatadaptatie wordt een steeds belangrijker onderwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is het belangrijk dat bestaande groenstructuren worden behouden en versterkt. Ook de materialisering van de bestrating kan hier een bijdrage aan leveren. In algemene zin wordt verharding zo veel mogelijk beperkt. Waar mogelijk wordt halfverharding toegepast om oppervlakte verharding te reduceren. Zo kan regenwater makkelijker in de bodem zakken.

### Aansluiting op de riolering

Elke kavel op 't Hooge krijgt twee aansluitingen op de riolering; een grijze voor het vuilwater en

een groene voor regenwater. De aansluiting ligt tot aan de grens van de kavel. Op de grens moet je zelf tijdens de aanleg van de riolering op jouw kavel een erfscheidingsput plaatsen. Via [www.ooststellingwerf.nl/rioolaansluiting-aanvragen](http://www.ooststellingwerf.nl/rioolaansluiting-aanvragen) vraag je de rioolaansluiting aan en ontvang je daarna een tekening met de locatie van de twee aansluitingen.

### Aanleggen inrit

De bouwwegen blijven liggen tot de belangrijkste bouwactiviteiten zijn afgerond. Daarna worden de definitieve wegen aangelegd. De hoogtes van de bouwwegen kunnen afwijken van de definitieve weghoogtes. De definitieve weghoogtes zijn belangrijk voor het op de juiste hoogte aanleggen van een inrit of uitrit naar je woning en het inrichten van de tuin. Voor het laten aanbrengen van een inrit op gemeenteground kun je contact zoeken met een medewerker van de gemeente via tel. 14 0516.

### Erfafscheidingen

Voor de erfafscheidingen wordt er specifiek gekeken naar wat passend is voor de plek

grenzend aan de openbare ruimte. Een groene erfafscheiding is het uitgangspunt. Achter de kavels 1 tot en met 9 wordt een haag aangelegd waarvoor een instandhoudingsverplichting geldt. Deze afspraak wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

## Aanvullende voorwaarden

In de koopovereenkomst worden naast bovenstaande ook nog enkele aanvullende voorwaarden opgenomen zoals de verplichting tot bebouwing van de kavel en de zelfbewoningsplicht gedurende een termijn van 5 jaren.

## Vorm en materiaalgebruik

Met het oog op de inpassing van de  
bebouwing in de omgeving, is er een aantal



## Nutsvoorzieningen Oldeberkoop

Als je een kavel koopt, moet je zelf zorgen voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen via **[www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl)**. Denk aan water, elektriciteit en media & communicatie (internet, televisie en telefonie).

voorwaarden opgesteld met betrekking tot de vorm en het materiaalgebruik dat van toepassing is op deze bouwkael. Het door de koper te ontwikkelen bouwplan moet passen binnen de gestelde ruimtelijke kaders van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan kun je inzien op onze website.

# Aantekeningen



# Van vrije kavel tot jouw droomplek



Afdeling Grondzaken

T. 14 0516 | E. [grondverkoop@ooststellingwerf.nl](mailto:grondverkoop@ooststellingwerf.nl)



gemeente

ooststellingwerf