

Older Veste
Geeft je ruimte om te leven

Roermond - Herten

Bouwkavels (met vrijstaande villa)



Uw droomhuis
op deze
prachtige plek

Inhoudsopgave

- 2 Locatie, omgeving en voorzieningen
- 4 Verkaveling
- 6 Laten bouwen met Brummelhuis
- 8 Woningtype Veldbloem
- 12 Woningtype Zonnebloem
- 16 Woningtype Margriet
- 20 Zelf bouwen, stappenplan
- 22 Voorschriften voor de bouw
- 24 Over BPD

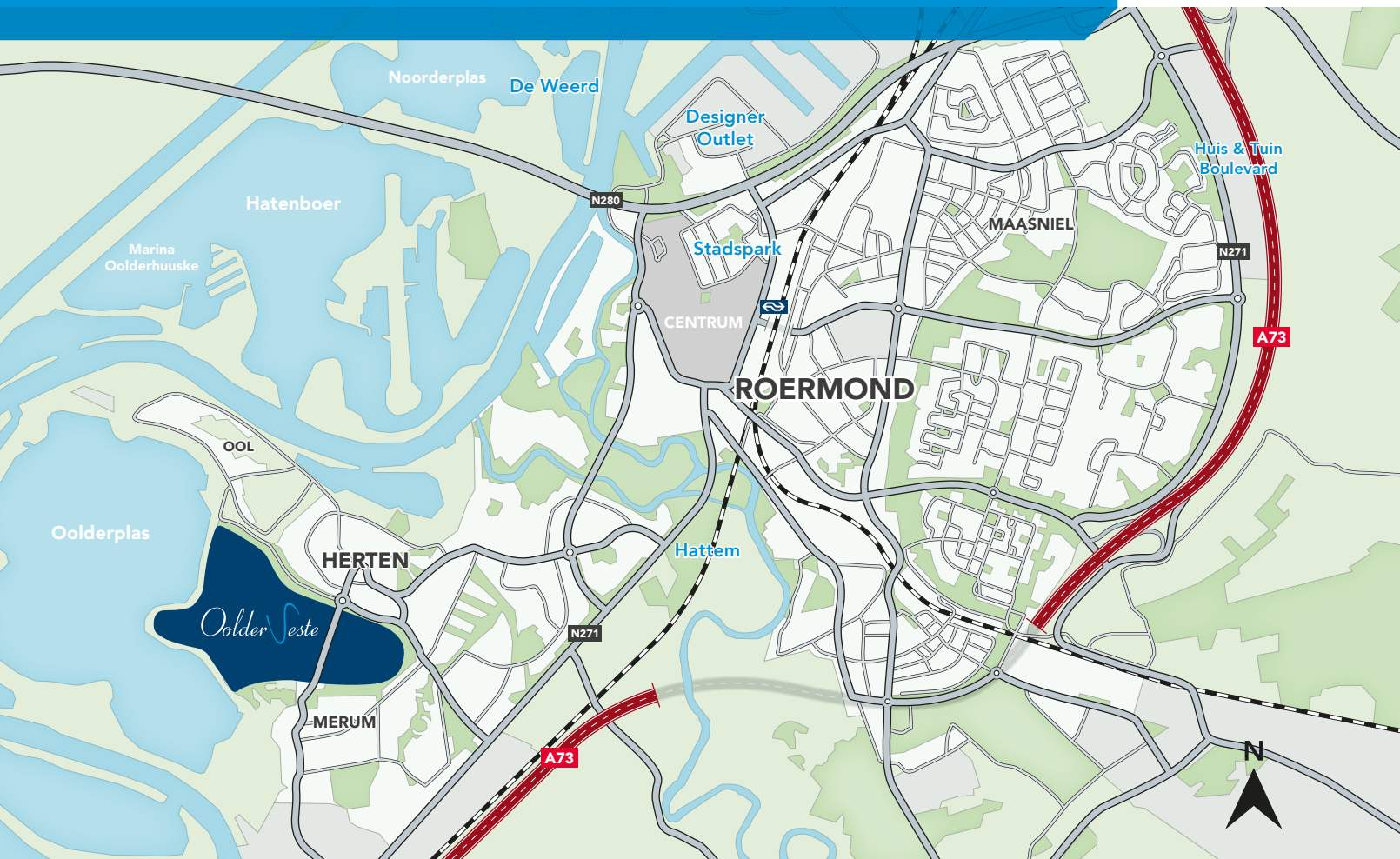
Ervaar de vrijheid.

U koopt niet alleen een kavel,
u koopt de ruimte om uw
droom te verwezenlijken.

Alle vrijheid en maximale invloed op het eindresultaat. Uw eigen creatie, een op maat gesneden woning in alle opzichten! Helemaal zelf bouwen of liever samen met Brummelhuis? Beide opties hebben zo hun voordelen. Zelf (laten) bouwen geeft maximale vrijheid. Samen bouwen met Brummelhuis geeft u ook veel keuzevrijheid en brengt u daarnaast gemak en vooraf duidelijkheid over de kosten. De keuze is aan u!



Locatie, omgeving en voorzieningen



Het stads- centrum binnen handbereik

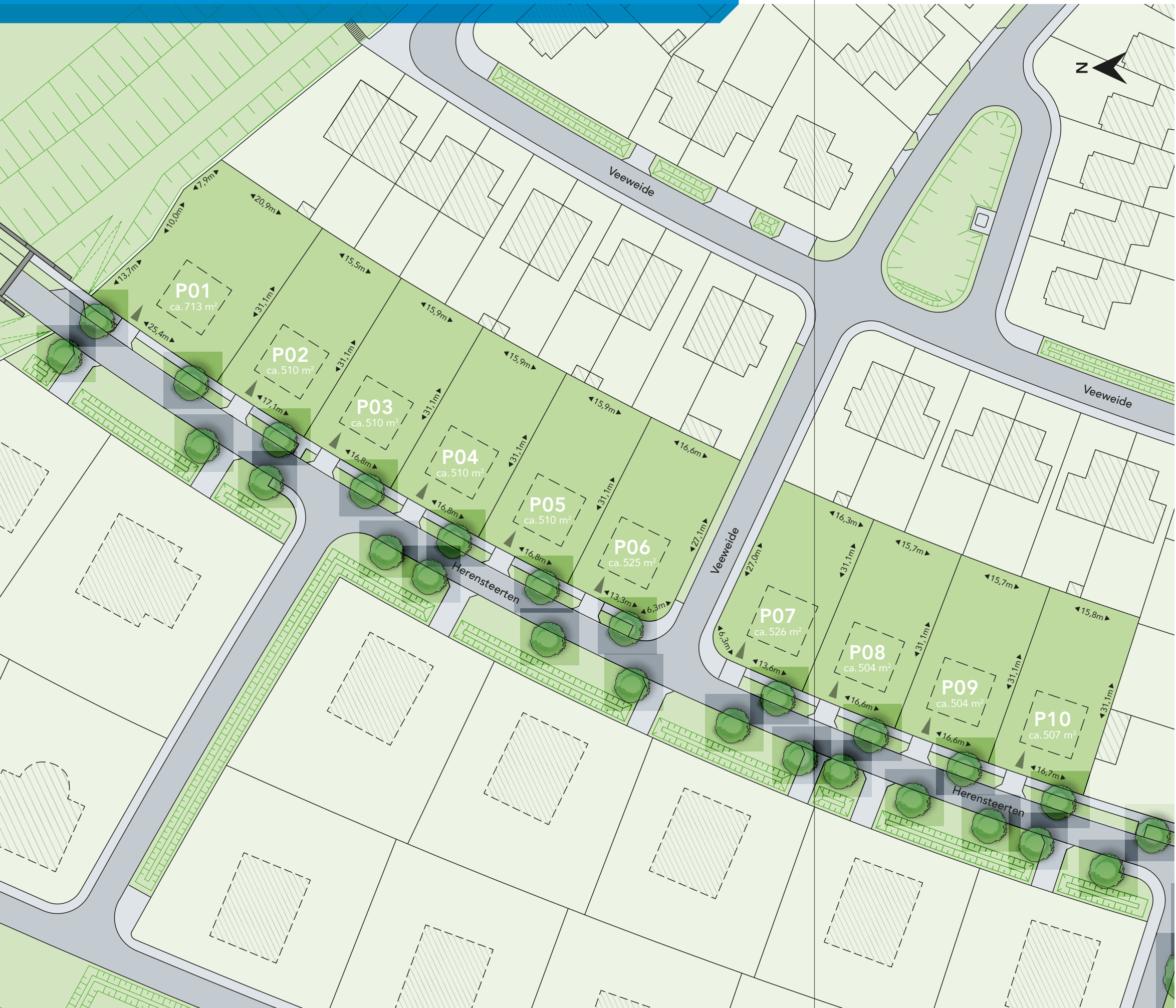
Centraal in Limburg ligt de cultuur- en shopstad Roermond. Roermond is goed bereikbaar via de A73 en de A2 en heeft veel te bieden. Het is een sfeervolle stad met een grote rijkdom aan historie, cultuur, winkels, water en natuur. Landelijk en dorps wonen in Herten met het stadscentrum van Roermond binnen handbereik.

Met de snelweg A73 op korte afstand ben je vanuit OolderVeste snel op je werk, bij familie of een andere stad. OolderVeste is de plek voor gezinnen die op zoek zijn naar een veilige, kindvriendelijke en groene woonomgeving. Op loopafstand van OolderVeste liggen onder meer een supermarkt, sportcentrum, basisschool, kinderopvang en verschillende verswinkels.

Deze fraaie, nieuwe wijk biedt verder volop ruimte aan groen, speelplekken en waterrecreatie; de Oolderplas ligt op een steenworp afstand.



Verkaveling 10 bouwkvavels



Fraaie bouwkvavels

In het westelijk deel van OolderVeste, aan de mooie straat Herensteerten zijn 10 bouwkvavels te koop. De kvavels zijn bedoeld voor het bouwen van een vrijstaande villa die naar eigen wens ontworpen kan worden. De kvavels variëren in grootte van circa 500 tot circa 715 m². Wilt u met uw gezin in deze leuke wijk wonen? Bouw dan uw droomhuis op deze plek!



Legenda

- Bouwkvavels
- Locatie inrit
- Bestaande bebouwing
- Toekomstige bebouwing
- Boom (indicatief)

Alle afgebeelde maten zijn circa-maten



Samen met Brummelhuis invulling geven aan uw droomhuis

Een unieke woning voor u! Helemaal op maat gemaakt naar uw eigen wensen? Het is mogelijk in OolderVeste. Stelt u zich het volgende eens voor: met een mooie kavel op het oog en een hoofd boordevol ideeën ontwerpt u samen met de woningadviseur van Brummelhuis uw eigen huis.

Alle wensen en ideeën krijgen vorm en ruimte. Zelf bepalen of u een moderne strakke uitstraling kiest of een meer traditionele architectuurstijl. Een prachtige erker, een dakterras of een master bedroom annex badkamer op zolder? Of liever een ruime leefkeuken met open haard en openslaande deuren naar de tuin? U mag het zeggen!

Brummelhuis geeft u advies over de optimale woning, doorloopt met u het ontwerpproces, zorgt voor zekerheden en verzorgt alle papieren rompslomp zoals het aanvragen van de vergunningen. Zij nemen u alle zorg uit handen en regelen alles voor u. Zodat u zich alleen maar hoeft te concentreren op uw droomhuis.

Brummelhuis is een dochteronderneming van BPD en al meer dan dertig jaar gespecialiseerd in het bouwen van unieke huizen op vrije kavels. Vanuit tien kantoren in Nederland worden kopers begeleid bij het realiseren van hun droomhuis.

Uw woonwensen centraal

Net als u, koesteren veel mensen de wens ooit hun eigen droomhuis te bouwen. Dan biedt het kopen van een vrije kavel oneindig veel mogelijkheden. Een vrije kavel is een uitgelezen kans om al uw woonwensen

werkelijkheid te laten worden. Wilt u uw woning samen met een ervaren woningadviseur ontwerpen en ontzorgd worden in het hele traject? Dan is Brummelhuis hiervoor een deskundige partij.

Woningborg-garantie standaard

Brummelhuis werkt alleen samen met aannemers die voldoen aan de hoge standaarden van Woningborg. Risico's op financieel en technisch gebied worden voor u als koper met het Woningborgcertificaat afgedekt. Zo wordt met het Woningborg-certificaat de bouwkundige kwaliteit van uw droomhuis gewaarborgd tot 6 jaar (ernstige technische gebreken tot 10 jaar) na oplevering. Ook heeft u met een Woningborg-certificaat de zekerheid dat uw woning bij een eventueel faillissement van de aannemer zonder meerkosten wordt afgebouwd.



Opleveringskeuring standaard

Wij willen er zeker van zijn dat uw huis goed en degelijk gebouwd is. Daarom kiezen wij onze aannemers zorgvuldig en op basis van onze jarenlange ervaring. Het bouwen van een huis is echter mensenwerk. Vandaar dat bij de oplevering van uw droomhuis een gedegen keuring plaats vindt door de Vereniging Eigen Huis. Het lidmaatschap en de opleveringskeuring van Vereniging Eigen Huis worden u door Brummelhuis kosteloos aangeboden.



Nieuwsgierig geworden?

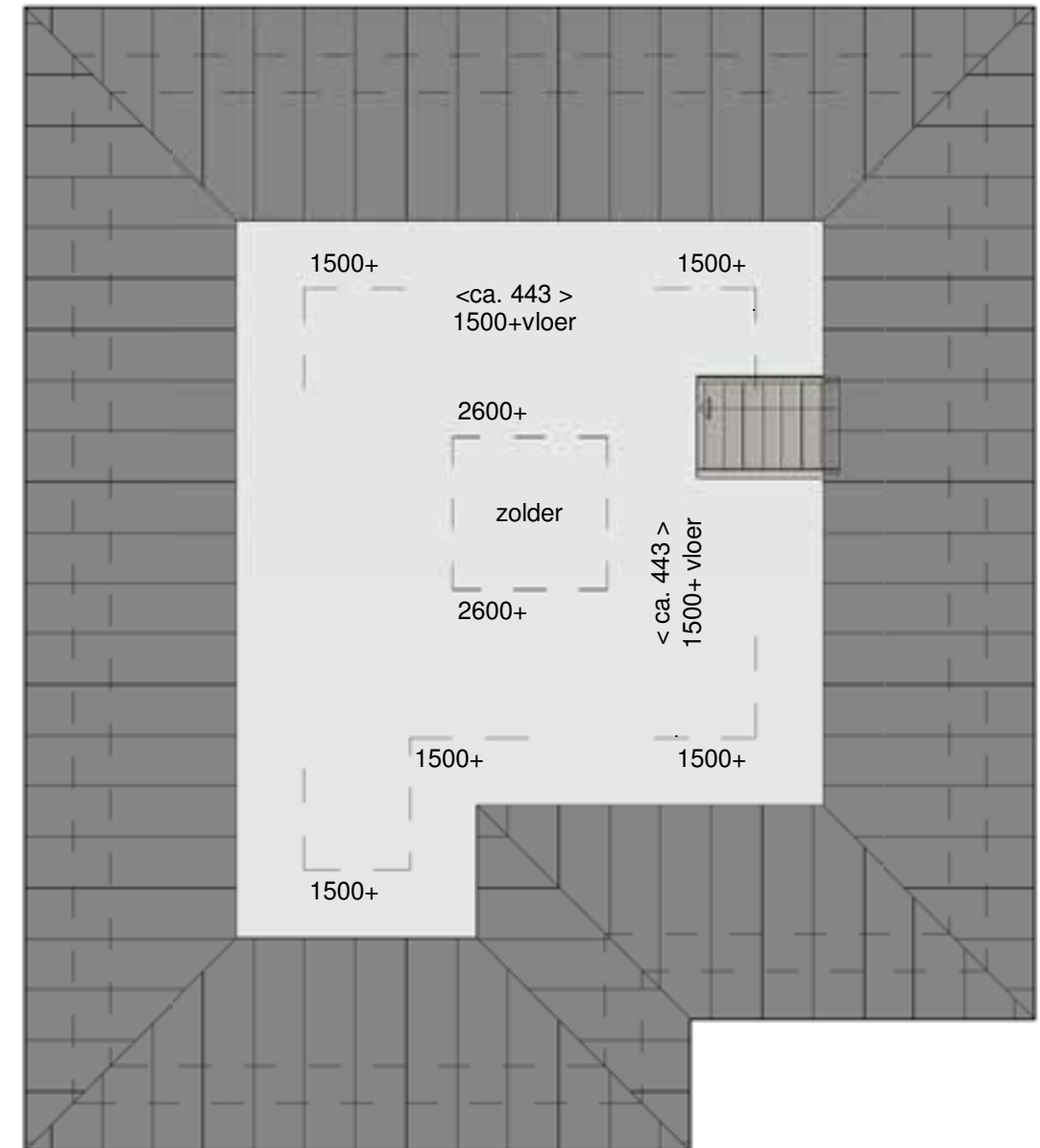
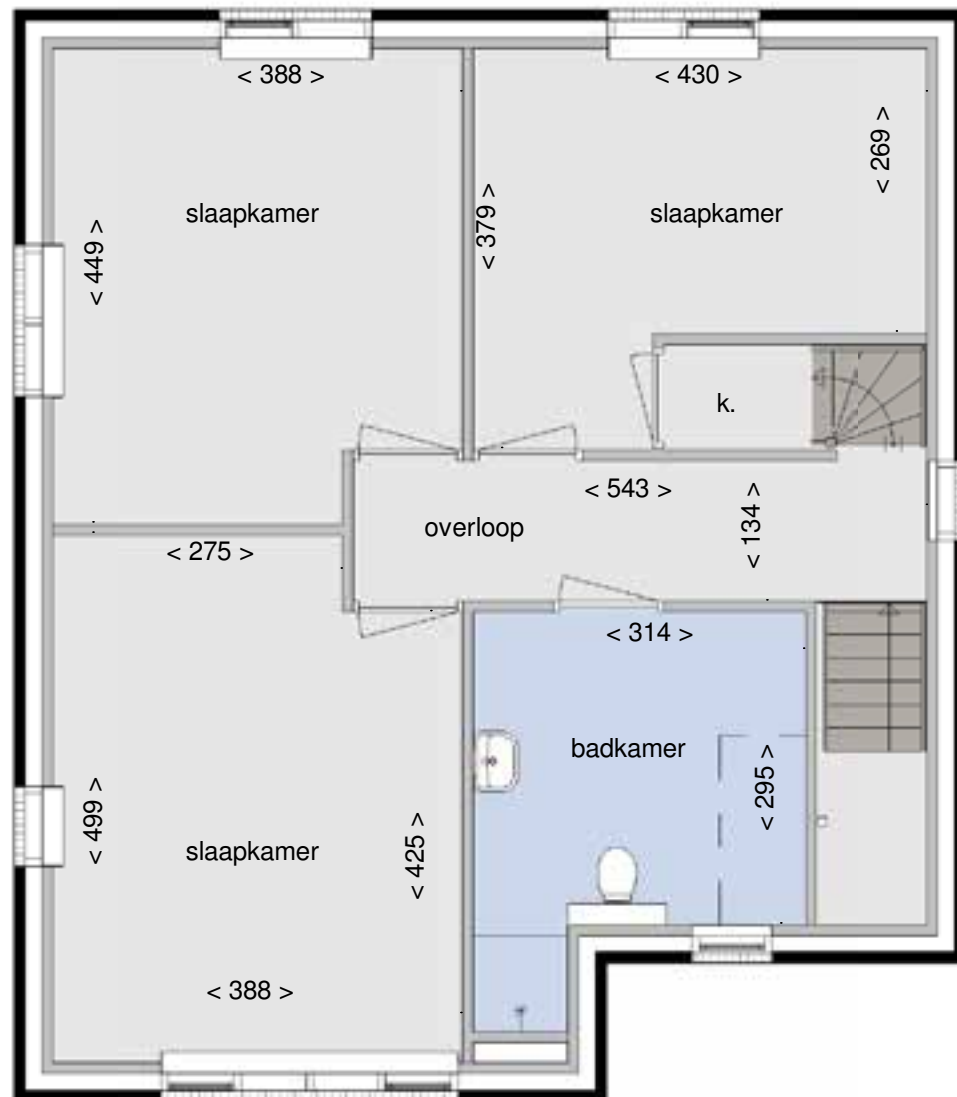
Indien u meer informatie over OolderVeste en de bouw-kavels heeft gekregen bij de verkopende makelaar, zorgt de makelaar voor een afspraak met de woningadviseur van Brummelhuis. De woningadviseur gaat geheel vrijblijvend en kosteloos met u in gesprek om samen uw droomhuis te ontwerpen. Uw wensen en eisen worden op de speciaal voor uw woning gemaakte tekening aangegeven. Vervolgens ontvangt u binnen 2 weken een offerte waarin alles verwerkt is. Zodat u de woning krijgt zoals u dat wenst en u snel duidelijkheid heeft waar u financieel aan toe bent. Na uw akkoord op het ontwerp en de offerte ontvangt u

een overeenkomst voor de aankoop van uw kavel en de bouw van uw droomhuis. Brummelhuis heeft voor de bouw-kavels in OolderVeste alvast een aantal vrijstaande woningen geselecteerd die passen bij het beeldkwaliteitsplan dat door de gemeente is opgesteld. Zo krijgt u een goed beeld van de mogelijkheden inclusief het kostenplaatje. Op de volgende pagina's zijn 3 woningen uitgewerkt. Deze 3 woningen moeten nog door de Commissie Beeldkwaliteit worden getoetst. Maar wilt u het huis groter? Meer slaapkamers? Een andere indeling? Maak uw wensen kenbaar en samen met Brummelhuis ontwerpt en bouwt u uw droomhuis.

Kenmerken

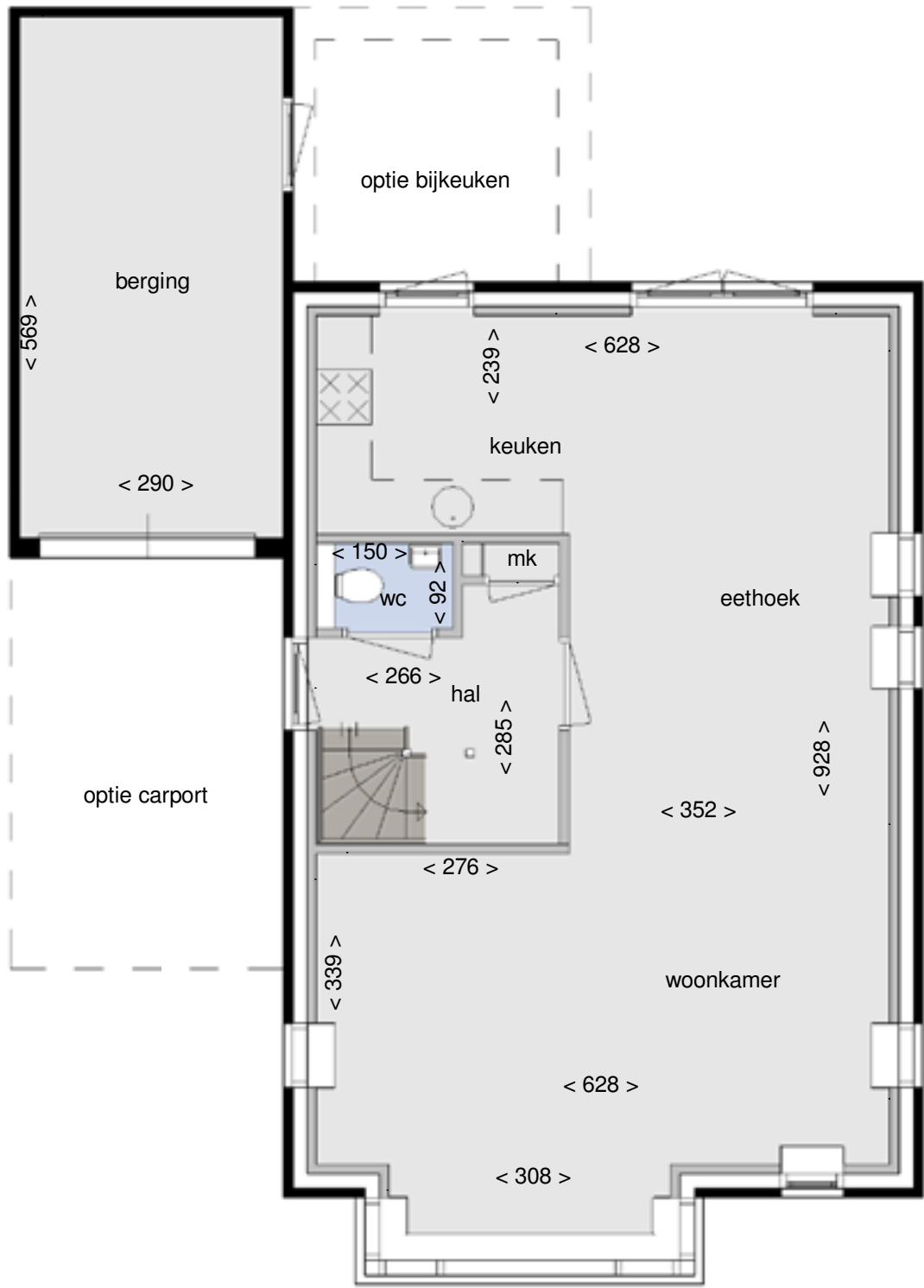
- ◆ Inhoud: ca. 725 m³
(inclusief berging/garage)
 - ◆ Woonoppervlakte: ca. 187 m²
- Oppervlakten:
- ◆ Woonkamer en keuken: ca. 59 m²
 - ◆ Bijkeuken: ca. 5 m²
 - ◆ Berging/garage: ca. 21 m²
 - ◆ Slaapkamer I: ca. 18 m²
 - ◆ Slaapkamer II: ca. 16 m²
 - ◆ Slaapkamer III: ca. 13 m²
 - ◆ Badkamer: ca. 8 m²
 - ◆ Zolder: ca. 24 m² (hoogte ≥ 150 cm)

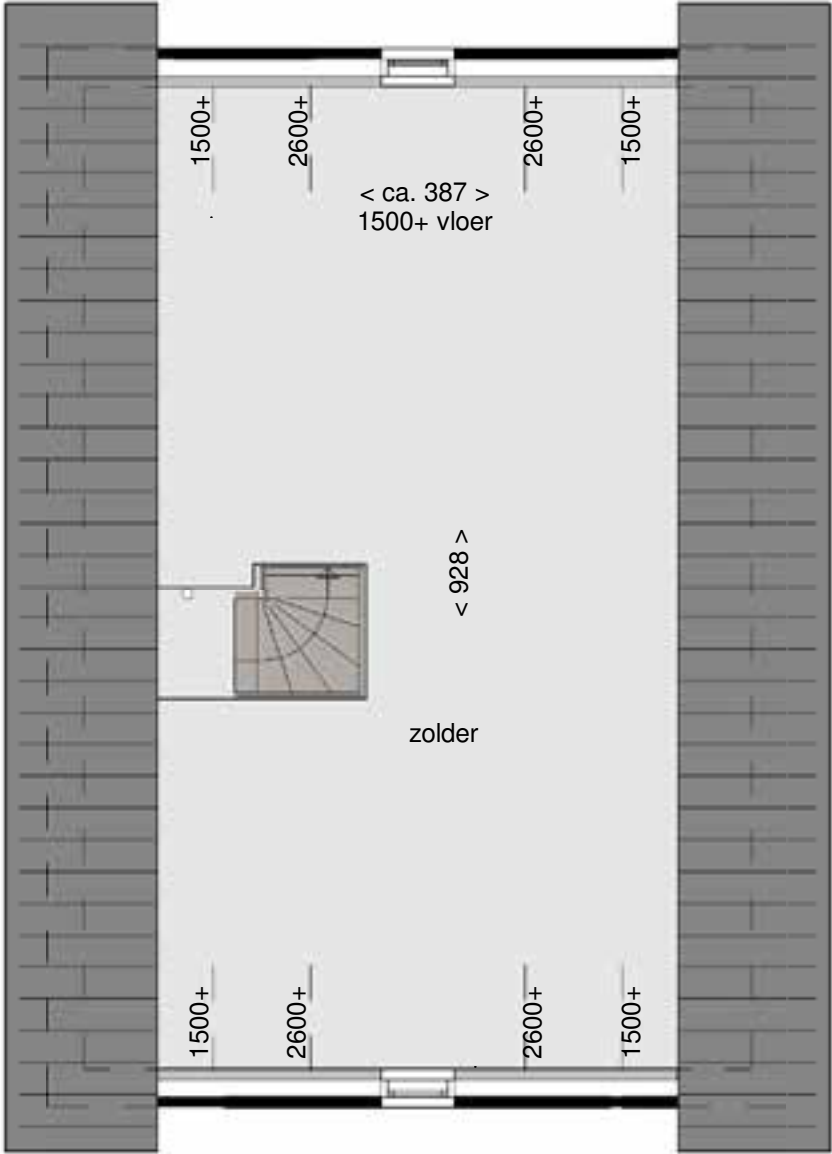
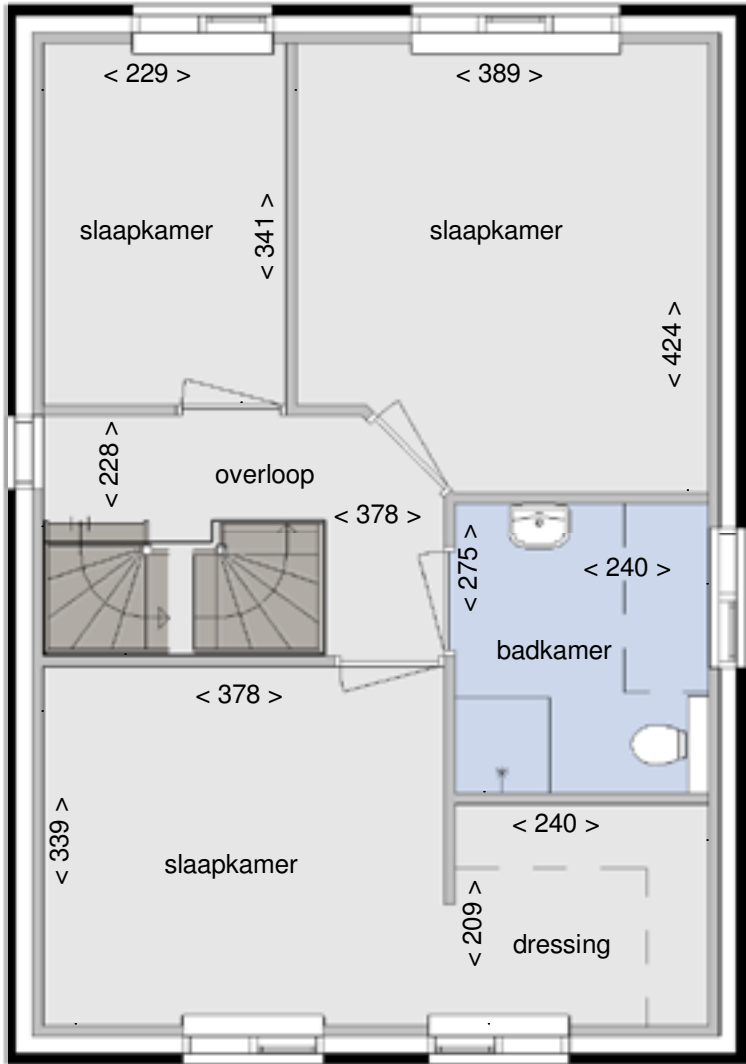




Kenmerken

- Inhoud: ca. 615 m³
- Woonoppervlakte: ca. 163 m²
- Oppervlakten:
 - Woonkamer en keuken: ca. 51 m²
 - Berging/garage: ca. 17 m²
 - Slaapkamer I: ca. 18 m²
 - Slaapkamer II: ca. 14 m²
 - Slaapkamer III: ca. 8 m²
 - Badkamer: ca. 7 m²
 - Zolder: ca. 35 m² (hoogte ≥ 150 cm)

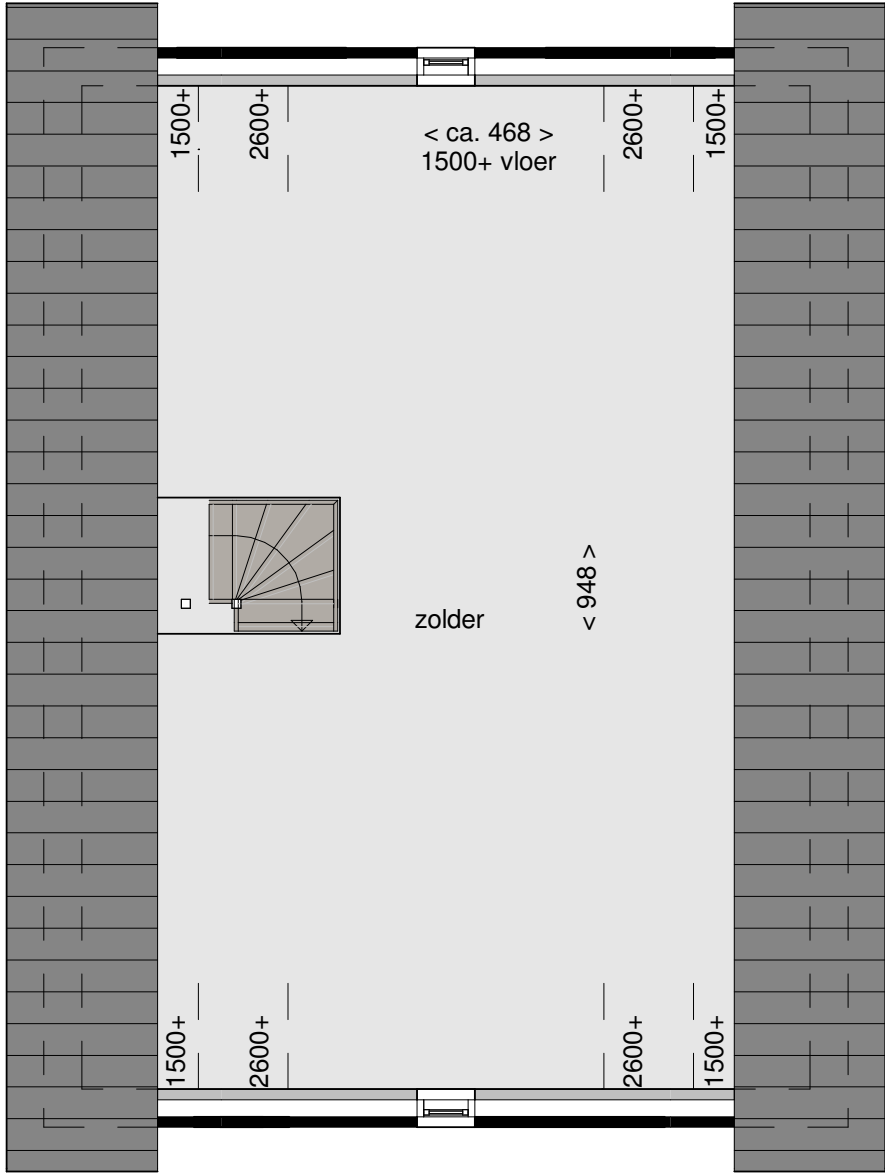
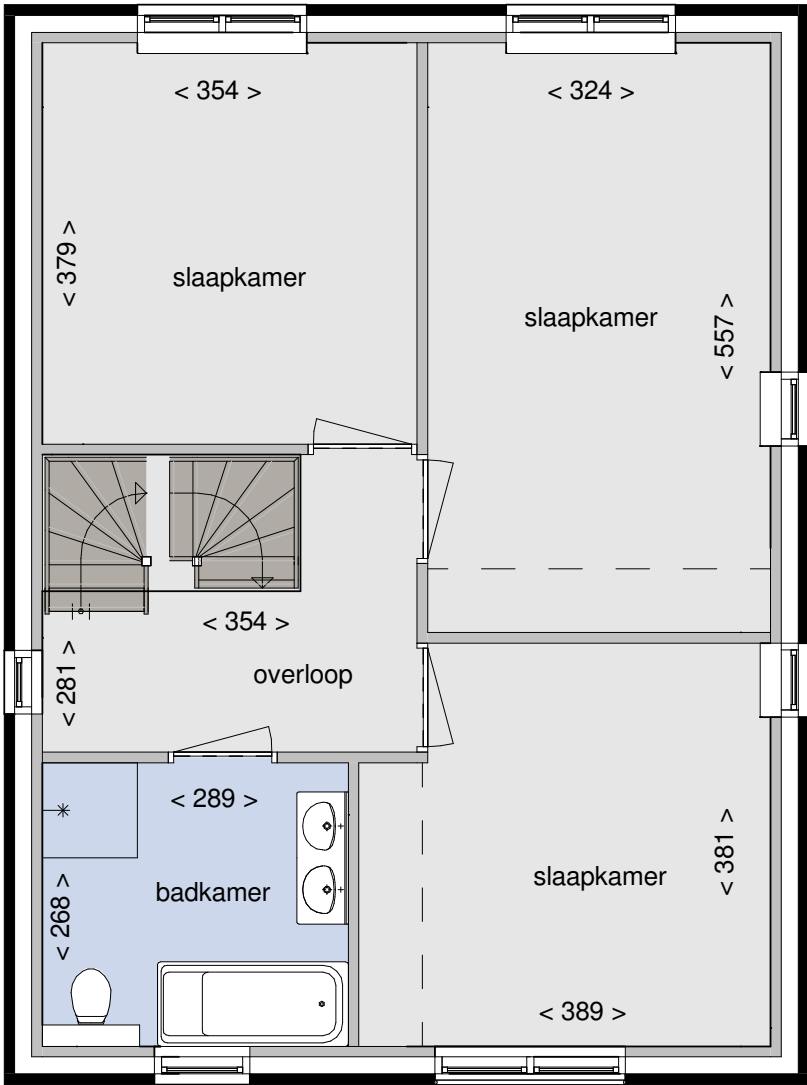




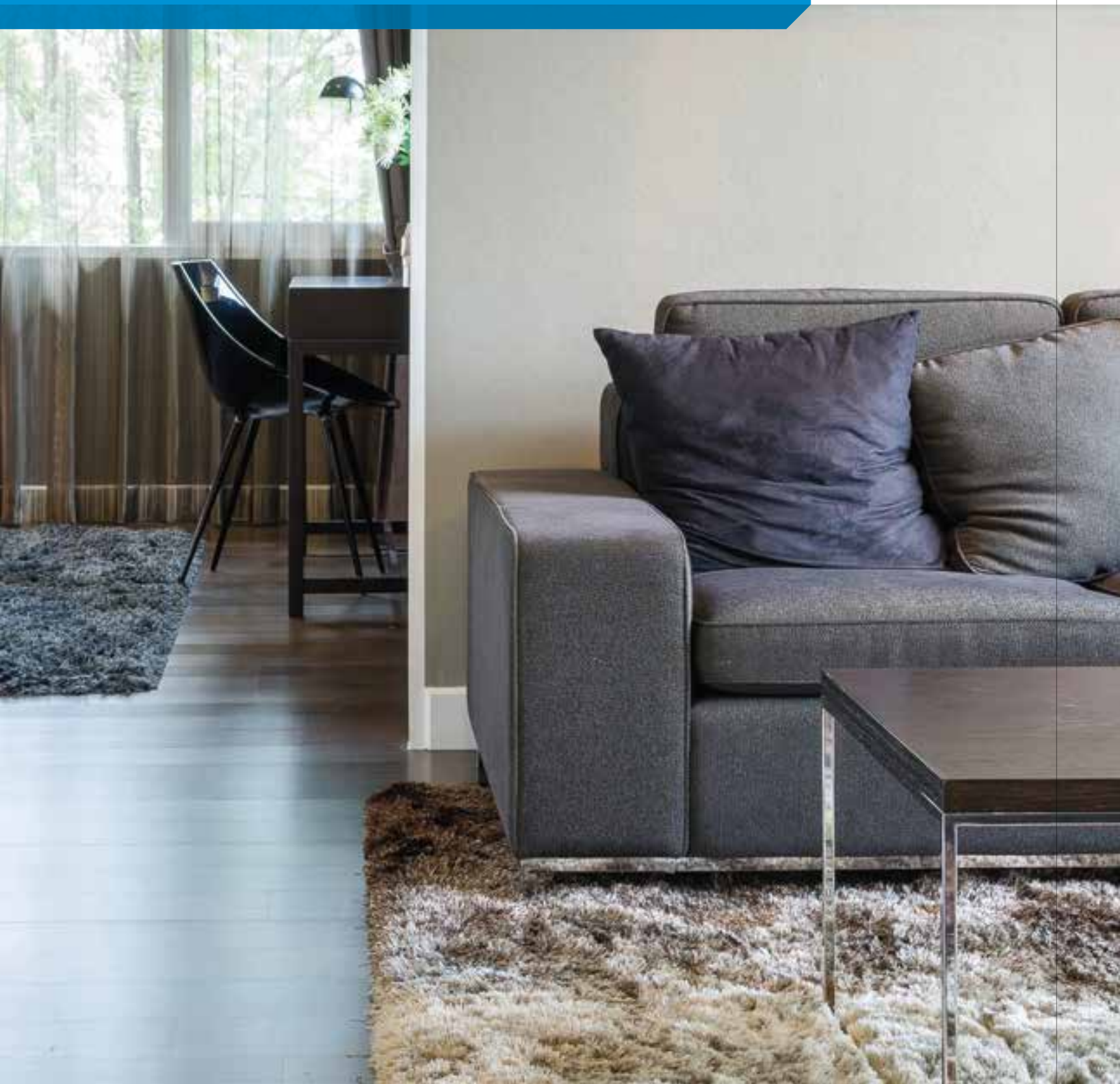
Kenmerken

- Inhoud: ca. 740 m³
- Woonoppervlakte: ca. 176 m²
- Oppervlakten:
 - Woonkamer en keuken: ca. 50 m²
 - Bergruimte/garage: ca. 20 m²
 - Slaapkamer I: ca. 18 m²
 - Slaapkamer II: ca. 14 m²
 - Slaapkamer III: ca. 13 m²
 - Badkamer: ca. 7 m²
 - Zolder: ca. 44 m² (hoogte ≥ 150 cm)





Dit stappenplan geeft u inzicht, van aankoop tot sleuteloverdracht



Zelf bouwen stappenplan

Bij het kopen van een bouwka-
vel koopt u niet alleen de
grond, maar ook de ruimte om uw
droom te verwezenlijken. En
zelf bouwen is minder moeilijk
dan u denkt. Belangrijk is te
weten op welk moment u welke
beslissing moet nemen. Dit
stappenplan geeft u inzicht in
het traject vanaf aankoop van
de kavel tot aan de sleutelover-
dracht van uw nieuwe woning.



STAP 1 – Aankoop bouwka- vel

U heeft interesse in één van de
bouwka-vels in OolderVeste.
Maar welk deel van de kavel mag
bebouwd worden, hoe hoog mag
de woning worden? En wat is de
gewenste stijl? Tijdens een per-
soonlijk gesprek met de makelaar
worden uw vragen beantwoord.
Ook de 'Voorschriften voor de
bouw' in deze brochure, helpen u
deze vragen te beantwoorden.

STAP 2 – Het voorlopig ont- werp

Als u heeft besloten om voor een
bouwka-vel in OolderVeste te
kiezen, kunt u naar een architect
van uw eigen keuze stappen om
uw woonwensen te vertalen naar
een eerste ontwerp. Samen met
de randvoorwaarden en bebou-
wingseisen vanuit de gemeente
stelt de architect een programma
van eisen op. Waar komt welke
ruimte, hoe groot worden ze? In
welke stijl wordt er gebouwd? Welke
materiaal- en kleurkeuze? Uw
eigen wensen in combinatie met
de gemeentelijke voorwaarden
resulteren uiteindelijk in uw op
maat gemaakte woning. U kunt
ook alvast een aannemer in de
arm nemen om te toetsen of de
woning binnen uw budget past.

Als het ontwerp in grote lijnen
naar uw tevredenheid is, wordt
het al snel aan de Welstandscom-
missie van de gemeente voorge-
legd. Deze toetst uw plannen.
Groen licht? Dan kunt u samen
met uw architect de laatste
details nog invullen.

STAP 3 – Het definitief ont- werp en de bouwaanvraag

Langzaam wordt het grof ontwerp
uitgewerkt tot een definitief
ontwerp. Nu is het tijd voor de
officiële bouw-aanvraag. De
gemeente bekijkt en beoordeelt
de bestek-tekeningen, met daarin
alle details van uw woning. Tegelij-
kertijd kunt u bij verschillende
aannemers op basis van de
bestek-tekeningen offertes op-
vragen. U selecteert daarna een
aannemer, zodat u bij het ver-
krijgen van de vergunning voor
de woning ook zo snel mogelijk
met de bouw van uw huis kunt
beginnen. Dat voorkomt op-
onthoud.

STAP 4 – De bouw start

De vergunning is verleend, de
hypotheek is rond en de
aannemer is geselecteerd: met
andere woorden, de bouw van
uw droomwoning kan beginnen.
Een spannende tijd. In dit
stadium kunt u showrooms
bezoeken om ook de binnenkant
van de woning helemaal naar
eigen wens te maken. Keuken,
badkamer, tegels, vloeren en
eventueel al een ontwerp voor
de tuin. De contouren van uw
nieuwe huis worden steeds beter
zichtbaar, uw droom komt uit!

STAP 5 – De oplevering!

De woning is gereed. De
aannemer levert uw huis op en
u krijgt de sleutels van uw
nieuwe droomwoning. Gefeliciteerd!
Na de verhuizing kan het
genieten vanuit uw nieuwe
thuis in OolderVeste beginnen.

Voor een uitgebreidere versie van
dit stappenplan, kijk op de
website www.oolderveste.nl.

Voorschriften voor de bouw

De belangrijkste voorschriften waaraan uw droomhuis moet voldoen staan hieronder opgesomd. Deze voorschriften vloeien onder andere voort uit het bestemmingsplan en het beeldregieplan dat voor deze bouw-kavels geldt.

Algemeen

- Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.
- Kelders zijn niet toegestaan.
- Het maximale bebouwingspercentage per kavel bedraagt 50% voor kavels tussen de 400 en 600 m² en 40% voor kavels groter dan 600 m².

Hoofdgebouw

- De voorgevel van het hoofdgebouw moet minimaal 5 meter uit de voorerfgrens worden gesitueerd.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden minimaal 3 meter.
- Het hoofdgebouw mag aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

- De hoogte van het hoofdgebouw bedraagt 1 of 2 bouw-lagen plus een kap.

Bijgebouw

- Bijgebouwen worden ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst.
- Het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt per bouwperceel maximaal 70 m² bij kavels kleiner dan 700 m² en maximaal 10% van de totale oppervlakte van het bouwperceel bij kavels groter dan 700 m².
- De maximale goothoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 3 meter. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 5 meter.
- De maximale bouwhoogte van bijgebouwen zonder kap bedraagt 3 meter.

Erfafscheidingen

De hoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de voor-gevelrooilijn maximaal 1 meter en achter de voorgevelrooi-lijn maximaal 2 meter. Er zijn uitsluitend groene (begroeide) transparante erfafscheidingen toegestaan.



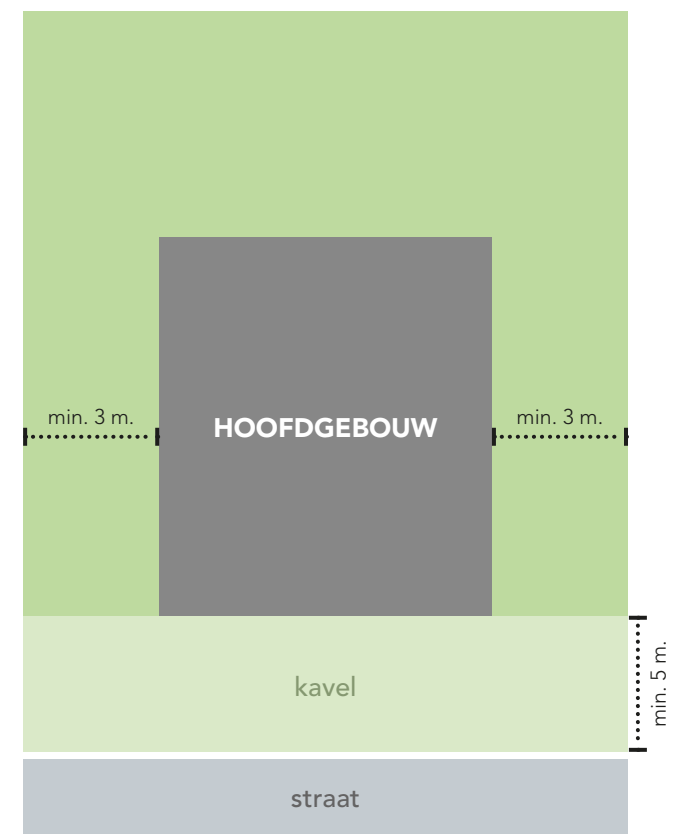
Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit heeft betrekking op het architectonisch ontwerp en wordt gewaarborgd als in het ontwerp rekening wordt gehouden met bepaalde aspecten. Deze aspecten zijn ontleend aan de Nota Beeldkwaliteit 2010 van de gemeente Roermond en gelden, samen met het Beeld-regieplan, als toetsingskader voor de Commissie Beeld-kwaliteit. Het is raadzaam in de zogenaamde vooroverleg-fase advies van de Commissie Beeldkwaliteit te vragen.

Hier wordt o.a. getoetst op basis van de volgende aspecten:

- Schaal en maatverhoudingen
- Relatie tussen gebruik, vorm & constructie
- Een heldere structuur
- Samenhang tussen materialen en kleuren
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving

De kavels zijn gelegen in de zone De Velden, een woon-gebied met een klassieke verkaveling á la jaren dertig tuindorpen met kromme straten en groene profielen. De architectuur heeft een romantische uitstraling met als inspiratiebronnen Dudok, Delftse school, e.d. De geleding van de bebouwing is overwegend horizontaal met diverse kapvormen met een hellingshoek van minimaal 30 graden. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk baksteen in een roodachtige kleur met een donkergrijze kap. Op de hoeken zijn de woningen tweezijdig gericht.





Levende omgevingen nodigen
ook uit om naar buiten te gaan

BPD creating living environments

Onze onderneming houdt zich bezig met één van onze belangrijkste levensbehoeften: wonen. Met woningen, woonwijken en alle woonwensen die er leven in de landen waarin wij actief zijn: Nederland, Frankrijk en Duitsland. Naar die woonwensen doen we uitgebreid onderzoek waarvan de resultaten de basis vormen voor wat we ontwikkelen. De meeste van 'onze' bewoners zullen het niet weten, maar wij hebben aan de wieg gestaan van hun huizen en buurten. Sinds onze oprichting in 1946 hebben wij de bouw van meer dan 300.000 woningen mogelijk gemaakt en vandaag wonen ruim een miljoen Europeanen in woonwijken waarin onze hand herkenbaar is. Daarmee zijn we letterlijk één van de grootste 'huismerken' van ons continent.

Levende woonomgevingen

Woonplezier is één van de belangrijkste ingrediënten van ons levensgeluk. Maar dat plezier vraagt om meer dan een woning alleen. Het vereist ook een woonomgeving waarin mensen zich even fijn en veilig voelen als in hun eigen huis. Daarom maken we ons bij BPD, voorheen bekend als Bouwfonds Ontwikkeling, sterk voor het verwezenlijken van 'living environments', woon- en leefomgevingen die ook zelf leven. Waar de bebouwde omgeving en de natuur elkaar op

een harmonieuze manier ontmoeten. Die rust, ruimte en geborgenheid bieden en als ontmoetingsplek ook activiteiten op straat aanmoedigen. Waar iedereen, van jong tot oud, met veel plezier kan wonen en samenkomen.

Bouwen is voortbouwen

Duurzaamheid staat in ons werk centraal en daarbij denken we niet alleen aan het verminderen van CO₂-uitstoot en lagere energierekeningen voor 'onze' bewoners. Een geslaagde woonwijk moet zelf ook duurzaam zijn, letterlijk toekomstwaarde hebben en decennia na oplevering nog steeds aantrekkelijk zijn voor nieuwe generaties. Vrijwel elke leefomgeving overleeft zijn eerste bewoners. Aan ons de taak om verder te denken dan een leven lang is. En dus kijken we in ons werk niet alleen naar de toekomst, maar koesteren we ook wat al bestond: de voormalige koekjesfabriek, de karakteristieke boerderij, de slingerende beek of oude beuk. Bouwen is voortbouwen, vinden we. In een levende omgeving proef je alle tijden.

Meer weten over BPD of nieuwbouwprojecten?
Kijk op www.bpd.nl



- Advertentie -

Een
hypotheek
nodig

en meteen
weten wat
mogelijk is.

Bereken het zelf in het Rabobank Hypotheekdossier.

Plannen om een nieuwbouwwoning te kopen in OolderVeste? Dan wilt u graag weten wat financieel mogelijk is. Met het Rabobank Hypotheekdossier kunt u gemakkelijk berekenen hoeveel u kunt lenen en wat u daarvoor per maand betaalt.

Ga meteen naar rabobank.nl/hypotheekdossier

Samen sterker



Rabobank



Kijk ook op:
www.oolderveste.nl

EEN ONTWIKKELING VAN



BPD
T +31 (0)40 – 26 59 878
verkoop.zuid@bpd.nl

MEER INFORMATIE OVER DE WONINGEN / LATEN BOUWEN



Brummelhuis Roermond
Neerstraat 72b, Roermond
T +31 (0)6 – 22 79 68 26
www.brummelhuis.nl

VERKOOPINFORMATIE

Jack Frenken makelaars en adviseurs
Graaf Reinaldstraat 1, Roermond
T 0475 – 335 225

NOTARIS TRANSPORT VAN DE GROND

Van Hecke Houben Notarissen
Steegstraat 1, Roermond
T 0475 – 35 19 19
info@vhnotarissen.nl

Volg ons ook op:
 www.facebook.com/oolderveste

Voorbehoud verkoopdocumentatie

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld, aan de hand van gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van eventuele wijzigingen die onder andere voortkomen uit eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en technische omschrijving. November 2017

HANDIGE ADRESSEN

*Voor vragen over het indienen van de bouw-
aanvraag en toetsing bestemmingsplan:*

Gemeente Roermond
afd. Bouw en woningtoezicht
T 0475 – 35 99 99

*Aansluitingen voor bouwaansluitingen,
elektra, gas, water, cai:*

Centraal Meldpunt Aansluitingen
www.aansluitingen.nl