



Muldersveld

Van
vrije kavel
tot jouw
droomplek

Makkinga

Wonen in een esdorp
met de natuur als buur

*Dat echte
dorpsgevoel!*

4

6

Weldadig woongeluk en alles
wat je maar nodig hebt



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

*Hier geniet je
nog van dat echte
dorpsgevoel*

Kom knus tot rust op een plek die leeft



Vrije kavels waar de natuur zo binnenwandelt



Een gemeenschap als een heerlijk warm bad

Omarmd door bossen, weide, boerengrond en boomwallen ligt Makkinga, in het zuidoosten van Friesland. De Brink in dit authentieke esdorp trakteert je samen met de waterpomp, de kerk en de korenmolen op een sfeer die je een glimlach bezorgt. Makkinga krijgt een dorpsrand als een droom: Muldersveld.

In Muldersveld verruil je de stadsdrukke voor de knusse rust van het dorpskarakter en zijn natuurgebieden je burens. Verademend, dat vrije gevoel van het landschap voor je deur! Wat een sociaal dorp trouwens. De hechte gemeenschap is gebouwd op burenhulp en samenwerking.



Aan de Wemeweg in Makkinga kom je dit monument tegen. Het kreeg hier een plekje ter herinnering aan industrieel erfgoed: de coöperatieve zuivelfabriek 'De Eendracht', die hier van 1894 tot 1984 stond

Lekker leven tussen dorp en landschap

Makkinga leeft! Ontdek een royaal aanbod aan culturele evenementen en dorpstradities. Ook de natuur leeft hier. Het nationaal park Drents-Friese Wold nodigt je elke dag spontaan uit voor wandelen, fietsen en vrij ademend levensgenieten.



Dorp, stad en land mooi in verbinding

Makkinga is een woonoase middenin een groene wereld, maar je hebt er nooit het gevoel van the middle of nowhere. Via de N351 en N381 ben je vanuit Drachten, Heerenveen en Assen in een wip in je nieuwe woning in Makkinga. Deze goede verbindingen zijn ideaal voor woon-werk, als je lekker wilt shoppen of

als je aanvullende voorzieningen nodig hebt. En vlakbij vind je Oosterwolde, een gezellig plaatsje met allerlei winkels, supermarkten en diverse activiteiten. In Makkinga zelf heb je een basisschool, sportfaciliteiten en diverse verenigingen. Heel populair is de vlomarkt van Makkinga, het Waterlooplein van het Noorden!

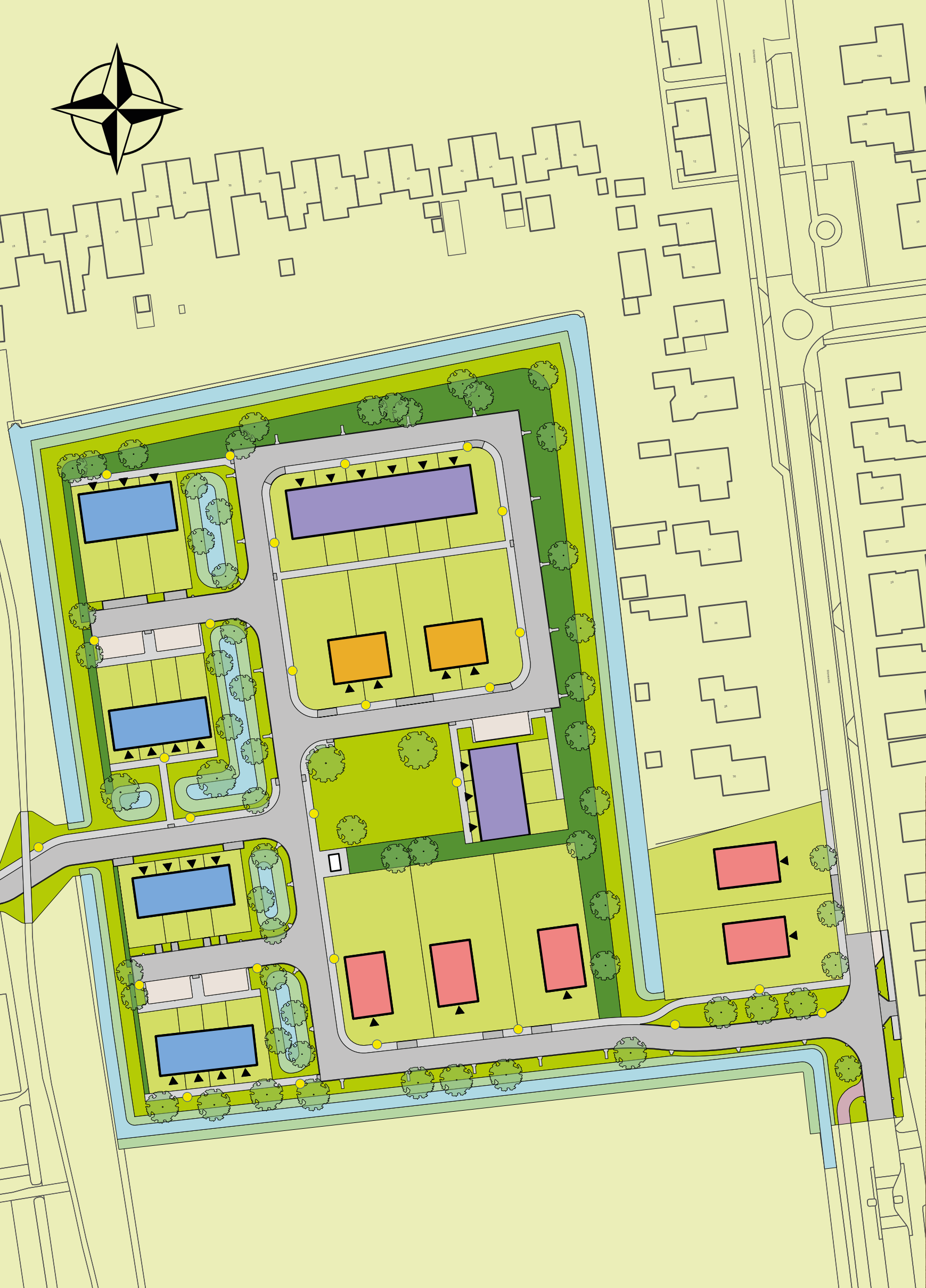




Impressie
Muldersveld
Makkinga

Het groene dorp uit duizenden

Verbaas je niet als je opeens oog in oog staat met Bambi.
Of als er een majestueuze kiekendief op het dak van je huis
landt. De natuur en jullie ontmoeten elkaar regelmatig op
deze vrije en blijde droomplek, die nog echt als dorp voelt.



Kavelindeling Muldersveld

-  Vrijstaande kavels
9 t/m 13
-  Kavels twee-onder-één-kapwoning
5 t/m 8
-  Levensloopbestendige sociale huur
Deze kavels worden uitgegeven via Actium
-  Starterswoningen
Deze kavels worden uitgegeven via CPO
Inschrijving niet meer mogelijk



*Kavels
vol riante rust
en ruimte*



Verkoopkaart vrije kavels



Kavels	Oppervlakte	Prijzen (excl. btw)
Kavel 5	Circa 450 m ²	€ 139.500,-
Kavel 6	Circa 333 m ²	€ 129.870,-
Kavel 7	Circa 333 m ²	€ 129.870,-
Kavel 8	Circa 429 m ²	€ 132.990,-
Kavel 9	Circa 765 m ²	€ 221.850,-
Kavel 10	Circa 752 m ²	€ 218.080,-
Kavel 11	Circa 741 m ²	€ 214.890,-
Kavel 12	Circa 717 m ²	€ 207.930,-
Kavel 13	Circa 788 m ²	€ 228.520,-



De groene kaders voor alle kavels

Passend bij het landelijke karakter

De uitstraling van jouw droomwoning in Makkinga heeft straks een natuurlijke klik met het landschap. Het authentieke dorpsgevoel en de natuurlijke waarden van de omgeving worden meegenomen in aanzicht, stijl, tinten en materialen van de woningen. De kavels met vrijstaande en de twee-onder-één kapwoningen krijgen daarbij elk hun eigen karakter.

De dorpsrand van Makkinga wordt straks gevormd door de vriendelijk ogende contouren van de vrijstaande woningen, de buitenste kavels van Muldersveld. De moderne architectuur heeft volop kenmerken die harmonieus in lijn liggen met de authentieke dorpse signatuur van Makkinga. De uitvoering van de woningen houdt over de hele linie rekening met het omringende groene landschap. Met afgewerkte materialen en stemmig donkere tinten zorgen voor een subtiel ingetogen beeldkwaliteit.

In het hart van Muldersveld wordt een aantal twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Ook deze woningen worden tot in detail uitgewerkt in een op en top dorpse snit, met alle aandacht voor de natuurlijke factor. De bouwstijl en opzet gaan dan ook hand in hand met de omliggende bebouwing. Uitgebreide info over materialen en afwerking vind je in het Beeldkwaliteitsplan.



Dit is een creatie van de kunstenaar Hein Mader. Net een Google Maps icoontje toch? Je vindt het op de grens van de Lyclamaweg en de buurtschap Bûterheideveld, direct buiten Makkinga bij de begraafplaats.



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 Makkinga 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/muldersveld-makkinga. Heb je nog vragen stel deze dan via 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/muldersveld-makkinga.

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 19:00 uur** op het gemeentehuis aan 't Oost 11 in Oosterwolde.



4 Koopovereenkomst

De concept koopovereenkomst is tijdens de inschrijfperiode te raadplegen via www.ooststellingwerf.nl/muldersveld-makkinga.

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 overdrachtsakte. 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.

Voor het indienen van jouw bouwplan maak je vanaf dat moment gebruik van het 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. 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

Openbare ruimte

De openbare ruimte ademt een groene sfeer. De bestaande sloot met bomen wordt verlengd. Er wordt nieuw groen aangepland.

Hoogteligging

Het laagste deel van Muldersveld ligt in de noordwesthoek van het plangebied. Hier wordt het maaiveld opgehoogd. De omliggende sloten worden overal verbreed als compensatie voor de extra verharding die wordt aangelegd.

Duurzaamheid

We adviseren om in het ontwerp rekening te houden met natuurlijke schaduw. Dat bespaart kosten voor het koelen van een woning. Uiteraard kunnen screens gebruikt worden als zonwering maar bij voorkeur wordt het creëren van schaduw in het ontwerp meegenomen en opgelost in de architectuur. Denk hierbij aan een overstek, pergola, diepe neggen, luifels en lamellen.

Ecologie

Het is wenselijk dat alle woningen worden voorzien van minimaal één gierzwaluwnest-

steen met een oriëntatie op het noorden of het oosten. Ook is het wenselijk dat er vleermuiskasten toegepast worden bij enkele woningen.

Aansluiting op de riolering

Elke kavel krijgt één aansluiting op de riolering voor het vuilwater. De aansluiting ligt tot aan de grens van de kavel. Op de grens moet je zelf tijdens de aanleg van de riolering op je kavel een erfscheidingsput plaatsen. Via www.ooststellingwerf.nl/rioolaansluiting-aanvragen vraag je de rioolaansluiting aan en ontvang je daarna een tekening met de locatie van de aansluiting. Regenwater moet via het maaiveld worden afgevoerd naar de straat. Als jouw kavel grenst aan een sloot, dan mag het regenwater ook in de sloot worden geloosd.

Aanbrengen 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.

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, zijn er een aantal voorwaarden opgesteld met betrekking tot de vorm en het materiaalgebruik dat van toepassing is op deze bouwkaavel. 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.

Bouwrijp

De bouwkevels zijn naar verwachting in november 2025 bouwrijp. Dit hangt onder andere af van het weer. Als de kavels bouwrijp zijn kan er gestart worden met het bouwen van de woningen.



Nutsvoorzieningen

Makkinga

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

Aantekeningen

Van vrije kavel tot jouw droomplek



Afdeling Grondzaken

T. 14 0516 | E. grondverkoop@ooststellingwerf.nl



gemeente

ooststellingwerf