

**HofwonenZuidwolde**  
**Leven met elkaar en voor elkaar!**

**Welkom!**



# PROGRAMMA

19.30 uur Ontvangst en voorstelrondje

19.50 uur Pieter Brink – B+O architecten

20.10 uur Henk Enting – Lexis notarissen

20.30 uur Peter Lijster – belangstellende vanaf het begin

20.50 uur Gerrie de Lange – bestuurslid

21.10 uur Afsluiting



# HUISHOUDELIJKE MEDEDELINGEN

**Vrijwillige bijdrage voor koffie en thee.**

**Geen vragen tijdens de presentaties!**

Vragen kunnen na afloop aan de aanwezigen in de zaal gesteld worden

of per mail: [hofwonzuidwolde@gmail.com](mailto:hofwonzuidwolde@gmail.com)



# HOE HET BEGON



Ons verhaal.....

Het doel van deze avond

- waar staan we nu?
- hoe vormen we een groep gelijkgestemden?

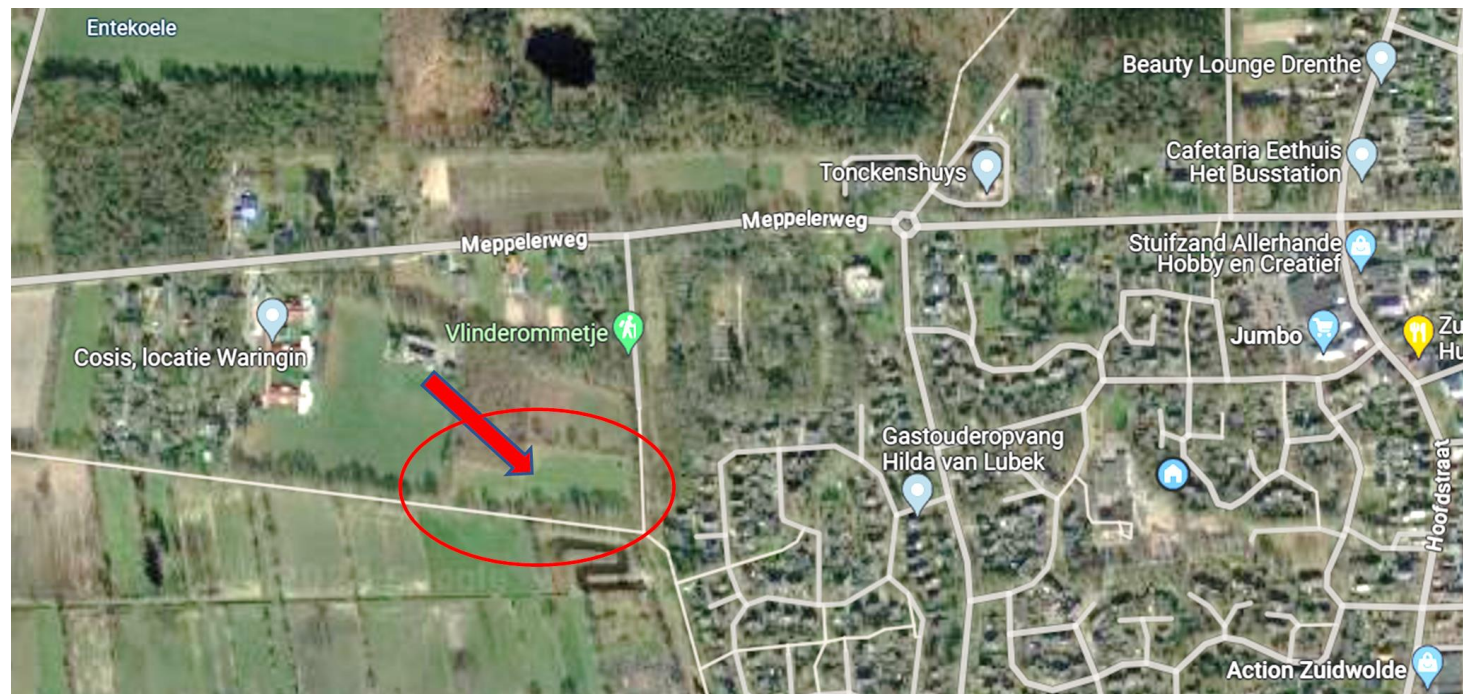
Alle procedures moeten nog worden doorlopen, daarom is alles nog onder voorbehoud!

Februari 2022 artikel in de regionale kranten.....  
120 aanmeldingen



# DE LOCATIE

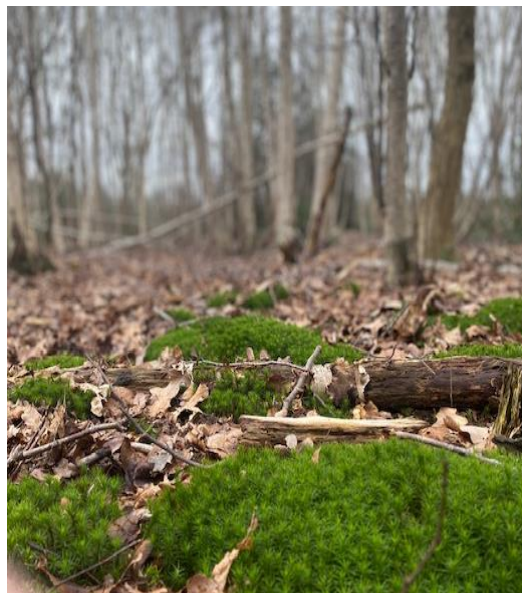
Ik heb mijn landje gevonden.....  
(*Vincent van Gogh*)



# MET BOSPERCEEL

Ik heb mijn landje gevonden.....  
*(Vincent van Gogh)*

natuur  
inclusief



HofwonenZuidwolde

# B+O ARCHITECTEN

Pieter Brink: de zoektocht naar de invulling van de kavel





# Hofwonen Zuidwolde

29 februari 2024



Hofwonen Zuidwolde

**Pieter Brink**

B+O Architecten te Meppel - Amsterdam

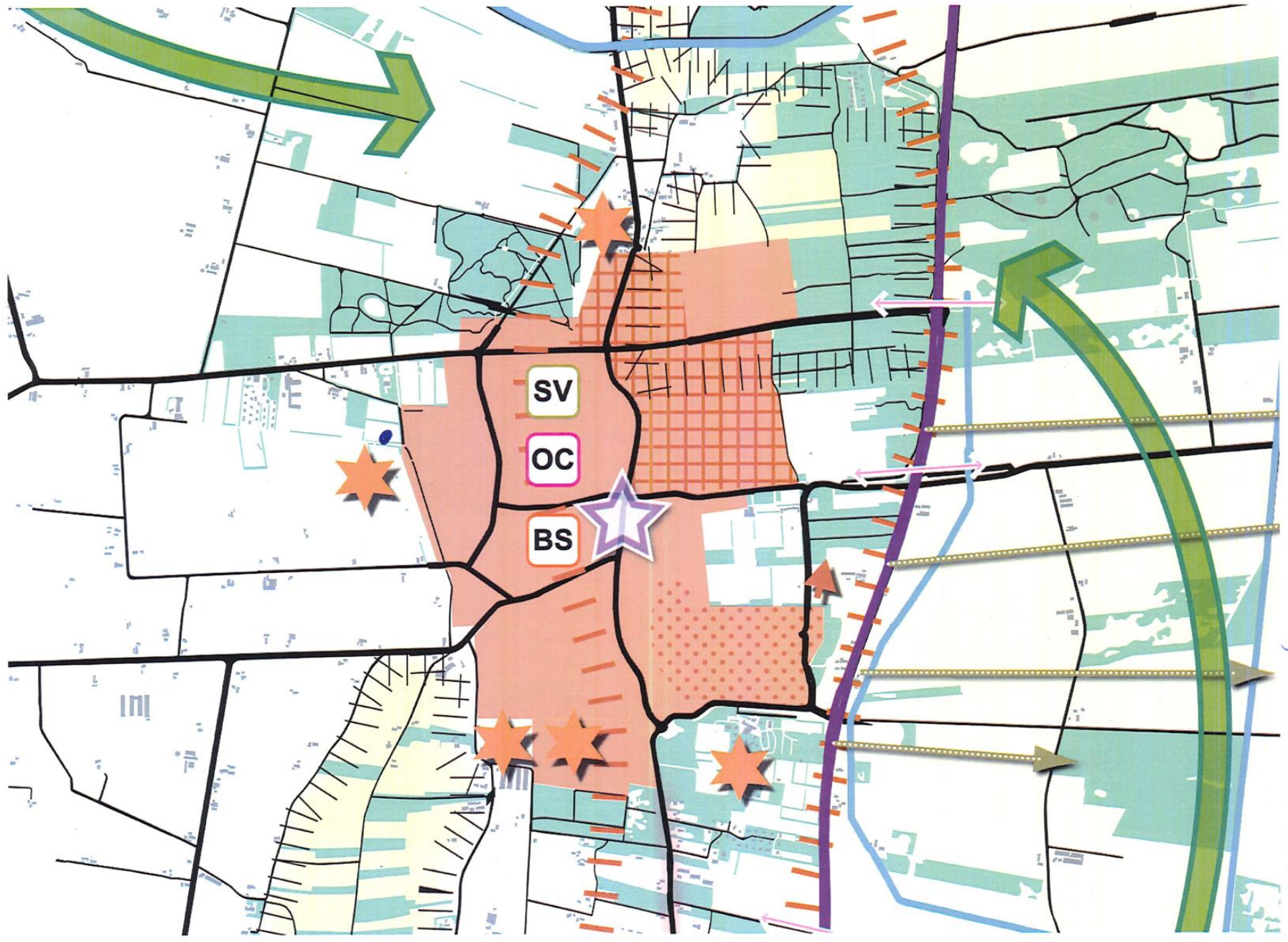
BUREAU B+O ARCHITECTEN B.V.





ons team





STRUCTUURVISIE 2030. VASTGESTELD 2010



1502

762

761

1275

759

758

757

2282

2283

4854

754

43

8721

Meppelerweg

4836

Meppelerweg

2428

8421

8422

8719

8625

3689

3690

8502

1111

2424

8649

8628

7238

8252

8253

8254

8255

8532

7499

761

1262

8581

1950

2567

2561

7259

7251

7252

7253

7254

7255

7256

7257

7258

7259

7260

7261

7262

7263

7264

7265

7266

7267

7268

7269

7270

7271

7272

7273

7274

7275

7276

7277

7278

7279

7280

507

1480

1259

569

1483

1484

1260

1486

1265

1652

970

1592

Waldenweg  
Dingspiel  
Balsburg  
Waldenweg  
Droschweg

1258

1257

1256

1255

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

12000

1805

1804





- A. Nieuwe ontsluiting.
- B. Bestaande weg (halfwch.).
- C. Aansluiting op kern.

S 23714  
7/9/23  
B+O  
Auh.



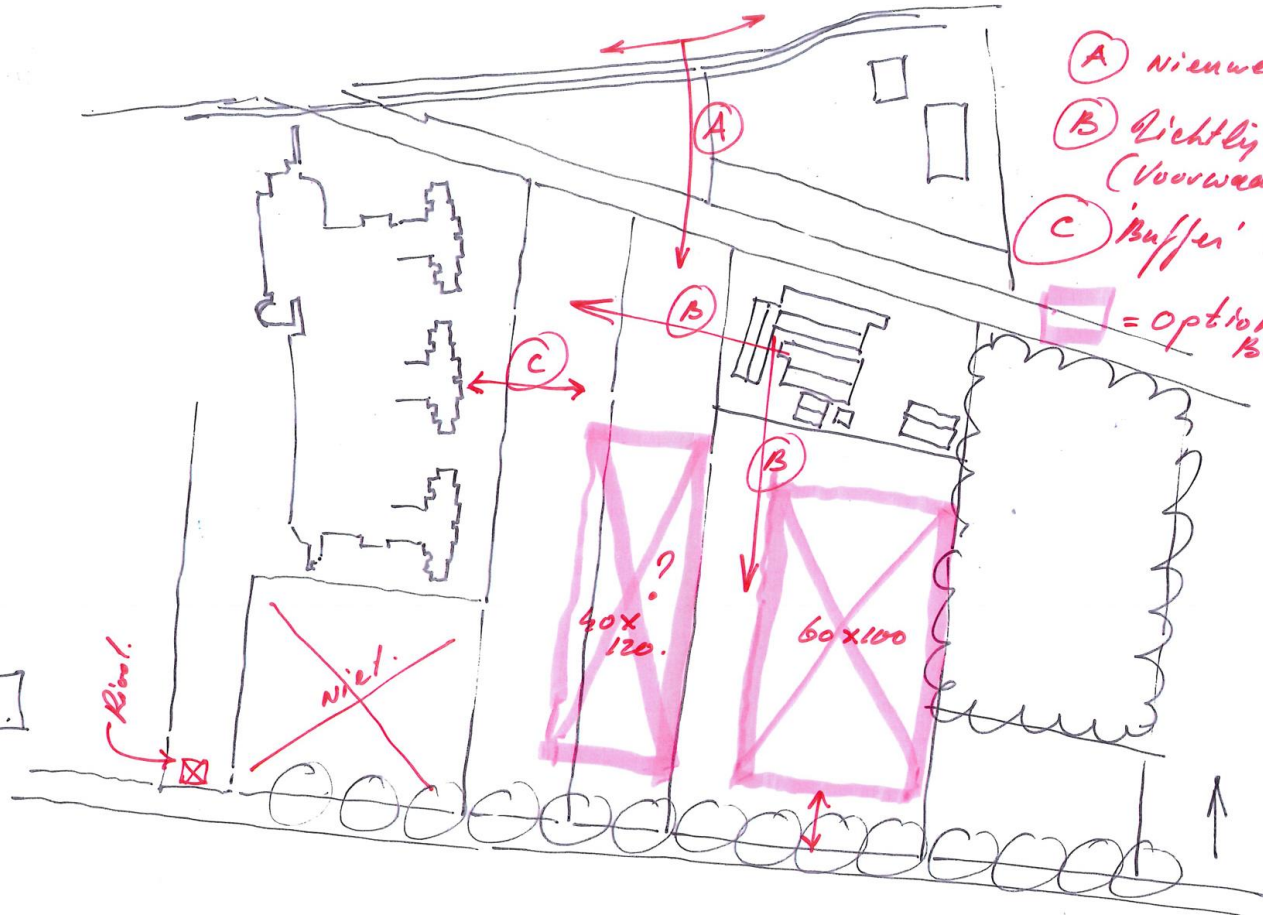


S 23714.

7/9/23

B+O

Arch.



(A) Nieuwe toegang.

(B) Richtlijnen  
(Voorwaarde).

(C) Buffer' zorgcomplex.

□ = Optioneel  
Bouwvlak.



1262

8532

8531

1950

2567

2561

2568

2562

1951

2569

1260

1488

1265

1652

8100

1263

1259

1260

1261

1262

1264

1265

1266

1271

1270

1269

1268

1267

1258

2281

1286

1285

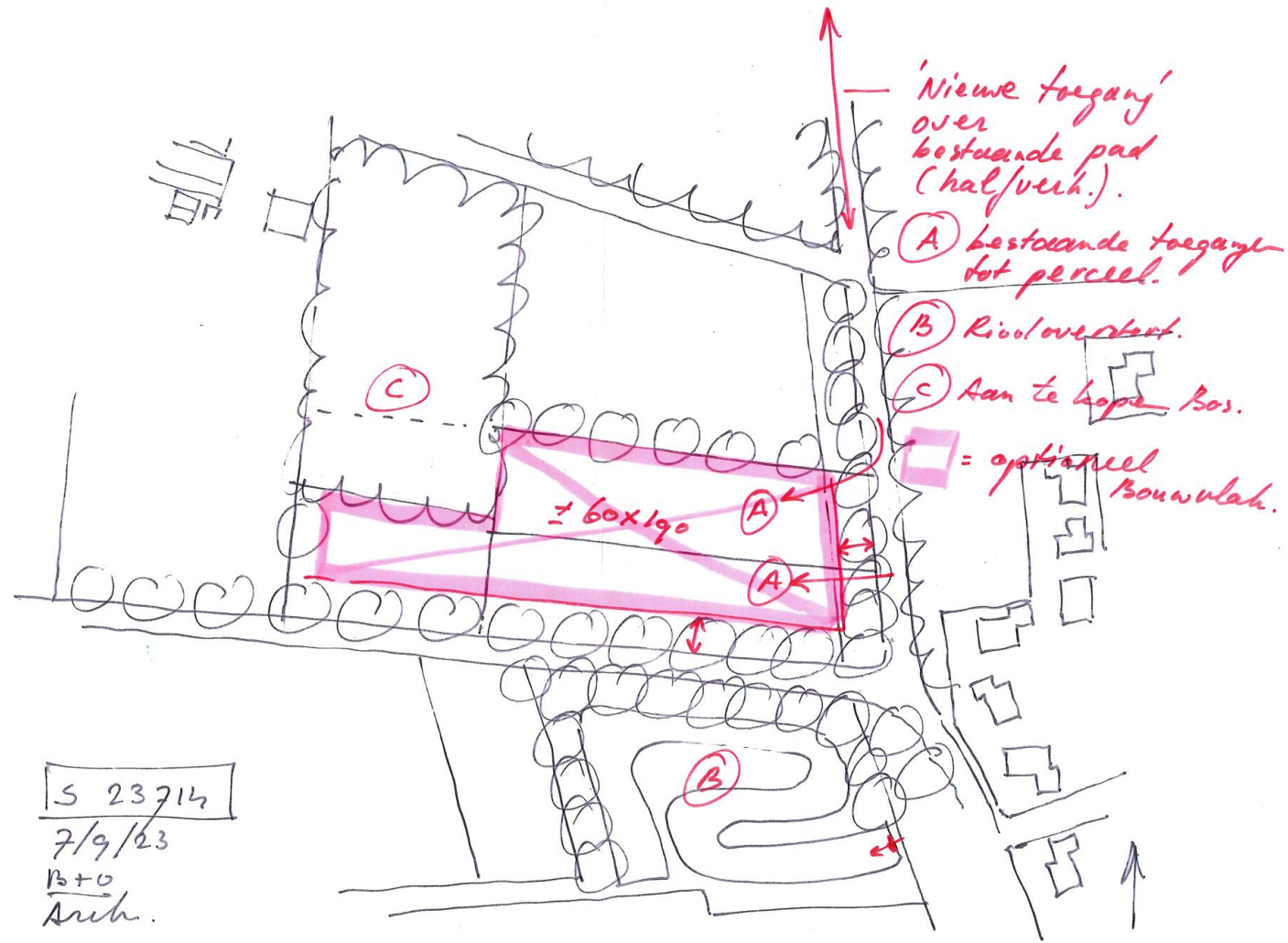
11,000

Western Orchard

Western Orchard

Dingspiel

Dingspiel



S 23714

7/9/23

B+O  
Arch.









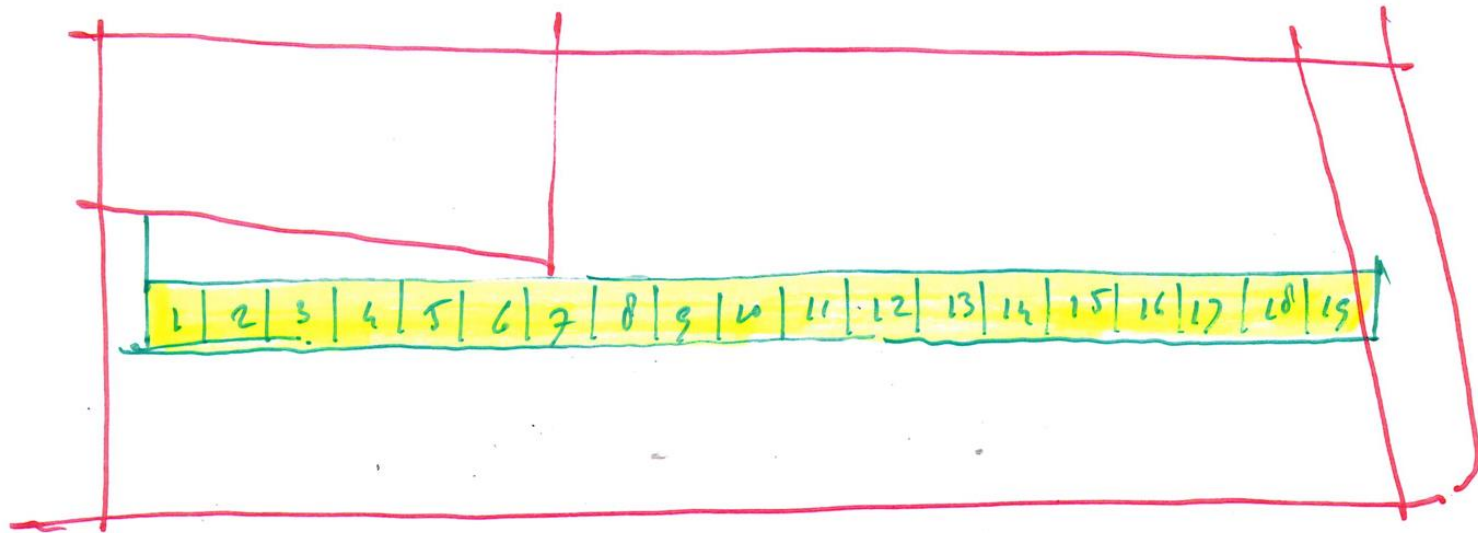




# LUCHTFOTO PLANGEBIED

B+O

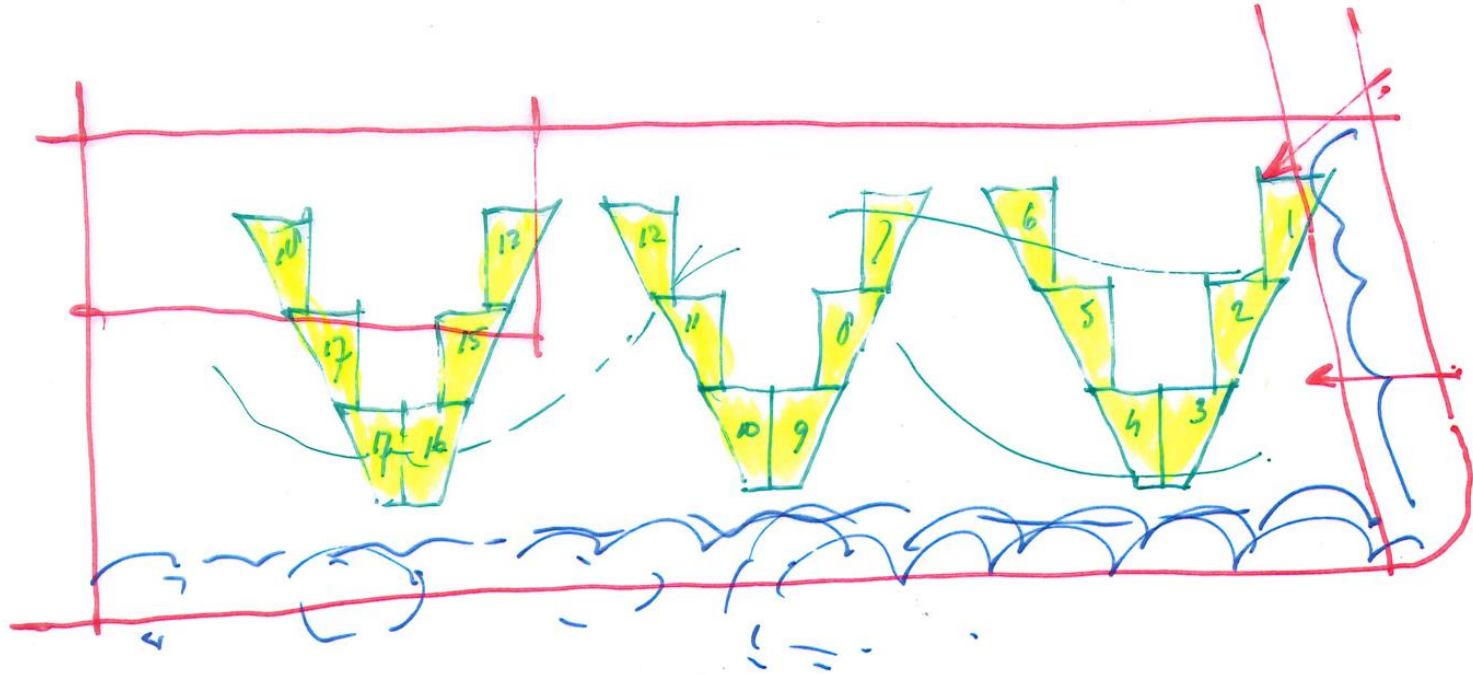




A.

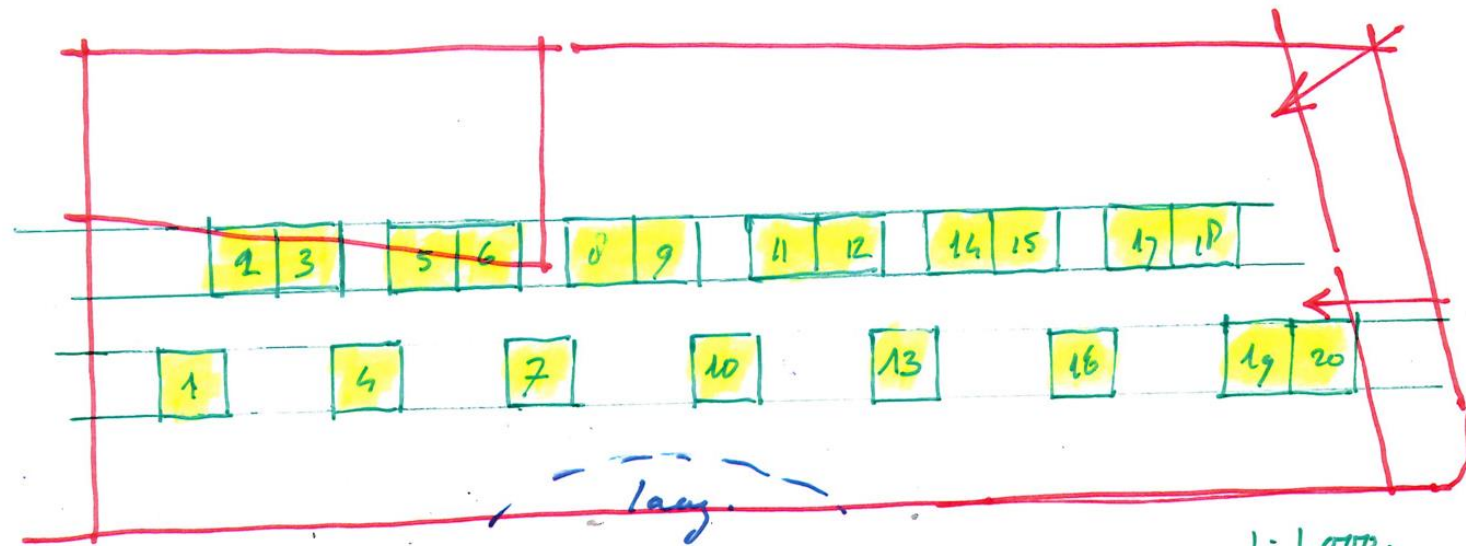
6/23  
S 23714  
HOFWONEN  
B+O.

Handwritten mark at the top center of the page.



(B.)

6/23  
5 23714  
HOFWONEN  
B+O.



1:1.000.

6 x VRIJST.  
 14 x 2/1 KAP.  
 ▣ 10 x 10 m!

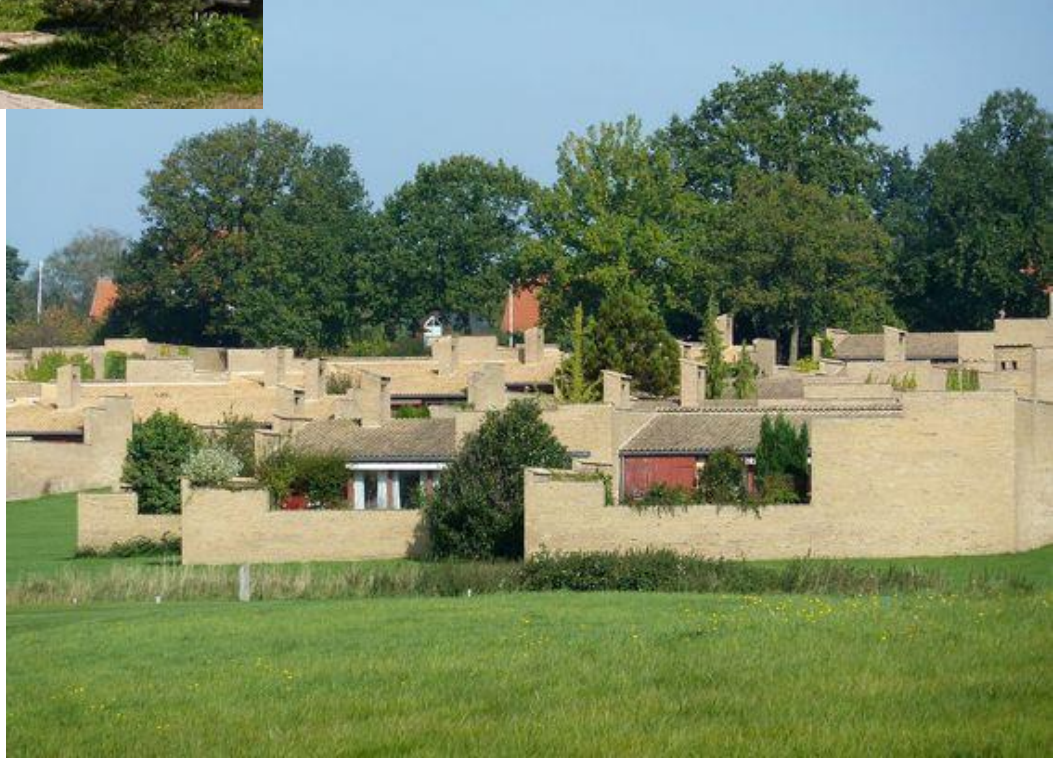


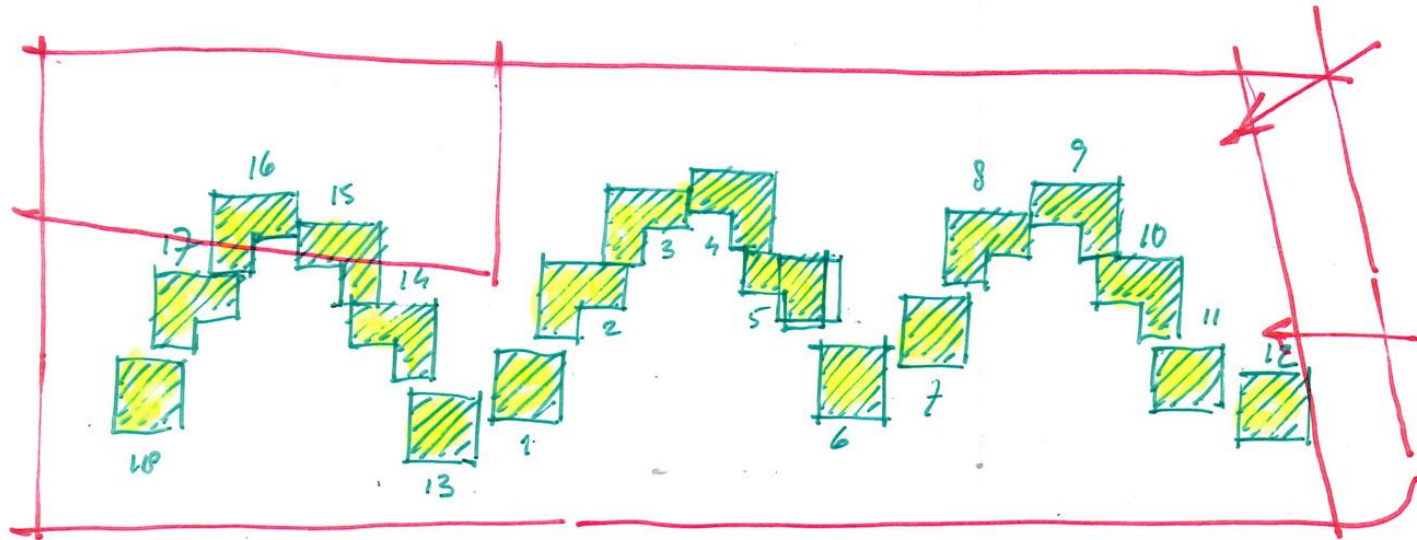
(C.)

6/23  
 S 23714  
 HOF WONEN  
 B+O.

1 1



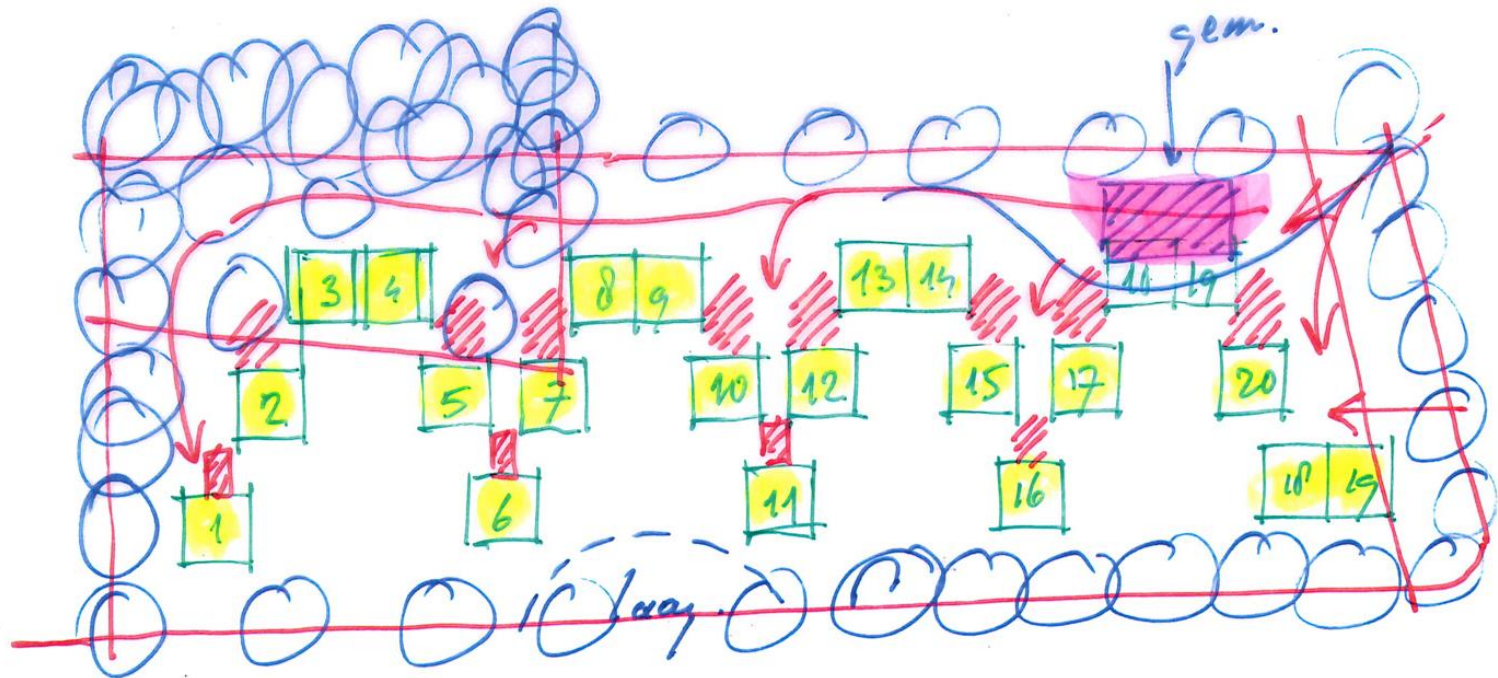




7 x VRYST.  
11 x GESCH.



6/23  
S 23714  
HOF WOMEN  
PtO.



/// = P.

12 x VRYST.  
8 x 2/1 KAP.

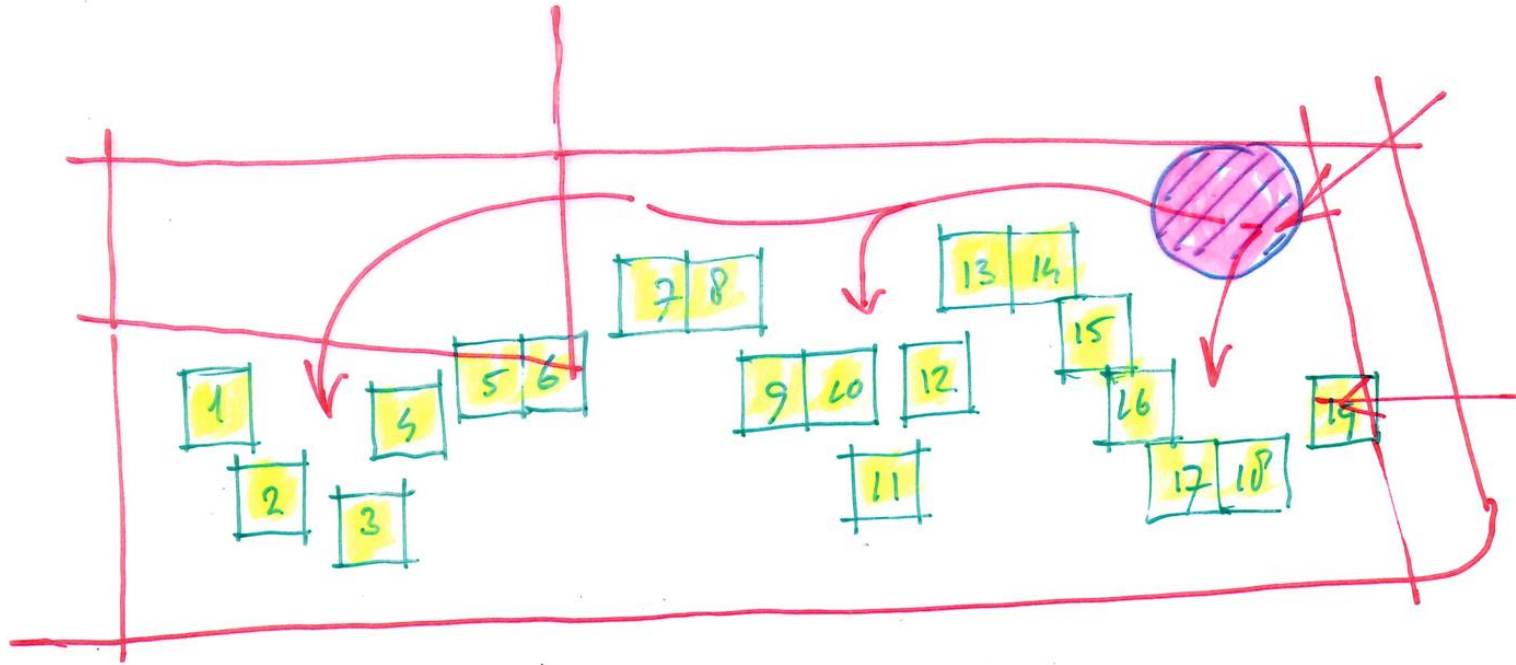


6/23  

S	23714
---	-------

 HOFWONEN  
 B+O

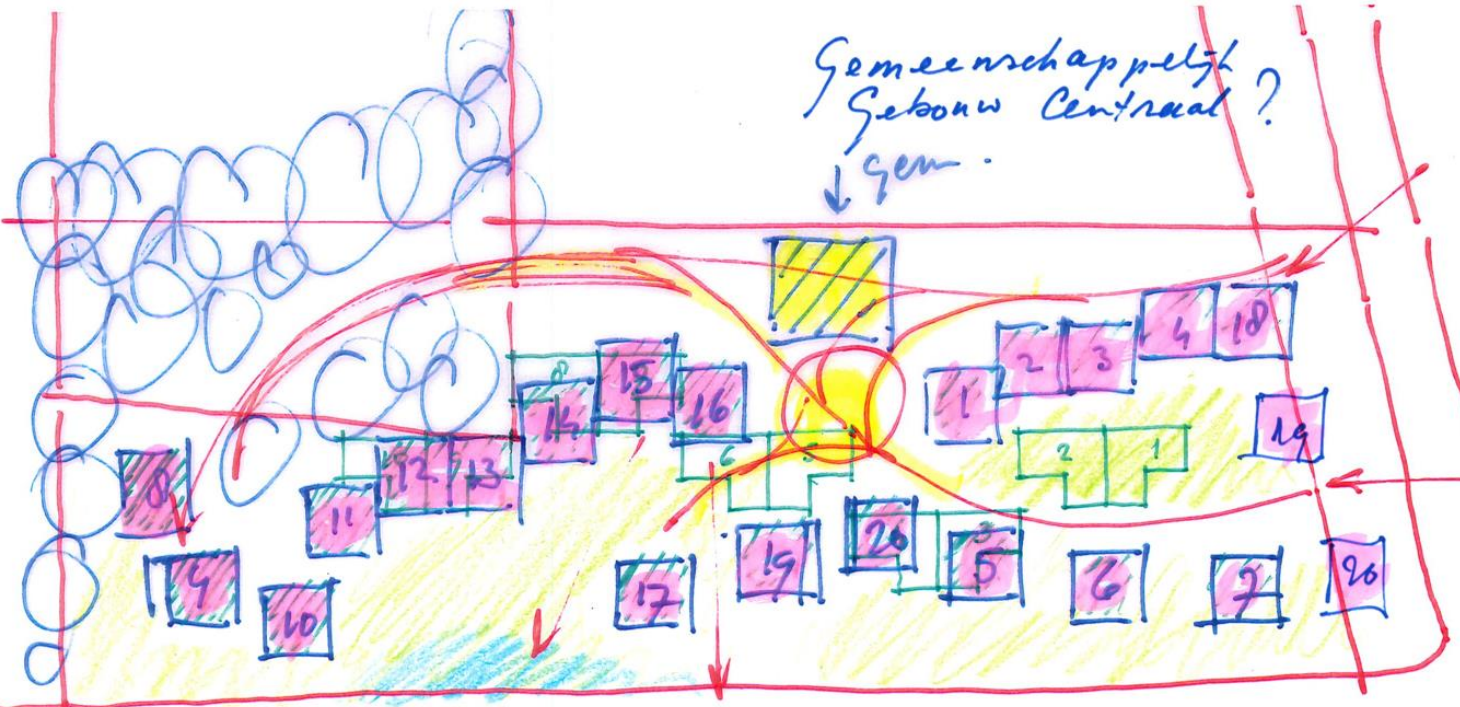


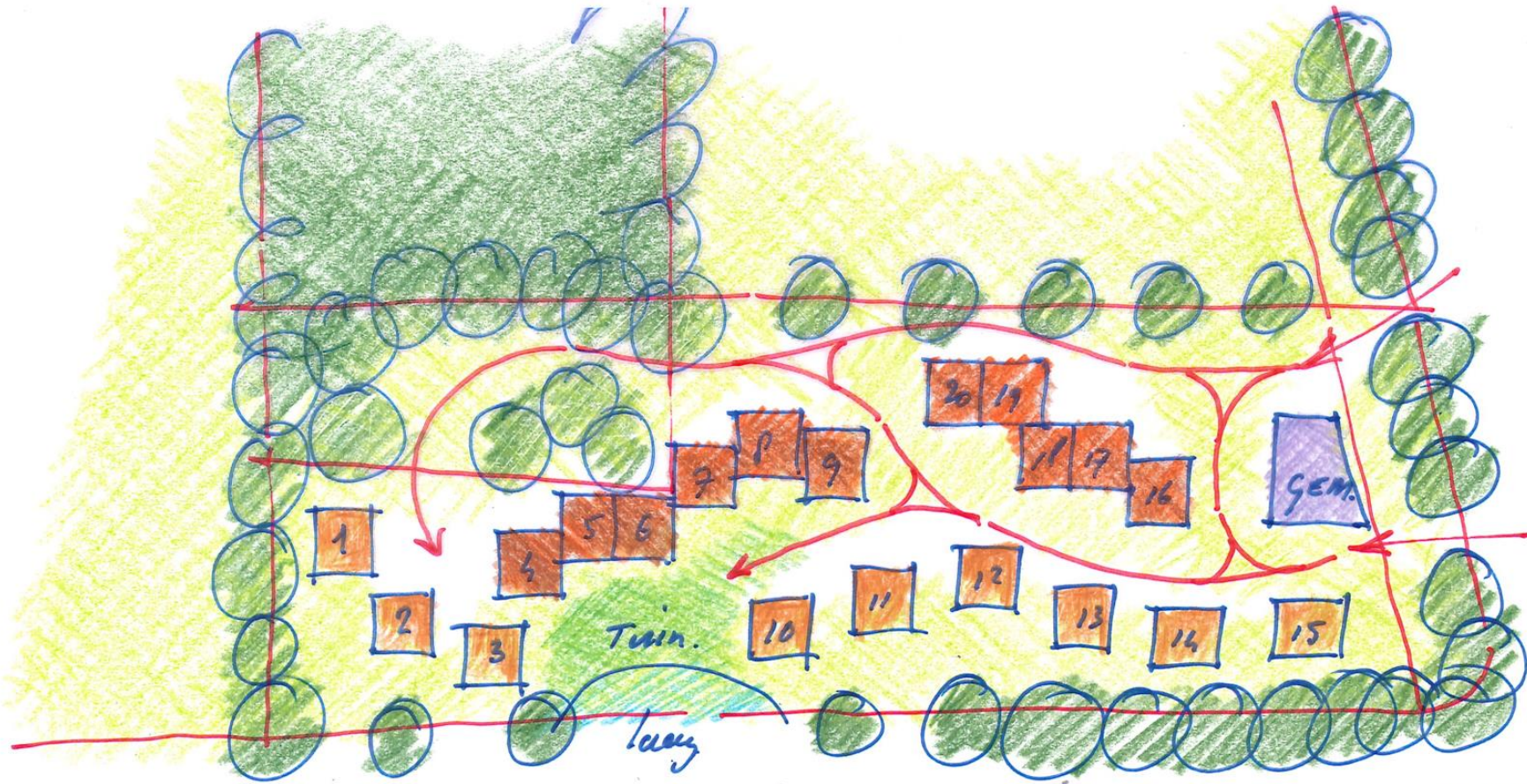


6/23  
 S 23714.  
 HOFWONEN

B+O.

Gemeenschappelijk  
Gebouw Centraal?  
↓ gem.





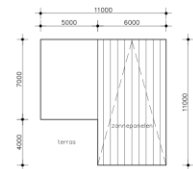
9 x VRIJ  
11 x GESCH.

(H.)



'6/23  
1:1.000.

15	23	714
HOFWONEN		
B+O		



Principe woning

**Renvooi**

- Ontkastinggebied ca. 15.136 m<sup>2</sup>
- 20 woonhuizen (totaal bebouwd oppervlakte ca. 2.020 m<sup>2</sup>)
- bestrilling ca. 1.450 m<sup>2</sup>
- waf ca. 250 m<sup>2</sup>

**Kadastrale en adresgegevens**

kadastraal bekend:	plaatwaf, bekend:
gemeente: Zuidwilde	gemeente: Zuidwilde
sectie: C	adres: geen adres
nummers: 256A, 256A/1951	postcode + plaats: geen adres



opdrachtgever: Stichting Hofvoren  
 project: Ontwikkeling lokale Zuidwilde  
 onderwerp: Haalbaarheidsstudie - Stedenbouwkundig plan

getekend	formaat	schaal	datum
by	B41 x 594 mm	1:500	15-09-2023
a	c	e	g
b	d	f	h
projectnummer	blad	status	
<b>S23714</b>	<b>V-00</b>	<b>concept</b>	bestand in het werk (coördinaten)

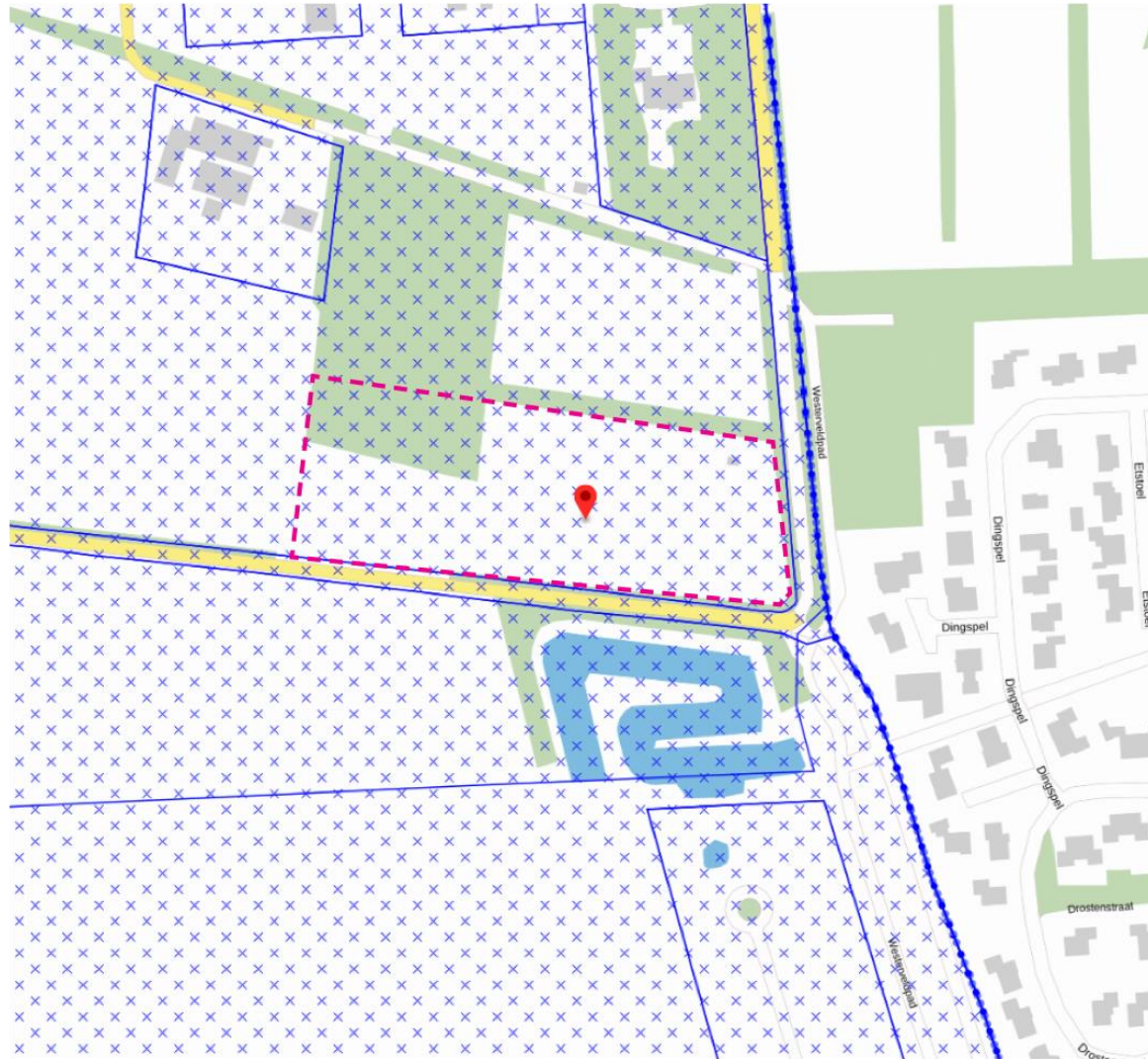
**B+O**

Architectuur Stedenbouw Ontwikkeling Bouwkunde Adres	<b>B+O Architectuur en Stedenbouw</b> Hoopdijk, Bospoort 5, 7813 RG Hoppel Amsterdam - Buitenveldert 24E, 1017 VC Amsterdam Postbus: Postbus 24A, 7840 AB Meppel +31 (0)98 623642 info@benerb+o.nl - www.benerb+o.nl
--	---

Alle afmetingen worden door B+O overgenomen en afgerond overeenkomstig de NEN 5011

# BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED (2019)

B+O



milieuzone - hydrologische  
beïnvloeding

Agrarisch met waarden

Waarde - Archeologie

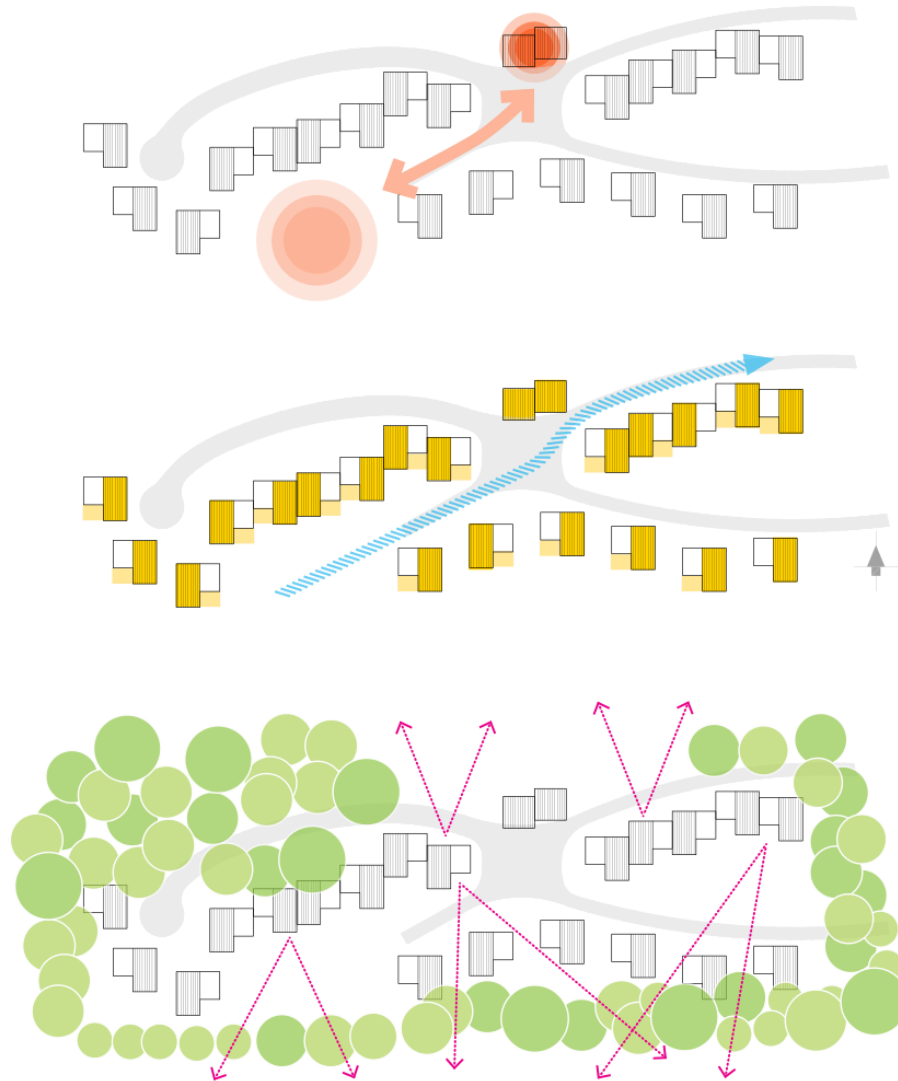
Landschap als startpunt  
van het ontwerp



Terreinreliëf is een uitgangspunt voor de inrichting.  
20 woonhuizen zijn verdeeld langs een pad die de  
contourlijnen van het terrein volgt. Op de laagste plaats  
is een wadi ontworpen.

## STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

B+O



### Maatschappelijke aspect

In het midden van het plan is een gemeenschappelijk gebouw voorzien. Alle niet bebouwde grond dient als een gemeenschappelijke buitenruimte. Doelgroep van het plan zijn senioren, die streven naar sterke sociale banden en een ondersteunende leefomgeving.

### Ontworpen volgens de natuurwetten

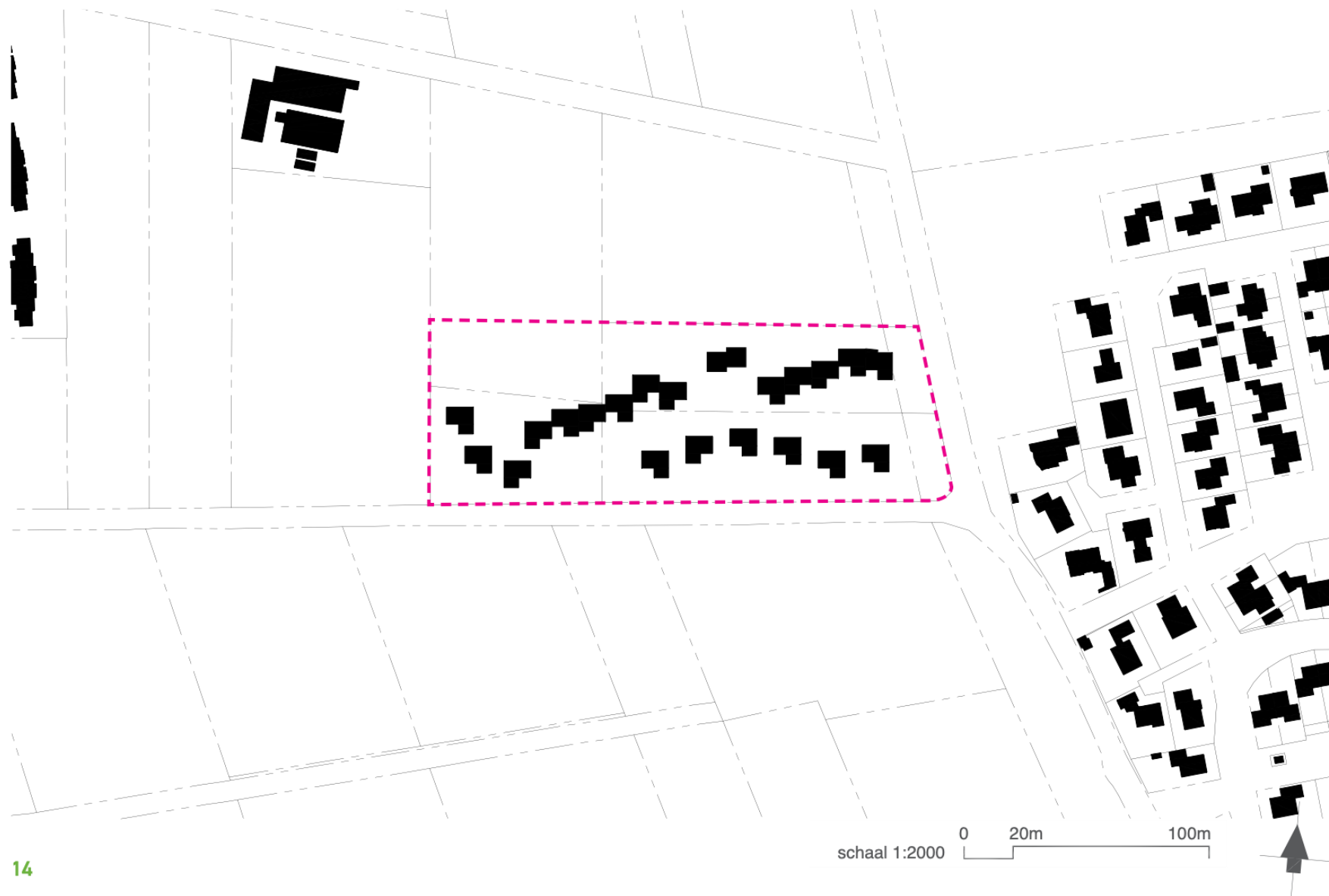
Alle woonhuizen zijn op het zuiden georiënteerd met een lessenaarsdak, wat gunstige omstandigheden voor zonnepanelen garandeert. Elk woonhuis heeft een zonnig terras met zuidwestelijke of zuidoostelijke ligging met uitzicht op het landschap. De layout maakt ook natuurlijke ventilatie vanuit zuidwestelijke richting mogelijk.

### Wonen te gast in het landschap

Woonhuizen zijn in bestaande bomenopstand gepositioneerd. Hierdoor versterkt de bebouwing het landschap en ontstaat er een bijzonder leefklimaat. Tussen de bomen hebben alle woonhuizen een vrij uitzicht op de open velden op het noorden en zuiden.

# NIEUWE MORFOLOGIE

B+O





# NIEUWE SITUATIE

B+O



0 10m 50m  
schaal 1:1000





FOTO MAQUETTE

B+O





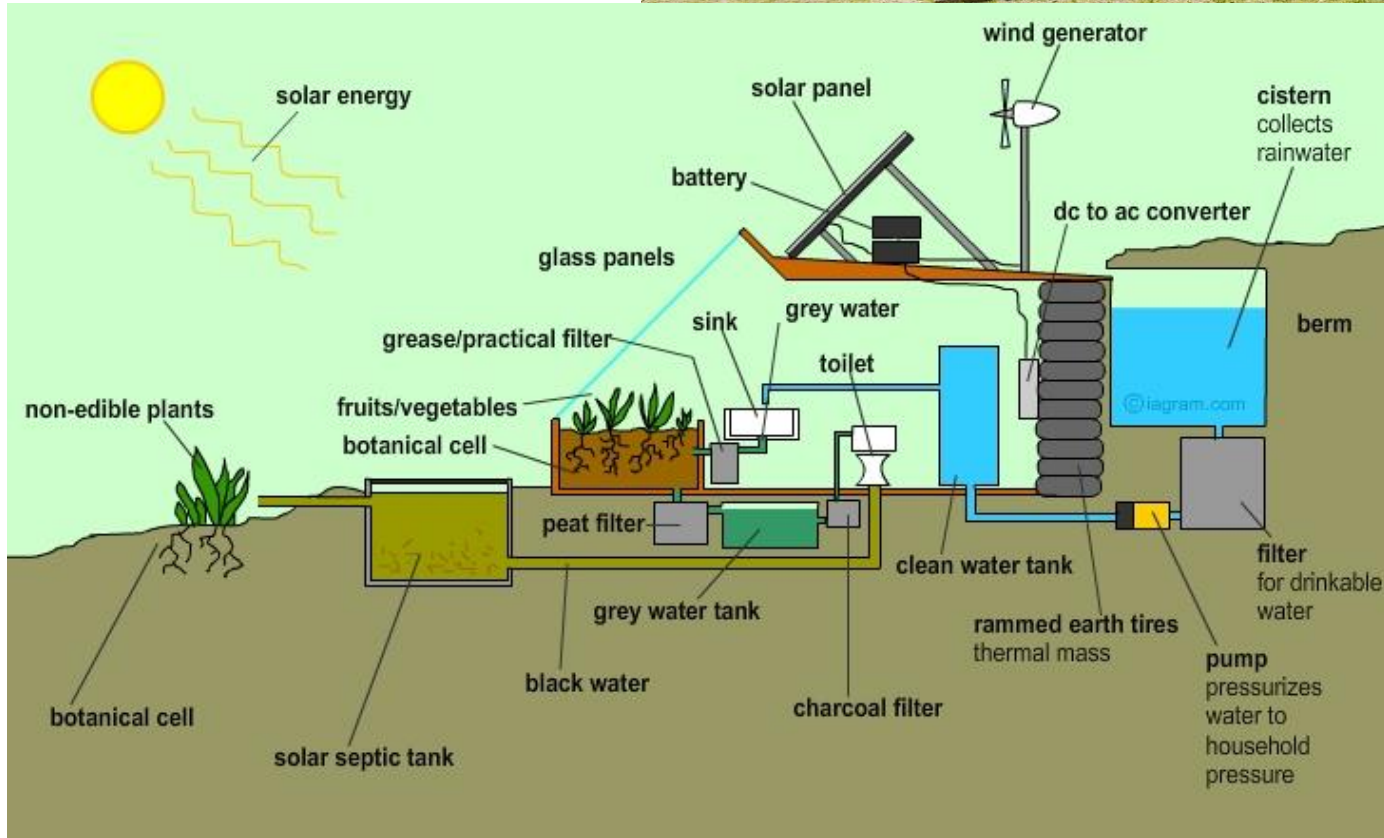
## DUURZAAMHEID

B+O

De huidige economie is grotendeels lineair. Dat wil zeggen dat van grondstoffen een product wordt gemaakt dat vervolgens na gebruik wordt weggegooid. Een verhaal met een begin en een einde. Het resultaat is steeds schaarsere grondstoffen en een steeds grotere afvalberg. In een circulaire economie spelen hergroeiende grondstoffen en hergebruik een belangrijke rol. Het verbruik van fossiele grondstoffen is laag, evenals de CO2-uitstoot en de afvalproductie.

- Materialen zijn zodanig gekozen dat deze aansluiten op de ambitie om te bouwen voor de lange termijn.
- Bouwen voor de lange termijn komt tegemoet aan een concrete duurzaamheids ambitie. Langdurig gebruik van een woongebouw beperkt de milieubelasting door het niet opnieuw hoeven toepassen van materialen.





# NATUURINCLUSIEF

B+O

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Ten behoeve daarvan zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Voorwaarden creëren voor een hoge levenskwaliteit voor mens en natuur, voor nu en voor later.
- Stedenbouw respecteert natuurwetten en werkt er actief mee - oriëntatie volgens de beweging van de zon, vormgeven van de wind en begeleiden van het water naar laagste punt.
- Natuurinclusief bouwen maakt het mogelijk het bestaande ecologisch systeem en biodiversiteit grotendeels te behouden. De bebouwde omgeving moet daarvoor worden ingepast met een goede landschappelijke kwaliteit.
- Het toepassen van nestkasten voor vleermuizen en huiszwaluwen etc. draagt hieraan bij.
- De verbinding tussen mens en landschap wordt ondersteund door het behoud van de doorlaatbaarheid van het landschap en de mogelijkheden op doorkijkjes door de bebouwde omgeving zo goed mogelijk te laten aansluiten op het landschap.
- Fruitbomen en bloeiende planten dragen bij aan de biodiversiteit van het gebied.
- Voor verharding zal zoveel mogelijk water doorlatend materiaal worden toegepast, zodat de constructie de natuurlijke circulatie van water niet belemmert. Als alternatief wordt het regenwater opgevangen in retentietanks voor verder gebruik.
- Voor een goede toepassing van natuurinclusief bouwen vindt overleg plaats met natuurkenners zoals bijvoorbeeld Landschapsbeheer Drenthe. Dit ten behoeve van een goede plaatsing en passende maatregelen, in relatie tot de ecologie van de omgeving.



# LEXIS NOTARISSEN

Henk Enting: het appartementsrecht en andere juridische zaken





# LEXIS NOTARISSEN

## Leven met elkaar – voor elkaar

- \* In het complex zijn gemeenschappelijke delen ondergebracht en er zijn privé delen ondergebracht. Samen noem ik dit: de locatie.
- \* De bedoeling van de locatie is om naast eigen woningen ook gemeenschappelijke ruimten te creëren (zowel binnen als buiten):
  - tuin en bos;
  - moestuin/vijver/wadi?;
  - wandelpaden/bewegingsruimte?;
  - gemeenschapsruimte waarin gekookt of gepraat kan worden of anderszins gezamenlijke bijeenkomsten worden gehouden.



En eventueel op de locatie elders ook nog andere privé ruimten te creëren:

- parkeerplaats;
- berging.



# LEXIS NOTARISSEN

- \* Hoe regel je dat juridisch?
  - coöperatie;
  - vereniging van eigenaren;
  - mandeligheid;
  - appartementsplitsing.
  
- \* Waarom via appartementsrecht?
  - **met** elkaar leven wordt hierdoor **verplicht**;
  - **voor** elkaar leven is de **gemeenschappelijke uitdaging om in de regeling vast te leggen**.
  
- \* Waar is dit al geregeld?
  - Knarrenhof Emmen en anderen;
  - Woongroep Zandroos Diever.

# LEXIS NOTARISSEN

\* Appartementsrecht =

Een aandeel in de goederen (lees: de locatie) die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend recht van gebruik van bepaalde gedeelte van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Ofwel:

- aandeel in het geheel;
- exclusief gebruiksrecht van het privé-gedeelte;
- van rechtswege lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE).

\* VvE =

Een overlegstructuur van de eigenaren met bijzondere bevoegdheden ten aanzien van onder andere het beheer van de gemeenschap

# LEXIS NOTARISSEN

- \* Een appartementsrecht kan als zelfstandig registergoed worden overgedragen en bezwaard worden met een recht van hypotheek.
- \* De gemeente kan in geval van ernstige dreiging van achterstallig onderhoud maatregelen nemen.
- \* De VvE heeft het beheer en onderhoud + herstel van de gemeenschap, maar is geen eigenaar van het registergoed.
- \* Beslissingen omtrent beheer worden door de VvE genomen met een in beginsel normale meerderheid.

# LEXIS NOTARISSEN

\* Hoe splits je nu een locatie in appartementsrechten?  
Splitsingsakte → moet splitsingsreglement inhouden, waarin:

1. rechten en verplichtingen tussen appartementseigenaren;
2. statuten van de VvE.

Zo kunnen geregeld worden:

- antispeculatiebeding;
- ballotageregeling;
- bestemming van de privégedeelten (geen bedrijf, geen neonreclame);
- huisdieren;
- zelfbewoonplicht/ geen verhuur /belegging;
- erfdiensbaarheden;
- afwijkingen van het splitsingsreglement.

# LEXIS NOTARISSEN

\* Huishoudelijke reglement:

- mag niet in strijd zijn met de wet en het splitsingsreglement;
- parkeerplaatsen + berging is ook appartementsrecht: niet los te vervreemden;
- energiebesparing – en verduurzamingsregels.

\* Kostenverdeling:

- nagenoeg alle onderdelen van de locatie behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en de daaraan verbonden kosten komen ten laste van alle appartementseigenaren;
- kosten verhouding: naar de breukdelen van de eigendom tenzij daarvan wordt afgeweken in de akte van splitsing;
- servicekosten/ maandelijkse bijdrage/ reservefonds;
- meerjarig onderhoudsplan;
- begroting wordt vastgesteld door de vergadering van de VvE;
- bestuur maakt na afloop van het boekjaar de jaarrekening op die bestaat uit:
  - \* de exploitatie rekening (= baten+ lasten + toelichting)
  - \* de balans
- collectieve opstalverzekering;

# LEXIS NOTARISSEN

- \* Vereniging CPO Hofwonen Zuidwolde opgericht, om de behartiging van de belangen van geïnteresseerde burgers bij het realiseren en uitvoeren van projecten ten behoeve van levensloop bestendige woningen in Zuidwolde te realiseren.
  - via projectovereenkomst;
  - inlegsom € 3.000,00 (verdeling, kosten, borgen van zekerheid);
  - restant in VvE reservefonds.

# BELANGSTELLELENDE VANAF HET BEGIN

Peter Lijster: Samen levensloopbestendig wonen,  
een persoonlijke motivatie





# BELANGSTELLELENDE VANAF HET BEGIN

## **Wetenschappelijke Raad voor de Regering: Rapport 'Kiezen voor houdbare zorg'**

Als er nu niets gebeurt om de kosten te drukken:

- geeft Nederland over 40 jaar zeker 3 keer zoveel uit aan zorg;
- werkt 1 op de 3 werkenden in de zorgsector. Nu is dat nog 1 op de 7;
- betaalt iedere volwassene jaarlijks € 6.161 aan zorg, voor een gemiddeld huishouden bijna een kwart van het inkomen;
- betaalden de Nederlanders in 2022 € 87 miljard aan huisartsen, ziekenhuizen, thuiszorg, jeugdzorg, verpleeghuizen;  
Als er niets veranderd, loopt dat de komende 4 jaar op naar € 97 miljard.



# BELANGSTELLELENDE VANAF HET BEGIN

**De vraag is 'wie zorgt er straks voor onze ouder wordende ouderen'?**

Nog enkele cijfers:

- 1 op de 3 Nederlanders van 16 jaar en ouder gaven in 2019 mantelzorg, dit zijn circa 5 miljoen mantelzorgers
- 830.000 mantelzorgers geven zowel langdurig (meer dan 3 maanden) als intensief (meer dan 8 uur per week) hulp
- 9,1% van de mantelzorgers voelt zich zwaar belast (460.000 mantelzorgers)
- 1 op de 4 werknemers combineert betaald werk met mantelzorg



# HET BESTUUR

Gerrie de Lange: - de gemeenschappelijke tuin en het bos

- het proces van geïnteresseerde naar koper



# HET BESTUUR

## **Gemeenschappelijke tuin en bos:**

- Ontwerp in samenspraak met Landschapsbeheer Drenthe
- Onderhouds-, vogel- en insectenvriendelijk
- Gemeenschappelijke moestuin
- Wandelpad over het hele terrein
- De tuin en het bos zijn niet openbaar, alleen voor bewoners

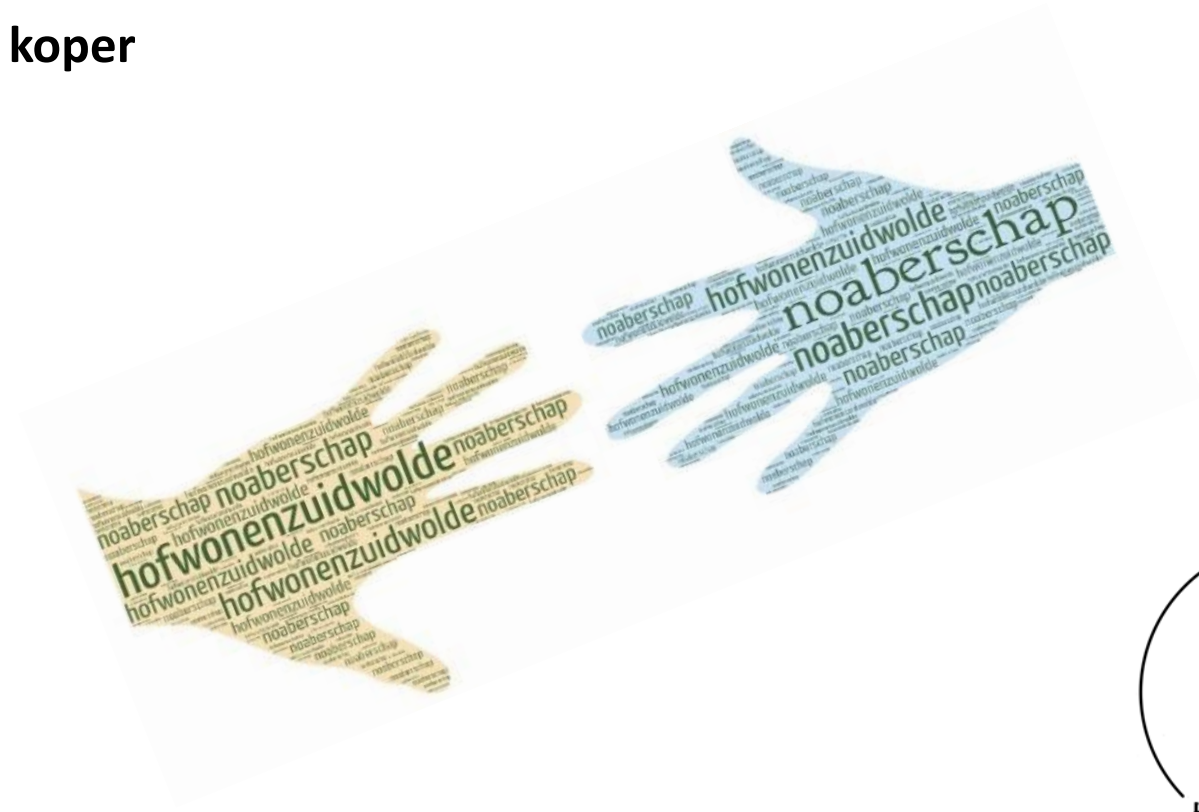


# HET BESTUUR

Het proces van geïnteresseerde naar koper

Selectie op basis van:

- Leeftijd (4 groepen)
- Huidige woonplaats
- Datum van 1<sup>e</sup> inschrijving



# HET BESTUUR

## Inschatting voorlopig tijdpad

- Aanmeldingsformulier inleveren voor 15 maart  
Hierna krijgt iedereen die een aanmeldingsformulier heeft ingeleverd, bericht
- Gesprekken met bestuursleden vanaf half april
- Keuze woning en toewijzing vanaf eind mei
- Hierna eventueel vervolprocedure met reserve kandidaten
- Ondertekenen projectovereenkomst (= intentieverklaring) en inschrijfgeld betalen



# AFSLUITING

**Voorbeeld tekeningen:** In de zaal aanwezig

**Aanmeldingsformulier:** Verkrijgbaar bij Meinie de Lange

**Verslag:** Van deze avond wordt een verslag gemaakt.  
Dit verslag ontvangt u per mail.

**Heeft u vragen?** Het bestuur en de sprekers zijn nog even aanwezig in de zaal

Bezoek onze website: [www.hofwonzuidwolde.nl](http://www.hofwonzuidwolde.nl)

Of mail ons: [hofwonzuidwolde@gmail.com](mailto:hofwonzuidwolde@gmail.com)

Drankje na afloop te bestellen aan de bar. Kosten voor eigen rekening.



HofwonenZuidwolde  
Leven met elkaar en voor elkaar!

Dank voor uw aandacht!

