

Fase 2



*Esrijk*

Wonen  
aan De Es



**4 Barnhouse  
rug-aan-rug villa's**  
Nooitgedacht / Rolde



# Met trots presenteren wij u de tweede fase van dit onderscheidende woonplan.

Na de succesvolle verkoop van de eerste 4 rugaanrug barnhouse villa's is het plan Esrijck uitgebreid met een tweede fase 'rugaanrug barnhouse villa's' aan De Es. Met ons team hebben we wederom geprobeerd een unieke omgeving te creëren, voor een veeleisende doelgroep. De architectonisch hoogwaardige 'rug-aan-rug Barnhouse villas' ontwierpen we in eigen huis. Met ruimte, kwaliteit en duurzaamheid voor als een voor ons vanzelfsprekende basis.



Kris Hornstra & Daan Zethoven, Planontwikkelaars





# Zorgeloos wonen

Zoekt u de optimale woonvorm die past bij de volgende fase van uw leven? Dan is dit unieke woonplan met 4 rug-aan-rug Barnhouse villa's aan De Es misschien wel het antwoord op uw ultieme woonwens. Met ruimte voor u zelf en uw kinderen, of juist een woning voor als de kinderen de deur uit zijn? Voor u ligt een kennismakingsbrochure met wellicht uw ideale droomwoning. Een uniek plan geschikt voor een

brede veeleisende doelgroep, gesitueerd op een prachtige plek aan De Es in Nooitgedacht nabij Rolde. Het plan geeft een gevoel van luxe, vrijheid en privacy. U vindt enerzijds mensen om u heen, in de nabijheid van voorzieningen, maar anderzijds zult u de rust, natuur en ruimte ervaren. U gaat ook energie besparen. U ervaart een ruime, gasloze en comfortabele woning. Een woning waarin u zorgeloos kunt wonen!





Esrijck



# De omgeving van nooitgedacht

Drenthe is een prachtig deel van Nederland, waar veel te beleven en te ontdekken valt. Nooitgedacht ligt in een prachtige landelijke en bosrijke omgeving. Er zijn in de omgeving vele fietsroutes en wandelgebieden uitgezet zoals in het Ballooërveld en het Drentse Aa gebied. Hier kunt u nog ongestoord genieten van rust en ruimte, maar ook cultuur- en geschiedenisliefhebbers zitten hier goed. Het wisselende landschap met prachtige natuurgebieden, uitgestrekte heidevelden, pittoreske dorpjes zal u versteld doen staan.

Door de gunstige ligging is het gebied zeer geschikt voor buitensporten. In de omgeving zijn er volop paardrijmogelijkheden en kunt u uitgebreid golfen op de banen bij Assen en Kostvliet. Wilt u juist de drukte met winkels, musea en theaters opzoeken? dan stapt u zo in de auto naar Assen of Groningen ..

# Geniet van rust, ruimte en natuur

Nooitgedacht is een ruim opgezette en groene wijk met veel leef en speelruimte voor gezinnen, jong en oud! Het is hier dan ook bijzonder wonen. Het gebied beschikt over een prachtige natuur met bos en vijverpartijen. Omdat er al bos aanwezig is geniet u hier vanaf de eerste dag dat u hier woont. Hier kunt u nog genieten van de ruimte en het groen en wakker worden met het geluid van kwetterende vogels in uw tuin!

Het parkachtige aspect wordt versterkt door de aanwezigheid van een kinderboerderij met speelvoorzieningen. Hier kunt u met uw kinderen of kleinkinderen de dieren voeren, spelen of een wandeling maken. Binnen het gebied zijn een aantal woongroepen en (dag)voorzieningen van zorginstelling De Trans aanwezig. Nooitgedacht biedt daarnaast een grote diversiteit, aan woningtypen. Zo is er voor iedereen een woning die bij hem of haar past.

Nooitgedacht ligt ten zuiden van het dorp Rolde. Rolde telt ruim 4000 inwoners en ligt in de gemeente Aa en Hunze in de mooi provincie Drenthe. Rolde is een oorspronkelijk esdorp en heeft een gezellig centrum met uitstekende voorzieningen. Er zijn verscheidende winkels, cafe's, eetgelegenheden en een hotel verspreid over het dorp te vinden. In het centrum kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen. Het dorp biedt onder andere een bakker, slager, groenteboer en twee supermarkten. Daarnaast is er een kinderopvang, een openbare basisschool, een bibliotheek en tal van sportieve voorzieningen zoals voetbalvelden, tennisbanen, een manege en een fitnissentrum.

Nooitgedacht is centraal gelegen aan de N33. Daarmee zijn Groningen, Assen en Emmen met de auto en openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Zo zit u op slechts 10 autominuten van Assen!





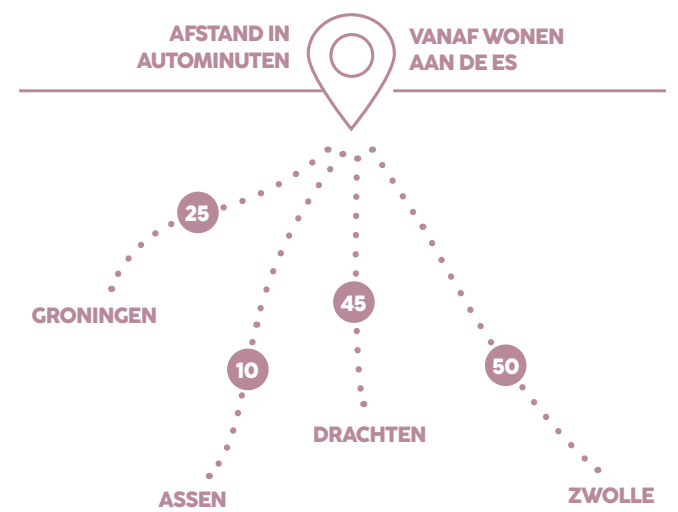




NEDERLAND

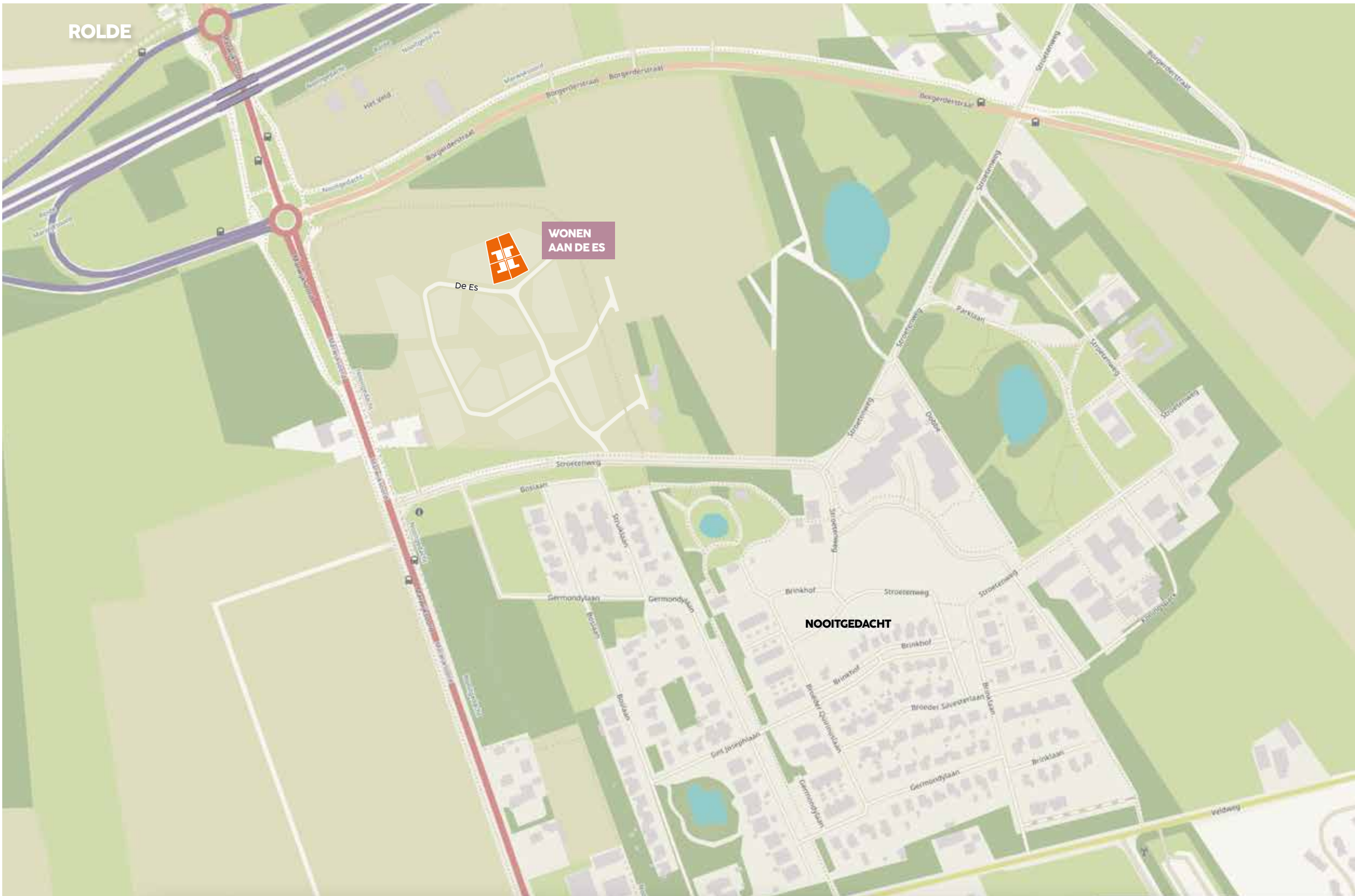


DRENTH  
ASSEN





ROLDE



WONEN  
AAN DE ES

De Es

NOOITGEDACHT

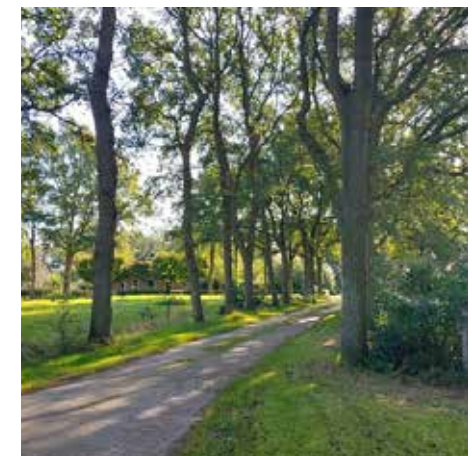


# Maak kennis met Esrijck en het wonen aan De Es

Het nieuwe woongebied 'Wonen aan de Es' in Nooitgedacht ligt aan de rand van de vroegere Es van Rolde. Hier ging het landschap over in uitgestrekte heidevelden. Wonen aan de Es wordt een bijzonder woongebied met landschappelijk gelegen woningen. Wonen aan de Es is geïnspireerd op het Drentse Esdorpen landschap en heeft daarvan alle kenmerken, waardoor er een nieuw 'Esdorp' zal ontstaan. Ingredienten zijn bijzondere straatprofielen met grasbermen en laanbeplanting, open weilandjes, hagen en pleintjes in de vorm van een brink. De bestaande beplanting en singels blijven gehandhaafd en worden aangevuld en versterkt.







De woningen in het plan staan informeel gesitueerd op de kavels die worden begrensd door lage hagen met doorkijken 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.



# Esrijck Geborgen wonen in het groen

Het plangebied Aan De Es grenst aan de vroegere Es van Rolde en wordt doorsneden door een oude boomwal. De openbare ruimte in het plan heeft een dorps-landelijk karakter dat past bij de sfeer van het Drentse Es dorpen landschap.

De 4 rug-aan-rug villa's aan De Es liggen aan de noordzijde van Nooitgedacht en worden ontsloten door de Stroetenweg. De Stroetenweg vormt de entree van de wijk met aan weerszijden een licht glooiend landschap. De woningen worden gerealiseerd op ruime kavels van 425 -435 m<sup>2</sup>. De tuinen worden begrensd door hagen met fraaie doorkijken naar groene open ruimten. Het groen aan de voor – en zijkant zorgen voor een ideale geborgen en tegelijkertijd ook vrije ligging. U kunt zowel aan de voor – als zijkant van uw woning een fraai zonneterras aanleggen. De inrit naar uw erf wordt door de gemeente gerealiseerd. Op uw eigen kavel heeft u ruimte voor het parkeren van twee auto's. In de openbare ruimte worden, in het hele plan, geen officiële parkeerplaatsen aangelegd. Bezoekers kunnen op de rijbaan of in de brede berm parkeren. Dit draagt bij aan het gewenste groene beeld van het wonen aan De Es.





# Oppervlakten



Kavel 5 426 m<sup>2</sup>   Kavel 6 435 m<sup>2</sup>   Kavel 7 435 m<sup>2</sup>   Kavel 8 425 m<sup>2</sup>

Vloeroppervlak (BVO) 198,0 m<sup>2</sup>   Inhoud 610,0 m<sup>3</sup>





# Nationale parken in Drenthe

Drenthe kent maar liefst drie verschillende nationale parken, waar het Nationaal Park Dwingelderveld er één van is. Het Dwingelderveld is 3700 hectare groot en is hiermee het grootste aaneengesloten natte heidegebied van Europa. Het tweede park van Drenthe is het Nationaal Park Drentsche Aa. Dit park is maar liefst 30.000 hectare groot en is hiermee één van de grootste nationale parken van Nederland. Het derde nationale park van Drenthe is gelegen op de grens met Friesland. Het Drens-Friese Wold is met een oppervlakte van 6000 hectare na de Veluwe het grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland.





Naast de vele natuur staat Drenthe ook bekend om haar hunnebedden. Hunebedden zijn de oudste monumenten van Nederland en zijn alleen in Drenthe te vinden. In Borger kunt u in het Hunebedcentrum alles te weten te komen over de hunebedden en de hunebedbouwers.





# Duurzaamheid vanzelfsprekend

U woont niet alleen in het groen, maar uw 'Barnhouse' wordt ook zeer energiezuinig gebouwd. Er wordt bijvoorbeeld met behulp van zeer hoogwaardige isolatie, de toepassing van een WTW installatie (warmte terugwinning uit de ventilatielucht), PV-panelen en een warmtepomp zo efficiënt mogelijk met energie omgesprongen. De 'Barnhouses' zijn daarmee uitzonderlijk energiezuinig en vriendelijk voor uw portemonnee. Bijkomend zijn de woningen voorzien van diverse comfortabele gemakken zoals vloerverwarming en mogelijke topkoeling. Ook hebben biobased materiaalgebruik en circulair ontwerpen veel aandacht gehad bij de ontwikkeling van dit woonconcept. De woningen worden in het duurzame en energiezuinige houtskeletbouw systeem gerealiseerd, maar voorzien van zwevende dekvloeren waarmee de geluidsisolatie wordt geoptimaliseerd.

Duurzaamheid en energiezuinig staan centraal bij dit project. Er is veel aandacht voor een spaarzame omgang met energie conform de nieuwe BENG-eisen. Dat is goed voor het milieu, maar ook voor uw comfort. De woningen hebben geen gasaansluiting en worden voorzien van een moderne lucht/water warmtepompinstallatie, waarbij energie uit de buitenlucht wordt benut bij het maken van warm water voor verwarming en bijvoorbeeld uw douche. Vloerverwarming - standaard op de begane grond en de verdieping - is heerlijk comfortabel! Bovendien heeft u geen radiatoren meer nodig. Dat bespaart ruimte en geeft meer vrijheid om de woning in te delen.





# wist u dat...



## Ecologische tuinen, tuinen zijn met veel bloeiende, inheemse planten die veel dierenleven aantrekken?

Bijen en vlinders, maar ook kikkers, egels en zelfs salamanders. Beheer geschiedt zonder gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen alsmede potgrond enzovoort.



## Dat vogels slakken, rupsen en larven eten?

Daarmee wordt beplanting beschermd en gebruik van bestrijdingsmiddelen overbodig gemaakt. Zorg voor beschutte plekken voor vogels zoals heggen en struiken en plant bessenstruiken om ze aan te trekken...



## Lieveheersbeestjes bladluizen en bijvoorbeeld gaasvliegen eten?

Bladluizen vreten aan het blad en de nectar waarmee een plant zich niet voortplant en zelfs kan afsterven.



## In veel potgrond turf zit?

Dat is net als bijvoorbeeld olie een soort pre-fossiele brandstof waarin veel koolstof is opgeslagen. Bij blootstellen aan zuurstof komt er veel CO<sup>2</sup> bij vrij en dat draagt bij aan het broeikas effect! Er zijn gelukkig alternatieven.



## De vleermuis een natuurlijke insectenbestrijder is?

Hij eet iedere nacht een kwart tot de helft van zijn lichaamsgewicht in muggen, moten, spinnen en andere insecten. Dit kan wel oplopen tot 3000 insecten per nacht! Een vleermuis van 20 gram kan in een jaar tot 3.6 kilo aan insecten opeten. Het belang van deze natuurlijke insectenbestrijder is dus erg groot.

Iedere bewoner krijgt kosteloos een enthousiasmerend adviesgesprek met een ecologisch tuinontwerper, waarbij onderwerpen aan bod komen zoals het beperken van verharding of toepassen van halfverharding, mogelijkheden worden aangedragen voor groene erfafscheidingen.





# Een groene en duurzame woonomgeving



De Barnhouse villa's worden gebouwd in een natuurlijkvriendelijke en groeningegerichte wijk. Wij willen deze ecologische sfeer door te trekken tot in de tuinen van de woningen in dit plan. Om in het woonplan een hoge ecologische basiswaarde te realiseren willen wij u enthousiasmeren en ondersteunen bij het realiseren van een meer groene en ecologisch verantwoorde woonomgeving. Om hieraan een bijdrage te leveren bieden wij u een concreet pakket aan hulpmiddelen:

- Het toepassen van groene erfafscheidingen in de vorm van heggen welke een natuurlijke bescherming bieden aan vogels en insecten
- Iedere bewoner krijgt geheel kosteloos een begeleidingsgesprek met een ecologisch tuinontwerper die advies en tips geeft, toegespitst op de persoonlijke wensen en leefsituatie van de bewoners.
- Iedere bewoner krijgt bij oplevering het boek: "Ecologische Tuin aanleg tot beheer"
- Iedere kavel met woning wordt uitgerust met 3 zelf aan te planten fruitbomen



# Boswachterspad Ballooërveld

'Met een klein beetje fantasie waan je je hier in het Drenthe van eeuwen geleden. Op het Ballooërveld zie je veel historische sporen en vind je het oude landschap van 1900 nog terug!'

*Lees meer over  
Ballooërveld op  
de website van  
Staatsbosbeheer*











# De 'Barnhouse' rug-aan-rug villa's

Het 'Barnhouse' concept staat voor robuust en royaal wonen, subtiel uitgevoerd in hout. De uitgesproken hoogwaardige architectuur met de strakke minimalistisch hoofdvorm en het natuurlijk materiaalgebruik straalt ingetogen rust uit en zorgt voor een optimale integratie in de omgeving. Deze rug-aan-rug schuurwoningen refereren daarmee naar het Drentse boerderijen landschap.

Het ontwerp kent fijnzinnige detaillering zoals uitgewerkte gevelarchitectuur en hoogwaardig materiaalgebruik met de toepassing van fraaie houten gevelbekleding, baksteen schoorstenen en keramische pannen. De woningen beantwoorden aan de moderne woonwens: zeer ruim en open van karakter. De woning is door de vele ramen en puien rondom zeer transparant, wat daglicht en de landelijke omgeving letterlijk bij u binnenbrengt.





- ✓ Onder architectuur gebouwd
- ✓ Leefkeuken met spectaculaire vide
- ✓ Fraaie lichtinval en zichtlijnen naar buiten
- ✓ Slaap & badkamer op de begane grond
- ✓ Veel leefruimte
- ✓ Woonoppervlak / inhoud ca 150 m<sup>2</sup> en 610 m<sup>3</sup>
- ✓ Riante living
- ✓ Duurzaam & comfortabel
- ✓ Geheel gasloos
- ✓ 20 PV panelen

De riante Barnhouse villa's bieden een perfecte oplossing als u een voorkeur heeft voor een volwaardig woonprogramma op maaiveld niveau. Zo een programma geeft naast de praktische eigenschappen van levensloopbestendig wonen een groot gevoel van luxe en comfort en kan daarmee ook voor een jonge doelgroep een fraaie optie zijn. De woning heeft een zeer riante living die in verbinding staat met de royale open keuken. Bijzonder element in de woning is de vide ter plaatse van de keuken die zorgt voor een spectaculaire open ruimtebeleving. Naast de slaapkamer met badkamer op de begane grond, vindt u op de verdieping nog eens twee grote slaapkamers en een ruime bergkamer. Optioneel kunt u de verdieping indelen met een tweede badkamer - en zelfs een extra vierde slaapkamer. De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt hier ook een zee aan ruimte.

De hoge architectonische eisen die aan dit bouwplan worden gesteld, maken ook dat de berging in het totaalontwerp is meegenomen. Met de verplichte hellende daken, ontstaan prachtige ruimten voor berging en stalling.

**“Architectuur is voor ons  
de balans tussen uitstraling,  
bruikbaarheid en  
betaalbaarheid”**

*Daan Zethoven tekent voor het  
ontwerp van de Barnhouse Villa's*





In het 'Barnhouse' concept,  
is de **optimale balans** gevonden  
tussen **uitstraling, bruikbaarheid**  
en **betaalbaarheid**.

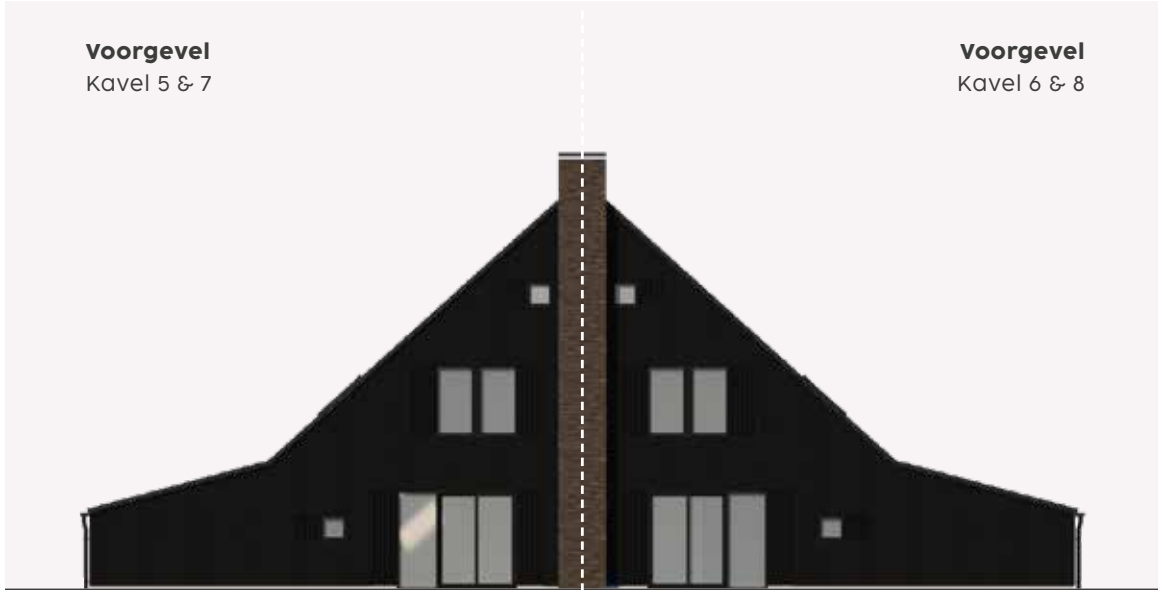




# Gevelaanzichten

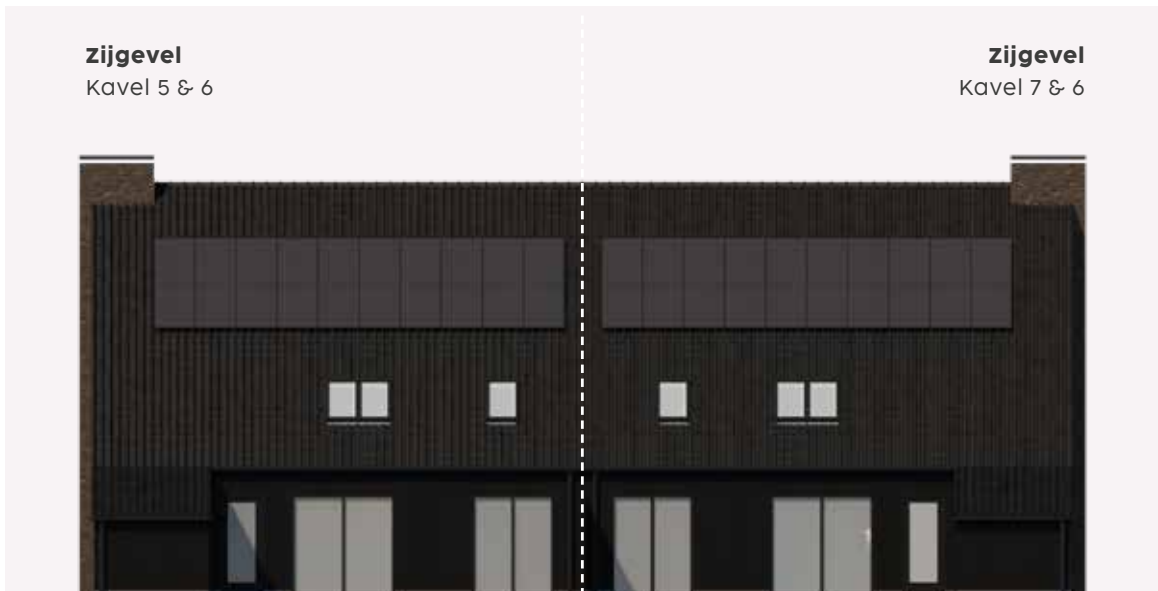
**Voorgevel**  
Kavel 5 & 7

**Voorgevel**  
Kavel 6 & 8



**Zijgevel**  
Kavel 5 & 6

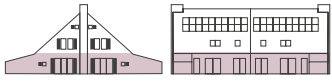
**Zijgevel**  
Kavel 7 & 6











# Barnhouse rug-aan-rug villa

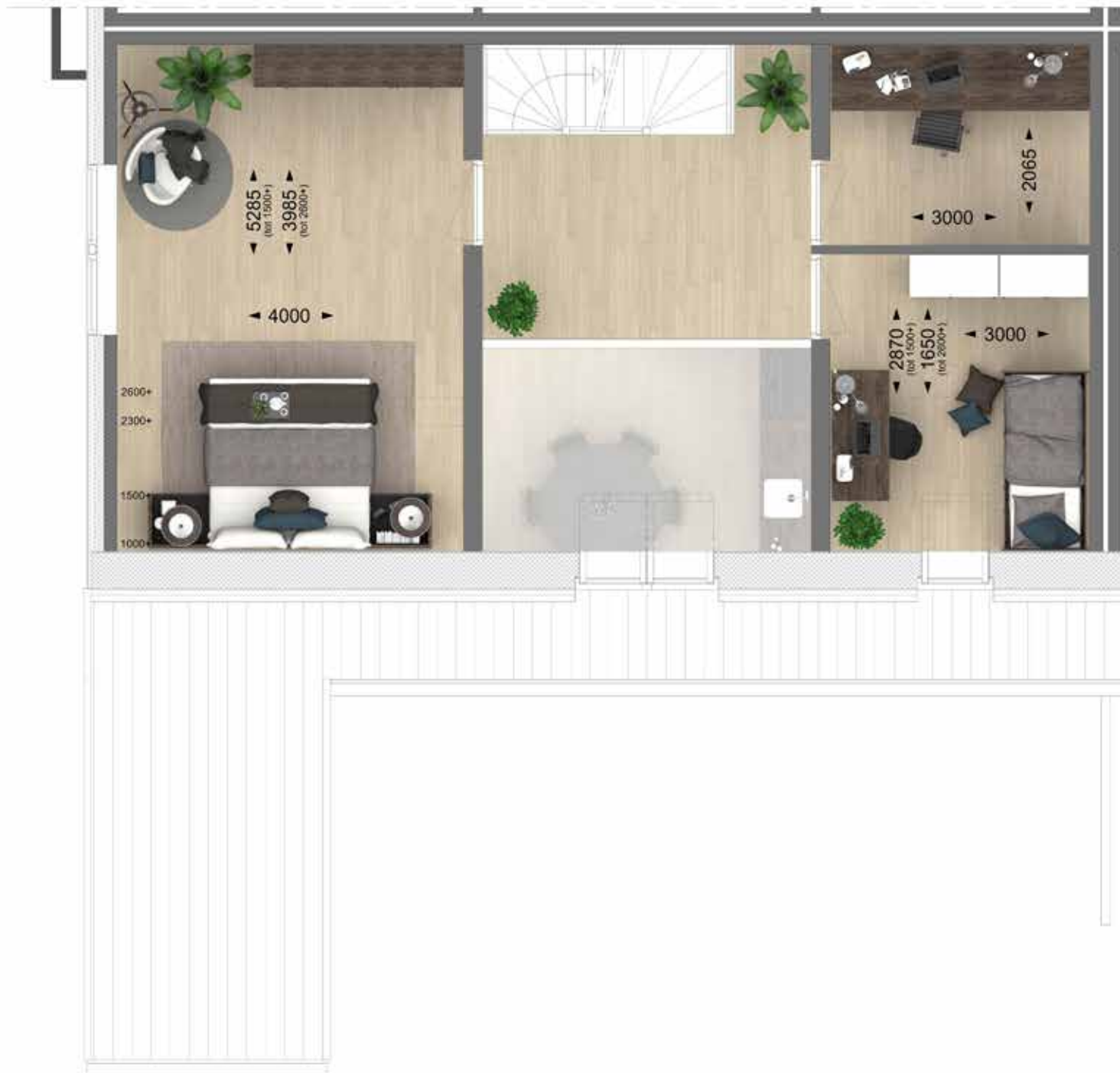
Begane grond





# Barnhouse rug-aan-rug villa

Verdieping







# Barnhouse rug-aan-rug villa

## Zolder





# Barnhouse rug-aan-rug villa

Verdieping | Met uitbreidingsopties









Een volwaardig programma op maaiveld niveau  
**geeft een gevoel van extra luxe en comfort**  
Ook voor een jongere doelgroep













# Heeft u interesse?

Een nieuwbouwwoning kopen doet u niet iedere dag. Hoewel u hierbij een hoop zorgen uit handen wordt genomen, blijft het een intensief proces waarbij er veel op u af komt: De verkoop van uw huidige woning, een eventuele hypotheek af- of oversluiten, gesprekken

met de aannemer over de uitvoering van uw woning, contracten en notariële akten... Uiteraard worden al uw vragen gedurende het proces door ervaren mensen beantwoord. Ons stappenplan geeft globaal inzicht in de processtappen die betrekking hebben op uw nieuwbouw.



## Stap 1

### De optie

In overleg met de verkopend makelaar kunt u een optieperiode overeenkomen, die u kunt gebruiken om uzelf bedenktijd te gunnen. Een nieuwe woonplek, verhuizen, uw werk, de familie, veel om over na te denken. Maar ook kunt u zich oriënteren op de financiering van een woning in dit woonplan...



## Stap 2

### In gesprek

De makelaar zal uw wensen inventariseren en afhankelijk van de situatie een nadere kennismaking organiseren met de planontwikkelaar en/ of de aannemer van uw toekomstige woning. Eventuele specifieke wensen worden doorgenomen en financieel in beeld gebracht. Daarna komt voor u een belangrijk keuzemoment.



## Stap 3

### Het contract

Hiermee gaat u een verplichting aan om de kavel te kopen en de woning door de aannemer te laten realiseren. Desgewenst kan dit nog met een financieringsvoorbehoud.





#### Stap 4

## Voorbereiding

Nu gaat u met de aannemer een verdiepingsslag maken in de uitvoering van uw woning. Ook is het tijd u te oriënteren op een keuken en sanitair. Samen met uw vaste bouwbegeleider worden de puntjes van uw woning op de 'i' gezet.



#### Stap 5

## Realisatie

Nadat het eigendom van de bouwka­vel is overgedragen en de voorbereidingen zijn getroffen, start de bouw van uw woning. De aannemer houdt u op de hoogte van de voortgang en stelt u tussentijds in de gelegenheid de woning te bezichtigen.



#### Stap 6

## Oplevering

Dan is de woning klaar. U krijgt de sleutel formeel overhandigd en kan beginnen met de verdere aankleding van uw nieuwe woonplek. Een nieuwe omgeving, een unieke ervaring... en een nieuwe warme bakker. Het grote genieten kan beginnen.






Architectuur is  
het vinden van de  
optimale balans  
tussen **uitstraling,**  
**betaalbaarheid**  
**en bruikbaarheid**

Bij Zethoven-Hornstra Bouwplan  
Ontwikkeling delen we één visie:  
Architectuur is het vinden van de  
optimale balans tussen uitstraling,  
betaalbaarheid en bruikbaarheid. Die  
balans loopt als een rode draad door  
onze werkzaamheden, waarin wij onze  
bouwplannen dus creatief, kundig en  
kostenbewust tot stand brengen.





Zethoven-Hornstra Bouwplan Ontwikkeling wordt in 2018 opgericht, als Daan Zethoven en Kris Hornstra hun krachten bundelen. Daan onderneemt dan al zo'n 15 jaar met zijn ondernemingen in vastgoed, planontwikkeling en faciliterende bouwkunde. Kris heeft in dezelfde periode brede ervaring opgedaan als projectontwikkelaar bij aannemer-ontwikkelaars. Ze doen sinds jaren zaken met elkaar, maar kennen elkaar al van de middelbare school in Heerenveen. Bovenal zijn ze bevriend en hebben een gedeelde passie: Bouwen. Bouwen geeft namelijk een geweldig gevoel van voldoening motiveert om iedere dag met veel plezier dit werk te doen. Samen bouwen blijkt daar nog een flinke schep bovenop te doen.

De activiteiten van Zethoven-Hornstra worden ondersteund door een gemotiveerd en hecht team van enthousiaste vakmensen met met brede ervaring, die zich toeleggen op: ontwerp, bouwkunde, Revit modellering, 3D-visualisatie, vastgoed beheer, secretariaat en administratie.

**ZETHOVEN  HORNSTRA**  
BOUWPLAN ONTWIKKELING

In 2016 neemt de directie van ECOstyle samen met Daan Zethoven in Londen de 'International BREEAM Award 2016' in ontvangst. De in eigen huis ontworpen en ontwikkelde nieuwbouw van ECOstyle in Oosterwolde was het eerste gebouw in Europa met een 5 sterren 'Outstanding' BREEAM certificaat en daarmee objectief het meest duurzame gebouw van Europa. Drie jaar van intensief onderzoek naar duurzame circulaire toepassingen gingen aan de bouw vooraf.







VDM is een begrip  
in de bouw, zeker in  
de houtskeletbouw.







'Voor de realisatie van de Barnhouse Villa's heeft Zethoven Hornstra Bouwplan Ontwikkeling VDM Woningen uit Drogeham betrokken.'

Sinds 1880 ontstond in het Friese Drogeham gaandeweg een van de marktleiders op het gebied van duurzame, ecologische geprefabriceerde woningen. Inmiddels werken er meer dan 150 mensen bij VDM, voor de bouwkundige werkzaamheden, maar ook het installatiewerk van uw woning.

De ervaring en het vakmanschap is de basis voor de kwaliteit van uw woning. Zethoven Hornstra Bouwplan Ontwikkeling en VDM kennen inmiddels een lange gedeelde historie en werken regelmatig naar volle tevredenheid samen. Met een lange termijn visie en kwaliteit en duurzaamheid als gedeelde kernwaarden.







**Wonen  
aan De Es**

## Ontwikkeling

**ZETHOVEN  HORNSTRA**  
BOUWPLAN ONTWIKKELING

Abe Lenstra Boulevard 10, 8448 JB Heerenveen  
info@zethovenhornstra.nl  
0513 - 76 02 60

## Realisatie



De Buorren 40a, 9289 HH Drogeham  
info@vdmwoningen.nl  
0512 - 57 12 34

## Verkoop

 **Lamberink**  
DYNAMIS Nieuwbouwmakelaars

Grolloërstraat 14, Rolde  
nieuwbouw@lamberink.nl  
0592 - 33 84 15