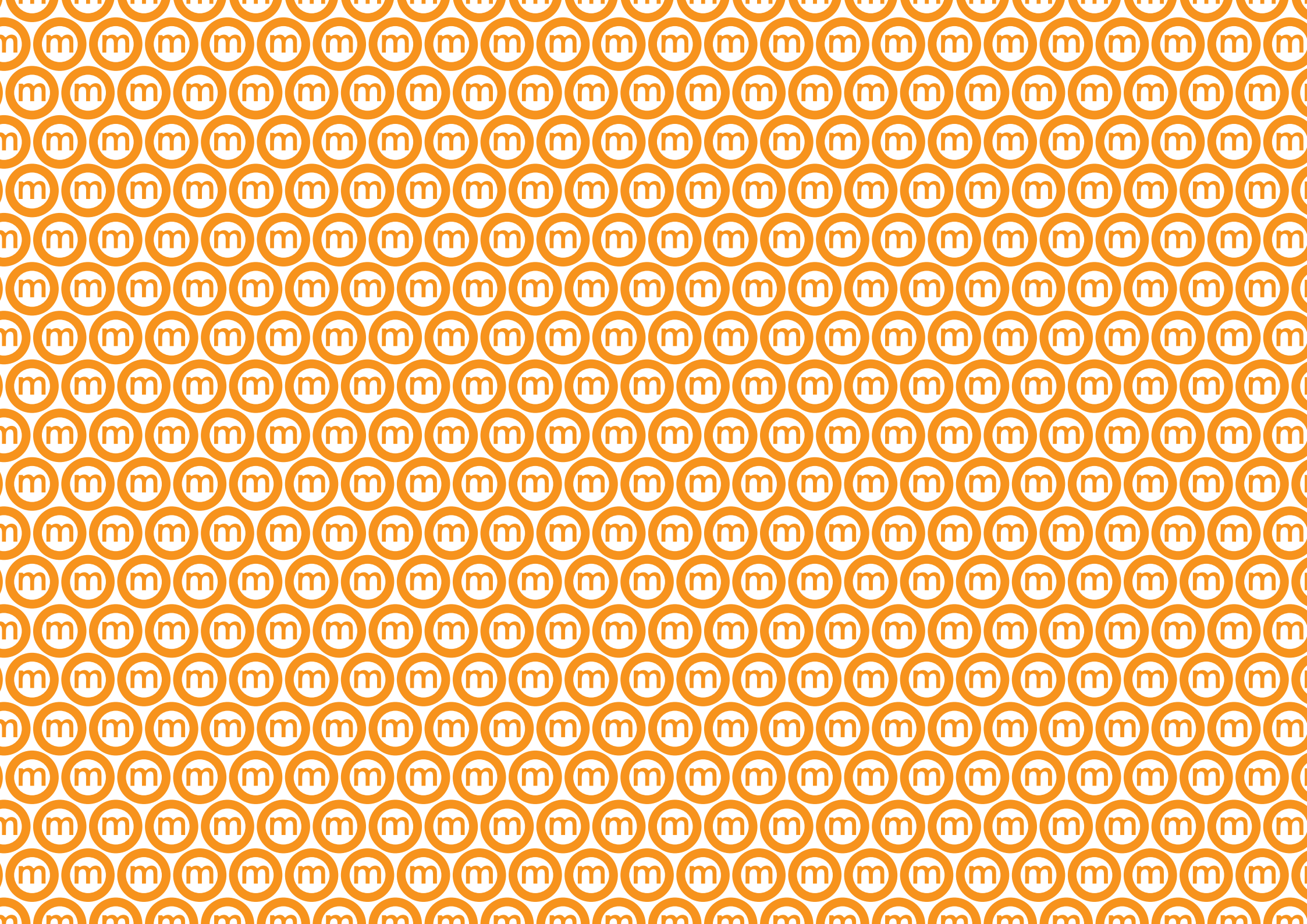




**Vrije kavels in Nijeveen
Danninge Erve Zuid - Fase 3**

“Woon volgens uw eigen wensen”







Vrije kavels in Nijeveen Danninge Erve Zuid - Fase 3

april 2021



Inhoudsopgave

1. Landelijk wonen in Nijeveen	5
2. Zelf uw woning bouwen in Danninge Erve Zuid II	7
3. Kavels te koop	9
4. Welstandsbeoordeling en omgevingsvergunning	11
5. Bebouwingsvoorschriften en beeldkwaliteit	12

Gemeente Meppel

Grote Oever 26
7941 BJ Meppel
Postbus 501
7940 AM Meppel
T: 14 0522

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Colofon

Uitgave van: gemeente Meppel / **Ontwerp en vormgeving:** gemeente Meppel / **Datum:** april 2021.



1. Landelijk wonen in Nijeveen

Dorps wonen met de stad in de buurt

Wonen in Nijeveen is wonen in een dorp: landelijk, rustig en ruim. Nijeveen kent een rijk verenigingsleven en heeft daarom voor iedereen wat te bieden. Het dorp heeft twee basisscholen, een dorps huis, een verzorgingshuis, een supermarkt en een warme bakker. In Nijeveen is het voor de ongeveer 3.800 inwoners goed en aangenaam wonen. Het 'noaberschap' wordt hoog in het vaandel gehouden.

Nijeveen vormt samen met de stad Meppel en een aantal kleine buurtschappen de gemeente Meppel, in totaal goed voor circa 34.000 inwoners. Meppel heeft een bruisende historische binnenstad waar het gezellig winkelen is. Nijeveen ligt in het groene veenweidelandschap met uitzicht over het landelijk gebied op de 'skyline' van Meppel. De stedelijke voorzieningen liggen op fietsafstand van Nijeveen.

Welkom in Danninge Erve Zuid

Danninge Erve Zuid kenmerkt zich door een mooie landelijke woonomgeving met groene bermen en hagen. Centraal door het plan loopt de Ryge, een kenmerkende 'Nijeveense' woonstraat met een mooie klinkerverharding. Hiermee wordt aangesloten op het karakter van de Dorpsstraat. Aan de Ryge liggen een drietal pleinen met besloten hofjes, die zorgen voor een intieme en dorps sfeer die allemaal een andere uitstraling krijgen door de toepassing van verschillende soorten bomen en hagen. De klinkers op het plein zijn roodbruin met af en toe een geel/oranje steen om het geheel speels te houden.



Impressie verkavelingsplan Danninge Erve Zuid II

Inrichting openbare ruimte

Het noordelijke plein is ruim opgezet. Groene meidoornhagen omzomen het parkeren om deze vanuit huis aan het oog te onttrekken. De bomen zijn verschillend in vorm en maat.

Een markante boom zoals een Linde of Berk markeert de overgang van de woonstraat naar het plein. Aan de noordzijde komen wat kleinere bomen (meelbessen) welke zorgen voor een groen beeld, maar waar ook de zon gemakkelijk overheen schijnt. In de herfst geven de meelbessen een prachtige rode herfstkleur.



Sfeerbeelden groen en verharding

Middenin de wijk komt de groene wig die wordt omzoomd door een diverse beplanting welke in elk seizoen aantrekkelijk zal zijn. De groene wig wordt een doorgaande verbinding voor wandelaars en fietsers van de nieuwbouw naar de voorzieningen in het dorp.

Aan de noordkant van de wijk komt de parkzone waar samen met de buurt een ontwerp voor wordt gemaakt. Denk hier bijvoorbeeld aan een speel- en ontmoetingsplek voor de buurt.

Bereikbaarheid Nijeveen

Nijeveen is uitstekend te bereiken met de auto. Door de nabije ligging van de A28 en A32 is Zwolle vlakbij. Op fietsafstand ligt het treinstation van Meppel. Vanaf station Meppel bent u binnen 20 minuten op het station van Zwolle.



2. Zelf uw woning bouwen in Danninge Erve Zuid II

Danninge Erve Zuid II is de afronding van de woonbuurt Danninge Erve en vormt hiermee de nieuwe dorpsrand van Nijeveen. De gemeente Meppel geeft bouw kavels uit voor verschillende bouwvormen: particulier opdrachtgeverschap, samen bouwen en projectmatige woningbouw. Deze brochure heeft betrekking op het zelf (of samen met anderen) bouwen van een eigen woning.

In totaal worden er ruim honderd woningen gebouwd. Zowel vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen als rijwoningen krijgen een plek. De ontwikkeling van Danninge Erve Zuid II gaat stapsgewijs.

De kavels in Fase 3

In Fase 3 worden in totaal 25 kavels uitgegeven, waarvan 12 kavels zijn bestemd voor particulier opdrachtgeverschap. Alle particuliere bouw kavels zijn bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning. Betreft de kavelnummers 61 t/m 65, 68, 69 en 81 t/m 85.

Particulier opdrachtgeverschap

U koopt in Danninge Erve Zuid II alleen de bouwgrond van de gemeente. Op de betreffende kavel realiseert u uw eigen huis via Particulier Opdrachtgeverschap. U bent zelf de opdrachtgever voor de bouw van uw woning. U kiest zelf uw eigen architect en bouwer uit, en gaat samen met hen aan de slag. Binnen de kaders van het bestemmingsplan en de gewenste beeldkwaliteit heeft u alle keuzevrijheid en zeggenschap in het ontwerp en het bouwproces.



Overzicht kavelaanbod Fase 3



Samen met anderen bouwen

Het is mogelijk om samen met een andere koper een twee-onder-een-kapwoning te bouwen. Omdat de woningen aan elkaar grenzen, ontwerpt en bouwt u de woningen dan samen met uw burens.

Wilt u graag samen een twee-onder-een-kapwoning bouwen, maar heeft u nog geen bouwpartner? De gemeente Meppel brengt u graag in contact met andere particulieren die ook een twee-onder-een-kapwoning willen bouwen. Met elkaar kunt u de mogelijkheden verkennen om gezamenlijk een twee-onder-een-kapwoning te bouwen in Nijeveen. Lukt het u niet om een medebouwer voor een twee-onder-een-kapwoning te vinden, dan is het ook mogelijk om een aannemer te zoeken die bereid is om het risico te nemen voor de aankoop van de grond en verkoop van de andere helft van de twee-onder-een-kap.





3. Kavels te koop

Bij start verkoop kunnen belangstellenden zich gedurende de inschrijftermijn inschrijven voor één of meerdere kavels. De kavels worden na afloop van de inschrijftermijn toegewezen door loting. Als er maar één gegadigde is voor een kavel, zal de kavel automatisch worden toegewezen. Indien bij de loting niet alle kavels worden toegewezen, geldt voor de nog beschikbare kavels het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'.

Verkoopprocedure

Wilt u in aanmerking komen voor een woningbouwkavel in Nijeveen? Vul dan het inschrijfformulier in dat u vindt op www.meppel.nl/danninge-erve of haal een inschrijfformulier af bij de balie van het gemeentehuis.

Wanneer u in aanmerking wilt komen voor een twee-onder-een-kap woning, dan moet u zich als duo in te schrijven. Kunt u geen bouwpartner vinden, dan kunt u natuurlijk wel uw interesse aan ons kenbaar maken. Misschien zijn er meer mensen met dezelfde wens en kunnen wij u met elkaar in contact brengen.

Na de toewijzing van de bouwkavel ontvangt u per post een grondreserveringsovereenkomst. De reserveringsperiode duurt maximaal vier maanden. Hieraan zijn nog geen kosten verbonden. Voor het einde van de reserveringsperiode moet u besluiten of u de kavel koopt door ondertekening van een koopovereenkomst. Bent u er binnen 4 maanden niet uit dan vervalt de reservering en wordt de kavel aangeboden aan een andere gegadigde.

Een overzicht van alle kavels en prijzen in Fase 3

Kavel nr.	Oppervlakte	Beeldkwaliteitsregime	Kavelprijs excl. BTW
61	552 m ²	Rand van Danninge Erve	€ 196.260
62	699 m ²	Rand van Danninge Erve	VERKOCHT
63	442 m ²	Rand van Danninge Erve	VERKOCHT
64	510 m ²	Rand van Danninge Erve	VERKOCHT
65	517 m ²	Rand van Danninge Erve	VERKOCHT
68	425 m ²	Wonen aan het plein	VERKOCHT
69	430 m ²	Wonen aan het plein	VERKOCHT
81	588 m ²	Wonen aan het plein	VERKOCHT
82	466 m ²	Rand van Danninge Erve	VERKOCHT
83	494 m ²	Rand van Danninge Erve	VERKOCHT
84	443 m ²	Rand van Danninge Erve	VERKOCHT
85	436 m ²	Rand van Danninge Erve	VERKOCHT

*) De vermelde prijzen zijn exclusief btw en kosten koper.

Aan de genoemde prijzen en oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend.

Het kan zijn dat bepaalde kavels gereserveerd of inmiddels verkocht zijn. Op www.meppel.nl/danninge-erve vindt u een actueel overzicht van de nog beschikbare kavels.

Kavelcoach

Denkt u na over het bouwen van uw droomhuis op een vrije kavel in Nijeveen? Ga dan eens vrijblijvend in gesprek met onze kavelcoach, Sohaila Cooman. Zij is bereikbaar van maandag t/m donderdag via het telefoonnummer: 06 – 82 05 88 67 of per e-mail: s.cooman@meppel.nl.

Onze kavelcoach kan u vertellen wat er allemaal komt kijken bij het bouwen van een nieuwe woning. Wat zijn de bouwmogelijkheden op de kavel? Hoe kiest u een geschikte architect of aannemer? Hoe verkrijgt u de benodigde vergunningen? In het gesprek wordt het voor u inzichtelijk gemaakt wat u kunt bouwen en hoe lang het duurt.

Besluit u een kavel te kopen, dan begeleidt de kavelcoach u bij de aankoop van de kavel en in de belangrijke eerste fase van het bouwproces. Aan de service van de kavelcoach en voor het verkrijgen van een grondreservering zijn geen kosten verbonden.





4. Welstandsbeoordeling en omgevingsvergunning

De gemeente Meppel heeft voor Danninge Erve Zuid II een bepaalde uitstraling (beeldkwaliteit) voor ogen. De zogenaamde welstandseisen zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan voor Danninge Erve (zie hoofdstuk 5). We willen hiermee bereiken dat Danninge Erve Zuid II een aantrekkelijke wijk wordt waar het voor iedereen prettig wonen in een mooie woonomgeving is.

Aanvragen omgevingsvergunning

Om ervoor te zorgen dat de woningen in Danninge Erve voldoen aan de bouwregels en beeldkwaliteitscriteria moet voor ieder bouwplan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze vergunning kunt u online aanvragen via www.omgevingsloket.nl. U heeft hiervoor uw DigiD inlogcode nodig.

Op het Omgevingsloket kunt u ook lezen welke gegevens u bij uw aanvraag moet indienen. Tegelijk met het digitale aanvraagformulier moet u in ieder geval de volgende documenten aanleveren:

- bouwtekeningen (o.a. plattegronden van de bouwlagen, doorsneden, inrichting van de kavel);
- bouwtechnische berekeningen;
- opgave van de begrote kosten (exclusief BTW) van het bouwplan.

Let op:

Het is noodzakelijk de gevraagde gegevens zo volledig mogelijk aan te leveren. Wij gaan ervan uit dat het bouwplan door erkende bedrijven wordt gerealiseerd.

De gemeente adviseert

Voor u als bouwer is het prettig dat de omgevingsvergunning vlot wordt verleend en uw bouwplan niet wordt afgekeurd. Dat kan immers voor u een forse (financiële) tegenslag betekenen.

Daarom inspireert en begeleidt de gemeente Meppel al in een vroeg stadium. Wanneer u beginnende plannen heeft voor de bouw van een huis, kunt u een afspraak maken met onze Dorpsbouwmeester. De Dorpsbouwmeester adviseert u bij het maken van een goed ontwerp.

Toetsing omgevingsvergunning

De Dorpsbouwmeester is ook degenen die uw aanvraag toetst aan de beeldkwaliteitseisen. Daarnaast wordt de vergunning ook getoetst aan het vastgestelde bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Uw woning moet namelijk voldoen aan de voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Tenslotte wordt beoordeeld of uw aanvraag ontvankelijk is. Dit betekent dat de aanvraag aan alle eisen moet voldoen die de 'Regeling omgevingsrecht' voorschrijft (Wabo, artikel 2.10).

Indien de aanvraag voldoet aan de regelgeving, dan kan deze worden verleend. Normaal gesproken wordt de vergunning binnen acht weken na de aanvraag afgehandeld. Op het online Omgevingsloket kunt u de status van uw aanvraag volgen.

Kosten omgevingsvergunning

Aan het behandelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn legeskosten verbonden. De hoogte van de verschuldigde leges is afhankelijk van het bedrag van de bouwkosten. Onder bouwkosten wordt verstaan de aanneemsom (exclusief BTW). De legeskosten vindt u in de legesverordening van de gemeente Meppel, die gepubliceerd staat op www.meppel.nl. Deze verordening wordt jaarlijks geactualiseerd. Voor het betalen van de leges ontvangt u een aparte factuur.



5. Bebouwingsvoorschriften en beeldkwaliteit

Voor de kavels in Fase 3 van Danninge Erve Zuid II gelden twee soorten welstandscategorieën die de beeldkwaliteit moeten waarborgen. De beoordeling is afhankelijk van in welke zone u gaat bouwen:

- 5.1. De rand van Danninge Erve (Zone 1)
- 5.2. Wonen aan het plein (Zone 3)

5.1. De rand van Danninge Erve

Aan de randen van de wijk koopt u een relatief grote kavel, die grenst aan het weidelandschap, openbaar groen of water. Voor de meeste van deze kavels geldt dat zij samen met een aantal andere woningen een kleine buurt vormen. Deze woningen krijgen soms een eigen erfonsluitingspad, zoals de woningen aan de groene wig, dat past bij het erf en de beeldkwaliteit van de aanliggende woningen. Voor de woningen die worden gebouwd op kavels 61 t/m 65 en 82 t/m 85 geldt het welstandsregime "rand van Danninge Erve".

Welstandscriteria

Verschijningsvorm

- de bebouwing past op een eigentijdse wijze bij de lokale typologie
- kleur gevel vloeit voort uit het traditionele kleurenpalet bijv.: okergeel, bruin, rood, paars, antraciet
- goothoogte maximaal 6.00m
- nokhoogte maximaal 12.00m
- dakhelling tussen de 30 en 70 graden
- kleur dak: steenrood of antraciet gebakken pan of riet
- de erfinrichting is onderdeel van de ontwerpogave en wordt gelijktijdig met het bouwplan voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester en het kwaliteitsteam

Materialen

- traditionele gebiedseigen duurzame/natuurlijke materialen als baksteen, hout, metalen als (koper, zink, staal), riet en glas
- accenten in andere kleuren en materialen zijn ondergeschikt

Oriëntatie

- straat/landschap



Overzicht welstandscategorieën

5.2. Wonen aan het plein

Danninge Erve Zuid II krijgt drie openbare pleinen met een meer stadse uitstraling. De openbare ruimte wordt gebruikt voor parkeren, groen, verblijven en spelen. Omdat de openbare ruimte voor iedereen is, dient hiermee bij de inrichting rekening te worden gehouden. Bijvoorbeeld door het aanleggen van één soort verharding en subtiele markeringen voor het parkeren. Bomen staan in de stenige ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé gebied benadrukken het informele karakter van de pleinen. Voor de kavels 68, 69 en 81 geldt het welstandsregime "wonen aan het plein".

Welstandscriteria

Verschijningsvorm

- de bebouwing past op een eigentijdse wijze bij de lokale typologie
- per cluster wordt de bebouwing ontworpen als een geheel (samenhang in vorm, materialisatie en oriëntatie)
- goothoogte maximaal 6.00m
- nokhoogte maximaal 12.00m
- dakhelling tussen de 30 en 70 graden
- kleur gevel vloeit voort uit het traditionele kleurenpalet bijv.; okergeel, bruin, rood, paars en antraciet
- kleur dak: steenrood of antraciet gebakken pan of riet (dakvlak is beeldbepalend)
- voorgevelrooilijn op 5.00 m uit de erfgrans
- overkapping mag voor de voorgevelrooilijn uitkomen

Materialen

- Traditioneel gebiedseigen duurzame/natuurlijke materialen als: baksteen, hout, metalen als koper, zink, staal, riet en glas.

Kleurstelling

- Zwart, bruin of vergrijzend



5.3. Bestemmingsplan

Uiteraard moet de bebouwing op de kavels ook voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Danninge Erve Zuid, fase 2' is het planologisch kader vastgelegd.

Van belang zijn de bouwregels voor Fase 3:

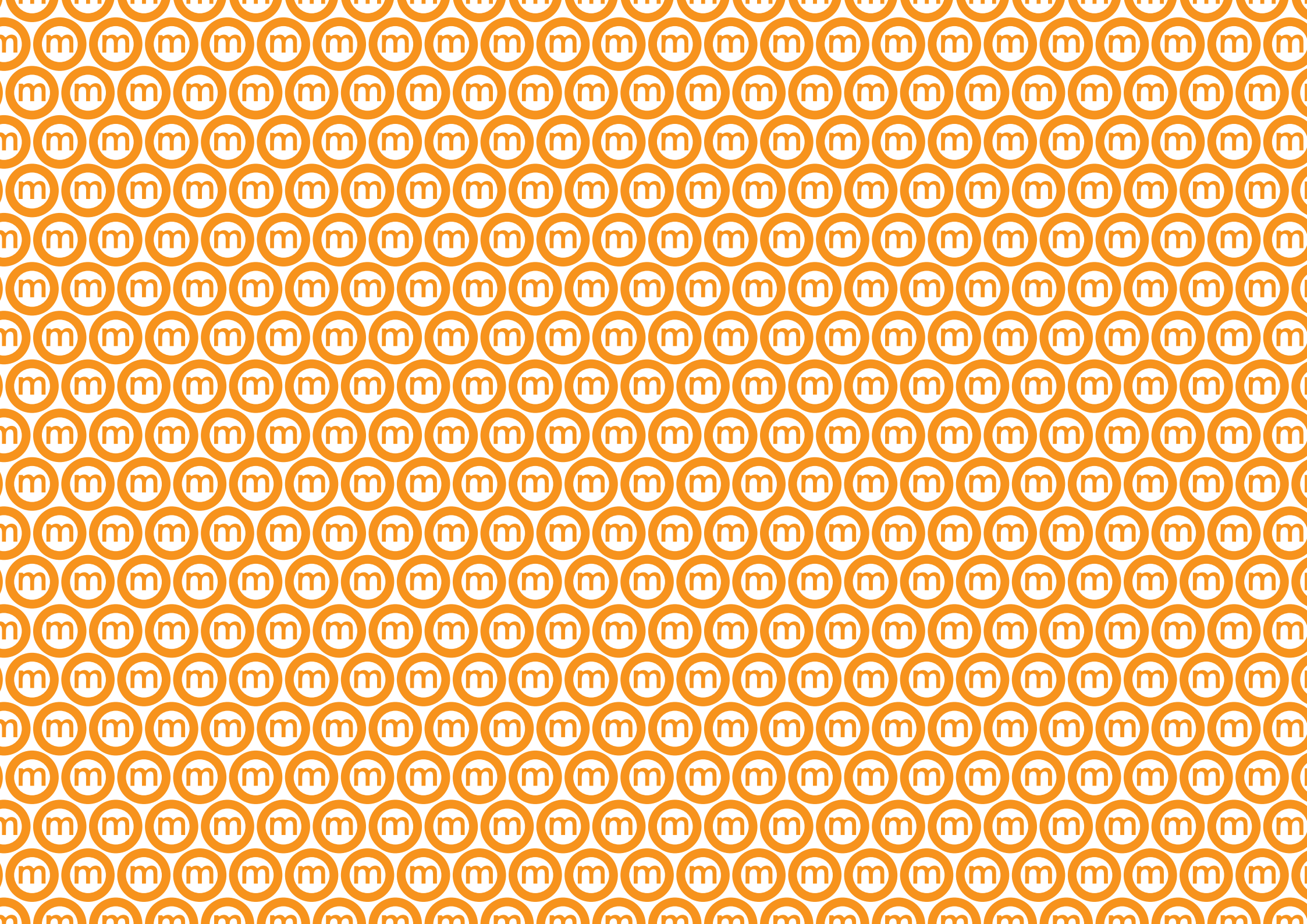
- Hoofdgebouwen bouwen binnen het bouwvlak
- Maximale goothoogte 6 m
- Maximale bouwhoogte 12 m
- Dakhelling tussen de 30 en 70 graden
- Oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen: maximaal 50% van achtererfgebied tot maximum van 70 m²

N.B.

Voor meer informatie over de bepalingen in het bestemmingsplan zie www.ruimtelijkeplannen.nl en zoek onder de tab 'plannaam of -nummer' op Danninge Erve Zuid fase 2.



Vrije kavels in Nijeveen, Danninge Erve Zuid – Fase 3, april 2021





Vrije kavels in Nijeveen, Danninge Erve Zuid - Fase 3, april 2021