

## TOETSINGSCRITEIA KOLDERVEENSE OOSTERGRIFT - KAVELS 176 T/M 184

### TYPE BEBOUWING

- Eenheid in verscheidenheid. Individuele woningen vormen gezamenlijk een collectief beeld.

### SITUERING EN ORIËNTATIE

- Binnen het bouwvlak kleine verspringingen in rooilijn mogelijk.

### AFMETINGEN EN DAK

- Dakvorm: zadeldak, haaks op de grift of het park.
- Kap is sterk beeldbepalend; vouwt zich bij voorkeur één- of tweezijdig over de gevel (geheel of gedeeltelijk) en heeft een ruim overstek.

### GEVEL EN DETAILLERING

- Open en transparant. Sterke relatie met tuin en/of het landschap, bijvoorbeeld door grote gevelopeningen/ veranda/pergola.

- Moderne uitstraling met uitwisseling in gevelmateriaal.
- Geen opvallende uitkragingen aan de voorgevel.

### MATERIAAL EN KLEUR



Baksteen in grijs-bruine tint, hout in natuurlijk vergrijsende of natuurlijk gelakte vorm, vlak stucwerk.



Zinken dakdelen, moderne vlakke pan.

## TOETSINGSCRITEIA NOORD-ZUID ASSEN - KAVELS 170 EN 171

### TYPE BEBOUWING

- Eenheid in beeld door dakvorm/vormgeving/ materialisering/kleur.

### SITUERING EN ORIËNTATIE

- De voorgevel is georiënteerd op de tuin en de straat.
- Buitenbergingen/ carports/ garages zijn onderdeel van de architectuur van de woning en bevinden zich achter de voorgevelrooilijn.
- Zijgevels aan het openbaar gebied worden als voorgevel beschouwd en oriënteren zich op het openbaar gebied.
- Vaste rooilijn met eventuele kleine verspringingen ter ondersteuning verticaliteit.

### GEVEL EN DETAILLERING

- Benadrukking van horizontaliteit in de gevel als begeleiding van de assen, door bijvoorbeeld reliëf in het metselverband en een andere kleurstelling passend binnen het palet.
- Kleur van de kozijnen dient voor het gehele ensemble te zijn afgestemd op de kleurtoon van het metselwerk. Geen contrasterende kleuren.
- Architectonische samenhang door gelaagde toepassing van gevelaccenten.
- Uitkragingen aan de straatzijde in de vorm van bloemkozijnen en kleine erkers.

### MATERIAAL EN KLEUR



Baksteen in een bruin-rode tint, afwisselende toepassing in gevel en een donkergrijze pan.

### AFMETINGEN EN DAK

- Dakvorm: zadeldak
- Kap is sterk beeldbepalend en heeft een dun vormgegeven klein overstek.
- Dakgoot zo terughoudend mogelijk vormgeven bijvoorbeeld in de vorm van een mastgoot.

### DE NOTARIS

De notaris voor het project is notariskantoor het Notarieel gevestigd aan het Zuideinde 53, 7941 GB in Meppel (0522-252721). De akte van levering die je nodig hebt voor de overdracht, wordt door hen opgesteld, gepasseerd en ingeschreven in het kadaster. Het (uiterste) moment waarop de akte van levering bij notariskantoor het Notarieel passeert wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

### STAAT VAN AFWERKING BOUWKAVELS

De verkoper levert de bouw kavels op in bouwrijpe staat. Dat betekent in dit geval dat de nutsvoorzieningen voor water, elektriciteit en ook riolering (geen gas) tot aan de kavelgrens van het verkochte liggen. Verder zijn er geen boomstronken en stobben meer op het perceel. De grond die vrijkomt bij het graven van de bouwput, moeten op eigen terrein in depot worden opgeslagen, of op eigen perceel worden verspreid. Je bent zelf verantwoordelijk voor eventuele aan- en afvoer van de grond. De kosten zijn ook voor je eigen rekening.

### INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte, zoals in bijlage 1 staat, is slechts een voorbeeld en alleen bedoeld voor het geven van een indruk. In de praktijk kan deze afwijken van de uiteindelijke werkelijke situatie.

### NUTSAANSLUITING

De aansluitingen voor (bouw)water, -stroom en riolering moet je zelf aanvragen bij de betreffende nutsbedrijven en de gemeente. De uitleggers voor de vuilwaterriolering zijn aangebracht tot de erfrens. Als gevolg van de wetswijziging die per 1 juli 2018 geldt, krijgt jouw woning geen gasaansluiting. Er is daarom ook geen gasleiding aanwezig.

### UITZETTEN BOUWPERCEEL

De erfgrenzen/eigendomsgrenzen van jouw kavel worden eenmalig uitgezet. Daarnaast moet je je houden aan de bepalingen voor de bouwhoogte en de rooilijnen die in de omgevingsvergunning van de gemeente staan.

### FUNDERING

Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid, zul je (waarschijnlijk) een sonderingsonderzoek moeten laten uitvoeren. Hiervoor ben je zelf verantwoordelijk. Als je voor de fundering van je woning gebruik moet maken van funderingspalen, is het verstandig om voorafgaand aan deze werkzaamheden een opnamerapport van relevante omliggende woningen te laten opstellen. Jouw aannemer kan dit verzorgen.

Hoeveel en welke funderingswerkzaamheden nodig zijn, is het risico van de koper. De gemeente heeft hier geen onderzoek naar verricht. De grond die vrijkomt, moet je op eigen terrein opslaan. Als er na het aanvullen van de kavel grond overblijft, moet je zelf voor de afvoer van deze grond zorgen. De gemeente heeft hier geen opslagterrein voor.



Referentiebeeld Kolderveense Oostergrift

## 11 BOUWKAVELS BROEKLANDEN III FASE 2 TE MEPPEL



# Kavelpaspoort alles over je bouwkavel

IN DIT KAVELPASPOORT STAAN DE RANDVOORWAARDEN EN BELANGRIJKSTE INFORMATIE VOOR DE BOUWKAVELS IN HET PLAN NIEUWVEENSE LANDEN - BROEKLANDEN III FASE 2. HET KAVELPASPOORT IS EEN BELANGRIJK DOCUMENT VOOR JOU ALS KOPER VAN DE BOUWKAVEL EN WORDT ALS BIJLAGE 3 AAN DE KOOPAKTE GEHECHT. DIT DOCUMENT IS ONDERDEEL VAN DE KOOPVEREENKOMST TUSSEN VERKOPER EN KOPER.

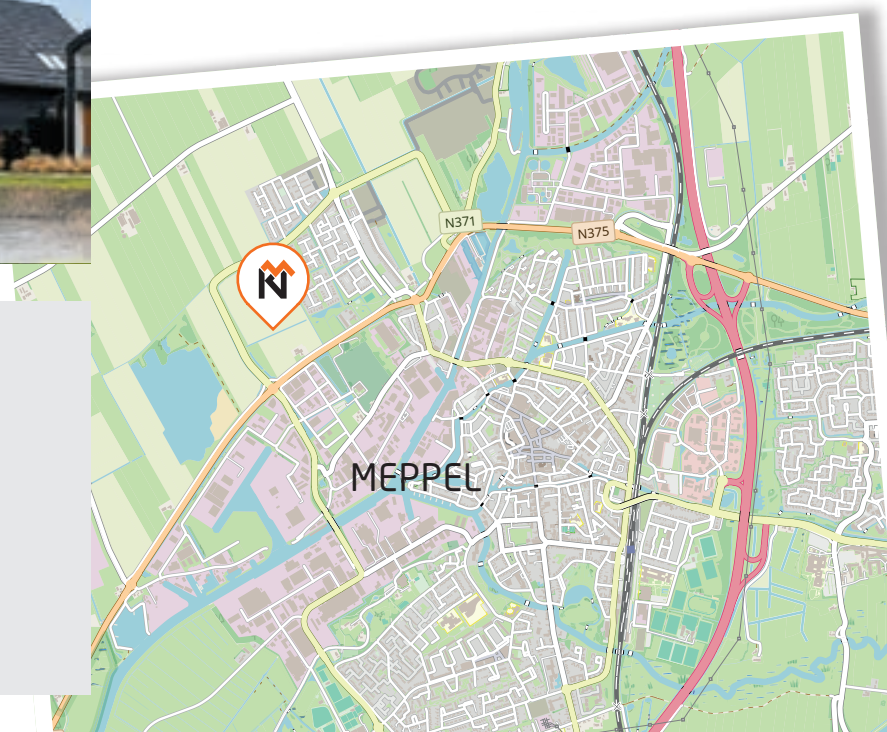
### Het plan

Het plan bestaat uit verschillende fasen. In deze fase zijn 11 bouw kavels beschikbaar, bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning. Jouw bouwplan moet voldoen aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan: "Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen 2020" met identificatienummer NL.IMRO.0119. BPNVL2020-BPC1 van de gemeente Meppel.

### Bestemmingsplan/bouwregels

Voor het bouwen van een vrijstaande woning gelden de volgende regels:

- Een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd als er natuurinclusief wordt gebouwd. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van een Beleidsregel Wonen Nieuwveense Landen.
- De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 11 meter zijn.
- De afstand van een hoofdgebouw tot de weg moet ten minste 3 meter zijn. Het bestemmingsplan bevat afwijkingsmogelijkheden. Indien er afgewijkt wil worden van de voorgeschreven afstand, is goedkeuring vereist van zowel de gemeente als de welstandscommissie.
- De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter zijn. Het bestemmingsplan bevat afwijkingsmogelijkheden. Indien er afgewijkt wil worden van de voorgeschreven afstand, is goedkeuring vereist van zowel de gemeente als de welstandscommissie.
- De dakhelling van een hoofdgebouw mag maximaal 60° zijn.



Broeklanden III fase 2  
is een ontwikkeling van:



roosdomtijhuis.nl

Participatie



Verkoop & informatie



Van Dorsten Makelaardij  
0522 25 22 00  
www.vandorsten.nl



Jan Weide makelaars  
0522 25 99 00  
www.janweide.nl

Aan deze brochure vallen geen rechten te ontleen. De situatie, plattegronden en Artist Impressions geven de sfeer en mogelijkheden aan. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

**BIJBEHORENDE BOUWWERKEN BIJGEBOUWEN**

- Bijbehorende bouwwerken mogen op het achterterfgebied worden gebouwd, op voorwaarde dat de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter is.
- Bijbehorende bouwwerken bijgebouwen van kavels 176 t/m 179 mogen ook op de voorerfgebied worden gebouwd. Goedkeuring is vereist van zowel de gemeente als de welstandscommissie.
- In afwijking van de tekst hierboven geldt dat overkappingen op het gehele achtererfgebied mogen worden gebouwd.
- De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter zijn, tenzij op de perceelgrens wordt gebouwd.
- De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 70 m² zijn, op voorwaarde dat maximaal 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd.
- De goothoogte mag maximaal 3,3 meter zijn. De goothoogte mag wel worden verhoogd tot maximaal aan de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
- De dakhelling mag maximaal 60° zijn.
- De bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van overkappingen, mag maximaal 5 meter zijn.
- De bouwhoogte van een (aangebouwde) overkapping mag maximaal 3 meter zijn.
- Erkers en ingangspartijen van aangrenzende bestemmingen mogen tot een breedte van maximaal 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van maximaal 1,5 meter en een bouwhoogte van maximaal de hoogte van de eerste verdiepingsvloer.

**PARKEREN**

Als koper ben je verplicht om 2 parkeerplaatsen aan te leggen en te onderhouden op eigen terrein.

**HET BEELDKWALITEITSPLAN**

Het ontwerp van de woning moet passen binnen de eisen van het beeldkwaliteitsplan. Een ontwerp kan worden besproken met de welstandscommissie van de gemeente Meppel. Maak hiervoor een afspraak via het omgevingsloket op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).



Referentiebeeld

**VLONDER BIJ KAVELS 176 T/M 179**

Bij kavels 176 t/m 179 is er een mogelijkheid om een vlonder te realiseren. Vlonders uitsluitend op eigen terrein en ingepast in de beplanting. Afstemming met gemeente is vereist.

**NOORD-ZUID ASSEN**

Het karakter van de noord-zuid assen komt tot uitdrukking door in de architectuur van de woningen de horizontaliteit te benadrukken. Dit komt terug in de vormgeving van de gevels in bijvoorbeeld terugliggend (bewerkt) metselwerk, horizontale gemetselde banden en in de dakranden door slanke (mast)goten. De architectuur is te omschrijven als sober, stoer en ambachtelijk. De rooilijn ligt vast en de kap heeft een nokrichting (overwegend) parallel aan de weg.

In deze gelaagde benadering voegen architectonische elementen zoals bloemkozijnen, kleine erkers, omlijstingen, luifels, bloembakken en erfscheidingen ‘detail’ toe aan de plek die de relatie met het maaiveld/de openbare ruimte verder versterken.



**KOLDERVEENSE OOSTERGRIFT IDENTITEIT**

De Kolderveense Oostergrift is ondanks zijn bescheiden omvang, een watergang met een cultuurhistorische betekenis. In Nieuwveense Landen wordt dit benadrukt door de watergang te voorzien van een ruim groen profiel. De woningbouw van Broeklanden 3 en het naastgelegen Broeklanden 4 begeleidt dit profiel op een ontspannen losse wijze. Hierdoor wordt de noord-zuid richting van de grift benadrukt en ontstaat ruimte voor de lange doorzicht richting het landschap.

Langs de grift zijn drie groepen vrijstaande woningen te onderscheiden. Deze reageren steeds op het architectuurbeeld aan de overzijde van de grift: aan de noordzijde hebben de woningen een wat klassiekere uitstraling. Aan de zuidzijde een meer moderne / eigentijdse uitstraling. Het kleurenpalet, kaprichting en rooilijn geeft ruimte voor variatie. Het resultaat is een herkenbare samenhangende beeldkwaliteit langs de grift.



Referentiebeeld Noord-zuid Assen



Referentiebeeld Noord-zuid Assen