

Kavelpaspoort alles over je bouwkavel

IN DIT KAVELPASPOORT STAAN DE RANDVOORWAARDEN EN BELANGRIJKSTE INFORMATIE VOOR DE BOUWKAVELS IN HET PLAN NIEUWVEENSE LANDEN - WEIDEBLICK FASE 2.2 IN MEPPEL. 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 DUS ONDERDEEL VAN DE KOOPOVEREENKOMST TUSSEN VERKOPER EN KOPER.

Het plan

Het plan bestaat uit verschillende fasen. Voor fase 2.2 zijn er 2 particuliere bouwkavels, ieder bestemd voor de bouw van 1 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 natuur inclusief wordt gebouwd. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van een Beleidsregel Wonen Nieuwveense Landen.
- De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 12 meter zijn.
- De afstand van een hoofdgebouw tot de weg moet ten minste 3 meter zijn, tenzij het gaat om grond met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwregels Weideblick'. In dit geval is een kleinere afstand toegestaan.
- De afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter zijn, tenzij het gaat om grond met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwregels Weideblick'. In dit geval is een kleinere afstand toegestaan.
- De dakhelling van een hoofdgebouw mag maximaal 60° zijn.



BIJBEHORENDE BOUWWERKEN BIJGEBOUWEN

- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, op voorwaarde dat de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter is, tenzij het gaat om grond met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwregels Weideblick'. In dit geval mogen bijbehorende bouwwerken zoals veranda's, ook aan voor de voorgevel van hoofdgebouwen worden gebouwd.
- 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 verdiepingvloer.

PARKEREN

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



DE LANDERIJEN

De woningen langs de landerijen, grift en de wadi die de oude kavel representeert hebben een sterke connectie met deze weidse groene omgeving. Deze verbinding wordt op verschillende manieren gemaakt. Een groot aantal woningen heeft achtertuinen direct aan de griftzone en de kavelsloot met uitzicht over de landerijen. Een aantal woningen staat met de voorzijde aan een tot wadi gevormde kavelsloot. Ook in kleur en materialen, zoals bruintinten en houten accenten, wordt aansluiting gezocht op boerenerven in de omgeving.

VORMGEVING WONINGEN BINNENGEBIED EN BUITENGEBIED OOSTERLIJK DEEL

- Kap met vrije nokrichting.
- Woningen met een langskap en een accent richting de weg.
- Lage goot gewenst, maximale goothoogte van 5,70 meter en een dakoverstek van minimaal 30 centimeter.
- Toepassing hout in de gevel van het hoofd- of bijvolume.
- Lage hagen als erfafscheiding. (overige erfafscheiding staat beschreven in het beeldkwaliteitsplan)

MATERIALISATIE:

- Strakke baksteen, bruin, grijs rood (basis) of zwart.
- Houten gevelbekleding, natuurlijk bruin, zwart, vergrijsd of wit.
- Accenten, of hoofdvolume. Oranje of wit in overleg met het kwaliteitsteam.

HET BEELDKWALITEITSPLAN

Voordat met het ontwerp kan worden gestart dient een eerste gesprek plaats te vinden met de stadsbouwmeester. Hiervoor kunt u contact opnemen met dhr. Veeloo, beleidsadviseur wonen en stedelijke vernieuwing bij de gemeente Meppel (14 0522).

De verschillende gebieden binnen Weideblick vormen samen een duidelijk geheel, samengehouden door de hoofdontsluiting en scharrelroutes. Het plan is opgedeeld in deelgebieden, die in beeld aansluiten op de directe omgeving. De noord- en westzijde worden begrensd met (kavels bestemd voor) vrijstaande woningen aan het landschap: de Landerijen. De 2 kavels vallen binnen dit beeldregime. De woningen staan aan de kavelsloten en hebben met de kapoverstekken hun vizier op het landschap.



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 bouwkavels 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 erfgrans. 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 erfgransen/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.



Plan Weideblik is een gezamenlijke ontwikkeling van: