



ROUVEEN ZUID - FASE 1

*Ontwerp en bouw je eigen woning
in Rouveen Zuid!*

Inhoudsopgave

- 3 Wonen in Rouveen
- 4 Hoe ziet de woonwijk eruit?
- 6 Welke regels gelden er?
- 16 Wat kost een bouwkaavel?
- 18 Hoe kunt u zich inschrijven?
- 19 Hoe gaat het samen bouwen?
- 19 Contact



Fotograaf: Yorben de Lange

Wonen in Rouveen

Met ruim 4.000 inwoners is Rouveen qua inwonertal de tweede kern in de gemeente Staphorst. Aan de zuidkant van Rouveen is de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid in aanbouw. U kunt zich inschrijven voor een nog beschikbare bouwkaavel.

Rouveen, dat bekend staat om de lintbebouwing, biedt goede voorzieningen. Er zijn 2 basisscholen, er is plek voor kinderopvang en het ondernemende Rouveen heeft een rijk en actief verenigingsleven. In Rouveen woon je landelijk en grotere plaatsen zijn snel te bereiken, dankzij snelweg A28 en de nabijheid van meerdere provinciale wegen. Er is een goede busverbinding richting plaatsen als Staphorst, Meppel en Zwolle.

Het woningbouwproject Rouveen Zuid betekent een flinke uitbreiding voor het dorp. Het project is opgedeeld in drie fases en in totaal komen er zo'n 300 nieuwbouwwoningen bij in het dorp.

In deze brochure vindt u meer informatie over de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid. Voordat u zich inschrijft voor een kavel, raden wij u aan om deze brochure helemaal door te lezen.



Stedenbouwkundig plan nieuwe woonwijk Rouveen Zuid

berging door het bestaande slotenpatroon te verruimen en de bestaande waterpartij nabij de Multifunctionele Combschool Rouveen (MCR) aan te passen en te vergroten. Ook komen er in het gebied voldoende parkeerplaatsen.

De (globale) inrichting van de nieuwe woonwijk kunt u zien op het stedenbouwkundig plan, zie afbeelding hiernaast. Dit is een tekening waarop staat waar de nieuwe woningen en wegen komen en waar ruimte is voor parkeren, groen en speelvoorzieningen.

Toekomstige ontwikkeling

Fase 2 en 3 van de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid bieden ruimte voor een mogelijke toekomstige uitbreiding. Fase 2 is het westelijk deel, ingeklemd tussen de Stadsweg en de Korte Kerkweg. De derde fase sluit aan bij fase 1 en 2 en is ingeklemd tussen de Oude Rijksweg en de Stadsweg. Onderstaande impressie geeft een idee voor de mogelijke inrichting van de tweede en derde fase van Rouveen Zuid. Op de impressie is een mogelijke hoofdstructuur weergegeven, die aansluit op het ontwerpprincipes van fase 1. In de toekomst zal voor de beide fases een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt moeten worden, dat aansluit bij de dan gewenste situatie.

Hoe ziet de nieuwe woonwijk eruit?

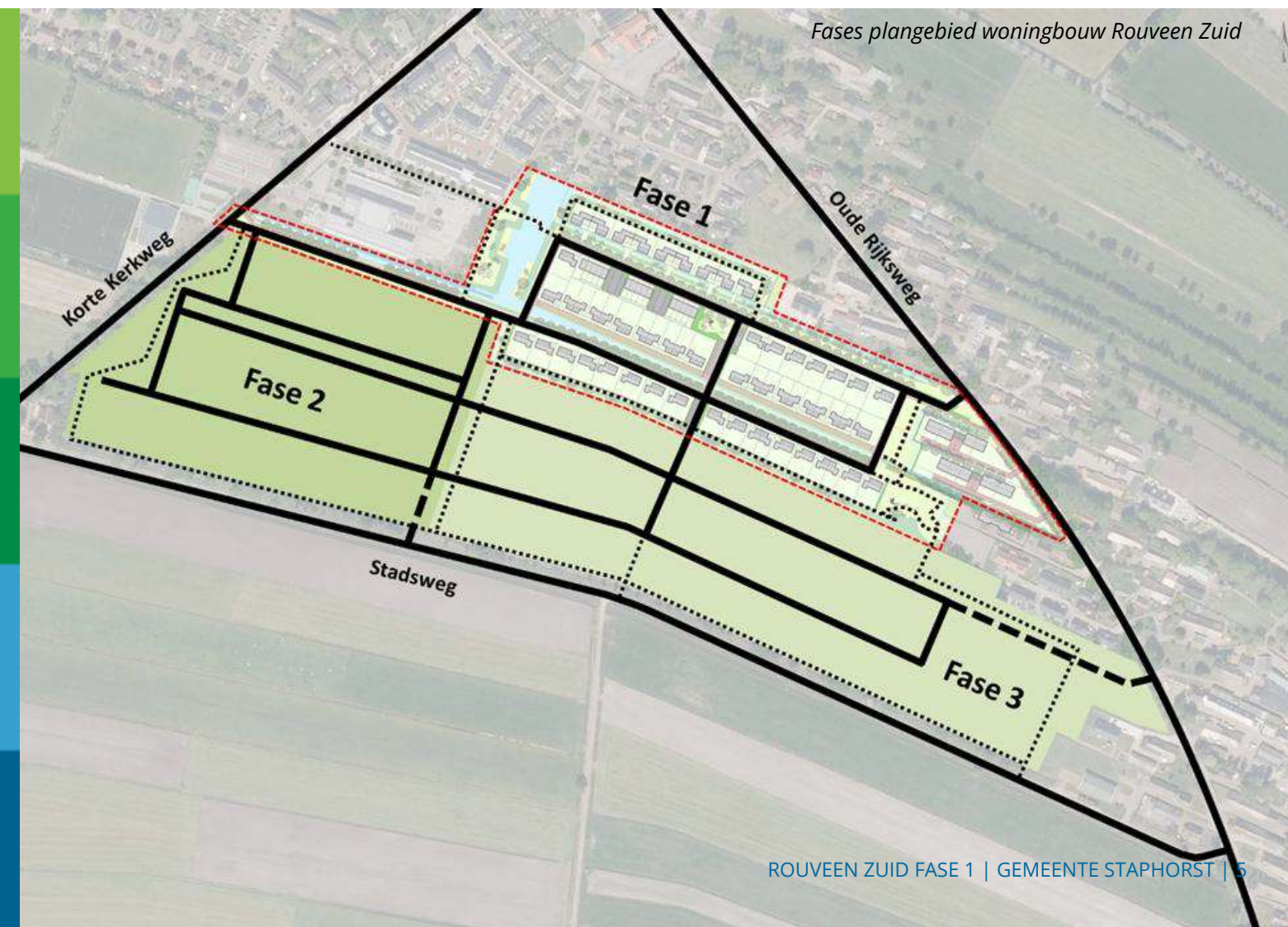
De nieuwe woonwijk Rouveen Zuid is opgedeeld in 3 fases. U kunt zich op dit moment inschrijven voor een bouwkaavel in de eerste fase. Fase 2 en 3 van de nieuwe woonwijk bieden ruimte voor een mogelijke toekomstige uitbreiding over een aantal jaar.

Fase 1

Het noordoostelijke deel, fase 1, grenst aan de Goudenregenstraat. Het gebied ligt tussen de Multifunctionele Combschool Rouveen (MCR) aan de Korte Kerkweg en de Oude Rijksweg. In de eerste fase van de nieuwe woonwijk komen maximaal 80 woningen. Er komen kavels voor vrijstaande woningen, tweeonder-één-kap woningen en rijenwoningen in de vrije sector. Daarnaast biedt het plan 2 blokken met elk 5 rijenwoningen, die via Woonstichting VechtHorst verhuurd worden.

Groen karakter

De nieuwe woonwijk heeft een groen karakter, er zijn wandelmogelijkheden en er is ruimte voor spelen en ontmoeten. In het plan is ruimte voor water-



Fases plangebied woningbouw Rouveen Zuid

Welke regels gelden er?

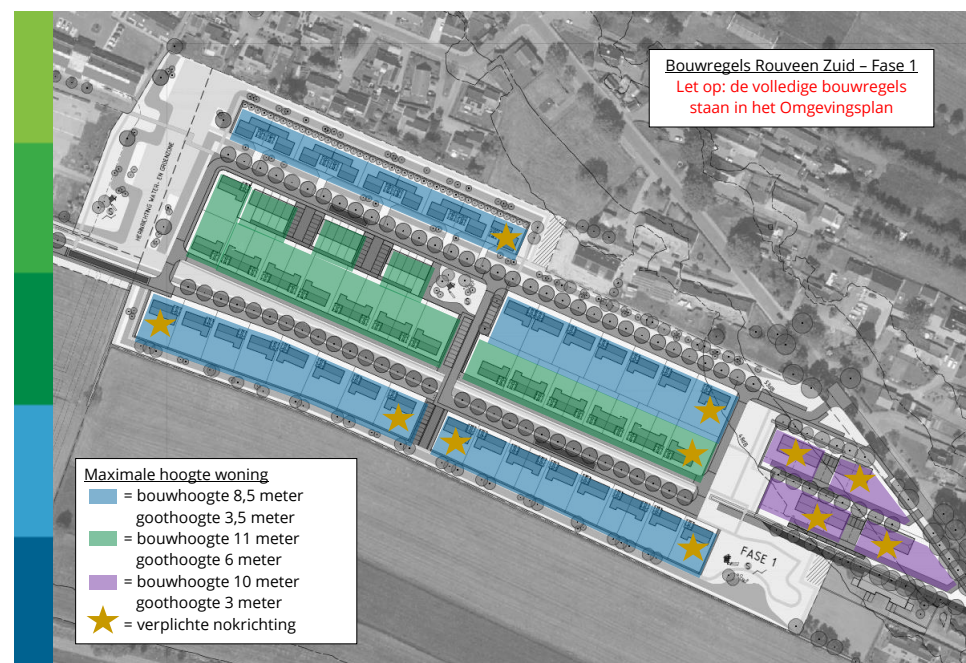
Bouwkavel

U koopt alleen een bouwkavel van de gemeente. Dit betekent dat u zelf (eventueel met hulp van een architect, bouwbedrijf of adviesbureau) uw woning ontwerpt. Hierbij moet u rekening houden met meerdere regels.

Omgevingsplan Rouveen Zuid Fase 1

Om de woningbouw mogelijk te maken is een nieuw omgevingsplan opgesteld. Hierin staan onder andere de (bouw)regels voor de nieuwe woningen. Hierbij kunt u denken aan de maximale goot- en bouwhoogte van woningen en regels voor bijgebouwen. Ook geldt voor een aantal hoekkavels een verplichte nokrichting. Deze informatie ziet u op de kaart hieronder. Let op: de volledige bouwregels vindt u in het Omgevingsplan. U kunt het definitieve Omgevingsplan en alle bijbehorende stukken bekijken via de landelijke website: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

De belangrijkste onderdelen van het bestemmingsplan vindt u ook als pdf op de pagina: www.staphorst.nl/rouveen-zuid



Regels in nieuw beeldkwaliteitsplan

Voor de eerste fase van de nieuwe woonwijk is ook een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de eisen van welstand opgenomen, waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen. Nieuwbouwplannen worden door de Dorpsbouwmeester binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en getoetst. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan is inmiddels definitief (onherroepelijk).



Het volledige beeldkwaliteitsplan vindt u op de pagina: www.staphorst.nl/rouveen-zuid

In het beeldkwaliteitsplan zijn op basis van de ligging in het gebied en de kenmerken van het stedenbouwkundig plan twee deelgebieden onderscheiden:

- | | | | |
|-----|---------------------------|-----|---------------------------|
| A. | Nieuwe erven in De Streek | B. | Het woongebied |
| A1. | Woonboerderijen | B1. | Randen van het woongebied |
| A2. | Woonschuren | B2. | Hart van het woongebied |

Deelgebied A omvat twee nieuwe erven aan de Oude Rijksweg. De ligging in het lint van de Oude Rijksweg (beschermde dorpsgezicht) vraagt maatwerk. Een goede aanhechting in de bestaande bebouwingsstructuur is het uitgangspunt. Per erf worden daarom een eigentijds vormgegeven woonboerderij (A1) en een woonschuur (A2) ingepast.

Deelgebied B is het woongebied. Dit gebied kent een onderscheid in de randen van het woongebied (B1) en het hart van het woongebied (B2). De verschillen tussen de gebieden betreffen de maatvoering, de woningtypologie en de mate van expressie.

Per deelgebied gelden gebiedsgerichte beeldkwaliteitsrichtlijnen. Hierna ziet u per deelgebied een aantal referentiebeelden.

Referentiebeelden deelgebied A1



Beeldbepalende rieten kap die ook delen van de gevel beslaat. Eigentijdse vormgeving voorgevel met een verticale gevelgeleding. Meeontworpen aanbouw.

Bron: Maasarchitecten.nl



Beeldbepalende rieten kap die ook delen van de gevel beslaat. Grote uitsnede in de kap en gevel.

Bron: Eigenhuisbouwen.nl



Beeldbepalende rieten kap. Grote uitsnede in de kap en gevel.

Bron: Selekhuis.nl

Referentiebeelden deelgebied A2



Voorbeeld eigentijdse, informele, ingetogen vormgeving woonschuur.

Bron: Architectenweb.nl



Voorbeeld eigentijdse, informele, ingetogen vormgeving en ingetogen kleur- en materiaalgebruik met beperkt kleurcontrast.

Bron: Dijkhofbouw.nl



Voorbeeld eigentijdse, informele, ingetogen vormgeving. Ingetogen kleur- en materiaalgebruik met beperkt kleurcontrast en insnede in de hoofdvorm.

Bron: Foreco.nl

Referentiebeelden deelgebied B1



Voorbeeld eigentijdse ontwerp, geïnspireerd op de lokale context. Twee-onder-een-kapwoningen met gevels in hout, een ingetogen kleur- en materiaalgebruik en ondergeschikte kleuraccenten.

Bron: Bdgarchitecten.nl



Voorbeeld eigentijds, ingetogen ontwerp vrijstaande woning met gevels overwegend in baksteen. Hout als aanvullend accentmateriaal. Ondergeschikte dakkapel.

Bron: BügelHajema



Voorbeeld eigentijds ingetogen ontwerp in baksteen twee-onder-een-kapwoningen. Per woning een ondergeschikte verspringende gootlijn.

Bron: Thecitadelcompany.nl

Referentiebeelden deelgebied B2



Zonnepanelen op een harmonische manier in het (dak)ontwerp geïntegreerd.

Bron: Shutterstock



Voorbeeld van een vrijstaande woning met een lage gootlijn waarbij aan de straatzijde een beeldbepalende aanbouw is toegepast met een hoge gootlijn.

Bron: Varexbouw.nl



Voorbeeld twee-onder-een-kapwoningen met een lagere gootlijn waarbij aan de straatzijde verspringende gootlijnen zijn toegepast.

Bron: Spaanseleger.nl







Erfafscheiding

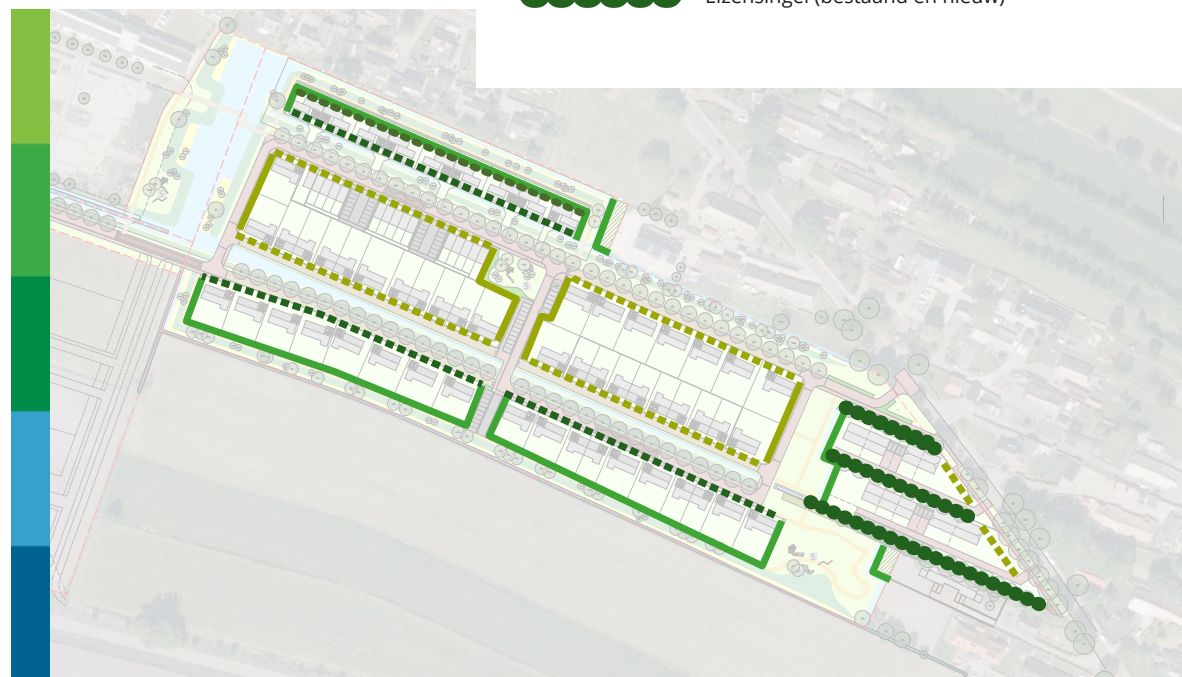
De nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1 heeft een groen karakter. De erfafscheidingen van de kavels bepalen mede het aanzicht van de openbare ruimte. Daarom zijn op plekken waar de kavels grenzen aan de openbare ruimte groene erfafscheidingen in de vorm van hagen verplicht. Op onderstaande afbeelding ziet u om welke kavels het gaat. De hagen worden door de gemeente aangeplant op de kavels (particulier terrein). De koper van de kavel is verplicht om de haag te onderhouden en mag de haag niet weghalen.

Aanvullende verplichting

Verder geldt voor de 9 woningen aan de noordkant van de nieuwe woonwijk een aanvullende verplichting. De gemeente plant op de kavels (particulier terrein) aan de noordkant leibomen aan. De koper van de kavel is verplicht om de leibomen te onderhouden en mag de bomen niet weghalen. De leibomen zorgen voor privacy ten opzichte van de bestaande woningen aan de Goudenregenstraat.

Erfafscheidingen bij de te verkopen grond

-  Landschappelijke haag
 - Veldesdoorn of meidoorn, 1,0 tot 1,8 meter hoog
-  Geschoren lage hagen in de voortuinen
 - Beukenhaag, 0,4 tot 1,0 meter hoog
-  Geschoren hagen langs het zijerf
 - Beukenhaag, 1,0 tot 1,8 meter hoog
-  Geschoren lage hagen in de voortuinen
 - Ligusterhaag, 0,4 tot 1,0 meter hoog
-  Leibomen
-  Elzensingel (bestaand en nieuw)



Eigen parkeerplaatsen

Voor de eerste fase van nieuwe woonwijk is berekend hoeveel parkeerplaatsen er in totaal nodig zijn. Om hieraan te kunnen voldoen moet u bij een vrijstaande woning rekening houden met de voorwaarde dat er twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd moeten worden. Voor de twee-onder-één-kap woningen moet u ook rekening houden met de aanleg van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf. Voor de rijenwoningen komen parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Naast de parkeerplaatsen op het eigen erf worden er in de nieuwe woonwijk ook openbare parkeerplaatsen aangelegd. Om het groene karakter van de nieuwe woonwijk ook in de woonstraten zo veel mogelijk naar voren te laten komen zijn de openbare parkeerplekken in het midden van de nieuwe woonwijk gepland en niet aan de woonstraten. Is het voor u belangrijk dat uw woning dichtbij openbare parkeerplekken staat? Houd hier dan rekening mee bij uw kavelkeuze.



Nieuwe stegen aan de Oude Rijksweg

Direct aan de Oude Rijksweg zijn twee nieuwe stegen gepland. Hier komen 3 twee-onder-één kap woningen en 1 rijtje van 3 woningen. De nieuwe stegen liggen op een bijzondere plek, namelijk in het Beschermd Dorpsgezicht direct vooraan de Oude Rijksweg. Hierdoor gelden hier aanvullende regels.

Ten eerste betekent het wonen aan een steeg dat de weg (steeg) niet in eigendom is van de gemeente en niet door de gemeente wordt aangelegd. Net als bij alle andere stegen in Staphorst en Rouveen leggen de bewoners zelf de steeg aan. Hierbij is sprake van een recht van overpad voor achterliggende woningen. De gemeente legt wel de hoofdriolering (vuilwater) in de steeg aan. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater.

Ten tweede gelden strengere eisen van welstand. Deze zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast moet de bewoners van de steeg gezamenlijk één erfinrichtingsplan ontwerpen. Dit plan moet rekening houden met de specifieke kwaliteiten van het Beschermd Dorpsgezicht. Ook dit is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het erfinrichtingsplan moet bij de gemeente worden ingediend, voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en) wordt aangevraagd.



Verplichting tot zelfbewoning

De koper is verplicht de te bouwen/gebouwde woning als (juridisch- en economisch) eigenaar en eerste bewoner minimaal vijf jaar zelf te bewonen met zijn eventuele gezinsleden. Deze termijn gaat in op de datum van inschrijving in het bevolkingsregister. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere situaties (onder voorwaarden) ontheffing verlenen. Indien nodig moet de koper hier een schriftelijk verzoek voor indienen.

Omgevingsvergunning

Voordat een nieuwe woning gebouwd kan worden moet hiervoor een vergunning verleend worden. Dit noemen wij een omgevingsvergunning. Bij de aanvraag wordt getoetst of uw bouwplan voldoet aan het Omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het bouwbesluit en andere van toepassing zijnde regelgeving.

Epos

Bij de afhandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning maakt de gemeente gebruik van EPOS. Dit is een nieuwe werkwijze van de gemeente waardoor wij sneller vergunningen kunnen verlenen. Eén van de uitgangspunten is dat u een professional inhuurt om u te helpen bij de uitwerking van uw bouwplannen. U kunt hierbij denken aan een architect, bouwbedrijf of adviesbureau. Meer informatie over EPOS en de deelnemende professionals vindt u op www.staphorst.nl/epos

Impressie twee-onder-één-kap woningen



Wat kost een bouwkaavel?

De kavelrijzen zijn:

- kavels bestemd voor een vrijstaande woning: €300,- per m²;
- kavels bestemd voor twee-onder-één-kap woning: €275,- per m²;

De prijzen zijn inclusief BTW en exclusief kosten koper.

In onderstaande afbeelding vindt u de prijzen van de verschillende kavels.

Omdat de verkoop van kavels al gestart is, is dit overzicht van beschikbare kavels mogelijk niet meer actueel. Het actuele aanbod vindt u op de website: www.staphorst.nl/rouveen-zuid.

Kavelnr.	Type kavel	Breedte (indicatief)	Diepte (indicatief)	Oppervlakte (indicatief)	Kavelprijs (incl. BTW en excl. kosten koper)
4.	Vrijstaande woning (geschakeld)	20 meter	20 meter	ca. 400 m ²	€ 120.000,-
6.	Vrijstaande woning (geschakeld)	20 meter	20 meter	ca. 400 m ²	€ 120.000,-
27.	Vrijstaande woning	20 meter	29 meter	ca. 580 m ²	€ 174.000,-
28.	Vrijstaande woning	20 meter	29 meter	ca. 580 m ²	€ 174.000,-
29.	Vrijstaande woning	20 meter	29 meter	ca. 580 m ²	€ 174.000,-
30.	Vrijstaande woning	20 meter	29 meter	ca. 580 m ²	€ 174.000,-
31.	Vrijstaande woning	20 meter	29 meter	ca. 580 m ²	€ 174.000,-
32.	Vrijstaande woning	25 meter	29 meter	ca. 724 m ²	€ 217.200,-
38.	Vrijstaande woning	20 meter	30 meter	ca. 600 m ²	€ 180.000,-
44.	Vrijstaande woning	25 meter	25 meter	ca. 625 m ²	€ 187.500,-
55.	Vrijstaande woning	20 meter	30,4 meter	ca. 609 m ²	€ 182.700,-
57.	Vrijstaande woning	20 meter	30 meter	ca. 602 m ²	€ 180.600,-
79.	2/1-kap woning			ca. 551 m ² *	€ 105.325,-
80.	2/1-kap woning			ca. 1375 m ² *	€ 208.450,-

* Let op: bij deze kavels is de steeg (hier mag niet gebouwd worden) inbegrepen.

Kosten koper

De kavelrijzen zijn inclusief BTW en exclusief kosten koper. Dit betekent dat, naast de koopsom van de kavel, de overige kosten voor de koper van de kavel zijn. Het gaat hierbij om: kosten van de notaris en kadasterkosten.

Omdat u bouwgrond koopt van de gemeente hoeft u geen overdrachtsbelasting te betalen.

Verkooptekening

In de afbeelding op de volgende pagina ziet u een overzicht van de uitgegeven kavels door de gemeente. Het actuele aanbod beschikbare kavels vindt u op de website: www.staphorst.nl/rouveen-zuid.

Bouwkavels Rouveen Zuid – Fase 1



Hoe kunt u zich inschrijven?

Bereid u goed voor

Voordat u zich inschrijft, raden wij u aan om deze brochure helemaal door te lezen. Verdiep u ook in de bouw mogelijkheden. In het Omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn namelijk regels opgenomen waar u bij de bouw van uw woning rekening mee moet houden. Laat u ook informeren over uw financiële mogelijkheden om een bouwkegel te kopen en de kosten voor de bouw van de door u gewenste woning. Op deze manier kunt u bewuster een kavelkeuze maken.

Stap 1 – Financiële check

Wij raden u aan om voordat u zich inschrijft een financiële check te doen over uw inkomen en/of vermogen om een bouwkegel te kopen.

Stap 2 - Inschrijfformulier invullen en opsturen

Heeft u belangstelling voor een kavel? Vul dan het inschrijfformulier in. Deze kunt u downloaden op de pagina: www.staphorst.nl/rouveen-zuid.

Heeft u niet de mogelijkheid om de informatie digitaal te raadplegen? Neem dan contact op met Wibo Bennink, telefonisch bereikbaar via (0522) – 46 74 89. Wij sturen de benodigde informatie dan per post naar u toe.

Op het inschrijfformulier geeft u aan welke kavel uw graag wilt hebben. U kunt uw volledig ingevulde inschrijfformulier met uw kavelvoorkeur(en) op twee manieren indienen bij de gemeente:

1. E-mail het formulier naar: WoningbouwRouveen@staphorst.nl
2. Stop het inschrijfformulier in de brievenbus van het gemeentehuis.

Let op! U kunt zich maximaal één keer aanmelden. Echtparen, samenwonenden of mensen die voornemens zijn te trouwen of te gaan samenwonen, gelden daarbij als één kandidaat. Dubbele aanmeldingen zijn niet mogelijk en worden niet in behandeling genomen!

Stap 3 – Inschrijfgeld betalen

Voor de inschrijving van de vrije kavels geldt een inschrijfbedrag van € 100,00. Dit bedrag moet overgemaakt worden op rekeningnummer NL95 BNGH 0285 0080 21 met als naam rekeninghouder Gemeente Staphorst. Vermeld bij de betaling uw naam en 'inschrijfgeld Rouveen Zuid – Fase 1'.

Stap 4 – Toewijzing door de gemeente

De voorlopige toewijzing van de kavel vindt plaats door de gemeente.

Wanneer meerdere mensen interesse hebben in dezelfde kavel, dan is de volgorde van binnenkomst bepalend voor de toewijzing van de kavel. Een inschrijver ontvangt hierover nader bericht.

Inschrijving sociale huurwoning

Woonstichting VechtHorst bouwt in de nieuwe woonwijk 10 rijwoningen. Het gaat om sociale huurwoningen. Heeft u interesse om een rijwoning te huren? Dan kunt u zich inschrijven als woningzoekende via: <https://www.dewoningzoeker.nl/>

Toewijzing van sociale huurwoning gaat via Woonstichting VechtHorst. De gemeente staat hier buiten.



Hoe gaat het samen bouwen?

Een twee-onder-één-kap woning bouwen

Een twee-onder-één kap woning bouwt u niet alleen, maar samen met uw nieuwe buren. Dit noemen wij de 'medebouwer'. Nadat de kavels geloot- en in optie gegeven zijn, worden de gegadigden (bouwers) voor de twee-onder-één kap kavels door de gemeente met elkaar in contact gebracht. Vanaf dat moment kunt u samen onderzoeken of u tot een gezamenlijk bouwplan en de keuze van een bouwbedrijf kunt komen. Mocht dit niet lukken, dan kunt u samen met de gemeente naar een passende oplossing zoeken.

Contact

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen? Neem dan contact op met de gemeente Staphorst via: WoningbouwRouveen@staphorst.nl

Disclaimer

De inhoud van deze brochure is met uiterste zorg tot stand gekomen. Aan de inhoud van deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend. De gemeente Staphorst aanvaardt geen aansprakelijkheid voor typ- en drukfouten. Foto's en tekeningen zijn impressies.