



Nieuw
Gelle

Fase 2



**7 vrije bouw-
kavels Nieuw
Gelle Fase 2
te Meddo.**

www.nieuwgelle.nl

Inhoudsopgave

Nieuwbouw in Meddo	3.
Gebiedskaart en kavelkaart	4.
De richtlijnen voor het ontwerp	5.
Inspiratiebeelden	9.
Locatie inrichting	10.
Wegwijzer bij aankoop	12.
5 tips	13.
Planning	15.
Duurzaamheid	15.
Meer weten?	16.



Nieuwbouw in Meddo

Hier in Meddo is het prettig wonen en leven. We zijn daarom verheugd dat de nieuwbouwplannen (aansluitend op fase 1) in Meddo, steeds meer vorm krijgen. Het project heeft als naam: Nieuw Gelle Fase 2.

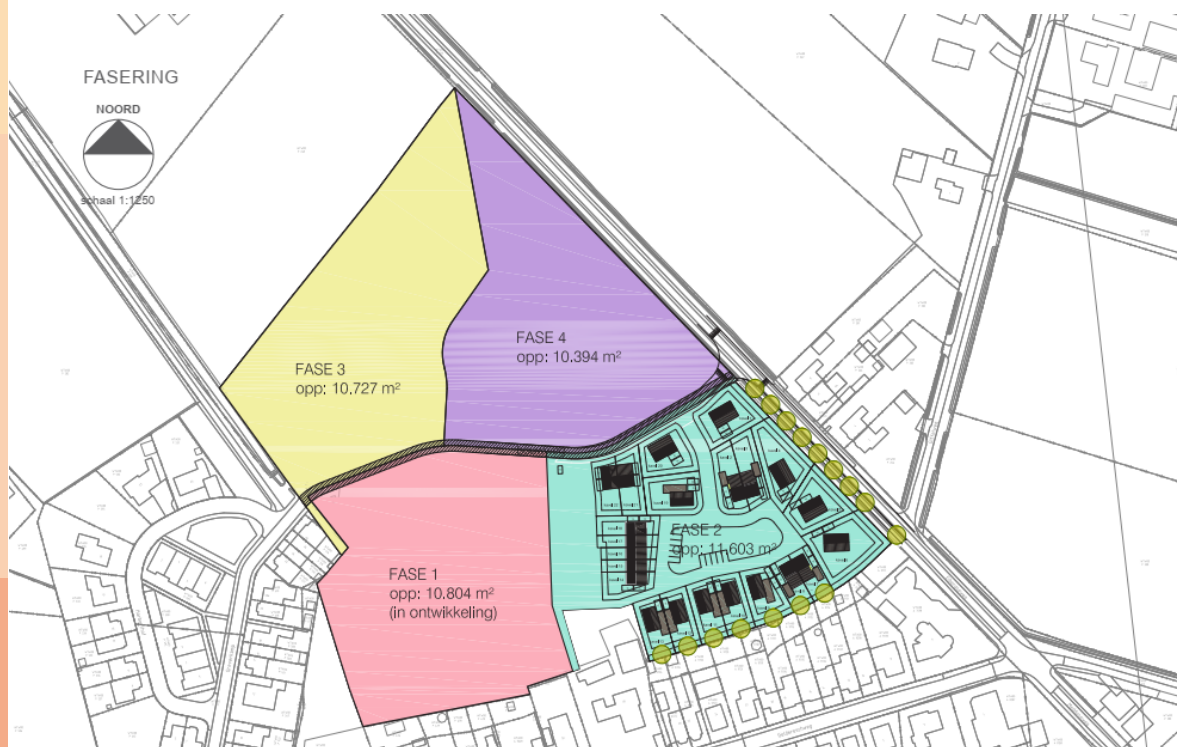
Nieuw Gelle

Duiken we in de historie van Meddo dan leidt deze ons terug naar de naam Gelle. De dorpsarchieven melden dat er in 1399 sprake was van het innen van tienden (afdracht aan de pachtheer) door de erven van Gelle.

Gelle is de oudere naam van Meddo, dat via 'Meddeho burschap' uiteindelijk overging in Meddo.

Met de naam Nieuw Gelle wordt vastgehouden aan oerbeginselen die hebben geleid tot het vertrouwde, het karakteristieke en het eigene van Meddo, haar gemeenschap en omgeving. De toevoeging Nieuw werpt de blik naar voren zonder 'het eigene' te verliezen. Dat eigene is onze actieve gemeenschap en de verbintenis die we voelen met onze unieke omgeving.

Gebiedskaart



Kavelkaart



Het gaat om kavelnummers: 1, 4, 5, 6, 20, 21 en 22.

De richtlijnen voor het ontwerp

Het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat beschreven waar gebouwd mag worden. Er staat tevens omschreven binnen welke maximale maten de bebouwing dan mag worden uitgevoerd. Een bestemmingsplan is juridisch bindend. Dit betekent dat iedereen, burgers én overheid, zich eraan moet houden.

Voor de ontwerpende partij is het bestemmingsplan een kader waarbinnen het ontwerp en het bijbehorende gebruik dient te passen, voor de gemeente is het bestemmingsplan een kader waarbinnen zij uw plan moeten toetsen. Deze toets vindt plaats zodra u de omgevingsvergunning aanvraagt.

Voor de volledigheid van de toe te passen regels verwijzen wij u naar het bestemmingsplan 'Roetendaal - Meddo' welke u kunt vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.winterswijk.nl.

Welstandsnota

De gemeente Winterswijk heeft een Welstandsnota vastgesteld. De Welstandsnota geeft uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Indien voor een bouwplan een bouwvergunning nodig is, vindt er een welstandstoets plaats. De gemeente biedt de aanvrager de gelegenheid om, alvorens de vergunning officieel aan te vragen, eerst met de welstandscommissie het schetsplan te bespreken. De welstandscommissie brengt een positief advies uit, indien het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijk eisen van welstand. Deze criteria zijn afhankelijk van de grootte van het bouwplan en omvat onderwerpen zoals de situering, massa en vorm, gevels, materiaal gebruik en kleur gebruik.

Hieronder hebben wij enkele criteria uit het bestemmingsplan aangegeven:

Toegestane bebouwing:

- Vrijstaande woningen
- Twee-aan-een woningen
- Aan-een-gebouwde woningen
- Praktijk- en kantoorruimte voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteit in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

De volgende bouwregels gelden er voor de woningen:

- Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht
- Het aantal woningen mag niet meer zijn dan geometrisch is aangegeven.

Hoofdgebouw

- De afstand van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen tot de naastgelegen perceelsgrens bedraagt:
 1. Bij vrijstaande woningen minimaal 2,50 meter met dien verstande dat aan één zijde van het hoofdgebouw en/of bijgebouw de afstand minder dan 2,50 meter mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,50 meter achter de voorgevels en met een maximale hoogte van 3 meter wordt gebouwd.
 2. Bij twee-aan-een woningen minimaal 2,50 meter aan één zijde, met dien verstande, dat aan die zijde de afstand minder dan 2,5 meter mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 meter achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 meter wordt gebouwd.
 3. Bij aan-een-gebouwde woningen: aan de niet aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,50 meter, met dien verstande, dat aan die zijde die afstand minder dan 2,50 meter mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,50 meter achter de voorgevel en een maximale hoogte van 3 meter wordt gebouwd.
- Van het hoofdgebouw mag de goothoogte niet meer bedragen dan 6,5 meter en de nokhoogte niet meer bedragen dan 11 meter.
- De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 meter achter de voorste bebouwingsgrens te worden gebouwd.
- De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van hoofdgebouwen bedraagt:
 1. Bij vrijstaande woningen maximaal 15 meter met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 20 meter mag bedragen.
 2. Bij twee-aan-een woningen maximaal 12 meter met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 15 meter mag bedragen.
 3. Bij aan een gebouwde woningen maximaal 10 meter met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 13 meter mag bedragen.
- De onder het punt hiervoor bedoelde hoofdbouwstrook mag aan de achterzijde worden overschreden door delen van het hoofdgebouw mits:
 1. De goot- bouwhoogte van het deel van het hoofdgebouw maximaal 3 meter bedraagt.
 2. De oppervlakte van het achter de hoofdbouwstrook gelegen deel van het hoofdgebouw max 50 m² bedraagt, met dien verstande, dat deze oppervlakte in mindering wordt gebracht op de toegestane oppervlakte bijgebouw.
 3. Het bebouwingspercentage max 50% bedraagt.

Geluidshinder

Voor de vier kavels langs de Eibergseweg zullen de kopers bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een berekening van de geluidwering van de gevels moeten aanleveren, waarin wordt aangetoond dat hun woning (met eventuele geluidwerende maatregelen) voldoet aan de eisen.

Als de positie, oriëntatie en afmetingen van de woningen sterk afwijken van de aangehouden situatietekeningen, dan zou ook de berekening van de geluidbelasting hierop aangepast moeten worden, zodat bij de berekening van de geluidwering van de gevels met een juiste geluidsbelasting wordt gerekend.

Bijgebouw(en)

- De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal bedragen:
 1. Oppervlakte perceel tot 350 m²: 50 m²
 2. Oppervlakte perceel tot 750 m²: 60 m²
- Met dien verstande, dat het bebouwingspercentage max 50 % mag bedragen met inachtneming van het onder het vorige punt bepaalde.
- Bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd.
- Bij vrijstaande en twee-aan-een gebouwd en eindwoningen van aan-een-gebouwd woningen dienen bijgebouwen minimaal 10 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd te worden.
- Van bijgebouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter en de nokhoogte niet meer bedragen dan 6,5 meter.

Overkappingen

- Overkappingen dienen minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd.
- De hoogte van overkappingen mag max. 3 meter bedragen.
- De gezamenlijke oppervlakte van overkappingen per woning mag max. 25 m² bedragen.

Bijgebouwen

Bijgebouwen bij de woningen, zoals garages kunnen in het bouwvolume worden opgenomen. Losstaande garages en bijgebouwen, die niet vergunningsvrij zijn, dienen voorzien te zijn van een kap. Tussen het volume van hoofd- en bijgebouwen bestaat een duidelijk onderscheid.

Erkers maken onderdeel uit van de plasticiteit van de gevel (beperkte toevoeging van de woonruimte). Serres (uitbreidingen van de woonruimte) worden in principe alleen toegelaten aan de achterzijde en aan de zijgevels, indien deze niet naar de openbare ruimte zijn gericht.

Diversiteit

Er is een grote mate aan diversiteit in woningtype mogelijk mits schaal, maat en verhouding in overeenstemming is met het concept van het plan Roetendaal Plus.

Dakvorm en dakhelling

Met pannen afgedekte kappen zijn duidelijk aanwezig in het straatbeeld.

Kappen kunnen samengesteld worden uit één of meerdere daken.

Plat afgedekte woningen passen niet in het plangebied.

Ondergeschikte aanbouwen zoals erkers, serres en carports kunnen wel plat afgedekt worden.

De dakhelling kan variëren tussen 30 en 60 graden afhankelijk van het bouwvolume van de woning. Variatie in nokrichting is uitgangspunt in het plangebied.

De kapvormen kunnen als zadeldak, mansardekap, een afgetopte kap of een kap met wolfseinden worden uitgevoerd. De kap dient in harmonie en verhouding te zijn met het bouwvolume. Grote dakvlakken en/of een fors dakoverstek kunnen bijdragen aan de identiteit van het plangebied.

Materialen en kleuren

In de materialisering van de woning past baksteen het best in de historische setting, maar gedeeltelijk gestucte woningen, woningen in hout of onderdelen van de woningen in hout, kunnen zorgen voor de nodige variatie en de eigentijdse interpretatie in het plangebied.

Ook combinaties van meerdere materialen in één woning zijn toegestaan, indien dit zorgvuldig gebeurt met respect voor verhouding en detaillering. Dakpannen zijn de meest voorkomende dakafdekkingen, maar andere dakafdekking zijn toegestaan, mits de afdekking past bij de vorm en de uitstraling van de woning. Warme aardkleuren vormen de hoofdkleur van de gevels. Contrasterende kleuren op kleine vlakken kunnen de architectonische vormgeving accentueren.

Detaillering

De detaillering van de woning en de bijgebouwen dient met zorgvuldigheid te worden ontworpen. De verhouding tussen hoofdgebouw en bijgebouw dient op elkaar te zijn afgestemd. De overgangen van kap naar gevel (goot) wordt zorgvuldig en nadrukkelijk vormgegeven.

Inspiratiebeelden



Locatie inrichting

Peil en uitzetten

Het terrein waar de 7 kavels zich bevinden is vrij bereikbaar. De verkoper zorgt voor het uitzetten van de gronden en geeft de hoogtematen aan.

Grondwerk

Het terrein waar de 7 kavels zich bevinden is geheel geschikt voor de functie wonen. De kavels worden bouwrijp opgeleverd. Hetgeen betekent dat de kavels worden afgevlakt en iets onder peil worden opgeleverd. De grond die vrijkomt uit het bouwvlak kan gebruikt worden om de rest van de kavel op peil te brengen. Als u bij de inrichting van uw kavel extra grond nodig heeft, dan kunt u zelf grond van voldoende kwaliteit laten aanvoeren. Als u bij de inrichting van de kavel te veel grond heeft, dan kunt u zelf de grond laten afvoeren.

Bodemonderzoek

De kwaliteit van de bodem van de uit te geven kavels is onderzocht. Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat alle kavels geschikt zijn voor woningbouw.

Sonderingen

Voor het berekenen van de constructiegegevens van uw woning is het nodig dat op de kavel sonderingen worden uitgevoerd. Uit deze sonderingen blijkt de draagkracht van de grond en dat is nodig om te bepalen wat voor fundering geschikt is. Dit onderzoek dient u voor eigen rekening uit te laten voeren.

Riolering, elektra, water en glasvezel

In de wijk is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Dit betekent dat het regen- / drainagewater en het vuile water (water uit de sanitaire voorzieningen) gescheiden wordt afgevoerd. Elke woning wordt afzonderlijk op het openbare (riool)- stelsel aangesloten.

De aansluitingen van elektra, water en media en communicatie, waaronder glasvezel, moet u zelf aanvragen via www.mijnaansluiting.nl. Informatie hierover kunt u opvragen bij de betreffende nutsbedrijven. Uiteraard kunnen uw bouwkundige aannemer en/of ontwerper u hierbij helpen.

Parkeren

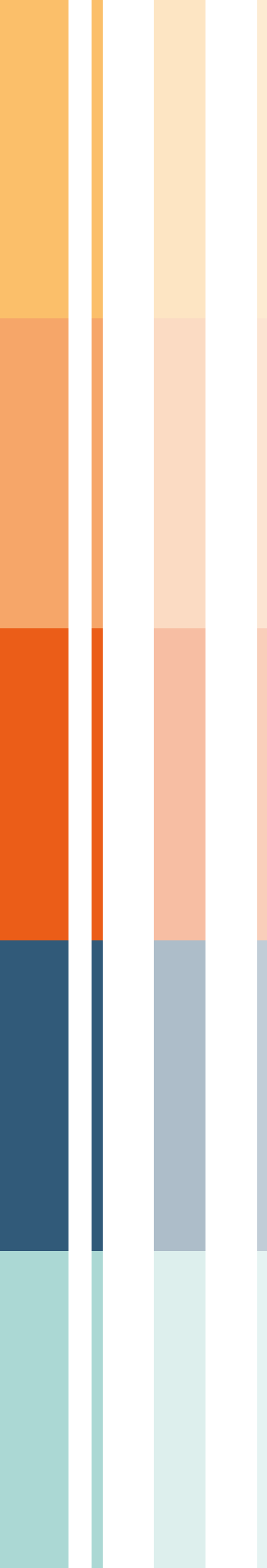
Bij de vrijstaande en twee-aan-een woningen moeten twee parkeerplaatsen achter elkaar of naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd worden. Een inrit is niet nodig, omdat het niveau van de straat gelijk is aan de opstelplaatsen voor de auto's op de kavel. De overige benodigde parkeerruimte wordt gevonden in de openbare ruimte.

Groenstroken

De verplichte groenstroken worden aangelegd. U dient deze te onderhouden.

Openbaar gebied

De openbare ruimte wordt in samenspraak met de gemeente Winterswijk aangelegd en deze wordt door de gemeente onderhouden. De openbare ruimte wordt woonrijp opgeleverd na voltooiing van de bouwactiviteiten per fase.



De erven worden voorzien van klinkerbestrating. De hoofdweg wordt geasfalteerd. De inrichting wordt gecomplementeerd door verlichting en meubilair.

Wijzigingen

Deze documentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de gemeente en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De verkopende partij is tijdens het project gemachtigd om die wijzigingen aan te brengen welke voor de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, mits die wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit. Deze wijzigingen geven tussen de koper en verkopende partij naar beide zijden geen recht op verrekening. De wijzigingen zullen door middel van een erratum aan de koper bekend gemaakt worden.

Wegwijzer bij aankoop

Koopsom 'vrij op naam' (v.o.n.)

De koopsom van de kavel is "vrij op naam" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Dit wil zeggen dat de onderstaande kosten, die bij het kopen van een kavel gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen, te weten:

- De grondkosten.
- De aanleg van de (indien aanwezige) groenstroken.
- De uitleggers van het vuilwaterriool tot aan de perceelgrens.
- De woonrijpe oplevering van het openbare gebied (verharding, parkeervakken, verlichting, openbaargroen met aankleding etc.).
- De notariskosten en kadastrale kosten.
- De belasting toegevoegde waarde (BTW) en/of overdrachtsbelasting (21% resp. 6%).
- Het milieukundig bodemonderzoek rapport, geschikt voor het realiseren van uw woning.
- De makelaarskosten.

In de kavelprijzen v.o.n. zijn niet inbegrepen:

- De bouwkosten van de woning.
- De kosten van architect, constructeur, sonderingen en eventueel overige adviseurs.
- De aansluit kosten voor water, elektra, telefoon en glasvezel. De leges kosten (omgevingsvergunning).
- De hypotheekkosten: advies-/bemiddelingskosten, hypotheekakte kosten (bereidstellings)provisie en hypotheekrente tijdens de bouw.
- Eventuele wijzigingen in het belasting tarief.
- De kosten van een garantie certificaat (Woningborg/SWK).
- De kosten van het afvoeren van de vrijgekomen gronden.
- De (eventueel) verschuldigde grondrente (6% v.a. 1 maart 2021).

Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zijn de verplichtingen van de verkopende partij en de koper vastgelegd. De verkopende partij verplicht zich de grond te leveren en de koper verplicht zich om de koopsom te betalen. Nadat deze overeenkomst is ondertekend, maakt de notaris de notariële akte van levering. Alle afspraken die worden gemaakt betreffende datum van levering, betalingen en alle andere aangelegenheden betreffende de koop en het daarmee verband houdende, zijn uitsluitend geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging is verkregen van de verkopende partij.

Om misverstanden te voorkomen verdient het de aanbeveling om zoveel mogelijk schriftelijk te communiceren.



Vijf tips voor het bouwen van een eigen huis!

Het aantal nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren weer gestegen (bron CBS). Om alle woonwensen te realiseren kan het bouwen van een eigen huis aantrekkelijk zijn. Maar waar moet je eigenlijk allemaal aan denken als je een eigen huis gaat bouwen? Bij particulier opdrachtgeverschap komen namelijk veel keuzes naar voren die je moet maken.

TIP 1.

Maak een overzicht van jouw woonwensen

Denk hierbij aan zonoriëntatie (tuin op het zuiden, ochtend-/avondzon) en de ligging in de wijk en woonplaats (school in de buurt, dichtbij snelweg). Afbreukfactoren aan jouw wensen (geluid, hoge bomen), maar ook de unieke omgevingskwaliteiten (bossen, stranden, havens). Weeg af wat voor jou het belangrijkste is bij de keuze voor een kavel en locatie.

TIP 2.

Oriënteer op de haalbaarheid van de kavels

De omvang is bepalend voor het totale kosten plaatje. Beoordeel goed of de beschikbare kavel past binnen het budget en de gewenste omvang. De basisregel: hoe groter de kavel, hoe groter het huis en hoe hoger de kosten. Meer informatie over de omvang en prijs van beschikbare kavel kan je krijgen bij de gemeente of makelaar.

TIP 3.

Denk na over het ontwerp van de woning

Er zijn in de basis twee opties:

1. Met een architect een uniek ontwerp
2. Of met een bouwer een standaardwoning met opties

Raadpleeg het bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl) en vraag uitleg bij de gemeente) voor de omvang, hoogte en positie van de bebouwing en het beeldkwaliteitsplan. Dit laatste bevat o.a. de architectuurstijl, kleur- en materiaalgebruik, parkeergelegenheid en erfafscheiding. De keuze van de bouwer/architect is bepalend voor het eindresultaat. Spreek af of je de bouw wilt volgen of pas bij oplevering het resultaat ziet. De keuze van de bouwer/architect is bepalend voor het eindresultaat.

TIP 4.

Doe een aanvraag voor omgevingsvergunning

Voordat je kunt bouwen, moet je een omgevingsvergunning van de desbetreffende gemeente hebben. De gemeente toets o.b.v. een vooroverleg uw wensen aan het bestemmingsplan en welstand. Afhankelijk van de gemeente wordt dit een schetsplan of principeverzoek genoemd.

Als het plan past binnen de regels, dan kan het bouwplan verder worden uitgewerkt en de omgevingsvergunning digitaal worden aangevraagd. Na indiening moet je bouwleges aan de gemeente betalen (% van de bouwsom).

TIP 5.

Houd rekening met anderen tijdens de bouw

De kavel wordt bouwrijp opgeleverd (juiste hoogte grond, bouwwegen, minimale verlichting en riolering). Pas als de bouw van de straat of wijk ver gevorderd is, wordt de omgeving woonrijp gemaakt (voet-, fietspaden en speeltuinen aangelegd, groeninrichting, lantaarnpalen geplaatst en definitieve riolering). Let op: ben je de eerste die gaat bouwen, dan woon je waarschijnlijk een tijd in een bouwomgeving. Maar ben je de laatste, houd dan rekening met burens en voorkom schade aan de ingerichte omgeving.



Planning

Hoornstra Infra Bouw is inmiddels gestart met het bouwrijp maken. Het bouwrijp maken neemt circa 6 tot 8 weken in beslag. Tijdens het bouwrijp maken, leggen de nutsbedrijven het hoofd tracé aan.

Nadat de ontbindende voorwaarden uit de koopovereenkomst zijn verstreken, worden de kavels getransporteerd bij de notaris.

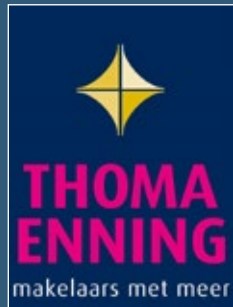
Duurzaamheid

Nieuw Gelle zet in op duurzaamheid. Woningen dienen te worden gerealiseerd conform de thans geldende eisen. In 2020 BENG (bijna energie neutraal gebouw) en all-electric. Uw financieel adviseur kan u adviseren over de extra financieringsmogelijkheden en rentekortingen (de totale woonlasten).

Met de gemeente Winterswijk hebben wij afgesproken dat er alleen FSC hout verwerkt mag worden. Tevens wordt geadviseerd om geen uitlogende materialen toe te passen i.v.m. afvoer van regenwater naar de aanwezige sloten.

Meer weten?

Neem contact op met Timon Klanderman van Thoma Enning Makelaars. Hij vertelt je meer over de **bouwmogelijkheden**, het **inschrijven** en het **verdere traject**.



Thoma Enning Makelaars

Burgemeester Bosmastraat 2d
7101 DG Winterswijk

E: info@thomaenning.nl

T: 0543 - 51 61 51

M: 06 - 13 41 90 63



Hoornstra Meddo

Leigraafseweg 45
6983 BR Doesburg
T: 0313 - 47 61 00



Nieuw Gelle

www.nieuwgelle.nl