

Inleiding

Gefeliciteerd! Je gaat een stuk grond kopen in Lievingerveld en gaat hier je woondroom realiseren. Het is de bedoeling dat jij er voor zorgt dat Lievingerveld een mooi buurtschap wordt waar veel mogelijk is maar waar óók verbinding wordt gemaakt. Om dit te bereiken hebben we een aantal spelregels en randvoorwaarden gemaakt die onmisbaar zijn. Daarnaast ben jij als toekomstige bewoner verantwoordelijk voor onderlinge afstemming én samenwerking met de gemeente, toekomstige bewoners, burens en bouwpartners. Een mooie uitdaging voor wie wil wonen in één van de mooiste en uniekste buurtschappen van Midden-Drenthe!

Kavelpaspoort

Om je woondroom werkelijkheid te laten worden, moet je een kavelpaspoort aanleveren. Als gemeente hebben we een uitgebreid document gemaakt, te weten “Kader en spelregels Lievingerveld”. In dat document vind je de spelregels, de conditiekaart en de randvoorwaarden waarmee je rekening houdt. In het kavelpaspoort is het aan jou om aan te geven hoe je invulling geeft aan deze spelregels en randvoorwaarden bij het realiseren van je woondroom. Om je van dienst te zijn, hebben we het uitgebreide en technische document van de “Kader en Spelregels Lievingerveld” voor je samengevat op de volgende pagina’s, als een soort leidraad om te komen tot een kavelpaspoort. Het goedgekeurd kavelpaspoort is nodig om de grond te kunnen kopen en een succesvolle vergunningaanvraag in te dienen. We vertrouwen er op dat het voldoende houvast biedt om te komen tot je woondroom en een goede vergunningaanvraag met uiteindelijk een mooi resultaat: bouwen en wonen in Lievingerveld.

Zijn er nog onduidelijkheden, bekijk dan het uitgebreide document of neem contact met ons op.

We wensen je veel succes in de aanloop naar je nieuwe huis en over een tijd veel woonplezier!

Roelof Engbers,
gebiedsregisseur Lievingerveld

Begeleiding gemeente

We geven je graag de ruimte om je (droom)wensen te (laten) ontwerpen en uit te voeren. Een welstandstoets zoals die bij reguliere bouwplannen geldt, is niet van toepassing op Lievingerveld. Dit betekent niet dat we daarmee ook de kwaliteit van het bouwwerk loslaten. We zien toe op de kwaliteit van jouw woning in relatie tot de omgeving. Je bespreekt in de voorbereidingsfase altijd je kavelkeuze en het ontwerp van je woning met de gebiedsregisseur en vervolgens met het (gemeentelijke) kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam toetst jouw plannen aan de spelregels, de condities en de randvoorwaarden die we hebben vastgelegd. In het kwaliteitsteam zitten naast de gebiedsregisseur, een stedenbouwkundige, de dorpsbouwmeester, de landschapsarchitect en de vergunningverlener. Kortom, jij bepaalt, samen met de gemeente, de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van het plan.

Lievingerveld

Onze ambitie is om Lievingerveld zijn open karakter en eigen identiteit te laten behouden. Daarnaast mag het gebied zich natuurlijk ook verder ontwikkelen! De gemeente streeft naar een rijke variatie aan leef- en woonmilieus met voorzieningen in lagere dichtheden. De nadruk ligt op wonen, maar we willen dat er meer functies mogelijk zijn. Het streven is om in Lievingerveld een duurzaam leefmilieu te laten ontstaan waarbij jij als bewoner zoveel mogelijk zelfvoorzienend bent. Bovendien is **noaberschap** iets dat bij je past; samen bouw je aan een buurtschap, zorg je voor het leefbaar houden ervan en hou je rekening met elkaar.

Waar je rekening mee houdt (spelregels, conditiekaart en randvoorwaarden)

We hebben het al gezegd: jij bepaalt in grote mate hoe Lievingerveld er uit komt te zien. We geven veel ruimte aan creativiteit en wensen. Alleen het hoognodige hebben we vastgesteld om zo het algemeen belang te garanderen. Hieronder vind je de spelregels, de aanvullende voorwaarden op de spelregels en de randvoorwaarden.

Spelregels

1. De grond rondom je woonerf bestaat voor minimaal 40% uit (groen) weide.

Toelichting:

Lievingerveld heeft een landelijke uitstraling met veel landschapselementen zoals bos, bomen, houtwallen en water. We willen deze uitstraling graag zo houden. Dat betekent dat jouw kavel zoveel mogelijk moet aansluiten op de omgeving. Minimaal 40% van jouw grond bestaat straks uit weide. Onder weide verstaan we bijvoorbeeld: weiland, alle soorten groen, bos, natuurlijke (zwem)vijvers, water, weide-omheining bij paardrijbak, tuinpadjes, camping en verlichting tot 1 meter hoogte.

2. Het woonerf mag maximaal 25% van je kavel zijn.

Toelichting:

Onder woonerf verstaan we je woning, bijgebouwen zoals schuren, garages en overkappingen, de inrit (straatwerk), parkeerplaatsen, terras, speeltoestellen, kassen, paardrijbak/stapmolen/mestplaat, zonnepanelen, zwembad, vlaggen- en zendmasten, windmolens (max. 10 meter) en warmte/koude opslag. Houd bij je ontwerp ook rekening met toekomstige wensen zodat je in een later stadium niet over de 25% heen gaat.

3. Je blijft met je woonerf minimaal 3 meter vanaf de grens van je kavel.

Toelichting:

Dit is vooral bedoeld om ruimte te creëren tussen de gebouwde omgeving.

4. Je zorgt er voor dat je minimaal aan twee kanten van je kavel ruimte (van 3 meter breed) reserveert voor de ontsluiting van je kavel en voor kabels en leidingen.

Toelichting:

Het kan zijn dat jouw kavel straks maar aan één kant ontsloten wordt op een weg. Om er voor te zorgen dat eventuele nieuwe buurtbewoners ook bij hun kavel kunnen, moet je altijd twee kanten van je kavel reserveren voor een weg, kabels en leidingen. Als later blijkt dat één zijde niet meer nodig is voor de aanleg van infra, kun je deze grond anders gaan gebruiken.



Gaan wonen in Lievingerveld betekent dat je zelf verantwoordelijk bent voor de aanleg van de weg en kabels en leidingen. Een deel van je kavel reserveer je hiervoor. Om die reden blijf je met je bouwwerk/woonerf altijd 3 meter uit de erfscheiding.

De 3 meter die je reserveert voor de weg en kabels en leidingen mag niet kleiner worden door overhangend groen van de erfafscheiding.

5. Je woonerf grenst aan één kant aan de ontsluitingsweg. Je mag de vorm van je woonerf zelf kiezen maar deze moet wel aanéengesloten zijn.

Toelichting:

Of je nu één bouwwerk of meerdere bouwwerken op je kavel plaatst, aan jou de keuze. Ook de vormen zijn vrij. We stellen wel als voorwaarde dat je woonerf aaneengesloten is. We stellen deze eis om bouwwerken op een kavel te concentreren zodat er zo weinig mogelijk versnippering plaatsvindt. Dit draagt bij aan het open karakter van Lievingerveld. Daarnaast is het belangrijk dat je woonerf aan één kant grenst aan de ontsluitingsweg, zodat je woonerf altijd bereikbaar is.

6. De hoogte van je bouwwerk is maximaal 10 meter.

Toelichting:

Wat je ook bouwt, je bouwwerk mag niet hoger zijn dan 10 meter.

7. Jouw woondroom moet leiden tot een logische verkaveling.

Toelichting:

Op basis van beschikbaarheid kies jij waar je wilt wonen en hoe groot jouw kavel moet zijn. Om te voorkomen dat we te maken krijgen met onverkoopbare stukken grond, bijvoorbeeld omdat ze te klein zijn of een ongunstige vorm hebben, ga je in overleg met de gemeente en eventuele burens. Ook houd je rekening met toekomstige burens, of burens die al een kavel hebben ingericht.

Aanvullende voorwaarden op spelregels

- Op jouw kavel mag je meerdere wooneenheden bouwen. Alle woningen die je bouwt, bouw je binnen het woonerf. Dit moet duidelijk worden aangegeven in het kavelpaspoort.
- Parkeren moet je realiseren binnen het woonerf (minimaal twee parkeerplaatsen per woning/wooneenheid). Eén parkeerplek mag in de garage gesitueerd worden.
- De toekomstige straten in Lievingerveld hebben nog geen naam. Dat betekent dat jouw definitieve adresgegevens van de kavels nog niet bekend zijn. Hiervoor moet je een omgevingsvergunning aanvragen.
- Je mag de woning gebruiken voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en voor kleinschalige, ambachtelijke, bedrijfsmatige activiteiten. Het beroep of activiteit moet wel door jou als bewoner worden uitgeoefend. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan;
- De peilhoogte van de woning bepaal je in overleg met de gemeente.

➔ Uit de gegevens in je kavelpaspoort moet blijken dat je voldoet aan bovenstaande spelregels en aanvullende voorwaarden.

Conditiekaart

Van het nieuwe buurtschap Lievingerveld hebben we een conditiekaart gemaakt. Deze kaart geeft aan welke condities in dit buurtschap van toepassing zijn op basis van huidige gebiedskenmerken, beleidskaders en toekomstige ontwikkelingen. Met de keuze van je kavel en je verdere planvorming moet je hier rekening mee houden.



➔ Geef in je kavelpaspoort aan met welke condities je te maken hebt en hoe je hier mee om wilt gaan bij je bouwwerk(en) en de overige inrichting van je kavel.

Randvoorwaarden

In het document **'Kader en Spelregels Lievingerveld'** hebben we randvoorwaarden geformuleerd. Ook hebben we in dat document aangegeven hoe de betreffende randvoorwaarde is 'vertaald' naar een regeling in het bestemmingsplan. Omdat dit uitgebreide informatie betreft we je zowel naar de het document 'Kader en Spelregels Lievingerveld' als 'Bestemmingsplan Lievingerveld, vastgesteld

➔ Betrek in je kavelpaspoort de randvoorwaarden (1 t/m 16) die we hebben geformuleerd voor Lievingerveld.

Nutsvoorzieningen

Jij als initiatiefnemer bent zelf –in verenigde vorm met andere initiatiefnemers– verantwoordelijk voor de energievoorziening en de waterberging. De gemeente zorgt er alleen voor de basisvoorzieningen (drinkwater, elektra en afvalwaterafvoer) beschikbaar zijn in de hoofdontsluitingsweg Lieving.

➔ Uit je kavelpaspoort moet blijken hoe je je voorzieningen hebt geregeld.

Bestemmingsplan

Voor Lievingerveld hebben we een bestemmingsplan gemaakt. Dit plan is het publiekrechtelijk kader waaraan ook jouw bouwplan moet voldoen. In het bestemmingsplan zijn diverse zaken vastgelegd zoals bouwhoogte, het bebouwingspercentage, erfafscheidingen e.d.

Voor het complete bestemmingsplan Lievingerveld verwijzen we je naar www.middendrenthe.nl of kijk op www.ruimtelijkeplannen.nl.)

➔ Uit je kavelpaspoort moet blijken dat je bouwplan voldoet aan het Bestemmingsplan Lievingerveld.

Wegen

Zoals eerder in dit document genoemd, moet je zelf de weg naar je kavel aanleggen, betalen en in de toekomst onderhouden. De aanleg en het onderhoud van deze voorziening moet verplicht in een 'verenigde vorm' plaats vinden. Dit wordt door de initiatiefnemers zelf georganiseerd. Iedere toekomstige bewoner van Lievingerveld moet zich verplicht aanmelden bij deze verenigde vorm. Welke verenigingsvorm wordt gekozen, is aan de initiatiefnemers (vereniging, stichting, vereniging van eigenaren, etc.). De afspraken over het verdelen van de kosten van de aanleg en het onderhoud is vastgelegd in de statuten. Het is uiteraard ook mogelijk om aan te melden bij een reeds opgerichte verenigde vorm.

De aanleg, de financiën en het onderhoud doe je dus in overleg met je burens. Dat betekent dat je al in een vroeg stadium van de ontwikkeling van je woondroom moet gaan samenwerken met de mensen die om je heen (komen te) wonen. De gebiedsregisseur kan je helpen om jou in contact te brengen met toekomstige burens.

➔ Geef in je kavelpaspoort aan hoe jij de aanleg van de weg hebt geregeld.

Erfafscheidingen

De keuze voor (groene) erfafscheidingen vormt een belangrijk onderdeel voor het beeld van de wijk. Daarom is het van belang dat jij een goed evenwicht vindt tussen het groene, open karakter van Lieveingerveld en de privacy van jezelf en medebewoners. Bij de voor- en zijtuinen (die grenzen aan de straat) mogen afscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter. Hagen zijn altijd welkom!

➔ In het kavelpaspoort geef je aan hoe je de erfafscheidingen vorm geeft.

Duurzaamheid

Duurzaam bouwen en duurzaam ontwikkelen van uw eigen buurtschap is 'samen' bouwen met aandacht voor mens, natuur en economie. Ons doel is dat er bij de ontwikkeling van Lieveingerveld zoveel mogelijk duurzame energie en materialen worden toegepast zodat dit een positieve bijdrage levert aan mens, natuur en economie. Duurzaamheid heeft niet alleen te maken met energie, water en materialen, maar ook met gezondheid, gebruiksgemak, flexibiliteit, gebruiks- en onderhoudskosten en waardevastheid. Als handreiking om een duurzaam buurtschap te ontwikkelen en te bouwen, heeft de gemeente een brochure uitgebracht waarin je inspiratie op kunt doen. Je leest wat de mogelijkheden zijn om je (droom)huis en je buurt vorm te geven.

➔ In je kavelpaspoort moet staan welke duurzaamheidsmaatregelen je hebt genomen.