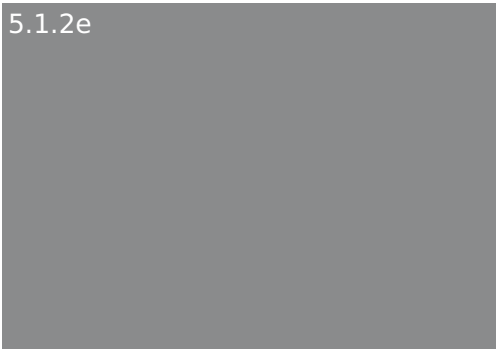


Woonontwikkeling duplexwoningen te Nijeveen

Duurzaam vormgeven

Opdrachtgever



5.1.2e

Ontwerp



5.1.2e

Opgesteld: 02-05-2025

Gewijzigd:



5.1.2e

Inhoudsopgave

Planontwikkeling	1
Opdrachtgever	1
Ontwerp	1
Inhoudsopgave.....	2
Inleiding.....	3
Vraag in de markt.....	4
Starters	4
Duplexwoningen.....	4
Mogelijke invulling	5
Locatie	5
Parkeren	5
Aandachtspunten	5
Conclusie en aanbevelingen	6
1. Maximale goothoogte	6
2. Aantal woningen.....	6
Bijlage 1: Situatie en verbeelding duplexwoningen	7

De gemeente Meppel zijn voornemens het omgevingsplan voor te bereiden voor de locatie Danninge Erve Zuid II, fase 3 te Nijeveen.

Het is een gedeeltelijke herziening van het plan ‘Nijeveen – Danninge Erve Zuid, fase 2’ uit 2014.

In de periode van 26 maart 2025 tot en met 6 mei 2025 heeft het plan ter inzage gelegen. Iedereen wordt hierbij de mogelijkheid geboden om hier een inspraakreactie op te geven.

5.1.2e ziet een vraag in de markt, maar waarbij het voorgestelde plan slechts beperkte mogelijkheden voor geeft.

In dit document wordt het plan van 5.1.2e gepresenteerd welke aanpassingen in het omgevingsplan opgenomen kunnen worden zodat beter op de markt ingespeeld kan worden.



Starters

De markt voor woningen ligt al een tijdlang onder druk, met name betaalbare woningen voor starters is een aandachtspunt. Hier is een grote vraag voor.

In januari, februari en maart dit jaar kochten starters 23.000 woningen. Dat is 17 procent meer dan in dezelfde periode vorig jaar. In totaal werden er in Nederland zo'n 51.500 woningen verkocht, waardoor starters goed zijn voor 45 procent van de transacties (bron: NOS).

De gemeente speelt hierop in door een deel van het plan beschikbaar te stellen voor een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voor een jongere doelgroep; oftewel starters.

Duplexwoningen

Het is goed om te zien dat de gemeente oog heeft voor de starters, maar vroege signalen in het informatietraject geven aan dat de vraag op dit moment hoger ligt dan wat er beschikbaar is.

5.1.2e wil hierop inspelen met de ontwikkeling van 12 duplexwoningen.

Deze woningen kunnen eenvoudig op een locatie gesitueerd worden waar nu rijwoningen bedacht zijn.

5.1.2e

5.1.2e



Locatie

Onder de gebieden waar CPO's gepland zijn is er een blok waar in de huidige verbeelding zes rijwoningen en een vrijstaande woning gevisualiseerd zijn. Binnen het duplexconcept zouden daar twaalf woningen geplaatst kunnen worden. Hiervoor worden die zeven kavels bij elkaar gevoegd en wordt er over de gehele breedte twee meter grond toegevoegd van de achterliggende zes vrijstaande woningen.

Het gebouw zou aan de westzijde gepositioneerd kunnen worden, waarbij de verspringing de lange gevel doorbreekt. Tevens versterkt dat de verbijzondering op de hoek.

Parkeren

Door de toename van de hoeveelheid wooneenheden van zeven naar twaalf zijn de parkeerplaatsen in de openbare ruimte onvoldoende.

Om dit te compenseren zal er aan de oostzijde aanvullende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

De parkeernorm is voor dit type woningen (woning goedkoop, rest bebouwde kom) 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor twaalf woningen komt men op 19,2 oftewel 20 parkeerplaatsen.

In het huidige voorbeeld wordt hieraan voldaan.

Aandachtspunten

Er zijn twee aandachtspunten die onder de aandacht gebracht dienen te worden.

Allereerst is er de maximale goothoogte. Deze is nu aangegeven als maximaal 5 meter.

Dit werkt zeer beperkend met betrekking tot gevelopeningen op een eerste verdieping. Er is een 10% marge beschikbaar, maar het is niet wenselijk deze hiervoor te moeten gebruiken.

In het beeldkwaliteitsplan zijn er voorbeelden met dergelijk kozijnen op een verdieping en in die gevallen is het alleen mogelijk wanneer gebruik gemaakt wordt van de 10% marge.

Ten tweede is het maximaal aantal woningen gesteld op 80 stuks. Bij navraag blijkt dit niet een keihard gegeven te zijn, maar meer een stedenbouwkundige wens.

In de huidige verbeelding zijn er 73 woningen aangegeven. De toename door twaalf duplexwoningen in plaats van zeven zou het totaal op 78 brengen. Dit kan, maar beperkt wel andere mogelijkheden binnen de wijk.

Te meer omdat er ter plaatse van de CPO starters woningen zijn geprojecteerd die buiten hun prijsklasse vallen. Hierdoor zouden daar meer – en meer betaalbare – woningen wenselijk zijn.

Conclusie en aanbevelingen

Het duplexconcept is een mooie aanvulling op het programma wat er nu ligt.

Het zorgt voor meer diversiteit in de prijsklassen en sluit aan bij de wens voor meer betaalbare woningen voor starters. Het is duidelijk dat er een grote markt voor die doelgroep is.

Voor de inspraakprocedure zijn er twee zaken die concreet voorgesteld worden:

1. Maximale goothoogte

Bij toepassing van kozijnen op verdiepingsniveau aan de voor en/of achterzijde is een goothoogte van maximaal 5 meter niet bruikbaar.

In het beeldkwaliteitsplan zijn er voorbeelden met kozijnen op een verdieping waarbij het alleen mogelijk is wanneer gebruik gemaakt wordt van de 10% marge.

Het advies is om de maximale goothoogte te verhogen van 5 meter naar 5,5 meter.

2. Aantal woningen

Het genoemde maximaal aantal woningen van 80 is stedenbouwkundig een mooi uitgangspunt.

Het zou echter jammer zijn dat dit een beperking wordt op het moment dat de markt een ander type woning verlangt dan dat nu is aangegeven in kavelverbeelding.

Wanneer men vraagt om meer betaalbare woningen dan is de marge van 7 woningen ten opzichte van de verbeelde 73 woningen aan de krappe kant.

Te meer omdat het een kunstmatig getal is, die ogenschijnlijk niet beperkt wordt door iets anders dan vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Daarnaast geven ontwikkelingen als duplexwoningen meer woningen zonder stedenbouwkundig meer impact te hebben dan rijwoningen van eenzelfde breedte.

Het advies is om een vrijstellingsbehoefte op te nemen om af te kunnen wijken van het maximaal van 80 woningen, of om deze minder hard in het omgevingsplan op te nemen.

Bijlage 1: Situatie en verbeelding duplexwoningen

Situatie

12 woningen, verspringend

NEV00H 01395G000

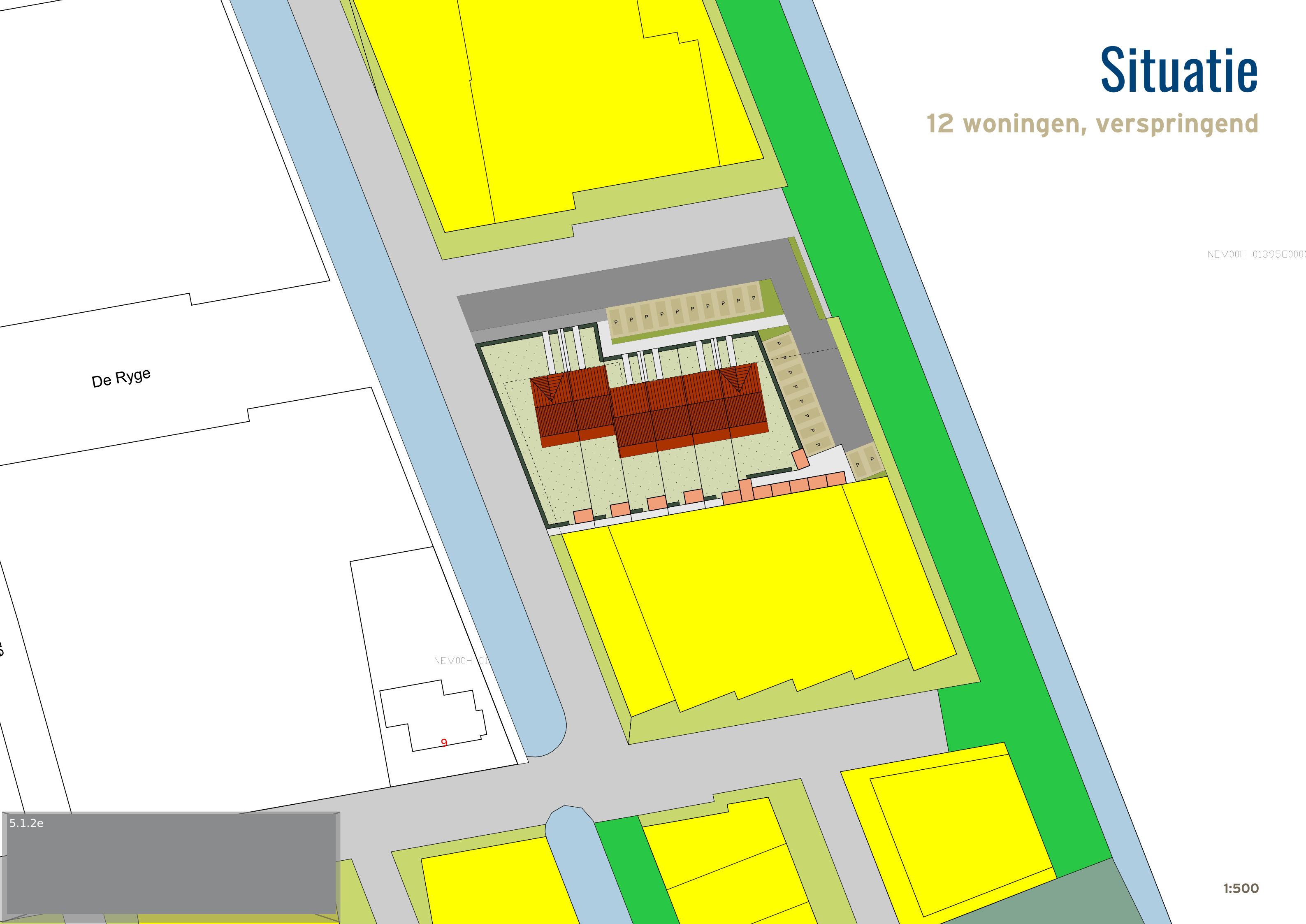
De Ryge

NEV00H 01

9

5.1.2e

1:500



Perspectief



Perspectief



Perspectief



Perspectief



Variant A



Variant B

Perspectief



Variant A



Variant B

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14