

KAVELPRIJZEN, PROCEDURE, BESTEMMINGSPLANTECHNISCHE EISEN EN VASTGESTELDE KWALITEITSEISEN VOOR DE REGENTESSELAAN

Algemeen “Regentesselaan ”

“Regentesselaan” is een onderdeel van het bestemmingsplangebied Skoatterwâld.

*“Wonen in Skoatterwâld is “buiten” wonen, maar ook dicht bij de stad
Wonen in een setting van park, bos, water en lange zichtlijnen
Wonen in een getransformeerd landschap, met wortels in het verleden en een blik op het heden en naar de toekomst”(citaat structuurplan).*

Het deelplan "Regentesselaan" is gelegen in de 3^e fase van Skoatterwâld. De laan is één van de zeven belangrijke lanen die rechtstreeks aansluiten op de Oranje Nassaulaan en met de bomen straks in de middenberm met name de sfeer bepalen van dit deel van de wijk. De kavels liggen ten noorden van de Oranje Nassaulaan langs de oostelijke grens van de wijk. De achtertuinen van deze kavels grenzen aan het park rondom het museum Belvédère.

De kavelopzet is op bijgevoegde tekening aangegeven. De kavels 11 en 21 liggen met één zijfgrans langs openbaar gebied. Alle kavels grenzen langs de voorzijde aan een groenstrook van ca 1.70 m. breed langs de Regentesselaan en aan de achterzijde aan een waterloop.

De aangegeven kavelopzet op bijgevoegde tekening is een eerste uitgangspunt. Het is in overleg mogelijk (mits uitvoerbaar en beschikbaar) om met de zijfgransen te schuiven. Een bredere of smallere kavel dan op tekening aangegeven behoort, zij het beperkt, tot de mogelijkheden. Smaller dan ca. 15 meter bij een tussenkavel, 16 meter bij kavel 11 en 18 meter bij kavel 21 is overigens niet mogelijk. Dit om te voorkomen dat er straks te weinig ruimte ontstaat tussen de woningen en de gewenste uitstraling verloren gaat.

De kaveldiepte varieert van ca. 37 m. tot ca 40 m. diep. Gemeten vanaf groenstrook Regentesselaan aan de voorzijde tot waterlijn aan de achterzijde.

Kavelprijzen

De prijs per m2 voor de kavels 11 en 21 is vastgesteld op **€ 238,37 inclusief 21 % BTW.**

De kavels 12 t/m 20 hebben een vastgestelde m2 prijs van **€ 229,90 inclusief 21 % BTW.**

Op basis van de aangegeven oppervlaktes varieert de kavelprijs. In de prijslijst is per individuele kavel aangegeven hoe breed de kavel in deze eerste opzet is. Wat daarmee de oppervlakte is en wat de exacte prijs voor dat betreffende kavel in Euro's is inclusief 21 % BTW maar **exclusief kosten koper (notaris en kadasterkosten).**

Kavelnr.	Prijs per m2..	breedte kavel	Oppervl. ca. m2	Totaal prijs Incl 21 % BTW
11	€ 238,37	18.45 m	735	€ 175.202,--
12	- 229,90	16 m	633	- 145.527,--
13	- 229,90	18 m	706	- 162.309,--
14	- 229,90	18 m	703	- 161.620,--
15	- 229,90	16 m	620	- 142.538,--
16	- 229,90	17 m	654	- 150.355,--
17	- 229,90	20 m	764	- 175.644,--
18	- 229,90	16 m	607	- 139.549,--
19	- 229,90	17 m	640	- 147.136,--
20	- 229,90	15 m	561	- 128.974,--
21	- 238.37	18 m	668	- 159.231,--

Naast kadaster- en notariskosten moet de koper er rekening mee houden dat er nog kosten gemaakt moeten worden voor van de aansluiting op de nutsvoorzieningen (gas, water, elektra, data, riool enz.), voor de aan te vragen omgevingsvergunning, e.d..

De kavels kunnen op verzoek en als mogelijk in de breedte aangepast worden. Elke meter meer of minder in de breedte levert ca 37 m² tot 40 m² op en een wijziging op de aangegeven koopsom. Versmallen van de kavel is mogelijk bij de tussenkavels en dan niet smaller dan tot 15 meter breed en kavel 11 en dan niet smaller dan tot 16 meter.

Vastgestelde kwaliteitseisen

Planinhoudelijk zijn een aantal specifieke zaken vastgelegd voor dit deelplan, die hier worden toegelicht.

Vanuit het **bestemmingsplan** zijn de volgende essentiële voorwaarden van toepassing:

- plaats woning: het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd.
- de bebouwingshoogte: voor alle kavels geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter .
- de dakhelling: voor alle kavels geldt een dakhelling van maximaal 60 graden. Bij een mansarde kap mag de dakhelling niet meer dan 80 graden bedragen.

De welstandscriteria vanuit het **beeldkwaliteitplan** geven de volgende richtlijnen:

Plaatsing:

- Plaatsing van de woning/hoofdgebouw is vrij tot minimaal 4 m. vanaf de voorperceelsgrens bij de kavels 12 t/m 20. Bij de kavels 11 en 21 is de afstand niet vrij en moet de woning op 4 m. van de voorperceelsgrens geplaatst worden
- De woningen komen evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te staan.
- De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 2 meter. De woning op kavel 21 komt minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens aan de noordkant te staan.

Hoofdvorm:

- 1 of 2 bouwlagen met kap op de kavels 12 t/m 20.
- 2 lagen met kap of 3 bouwlagen zonder kap op de kavels 11 en 21. Dit omdat de woningen op deze kavels een hoogteaccent moeten zijn van deze reeks woningen. Bij de woningen op kavel 11 en 21 is het gewenst dat de maximale bouwhoogte (10 m.) wordt bereikt
- Kap is verplicht bij de kavel 12 t/m 20. De de kapvorm en de nokrichting is vrij.
- Bij de kavels 11 en 21 staat de richting van het bouwvolume en de eventuele kap (nokrichting) haaks op de weg.

Aanzichten:

- Individuele uitstraling.
- De twee woningen langs het openbare gebied (kavel 11 en 21) kennen een tweezijdige oriëntatie namelijk op de straat en naar naastliggende groenstrook met voetpad (kavel11) of fietsvoetpad (kavel 21). In de zijgevel naar de groenstrook moeten deze woningen van minimaal twee gevelopeningen worden voorzien. Zo mogelijk de hoofdentree van de woning in deze (zij)gevel.
- De woningen op kavel 11 en 21 kennen een sterke verticaliteit.

Opmaak:

- Materiaalgebruik is vrij.
- Kleurgebruik is terughoudend: rood, bruin in midden of donkere kleurtoon voor de gevels. Wanneer op de kap pannen worden gebruikt deze in de kleur zwart of antraciet. Een kap in riet (geen kunstriet) of zink is ook mogelijk
- Zorgvuldige detaillering die past bij het karakter van de woning.

Bijgebouwen:

- De aan-en uitbouwen wordt zoveel mogelijk in samenhang met de woning ontworpen dan wel in de bouwmassa opgenomen.
- Bij de woning op kavel 21 moet de garage en of de oprit voor de auto aan de zuidzijde van de woning gesitueerd worden. Hierdoor wordt bereikt dat de woning optimaal op het openbare gebied (groenstrook met fiets-voetpad) georiënteerd wordt.
- De aan-en uitbouwen worden ten minste 4 meter achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw of in het verlengde gesitueerd. Bij dit punt moet men zich realiseren dat er op eigen erf twee parkeerplekken voor een auto gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden. De garage 4 meter achter de voorgevel is wellicht nog te krap om twee auto's achterelkaar op eigen erf te parkeren.
- Het is raadzaam om de zijgevel van de garage minimaal 1 meter vrij te houden van de zijerfgrens. Dit geeft de mogelijkheid om via die zijde het achtererf te bereiken.
- Maximale goothoogte bijgebouw is 3.50 m.
- Dakhelling bijgebouwen maximaal 60 graden.

Erf afscheiding:

- Voor de uitstraling is het aan te bevelen om bij de erfscheiding vooral te denken aan een heg of een constructie te laten begroeien met een groenblijvende klimplant.

Parkeren langs de straat:

- De parkeerbehoefte van de bewoners wordt opgevangen op eigen erf. In de directe nabijheid zijn voldoende openbare parkeerplekken voor bezoekers.

Deze informatie is zorgvuldig tot stand gekomen. Desondanks kan er een fout of onvolledigheid in voorkomen. Aan de informatie kunnen daarom geen rechten ontleend worden.

Doelstelling, ambitie en werkwijze gemeente

Om zeker te zijn dat de wensen van de gegadigden/aspirant kopers aansluiten op de gewenste beeldkwaliteit en passen binnen de uitgangspunten van het betreffende gebied, wordt de gegadigde/aspirant koper verzocht om zijn plan uit te werken in een bebouwingsvoorstel (schetsplan) op hoofdlijnen. Vanuit de gemeente wordt deze ontwikkelingsfase inhoudelijk begeleid en beoordeeld door de supervisor (stedenbouwkundige van de gemeente). Het is voor alle partijen van belang dat er op het vlak van beeldkwaliteit voldoende samenhang ontstaat tussen de individuele plannen.

Op het moment dat de gemeente zich positief uitspreekt over het bebouwingsvoorstel, wordt de reservering of optie van het kavel omgezet in een recht op koop. Het grote voordeel van deze werkwijze is dat de aspirant koper reeds in een vroegtijdig stadium de kaders van zijn bebouwingsvoorstel kent en de verdere bouwplanontwikkeling sneller en efficiënter kan invullen.

Een dergelijke opzet geeft een win-win situatie. Voor de gemeente is het van belang dat een bepaalde beeldkwaliteit tot stand komt (zoals die ook elders in Skoatterwâld wordt gerealiseerd). Maar ook (aspirant)kopers hebben er baat bij:

- de aanpak, waarbij eisen worden gesteld aan de individuele kavels, waarborgt voor een individuele kavel ook de kwaliteit van de omliggende omgeving;
- een hogere homogeniteit tussen de bouwplannen binnen het gebied kan leiden tot een waardevermeerdering van de individuele eigendommen;
- een beoordeling van het bebouwingsvoorstel geeft in een vroegtijdig stadium duidelijkheid over de haalbaarheid van het bouwplan.

Procedure

In hoofdlijnen komt de te volgen procedure neer op het volgende:

- na indienen van de individuele bebouwingsvoorstellen vindt een inhoudelijke beoordeling door de supervisor plaats, waarbij met name gelet wordt op de samenhang en compositie binnen de vastgestelde kaders;
- als het bebouwingsvoorstel positief wordt beoordeeld, kan binnen deze kaders verder gewerkt worden aan de uitwerking van het plan en wordt een koopovereenkomst gesloten;
- als een bebouwingsvoorstel negatief wordt beoordeeld (gemotiveerd) krijgt gegadigde de kans geboden om een nieuw plan in te dienen. Dit kan maximaal twee maal plaatsvinden. Leidt dit nog steeds niet tot succes dan eindigt de reserveringsovereenkomst.
- op basis van het positief oordeel van de gemeente moet de gegadigde het voorlopig goedgekeurde bebouwingsvoorstel uit te werken tot een volledige aanvraag omgevingsvergunning.;
- door de gemeente wordt de ingediende aanvraag omgevingsvergunning op de reguliere wijze behandeld;
- na het verlenen van de omgevingsvergunning (inclusief bijbehorende planologische procedures) door de gemeente kan overgegaan worden tot de start van de bouw.