

KAVELPRIJZEN, PROCEDURE, BESTEMMINGSPLANTECHNISCHE EISEN EN VASTGESTELDE KWALITEITSEISEN TJALLEBERD DE EIDE.

I Algemeen “Tjalleberd de Eide”

Het plangebied Tjalleberd de Eide ligt in het open polderlandschap ten noorden en aansluitend aan de dorpskern van Tjalleberd. Aan de oostkant wordt het gebied begrenst door bosgebied. Aan de noord en westkant heeft het gebied uitzicht op het open polderlandschap. De zuidkant van het plangebied ligt achter de lintbebouwing van de Aengwilderweg. De toegangsweg “de Kluft” , tegenover de Pastoriesingel, vormt daarbij de verbindende schakel voor fiets/voetgangers en autoverkeer. Iets verder naar het oosten is een tweede ontsluiting voor voetgangers.

Het gehele plangebied is ongeveer 7.5 hectare groot. In fases zullen hier uiteindelijk ca. 70 woningen gerealiseerd kunnen worden. De 1^e fase is het meest oostelijke gebied langs de bosstrook en direct aansluitend aan de toegangsweg. In deze 1^e fase is uiteindelijk ruimte voor ca. 41 woningen. Daarvan zijn er 23 in een meer onder een kap vorm gedacht en 18 in de vrije sector. Er is voor gekozen om deze 1^e fase in tweeën te delen. In dit 1^e deel worden 17 twee- en drie-onder-een-kap woningen gebouwd en verkocht door Woonfriesland. Daarnaast zijn er 9 kavels die nu voor de particuliere vrije sector worden aangeboden.

De oppervlakte van deze 9 kavels varieert tussen de ca. 409 m². en de ca. 648 m².

II Kavelprijzen

De grootte van de kavels is divers en varieert tussen de 409 m² en 648 m². Op basis van de verschillende oppervlaktes en de ligging van de kavel varieert de kavelprijs. In de prijslijst is per individuele kavel aangegeven hoe groot de kavel en wat de exacte prijs voor de betreffende kavel is inclusief 21 % BTW maar exclusief kosten koper.

Kavelnr	oppervl.	Prijs per m ² Incl BTW	kavelprijs Incl. 21 % BTW
1	605 m ²	€ 169,60	€ 102.608,-
2		verkocht	
3	648 m ²	- 179,20	- 116.122,-
4	532 m ²	- 179,20	- 95.334,-
5	532 m ²	- 179,20	- 95.334,-
6	609 m ²	- 179,20	- 109.133,-
7/8		verkocht	
9	595 m ²	- 179,20	- 106.624,-

III Vastgestelde kwaliteitseisen

De gemeente stelt eisen aan de kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte in Tjalleberd de Eide. De ambities zijn verwoord in het beeldkwaliteitplan. De gemeente Heerenveen tracht deze beeldkwaliteit en onderlinge samenhang middels heldere uitgangspunten en structureel overleg te realiseren. Planinhoudelijk is een aantal specifieke zaken vastgelegd voor dit deelplan, die in dit hoofdstuk nader worden toegelicht.

Ruimtelijke uitgangspunten

Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op de lijnen van het bestaande landschap. De verkaveling, de sloten en de bos- en natuurpercelen. Er ontstaat, mede door het goed inzetten van zichtlijnen, een verweving van landschap en bebouwing. Het landschap is als het ware vertaald in het plan. Daarnaast is gebruik gemaakt van enkele karakteristieke elementen uit De Streek zoals lintachtige bebouwing, de verspringende voorgevelrooilijn en het krommen van de Pastoriesingel nabij de aansluiting op de Aengwirderweg. De basis van deze 1^e fase is de structuur van de bestaande sloten. Tussen de sloten ligt het gebied waar de bebouwing zal komen. De kavels liggen met de achterzijde tegen elkaar waardoor de woningen allemaal met de voorkant naar de weg liggen. De wegen liggen parallel langs de sloten waardoor de ruimtelijke opzet duidelijk en eenvoudig blijft. Het gebied blijft daardoor verbonden met het omliggende landschap en geeft daardoor ook goed zicht op het landschap.

Het landschap is gebruikt als kapstok, de lange lijnen domineren de opzet van het plan. Als voorbode op het landschappelijke opgezette deel dient het gebied vanaf de Aengwirderweg (met de kerk op de hoek) naar de eerste brug (ter ontsluiting van de 2^e fase). Dit gebied wordt het entreegebied van de nieuwbouwwijk. De ontsluitingsweg krijgt daar een kromming zoals ook in de tegenoverliggende Pastoriesingel zit. Hiermee wordt geprobeerd de charme van het gebied rond de kerk ook in dit plan terug te laten komen.

Vlak bij het bestaande dorp hebben de woningen in deze 1^e fase een uitstraling die aansluit bij de Aengwirderweg. De kavels zijn niet al te groot en er is mix met meer onder één kap woningen.

Met de hierna beschreven richtlijnen wordt beoogd de algemene beeldkwaliteitsdoelstellingen hanteerbaar te maken voor de particulier. De op het beeldkwaliteitsplan aanvullende richtlijnen hebben ten doel een goed evenwicht te vinden tussen de individuele expressie van de afzonderlijke woning en een samenhangend, karakteristiek totaalbeeld van de groep woningen als geheel.

De hierna beschreven stedenbouwkundige richtlijnen hebben betrekking op de verkaveling, de situering van de bebouwing op het perceel, de hoofdvorm van de woningen en het kleur- en materiaalgebruik.

De verkaveling

In vervolg op de duidelijke en eenvoudige ruimtelijke opzet zijn in de 1^e fase ook eenvoudige rechthoekige kavels ontstaan. De 9 kavels die nu in de verkoop zijn hebben een breedte die varieert van ca 14 m. breed tot ca 21 m. De diepte van de kavels varieert van ca. 25 m. tot ca 38 m. diep. De oppervlakte per kavel is aangegeven op bijgaande kaart en bij het overzicht van de kavelprijzen.

De samenhang

Het doel is er in algemene zin op gericht om een streek-eigen uitbreiding van het dorp Tjalleberd te maken. Het ruimtelijke beeld is gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van het lint die het dorp kenmerkt. De analyse van de huidige bebouwing langs dit dorpslint is gebruikt bij de beeldkwaliteitseisen voor deze nieuwe bebouwing.

Op enkele strategische plekken, de kavels 1, 2, 3 en 4, mag de bebouwing afwijken van de voorschriften die gelden voor de overige 5 kavels in dit deelgebied. De kavels 1 t/m 4 liggen op markante plekken (entreegebied De Eide) die belangrijk zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Voor deze woningen geldt daarom een hogere beeldkwaliteit.

De situering van de bebouwing op de percelen

De woningen moeten op een behoorlijke afstand uit de voorerf grens geplaatst worden om het totale plan een dorps karakter te geven. De gekozen afstand geeft bovendien de mogelijkheid om de voortuin een behoorlijke groene invulling te geven. De woningen moeten ook op een redelijke afstand van elkaar gebouwd worden om het streekeigen karakter aan dit gebied te geven. Om de variatie in het beeld te versterken mogen er maximaal twee woningen op dezelfde afstand van de voorerfgrens naast elkaar komen te staan. Een uitzondering hierop zijn de kavels 3 en 4. Deze twee moeten ten opzichte van elkaar verspringen. Op de tekening is op alle kavels met bouwvlakken aangegeven wat het uitgangspunt is. In overleg zijn er mogelijkheden om te schuiven.

Onderlinge positie:

Kavels 1 t/m 4

Minimaal 4 en maximaal 6 meter uit de voorerfgrens. Elke woning verspringt ten opzichte van de naastgelegen woning. De verspringing moet minimaal 0.5 meter zijn.

Kavels 5 t/m 9

Minimaal 6 en maximaal 8 meter uit de voorerfgrens. Niet meer dan twee woningen naast elkaar op dezelfde afstand uit de voorerfgrens. Het verschil moet minimaal 0.5 meter zijn.

Voor alle kavels geldt dat de woning minimaal 3 meter uit de zijerfgrens moet blijven.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning op de kavels 5 t/m 9 is één bouwlaag met een kap haaks op de weg gebouwd. De kapvorm mag een (samengestelde) zadeldak of mansardekap zijn.

Op de kavels 1 t/m 4 is de hoofdvorm ook één bouwlaag echter hier zijn ook andere kapvormen toegestaan. Niet toegestaan zijn lessenaarskap of piramidekap.

Kavels 1 t/m 4 één laag met kap.

Kavels 5 t/m 9 enkelvoudige massaopbouw, één laag met kap.

Nokrichting:

Voor alle kavels is de nokrichting haaks op de hoofdweg. Bij de kavels 1 en 2 moet duidelijk zijn dat de straat tussen deze twee kavels niet de hoofdweg is.

Goothoogte:

Voor alle kavels geldt de maximale goothoogte van 4 meter.

Voorgevelbreedte:

Voor alle kavels geldt de maximale gevelbreedte van 8 meter.

Bouwhoogte:

Voor alle kavels geldt de maximale hoogte van 10 meter.

Bebouwingsdiepte:

Voor alle kavels geldt een maximale bebouwingsdiepte van 15 meter.

Kapvorm:

Voor de kavels 1 t/m 4 zijn, met uitzondering van lessenaar of piramidekap, alle gangbare kapvormen toegestaan.

Voor de kavels 5 t/m 9 is de keus uit een (samengestelde) zadelkap of mansardekap.

Dakhelling:

Voor alle dakhellingen geldt een minimale helling van 50 graden. Bij de mansardekap ligt de helling van het steile gedeelte (van dakgoot tot knik) tussen de 52 tot 70 graden.

Voor het gedeelte tussen de knik en de nok geldt een helling tussen de 20 en 45 graden.

Aanzicht

De woningen moeten op de weg georiënteerd zijn en hebben gezamenlijk een uiteenlopende geleding. Op hoeksituaties kennen de woningen een tweezijdige oriëntatie. Om het streekeigen karakter te bereiken is het belangrijk dat elke woning een sterke individuele expressie heeft. De geleding is daarbij uitgesproken vertikaal of juist horizontaal. De entree van de woning zit bij voorkeur in de voorgevel, dit versterkt het streekeigen karakter.

Gerichtheid:

De bebouwing is gericht naar de openbare weg, hoekwoningen (kavels 1 en 2) hebben een tweezijdige oriëntatie.

Expressie:

Individuele expressie staat voorop.

Geleding en compositie:

Wisselend ten opzichte van de andere bebouwing.

Entree:

Verbijzondering van de entree bij de kavels 5 t/m 9, bij voorkeur in de voorgevel.

Hoek voorgevel:

Verbijzondering door bijvoorbeeld een hoekraam of een opgetrokken goot.

Opmaak

De woningen moeten voornamelijk opgetrokken worden uit baksteen en hebben (keramische matte) dakpannen. De kleur van de steen is roodbruin met een midden tot donkere toon. Op de kavels 1 t/m 4 mag er, naast de roodbruine steen, ook een gele steen/pleisterwerk/gekeimde baksteen gebruikt worden. Dit om de details en/of de individuele expressie te kunnen realiseren. De dakpannen zijn voor alle kavels oranje-rood of zwart. Een manier om de individuele expressie te verkrijgen is het toepassen van een zorgvuldige detaillering en een sterke gevelplastic. Hierbij kan gedacht worden aan details in metselwerk, kozijndetails, dakoverstekken en gootlijsten.

Materiaal:

Hoofdzakelijk baksteen en voor de dakbedekking keramische dakpannen.

Kleurtoon metselwerk:

Roodbruin met een midden tot donkere toon. Voor de kavels 1 t/m 4 is een combinatie met "Friese" gele steen, pleisterwerk of een gekeimde baksteen ook een mogelijkheid. Voor alle materialen is de beoordeling aan de hand van bemonstering.

Kleurtoon dak:

Roodoranje of zwart (beoordeling aan de hand van bemonstering).

Detailtering:

Een zorgvuldige detaillering is belangrijk.

Bijgebouwen, uitbouwen, overkappingen

Plaats:

Voor alle kavels geldt: minimaal 3 meter achter naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 meter.

Vorm:

Plat afgedekt of met een kap.

De (nok) richting haaks op de hoofdweg.

Goothoogte maximaal 3 meter.

De bouwhoogte is maximaal 8.50 m.

Materiaal:

Het bouw materiaal is vrij.

Ook de kleur is vrij.

Erfafscheiding

Om de dorpse en landschappelijke sfeer te versterken krijgen de voortuinen een behoorlijke maat. Met deze maat, zeker bij 6 tot 8 meter tussen voorgevel en erfgrans, is het goed mogelijk om bomen in de voortuin te planten. Als extra stimulering om tot groene voortuinen te komen stelt de gemeente drie soorten haagbeplanting beschikbaar. Namelijk: liguster, veldesdoorn en meidoorn. Zodra de particulier zijn voortuin gaat inrichten is deze beplanting op afroep beschikbaar om zelf op zijn voorerfgrans te planten. Voor de kavels 1, 2, 6 en 7 is de gekozen haagbeplanting ook beschikbaar voor de erfgrans die grenst aan het openbare gebied.

IV 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 "de Eide", wordt de gegadigde/aspirant koper verzocht om zijn plan uit te werken in een bebouwingsvoorstel op hoofdlijnen. Vanuit de gemeente wordt deze ontwikkelingsfase inhoudelijk begeleid door de stedenbouwkundige. Op het moment dat de gemeente zich positief uitsprekt over het bebouwingsvoorstel, wordt de reservering 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 (inclusief welstandadvies) sneller en efficiënter kan invullen.

Deze aanpak is reeds gehanteerd bij de ontwikkeling van de particuliere bouwplannen elders in de gemeente. Op basis van deze ervaringen is een procedure vastgesteld, die

aansluit op de opgedane ervaringen en die zowel de aspirant-koper en gemeente de noodzakelijke waarborgen en voordelen biedt.

In het kort komen aanpak en werkwijze op het volgende neer:

- de verkaveling en de daarbij behorende voorschriften zijn zodanig vorm gegeven dat optimale waarborgen zijn gecreëerd voor de gewenste verschijningsvorm van de woningen;
- de uitwerking van de beeldkwaliteitseisen is op papier vastgelegd;
- aspirant-kopers worden in de gelegenheid gesteld een kavel te reserveren en hiervoor een bebouwingsvoorstel op hoofdlijnen te ontwikkelen, zodat de beeldkwaliteit kan worden beoordeeld;
- de stedenbouwkundige toetst het bebouwingsvoorstel; de aspirant-koper kan beoordelen of hij/zij verder gaat met de ontwikkeling van het plan;
- bij een positief oordeel kan de reservering worden omgezet in een definitieve koop van de kavel en kan de koper doorgaan met het ontwikkelen van het bouwplan.

Deze procedure heeft voor de kopers nog een voordeel: de aspirant kopers van individuele kavels hebben volop de gelegenheid om reeds in een vroeg stadium inhoudelijke afstemming te plegen. Als zij daar prijs op stellen, kan deze afstemming leiden tot afspraken over verschijningsvorm, materiaalgebruik en/of keuze van architecten, adviseurs en aannemers. Dit proces van afstemming is nadrukkelijk een mogelijkheid, waarbij de gemeente vanuit haar inhoudelijke verantwoordelijkheid ondersteuning verleent.

Een dergelijke opzet geeft een win-win situatie. Voor de gemeente is het van belang dat een bepaalde beeldkwaliteit tot stand komt. Een "streekeigen" invulling is de nadrukkelijke wens van Plaatselijk Belang en verwoord in de dorpsvisie. Ook (aspirant)kopers hebben baat bij de procedure:

- een hogere homogeniteit tussen de bouwplannen binnen "de Eide" kan leiden tot een waardevermeerdering van de individuele eigendommen;
- een positieve beoordeling van het bebouwingsvoorstel geeft meer zekerheid omtrent de vervolgprocedure en geeft ook in een vroeg stadium inzicht in de gewenste bebouwing van "de burens";
- de aanpak, waarbij eisen worden gesteld aan de individuele kavels, waarborgt voor een individuele kavel ook de kwaliteit van de omliggende omgeving;
- een vroegtijdige afstemming en samenwerking tussen gegadigden zal kunnen leiden tot kostenvermindering (met name ontwikkelingskosten en bezuinigingen door gemeenschappelijk opdrachtgeverschap voor onderdelen) .