

KAVELPRIJZEN, PROCEDURE, BESTEMMINGSPLANTECHNISCHE EISEN EN VASTGESTELDE KWALITEITSEISEN DE FJILDEN OUDE-EN NIEUWEHORNE.

I Algemene schets “De Fjilden Oude-en Nieuwehorne”

Het plangebied De Fjilden ligt aan de rand van het dorp Oude-en Nieuwehorne. Het betreft hier het voormalige sportcomplex van het dorp tussen de wegen Sterrekamp en het Sevenaerpad. Na realisatie van het nieuwe sportcomplex aan de noordzijde van het dorp is het terrein nu beschikbaar voor woningbouw. Aan de oostkant, langs het Sevenaerpad, hebben de toekomstige bewoners uitzicht op het coulissen landschap rond het dorp. De kavels nabij de Sterrekamp liggen “smuk” tussen bestaande woonstraten en een karakteristieke laan met monumentale bomen. De combinatie van bebouwing en bestaand groen zorgt voor een mooi geheel.

II Kavelprijzen

De prijs per m2 is voor de kavels nabij de Sterrekamp vastgesteld op € 179,- inclusief 21% BTW per m2. Voor de kavels langs het Sevenaerpad is dat € 145,- inclusief 21% BTW per m2. In de prijslijst is per individuele kavel aangegeven hoe groot de kavel en wat de prijs voor de betreffende kavel is inclusief BTW maar exclusief kosten koper (notaris en kadasterkosten).

Kavelnr	oppervlakte	kavelprijs incl. 21 % BTW
1	ca. 660 m2	€ 118.140,-
2	ca. 550 m2	- 98.450,-
3	ca. 550 m2	- 98.450,-
4	ca. 550 m2	- 98.450,-
5	ca. 1090 m2	- 158.050,-
6	ca. 945 m2	- 137.025,-
7	ca. 945 m2	- 137.025,-
8	ca. 945 m2	- 137.025,-
9	ca. 900 m2	- 130.500,-
10	ca. 900 m2	- 130.500,-
11	ca. 840 m2	- 121.800,-

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

III Vastgestelde kwaliteitseisen

Planinhoudelijk zijn een aantal specifieke zaken vastgelegd die hier nader worden toegelicht.

Ruimtelijke uitgangspunten

De locatie ligt aan de rand van de dorpen Oude-en Nieuwehorne. Het stedenbouwkundig plan laat een overgang van dorp naar landschap zien. De locatie heeft een mooi volgroeide groenstructuur die het plan al meteen een landschappelijke uitstraling geeft. Zoals in het beeldkwaliteitsplan nader is omschreven krijgt dit woongebied een uitstraling die aansluit bij de rest van het dorp en het omliggende landschap. In het voortraject

heeft het dorp een voorkeur uitgesproken voor een dorpse architectuur die past bij Oude- en Nieuwehorne. Moderne interpretaties zijn welkom maar wel met de basiskenmerken van de streekeigen bebouwing.

Het Wâldhûske (woudhuisje) is een karakteristiek woonhuis in deze omgeving. Deze woning kenmerkt zich veelal door de asymmetrische kap en/of aanbouwen met een lage goot. Dit ter inspiratie bij de ontwikkeling van het bouwplan.

Plaatsing van de woning op de kavel:

- De woningen nabij de Sterrekamp (kavel 1 t/m 4) worden in de aangegeven voorgevelrooilijn geplaatst. De woningen aan het Sevenaerpad (kavel 5 t/m 11) worden binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd.
- De voorgevels van de woningen aan het Sevenaerpad verspringen minimaal 1 meter ten opzichte van elkaar.
- Het is aan te bevelen om de woning minimaal 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens te plaatsen.

Hoofdvorm woning:

- 1 of 2 bouwlagen met een kap.
- De kapvorm is een (variant op het) zadeldak (geen wolfseinden).
- De goothoogte van de woningen nabij de Sterrekamp (kavel 1 t/m 4) is maximaal 6 meter. Bij de woningen aan het Sevenaerpad (kavel 5 t/m 11) is de goothoogte maximaal 5.50 m.
- Dakhelling tussen de 30 en 60 graden.

Aanzicht van de woning:

- De woningen zijn op de weg georiënteerd.
- Om het dorpse karakter te bereiken is een individuele expressie van belang.
- Hoekwoningen kennen een twee-zijdige oriëntatie.

Opmaak van de woning:

- De gevels kennen een gedekte kleurstelling.
- Het materiaalgebruik is vrij (bijv. baksteen, stucwerk, glas, keramiek, hout (of qua uitstraling vergelijkbare producten), riet, staal, etc), waarbij voor gevels en dak afzonderlijk hoofdzakelijk één materiaal wordt toegepast.
- Bij toepassing van dakpannen moet sprake zijn van matte kleur in zwart of oranje-rood.
- De woningen hebben een zorgvuldige detaillering die is afgestemd op de architectuur van de woning.

Bijbehorende bouwwerken:

- De bijbehorende bouwwerken/aanbouwen worden in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen.
- De bijbehorende bouwwerken worden ten minste één 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 van de woning is minimaal nodig om twee auto's achterelkaar op eigen erf te kunnen parkeren. Met name bij de kavels 1 t/m 4.
- Het is raadzaam om de zijgevel van de garage minimaal 1 meter vrij te houden van de zijerfgrens. Wanneer deze zijde grenst aan het openbare gebied dan is deze afstand zelfs minimaal verplicht. Het geeft de mogelijkheid om via die zijde op eigen erf het achtererf te kunnen bereiken.
- Maximale goothoogte bijbehorende bouwwerken is 3.50 m.
- Dakhelling bijbehorende bouwwerken is maximaal 60 graden.

Erfscheiding:

- Ten behoeve van de landelijke uitstraling is het aan te bevelen om bij de erfscheiding vooral te denken aan een heg of een constructie te begroeien met een groenblijvende klimplant.

Parkeren langs de straat:

- De parkeerbehoefte van de bewoners wordt opgevangen op eigen erf.

IV Aandachtspunten voor de kavels 5 t/m 8

Voor het behoud van de fraaie bomenlaan langs het Sevenaerpad is het noodzakelijk dat een nog te verplaatsen rioolleiding onder de bestaande greppel aan de voorzijde van de kavels 5 t/m 8 komt te liggen. Ten behoeve van deze leiding wordt een recht van opstal gevestigd welke het beheer, onderhoud en eigendom regelt.

In mei 2016 is een nieuwe verkaveling voor het Sevenaerpad vastgesteld. Deze verkaveling past binnen de woonbestemming met uitzondering van kavel 6. Deze is gelegen op een voormalige groenverbinding. De bestemming groen moet gewijzigd worden naar een woonbestemming. Een bestemmingsplan is in voorbereiding. Naar verwachting is besluitvorming eind 2016 afgerond. Heeft u belangstelling voor kavel 6, dan informeren wij u graag over de stand van zaken.

V 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 o.a. het bestemmingsplan, wordt de gegadigde/aspirant koper verzocht om zijn plan uit te werken in een bebouwingsvoorstel op hoofdlijnen, ook wel schetsplan genoemd. Vanuit de gemeente wordt deze ontwikkelingsfase inhoudelijk begeleid door de stedenbouwkundige. Op het moment dat de gemeente zich positief uitspreekt over het bebouwingsvoorstel, wordt de reservering van de 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 afhandelen.

Deze aanpak is reeds gehanteerd bij de ontwikkeling van de particuliere bouwplannen elders in de gemeente. Op basis van deze ervaringen is een volgorde van de te nemen stappen 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; een en ander wordt afgestemd met de Welstandscommissie;
- 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. Ook (aspirant)kopers hebben baat bij de procedure:

- een positieve beoordeling van het bebouwingsvoorstel geeft meer zekerheid omtrent de vervolgpprocedure en geeft ook in een vroeg stadium inzicht in de gewenste bebouwing van "de burenen";
- 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) .