KAVELPRIJZEN, PROCEDURE, BESTEMMINGSPLANTECHNISCHE EISEN EN VASTGESTELDE KWALITEITSEISEN JUBBEGA SCHOOLWEG/EKKE DIJKSTRAWEG.

I Algemene schets "Jubbega Schoolweg/Ekke Dijkstraweg"

Het plangebied Jubbega Schoolweg ligt aan de noordrand van het dorp Jubbega. Nabij de ontsluiting van het dorp in noordelijke richting. Het is het terrein waar voorheen de basisschool "De Feart" was gehuisvest. Na nieuwbouw van de school elders in het dorp is na de sloop het terrein nu beschikbaar voor woningbouw. Aan de noordkant, langs de Schoolweg, hebben de toekomstige bewoners uitzicht op het open landschap tussen Jubbega en Lippenhuizen. De kavels aan de oostkant, aan de Ekke Dijkstraweg, liggen aan een jubbegaster woonstraat. Alle achtertuinen zijn gunstig op het zuid/west gericht.

Het gehele plangebied is ongeveer 4.800 m2 groot. De oppervlakte van de beschikbare 8 kavels varieert tussen de ca. 485 m2. en de ca. 790 m2.

II Kavelprijzen

De prijs per m2 is voor deze kavels vastgesteld op € 164,56 inclusief 21 % BTW per m2. In de prijslijst is per individuele kavel aangegeven hoe groot de kavel en wat de exacte prijs voor de betreffende kavel is incl 21% BTW maar exclusief kosten koper.

Kavelnr	oppervlakte	kavelprijs Incl. 21 % BTW
1	570 m2	€ 93.799,-
2	481 m2	- 79.154,-
3	523 m2	- 86.065,-
4	548 m2	- 90.179,-
5	540 m2	- 88.862,-
6	630 m2	- 103.673,-
7	737 m2	- 121.281,-
8	796 m2	- 130.990,-

III Vastgestelde kwaliteitseisen

De gemeente stelt eisen aan de kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte. De ambities zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan. De gemeente Heerenveen tracht deze beeldkwaliteit en onderlinge samenhang middels heldere uitgangspunten en 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 gebasseerd op de lijnen van het bestaande landschap. De lijnen in dit gebied zijn ontstaan door de vervening en daarmee samenhangend de gegraven wijken en de 2e Compagnonsvaart. Lange tijd heeft Jubbega zich volgens dit rechtlijnige patroon ontwikkeld. Het bebouwinglint langs de Compagnonsvaart is de belangrijkste lijn in Jubbega. Vervolgens verdelen de wijken Jubbega in noord/zuid compartimenten.

Het bebouwingspatroon bestaat uit gesloten of halfgesloten bouwblokken c.q. buurten. De bouwblokken worden gevormd door vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

De locatie Jubbega Schoolweg ligt aan de noordrand van het dorp in de lijn van de Singel en de Schoolweg. Uitgangspunt is het afmaken van het bouwblok waar voorheen de school deel van uitmaakte. Daarbij is uitgegaan van vrijstaande woningen passend bij de omgeving. Er wordt zoveel mogelijk in de bestaande rooilijn gebouwd. De bestaande bomen langs de Schoolweg en de Ekke Dijkstraweg worden opgenomen in de voortuinen van de nieuw te bouwen woningen.

In de omgeving van de locatie hebben de meeste woningen een robuuste en sobere vormgeving. De massaopbouw is enkelvoudig (1 massa), bijna blokvorm, aanbouwen zijn niet aanwezig dan wel zeer ondergeschikt. De massa bestaat uit 1 of 1,5 laag met een met zadeldak evenwijdig of loodrecht op de weg. Het dakoverstek is klein. De dakhelling ligt doorgaans tussen de 30 en 60 graden. Het uiterlijk is robuust, de gevel heeft nagenoeg geen toevoegingen (geen balkon e.d. en geen dakkapel), gevelopeningen zijn functioneel. De woningen zijn opgetrokken in metselwerk en afgedekt met een pan.

De nieuw te bouwen woningen moeten zich voegen in deze omgeving. De woningen moeten qua vormgeving/architectuur aansluiten bij de bestaande woningen in de omgeving. Het beoogde bebouwingsbeeld van de locatie Schoolweg kan worden getypeerd als eenheid met verscheidenheid op de hoeken.

Eenheid wordt bereikt door een bij alle woningen toe te passen hoofdvolume met de kap loodrecht op de Schoolweg/Ekke Dijkstraweg.
Verscheidenheid wordt bereikt door toevoeging op de beide hoeken en aan de gevels van die woningen.

Met de hierna beschreven richtlijnen wordt beoogd de algemene beeldkwaliteits-doelstellingen 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

De 8 kavels die nu in de verkoop zijn hebben een breedte die varieert van ca 13 m. breed tot ca 17.50 m. De diepte van de kavels varieert van ca. 33 m. tot ca 56 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 deze invulling passend bij het dorp Jubbega te maken. Het ruimtelijke beeld is gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwingsstructuur die het dorp kenmerkt. De analyse van de huidige bebouwing langs de Singel en de Schoolstraat is gebruikt bij de beeldkwaliteitseisen voor deze nieuwe bebouwing.

Op enkele strategische plekken, de hoekkavels 1 en 6, mag de bebouwing afwijken van de voorschriften die gelden voor de overige 6 kavels in dit gebied. De kavels 1 en 6, en dan vooral kavel 1 op westelijke hoek, liggen op strategische plekken die belangrijk zijn

voor de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het dorp. Voor deze woningen geldt daarom een iets hogere beeldkwaliteit.

De situering van de bebouwing op de percelen

De woningen moeten op een behoorlijke afstand uit de voorerfgrens geplaatst worden om het totale plan een dorps karakter te geven. De gekozen afstand tot de weg 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 ook om het dorpse karakter in dit gebied te versterken.
Om de voorgevelrooilijn van de woningen aan te laten sluiten bij de rooilijnen van de naastgelegen woningen, Schoolweg 14 aan de ene en Schoolweg 18 aan de andere zijde maar ook Ekke Dijkstraweg 2, is voor de kavels een getrapte voorgevelrooilijn vastgesteld.
Op de tekening is op alle kavels met bouwvlakken aangegeven wat het uitgangspunt is.
De afstand van de voorgevel tot de voorerfgrens is per kavel:
Kavel 1: 8 meter/ kavel 2: 8 meter/ kavel 3: 6.50 meter/ kavel 4: 6 meter/ kavel 5: 6.50 meter/ kavel 6: 6 meter/ kavel 7: 5 meter en kavel 8: 6 meter.

Voor alle kavels geldt dat de woning minimaal 2 meter uit de zijerfgrens moet blijven en dat het hoofdgebouw binnen de, op de kaart aangegeven, bouwvlakken moet worden gerealiseerd.

Hoofdvorm

De hoofdvorm van de woning op de kavels is 1 of 1,5 bouwlaag met een kap.

Nokrichting:
Voor alle kavels is de nokrichting haaks op de weg.

Goothoogte:
Voor alle kavels geldt de maximale goothoogte van 5 meter.

Voorgevelbreedte:
De maximale breedte van de voorgevel hangt af van de specifieke kavel in samenhang met de minimale afstand (2 meter) tot de zijerfgrens of anders het op de kavel aangegeven bouwvlak.

Bouwhoogte:
Voor alle kavels geldt de maximale (nok) hoogte van 10 meter.

Bebouwingsdiepte:
Voor alle kavels geldt een maximale bebouwingsdiepte van 15 meter.

Kapvorm:
Voor de kavels zijn, met uitzondering van lessenaar of piramidekap, alle gangbare kapvormen toegestaan.

Dakhelling:
Voor alle dakhellingen geldt een minimale helling van 30 graden en een maximale helling van 60 graden.

Aanzicht

De woningen moeten op de openbare weg georiënteerd zijn en hebben een robuust aanzicht. Op de hoeksituaties kennen de woningen (kavels 1 en 6) een tweezijdige oriëntatie.

Expressie:
Het bouwvolume kent weinig tot geen toevoegingen (sober, robuust, geen balkon o.i.d.). Is er noodzaak/wens tot een dakkapel dan één duidelijke in plaats van meerdere kleine dakkapellen. De gevelopeningen zijn functioneel. Een eventueel dakoverstek is relatief klein.

Opmaak

De woningen moeten opgetrokken worden uit baksteen en de kap wordt afgedekt met keramische (matte) dakpannen.

Materiaal:
Hoofdzakelijk baksteen en voor de dakbedekking keramische dakpannen.

Kleurtoon metselwerk:
De kleur van het metselwerk is rood. Een referentiebaksteen voor de kleur is bij de gemeente. Voor alle materialen is de beoordeling aan de hand van bemonstering.

Kleurtoon dak:
Rood of zwart (beoordeling aan de hand van bemonstering).

Bijgebouwen, uitbouwen, overkappingen

Plaats:
Voor alle kavels geldt: minimaal 1 meter achter naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw.

Vorm:
Plat afgedekt of met een kap (max. 60 graden).
Goothoogte maximaal 3.50 meter.
Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de woning (hoofdgebouw).

Voortuinen

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 erfgrens, is het goed mogelijk om de bestaande bomen te laten staan.

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 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 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 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:
- 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 vervolgprocedure en geeft ook in een vroeg stadium inzicht in de gewenste bebouwing van “de buren”;
- 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) .