

KAVELPRIJZEN, PROCEDURE, BESTEMMINGSPLANTECHNISCHE EISEN EN VASTGESTELDE KWALITEITSEISEN DE WATERVELDEN

Algemeen “De Watervelden”

“De Watervelden” 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 "De Watervelden" is gelegen in de 2^e fase van Skoatterwâld en zal uiteindelijk aan ongeveer 55 vrijstaande particuliere woningen plaats bieden. Het betreffende deelgebied is gelegen langs het z.g.n. oostelijke parkbos. Dit parkbos ligt op de grens van de 2^e en 3^e fase van SKW en heeft zijn oorsprong aan de zuidkant van SKW in het landgoed “Heerenwoud”. Aan de noordkant sluit het park uiteindelijk aan op Het Meer. Het deelgebied “de Watervelden” wordt door de wijkontsluitingsweg, de Domela Nieuwenhuisweg en de aanleg van acht woonstraatjes, allen Nienke van Hichtumweg, in kleinere woongebieden opgesplitst. Op bijgaande kaart zijn vijf “velden” met een letter aangegeven. In de gebieden met de letters B, D en F zijn op dit moment kavels beschikbaar.

Kavelprijzen

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 is en wat de exacte prijs voor dat betreffende kavel in Euro's is incl 21 % BTW maar exclusief kosten koper.

	Kavelnr.	Oppervl.	Prijs per m2 Incl BTW	Totaal prijs incl 21 % BTW
Waterveld B:	10	833	€ 195,20	€ 162.602,-
	11	826	- 195,20	- 161.235,-
Waterveld D	23	840 m2	- 203,20	- 170.688,-
Waterveld F	6	590	- 199,20	- 117.528,-

Vastgestelde kwaliteitseisen

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

Vanuit het bestemmingsplan zijn de volgende essentiële uitgangspunten voor de Watervelden opgenomen:

- de bebouwingshoogte: voor alle kavels geldt een maximale hoogte van 10 meter met een vrijstellingsmogelijkheid tot 12 meter.

De welstandscriteria voor de 2^e fase van Skoatterwâld geeft voor “De Watervelden” de volgende richtlijnen:

- een ongedwongen, niet geordende vrije verkaveling en een veelheid van richtingen waardoor de individualiteit van de woningen wordt benadrukt;
- de woningen dienen echter altijd georiënteerd te zijn op de openbare weg. Met andere woorden de het front van de woningen is gericht naar de woonstraatjes en de entree is van deze zijde zichtbaar;

- groepering van woningen tot herkenbare, evenwichtige eenheden (composities) bijvoorbeeld door middel van materiaalkeuze, kleur en detaillering;
- hoofdgebouwen en bijgebouwen zoveel mogelijk combineren tot één bouwmassa, dit om de openheid in het totale gebied te bewaren;

Voorts geven de welstandscriteria met betrekking tot erfafscheidingen de volgende aanbevelingen:

- hagen langs de woonstraatjes en de singels;
- binnen het woongebied aanbrengen van reliëf zoals ook het geval is in de aansluitende park van de oostelijke Buitenplaats. In het uitgewerkte verkavelingsplan voor de Watervelden is dit uitgangspunt op enkel locaties vertaald door de aanleg van een aarden wal (of talud). Deze aarden wal is aan de voet 4 m breed en op erf scheiding 1,3 m hoog. Voor de kavels waarbij één zijde grenst aan het water wordt een zachte c.q. glooiende oever voorgesteld. Een terras aan het water in de vorm van een vlonder is toegestaan mits het geheel (inclusief uitstekende delen) binnen de eigendomsgrenzen van het perceel blijft.

Als nadere concretisering van de hoofdlijnen van het bestemmingsplan en de welstandscriteria zijn de volgende aanvullende richtlijnen opgesteld:

De verkaveling

De gewenste “vrije” verkaveling en de ongedwongen situering van de bebouwing wordt in het verkavelingsplan ondersteund door de vorming van niet-rechthoekige percelen. Bij elk perceel is één zijde aangewezen als te kiezen hoofdrichting voor de bebouwing. Op de verkavelingstekening is dit met pijltjes aangegeven.

De situering van de bebouwing op de percelen

Ten aanzien van de situering van de woning op het perceel geldt als voorwaarde in de velden **B**, **D** en **E** een minimale afstand van **4 m** tot elke perceelsgrens. De onderlinge afstand tussen de woningen bedraagt dus naar alle zijden altijd minimaal 8 meter. In de velden **F** en **G** geldt als voorwaarde een minimale afstand van **2 m** tot de zij- en achterperceelsgrens. De onderlinge afstand tussen de woningen bedraagt hier altijd minimaal **4 m**. Van de aldus bepaalde “bebouwingszone” mag, afhankelijk van de situering en de kavelgrootte, maximaal een oppervlakte van 140m², 160 m² of 180 m² bebouwd worden (hoofdgebouw en bijgebouw tezamen).

- Voor de kavels **10, 11 (beide veld B)** en de kavels in de velden **F** is de maximaal te bebouwen **opp. 160 m²**.
- Voor de kavel **23 (veld D)** is de maximaal te bebouwen opp. **180 m²**

Eén en ander uiteraard exclusief vergunningsvrije bouwwerken. Deze verdeling van kavels met hogere en lagere bebouwingsdichtheid over het terrein is er ook op gericht om in het binnengebied van de Watervelden de openheid zoveel mogelijk te waarborgen. De gewenste “vrije” verkaveling zal ontstaan door de combinatie van de diversiteit in vorm en lengte/breedte verhouding van de percelen en de schuifmogelijkheid van de bebouwing binnen de bebouwingszone op het perceel.

Tevens biedt de bebouwingszone ruimte voor de vorming van niet-rechthoekige of gelede plattegronden. De onderlinge positionering van de bebouwingszones maakt het mogelijk de woningen naar alle kanten een gezicht te geven. Per Waterveld kan de optimale onderlinge positionering van de woningen in overleg worden bepaald.

De erfscheidingen

Als onderdeel van het bouwrijp maken zijn op diverse plaatsen wallen aangebracht (hoogte ca 1.30 meter, breedte aan de voet 4 meter). De wallen mogen worden geïntegreerd in de tuininrichting mits de hoogte ter plaatse van de perceelsgrens in stand wordt gehouden.

De welstandscriteria: kleur- en materiaalgebruik

De verschillen in bebouwingsrichting en onderlinge positionering van de woningen leiden bij elk Waterveld tot een gevarieerd totaalbeeld waarbij het individuele karakter van elke woning tot z'n recht kan komen.

Voor de Watervelden zijn de thema's als volgt bepaald:

	Materiaalkeuze/stijl	Kleur
Waterveld B	Hout	Kleurrijk (geen 'naturel')
Waterveld D	Niet traditionele materialen (Free-style)	Grijs/wit/zwart plus heldere kleuren plus 'metaal'
Waterveld F	Pleisterwerk	Kleurrijk, gedekt
	Hout	Kleurrijk (geen 'naturel') gedekt
	Niet traditionele materialen (Free-style)	Grijs/zwart plus heldere kleuren (gedekt) plus 'metaal'
	Metselwerk	Paars/donkerrood/rood plus accenten

Voor alle woningen in de velden B, D en E geldt dat voor het afdekken van de kappen een keramische pan moet worden toegepast. In de velden F en G is naast de keramische pan ook een rietgedekte (geen kunst riet) kap toegestaan.

Doelstelling, ambitie en werkwijze gemeente

De ongedwongen landschappelijke verkaveling van "De Watervelden", de individualiteit en oorspronkelijkheid zijn de kenmerken van de hier te bouwen woningen. Per Waterveld wordt een compositie van woningen samengesteld, waarbij situering, vormgeving, materiaalkeuze en kleur in samenhang worden beschouwd.

Die beeldkwaliteit is in hoofdlijnen vastgelegd in Structuurplan en het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan voor de 2^e fase Skoatterwâld. In het bestemmingsplan Skoatterwâld 2^e en 3^e fase zijn de eisen t.a.v. situering, afmetingen, bebouwingsoppervlak e.d. vastgelegd. In het kader van de kaveluitgifte zijn de beeldkwaliteitseisen evenwel verder uitgewerkt. Bovendien is het van belang dat er op het vlak van de beeldkwaliteit voldoende samenhang ontstaat tussen de individuele plannen. De helderheid van de aanpak en gekozen werkwijze dienen dit te ondersteunen.

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 Waterveld, wordt de gegadigde/aspirant koper verzocht om zijn plan uit te werken in een bebouwingsvoorstel op hoofdlijnen. Vanuit de gemeente wordt deze ontwikkelingsfase per Waterveld inhoudelijk begeleid en beoordeeld door de supervisor (stedenbouwkundige van de gemeente). 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 “De Watervelden” 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;
- een vroegtijdige afstemming en samenwerking tussen gegadigden zal kunnen leiden tot kostenvermindering (met name ontwikkelingskosten en bezuinigingen door gemeenschappelijk opdrachtgeverschap voor onderdelen).

Procedure

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

- na indiening 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;
- indien het bebouwingsvoorstel positief wordt beoordeeld, kan binnen deze kaders verder gewerkt worden aan de uitwerking van het plan en wordt een koopovereenkomst gesloten;
- indien een bebouwingsvoorstel negatief wordt beoordeeld (gemotiveerd) krijgt gegadigde de kans geboden om een nieuw plan in te dienen. Dit kan maximaal twee maal plaatsvinden. Indien dit nog steeds niet leidt tot succes dan wordt er een punt achter gezet.
- op basis van het positief oordeel van de gemeente dient de gegadigde het voorlopig goedgekeurde bebouwingsvoorstel uit te werken tot een volledige bouwaanvraag.;
- door de gemeente zal de ingediende bouwaanvraag op de reguliere wijze worden behandeld;
- na het verlenen van de bouwvergunning (inclusief bijbehorende planologische procedures) door de gemeente kan overgegaan worden tot de start van de bouw;