KAVELPRIJZEN, PROCEDURE, BESTEMMINGSPLANTECHNISCHE EISEN EN VASTGESTELDE KWALITEITSEISEN HEIDEMEER HEERENVEEN.

I Algemene schets "Heidemeer Heerenveen"

Het plangebied is gelegen aan het Heidemeer te Heerenveen. Na voltooiing van de woonwijk rond de 9 holes golfbaan en nabij het recreatiemeer is besloten dat in een groenzone langs het Heidemeer ruimte is voor de aanleg van drie grote kavels. Inmiddels is het bestemmingsplan daartoe aangepast en is het terrein beschikbaar voor woningbouw. Er is ruimte voor drie woningen. De oppervlakte van de 3 kavels varieert tussen de ca. 1.860 m2. en de ca. 2.170 m2. De te verkopen oppervlakte is inclusief de waterpartij aan de achterzijde.

De kavels zullen bouwrijp gemaakt worden zodra de potentiële koper een door de gemeente Heerenveen goedgekeurd bouwplan tot zijn beschikking heeft.

In het woongebied hebben alle woningen de voortuin (vanaf de voorgevel tot de straat) open ingericht. Deze open voortuinen zijn van belang voor het aanzicht in deze wijk. Bij de verkoop zal een erfdienstbaarheid gevestigd worden die deze open voortuin regelt en vastlegt.

II Kavelprijzen

De prijs is per kavel (incl water) vastgesteld. In de prijslijst is per individuele kavel aangegeven hoe groot de kavel en wat de prijs voor de betreffende kavel in Euro's is inclusief 21 % BTW maar exclusief kosten koper (notaris en kadasterkosten).

Kavelnr	oppervlakte	kavelprijs Incl. 21 % BTW
1	ca. 1.940 m2	€ 269.951,-
2	ca. 1.860 m2	- 260.150,-
3	ca. 2.170 m2	- 297.660,-

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

III Vastgestelde kwaliteitseisen

De gemeente stelt eisen aan de kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte. De ambities zijn verwoord in de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden. De gemeente Heerenveen tracht deze voorwaarden en onderlinge samenhang middels heldere uitgangspunten en overleg te realiseren. Planinhoudelijk is een aantal specifieke zaken vastgelegd voor dit deelplan, die in dit hoofdstuk kort worden toegelicht.

Ruimtelijke uitgangspunten

De drie kavels liggen niet alleen aan de rand van het woongebied maar ook aan de centrale woonstraat in deze wijk. Deze wijk kent een open bebouwingsstructuur waarin deze grote kavels, met grote ruimtes tussen de woningen, prima passen. Er is vrijheid in

de architectonische vormgeving en in materiaalgebruik. De woningen moeten worden uitgevoerd in het type "landhuis" waarbij de kap een belangrijk onderdeel in het geheel vormt.

Planuitgangspunten

De drie kavels hebben een royale maat, die zelfs nog wat groter is dan de kavelgrootte in de nabije omgeving.

De te bouwen woningen zijn georiënteerd op de straat Heidemeer. De kavels hebben een breedte van ca 47 m tot 54 m en een diepte van ca 33 m. tot 36 m. De oppervlakte per kavel is aangegeven bij het overzicht van de kavelprijzen.

Plaatsing van de woning op de kavel:
- De woning (hoofdgebouw) wordt binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd.
- De kaprichting van de woning is haaks op de woonstraat Heidemeer.
- Bijgebouwen moeten nabij of een geheel vormen met het hoofdgebouw.

Hoofdvorm woning:
- Eén bouwlagen met een kap (goothoogte maximaal 4.5 meter).
- De kapvorm is een belangrijk onderdeel bij deze woningen. Met name moet worden gedacht aan zadeldak.
- Dakhelling tussen de 30 en 60 graden.
- De bouwhoogte is maximaal 8 meter.

Aanzicht van de woning:
- De woningen zijn op de weg georiënteerd.
- de geleding en compositie van de panden is wisselend, waarbij de individuele expressie per pand voorop staat

Opmaak van de woning:
- gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig
- De woningen hebben een zorgvuldige detaillering die is afgestemd op de architectuur van de woning.

Erf afscheiding:
- Voor van 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:
- De parkeerbehoefte van de bewoners wordt opgevangen op eigen erf.

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.

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 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 uitwerken 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.