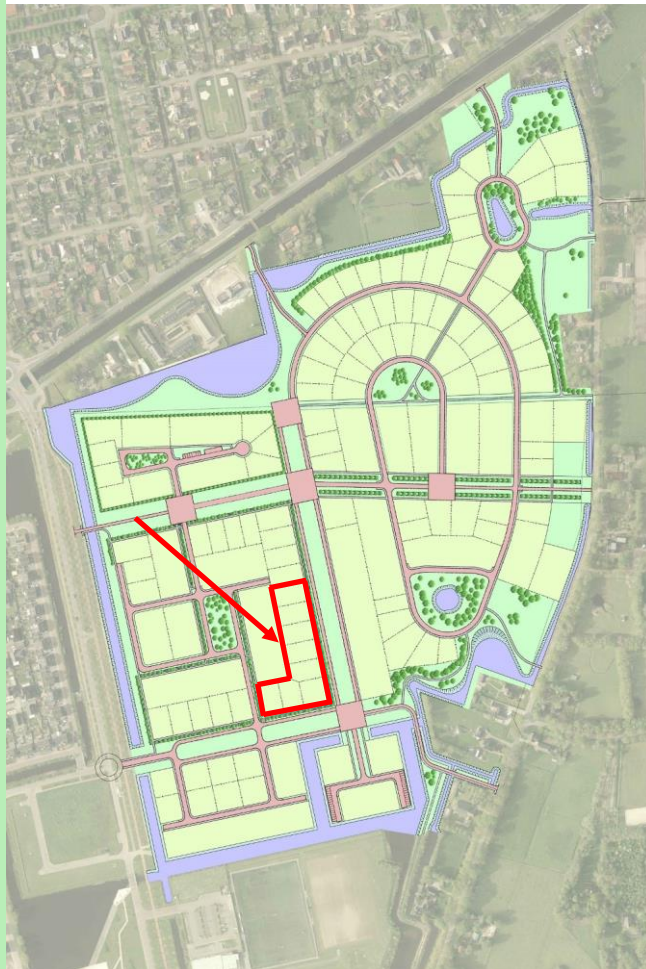


Oostindie



Kavelpaspoort De Houtwallen

Kavels H 13 t/m H 20

Oostindie - De Hoven

Kavelpaspoort De Houtwallen

De Hoven; het stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp van De Hoven vloeit voort uit de denkrichting het plan te verweven met de linten, verbindingen te leggen met het landgoed Terheijl en Drentse landschapselementen te gebruiken. Zo bepalen houtwallen en brinken de woonsfeer in het meest westelijk deel. Vennen en plasdrasgebieden met een natuurlijke overgangsrichting de linten bepalen de sfeer in het oostelijk deel.

De hoofdstructuur van het plan bestaat uit rechthoekige schakelpunten, bestraat met kinderkopjes en onderling verbonden door brede groene assen.



De Havezathe, op de kop van de noord-zuid zichtas richting de Waterborgh, in de wijk Wolfeschans, ondersteunt als Drentse pendant daarvan de identiteit van het deelgebied.

Grote kavels en ruime maten van voortuinen versterken het beeld van de ruimte en het groen.



Kavel H 13-H 20

oppervlakte variërend van 791 m² tot en met 897 m²

De kavels zijn bestemd voor 1 woning per kavel

Kavelprijzen

De kavelprijs is opgebouwd uit verschillende onderdelen. Allereerst geldt voor elke kavel een vaste basisprijs voor een standaardoppervlak. Boven het standaardoppervlak geldt een lagere m² prijs welke wordt beïnvloed door het gebruik. Het deel van de kavel dat de bestemming 'Tuin' heeft kent de laagste prijs. De reden hiervoor is dat dit deel volgens het bestemmingsplan niet bebouwd mag worden. Tenslotte is ook de ligging van belang. Liggingsfactoren zijn onder andere de plek in het plangebied, bezonning, uitzicht en privacy.

Bijkomende kosten

Bij veel nieuwbouwplannen in de gemeente Westerkwartier gelden voor bouwkavels vrij op naam (v.o.n.) prijzen. Dat betekent dat kosten van de gemeente die betrekking hebben op de kavel bij de prijs inbegrepen zijn. Voor u betekent dit geen notaris en kadastrale kosten, geen extra kosten voor aansluiting riolering en geen kosten voor hetaansluiten van de inrit op de openbare weg. Voor de financiering van uw woning moet u, naast de ontwerp- en bouwkosten van de woning wel rekening houden met hypotheekkosten, legeskosten en de kosten van de aansluiting van nutsvoorzieningen (elektra, water en kabel).

Erfpacht

Naast de koop van de kavel is het ook mogelijk de kavel in erfpacht te nemen. Voor de mogelijkheden hiervoor verwijzen wij u naar de website www.leek-oostindie.nl.

Bouwvoorschriften

De woningen moeten voldoen aan het bestemmingsplan Oostindie - De Hoven, Beeldkwaliteitplan De Hoven en het Bouwbesluit. De goot-, nokhoogte en dakhelling staan op de kaart op de volgende pagina. De woning mag in- of achter de rooilijn worden gebouwd. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 meter.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd en de gezamenlijke oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 70 m². De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3 meter en 5,5 meter.

Er mag geen drainage aangesloten worden op het rioolstelsel.

Voor de hoogte van de huisaansluiting van de riolering, kunt u contact opnemen met Team Wegen, Verkeer en Vervoer van de gemeente Westerkwartier.

De bestemming 'Tuin'

Een kenmerk van het plangebied De Hoven in Oostindie is het ruime straatprofiel. Langs de hoofdstructuren wordt dat gevormd door brede groenstroken. In de woonstraten wordt het brede straatprofiel bepaald door de ruime maat tussen de woning en de weg. Die maat bedraagt in veel gevallen 10 meter en versterkt hiermee de dorps ruimtelijke kwaliteit. Om die ruimtelijke kwaliteit te behouden is in De Hoven de bestemming 'Tuin' geïntroduceerd tussen de straat en de te bouwen woning. Op de strook met de bestemming 'Tuin' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van een transparante aan- en uitbouw van de woning.

Kavelkaart



Plangebied	
	Oostindie - De Hoven (2016)
Enkelbestemmingen	
	Groen
	Maatschappelijk
	Tuin
	Verkeer
	Verkeer - Verblijf
	Water
	Wonen - 8
	Wonen - 10
	Wonen - 11

Gebiedsaanduidingen	
	wetgevingzone - afwijkingsgebied
Bouwvlakken	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	vrijstaand
Maatvoeringen	
	maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
	minimum dakhelling (graden)
Figuren	
	gevellijn

Beeldkwaliteit De Hoven, deelgebied De Houtwallen

De woningen moeten voldoen aan het bestemmingsplan Oostindie - De Hoven, Beeldkwaliteitplan De Hoven en het Bouwbesluit. Zie: <http://www.leek-oostindie.nl>. In dit kavelpaspoort is een globale omschrijving opgenomen.

Houtwallen bepalen het karakter van het gebied. Het half transparante karakter van het gebied maakt het mogelijk de keuze in vormen en kleuren te vergroten. Woningen worden gebouwd in één of twee lagen met kap. Met uitzondering van een plat dak en een enkelvoudig lessenaarsdak zijn alle kapvormen toegestaan. Ook de nokrichting is vrij. De gevels bestaan uit metselwerk in een roodbruine of roodgenuanceerde kleur of blank of antraciet geverfd hout. In een aantal situaties is het mogelijk een witte woning te bouwen. Vooroverleg hierover is belangrijk!

De daken worden bedekt met donkere pannen, leien of riet. Een eventueel ander materiaal is mogelijk, in samenhang met de gekozen architectuur. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw. Er wordt geen garage geplaatst langs een gevel die gericht is op het openbare gebied (hoekperceel).

Inritten

Bij inritten verzorgt de gemeente de aansluiting op de openbare weg. De aansluiting en de doorgang door de houtwal heeft een maximale breedte van vier meter. De minimale maat tussen twee afzonderlijke inritten bedraagt tien meter.

Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

Langzamerhand gaan we richting een toekomst waarin we geen fossiele brandstoffen meer gebruiken en gebouwen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Met de bouw van uw woning kunt u daarop inspelen door water- en energiebesparingsmaatregelen en het gebruik van duurzame materialen die lang meegaan en op een milieuvriendelijke wijze zijn geproduceerd. Duurzaamheid begint bij het ontwerp. De woning moet bij voorkeur zongericht gepositioneerd zijn. Zo zijn er duurzame vormen van verwarmen door middel van een warmtepomp, al dan niet in combinatie met zonnepanelen, gebruik van regenwater voor het toilet en duurzame alternatieven voor tropisch hardhout. Meer informatie over duurzaam bouwen kunt u vinden op: <https://www.duurzaamthuis.nl/verbouwen>.

Duurzaam tuinieren

Een duurzame tuin is een milieuvriendelijke tuin waar voor de aanleg en beheer wordt gekozen voor duurzame en verantwoorde materialen. Duurzame materialen hebben niet alleen een lange levensduur maar belasten ook zo min mogelijk het milieu vanwege het maken of het transporteren daarvan. Duurzaam tuinieren betekent onder meer zo min mogelijk verharding, verhardingen kiezen van gebakken materiaal, gebruik maken van natuurlijke erfafscheidingen (bv. beukenhaag), kiezen voor inheemse bomen- en plantensoorten en zo veel als mogelijk zelf composteren. Energiezuinige (led) verlichting en opvang van regenwater in regentonnen zijn ook duurzame keuzes. Meer informatie over duurzaam tuinieren kunt u vinden op:

- <http://www.tuinker.nl/alles-over-tuinieren>
- <http://www.duurzaamthuis.nl/duurzaam-wonen/tuin>

Referentiebeelden De Houtwallen

