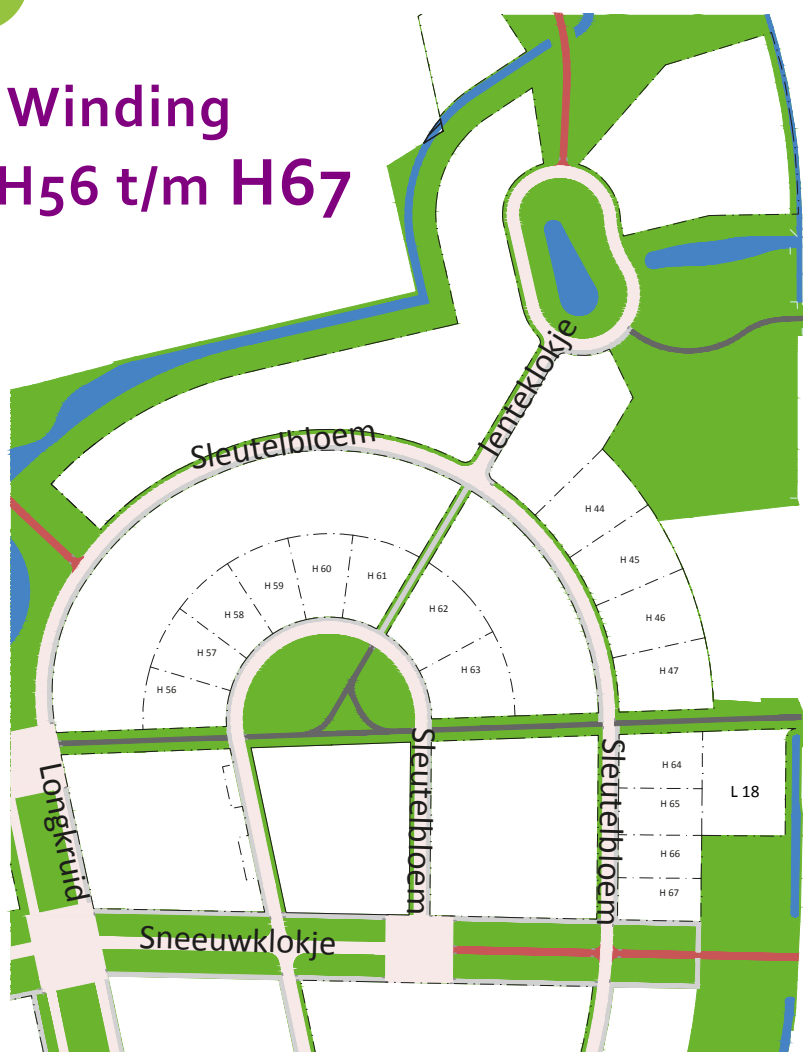


DE HOVEN

FASE 2C

Kavelpaspoort de Winding
Kavel H44 t/m H47 en H56 t/m H67



Een stukje Drenthe in Groningen

WONEN OP EEN BRINK

• WONEN AAN EEN HEIDEVELD •

WONEN ROND EEN VEN

WONENINLEEK.NL

De Hoofdstructuur

De Hoven; het stedenbouwkundig ontwerp

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

De hoofdstructuur van het plan bestaat uit rechthoekige schakelpunten onderling verbonden door brede groene assen.



De Havezathe, op de kop van de noord-zuid zicht-as 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.



**Bouwkavel H 44 t/m H 47: opp variërend van 1208 m² t/m 1212 m²
prijs variërend van €180.000,00 tot €187.200,00**

**Bouwkavel H 56 t/m H 67: opp variërend van 716 m² t/m 1220 m²
prijs variërend van €137.700,00 tot €187.300,00**

Bouwkavel L 18: opp 1788 m² prijs € 210.600,00

Alle prijzen zijn inclusief btw en v.o.n. (vrij op naam)
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. Liggingfactoren zijn onder andere de plek in het plangebied, bezonning, uitzicht en privacy.

Bijkomende kosten

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 het aansluiten 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.woneninleek.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 bestemmingsplankaart op de volgende pagina. De woning moet in de gevelrooilijn 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.

Kavel L 18 is gelegen in de Rand. Voor deze kavel gelden andere bestemmingsplanvoorschriften. zie www.ruimtelijkeplannen.nl

Riolering

De drainage mag aangesloten worden op het regenwater rioolstelsel. Wanneer de kavel grenst aan oppervlaktewater, dan dient het regenwater hierop te worden aangesloten. Voor de hoogte van de huisaansluiting van de riolering, kunt u contact opnemen met het Team Wegen, Verkeer en Vervoer van de gemeente Westerkwartier.

Voor kavel L 18 geldt de voorwaarde dat de afwatering naar het oppervlaktewater moet geschieden. Voor deze kavel geldt ook dat er een kabel-leidingstrook aanwezig is op de kavel.

Uitzonderingen voor kavel H 47, H 56, H 63 , H 64, en kavel L 18

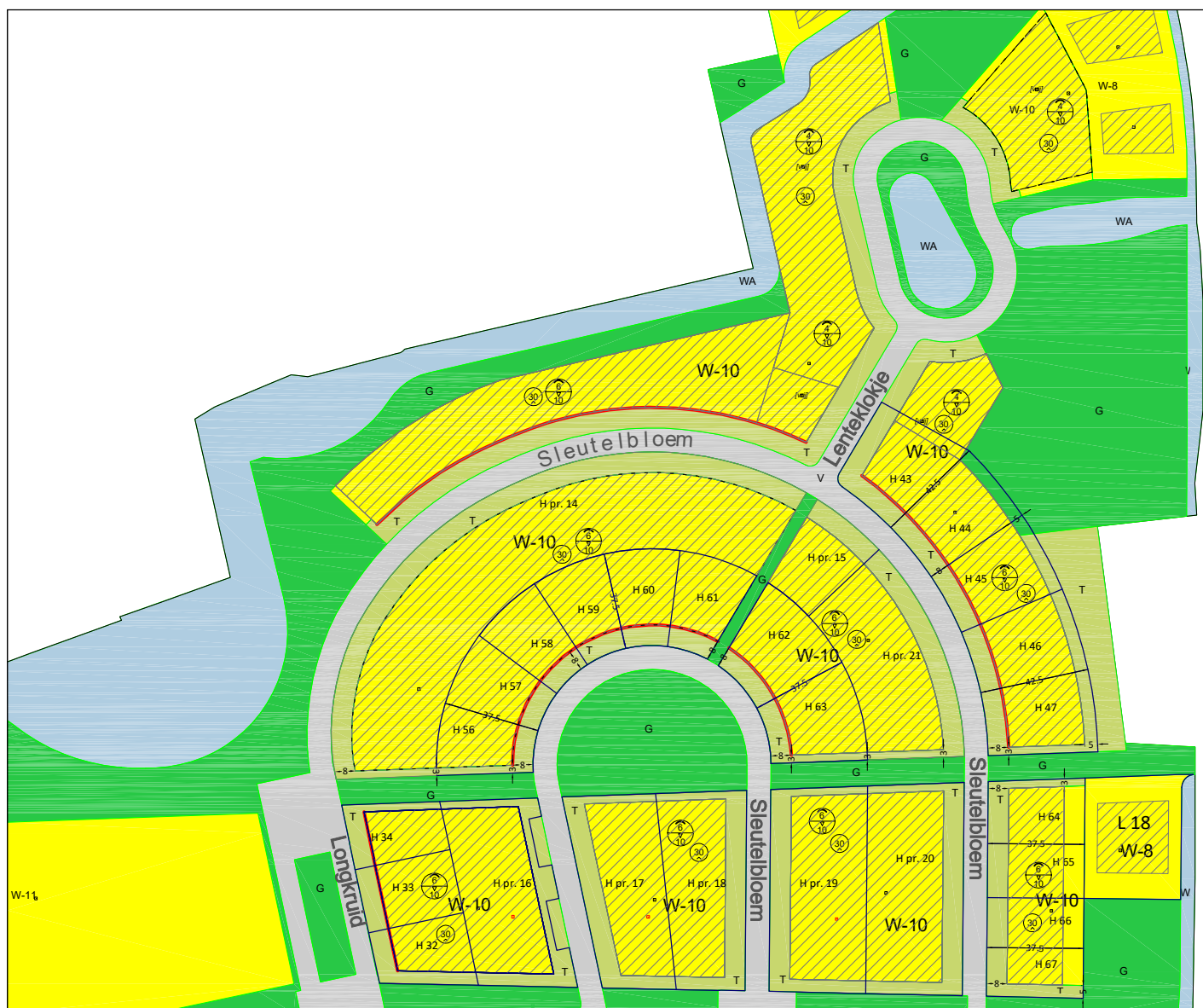
*Voor deze kavels geldt een restrictie qua heiwerkzaamheden. Er dient gebruik te worden gemaakt van een trillingsvrij palensysteem of het voorboren van de ondergrond, in verband met de naast gelegen hoofdwater-transportleiding. Nadere informatie kunt u contact opnemen met het Team Wegen, Verkeer en Vervoer van de gemeente Westerkwartier.

Op deze hoekpercelen mogen geen op-, uit- en -inritten worden aangelegd aan de zijde die grenst aan het voet-fietspad.

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 dorpse 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.

Bestemmingsplankaart



Legenda

	Groen		Bouwvlak
	Tuin		Perceelsgrens
	Verkeer		Gevellijn
	Water	maatvoeringen	
	Wonen - 8		maximum goothoogte in meters maximum bouwhoogte in meters
	Wonen - 10		minimum dakhelling in graden

De bestemmingsplanvoorschriften kunt u raadplegen op : www.ruimtelijkeplannen.nl

Beeldkwaliteit De Hoven, De Winding

De woningen moeten voldoen aan het bestemmingsplan Oostindie - De Hoven, Beeldkwaliteitplan De Hoven en het Bouwbesluit. Zie: <http://www.woneninleek.nl>.

In dit kavelpaspoort is een globale omschrijving opgenomen.

Woningen in de Winding bevinden zich langs een krommende weg met wisselende perspectieven. Een beukenhaag begeleidt die kromming. Om het effect te versterken worden woningen in de rooilijn geplaatst.

De bouwhoogte kan zowel één laag met kap als twee lagen met kap zijn. Met uitzondering van een lessenaarskap zijn verder alle kapvormen toegestaan. De gevels bestaan uit metselwerk in een roodgenuanceerde kleur en roodbruin tot bruin en antraciet. Houten gevels zijn ongeverfd of antraciet. De daken worden bedekt met donkere pannen, leien of riet. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden qua vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw. Er mag geen garage geplaatst worden langs een gevel die gericht is op het openbare gebied (hoekperceel).

Hagen en inritten

Beukenhagen als erfscheiding versterken het landelijke karakter van de wijk. De gemeente plant de hagen op de particuliere kavel, op 25 cm van de erfgrans met het openbaar gebied. Langs de erfgrans heeft de volgroeide haag circa 50 cm grond nodig. De haag wordt na de aanplant eigendom van de eigenaar van de kavel. Na een jaar worden de niet aangeslagen planten éénmalig vervangen door de gemeente. Deze haag wordt tijdens de woonrijpfase aangebracht. Bij inritten verzorgt de gemeente de aansluiting op de openbare weg. De aansluiting heeft een standaard breedte van vier meter. Met de aanleg van uw oprit moet u rekening houden met de hoogte van de definitieve weg. Voor de hoogte waar u op moet aansluiten kunt u contact opnemen met het Team Wegen, Verkeer en Vervoer van de gemeente Westerkwartier. Op de hoekpercelen mogen geen op-, uit- en inritten worden aangelegd aan de zijde die grenst aan het voet-fietspad.

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 energiebesparende maatregelen 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, het gebruik van regenwater voor het toilet en duurzame alternatieven voor tropisch hardhout. Meer informatie over duurzaam bouwen kunt u vinden op: <http://www.woneninleek.nl>.

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 verharderen, 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.

Referentiebeelden De Winding

