



Kavelinformatie

3 royale kavels
in het Fennepark
DRACHTEN

 **Dobbehof**
Groots wonen op het mooiste plekje van Drachten

Wind
GROEP

INHOUDSOPGAVE

pagina

1.	<u>Algemeen</u>	2
1.1	Locatiebeschrijving	2
1.2	Over de brochure	2
1.3	Informatieverstrekking	2
2.	<u>De kavels</u>	4
2.1	Vorm, afmetingen en prijzen	4
2.2	Draagkracht van de bodem	4
2.3	Peilhoogtes	4
2.4	Schone grond	4
3.	<u>Van woningontwerp tot bouwvergunning</u>	5
3.1	Architectgebonden kavel	5
3.2	Het bestemmingsplan	5
3.3	De welstandsnota	5
3.4	Schetsplan	5
3.5	Beoordeling ontwerp	5
3.6	Bouwaanvraag, bouwvergunning	6
3.7	Inritvergunning	6
3.8	Gebruik gemeentegrond	6
3.9	Aan- of afvoeren van grond	6
4.	<u>Gebiedsinrichting, technische informatie</u>	7
5.	<u>Verkoopprocedure</u>	8

Bijlagen:

1. situering / ligging Dobbehof
2. verkavelingtekeningen
3. gedeelte ontwerp bestemmingsplan
4. gedeelte welstandsnota

1. ALGEMEEN

1.1 Planbeschrijving

Aan de rand van Drachten bevindt zich de historische locatie waar Dobbehof is verzezen (**bijlage 1**). De nieuwbouwwijk is gunstig gelegen: Dobbehof is de noordelijke entree van de gewilde woonwijk 'Fennepark', een ruim opgezette wijk met veel groen en water. Een veilige, vertrouwde en kindvriendelijke leefomgeving.

In het plan zijn drie royale vrije kavels te koop. De kavels zijn gelegen aan een rustige kindvriendelijke weg, met een aangrenzende groenstrook en water. De kavels variëren in grootte van 751 m² tot 1480 m². Op deze kavels kunt u naar eigen inzicht een woning naar wens realiseren, binnen de kaders van de welstandsnota.

1.2 Over de brochure

Deze brochure bevat specifieke informatie over zaken als kavelafmetingen, vergunningen, het bestemmingsplan en de welstandsnota. De brochure is onderdeel van de te sluiten koopovereenkomst tussen Wind Vastgoed en de koper.

1.3 Informatieverstrekking

Indien er na het lezen van deze informatieset nog vragen zijn, kunt u die stellen aan de instanties/personen in onderstaande overzicht:

Onderwerp	Instantie	Persoon	telefoonnummer
Bestemmingsplan, Bouwvergunningen	Gemeente Smallerland	Afdeling Bouwen en Milieu	0512-58 12 34
Aan- en afvoeren van grond	Gemeente Smallerland	Afdeling Bouwen en Milieu	0512-58 12 34
Verkoopprocedure en koopovereenkomst	Makelaardij Drachten	Mevr. Y. Jansen	0512-51 56 00
	Dijkstra Makelaars	Dhr. W. Dijkstra	0512-54 40 40
Inrichting gebied, Oplevering kavels etc.	Wind Vastgoed-ontwikkeling	Dhr. E. Groenendal	0512-57 14 77

Websites

Algemene projectinformatie www.dobbehof.nl

Wind Groep www.windgroep.nl



2. DE KAVELS

De drie vrije bouwkavels staan aangegeven op de verkavelingtekeningen (**bijlage 2**).

2.1 Kavelprijzen

De koopsommen op de losse prijslijst zijn vrij-op-naam, dat wil zeggen inclusief BTW, notariële leveringskosten en kadastrale kosten. Overdrachtsbelasting is niet verschuldigd.

2.2 Draagkracht van de bodem

De bodem onder de kavels bestaat in hoofdlijnen uit teelaarde op een laag leem, met daaronder een vaste zandlaag. Per kavel kan de bodemopbouw en daarmee de draagkracht enigszins afwijken. Verkoper heeft een sonderingonderzoek laten verrichten naar de draagkracht van de bodem. Het onderzoeksrapport kan worden opgevraagd bij de verkoper Wind Vastgoed. Samengevat kan worden gesteld dat het nodig is om te heien. Voor informatie per kavel verwijzen wij zoals gesteld naar het sonderingrapport. U kunt dit rapport voorleggen aan de bouwkundig adviseur.

2.3 Peilhoogtes

De kavels zijn zodanig op hoogte gebracht, dat ze aan de voorzijde aansluiten op de hoogte van de straat. U dient met grondverplaatsing c.q. ophogen van de kavel er zelf rekening mee te houden, dat er op naastgelegen kavels cq. percelen geen wateroverlast ontstaat.

Op de kavelkaart staan de toekomstige aansluitende weghoogten aangegeven. U dient hiermee rekening te houden bij de aanleg van een toegangspad en/of inrit.

2.4 Schone grond

Het plangebied van Dobbehof is onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. De uitkomst daarvan is neergelegd in een tweetal onderzoeksrapporten, waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor woningbouw.

Op basis van bovengenoemde onderzoeken mag overigens geen grond worden afgevoerd van de locatie. Hiervoor is een ander onderzoek noodzakelijk. De afdeling Bouwen en Milieu van de gemeente Smallingerland kan u hier meer informatie over verstrekken.

3. VAN WONINGONTWERP TOT BOUWVERGUNNING

3.1 Architectgebonden kavel

De kavels in het plan Dobbehof worden architectgebonden verkocht. Dit betekent dat u samen met Wind Architecten Adviseurs (WAA) het ontwerp en alle tekeningen dient te maken, van schets- tot en met vergunningstekeningen. WAA is inhoudelijk bekend met alle eisen en randvoorwaarden die aan het ontwerp van de woningen op deze locatie worden gesteld en kan aan de hand van uw programma van eisen een passend ontwerp maken.

In het proces van woningontwerp tot bouwvergunning heeft u te maken met diverse regelingen en instanties. Op een aantal daarvan wordt hieronder nader ingegaan, maar voor alle vergunningen geldt dat WAA u hierin volledig kan adviseren.

3.2 Het bestemmingsplan

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn geregeld in het “bestemmingsplan de folgeren - fennepark”. Dit bestemmingsplan kan in zijn geheel worden ingezien bij de gemeente of op www.ruimtelijkeplannen.nl. U zoekt dan in het tabblad *bestemmingsplannen* op woonplaats “Drachten” en straatnaam “Folgeralaan”. De meest relevante passages zijn tevens als **bijlage 3** opgenomen in deze brochure.

3.3 Welstandsnota (beeldkwaliteit)

In de welstandsnota staan richtlijnen voor de esthetische kwaliteit van de te bouwen woningen. Deze richtlijnen worden door de welstandscommissie gebruikt bij de beoordeling van de bouwplannen. Bij het ontwerpen van de woning dient dus rekening te worden gehouden met de welstandsnota. De passages in de welstandsnota die relevant zijn voor de bouwkavels zijn opgenomen in **bijlage 4**. U kunt ervan uitgaan dat de architect deze eisen vertaalt in zijn ontwerp.

3.4 Planschets

De door uw architect opgestelde planschets van uw woning kunt u samen met de architect indienen bij de gemeente om een preadvies te verkrijgen. De gemeente beoordeelt dan of de ideeënschets past in het bestemmingsplan. Tevens worden door welstand de esthetische aspecten (beeldkwaliteit) beoordeeld. Voor de (eventuele) kosten die aan deze adviezen verbonden zijn verwijzen wij u naar de afdeling Bouwen en Milieu van de gemeente Smallingerland.

Indien uw ideeënschets positief wordt beoordeeld, kunt u deze laten uitwerken tot een ontwerp.

3.5 Beoordeling ontwerp

De beoordeling van het ontwerp laat de gemeente uitvoeren door de welstandscommissie in een openbare zitting. Na de beoordeling gaat het welstandsadvies per brief naar de gemeente.

Deze brief zal dan als rechtsgeldige welstandsbeoordeling worden opgenomen in de omgevingsvergunningprocedure. De verdere afhandeling van de omgevingsvergunningaanvraag geschiedt door de gemeente.

3.6 Omgevingsvergunning

Voordat u start met de bouw van uw woning, dient u in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning. Hiervoor is bij de gemeente een aanvraagformulier verkrijgbaar. Ook kunt u de vergunning digitaal aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Voor een vlotte afwikkeling van de vergunningprocedure is een goed (voor)overleg met de medewerkers van de afdeling Bouwen en Milieu van de gemeente aan te raden.

Bij de verlening van een omgevingsvergunning zijn met name vijf zaken van belang:

1. voldoet de aanvraag en het bouwplan aan de voorschriften van de Bouwverordening;
2. voldoet het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
3. past het bouwplan binnen de voorschriften van het bestemmingsplan;
4. voldoet het bouwplan aan de eisen van de welstandsnota;
5. kan er voor het bouwplan een positief welstandsadvies worden verkregen.

Voor de verlening van een omgevingsvergunning moet rekening worden gehouden met een tijdsbestek van maximaal 14 weken, behoudens eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. De legeskosten voor een bouwvergunning kunt u opvragen bij de gemeente Smallingerland.

3.7 Inritvergunning

De inritvergunning bestaat sinds 01-10-2010 niet meer en is overgegaan in de omgevingsvergunning zoals hierboven staat omschreven. Bij uw aanvraag voor de omgevingsvergunning kunt u dus tevens aangeven dat u een inrit wenst.

3.8 Gebruik gemeentegrond

Indien u in verband met de bouw van uw woning tijdelijk gebruik wil maken van gemeentegrond (openbare weg of berm), is daarvoor een vergunning benodigd die kan worden aangevraagd bij de afdeling Bouwen en Milieu van de gemeente.

3.9 Aan- of afvoeren van grond

Indien u, bijvoorbeeld in verband met de bouw van de woning of de aanleg van de tuin, grond wil aan- of afvoeren naar of van de kavel, dient u hierover vooraf contact op te nemen met de afdeling Bouwen en Milieu van de gemeente.

4. GEBIEDSINRICHTING, TECHNISCHE INFORMATIE

Nutsvoorzieningen

Riolering vuilwater

In de Zwanenbloem ligt de riolering die onder beheer van de gemeente Smallingerland valt. Het betreft een gescheiden rioleringstelsel. De vuilwaterafvoer van de woning dient op dit riool te worden aangesloten. De uitlegger (aansluitpunt) is tot aan de erfgrans naar de kavel gebracht. Hier dient u het vuilwater door de bouwer van uw woning op aan te laten sluiten.

Riolering hemelwater (schoon)

De gemeente stelt als voorwaarde dat alle hemelwater bovengronds dient te worden afgevoerd. Praktisch betekent dit dat de hemelwaterafvoeren van de woning stoppen op maaiveldniveau en dat u rekening dient te houden met het aanleggen van bijvoorbeeld molgoten om het hemelwater verder af te voeren richting de openbare weg.

Energie-, water en signaalaansluitingen

Onder het toekomstig trottoir langs de Zwanenbloem liggen de voedingskabels van de gebruikelijke energie-, water- en signaalleidingen (elektriciteit, gas, water, telefoon, kabeltelevisie).

Tijdens de bouw van de woning kan bouwstroom en –water worden betrokken. Uw aannemer kan hiervoor een aanvraag indienen bij het betreffende nutsbedrijf.

Voor inlichtingen en offerteaanvragen voor bouw- en huisaansluitingen kunt u terecht op de centrale website www.aansluitingen.nl.

Parkeren

In het hele plan wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf. De gemeente hanteert volgens de parkeernorm twee parkeerplaatsen op eigen erf, dit betekent bijvoorbeeld een garage en twee opstelplaatsen vóór de garage.

5. VERKOOPPROCEDURE

5.1 De koopovereenkomst

Als u tot koop overgaat kunt u hiervoor de overeenkomst met bijbehorend verkavelingstekening in tweevoud bij de makelaar ondertekenen. De makelaar zal vervolgens zorgdragen voor de ondertekening door Wind Vastgoed. Na volledige ondertekening ontvangt u een origineel exemplaar terug, benodigd voor de verkrijging van een financiering.

De andere originele overeenkomst gaat naar de notaris voor het opmaken van de leveringsakte. Het passeren van de akte van levering dient vervolgens binnen een maand plaats te vinden. Bij vertraging zal over de overschreden periode wettelijke rente worden berekend.

5.2 Optieregeling

Het is ook mogelijk om gebruik te maken van de zogenaamde optieregeling.

Met het nemen van een optie op een kavel, kan deze één maand worden gereserveerd.

Aan een eerste optieperiode zijn geen kosten verbonden.

Bij een optie geldt wel het 48-uur beding: dit betekent dat als er voor diezelfde kavel zich een tweede gegadigde aandient die direct wil kopen, de optant hiervan op de hoogte wordt gesteld en 48 uur bedenktijd krijgt om tot koop over te gaan. Wanneer er binnen 48 uur geen koop wordt gesloten, kan de tweede gegadigde de kavel kopen.

Drachten, april 2011



Bijlage I

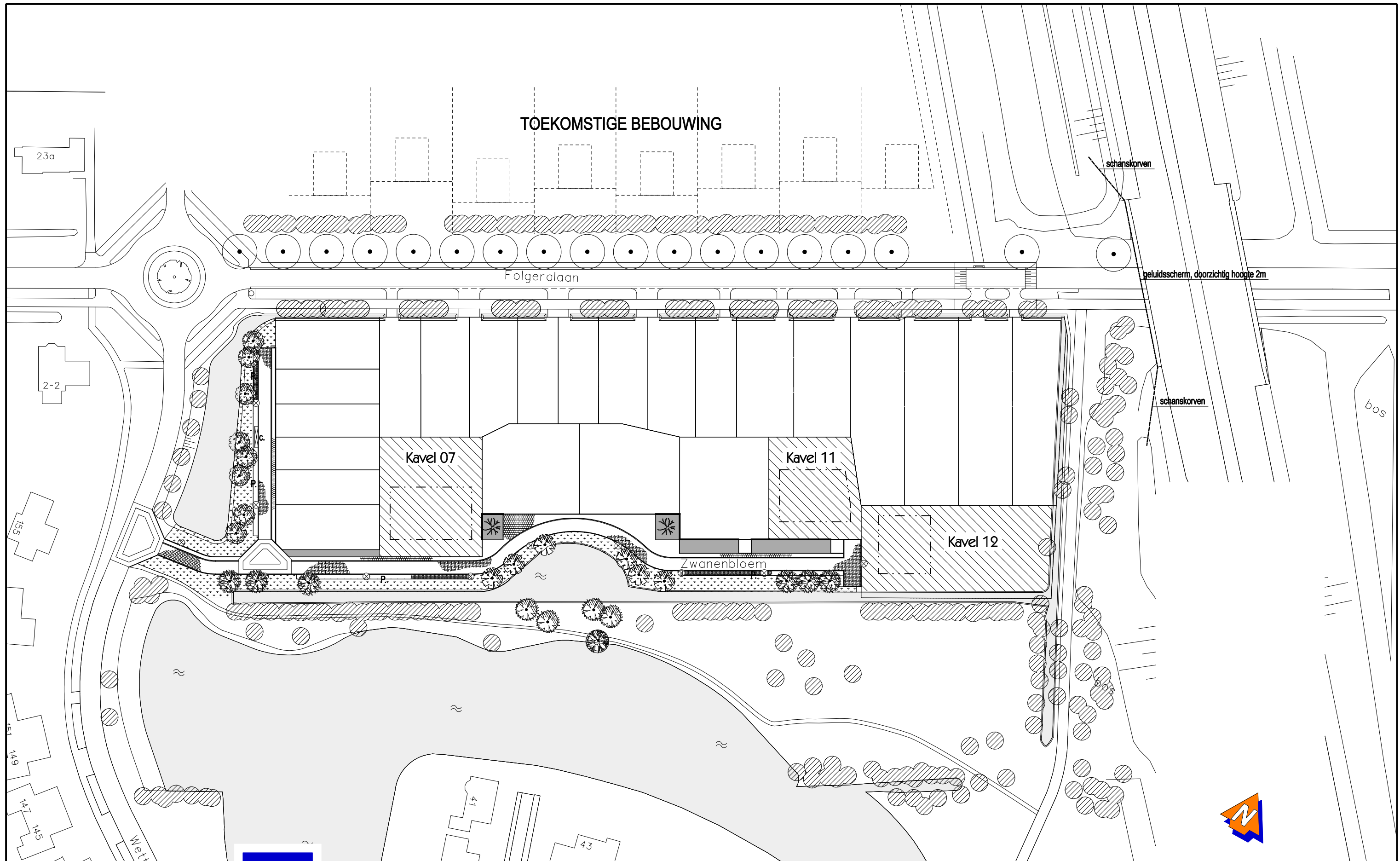
Situering / ligging Dobbbehof

Situering Dobbehof te Drachten



Bijlage 2

Verkavelingstekeningen



WIND ARCHITECTEN ADVISEURS



Burg. Wuiteweg 31-37
Postbus 160
9200 AD Drachten
T (0512) 571 475
F (0512) 571 476

WERK DRACHTEN, VRIJE KAVELS 'T DOBBEHOF
BETREFT SITUATIEOVERZICHT KAVELS
OPDRACHTG. WIND VASTGOEDONTWIKKELING
SCHAAL 1:1000
DATUM 08-04-2011
GEWIJZIGD



WERKNR. 050520
BLAD Kv-S1

Bouwkavel nr. 07
Oppervlakte kavel: 1013m²

29.43m

14.43m

3m

23.43m

3m

34.43m

Mogelijke bebouwingszone
hoofdgebouw

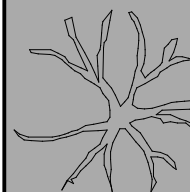
Maximum oppervlak
hoofdgebouw 150 m²

Voor overige eisen hoofdgebouw en
bijgebouwen zie bestemmingsplan

15m

5m

Aansluitend peil: NAP +2,00m.



P.

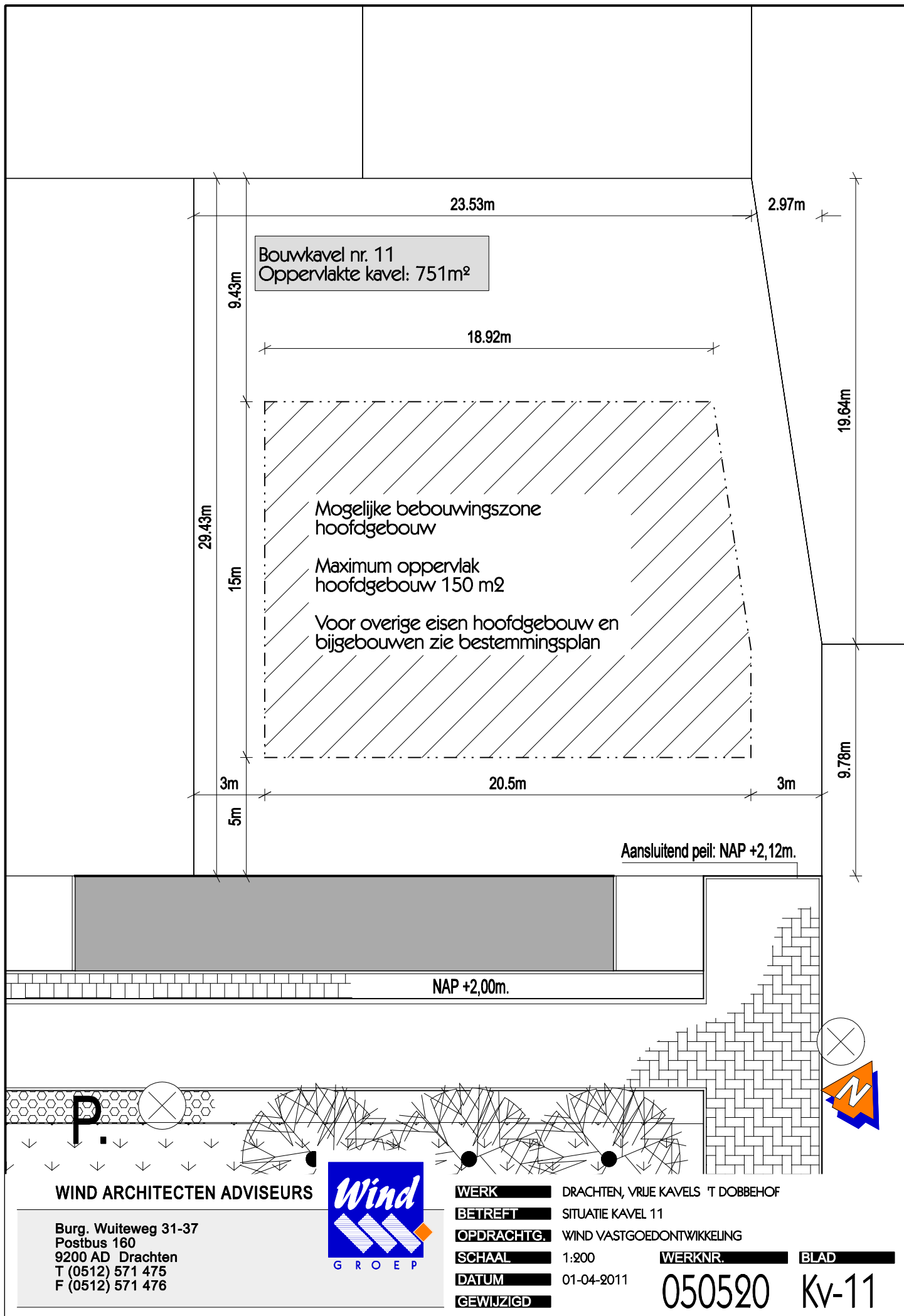
WIND ARCHITECTEN ADVISEURS

Burg. Wuiteweg 31-37
Postbus 160
9200 AD Drachten
T (0512) 571 475
F (0512) 571 476



WERK DRACHTEN, VRIJE KAVELS T DOBBEHOF
BETREFT SITUATIE KAVEL 07
OPDRACHTG. WIND VASTGOEDONTWIKKELING
SCHAAL 1:200
DATUM 04-04-2011
GEWIJZIGD

WERKNR. 050520
BLAD Kv-07



Bouwkavel nr. 12
Oppervlakte kavel: 1480m²



Aansluitend peil: NAP +2,00m.

WIND ARCHITECTEN ADVISEURS

Burg. Wuiteweg 31-37
Postbus 160
9200 AD Drachten
T (0512) 571 475
F (0512) 571 476



WERK DRACHTEN, VRIJE KAVELS 'T DOBBEHOF
BETREFT SITUATIE KAVEL 12
OPDRACHTG. WIND VASTGOEDONTWIKKELING
SCHAAL 1:200
DATUM 04-04-2011
GEWIJZIGD

WERKNR. 050520
BLAD Kv-12



Bijlage 3

Gedeelte ontwerp bestemmingsplan

Artikel 14: Wonen - 1

14.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden, die volgens de plankaart zijn aangeduid met '[Wonen - 1](#)', zijn bestemd voor:

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis;

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

14.2. Bouwvoorschriften

14.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid [14.1](#), mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

14.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken en moeten voldoen aan de op de plankaart in de bouwvlakken aangegeven maatvoeringen;
- c. binnen een bouwvlak mag maximaal één woonhuis worden gebouwd, behalve als op de plankaart in het bouwvlak een maximaal aantal woonhuizen is aangegeven. In dat geval mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan op de plankaart als maximum is aangegeven;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel zijn en mag bovendien niet groter zijn dan 150 m²;
- e. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwgrans staan;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- g. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter zijn;
- h. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m g, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

14.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:

- 1. alleen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - a. er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1,5 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel;
 - b. er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - c. als de gronden op de plankaart zijn aangeduid als 'bijgebouwen', mogen bijgebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
- 2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 100 m²;
- 3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
- 4. in geval van overkappingen een hoogte hebben van maximaal 3 meter;
- 5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een hoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke hoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - a. voor aan- en uitbouwen een hoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - b. voor bijgebouwen een hoogte van maximaal 5 meter.

14.2.4. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen mogen alleen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de hoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de hoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

14.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

14.3.1. Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. de regel van lid [14.2.3](#) sub a onder 5 en toestaan dat de hoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- b. de regel van lid [14.2.3](#) sub a onder 5 en toestaan dat de hoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- c. de regel van lid [14.2.4](#) sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits:
 - a. wordt voldaan aan het gestelde in de *Notitie vrijstellingenbeleid erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen* dan wel de actualisatie daarvan;

- 1. de regel van lid [14.2.4](#) sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een hoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

14.3.2. Beoordelingscriteria

Vrijstellingen als bedoeld in lid [14.3.1](#) kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.3.3. Vrijstellingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de vrijstellingsbevoegdheden van lid [14.3.1](#) toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel [27.1](#).

14.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

In ieder geval de volgende gebruiksvormen zijn in strijd met artikel [24.1](#):

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen, behalve als de gronden op de kaart zijn aangeduid als 'maatschappelijke voorzieningen';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarbij:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 - 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 - 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 - 6. verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden.

14.5. Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming [Wonen - 1](#) op de plankaart ook aan te duiden als 'maatschappelijke voorzieningen', zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 - 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woonhuis;

- 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
- 5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden;
- b. de bestemming [Wonen - 1](#) te wijzigen in de bestemming [Wonen - 2](#), [Wonen - 3](#) of [Wonen - Woongebouw](#) en/of het maximum aantal woonhuizen op de plankaart te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen in het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 - 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming [Wonen - 2](#), [Wonen - 3](#) of [Wonen - Woongebouw](#) zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel [15](#), [16](#) of [18](#) van toepassing.

14.5.2. Wijzigingsprocedure

Als burgemeester en wethouders de wijzigingsbevoegdheden van lid [14.5.1](#) toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel [27.2](#).



Bijlage 4

Gedeelte welstandsnota

Vervangende welstandscriteria woonlocatie Dobbehof

Januari, 2011

Aanleiding

De nieuwbouwlocatie Dobbehof, dat grenst aan de woonwijk Fennepark en aan de Folgeralaan, ondervindt ook de gevolgen van de sterk veranderde woningmarkt. Daarom is vanuit de initiatiefnemende partij het verzoek gekomen, op onderdelen het plan te wijzigen.

Het betreft:

- een wijziging in het woningtype 2 onder 1 kap aan de Folgeralaan, waardoor tevens 2 woningen hier worden toegevoegd;
- een wijziging in de woonplattegrond van de oorspronkelijk met garages geschakelde woningen aan de Waterlelie (westzijde).

Het college van Burgemeester en Wethouders van Smallerland heeft op 19 oktober 2010 besloten in principe aan deze ontwikkeling te willen meewerken.

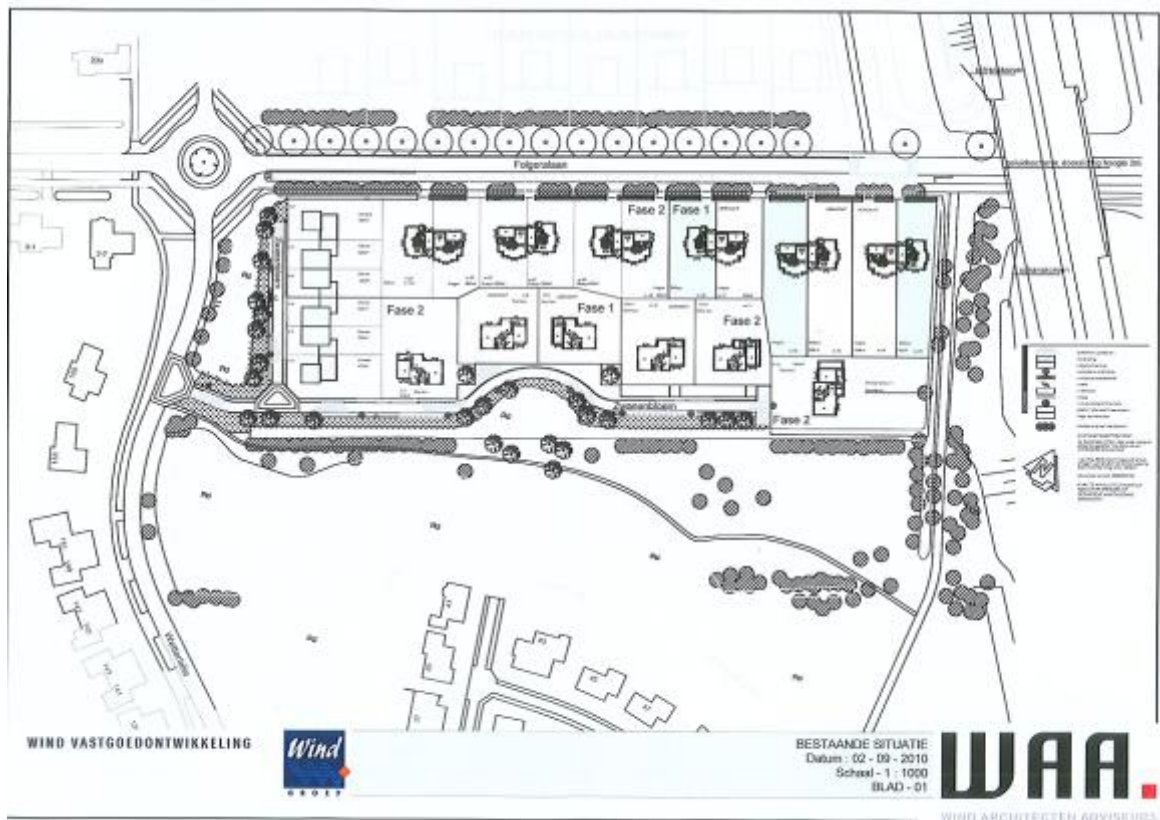
Hiertoe dient onder meer ook een wijziging te worden doorgevoerd op het van toepassing zijnde beeldkwaliteitregime Dobbehof.

Wat verandert er in de opzet

In de opzet zelf verandert niet iets wezenlijks. De belangrijkste wijziging op dit niveau betreft de intensivering met straatwand aan de Folgeralaan. Door op de nog braakliggende vlek 8 in plaats van 6 halfvrijstaande woningen in te passen is geen sprake meer van een open maar hooguit halfopen straatbeeld. Bovendien is de garage uit de hoofdmassa gehaald en zal indien ook de optioneel in te passen garages worden gerealiseerd sprake zijn van een tamelijk gesloten beeld.



Voor wat betreft de westelijke straatwand, die gericht is op de Waterlelie, verandert er in stedenbouwkundig opzicht niet iets wezenlijks; in de nieuwe situatie zijn de tussenliggende woningen op de maaiveldlaag losgemaakt vanwege de inpassing van mandelige paden.



Oorspronkelijke situatie Dobbehof



Gewijzigde opzet (2011)

In de architectuur dient nadrukkelijk aansluiting te worden gezocht bij de oorspronkelijke opzet.

Welstandsrichtlijnen Dobbehof (aangepaste, partiële herziening welstandsnota Smallerland 2004). Voor deze herziening is dezelfde methodiek gebruikt als in de Welstandsnota. Voor een verklaring van de gebruikte verwijzen wij naar deze Welstandsnota.

Plaatsing: <i>Onderlinge positie en onderlinge afstand</i> <i>Richting</i> <i>Overig</i>	Aan de Folgeralaan halfgesloten bebouwing, positie vrij Aan de zuidzijde in een losse willekeurige situering Aan de Waterlelie in een strakke rooilijn, een front vormend Evenwijdig of loodrecht op de straat. Aan en uitbouwen alsmede bijgebouwen terugliggend ten opzichte van de voorgevel
Hoofdvorm: <i>Contour</i> <i>Massa-opbouw</i> <i>Vormbehandeling</i> <i>Bijgebouwen</i>	Aan de Folgeralaan een tot twee bouwlagen met een stevige kap Aan de zuidzijde één bouwlaag met kap (waarbij voor één gevel een hogere goot acceptabel is) Aan de Waterlelie twee tot drie bouwlagen met kap De woningen aan de Folgeralaan dienen te zijn opgebouwd uit samengestelde bouwmassa's. De bebouwing aan de Waterlelie dient in zekere zin een wand te vormen. Alle woningen dienen qua vorm en architectuur verwantschap te hebben. Aan- en uitbouwen, alsmede vrijstaande bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn.
Aanzichten: <i>Gerichtheid</i> <i>Geleding en compositie</i> <i>Overig</i>	De woningen aan de Waterlelie dienen op de straat te zijn gericht. De geleding en compositie zijn een afgeleide van de gekozen architectuur, waarbij alle woningen een onderlinge verwantschap hebben. De gekozen architectuur dient consequent uitgewerkt te worden in de gevelcomposities, dakvorm en detailleringen (waaronder deurportalen, erkers, dakkapellen, schoorstenen en dergelijke).
Opmaak: <i>Materiaal</i> <i>Kleur(toon)</i> <i>Detail</i>	Het materiaalgebruik is een afgeleide van de gekozen architectuur en dient consequent te worden toegepast. (ook in de bijgebouwen) De kleur(toon) is een afgeleide van de gekozen architectuur en dient consequent te worden toegepast (ook in de bijgebouwen). Villa-architectuur vraagt veel aandacht voor details.
Overige	Aan de Folgeralaan dient aandacht te worden besteed aan de perceelsgrens (sloot) en de dammen of bruggen daarover. De sfeer daarvan dient te passen bij de architectuur van de bebouwing. De gewijzigde opzet wordt hierop aangepast.

DromenDenken
enDenkenDoen!
nDoenDromenD
menDenkendoer
DromenDenken
enDenkenDoen!
nDoenDromenD

Verkoper

WIND VASTGOEDONTWIKKELING



Wind Vastgoedontwikkeling B.V.

Burgemeester Wuiteweg 31-37

9203 KA DRACHTEN

T 0512 - 571 477

F 0512 – 571 478

E info@windgroep.nl

I www.windgroep.nl

Architect



WIND ARCHITECTEN ADVISEURS

Wind Architecten Adviseurs B.V.

I www.waa.nu

Verkoop & Inlichtingen



Makelaardij Drachten B.V.

Burgemeester Wuiteweg 58

9203 KM DRACHTEN

T 0512 – 515 600

E info@makelaardijdrachten.nl



Dijkstra Makelaars Drachten

Berglaan 14

9203 EG DRACHTEN

T 0512 – 544 040

E drachten@dijkstramakelaars.nl

www.dobbehof.nl