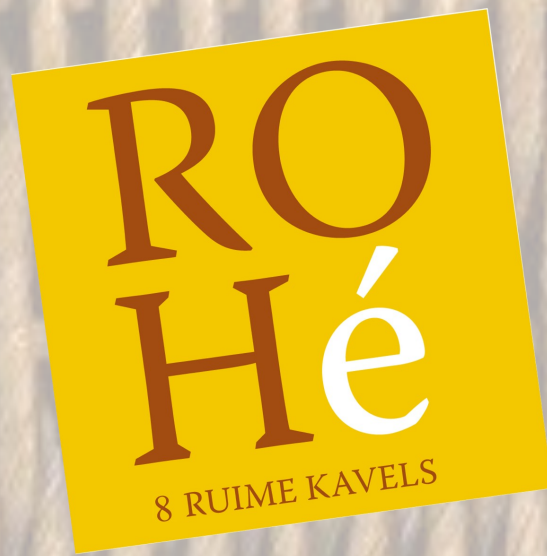




VERKOOPBROCHURE



BOUWKAVELS FASE II



INHOUDSOPGAVE

pagina

1. Algemeen

1.1	Locatiebeschrijving	2
1.2	Planbeschrijving	2
1.3	Over de brochure	3
1.4	Informatieverstrekking	3

2. De kavels

2.1	Verkavelingstekening/ prijzen	4
2.2	Draagkracht van de bodem	4
2.3	Peilhoogtes	4
2.4	Schone grond	4
2.5	Hagen	4

3. Van woningontwerp tot omgevingsvergunning

3.1	Het bestemmingsplan	4
3.2	De welstandsnota/ beeldkwaliteitplan	5
3.3	Schetsplan	5
3.4	Beoordeling ontwerp	5
3.5	Omgevingsvergunning	5
3.6	Inritvergunning	6
3.7	Gebruik gemeentegrond	6
3.8	Aan- of afvoeren van grond	6

4. Gebiedsinrichting, technische informatie

4.1	De openbare infrastructuur	6
4.2	Bestrating op de kavel	6
4.3	Riolering	7
4.4	Nutsaansluitingen	7
4.5	Uitzetten kavel	7
4.6	Duurzaam bouwen	7
4.5	Politiekeurmerk Veilig Wonen	7

Bijlagen

1.	Concept Koopovereenkomst
2.	Verkavelingstekening
3.	Bestemmingplanregels
4.	Bestemmingsplankaart
5.	Beeldkwaliteitsplan

1 ALGEMEEN

1.1 Locatiebeschrijving

In het Friese dorp Noordwolde, met veel groen in de omgeving, wordt momenteel gewerkt aan het nieuwbouwproject *Rohé*. In de 1^e fase van dit project zijn een 8-tal woningen aan de Mauritsweg verrezen. Daarnaast zijn er drie bouw kavels aan de Nieuweweg uitgegeven. Fase II betreft het gebied van de inmiddels gesloopte rotanfabriek. Deze fase bestaat uit projectmatige woningen. Westelijk hiervan zijn een 8-tal bouw kavels. Deze kavels zijn bedoeld voor zelfbouw en variëren in grootte van 450 tot 690 m².

Op deze kavels kunt u uw droomhuis realiseren, want hier kan een grote verscheidenheid aan woningtypes worden gebouwd. In deze brochure treft u informatie aan over deze bouw kavels, de mogelijkheden en over de openbare ruimte er omheen.



Situatie Noordwolde-Zuid

1.2 Planbeschrijving

De 2^e fase van de locatie Rohé is opgedeeld in twee gebieden. Het westelijke deel wordt ingevuld met projectmatige woningbouw en het oostelijke deel wordt ingevuld met vrije kavels. Vanaf de Mauritsweg komen twee ontsluitingswegen in een lusvorm. Hier komen twee-onder-één-kap woningen en op de kop 2 rijtjes woningen. Tegenover deze rijtjes komt een klein parkje met een vijverpartij. Deze weg heet de Rohéstraat.

De vrije kavels zijn gesitueerd om een ovaalvormig pleintje (Vlechtplantsoen) met groen waardoor een ruimtelijk karakter ontstaat.



Indicatieve inrichtingschets.

1.3 Over de brochure

Deze brochure bevat specifieke informatie over zaken als kavelafmetingen, vergunningen, het bestemmingsplan en de welstandsnota. Deze brochure is onderdeel van de te sluiten koopovereenkomst **bijlage 1** tussen koper en Wind Vastgoed.

1.4 Informatieverstrekking

Indien er na het lezen nog vragen zijn dan kunt u die stellen aan één van de onderstaande personen of de betreffende afdeling van de gemeente Weststellingwerf.

Onderwerp	Instantie	Persoon	telefoonnummer
Bestemmingsplan, omgevingsvergunningen	Gemeente Westellingwerf	Afdeling Bouwen & Wonen	140 561
Verkoop	Makelaardij De Woudenhof	Dhr. H. Wimmenhoeve	(0561) 691 717
	Makelaardij Hofstee	Dhr. J. Land	(0561) 614 555
Koopovereenkomst	De Werven Netwerk Notarissen	Mr. A.W. Drijver	(0561) 691 111
Overig	Wind Vastgoedontwikkeling	M. IJff	(0512) 574 471

2. DE KAVELS

2.1 Verkavelingstekening/ prijzen

De acht vrije bouwkavels staan aangegeven op de verkavelingstekening **bijlage 2**. 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 bodemopbouw kan in dit gebied plaatselijk variëren. Het is daarom noodzakelijk om op elke kavel sonderingen uit te laten voeren voordat een woningontwerp wordt uitgewerkt.

2.3 Peilhoogtes

De kavels zijn zodanig op hoogte gebracht, dat ze aan de voorzijde aansluiten op de hoogte van de straat. De uit de fundering vrijkomende grond kan gebruikt worden om de kavel rondom de woning op hoogte te brengen. De koper dient met grondverplaatsing c.q. ophoging van de kavel er wel rekening mee te houden, dat er naar de belendende percelen geen wateroverlast ontstaat.

De peilhoogte van de woning wordt in onderling overleg met de gemeente bepaald.

2.4 Schone grond

Omdat het gebied eerder in gebruik was als bedrijventerrein, en ter plaatse van de kavels jarenlang een rotanverwerkingsbedrijf heeft gestaan, is de grond onderzocht op aanwezigheid van verontreiniging. De bovenlaag bleek te zijn vervuild, en daarom is er na de sloop van de gebouwen een sanering uitgevoerd. Het resultaat hiervan is neergelegd in een evaluatierapport welke is goedgekeurd door de provincie. Samengevat blijkt daaruit het volgende: na de sanering is de bodem weer volledig geschikt voor het beoogde doel van woningbouw met tuin.

2.5 Hagen

Op kavels F01 en F08 wordt op de westelijke erfgrans een beukenhaag geplaatst. Deze dient op een hoogte van 1,80 m (en voor de woning op 1,00m) in stand gehouden te worden.

3. VAN WONINGONTWERP TOT OMGEVINGSVERGUNNING

In het proces van woningontwerp tot omgevingsvergunning heeft u te maken met diverse regelingen en instanties. Op een aantal daarvan wordt hieronder nader ingegaan.

3.1 Het bestemmingsplan

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn geregeld in het "Bestemmingsplan Rohé-terrein, Noordwolde-Zuid".

De bestemmingsplanregels en de bestemmingsplankaart is opgenomen in **bijlage 3** en **4**. Het gehele ontwerp bestemmingsplan kan worden ingezien bij de gemeente of op de website www.ruimtelijkeplannen.nl .

3.2 Welstandsnota/ beeldkwaliteitsplan

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.

Het beeldkwaliteitsplan "vrije kavels fase 2B" d.d. 28 oktober 2013, is opgenomen in **bijlage 5**.

3.3 Planschets

Indien u beschikt over een planschets voor uw woning kunt u deze indienen bij de gemeente om een preadvies te verkrijgen. De gemeente beoordeelt dan of de ideeënschets past in het bestemmingsplan; deze kosten worden in geval van een positief preadvies door de gemeente terugbetaald als vervolgens binnen een half jaar een bouwvergunning wordt verleend. Indien uw ideeënschets positief wordt beoordeeld, kunt u deze uitwerken tot een ontwerp.

3.4 Beoordeling ontwerp

De beoordeling van het ontwerp zal plaatsvinden door de welstandscommissie in een openbare zitting. Na een beoordeling zal de welstandsarchitect een brief aan de gemeente schrijven met daarin aangegeven het welstandsadvies. Deze brief zal dan als rechtsgeldige welstandsbeoordeling worden opgenomen in de bouwaanvraagprocedure.

De verdere afhandeling van de bouwaanvraag geschiedt door de gemeente.

3.5 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 is het formulier via de www.weststellingwerf.nl in te vullen.

Voor een vlotte afwikkeling van de vergunningsprocedure is een goed (voor)overleg met de medewerkers van de "Afdeling Leefomgeving" van de gemeente aan te raden.

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een woning zijn 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 ongeveer drie maanden, behoudens eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. De legeskosten voor een omgevingsvergunning kunt u opvragen bij de gemeente Weststellingwerf of zijn te vinden op de website van de gemeente.

3.6 Inritvergunning

Voor het aanleggen van de inrit vanaf de openbare weg naar de kavel is geen inritvergunning vereist. Wel moet er een melding worden gedaan bij de gemeente. Een meldingsformulier is te vinden op de website van de gemeente.

3.7 Gebruik gemeentegrond

Indien de koper in verband met de bouw van zijn woning tijdelijk gebruik wil maken van gemeentegrond (openbare weg of berm), is daarvoor een vergunning nodig die kan worden aangevraagd bij de gemeente.

3.8 Aan- of afvoeren van grond

Indien de koper, 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 hierover vooraf contact te worden opgenomen met de gemeentelijke "Afdeling Leefomgeving".

4. GEBIEDSINRICHTING, TECHNISCHE INFORMATIE

4.1 De openbare infrastructuur

De bouwwegen in het plan worden in eerste instantie aangelegd als puinbanen of met klinkers op de kop bestraat. Zodra er voldoende woningen gereed zijn worden de wegen in hun uiteindelijk vorm worden aangelegd. De wegen worden ca. 5 meter breed, met rode betonklinkers en antracietkleurige molgoten.

Voor alle woningen (met uitzondering van tussenwoningen rijtjeswoningen) geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen op eigen erf. Hierbij wordt een eventuele garage niet meegerekend.

Bezoekers kunnen parkeren op de weg of op de parkeerplaatsen bij het parkje.

4.2 Bestrating op de kavel

Omdat de hoogte van de bestrating van de bouwweg niet gelijk is aan de uiteindelijke hoogte van de bestrating dient u rekening te houden met de aansluiting van de inrit op de overige bestrating. De zijkant van de weg komt in haar definitieve vorm op 4.58 + NAP, dus de bestrating op de kavel moet hoger komen te liggen en op voldoende afschot.

Bij veel bestrating op eigen terrein is het raadzaam om afvoerputjes mee te nemen en deze aan te sluiten op de regenwaterafvoer.

Bij tuinen die aansluiten op andere tuinen kan het nodig zijn om de tuin te draineren. Een hovenier kan u verder van advies voorzien.

4.3 Riolering

De riolering van het plan bestaat uit een gescheiden systeem. Het regenwater van de daken, de tuinen (middels eventueel drainage) en van de wegen wordt via het zogenaamde HWA stelsel afgevoerd naar de vijver.

Het vuile water uit de woningen wordt via een DWA stelsel afgevoerd naar de rioolzuivering. Voor beide afvoersystemen is een uitlegger tot op de kavelgrens aangelegd. Voor het regenwater een grijze buis en voor het vuilwater een bruine buis, beide met een diameter van rond 125 mm. Voor de aansluiting hierop dient u contact op te nemen met de heer M. IJff van Wind Vastgoedontwikkeling.

4.4 Nutsaansluitingen

Onder de wegen of berm liggen de gebruikelijke energie-, water- en signaalleidingen (elektriciteit, gas, water, telefoon, televisie, internet).

Zoals gebruikelijk komen de eenmalige aansluitkosten van deze voorzieningen voor rekening van de koper. 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.

4.5 Uitzetten kavel

De hoekpunten van de kavel worden éénmalig uitgezet en in het veld gemarkeerd middels stalen buizen met daarbij een piketpaaltje. Na de levering van de kavel is de koper verantwoordelijk voor het behoud van de grensaanduidingen. Op de verkavelingstekening per kavel zullen de coördinaten van de hoekpunten aangegeven worden.

4.6 Duurzaam bouwen

U dient minimaal te voldoen aan de wettelijke eisen. Uw omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst. Daarnaast zijn er inmiddels vele duurzame materiaal- en installatietoepassingen, die soms een extra investering vergen, maar lagere kosten voor energiegebruik tot gevolg hebben. Op www.senternovem.nl en www.rijksoverheid.nl vindt u nadere informatie over de realistische toepassing en eventuele subsidiemogelijkheden.

4.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is een meetlat voor veilig wonen, opgesteld door de politie in samenwerking met een groot aantal andere belanghebbenden: brandweer, consumenten,

verzekeraars, woningbouwers en – beheerders, beveiligingsexperts en de overheid. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd de veiligheidseisen van het Keurmerk in de plannen op te nemen.

Aan de afbeeldingen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Drachten, februari 2016

De Werven Netwerk Notarissen
Pastorieplein 14 - 8471 BZ Wolvega
Postbus 69 - 8470 AB Wolvega
tel: 0561- 69 11 11
fax: 0561- 69 11 19
Derdengeldenrekening: 3499.12.300

De Werven Netwerk Notarissen, Wolvega	CONCEPT Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren der akte contact op te nemen
31 januari 2014	

KOOPOVEREENKOMST VRIJE KAVEL

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WIND VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd te Drachten, feitelijk gevestigd Burgemeester Wuiteweg 31, 9203 KA Drachten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noord-Nederland onder nummer 01086321, vertegenwoordigd door de heer Gjalt Roelof Wind, hierna verder te noemen: verkoper,

verklaart te hebben verkocht aan:

1. *

en

2. *

hierna *tezamen te noemen: koper,

die door mede-ondertekening van deze koopakte verklaart/verklaren te hebben gekocht:

een perceel bouwterrein gelegen aan de * te Noordwolde, kavelnummer *, groot ongeveer *, kadastraal bekend gemeente Noordwolde sectie M nummer 1738 deels,

welk perceel is aangegeven op de verkavelingstekening die deel uitmaakt van de informatieset die deel uitmaakt van deze overeenkomst, hierna te noemen: de kavel.

De koopsom bedraagt * te vermeerderen met 21% omzetbelasting of *, totaal *.

Wijzigingen in het percentage van de omzetbelasting vóór het passeren van de akte van levering zullen worden doorberekend aan de koper.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1**Kosten, rechten en overdrachtsbelasting**

Kosten, rechten en overdrachtsbelasting (indien verschuldigd), op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 2**Betaling**

- 2.1. De betaling van de koopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.
- 2.2. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de kavel geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 3**Eigendomsoverdracht**

- 3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden binnen drie (3) weken nadat vaststaat dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde op grond van artikel 19, of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van mr. IJ. de Kroon (of diens waarnemer), notaris te Weststellingwerf, verbonden aan De Werven Netwerk Notarissen, kantoor houdende aan het Pastorieplein 14 te Wolvega, hierna verder te noemen notaris.
- 3.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 4**Staat van de kavel, gebruik**

- 4.1. De kavel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 4.2. Voor zover aan verkoper bekend bestaan er met betrekking tot de kavel geen andere lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, dan in deze koopakte zijn vermeld.
- 4.3. De kavel zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als bouwterrein ten behoeve van de bouw van een woonhuis voor permanente bewoning.
Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de kavel op dat moment de eigenschappen bezitten die voor

een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

- 4.4.** Verkoper garandeert dat:
- a. de kavel geen verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in 4.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de kavel, dan wel het nemen van andere maatregelen;
 - b. in de kavel geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig is;
 - c. in de kavel geen asbest is verwerkt;
 - d. ten aanzien van de kavel geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 4.5.** Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het gekochte te inspecteren.
- 4.6.** Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de kavel tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet.
- 4.7.** Verkoper verklaart dat ten aanzien van de kavel geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan uit hoofde van voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
- 4.8.** Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 4.9.** Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- 4.10.** Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 5

Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 5.1.** De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats terstond na het passeren van de akte van levering.
- 5.2.** De feitelijke levering vindt plaats vrij van huur of andere aanspraken tot gebruik.
- 5.3.** In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de kavel kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, zonder dat verkoper tot vrijwaring

verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de kavel, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 6

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de kavel zullen de perceelsgrenzen door de verkoper met ijzeren of kunststof buisjes op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid en/of aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de buisjes wordt door de koper gewaarborgd. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van de kavel te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeente. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette kavelgrenzen berust bij de koper, zodat de kosten van eventueel noodzakelijk herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.

Artikel 7

Bouwrijpe staat

De kavel wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij eerdere ingebruikneming wordt de kavel echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin de kavel zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

Onder "bouwrijpe staat" wordt verstaan:

- met in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede
- met in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.

De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd.

Voorts zal de kavel bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.

Artikel 8

Bouwplicht

8.1. De koper is verplicht de kavel te laten bebouwen met een woonhuis voor permanente bewoning.

- 8.2. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de kavel te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.
- 8.3. Zolang niet is voldaan aan de in 8.2 vermelde verplichting mag de koper de kavel niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Bij niet nakoming van deze voorwaarde verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van 30% van de koopsom exclusief BTW, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling nodig zal zijn.
- 8.4. Het bepaalde in 8.3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9

Parkeerplaatsen; beukenhaag

1. De verkoper legt aan de koper de verplichting jegens de gemeente Weststellingwerf op om op de kavel tenminste twee vanaf de openbare weg toegankelijke parkeerplaatsen voor een auto te realiseren en in stand te houden. Garages worden niet als parkeerplaats beschouwd.
2. De verkoper legt aan de kopers van de kavels F01 en F08 de verplichting jegens de gemeente Weststellingwerf op om de door verkoper op de westelijke erfgrans te plaatsen beukenhaag op een hoogte van 1,80 m (en voor de woning op een hoogte van 1,00m) in stand te houden.

Artikel 10

Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 8 en 9 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de kavel, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijftwintigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming

- en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- Vorenstaande geldt voor wat betreft artikel 9 lid 2 alleen ten aanzien van de kopers van de kavels F01 en F08.

Artikel 11

Gedoogplichten

- a. Koper is jegens de gemeente Weststellingwerf verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen (zoals aanduidingborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) op, in of boven de kavel is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de kavel zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht, bevestigd te laten. De gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding terzake van het gedogen.
- c. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien koper dat wenst, aan koper worden vergoed.
- d. Koper is verplicht, voorzover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, die de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. Koper is ten allen tijde aansprakelijk voor schade die door zijn toedoen of nalaten aan de in dit artikel bedoelde zaken worden toegebracht.
- f. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b, c en e als kwalitatieve verplichting ten behoeve van de gemeente Weststellingwerf zullen rusten op de kavel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de kavel onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de kavel zullen verkrijgen.

Artikel 12**Baten, lasten en canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van het passeren van de akte van levering.

De dan lopende baten, lasten en canons, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

Artikel 13**Hoofdelijkheid**

Indien meerdere personen als verkopers dan wel kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen (ver)kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen (ver)kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn (ver)kopers hoofdelijk verbonden.

Artikel 14**Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

- 14.1.** De kavel is met ingang van het moment van passeren van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
- 14.2.** Indien de kavel voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
- 14.3.** Indien de kavel door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
- a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de kavel aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel

- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 15

Ingebrekestelling, ontbinding

- 15.1.** Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
- 15.2.** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopsom van de kavel verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 15.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in lid 1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
- 15.4.** Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin

gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 16

Koper en echtgeno(o)t(e)/partner

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/partner, die hierbij aan koper toestemming en onherroepelijke volmacht geeft de kavel te bezwaren en zich onthoudt van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken en die als bewijs van een en ander deze akte mede ondertekent.

Artikel 17

Domicilie

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

Artikel 18

Registratie koopakte

Partijen geven de notaris hiermee niet de opdracht deze overeenkomst in de openbare registers in te laten schrijven.

Artikel 19

Ontbindende voorwaarden

19.1. (A) KEUZE

Ter zake van de verkrijging van de kavel is door de koper geen financiering benodigd.

(B) KEUZE

Ter zake van de verkrijging van de kavel is door de koper financiering benodigd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van de woning een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting dan € *, zulks onder bij de grote geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € *.

19.2. (A) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de koper geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.

(B) KEUZE

Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt door de koper Nationale Hypotheek Garantie verlangd in verband waarmee de overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende

voorwaarde, dat de koper binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze akte de Nationale Hypotheek Garantie verkrijgt voor een hypothecaire geldlening als omschreven in lid 1 van dit artikel.

- 19.3.** a. Indien één of meerdere van de in de leden 1 en 2 van dit artikel genoemde voorwaarden niet wordt vervuld, heeft de koper het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging, te verzenden aan de verkoper uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
- b. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal twee (2) verschillende, in Nederland te goeder trouw bekend staande banken, verzekeringsmaatschappijen of andere hypotheeknemers.
- Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 3 van dit artikel zal voorzien zijn van de schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
- 19.4.** Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee (2) maanden vervuld is en ook na ommekomst van die twee (2) maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de koper recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht (8) dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
- 19.5.** Indien ter zake van de verkrijging van de kavel financiering benodigd is als bedoeld in lid 1 van dit artikel én de door de koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van de levering, dan is de koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de levering (al dan niet door of namens de verkoper) is medegedeeld. Indien de koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de koper het recht alsnog voor of uiterlijk op de datum van

de levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.

- 19.6.** Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de kavel op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

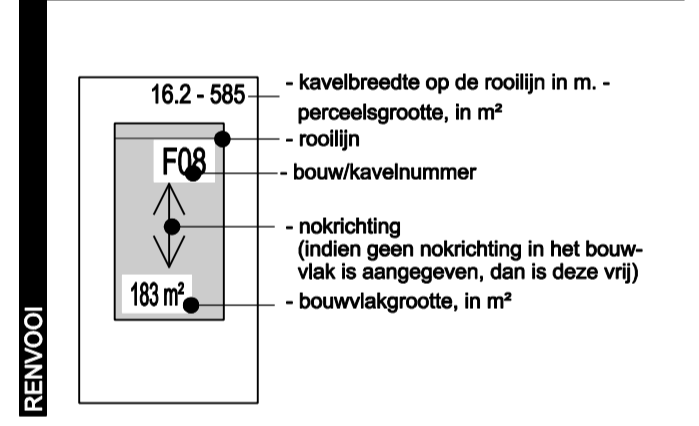
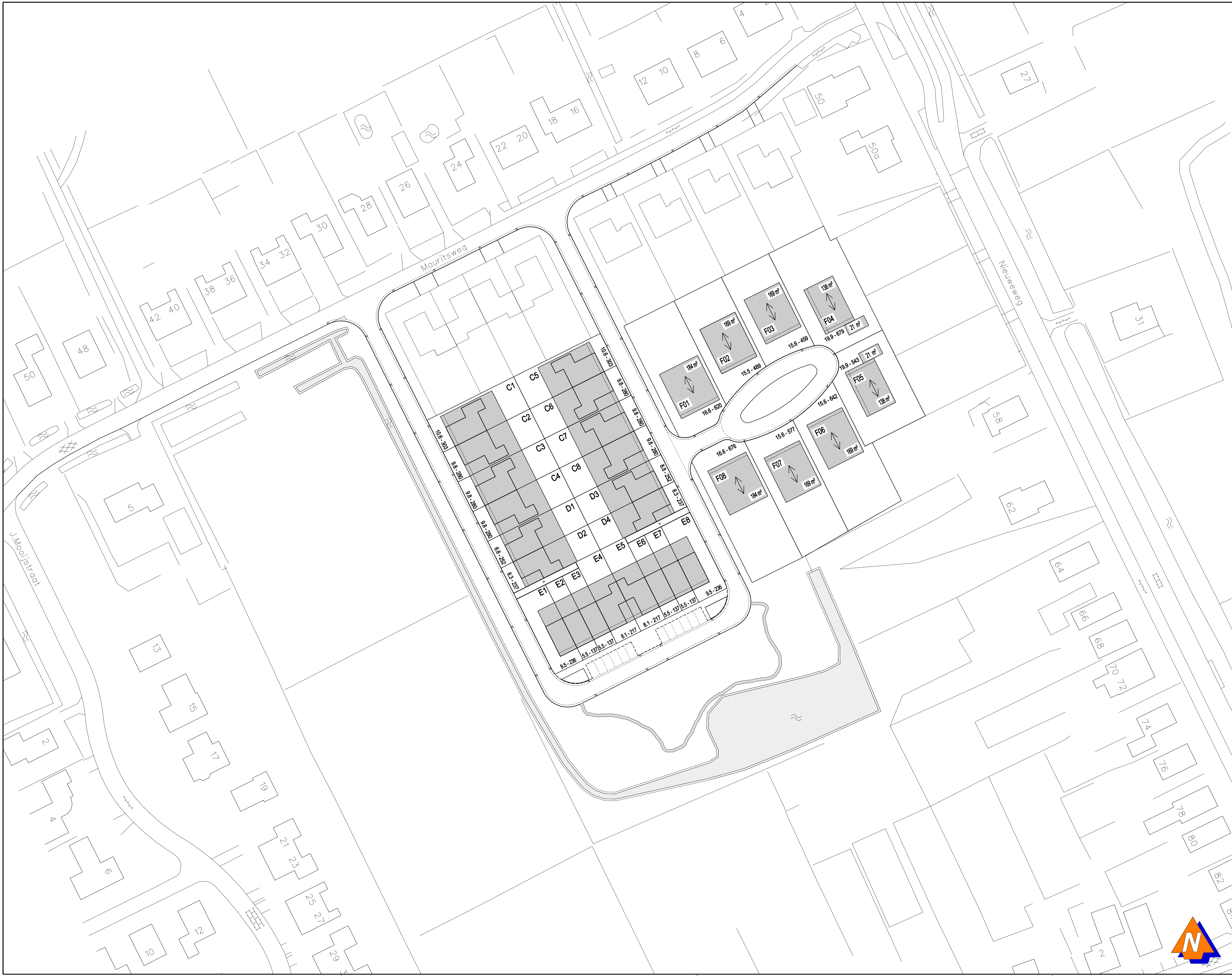
Artikel 20

Verkoopbrochure

Van deze koopovereenkomst maakt onlosmakelijk deel uit:

- de verkoopbrochure.

Getekend te * op * en te * op *.

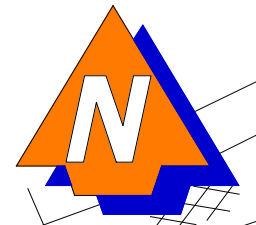


STATUS: 14-09-2011
CONCEPT
 WERK: **NOORDWOLDE - ZUID ROHÉ TERREIN 2e FASE**
 OPDRACHT: WIND VASTGOED B.V.

BETREFT: **BESTEKTEKENING VERKAVELING**

SCHAAL: 1:500
 GETEKEND: Bert van Lingen
 DATUM: A G
 GEWILZIGD: B H
 PARAAF: C I
 D J
 E K
 F L

WERKER: **050278**
 BLAD: **VK- 01-2**
 ARCHITECT: ir. BERT HUIJSING ARCHITECT BNA



WIND GROEP ARCHITECTEN
 Burg. Wilteweg 31-37
 Postbus 180
 9200 AD Drachten
 T (0512) 571 471
 F (0512) 523 192

Regels

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan huis verbonden beroep;
 - 2. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor zover bestaand;
- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen, erven en binnenterreinen;
- d. woonstraten, voet- en fietspaden en op- en inritten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen op eigen erf;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterlopen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag per bouwvlak niet meer dan 1 vrijstaande woning worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen niet meer dan 12 half vrijstaande woningen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen niet meer dan 8 rijwoningen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zal de woning worden voorzien van een dwarskap;
- h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is op de aangebouwde zijden van halfvrijstaande of rijwoningen;

- i. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' maximaal de aangeduide goothoogte is toegestaan;
- j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen.

5.2.2 Aan, uit en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en bijgebouwen mogen uitsluitend op niet minder dan 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen', dienen garages aangesloten te zijn bij de hoofdgebouwen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het als zij- en achtererf aan te duiden deel van een bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw met een platte afdekking mag niet meer bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
- f. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw met een afdekking met een kap mag niet meer bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
- g. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw met een afdekking met een kap mag niet meer bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de zijdelingse perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m, tenzij sprake is van een aaneen te bouwen aan- en uitbouw of een bijgebouw met een afdekking met een kap;
- h. in afwijking van het bepaalde onder e, f en g is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend een platte afdekking toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- i. de afstand van een aan- en uitbouw en een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens.

5.2.3 Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer dan 75 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m mag bedragen, met uitzondering van licht- en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

kan bij een omgevingsvergunning afgeweken worden van:

1. het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1 sub h](#) en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind tot niet minder dan 1 m;
2. [artikel 5 lid 2.2 sub d](#) en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot maximaal 100 m², met dien verstande dat het in [artikel 5 lid 2.2 sub d](#) genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
3. [artikel 5 lid 2.2 sub g](#) en toestaan dat de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw met een afdekking met een kap wordt vergroot tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de dakhelling niet meer bedraagt dan de dakhelling van het hoofdgebouw.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Parkeren

Ten behoeve van de woonfunctie gelden ten aanzien van parkeren de volgende voorwaarden:

- a. per bouwperceel dienen minimaal 2,0 ongebouwde, parkeerplaatsen te worden aangelegd, met uitzondering van de percelen met aanduiding 'aaneengebouwd';
- b. het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate zijn aangebracht in, op of onder het hoofdgebouw, dan wel op het onbebouwde deel van het bouwperceel dat bij het hoofdgebouw behoort. Deze ruimte mag niet over bemeten zijn, gelet op de

bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

De hierboven bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's, moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,30 m bij 5 m en ten hoogste 3,50 m bij 6,00 m bedragen;
2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een lichamelijke beperkte (voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst) ten minste 3,50 m bij 6 m bedragen.

5.4.2 Strijdig gebruik

Het gebruik van de gronden anders dan bepaald in het bestemmingsplan is op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verboden en strafbaar gesteld.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval het volgende gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een aan huis verbonden beroep, tenzij het betreft bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. bed en breakfast

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

kan bij een omgevingsvergunning afgeweken worden van:

1. het bepaalde in [artikel 5 lid 4.2](#) en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
2. het bepaalde in [artikel 5 lid 4.2](#) indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



Legenda

Plangebied

Bestemmingsplan Noordwolde Zuid Rohe terrein

Enkelbestemmingen

- Groen
- Verkeer
- Woongebied

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

- Aaneengebouwd
- Bijgebouwen
- Twee-aaneen
- Vrijstaand

Maatvoeringen

Maximale goothoogte (m)

Figuren

Gevellijn

Verklaring

Ondergrond ontleend aan GBKN

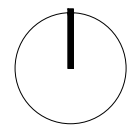
VASTGESTELD BIJ RAADSBSLUIT
d.d. nr.

MIJ BEKEND
DE RAADSGRIFFIER

ID: plancodenummer: NL.IMRO.0098.BPNwZRohterrein-ON01

Ontwerp bestemmingsplan
Noordwolde Zuid Rohe terrein
gemeente Weststellingwerf

1 : 1000



analoge verbeelding

28 10 2010

groningen Zuiderpark 21 9724 AH tel 050 318 31 00 fax 050 318 30 75 groningen@hkbs.nl
 rotterdam Westblaak 51 3012 KD tel 010 436 62 60 fax 010 436 69 89 rotterdam@hkbs.nl



NOORDWOLDE ZUID - ROHÉ TERREIN
Beeldkwaliteitplan vrije kavels fase 2B

gemeente Weststellingwerf, 28 oktober 2011

HKB
stedenbouwkundigen





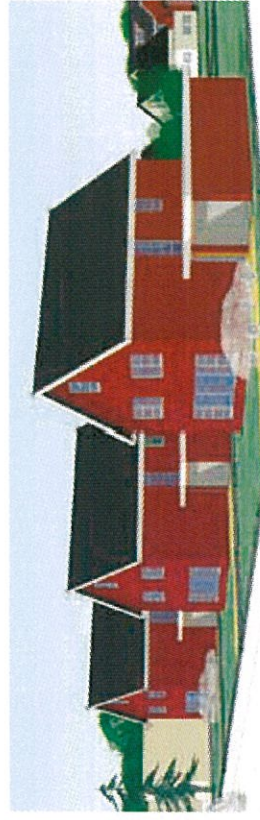
Beeldkwaliteitplan vrije kavels Rohé terrein

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld voor de vrije kavels binnen de herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein van de Rohé fabriek. Het fabrieksterrein ligt middenin de kern van het dorp Noordwolde Zuid. De herontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden. Het voor dit beeldkwaliteitplan betreffende plangebied (deelgebied B) met vrije kavels betreft het oostelijke deel van fase 2 (zie afbeelding).

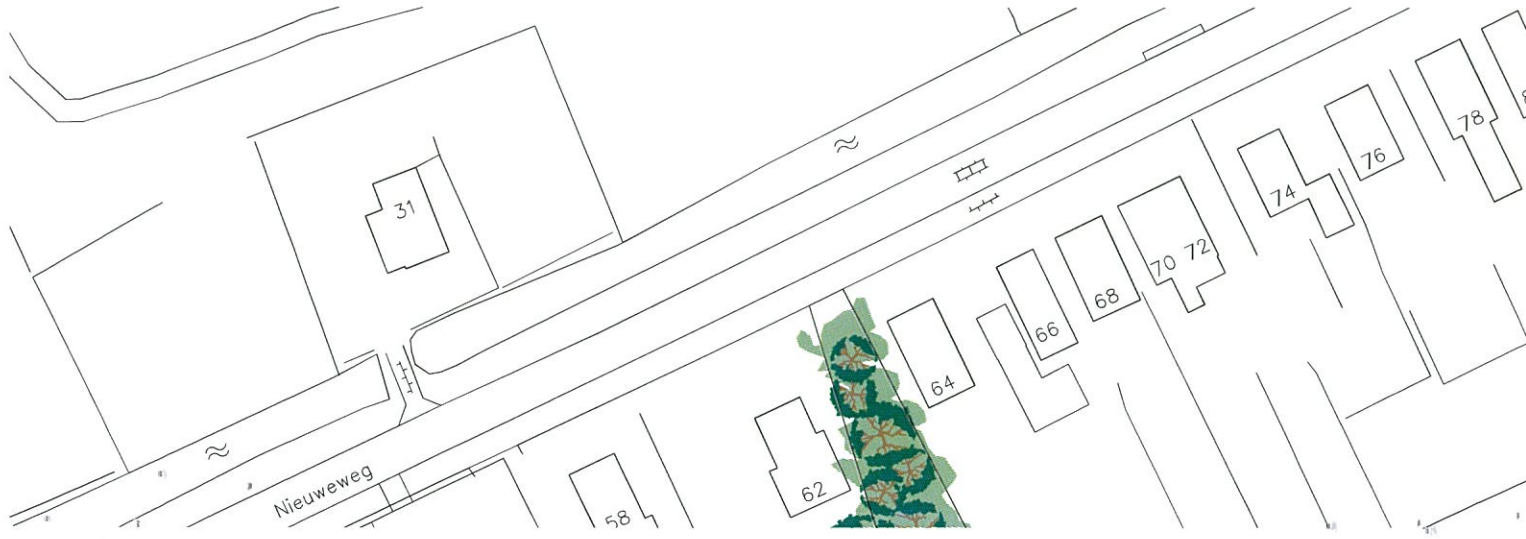
De doelstelling van dit beeldkwaliteitplan is het zorgen voor een balans tussen samenhang en variatie in het bebouwingsbeeld bij de nieuwe invulling van het voormalige fabrieksterrein. Het is zowel gericht op de initiatiefnemers, de ontwerpers als de toetsers. Dit beeldkwaliteitplan sluit aan op de systematiek van de gemeentelijke welstandsnota. Eerst wordt de hoofdopzet en de samenhang en variatie per onderwerp beschreven. Als laatste is de matrix opgenomen met daarin welstandscriteria voor dit gebied.

Planbeschrijving

In deelgebied B worden acht vrije kavels gerealiseerd. De kavels bieden ruimte voor de realisatie van één- of twee-laags woningen met dwarskap. De woningen zullen één samenhangend geheel vormen en tegelijkertijd zal door hun eigen identiteit een genuanceerde variatie ontstaan in het deelgebied. Het totale plangebied (fase 1 en 2) is aan de west- en zuidzijde omgeven door groen dat onderdeel uitmaakt van de binnencon-tour zoals opgenomen in het structuurplan.



Voorbeelduitwerking van woningen in fase 1, Mauritsweg



Aanduiding plangebied fase 2B binnen het totaalplan Rohé terrein (gevelijn in zwart aangegeven)

Hoofdopzet identiteit

Het ovaalvormige binnengebied, waaromheen de kavels zijn gegroepeerd, geeft het geheel een bijzonder ruimtelijk karakter. In plaats van de woningen te situeren aan een zijstraat, is gekozen voor het creëren van een uniek en eigen gezicht rond een ovale ruimte.

Door de nieuwe woningen rond de ovale ruimte te oriënteren, gebruik te maken van vaste gevellijnen en het toepassen van dwarskappen zal het geheel een ensemble vormen. De vaste nokrichting zal de topgevel van de woningen zichtbaar maken en het ensemble versterken.

Doordat er sprake is van vrije kavelluitgite zal vanzelf variatie en individuele identiteit ontstaan tussen de verschillende woningen. Door een selectie van materialen en kleurstelling ontstaat ook weer samenhang tussen de verschillende woningen. Deze materialen en kleurstelling passen bij de gehele ontwikkeling van het Rohé terrein en vormen een geheel met de uitstraling van Noordwolde Zuid.

De nieuwbouw heeft aan de zuidzijde vrij zicht op bestaand groen. Dit, gekoppeld aan het feit dat er alleen bestemmingsverkeer verwacht mag worden, biedt een prachtig, rustig woonklimaat.



Straatbeeld fase 1, Mauritsweg



Referentie materiaal en kleurgebruik

Samenhang en variatie per onderwerp

Plaatsing

Door gebruik te maken van verspringing in de positionering van de gevellijn zal een zekere variatie en losheid gecreëerd worden, de vaste oriëntatie zorgt voor een samenhangend ensemble.

Hoofdvorm

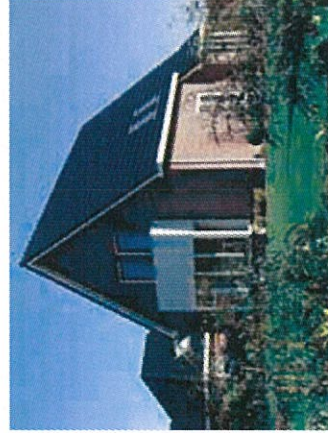
Per bouwkafeel is het mogelijk één vrijstaande woning te bouwen. Variatie binnen dit type kan ontstaan door de realisatie van één- of twee-laags woningen, het verschil in grootte van de woningen en individualiteit van het ontwerp. Om te zorgen voor een samenhangend geheel dient iedere woning gebouwd te worden met dezelfde nokrichting (dwarskap), waarvan de nokrichting haaks staat op de gevellijn. Zie ook referentiebeelden.

Aanzichten

Het gebruik van vastgestelde gevellijnen in combinatie met de daarop haaks staande nokrichting zal aanzicht op de topgevel vanaf de openbare ruimte creëren. Per woning kan de compositie van de gevel sterk geïndividualiseerd worden.

Opmaak

Om het samenhangende karakter van de woningen te versterken zal iedere woning uitgevoerd worden met metselwerk van gevelstenen in overwegend rode kleuren en donkerrijze dakpannen. Iedere woning kan zijn eigen identiteit versterken door gebruik te maken van accenten in beperkte hoeveelheid geveloppervlakte of bouwdelen uitgevoerd in contrasterende kleuren. Plinten, speklagen en muurvlakken in contrasterende kleuren tov de gevelsteen.



Referenties bebouwing ter inspiratie

Matrix welstandscriteria

Plaatsing	<p>Hoofdgebouwen zijn vrijstaand</p> <p>Gebouwen staan geïsoleerd rond de ovaal; de gebouwen zijn met de voorgevel geplaatst in de daarvoor aangegeven gevellijn</p> <p>Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen achter de voorgevel van het hoofgebouw</p>
Hoofdvorm	<p>Eén tot twee bouwlagen voorzien van dwarskap (haaks op de gevellijn)</p> <p>De massa-opbouw is enkelvoudig/plastisch</p> <p>De dakhelling bevindt zich tussen de 40° en 60°</p> <p>Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur</p>
Aanzichten	<p>De geleiding en compositie van de gevel is sterk individueel per woning</p> <p>Er is sprake van een gerichtheid op de openbare ruimte</p>
Opmaak	<p>Gevels bestaan uit metselwerk van gevelsteen in overwegend middentoon kleuren (rood, donkerrood)</p> <p>Dakbedekking overwegend bestaand uit dakpannen in overwegend donkere kleuren (grijs, antraciet tot zwart)</p> <p>Traditionele tot moderne kleurstellingen</p> <p>Detailering is eenvoudig tot sterk</p> <p>Houten gevelbetimmering in gebelst of naturel uitgevoerd hout</p> <p>Plinten en speklagen in contrasterende kleuren tov de gevelsteen</p>

COLOFON

opdrachtgever
Wind Vastgoedontwikkeling
contactpersoon
M. IJff
contactpersoon gemeente Weststellingwerf
R. Hekman

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100
contactpersoon
Sacha Schram

project
Noordwolde Zuid Rohé terrein
planidentificatienummer
NL.IMRO.0098.BPNwZRoheterrein-ON01
datum
28 oktober 2011

