

Kavelpaspoort Makkinga

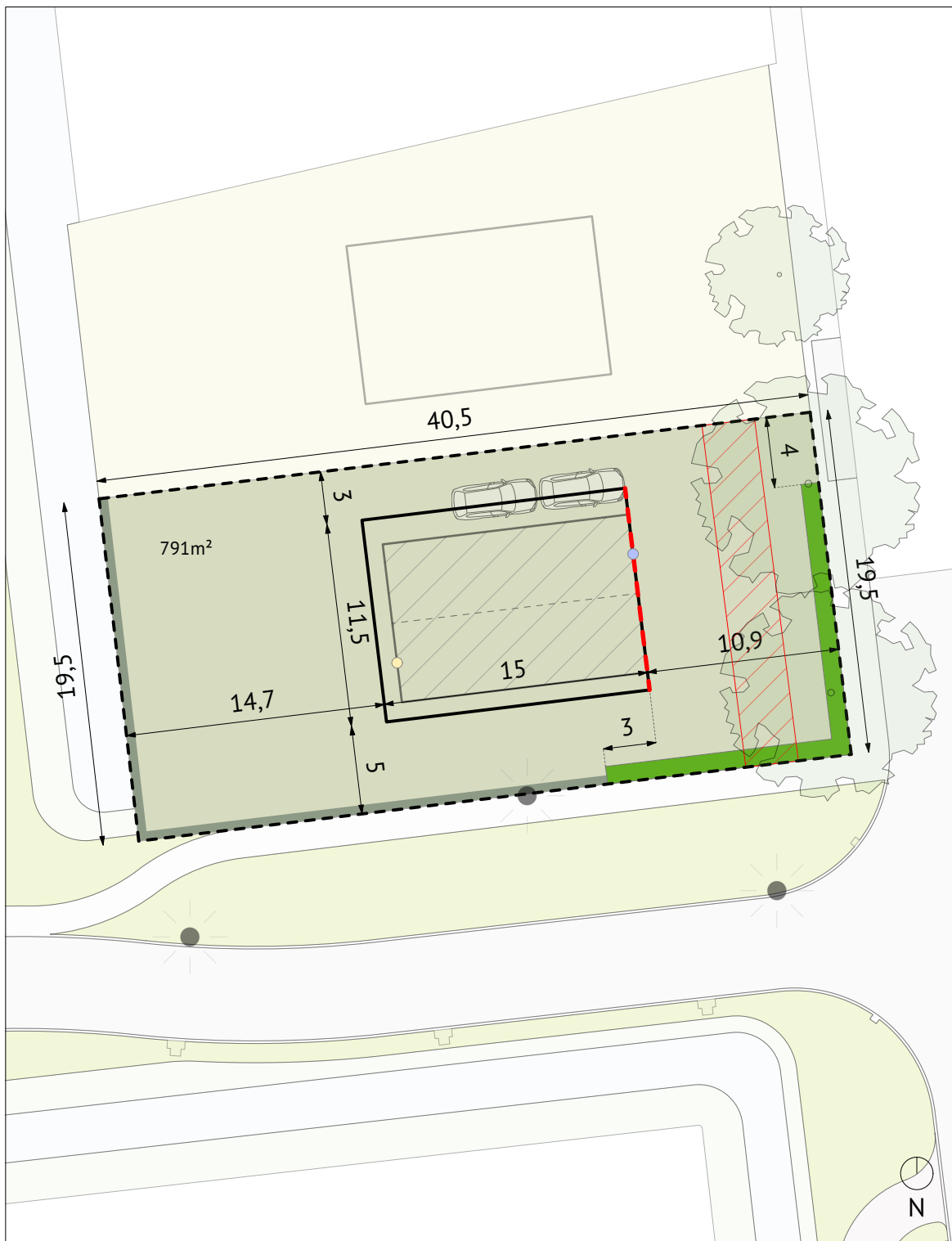
kavel 13



Omarmd door bossen, weide, boerengrond en boomwallen ligt Makkinga, in het zuidoosten van Friesland. Op het Muldersveld in Makkinga worden 33 nieuwe woningen gebouwd. Hierbij gaat het om starters-, levensloopbestendige-, vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen. Voor de vrijstaande kavels en twee-onder-één-kapkavels zijn kavelpaspoorten samengesteld. Dit paspoort bevat een overzicht van richtlijnen die vastliggen. Uiteraard zijn ook de voorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan van toepassing.

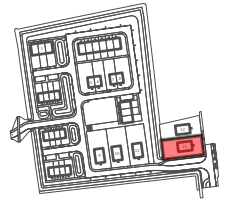
Omgang met de zon!

De meeste woningen zijn georiënteerd op het noorden en zuiden. Dit om zoveel mogelijk gratis winter zonnewarmte te winnen: architecten hebben nu de mogelijkheid om grotere glasoppervlaktes op het zuiden te maken en kleinere op het noorden. Om oververhitting in de zomer te voorkomen kunnen screens gebruikt worden als zonwering, maar bij voorkeur wordt het creëren van schaduw in het ontwerp meegenomen en opgelost in de architectuur. Denk hierbij aan een overstek, pergola, diepe neggen, luifels en lamellen. Deze elementen kunnen worden toegepast op alle woningen als het past binnen het bestaande concept.



Legenda

kavelgrens	oriëntatie vleermuiskast
bouwvlak	oriëntatie gierzwaluwneststeen
bebouwing ter indicatie	lage haag
rooilijn	haag
tuin	riool opstalrecht
lantaarnpaal ter indicatie	rioolput / inspectieput



Hoofdgebouw (woonhuis)

Positie: vrijstaande woning met een rechthoekig hoofdvolume binnen het bouwvlak.

Oppervlak: het totale oppervlakte van het hoofdgebouw en bijhorende bouwwerken is ten hoogste 300m².

Rooilijn: de voorgevel staat op de rooilijn (de rooilijn komt overeen met die van de bestaande woningen Wemeweg 28 en 30).

Maximale goot- en bouwhoogte: goothoogte 3m, bouwhoogte 8m.

Dakvorm: de woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak, de kaprichting conform tekening, dakkapellen en dakopbouwen zijn ondergeschikt en beslaan maximaal 40% van de lengte van het dak.

Bijgebouw

Positie: bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt t.o.v. het hoofdgebouw, daarnaast bevinden bijgebouwen zich minimaal op 3m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan; ze moeten op minimaal 1m uit de zijdelingse erfgrens staan, of daarop.

Oppervlak: het totale oppervlakte van de bijgebouwen is maximaal 125m².

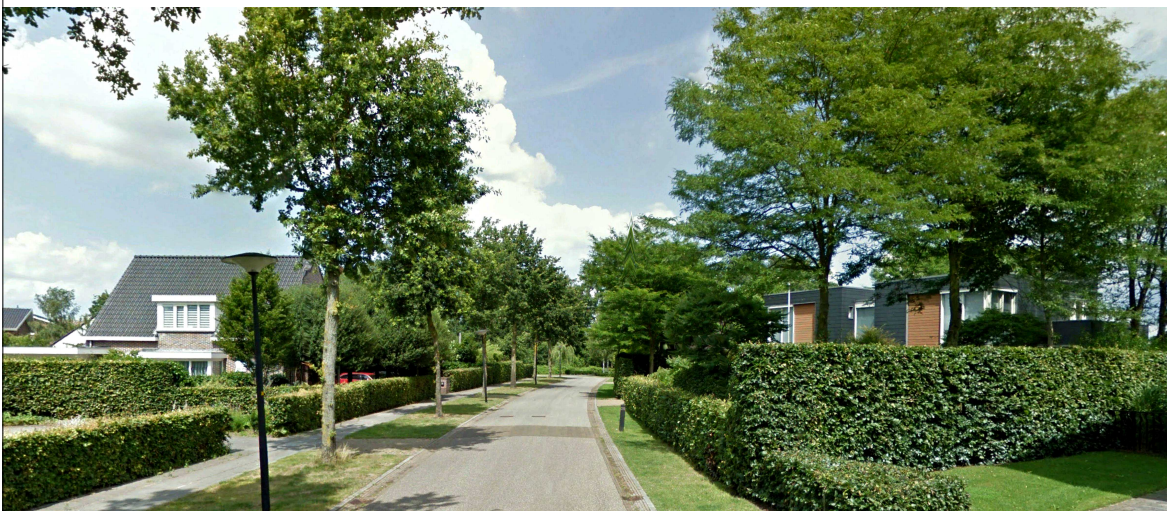
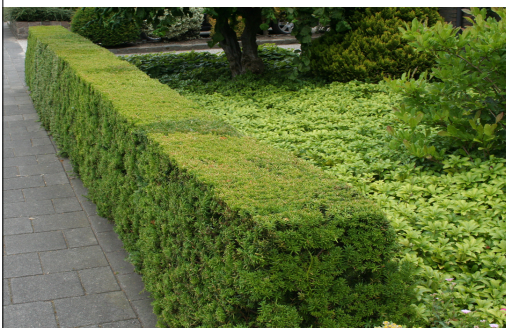
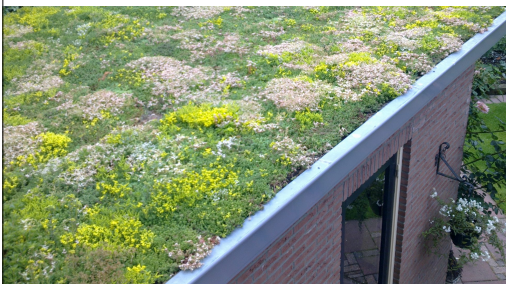
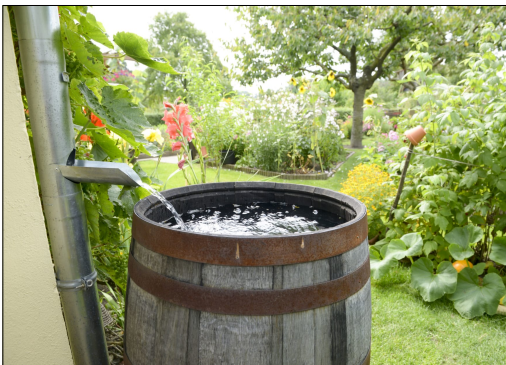
Maximale goot- en bouwhoogte: goothoogte 3,5m.

Erfinrichting

- Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.
- De afmeting van de oprit uit het kavelpaspoort moet gerespecteerd worden. De positie van de oprit is ter indicatie. In overleg is het verplaatsen van de oprit in sommige situaties mogelijk.
- De erfafscheiding langs de verharde openbare ruimte is een lage haag van minimaal 80 centimeter tot maximaal 1 meter hoog.
- De overige erfafscheidingen zijn maximaal 2 meter hoog.
- Bij erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte is een haag of hekwerk voorzien van klimop of andere klimplanten verplicht. Voor het gedeelte vanaf de voorgrens tot 3 meter achter de rooilijn geldt een hoogte van minimaal 0,80 meter tot maximaal 1 meter. Voor de overige erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte geldt minimaal 1,80 meter tot maximaal 2 meter hoog.

Aanzichten

- Dorps architectuur aansluiten bij de architectuur van de Wemeweg. De gevelgeleding zorgt voor een kleinschalige dorps uitstraling.
- Zowel een representatieve gevel richting de Wemeweg als richting het landschap.
- De detaillering ondersteunt het gekozen concept.
- Maatregelen t.b.v. de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis integreren in het ontwerp d.m.v. neststenen.
- De woning heeft een dakrand / overstek.
- Installaties bij voorkeur uit het zicht plaatsen.



Inspiratie beelden voor een klimaatadaptieve groene buurt



Kleur en materiaal

- Rood bruin metselwerk.
- Witte kozijnen (draaiende delen donkerder).
- Witte daklijsten / boeiborden.
- Pannen antraciet (niet glanzend).
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.
- Dakkapellen vallen qua verschijningsvorm weg in het dak.

Duurzaamheid

- Minimaal één gierzwaluwneststeen in de gevel die met de desbetreffende stip aangegeven is. Voor meer informatie over de plaatsing (aan de hand van een voorbeeld product) zie: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/soorten/soort-details/gierzwaluw>
- Eén vleermuiskast geschikt als kraamverblijf en paarplaats voor de gewone dwergvleermuis in de gevel die met de desbetreffende stip aangegeven is. Enkele producten die voldoen aan de gestelde eisen zijn de entreestenen en inbouwkasten van Vivara, Schwegler en Tichelaar. Voor meer informatie over de plaatsing en de producten zie: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/soorten/soort-details/gewone-dwergvleermuis>
- De onderlinge erfgrenzen zijn bij voorkeur een haag of gaashek met klimplanten.
- Indien een schutting of gaashek wordt toegepast als onderlinge erfafscheiding dient deze altijd 15cm boven de grond te staan i.v.m. looproutes van de egel.
- Het toepassen van minder bestrating en de opslag en infiltratie van regenwater op eigen kavel is aanbevelingswaardig.
- In het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de baan van de zon, het oriënteren van de woning met grotere glasoppervlaktes op het zuiden kan er voor zorgen dat de stookkosten lager worden. Middels een ondergeschikte tuinkamer of serre kan, zonder afbreuk te doen aan de traditionele opzet van het hoofdvolume, gratis winter zonnewarmte gewonnen worden. Zorg daarbij voor natuurlijke schaduwwerking voor de zomer zon, dit wordt bij voorkeur in het ontwerp meegenomen en opgelost in de architectuur. Denk hierbij aan het toepassen van overstekken, pergola, etc.

Riolering

- Via <https://www.ooststellingwerf.nl/riolaansluiting-aanvragen> vraagt u de riolaansluiting aan en ontvangt u daarna een tekening met de locatie van de aansluitingen. Regenwater moet via het maaiveld worden afgevoerd naar de straat. Als uw kavel grenst aan een sloot, dan mag het regenwater ook in de sloot worden geloosd.
- Bij deze kavel wordt een recht van opstal opgesteld voor een strook waar een riool in ligt. De breedte van de strook grond is 1,50 meter aan beide kanten van de leiding. De leiding is in eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente onderhouden. De grondeigenaar mag de goede werking van de leiding niet belemmeren, en moet de strook toegankelijk houden voor werkzaamheden. Er mag niet boven de leiding gebouwd worden en er mogen geen planten of bomen met wortels dieper dan 50 centimeter op de strook worden aangeplant.

Nuts

- De wijknetwerken elektriciteit, water, telecom en riolering zijn al aangelegd. Uw huisaansluiting regelt u zelf via www.mijnaansluiting.nl

* Naast deze randvoorwaarden zijn ook de voorwaarden uit het 'Bestemmingsplan Muldersveld Makkinga' en het daarbij horende 'Beeldkwaliteitsplan Muldersveld Makkinga' van toepassing.