

Kavelpaspoort Makkinga

kavel 9



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.

gemeente

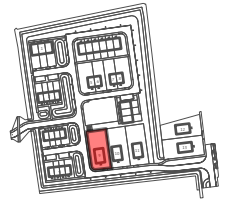


ooststellingwerf



Legenda

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| kavelgrens | oriëntatie vleermuiskast |
| bouwvlak | oriëntatie gierzwaluwneststeen |
| bebouwing ter indicatie | lage haag of tuin |
| rooilijn | hekwerk met klimop of haag |
| tuin | |
| lantaarnpaal | |



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.

Maximale goot- en bouwhoogte: goothoogte 3m, bouwhoogte 10m.

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.

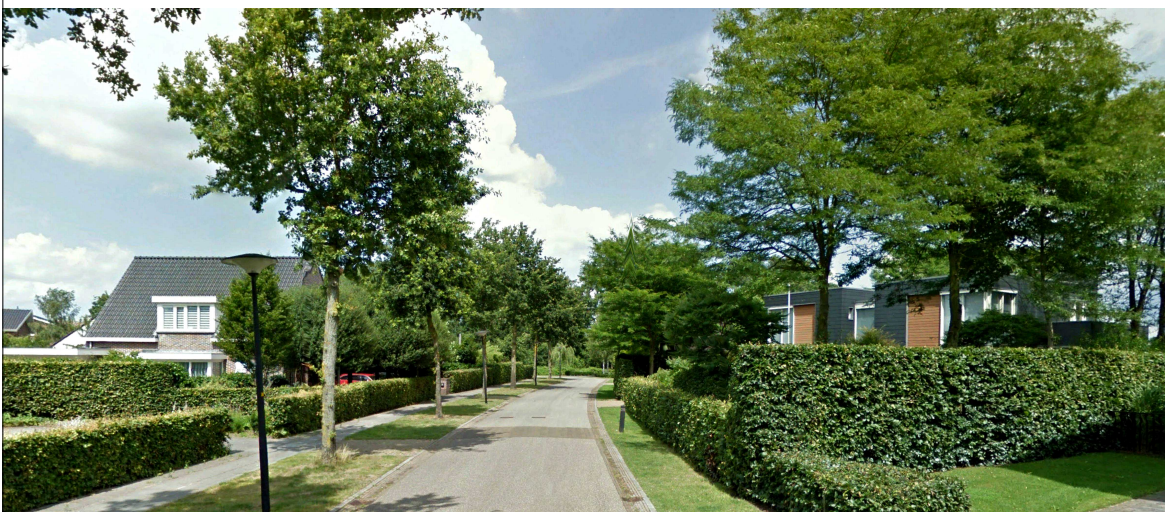
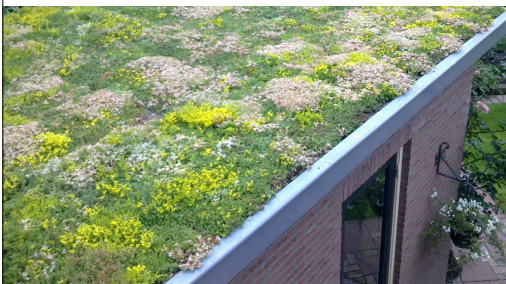
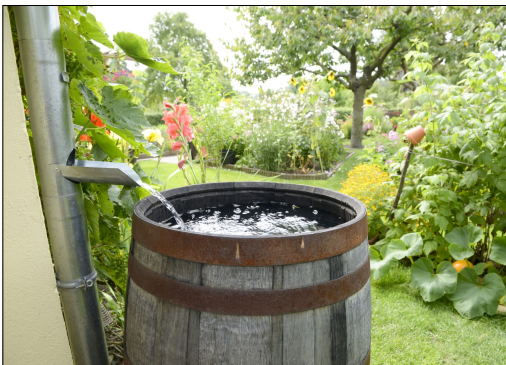
Maximale goot- en bouwhoogte: goothoogte 3,5m.

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. De getoonde plek is altijd mogelijk en in overleg is enig schuiven met de oprit soms mogelijk.
- De erfafscheiding tot de rooilijn, gezien vanaf de weg, is een lage haag van maximaal 1 meter hoog of bestaat uit de beplanting in de voortuin.
- De overige erfafscheidingen zijn maximaal 2 meter hoog. Indien grenzend aan de openbare ruimte is een haag of hekwerk met klimop of andere klimplanten verplicht.

Aanzichten

- Moderne / eigentijdse dorpse architectuur, de gevelgeleding zorgt voor een kleinschalige dorpse uitstraling.
- Representatieve gevels richting de weg en de zijstraat.
- De detaillering ondersteunt het gekozen concept.
- Dakoverstek is niet verplicht.
- Maatregelen t.b.v. de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis integreren in het ontwerp d.m.v. neststenen.
- Installaties bij voorkeur uit het zicht plaatsen.



Inspiratie beelden voor een klimaatadaptieve groene buurt

Kleur en materiaal

- Rood bruin metselwerk of hout in aarde tinten.
- Kozijnen, ramen, deuren, omlijstingen, dakgoten, boeiplanken, e.d. uitvoeren in middentoon geen lichte kleurtinten.
- Pannen antraciet (niet glanzend), of een grasdak of dak van hout.
- 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>
- Een vleermuiskast geschikt als 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 rekening gehouden met de oriëntatie van de woningen. Gebruik zoveel mogelijk gratis winter zonnewarmte door het maken van grotere glas oppervlaktes op het zuiden en kleinere op het noorden. 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.

Overige

- De wijknetwerken elektriciteit, water, telecom en riolering zijn al aangelegd. Uw huisaansluiting regelt u zelf via www.mijnaansluiting.nl. Via <https://www.ooststellingwerf.nl/rioolaansluiting-aanvragen> vraagt u de rioolaansluiting aan en ontvang 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.

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