

Kavelpaspoort Oldeberkoop

kavel 1 en 2



Oldeberkoop is een door het landschap omarmd dorp, in het zuidoosten van Friesland. Aan de rand van Oldeberkoop komt een nieuwe woonwijk genaamd 't Hooge 2. Deze wijk gaat aansluiten op de wijk Het Hooge. In totaal worden er 27 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.

gemeente

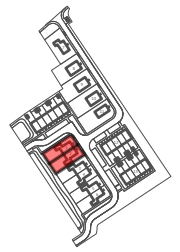


ooststellingwerf



Legenda

- | | |
|----------------------------|--|
| kavelgrens | oriëntatie vloermuiskast |
| bouwvlak | oriëntatie gierzwaluwneeststeen |
| bebouwing ter indicatie | lage haag of (begroeid) hekwerk |
| rooilijn | haag of hederascherm (plaatsing door gemeente) |
| tuin | |
| lantaarnpaal ter indicatie | |



Hoofdgebouw (woonhuis)

Positie: twee-onder-één kapwoning evenwijdig aan de weg gesitueerd binnen het bouwvlak.

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

Rooilijn: de woningen staan met de voorgevel op de rooilijn.

Maximale goot- en bouwhoogte: goothoogte voorzijde 6m, achterzijde maximaal 50% van de gevelbreedte 6m (restant 4m), bouwhoogte 10m.

Dakvorm: de woning bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak aan de voorzijde en één bouwlaag met zadeldak aan de tuinzijde, de kaprichting conform tekening, aan de tuinzijde is een risaliet mogelijk (verhoogde gootlijn); deze beslaat maximaal 50% van de gevelbreedte van een individuele woning en heeft een plat 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 erfgrans staan, of daarop.

Oppervlak: het totale oppervlakte van de bijgebouwen is maximaal 100m².

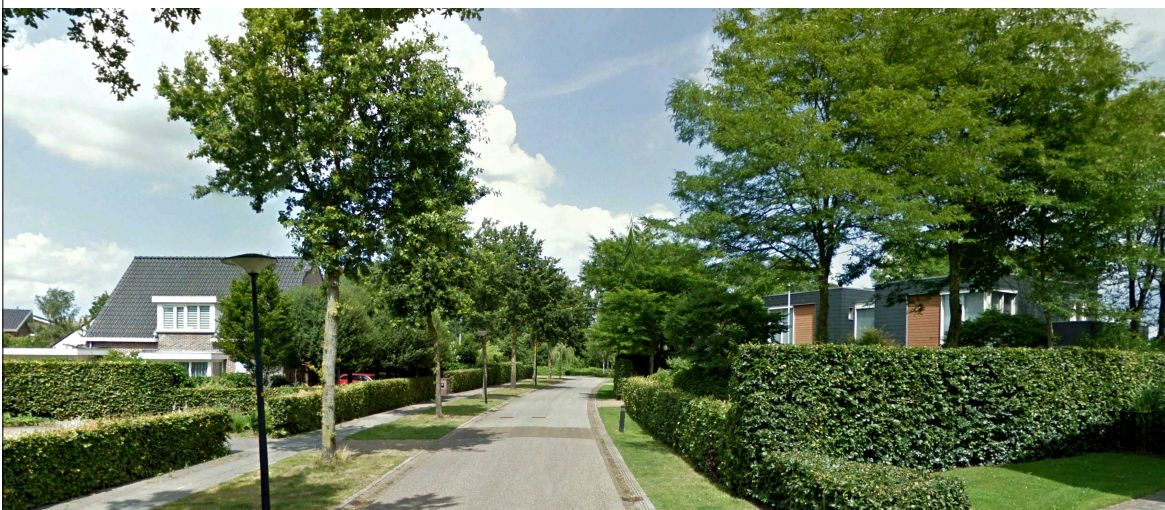
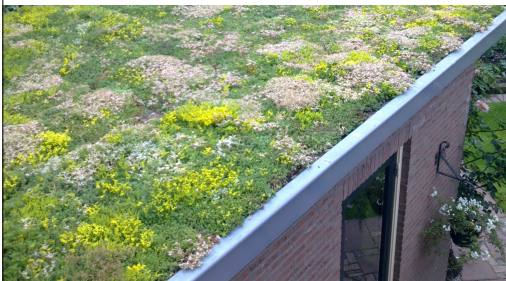
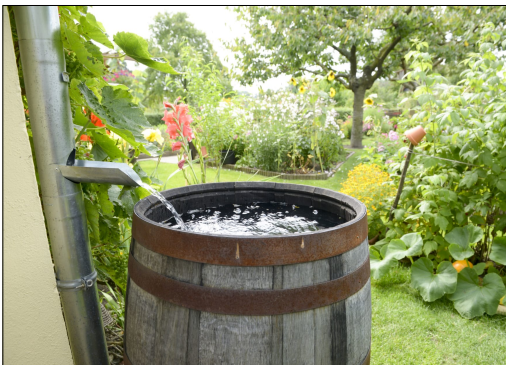
Maximale goot- en bouwhoogte: goothoogte 3,5m.

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.
- De erfafscheiding aan de achter- en zijkant is een haag of hederascherm. Dit wordt door de gemeente bepaald en geplaatst. Hoogte is minimaal 1,80 meter en maximaal 2 meter. Voor deze erfafscheiding geldt een instandhoudingsplicht.

Aanzichten

- De hoofdvorm is enkelvoudig en asymmetrisch van opzet.
- Aan de straatzijde is de goothoogte voor alle woningen gelijk.
- Eigentijdse dorpse architectuur.
- Meerdere gevelopeningen dienen gezamenlijk ten minste 30% van de voorgevel te bestaan.
- De woningen zijn met een open en representatieve voorgevel gericht naar de openbare weg / ruimte.
- Op hoeken is sprake van een dubbele oriëntatie.
- In het ontwerp van de voorgevel komt de relatie met de openbare ruimte tot uiting door de toepassing van grote ramen.
- De aan- en uitbouwen, dakkapellen en risalieten zijn mee ontworpen in de architectuur van het hoofdgebouw; dakkapellen zijn niet toegestaan in combinatie met risalieten.
- Zonnepanelen zorgvuldig inpassen in het dakontwerp.
- Installaties (zoals bijvoorbeeld een warmtepomp) kennen een ondergeschikte positionering en / of zijn afgestemd / ingepast in het gevelontwerp.



Kleur en materiaal

- Terughoudend kleur- en materiaalgebruik, zowel in aantal als expressie.
- Geel en bruin gemêleerde baksteen voor de gevels.
- Antraciet tot zwarte dakpannen voor het dak.
- Materialen kennen een matte afwerking.
- Accenten zijn ondergeschikt mogelijk in afwijkende kleuren en materialen.
- Hele lichte (wit) of felle kleuren (bijvoorbeeld signaalkleuren) zijn niet toegestaan.
- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is afgestemd op het hoofdgebouw.
- Snel verarmende materialen zijn niet toegestaan.

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 paar-, kraam- en winterverblijf 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.
- Bij voorkeur is de erfafscheiding tot de rooilijn, gezien vanaf de straat, een haag of bestaat uit de beplanting in de voortuin.

Riolering

- Elke kavel op 't Hooge krijgt twee aansluitingen op de riolering; een grijze voor het vuilwater en een groene voor regenwater. De aansluiting ligt tot aan de grens van de kavel. Op de grens moet u zelf tijdens de aanleg van de riolering op uw kavel een erfafscheidingsput plaatsen. Via <https://www.ooststellingwerf.nl/rioolaansluiting-aanvragen> vraagt u de rioolaansluiting aan en ontvangt u daarna een tekening met de locatie van de twee aansluitingen.

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 't Hooge fase 2, Oldeberkoop' en het daarbij horende 'Beeldkwaliteitsplan 't Hooge Oldeberkoop' van toepassing.