

INFORMATIE, KAVELPRIJZEN, OMGEVINGSPLANTECHNISCHE EISEN EN VASTGESTELDE KWALITEITSEISEN DRIE ONDER ÉÉN KAP WONINGEN TJALLEBERD.

I Algemeen “Tjalleberd de Eide”

Het plangebied Tjalleberd de Eide ligt in het open polderlandschap ten noorden en aansluitend aan de dorpskern van Tjalleberd. Aan de oostkant wordt het gebied begrenst door bosgebied. Aan de noord en westkant heeft het gebied uitzicht op het open polderlandschap. De zuidkant van het plangebied ligt achter de lintbebouwing van de Aengwirderweg. De toegangsweg “de Kluft”, tegenover de Pastoriesingel, vormt daarbij de verbindende schakel voor fiets/voetgangers en autoverkeer. Iets verder naar het oosten is een tweede ontsluiting voor voetgangers.

Het gehele plangebied is ongeveer 7.5 hectare groot. In fases zullen hier uiteindelijk ca. 70 woningen gerealiseerd kunnen worden. De 1^e fase is het meest oostelijke gebied langs de bosstrook en direct aansluitend aan de toegangsweg. In deze 1^e fase is uiteindelijk ruimte voor ca. 41 woningen. Daarvan zijn er ca. 30 in een meer onder een kap vorm gedacht en 18 in de vrije sector. Er is in 2010 voor gekozen om deze 1^e fase in tweeën te delen. Het eerste deel (fase 1A) is inmiddels voltooid. Nu is het tweede deel (fase 1B) aan bod en is inmiddels bouwrijp.

In deze fase 1B zijn twee percelen die ingevuld kunnen worden met drie driekappers. Deze negen (rij-) woningen worden door een nog aan te wijzen projectontwikkelaar ontwikkeld, verkocht en gebouwd.

De te verkopen woningen, met kavelnummers 1 tot en met 9, zijn op bijgevoegde tekening aangegeven. De breedte en diepte maten van de kavels zijn ook aangegeven op deze tekening. Zo ook de totale oppervlakte per kavel. Plus een mandelig pad wat de achtertuinen van de kavels 2, 5 en 8 ontsluit.

De kavels 1 t/m 3 zijn met de voorzijde gericht op, nu nog, het open landschap. Dat open landschap (toekomstige fase 2 en 3) zal binnen afzienbare tijd ook bebouwd worden met woningen. Deze drie kavels hebben de tuin op het zuid-oosten. De kavels 4 t/m 9 liggen aan de oost-zijde in het plangebied en kijken uit op een bestaand bosgebied. De tuin ligt bij deze vier kavels op het zuid-westen.

Op het moment dat u een kavel van ons koopt bieden wij u deze bouwrijp aan. Dat wil zeggen een kavel die qua bestemming en beschikbare openbare voorzieningen, zoals een bouwweg, elektriciteit, drinkwater, data en riool, geschikt is om een woning op te bouwen en te bewonen.

Uit het in april 2021 opgestelde verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de grond in dit gebied geschikt is om een woning op te bouwen en te bewonen. Het uitgebreide onderzoek is beschikbaar.

Sinds 2018 is het niet meer toegestaan om een nieuw te bouwen woning nog aan te sluiten op het aardgasnetwerk. In dit deel van Tjalleberd is dan ook geen aardgasnetwerk meer aangelegd. Op de website van de gemeente Heerenveen treft u extra informatie aan over het zo duurzaam mogelijk bouwen van uw woning en tips die het energieverbruik zo laag mogelijk houden. Denk daarbij ook aan de opvang en mogelijk hergebruik (doorspoelen toilet) van regenwater.

II Kosten Ontwikkelaar/kopers

De grootte van de 9 kavels is divers en varieert in deze opzet van 178 m² tot 278 m². Op basis van de verschillende oppervlaktes en de ligging is het aan de ontwikkelaar om de prijs per kavel te bepalen.

De totale oppervlakte van het geheel is **ca. 2.169 m²**. Dit is het totaal van de 9 kavels plus de oppervlakte van het achterom pad.

De koopsom voor deze totale oppervlakte is **€ 466.355,-** inclusief 21 % BTW maar **exclusief kosten koper (notaris en kadasterkosten)**.

Naast kadaster- en notariskosten moet de koper er rekening mee houden dat er, buiten de bouwkosten van de woning zelf, nog kosten gemaakt moeten worden voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen (water, elektra, data, riool enz.), voor de aan te vragen omgevingsvergunning, e.d.

De gemeente kan er desgewenst voor zorgen dat er van de 9 kavels en het achterom pad een ingemeten en kadastraal gevormd perceel wordt gemaakt (met kadastraal nummer). De kosten per perceel, zijnde € 610,-, van deze 'kadastrale splitsing vooraf' worden bij de koper(s) in rekening gebracht bij de grondoverdracht.

Zijn uiteindelijk de woningen gebouwd, dan is onze landmeetkundige op afroep beschikbaar om de kadastrale grenzen in het terrein aan te wijzen zodat de eigenaar de erfafscheiding op de juiste plek kan plaatsen.

Voor de aansluiting op het gemeentelijk riool (vuilwater en regenwater) moet rekening worden gehouden met een kostenpost van € 690,- Ook dit bedrag wordt bij de koper(s) in rekening gebracht bij de grondoverdracht.

Op de verkooptekening zijn de bij ons bekende gedempte sloten aangegeven (zie kavel 3). Of er in het verleden meer sloten zijn gedempt is bij de gemeente niet bekend. Een gedempte sloot in het bouwvlak kan tot gevolg hebben dat er extra kosten gemaakt moeten worden voor de fundering van de woning. Deze kosten zijn voor rekening van de koper.

Het eigendom/beheer en onderhoud van het 'achterom' pad komt te liggen bij de kopers van de aangrenzende woningen. In de koopakte van de afzonderlijke woningen moet dit geregeld worden. De aanleg, tegelpad ter breedte van ca 1.60 m, inclusief regenwater afvoer met minimaal 2 kolken, komt voor rekening van de ontwikkelaar.

III Programma van Eisen voor Instapklare Meer-onder-een-kap Woningen de Eide fase 1b

Van dit programma van Eisen kan niet worden afgeweken. Het wordt opgenomen als bijlage bij de overeenkomst die gesloten worden met de ontwikkelaar.

1. Algemeen

1.1 Doelstelling

Het realiseren van meer-onder-een-kap woningen die bij oplevering instap klaar zijn en voldoen aan het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en de eisen van het bouwbesluit.

1.2 Definities

- Instap klaar: De woning is volledig afgewerkt en klaar voor bewoning zonder dat de koper/bewoner nog werkzaamheden hoeft te verrichten.
- Meer-onder-een-kap: Woningtype waarbij meerdere (minimaal 3) woningen onder één dak zijn gerealiseerd.

1.3 Minimale Vloeroppervlakte

- Iedere woning moet een minimale bruto vloeroppervlakte (BVO) hebben van 90 m².

1.4 minimale aantal slaapkamers

- De woningen hebben minimaal 2 slaapkamers per woning.

2. Bouwkundige Afwerking

2.1 Wanden

- Alle binnenwanden worden behang klaar opgeleverd.
- Badkamer wanden zijn volledig betegeld.

2.2 Vloeren

- Alle vloeren zijn voorzien van een dekvloer en gereed voor afwerking

2.3 Plafonds

- Plafonds zijn glad gestuct en klaar voor schilderwerk

3. Installaties

3.1 Elektriciteit

- Volledig geïnstalleerd en werkend, inclusief stopcontacten, lichtschakelaars in alle ruimten.

3.2 Verwarming

- Warmtepomp volledig geïnstalleerd en werkend, met vloerverwarming in alle leefruimtes.
- Thermostaat en verwarmingssystemen die voldoen aan de energieprestatienormen.

3.3 Water en Sanitair

- Volledig werkende waterinstallaties, inclusief warm- en koudwaterkranen.

4. Keuken

- Volledig uitgeruste keuken met ingebouwde apparatuur: kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.
- Keukenmeubilair inclusief werkblad, kastjes en lades.

5. Sanitair

- Badkamer(s) volledig afgewerkt met betegelde vloeren en wanden
- Hoogwaardige sanitaire voorzieningen zijn geïnstalleerd, inclusief wastafel, toilet en douche/bad.

6. Deuren en Ramen

- Alle binnendeuren en ramen zijn geplaatst, functionerend en voorzien van de benodigde beslag en sloten.
- Ramen zijn voorzien van isolatieglas (HR++), met kozijnen.

7. Buitenruimten

7.1 Tuin

- Tuin is geëgaliseerd en klaar voor beplanting door de bewoners.

7.2 Berging

- Er wordt een berging gerealiseerd in de tuin of aan de woning vast, afhankelijk van de specificaties in het bestemmingsplan.

- Berging is voorzien van elektriciteit, verlichting, en ventilatie.
- Berging is gebouwd met duurzame materialen die passen bij de esthetiek van de woning en voldoen aan de eisen in het beeldkwaliteitsplan.
- Minimale oppervlakte van de berging bedraagt 6 m².

8. Energie-efficiëntie

- Woningen voldoen aan de huidige energieprestatie-eisen (BENG-normen).
- Zonnepanelen en zijn geïnstalleerd.
- Isolatiematerialen en technieken die voldoen aan de eisen in het bestemmingsplan.

9. Documentatie en Instructies

- Alle benodigde gebruiks- en onderhoudsinstructies worden bij oplevering aan de bewoners verstrekt.
- Certificaten van alle geïnstalleerde systemen worden overhandigd (bijv. warmtepomp, zonnepanelen).

IV Vastgestelde kwaliteitseisen

Planinhoudelijk is een aantal specifieke zaken vastgelegd die hier nader worden toegelicht.

Vanuit het **Omgevingsplan** zijn voor de kavels de volgende essentiële voorwaarden van toepassing:

Hoofdgebouwen.

- Als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
- Een hoofdgebouw zal als drie onder één kap worden gebouwd;
- De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- De bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- De afstand van de voorgevel ten opzichte van de weg zal niet minder bedragen dan 5,00 meter en niet meer dan 6,00 meter, met dien verstande dat de voorgevel ten minste 0,50 m achter of ten minste 0,50 m voor de voorgevel van het naastgelegen hoofdgebouw gebouwd zal worden;
- De diepte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 15,00 meter bedragen;
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 50° bedragen tenzij het hoofdgebouw wordt voorzien van een mansardekap in welk geval de dakhelling ten minste 20° en ten hoogste 70° zal bedragen;
- De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- De nokrichting van een hoofdgebouw zal haaks op de weg zijn.

Bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen.

- De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
- De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal, met in acht name van bovenstaande, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- De bouwhoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 8,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 0,50 m;
- De afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen.

Voor een volledig overzicht van het omgevingsplan verwijzen wij u graag naar www.ruimtelijkeplannen.nl of kunt u contact opnemen met de gemeente.

De welstandscriteria vanuit het **Beeldkwaliteitsplan** (zie voor het volledige Beeldkwaliteitsplan de gemeentelijke website) geven de volgende richtlijnen:

Ruimtelijke uitgangspunten

Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op de lijnen van het bestaande landschap. De verkaveling, de sloten en de bos- en natuurpercelen. Er ontstaat, mede door het goed inzetten van zichtlijnen, een verweving van landschap en bebouwing. Het landschap is als het ware vertaald in het plan. Daarnaast is gebruik gemaakt van enkele karakteristieke elementen uit De Streek (Terband/Luinjeberd/Tjalleberd/Gersloot) zoals lintachtige

bebouwing, de verspringende voorgevelrooilijn en het krommen van de Pastoriesingel nabij de aansluiting op de Aengwirderweg.

De basis van deze 1^e fase is de structuur van de bestaande sloten. Tussen de sloten ligt het gebied waar de bebouwing zal komen. De kavels liggen met de achterzijde tegen elkaar waardoor de woningen allemaal met de voorkant naar de weg liggen. De wegen liggen parallel langs de sloten waardoor de ruimtelijke opzet duidelijk en eenvoudig blijft. Het gebied blijft daardoor verbonden met het omliggende landschap en geeft daardoor ook goed zicht op het landschap.

Het landschap is gebruikt als kapstok, de lange lijnen domineren de opzet van het plan. Als voorbode op het landschappelijke opgezette deel dient het gebied vanaf de Aengwirderweg (met de kerk op de hoek) naar de eerste dam (ter ontsluiting van de 2^e fase). Dit gebied wordt het entreegebied van de nieuwbouwwijk. De ontsluitingsweg heeft hier een kromming zoals ook in de tegenoverliggende Pastoriesingel zit. Hiermee wordt geprobeerd de charme van het gebied rond de kerk ook in dit plan terug te laten komen.

Vlak bij het bestaande dorp hebben de woningen in deze 1^e fase een uitstraling die aansluit bij de Aengwirderweg.

Met de hierna beschreven richtlijnen wordt beoogd de algemene beeldkwaliteitsdoelstellingen hanteerbaar te maken voor de ontwikkelende partij. De op het beeldkwaliteitsplan aanvullende richtlijnen hebben ten doel een goed evenwicht te vinden tussen de individuele expressie van de afzonderlijke woning en een samenhangend, karakteristiek totaalbeeld van de groep woningen als geheel.

De hierna beschreven stedenbouwkundige richtlijnen hebben betrekking op de verkaveling, de situering van de bebouwing op het perceel, de hoofdvorm van de woningen en het kleur- en materiaalgebruik.

De verkaveling

In vervolg op de duidelijke en eenvoudige ruimtelijke opzet zijn in de deze fase (1B) ook eenvoudige rechthoekige kavels ontstaan. De drie kavels, elk beschikbaar voor een drie-onder-een-kap bouwblok, heeft een breedte die varieert van ca 19.20 m. breed tot ca 20 m. De diepte van de kavels varieert van ca. 35.70 m. tot ca 37 m. diep. De oppervlakte grond voor de uiteindelijk 9 te bouwen woningen is ook per woning aangegeven op bijgaande kaart. Ook is op de kaart aangegeven het achterom pad voor 6 van de 9 woningen. Dit achterom pad dient te worden verkocht aan de kopers van de aangelegen woningen. Iedere koper krijgt een onverdeeld aandeel van het mandelig toegangspad, dit aandeel kan niet afzonderlijk van de woning worden verkocht.

De samenhang

Het doel is er in algemene zin op gericht om een streek-eigen uitbreiding van het dorp Tjalleberd te maken. Het ruimtelijke beeld is gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van het lint die het dorp kenmerkt. De analyse van de huidige bebouwing langs dit dorpslint is gebruikt bij de beeldkwaliteitseisen voor deze nieuwe bebouwing.

De situering van de bebouwing op de percelen

De woningen moeten op een behoorlijke afstand uit de voorerf grens geplaatst worden om het totale plan een dorps karakter te geven. De gekozen afstand geeft bovendien de mogelijkheid om de voortuin een behoorlijke groene invulling te geven. De blokken van drie woningen moeten ook op een redelijke afstand van elkaar en van de naastliggende vrijstaande woningen gebouwd worden om het streekeigen karakter aan dit gebied te geven. Om de variatie in het beeld te versterken mogen er geen twee vrijstaande of

woonblokken van 3 woningen, op dezelfde afstand van de voorerfgrens naast elkaar komen te staan.

Op de tekening is op alle kavels met bouwvlakken (stippellijn) aangegeven waarbinnen de drie-onder-een-kap woningen gebouwd moeten worden.

Plaatsing van de woning op de kavel:

- De woningen worden binnen het op bijgaande tekening aangegeven bouwvlak gebouwd.
- De voorgevel van de te bouwen drie-onder-een kap woning staat minimaal 5 en maximaal 6 meter uit de voorerfgrens.
- Het verschil tussen de afzonderlijke drie-onder-een-kap woningen moet minimaal 0.5 meter zijn.
- De woningen komen evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens te staan.
- De afstand van de woningen op de kavels tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 2 meter.

Hoofdvorm woning:

- De hoofdvorm van de woning op deze kavels is één bouwlaag met een kap
- De kap vorm mag een (samengestelde) zadeldak of mansardekap zijn. Andere kapvormen zijn niet toegestaan.
- De nokrichting is parallel aan de weg.
- De goothoogte van deze woningen is maximaal 4 meter.
- Voor al deze woningen geldt de maximale bouwhoogte van 10 meter.
- Voor al deze woningen geldt een dakhellingen met een minimale helling van 50 graden. Bij de mansardekap ligt de helling van het steile gedeelte (van dakgoot tot knik) tussen de 52 tot 70 graden. Voor het gedeelte tussen de knik en de nok geldt een helling tussen de 20 en 45 graden.

Aanzicht

- De woningen moeten op de weg georiënteerd zijn.
- Om het streekeigen karakter te bereiken is het belangrijk dat de drie-onder-een-kap woningen een sterke individuele expressie hebben. De geleding is daarbij uitgesproken verticaal of juist horizontaal.
- De entree van de woning zit bij voorkeur in de voorgevel, dit versterkt het streekeigen karakter.
- Voor alle woningen geldt dat in het bouwvolume/gevels een zekere ritmiek aangebracht moet worden. Dat wil zeggen dat er sprake is van een duidelijke ordening en samenhang in de gevelopening (vensters) en gevelontwerp. Bijvoorbeeld door herhaling van dezelfde openingen qua maatvoering.

Opmaak

- De gevels kennen een gedekte kleurstelling
- De woningen moeten voornamelijk opgetrokken worden uit baksteen en hebben (bij voorkeur keramische) matte dakpannen.
- De kleur van de steen is roodbruin met een midden tot donkere toon.
- De dakpannen zijn voor alle kavels oranje-rood of zwart.
- Een manier om de individuele expressie te verkrijgen is het toepassen van een zorgvuldige detaillering en een sterke gevelplastiek. Hierbij kan gedacht worden aan details in metselwerk, kozijndetails, dakoverstekken en gootlijsten.
- Zonnepanelen op de kap zijn in deze tijd niet meer weg te denken en steeds vaker noodzakelijk. Zorgvuldig inpassen op de kap is van belang.

Bijgebouwen, uitbouwen, overkappingen

- De bijbehorende bouwwerken/aanbouwen (garage, bijkeuken, berging, overkapping e.d.) worden in samenhang met de woning ontworpen, dan wel in de bouwmassa opgenomen.
- De bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw geplaatst.
- De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 1.00 m. bedragen. Het geeft ruimte tussen de bebouwing en bovendien de mogelijkheid om dan via die zijde, op eigen erf, het achtererf te kunnen bereiken.
- De goothoogte van de bijbehorende bouwwerken is maximaal 3 meter.
- De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 8,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het te bouwen hoofdgebouw, verminderd met 0.50 m.
- Het bijbehorende bouwwerk mag met een plat dak of met een kap (passend bij de kap van de woning en nok haaks op de weg) afgedekt worden.

Erfafscheiding

Om de dorpse en landschappelijke sfeer te versterken krijgen de voortuinen een behoorlijke maat. Ten behoeve van de landelijke uitstraling is het aan te bevelen om bij de erfscheiding vooral te denken aan een heg of een constructie te begroeien met een groenblijvende klimplant.

Parkeren langs de straat:

De parkeerbehoefte van de bewoners wordt opgevangen met een parkeerstrook langs de weg aan de overzijde van deze drie-onder-een-kap woningen. Een langsparkeerstrook in een (half) open verharding. Er hoeven dan ook geen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Brandveiligheid/Brandoverslag:

Naast bestemmingsplanregels zijn er bouwtechnische eisen. Deze bouwtechnische eisen staan in het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit staan onder andere voorschriften ten behoeve van het voorkomen van brandoverslag (artikel 2.84, lid 8 van het Bouwbesluit). Wanneer de woning op minder dan ca. 3 meter van de perceelgrens wordt gebouwd, zal door de afdeling vergunningen van de gemeente Heerenveen worden getoetst of aan het Bouwbesluit wordt voldaan. Wij raden u aan dit met uw adviseur te overleggen. Om de kans op brandoverslag te bepalen is het nodig dat dit door een deskundige wordt onderbouwd, dit is maatwerk.

Deze informatie is zorgvuldig tot stand gekomen. Desondanks kan er een fout of onvolledigheid in voorkomen. Aan de informatie kunnen daarom geen rechten ontleend worden.