



KAVELS RENBAANSCHOOL NOORDWOLDE

KAVELPASPOORT MET BOUWREGELS

Wat mooi dat u interesse heeft in een bouwkaavel in Noordwolde!

Dit kavelpaspoort beschrijft de bouwregels voor de bouwkaavels aan de zuidooststrand van Noordwolde. Deze kaavels liggen aan de Draverij en de Pikeurstraat. Op deze plek stond vroeger de Renbaanschool. Na sloop van de school zijn al diverse nieuwe woningen gebouwd.

Een mooie plek in een leuk dorp

Bouwt u straks uw woning in Noordwolde? De kaavels liggen fraai aan de rand van het dorp. Vanuit uw woonkamer of tuin kijkt u vanaf een aantal kaavels direct uit over het buitengebied.

Als u kiest voor een kavel op de Renbaanschoollocatie is de afstand van uw nieuwe voordeur tot het centrum van het dorp maar 400 tot 500 meter. Het dorpscentrum is gezellig en heeft een aantal handige winkels en voorzieningen.

Boeiende historie!

Noordwolde heeft een bijzondere geschiedenis. Vroeger had het dorp een rotanfabriek en lag er een tramspoor met station. In het Nationaal Vlechtmuseum kunt u hier alles over te weten komen. De omgeving van het dorp mogen we ook gerust uniek noemen. Noordwolde grenst in het zuiden aan de Koloniën van Weldadigheid. De koloniën vormden een experiment dat de basis legde voor onze verzorgingsstaat. Binnenkort wordt het gebied misschien Unesco Werelderfgoed. Met recht een uniek gebied dus!

De keuze is aan u!

De kaavels die wij te koop hebben staan, zijn voor u een prachtkans! Ziet u zich straks al wonen in deze heerlijk groene en rustige omgeving? Wij wensen u in elk geval alvast veel woonplezier, voor het geval het u lukt om op deze mooie plek uw woning te bouwen.

Bouwregels

Denkt u serieus na over een kavel? Of heeft u deze misschien al gekocht? Dan is het tijd om uw woning te ontwerpen.

Om uw bouwplan te kunnen vormgeven moet u goed weten wat er wel en niet mag. Hoe hoog mag u bouwen? Welke materialen mag u gebruiken? Logische vragen waar u graag een antwoord op krijgt. Alle regels staan in detail in een beheersverordening en beeldkwaliteitsplan. Om het u wat makkelijker te maken biedt dit kavelpaspoort u een samenvatting van deze regels. Leest u de regels eens rustig door en houd ze bij de hand als u uw gedroomde woning vorm geeft.

Vragen? We overleggen graag met u

Graag denken wij met u mee. Wilt u daarvoor in een vroeg stadium van uw plannen contact met ons opnemen? Dan kunnen we in een gesprek samen de mogelijkheden doornemen. Onze ervaring is dat dit voor u, maar ook voor ons als gemeente prettig werkt.

Voor het maken van een afspraak, of voor het stellen van uw vragen belt u met Renata de Wit op nummer 140561 (zonder kengetal) of u stuurt een e-mail naar vastgoed@weststellingwerf.nl.

Veel succes met uw keuzes!



LEESWIJZER

Blad 3 laat u de belangrijkste aankoopinformatie van de kavels zien, zoals de ligging, prijs, oppervlakte en beschikbaarheid. Ook verwijzen we hier naar de procedureregels voor aankoop en de algemene verkoopvoorwaarden.

Op **bladen 4 en 5** leggen we u uit dat er vier soorten bouwregels zijn.

Op **blad 6** hebben we bouwregels 1 en 2 in een tabel geplaatst. Dit zijn de regels die bepalen hoe groot uw woning of bijgebouw mag worden en waar het op de kavel mag staan. Het is handig en verstandig om de regels uit deze tabel te gebruiken bij uw ontwerp.

Op **blad 7** staat een uitleg over bouwregels 3. Dit zijn de bouwregels voor welstand (over o.a. kleur- en materiaalgebruik)

Bladen 8, 9 en 10 bieden u een overzicht van diverse belangrijke informatie. Hier verwijzen we ook naar bouwregels 4 (bouwbesluit). Het is verstandig om deze informatie goed door te nemen, voordat u een besluit neemt over aankoop van een kavel.

ONS KAVELAANBOD

De particuliere bouw kavels

Op de verkooptekening zijn de bouw kavels in de paarse kleur de uit te geven particuliere kavels. De verkooptekening treft u op de website www.weststellingwerf.nl/renbaanschool aan.

Voorlopig adres	Oppervlakte in m ² (circa)	Kavelprijs vrij op naam
Draverij 8	547	€ 110.280,-
Draverij 6	531	€ 100.660,-
Draverij 4	531	€ 100.660,-
Draverij 2	529	€ 100.285,-
Pikeurstraat 5	636	€ 128.045,-
Pikeurstraat 3	602	€ 121.260,-
Pikeurstraat 1	601	€ 121.060,-

	Verkocht
	In optie/gereserveerd
	Beschikbaar

De oppervlakte van de kavels is voorlopig berekend. De werkelijke oppervlakte moet door de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers worden bepaald. Indien de uiteindelijke grootte van de kavel afwijkt ten opzichte van de hierboven aangegeven oppervlakte, vindt binnen een marge van 10% geen verrekening plaats. Aan de inhoud van de tekening en tabel kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit overzicht genoemde prijzen zijn vrij op naam (inclusief BTW, kadaster- en notariskosten). Er dient een reserveringsbijdrage voldaan te worden van € 500,-. Dit bedrag wordt verrekend bij afname van de bouw kavel.

De gemeente behoud het recht om de kavels te herverkavelen.

Uitgifteprocedure

De procedure wordt uitgelegd in het document "Procedure verkoop bouw kavels in de gemeente Weststellingwerf 2011", waarbij artikelen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 en 14 van toepassing zijn.

Algemene Verkoopvoorwaarden

Op de verkoop zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden Bouwterreinen van 3 november 2009 van toepassing. De artikelen 1.1 t/m 1.3, 2.1 t/m 2.13 en 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13 en 3.14 zullen van toepassing worden verklaard. Tevens geldt een woonverplichting van drie jaar, zoals wordt beschreven in artikel 3.4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Bouwterreinen.



DE 4 BOUWREGELS

1 bouwregels bij recht

Dit zijn de regels die in de beheersverordening staan genoemd. De beheersverordening is een soort bestemmingsplan. Hierin staat waarvoor u de kavel mag gebruiken en hoe u er op mag bouwen. Als u een bouwplan ontwikkelt dat binnen deze regels past moeten wij een omgevingsvergunning daarvoor eigenlijk altijd verlenen. De vergunningprocedure is 'regulier' (8 weken doorlooptijd plus eventueel 6 extra weken). De bouwregels bij recht staan op blad 4.

Let wel op dat niet alleen de regels voor bouwen belangrijk zijn! Het is minstens zo belangrijk dat u ook voldoet aan de regels voor gebruik. Niet alles mag op de woonbestemming. Een beroep aan huis mag soms, maar een bedrijf aan huis vaak niet. Gewoon wonen in uw woning met omliggende tuin is natuurlijk geen enkel probleem. De gebruiksregels leest u in de beheersverordening, die u als pdf kunt downloaden op www.weststellingwerf.nl/renbaanschool. U kunt het plan ook vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.



VERKLARING bestemmingen	dubbelbestemming
W woondoeleinden	waarde - archeologie 1
WGB woongebied	waarde - archeologie 2
WG woongebouwen	LPG-zone
WW woonwagencatatie	molenbiktoop

Fragment uit de beheersverordening. De bestemmingen Woongebied en Waarde – Archeologie 2 zijn van toepassing op de kavels (rood omcirkeld). Voor het bouwen van een vrijstaande woning met eventuele bijgebouwen is de bestemming Waarde – Archeologie 2 niet relevant (onderzoeksplicht voor bouwwerken groter dan 500 m²).

2 bouwregels bij afwijking

Ook op blad 5 staan de bouwregels bij afwijking. Dit zijn de afwijkingsregels die onze gemeente kan inzetten voor uw bouwplan. Heeft u een afwijkingsregel nodig? Dan is het iets moeilijker om de omgevingsvergunning te krijgen. De invloed van het bouwplan op de omgeving moet goed worden beoordeeld. De belangen van de burens tellen dan ook wat zwaarder mee.

Uw bouwplan loopt iets meer risico als daarvoor een bouwregel bij afwijking moet worden gebruikt. De afwijking zorgt er namelijk voor dat bezwaar en beroep tegen uw vergunning meer kans van slagen heeft. Bezwaar en beroep wordt gelukkig niet vaak ingediend, maar het kan dus wel.

Als u binnen de bouwregels bij afwijking blijft, blijft de procedure voor uw bouwplan ook 'regulier'. Dit is dus dezelfde procedure als wanneer u binnen de bouwregels bij recht blijft (8 weken doorlooptijd plus eventueel 6 extra weken). U betaalt voor een afwijking wel € 279,- extra. Dit bedrag komt bovenop de bouwleges. Via www.weststellingwerf.nl/omgevingsvergunning kunt u de tarientabel bij onze legesverordening raadplegen en kunt u berekenen wat een aanvraag omgevingsvergunning u bij de gemeente gaat kosten.

3 Bouwregels voor welstand

Een bouwplan moet voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. De welstandscommissie geeft daarover advies aan het college van burgemeester en wethouders. Het college volgt bijna altijd het welstandsadvies. Het is daarom belangrijk dat uw bouwplan voldoet aan de regels voor welstand. In dit geval staan de welstandsregels in een beeldkwaliteitsplan. U kunt dit plan inzien op www.weststellingwerf.nl/renbaanschool. De regels hebben wij op blad 5 voor u samengevat.

4 Bouwregels uit het bouwbesluit

Uw bouwplan moet voldoen aan het bouwbesluit. De regels hierin zijn vooral technisch van aard. Denkt u aan regels voor brandveilig gebruik, ventilatie, constructieve veiligheid.



BOUWREGELS VOOR POSITIE, OPPERVLAK,

HOOGTE

1 Bouwregels bij recht

2 Bouwregels bij afwijking

Positie en horizontale afmeting van gebouwen

1. Woning en aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen bouwvlak	
2. Woning in of max 2 meter achter de naar de weg gekeerde lijn bouwvlak	
3. Woning max 15 meter diep (aan- of uitbouwen niet meegerekend)	Meer diepte is mogelijk, als dat niet zorgt voor een te dicht bebouwd erf
4. Woning op min 2 meter van zijdelingse perceelgrens	Min 1 meter
5. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen min 2m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning	Tot max. 2 meter voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning, onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - binnen bouwvlak - niet hoger dan 4m - totaal oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen max 70m² is en - zij- en achtererf max 50% bebouwd is - <p><u>Opmerking:</u> Voor de voorgevel bouwen is in strijd met de bouwregels voor welstand, waardoor erkers in de voorgevel niet mogelijk zijn. Erkers in een zijgevel kunnen wel als ze verder aan alle genoemde voorwaarden voldoen</p>
6. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen min 1 meter of juist op 0 meter van zijdelingse perceelgrens	

Oppervlak van gebouwen ten opzichte van de kavel

7. Gezamenlijk oppervlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen max 50 m ² .	
8. Zij- en achtererf max 50% bebouwen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen	

Hoogte van gebouwen

9. Hoogte woning max 9m	Max 10m
10. Goothoogte woning max 4m	Max 6m
11. Hoogte aan- en uitbouw en bijgebouw met een plat dak max gelijk aan de goothoogte van de woning en niet hoger dan 3m	Max 3,3 m
12. Goothoogte aan- en uitbouw en bijgebouw met kap max gelijk aan goothoogte van de woning en niet hoger dan 3m	Gelijk aan goothoogte woning en max 4m
13. Hoogte aan- en uitbouw en bijgebouw met kap max 3m op zijdelingse perceelgrens en anders max 5,5m	Max 3,3m op zijdelingse perceelgrens en anders max 6m. Aanbouw met kap tot max hoogte woning mits dakhelling max gelijk is aan dakhelling woning

Overige regels

14. Hoogte van erfafscheidingen max 1m op erfgronden langs de naar de weg gekeerde gevel(s) (voor- en soms ook zijerf) en anders max 2m	Max 10m
15. Hoogte van overige bouwwerken (geen gebouwen) max 2m voor de naar de weg gekeerde gevel en anders 5m	Max 10m
16. Licht- en vlaggenmasten max 5m	Max 10m

BOUWREGELS WELSTAND

Deze bouwregels staan in het beeldkwaliteitsplan 'Locatie voormalige renbaanschool Renbaanstraat te Noordwolde'. Dit plan kunt u opzoeken op www.weststellingwerf.nl/renbaanschool.

Samengevat zijn dit de regels voor welstand:

Woning

- Vrijstaand
- Voorgevel in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg
- Voorgevel op de openbare ruimte gericht.
- Op hoeklocatie een dubbele oriëntatie
- De massaopbouw is enkelvoudig
- Kantig opgezet.
- Zorgvuldige compositie
- Kapvorm: (asymmetrisch) zadeldak
- Nokrichting haaks op de Draverij of Pikeurweg
- Gevels:
 - in metselwerk in donkere kleurtinten
 - Hout is mogelijk, mits ondergeschikt in het beeld
 - Dakpannen als gevelmateriaal zijn mogelijk, met als doel om de hoofdvorm visueel te verkleinen (het dakvlak lijkt groter dan het eigenlijk is)
- Daken met dakpannen in een donkere kleurtint (grijs, antraciet, zwart)
- De detaillering is zorgvuldig en ondersteunt de architectuur
- Terughoudend kleur- en materiaalgebruik, zowel in aantal als in expressie

Aan- uit- en bijgebouwen

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen liggen achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw en niet op het voorerf
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen
- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op de woning

Erfafscheiding

- Groene erfafscheiding van inheems op de grondsoort passend sortiment
- Beheerhoogte langs het voorerf 1 meter

Zonnepanelen en technische onderdelen

- Zonnepanelen en technische onderdelen integreren in het ontwerp



BELANGRIJKE INFORMATIE

Bouwregels uit het bouwbesluit

De regels uit het bouwbesluit zijn vooral gericht op bouwtechniek. Denkt u bijvoorbeeld aan regels voor ventilatie, brandveiligheid en veiligheid van de constructie. Deze regels zijn heel uitvoerig en staan daarom niet in dit kavelpaspoort. Het is wel belangrijk om deze regels te volgen. Het bouwbesluit kunt u inzien op www.wetten.nl.

Uw aannemer is op de hoogte van het bouwbesluit. Voor vragen over deze regels kunt u natuurlijk contact met ons opnemen.

Bodemonderzoek

Wij hebben een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van Bodemvisie, projectnummer 160278, van 19 januari 2017. Hieruit blijkt dat er, naar de huidige inzichten, uit milieuhygiënische oogpunt van volksgezondheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen realisatie van de bestemming. Een samenvatting van het onderzoeksrapport is beschikbaar. Meer informatie hierover kunt u verkrijgen bij afdeling OWO-VTH (Vergunning, Toezicht en Handhaving).

Grondbalans

Uitgangspunt is dat iedere bouwer zijn overschot aan grond op eigen terrein verwerkt. Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat bij eventuele afvoer van grond van het perceel, op basis van specifieke wet- en regelgeving, een bodemonderzoek noodzakelijk is. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is hiervoor niet altijd voldoende.

PFAS

De FUMO heeft voor de Friese gemeenten een aanvullend onderzoek uitgevoerd op PFAS. Met deze gegevens is de bodemkwaliteitskaart aangevuld. Op bijgaande site treft u meer informatie aan over het aan- en afvoeren van grond: https://www.weststellingwerf.nl/ondernemers/grondverzet-en-bodemkwaliteit_3557/. Meer informatie hierover kunt verkrijgen bij afdeling OWO-VTH, telefoonnummer 140561.

Sonderingsonderzoek

Het is verplicht om een sonderingsonderzoek te laten verrichten om te bepalen welke fundering noodzakelijk is voor de te bouwen woning. Voor zo'n sonderingsonderzoek dient u zelf opdracht te geven en de kosten van het onderzoek zijn voor uw rekening. De resultaten van het onderzoek (het sonderingsrapport) moet u in uw aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente indienen.

Omgevingsvergunning

Op de website van de gemeente (www.weststellingwerf.nl/omgevingsvergunning) staat vermeld hoe de procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning verloopt. Voor nadere informatie kunt u bellen met afdeling OWO-VTH op telefoonnummer 0512-386222.

Peilhoogten van de woningen

Het peil van de woningen, waaronder wordt verstaan de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer, wordt door afdeling OWO-VTH bij het uitzetten van de woningen op het bouwterrein aangegeven.

Oppervlakte bouw kavels

De oppervlaktes van de bouw kavels zijn voorlopig berekend. De werkelijke oppervlaktes van de bouw kavels worden door de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers bepaald na inmeting. Uit de reeds bepaalde voorlopige oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend.

Sloot

De bouw kavels Pikeurstraat 5 en Draverij 8 grenzen aan een sloot. De kadastrale grens ligt in het hart van de sloot. De koper is verplicht zijn deel van de sloot en het talud te onderhouden op aanwijzing en onder goedkeuring van gemeente Weststellingwerf. De sloot mag niet worden gedempt en moet goede diepte houden om in een natte periode het water te kunnen bergen.

Woonrijp maken plangebied

De kavels zijn bouwrijp en dus geschikt om op te bouwen. Wanneer de bouw kavels in het gehele plan zijn bebouwd, wordt de openbare ruimte woonrijp gemaakt. Woonrijp maken betekent dat de definitieve bestrating wordt gelegd, dat de openbare groenstroken netjes worden aangelegd en dat de verlichting in definitieve vorm wordt geplaatst.

Voor de eerste bewoners kan er enig ongemak optreden omdat er om hen heen nog gebouwd zal worden en de openbare ruimte nog niet af is.

Riolering

De riolering van de woningen moet worden aangesloten op het gemeentelijk riool. In dit plan ligt een gescheiden stelsel. Dit betekent dat er een bruine aansluiting is aangelegd voor de vuilwaterafvoer en een grijze uitlegger voor de hemelwaterafvoer. Bij de verkoopprijs is de aanleg van het riool tot net over de erf grens inbegrepen. De koper moet echter wel een rioolvergunning aanvragen. De leges zijn voor uw eigen rekening. U moet een erfscheidingsput aanleggen op 0,5 meter van de erf grens (vervaardigd van PVC-buis, 315 mm met PVC-bodem en polyester deksel). Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimte, team Beheer en Realisatie, telefoonnummer 140561.

Inrit

De aanleg van een inrit moet u melden bij afdeling OWO-VTH, telefoonnummer 0512-386222. Een meldingsformulier kunt u vinden op onze website www.weststellingwerf.nl/omgevingsvergunning

Huisnummers

We hebben aan de bouw kavels een voorlopig huisnummer toegekend. Wanneer er door de koper een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt aangevraagd wordt er een definitief huisnummer toegekend.

Bouwactiviteiten

U bent als opdrachtgever van uw bouwbedrijf zelf verantwoordelijk voor het netjes houden van naastliggende kavels en de straat. Geeft u daarom aan uw bouwbedrijf door dat er zo min mogelijk overlast mag ontstaan door de bouwactiviteiten.

Bouwbegeleiding

Het bouwproces zal begeleid worden door mevrouw R. de Wit (vastgoed@weststellingwerf.nl) telefoonnummer: 140561. Zij zal de vaste contactpersoon zijn voor alle vragen die de kopers hebben richting de gemeente tot aan akte passering. Vervolgens zal het contact overgedragen worden aan een medewerker van afdeling OWO-VTH.

Parkeervoorzieningen

Iedere koper moet 2 parkeerplaatsen op eigen erf aanleggen. Een garage wordt niet beschouwd als een parkeerplaats. Met dit uitgangspunt wil de gemeente bereiken dat iedereen parkeert op eigen erf en dat in de woonstraten slechts een enkele auto staat van een bezoeker. Op verjaardagen kan het natuurlijk eens wat drukker zijn in de straat.



Toekomstige ontwikkelingen

Toekomstige ontwikkelingen laten zich niet voorspellen. Wat nu open ruimte is, kan later wellicht een andere bestemming krijgen. Het kopen van een bouw perceel langs de rand van dit plan, biedt dus geen garantie voor een vrijblijvend vrij uitzicht of vrij wonen.

Duurzaam, schoon en veilig Duurzaam bouwen

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

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.

Tot slot

Er wordt op gewezen dat aan de hierboven verstrekte informatie geen rechten kunnen worden ontleend. De op de gronduitgifte betrekking hebbende regelgeving zoals vervat in de Algemene Verkoopvoorwaarden Bouwterreinen van 3 november 2009, is bepalend voor de vaststelling van de rechten en plichten van de gemeente.