

Waarom een kavelpaspoort?

U hebt een kavel op het oog in Groote Veen, of misschien hebt u de kavel inmiddels gekocht. Wat voor soort huis kunt u op die kavel bouwen? Daarover liggen afspraken vast in het bestemmingplan en het beeldkwaliteitsplan. Die afspraken zijn gemaakt om ervoor te zorgen dat de nieuwe wijk straks eenheid en kwaliteit uitstraalt. In dit paspoort vindt u een samenvatting van de gemaakte afspraken. Zo krijgt u snel inzicht in de kwaliteit en de mogelijkheden van Groote Veen.

We hebben veel zorg besteed aan een juiste weergave van de voorschriften per kavel in dit kavelpaspoort. In geval van twijfel blijven echter het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan leidend en is interpretatie van beide documenten voorbehouden aan het kwaliteitsteam van de gemeente Tynaarlo en de architectadviseur van Libau.



gemeente Tynaarlo
0592-266662
www.thuisintynaarlo.nl
kavels@tynaarlo.nl
dec 2019

Groote Veen: schakel tussen landgoederen en dorp

Groote Veen ligt aan de rand van Eelde, tussen het dorp en de beroemde landgoederen aan de overkant van de Burgemeester Legroweg. De ontwerpers van de wijk hebben zich door deze bijzondere ligging laten inspireren. Het wordt een wijk met een dorps karakter, maar met een allure die de landgoederen aan de overkant waardig is: ruime kavels, heel veel groen, huizen met veel variatie in vorm en beperkte bouwhoogtes. De dorps sfeer wordt versterkt door het mengen van goedkopere, middeldure en dure woningen.

In de wijk zijn eveneens twee scholen en twee sporthallen en er komt ook kinderopvang.

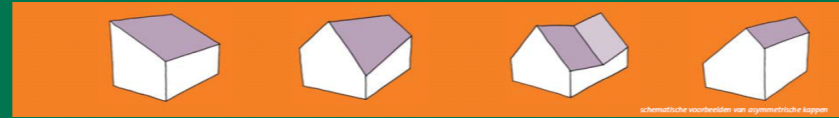


Architectuur

Het ontwerp van de wijk is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld om eenheid in de wijk te brengen en om de wijk de gewenste uitstraling te geven. Het betekent dat u niet helemaal vrij bent in wat voor huis u gaat bouwen; het moet aan een aantal voorwaarden voldoen, onder andere wat betreft kleuren en vormen. De belangrijkste spelregels vindt u in dit kavelpaspoort. Het volledige beeldkwaliteitsplan kunt u downloaden van www.thuisintynaarlo.nl.

Kapvorm

Alle woningen in Groote Veen krijgen een asymmetrisch dak, aansluitend op de vorm van veel woningen in de omgeving. Op de foto's in dit kavelpaspoort ziet u voorbeelden van asymmetrische daken.



Bouwwolume

Alle woningen hebben maximaal twee bouwlagen met een kap. Alleen de woningen aan de Esweg krijgen één of anderhalve bouwlaag met kap. Daarmee sluiten ze beter aan bij al bestaande huizen aan de Esweg.

Kleur

In Groote Veen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke, donkere aardetinten. Hierbij moet u denken aan schakeringen van bruingeel, bruinpaars, bruinrood tot bruin, grijs-groen tot grijs en antraciet. Ook hier vormt de Esweg een uitzondering. Daar zijn ook rode tinten toegestaan, omdat de al bestaande huizen ook in rode tinten gebouwd zijn.

Materiaal

Natuurlijke materialen als baksteen en natuursteen, hout, lei, metaal, glas, beton en stucwerk passen bij het landschappelijke karakter van de wijk. Het toepassen van kunststof plaatmateriaal is uitgesloten, evenals hoogglans pannen.

Erfafscheiding

Erfafscheidingen spelen een belangrijke rol in de uitstraling van een woonwijk. Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van drie soorten erfafscheidingen voor Groote Veen: (beuken)hagen, spijlenhekjes en een al aanwezige sloot. In het beeldkwaliteitsplan ziet u waar hagen en waar hekjes gepland zijn. De hagen worden door de gemeente aangelegd op het perceel van de kaveleigenaren, die daarmee ook eigenaar worden van de haag. De gemeente zorgt drie jaar voor het onderhoud van de hagen. Daarna gaat dit over naar de eigenaren. Hekjes worden niet door de gemeente geplaatst. De gemeente geeft u wel in overweging om zelf het beeldkwaliteitsplan op dit punt uit te voeren door een spijlenhekje te plaatsen. In het beeldkwaliteitsplan vindt u een aantal voorbeelden.

Kavelregels

Naast de algemene regels uit het beeldkwaliteitsplan gelden per kavel een aantal spelregels. Het gaat bijvoorbeeld om afstanden, bouwvolumes, het bebouwingspercentage, etc. Deze regels zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het complete bestemmingsplan vindt u op www.thuisintynaarlo.nl.



De kavelregels voor kavel 167 zijn:

Hoofdgebouw

Type:	vrijstaande woning
Afstand voorgevel-voorzijde:	7 meter vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens
Afstand zijdelingse grens:	minimaal 3 meter
Afstand achtergrens:	minimaal 8 meter
Bouwhoogte:	maximaal 8 meter (maximaal 1 bouwlaag met kap, dakhelling 30°)
Goothoogte:	maximaal 3,5 meter

Bijgebouw

Afstand bijgebouw-voorgevel:	minimaal 3 meter
Afstand tot erfgrans:	op de erfgrans of minimaal 1 meter uit de grens
Goothoogte:	maximaal 3 meter
Bouwhoogte:	maximaal 6 meter (bij platte afdekking max. 3 m)
Maximale oppervlakte:	60 m ²

Bebouwingspercentage

Hoofd-, bijgebouwen en bouwwerken mogen maximaal 50% van het bouwperceel beslaan.

Parkeren

Achter de voorgevelrooilijn moet u ruimte maken voor minimaal twee parkeerplaatsen. Een garage telt niet mee als parkeerplaats.

Technische informatie

Grondwerk

- De kavelhoogte is wisselend door de glooiingen in het terrein;
- Er heeft geen grondverbetering plaatsgevonden;
- Na oplevering voert de gemeente geen grondwerk meer uit aan de kavel.

Funderingen

Om de aanlegdiepte en de funderingskeuze te bepalen is een sondering noodzakelijk. Een sonderingonderzoek dient door de koper te worden uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek is noodzakelijk bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Grensaanduidingen

De kavel is bij oplevering op de hoekpunten voorzien van grensaanduidingen in de vorm van metalen buizen gemarkeerd met een houten piket met nummer en gele kop. De kaveleigenaar is verantwoordelijk voor de handhaving van de grensaanduidingen. Ingeval van verschuiving, vernieling, verwijdering of verplaatsing zal de gemeente de grensaanduidingen herstellen, voor rekening van de kaveleigenaar.

Waterafvoer

- Afvoer van afvalwater en hemelwater dient gescheiden plaats te vinden;
- Voor afvoer van het afvalwater is per kavel een uitlegger op het vuilwaterriool gemaakt. Deze uitlegger loopt ongeveer tot aan de kavelgrens en eindigt in een ontstoppingsstuk. Hier dient op te worden aangesloten. Het aansluitpunt ligt op ca. 1 meter onder straatpeil en heeft een diameter van 125mm;
- U moet zelf een voorziening treffen om hemelwater bovengronds naar de weg of de sloot af te voeren. Het regenwater wordt vervolgens via de wegen naar de wadi en het oppervlaktewater afgevoerd. Hierdoor kan het wegpeil in de wijk variëren. NB: het is niet toegestaan regenwater te lozen op het vuilwaterriool;
- De kavel is niet gedraineerd. Eventueel aan te brengen drainage door de kaveleigenaar dient af te voeren op oppervlaktewater.

Nutsvoorzieningen

In de openbare ruimte is de infrastructuur voor water, elektra, telefoon en cai aangelegd. Ook behoort een glasvezelkabel tot de voorzieningen. Per kavel kunnen hierop aansluitingen worden gerealiseerd. De kaveleigenaar dient hiervoor zelf een aanvraag bij het daartoe geëigende nutsbedrijf te doen. Via www.mijnaansluiting.nl kunt u alle nutsvoorzieningen in één keer aanvragen.

Inritten

Per kavel is één inrit toegestaan. De inrit heeft een maximale breedte van 3 meter. Bij een gezamenlijke inrit maximaal 5 meter breed. De gemeente legt de inrit aan vanaf de kant van de weg tot de kavelgrens. De plaats van de inrit wordt in overleg bepaald.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Bouwen voor de toekomst

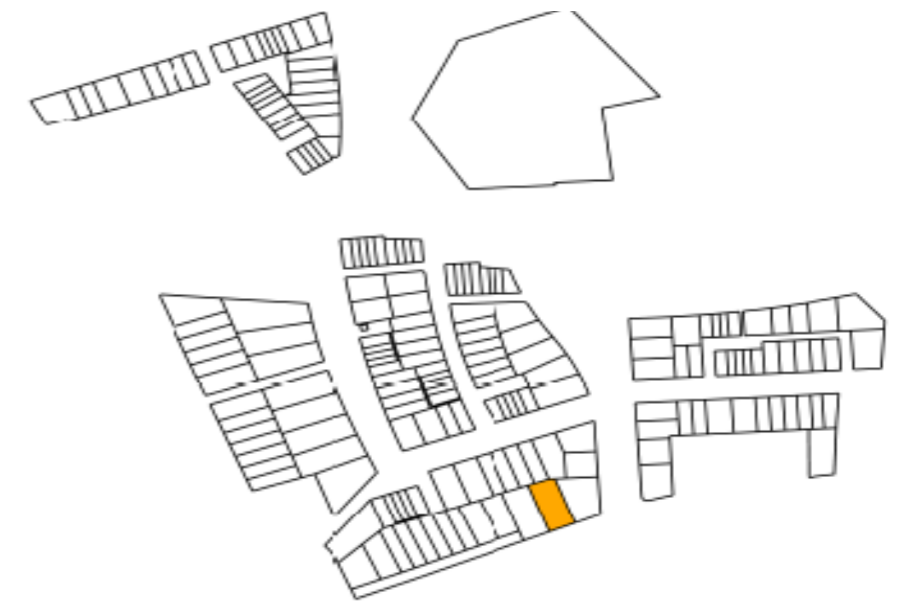
De gemeente Tynaarlo hecht veel belang aan duurzaamheid en besteedt daar dan ook veel aandacht aan in nieuwe woonwijken. Duurzaam bouwen betekent voor de gemeente: Zo bouwen dat de wijk en de huizen die erin staan lang mee gaan en zo bouwen dat we het milieu zo weinig mogelijk belasten.

Duurzaamheid gaat over thema's als energiebesparing, de kwaliteit van de leefomgeving, materiaalgebruik, afvalverwerking, ruimtelijke inrichting, mobiliteit en werk. Uitvoering van een aantal van deze thema's ligt op de weg van de gemeente: water en groen in de wijk, ruimtegebruik, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, energiezuinige straatverlichting, enzovoort.

In een duurzame omgeving passen duurzame huizen. Wij informeren u graag over slimme duurzame keuzes met verrassend lage meerkosten die zichzelf terugverdienen. Een duurzaam huis is per definitie een kwaliteitshuis en dat merkt u aan het leefcomfort. U kunt bijvoorbeeld denken aan technieken die energie besparen en aan materialen die met een minimum aan energie zijn geproduceerd.

Wilt u meer weten over duurzaamheid? U kunt ook een afspraak maken met een van de betreffende medewerkers via telefoonnummer 0592-266662.

GROOTE VEEN
Wonen in de landgoederenzone



Kavelpaspoort 167

Esweg 74

