



KAVELPASPOORT

Project: Alberdaheerd II Marum

*Marum
ideaal
centraal*

Gemeente Westerkwartier



14 0594



www.marum-alberdaheerd.nl



Woningbouw Alberdaheerd II

De woonwijk Alberdaheerd II zal een omvang hebben van 46 woningen, waarvan 34 woningen type vrijstaand en 12 woningen type half-vrijstaand. Het plangebied sluit aan op de fase Alberdaheerd I. Met het plan Alberdaheerd II vindt een definitieve afronding plaats van het plangebied Alberdaheerd.

Naar verwachting kan in het najaar van 2020 met de bouw van de eerste woningen in Alberdaheerd II worden begonnen.

Kavelprijzen

Alle prijzen zijn inclusief btw en v.o.n. (vrij op naam). Prijspeil 2021.

De kavels zijn bestemd voor 1 woning per kavel.

Kavelnr	Opp m ²	Prijs (v.o.n.)
Ah 1	997	€ 180.230,00
Ah 2	997	€ 180.230,00
Ah 3	718	€ 136.150,00
Ah 4	612	€ 119.400,00
Ah 5	612	€ 119.400,00
Ah 6	719	€ 136.310,00
Ah 7	662	verkocht
Ah 8	639	€ 123.670,00
Ah 9	672	€ 128.880,00
Ah 22	721	€ 136.620,00
Ah 23	557	€ 110.720,00
Ah 24	557	€ 110.720,00
Ah 25	557	€ 110.720,00
Ah 26	557	€ 110.720,00
Ah 27	721	€ 136.620,00
Ah 28	557	€ 110.720,00
Ah 29	557	€ 110.720,00
Ah 30	557	€ 110.720,00
Ah 31	557	verkocht
Ah 32	803	€ 149.580,00
Ah 33	684	€ 130.780,00
Ah 34	804	€ 149.740,00
Ah 35	667	€ 128.090,00
Ah 36	612	verkocht
Ah 37	612	€ 119.400,00
Ah 38	612	€ 119.400,00
Ah 39	612	€ 119.400,00
Ah 40	667	vekocht
Ah 41	814	€ 151.320,00
Ah 42	712	€ 135.200,00
Ah 43	712	€ 135.200,00
Ah 44	712	€ 135.200,00
Ah 45	712	€ 135.200,00
Ah 46	814	verkocht

Voor alle kavels zijn de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Westerkwartier van toepassing en is raadpleegbaar op de web-site.



Kavelpaspoort Alberdaheerd II te Marum

Met dit kavelpaspoort maken wij op een eenvoudige manier duidelijk wat er wel en niet mag op de kavel. Hiermee kunt u eenvoudig bij het ontwerpen van de woning uw ontwerper en bouwer instrueren. Denk hierbij aan de afmetingen van de woning, bouwregels, positionering van de bebouwing, eisen die gesteld worden aan architectuur, parkeren, groen, riolering, eisen vergunningverleners etc. Daarnaast vergemakkelijkt het de communicatie met de gemeente.

Fijn wonen in Marum – Ideaal centraal

Marum ligt in een landelijke omgeving en is geliefd als woonplaats mede door de centrale ligging langs de A7 op de grens met Friesland en Drenthe. Marum ligt op 10 minuten autominuten van Drachten en 15 autominuten van Groningen en heeft goede busverbindingen.

Marum heeft een ruime middenstand, waarvan een groot deel aan het plein 'De Wending' aan de Wendtsteinweg, de hoofdweg van het dorp, ligt. In het dorp zijn daarnaast nog o.a. 2 supermarkten, 2 basisscholen, verschillende sportfaciliteiten en een openluchtzwembad aanwezig.

Hoofdstructuur

Basis voor het woningbouwplan Alberdaheerd II is het onderliggende polderlandschap, dat wordt gekenmerkt door lange lijnen in noord-zuidrichting. De hoofdstructuur van het plan bestaat uit 3 lange lijnen. Daar tussenin liggen de woonvelden.

De 3 lijnen zijn essentieel voor het borgen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het plan. Iedere lijn heeft een eigen karakter.

- * Aan de westzijde bevindt zich een brede zone waarvan het Oude Diep van Malijk de basis vormt. Naast deze smalle watergang ligt een brede groenstrook en daarachter de ontsluitingsweg van de kavels. Deze as heeft een open karakter met een weids doorzicht richting het zuiden.
- * De middenas vormt de hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk. Het langgerekte zicht wordt benadrukt door deze as in te richten als laan met bomen aan weerszijden. Aan deze centrale lijn staan aan weerszijden woningen.
- * Aan de oostzijde vormt een brede zone de overgang van de achterkanten van de woningen naar het omliggende landschap. Deze zone is ingericht als groenzone waar doorheen een wandelroute loopt.

Malijksepad langs de noordzijde plangebied

Het Malijksepad tussen Alberdaheerd I en Alberdaheerd II is een bestaande langzaamverkeerroute en vormt een contrasterend accent in de langgerektheid van de gehele planontwikkeling Alberdaheerd. Het huidige beeld wordt zoveel mogelijk behouden. De woonvelden zijn bewust op enige afstand geprojecteerd. Hierdoor blijft het profiel van het Malijksepad ruim en groen opgezet.

Historische boerderij 'Renkemaheerd'

In het noordoosten van het plangebied stond ooit de boerderij 'Renkemaheerd' met daaromheen een gracht. Op deze historische plek worden geen woningen gebouwd. Deze plek wordt groen ingericht met een knipoog naar het verleden. De contouren van de 'Renkemaheerd' worden zichtbaar gemaakt in het groen. Er zullen twee fruitboomgaarden verrijzen net zoals het vroeger was.

Bijkomende kosten

In de gemeente Westerkwartier gelden voor bouwkavels vrij op naam (v.o.n.) prijzen. Dat betekent dat kosten van de gemeente die betrekking hebben op de kavel bij de prijs inbegrepen zijn. Voor u betekent dit geen notaris en kadastrale kosten, geen extra kosten voor aansluiting riolering tot aan de perceelsgrens en geen kosten voor het aansluiten van de inrit op de openbare weg.

Voor de financiering van uw woning moet u, naast de ontwerp- en bouwkosten van de woning wel rekening houden met hypotheekkosten, legeskosten en de kosten van de aansluiting van nutsvoorzieningen (o.a. elektra, water en kabel).

Bestemmingsplan

Het volledige bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de naam Marum - Alberdaheerd II of via identificatienummer: NL.IMRO.1969.BPMA18UITB1-VA01.

Enkele bouwregels

Het bouwplan moet voldoen aan de bouwregels en aan het Bouwbesluit en wordt daar ook op getoetst. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 11 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ten minste 2 meter.

Onder *voorgevel* wordt verstaan: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Onder *voorgevelrooilijn* wordt verstaan: een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw voor zover op dat deel van de openbare weg voorgevels zijn gericht.

De bijgebouwen worden op minimaal 1 meter achter (het verlengde van) naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, niet meer dan 80 m², met dien verstaande dat ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3 meter en 5,5 meter.

Bestemmingsplan Marum-Alberdaheerd II

Verbeelding



Legenda

Plangebied		Enkelbestemmingen	
	Marum – Alberdaheerd		Groen
			Verkeer
			Woongebied
			Water

De bestemmingsplanvoorschriften kunt u raadplegen op : www.ruimtelijkeplannen.nl

Welstandsvrij bouwen

Voor dit uitbreidingsplan gelden geen welstandseisen. Bouwplannen worden niet getoetst door de Welstandscommissie. Dit biedt ruimte voor creatieve initiatieven.

Uiteraard moet het bouwplan nog altijd voldoen aan het bestemmingsplan en het Bouwbesluit.

U heeft veel individuele- en optimale vrijheid bij het ontwerpen en bouwen van uw eigen woning.

Gaat het om materialen of kleurstelling? Dan bent u volledig vrij in uw keuzes.

Vrij bouwen dus in Alberdaheerd II !

Referentiebeelden van de te bouwen woningen



Procedures

Kavelverkoop

Indien u een kavel krijgt toegewezen wordt in de optiebrief de verdere verkoopprocedure vermeld.

Vooroverleg (schetsontwerp)/Omgevingsvergunning

Na het ontwerpen van een plan voor een vrijstaande woning kunt u binnen de eerste optietermijn een schetsplan indienen. Het vooroverleg (schetsplan) kunt u indienen via het Omgevingsloket www.omgevingsloket.nl/particulier. Dit schetsontwerp wordt door het team Wonen getoetst aan het geldende bestemmingsplan en het Bouwbesluit. Voor het beoordelen van het schetsplan worden kosten in rekening gebracht op basis van legesverordening, zie <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-324925.html>

Wanneer uw schetsontwerp naar het oordeel van het team Wonen tot een reëel bouwplan kan leiden, kunt u de aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Na het afgeven van een omgevingsvergunning kan gestart worden met de bouw.

Verkeersontsluiting

De wijk wordt ontsloten door middel van een centrale hoofdontsluitingsweg vanuit het plan Alberdaheerd I (Grietmansweg). De hoofdontsluitingsweg bestaat uit asfalt en is 6 meter breed. De verkeerslus is een 5 meter brede rijbaan voorzien van klinkers.

Parkeren/Inritten

U moet twee parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren en in standhouden, vrij toegankelijk vanaf de openbare weg. Per adres wordt één auto-inrit gerealiseerd van standaard 4 meter breed (inclusief 2 sluitstukken).

Erfafscheidingen

De woningen, de straten, de inrichting van het openbaar gebied en dus ook de erfafscheiding van de tuinen, grenzend aan het openbaar gebied, bepalen de sfeer van Alberdaheerd II.

Voor alle hoekkavels (kavels 1, 2, 3, 6, 7, 9, 22, 27, 32, 34, 35, 40, 41 en 46) adviseren wij om in de zijtuinen een groene erfafscheiding te plaatsen.

Voor de kavels 35 t/m 46 adviseren wij om op de achtertuinen ook een groene erfafscheiding te plaatsen om verrommeling te voorkomen.

Uitzondering voor kavels 1 en 2

De hoekkavels 1 en 2 dienen op het Malijkse pad te worden georiënteerd. Deze kavels worden via de oost- of westzijde ontsloten zodat er geen verharding hoeft te komen langs de noordzijde. Wij adviseren om aan de noordzijde een groene erfafscheiding te plaatsen.

De hoogte van de erfafscheiding **voor** de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan mag ten hoogste 1 meter zijn. Na de voorgevelrooilijn mag een erfafscheiding maximaal 2 meter bedragen.

Riolering

In de wijk wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

De drainage mag aangesloten worden op het regenwater rioolstelsel. Voor de hoogte van de huisaansluiting van de riolering, kunt u contact opnemen met het team Wegen, Verkeer en Vervoer van de gemeente Westerkwartier.

Duurzaamheid

Duurzaamheid begint bij het ontwerp! De gemeente Westerkwartier wil toekomstbestendige duurzame nieuwbouw woningen stimuleren. Met de bouw van uw woning kunt u inspelen op water- en energiebesparende maatregelen en het gebruik van duurzame materialen die lang meegaan en op een milieuvriendelijke wijze zijn geproduceerd.

Voor meer info over energiebesparende maatregelen, kunt u contact opnemen met het team Duurzaamheid, de heer L. Teeuw, telefoon of 140594 of e-mail naar leon.teeuw@westerkwartier.nl.

Duurzaam tuinieren

Een duurzame tuin is een milieuvriendelijke tuin waar voor de aanleg en beheer wordt gekozen voor duurzame en verantwoorde materialen. Duurzame materialen hebben niet alleen een lange levensduur maar belasten ook zo min mogelijk het milieu.

Duurzaam tuinieren betekent onder meer zo min mogelijk verharderen, verhardingen kiezen van gebakken materiaal, gebruik maken van natuurlijke erfafscheidingen (bv. beukenhaag), kiezen voor inheemse bomen- en plantensoorten en zo veel als mogelijk zelf composteren. Energiezuinige (led) verlichting en opvang van regenwater in regentonnen zijn ook duurzame keuzes.

Voor meer info over duurzaam tuinieren, kunt u contact opnemen met het team Groen, de heer L.

Dop, telefoon of 140594 of e-mail naar leo.dop@westerkwartier.nl.

Groenplan

Op de volgende pagina vindt u een sfeerimpressie van het groenplan.

Sfeerimpressie groenplan Alberdaheerd II

