DE FRYSKE MARREN

Kavelpaspoort
Sevenwolden

Kavel V-3

Fijn
wonen
dichtbij het centrum
van **Joure**



Index

Over kavel V-3

- Kavel V-3 in het kort 3
- Aan de slag met je bouwplannen 3
- Regels voor de bouw van jouw huis 4
- De inrichting van de kavel 6

Over Sevenwolden

- Sevenwolden en omgeving 7
- Duurzaamheid & energie 7

Kavel V-3 in het kort

De kavel ligt in het plangebied Park Sevenwolden.

Op zoek naar ruimte en privacy? Dan is deze kavel perfect voor jou.

- De oppervlakte van de kavel is in totaal 713 m².
- Met een breedte van 22,50 meter en 28 meter diep.
- De prijs van de kavel is € 224.309,80 vrij op naam.



Vragen?
We hebben in dit kavelpaspoort zoveel mogelijk informatie voor je op een rijtje gezet, maar het kan natuurlijk zijn dat je nog vragen hebt. Neem dan gerust contact op met de medewerkers van grondzaken via **wonen@defryskemarren.n**l of telefoon 14 05 14.

Aan de slag met je bouwplannen

Ben je uitgeloot tijdens de verloting en heb je een reservering op een kavel? Gefeliciteerd! Dan kun je aan de slag met het ontwikkelen van je bouwplan.

Je kunt ervoor kiezen om je bouwplan zelf te ontwikkelen of deze door een architect te laten ontwikkelen. In beide gevallen helpt het bouwteam van gemeente De Fryske Marren je graag om te zorgen voor een soepele en vlotte vergunningverlening.

Je bouwplan moet voldoen aan een aantal regels. Een samenvatting van de belangrijkste regels vind je op pagina 4 en 5 van dit kavelpaspoort. De documenten van het omgevingsplan en de welstandsrichtlijnen kun je vinden via Regels op de kaart van het Omgevingsloket.

Heb je vragen over vergunningen?
Neem dan contact op met team VTH via **info@defryskemarren.nl** of telefoon 14 05 14.

Regels voor de bouw

Omgevingsplan

Waar mag je je woning en eventuele bijgebouwen precies bouwen op de kavel en aan welke regels moeten deze voldoen? We geven je een korte samenvatting van het omgevingsplan met de belangrijkste richtlijnen en voorwaarden.

Bekijk voor de meest recente informatie het volledige omgevingsplan via **omgevingswet.overheid.nl.**
De informatie uit dit kavelpaspoort is bedoeld als uitleg. Het officiële document is altijd leidend en doorslaggevend.

Hoofdgebouw: de woning

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 6.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen', in welk geval het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal als maximum geldt;
- de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens bedraagt tenminste 3,00 meter;
- de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3,50 meter;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 11,00 meter.

Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken ten minste:
  - 1,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het betreffende hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
  - 1,00 meter achter de ter plaatse aangegeven aanduiding 'gevellijn' dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, wanneer er ter plaatse een aanduiding 'gevellijn' is aangegeven;
- in afwijking van het bepaalde onder a mag een erker voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
  - de diepte van een erker bedraagt ten hoogste 1,50 meter, gemeten ten opzichte van de achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' waaraan wordt gebouwd;
  - de diepte van een erker bedraagt ten hoogste 50% van de diepte van de tuin waarin wordt gebouwd, gemeten ten opzichte van de achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' waaraan wordt gebouwd;
  - een erker binnen de uiteinden van de gevel over ten hoogste 60% van de breedte van die gevel(s) van het hoofdgebouw of ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' waaraan wordt gebouwd, zal worden gebouwd;
  - de afstand van een erker tot de tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen gelegen perceelgrens, bedraagt tenminste 1,00 meter, tenzij de erkers als één geheel aaneen worden gebouwd;
  - de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;

- de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt tenminste 0,5 meter, tenzij het een bijbehorend bouwwerk bij een blok van meer dan twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen betreft, in welk geval een bijbehorend bouwwerk in/op de tussenliggende zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- de afstand van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel van een hoofdgebouw is maximaal 5,00 meter hoog;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw is maximaal 70 m² bedragen, met inachtneming van de volgende regel:
  - de gezamenlijke oppervlakte is maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd plus 0,25 meter. Hierbij geldt dat de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan 4,00 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 meter lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 3,00 meter van de perceelsgrens ten hoogste 5,00 meter en daarbuiten ten hoogste 6,00 meter zal bedragen;
- de goothoogte van een op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk is maximaal hoogste 3,00 meter;
- in afwijking van het bepaalde onder mag de bouwhoogte van overkappingen ten hoogste 3,00 meter bedragen.

Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan maximaal 1,00 meter is;
- er mag maximaal 1 vlaggenmast per bouwperceel worden gebouwd;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8,00 meter zijn;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken is maximaal 5,00 meter.



De inrichting van de kavel

Beeldkwaliteitsplan

Inrichting van de wijk en de percelen

Basis voor Sevenwolden vormt de inpassing in de bestaande omgeving. De vormgeving van de bestaande noordoostelijk gelegen woongebouwen en de groene omgeving vormt daarvoor het kader.

Het buurtje met vrijstaande woningen krijgt door de grotere kavels de meest groene uitstraling en ligt ook het dichtst bij het westelijk privé groengebied met natuurwaarden De Famberhorst. Graag wordt daarop aangesloten om de waarde voor de natuur de wijk in te trekken. De gemeente heeft daarvoor voor de openbare ruimte in het plan een uitvoerig groenplan gemaakt.

Door de groene ligging aan de rand van Sevenwolden krijgen de nieuwe bewoners veel vrijheid bij het ontwerp van hun woning. Er gelden daarbij wel een paar uitgangspunten voor de uitstraling van de woningen.

De inrichting van de kavel en vormgeving van de woning

Indeling van de kavel
De kavels worden/zijn individueel verkocht en op ieder perceel wordt ruimte geboden aan één (grondgebonden) woning. Er wordt een open en vrijer bebouwingsbeeld nagestreefd in deze woonbuurt en de individuele woning komt op minimaal 5 meter uit de kavelvoorgrens te liggen. Hetzelfde geldt voor de woningen waarvan de zijkant van de kavel aan de openbare ruimte grenst. Tussen de woningen, hoofdgebouwen in, wordt de ruimte tussen de zijgevel en de kavelzijgrens minimaal 3 meter.

De voorzijde van de woningen wordt in eerste instantie gericht op de woonstraten waaraan de kavel ligt. De woonkavels die aan de zuidoostzijde aan de openbare ruimte grenzen hebben met de gevels en gerichtheid ook aandacht voor die zijde van de kavel en de route die daar langs loopt, meer dan een ‘gewone zijgevel’. In totaal is hier ruimte voor zo’n 8 woningen.

Vormgeving van de woning
De verschijningsvorm van de woning is één laag met kap. Er geldt een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 11,00 meter. Aan de kap worden geen specifieke eisen gesteld. De stijl van de woningen is vrij traditioneel kantig tot hoofdzakelijk kantig. Deze woningen sluiten qua schaal, massaopbouw en uitstraling aan bij de woongebouwen De Hoven en bij de woningen die aan de Omkromte zijn gelegen.

Voor het creëren van samenhang in de buurt en in relatie tot de omgeving zijn nu bovenstaande voor deze locatie specifieke beeldkwaliteitscriteria geformuleerd. Na gereedkomen zal deze woonbuurt deel gaan uitmaken van het welstandsgebied 7.7 Buurten met een individuele opzet. Criteria daarvoor zijn terug te vinden in de welstandsnota op de gemeentelijke website.

Groen en erfafscheidingen
De voortuinen worden minimaal 5 meter diep. Dat geldt ook voor de kavels die met de zuidoostzijde aan de openbare ruimte grenzen. Waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte is deze afgescheiden met een groene erfbeplanting (haag of begroeid scherm). Hetzelfde geldt voor de erfafscheidingen rond het voorerf waar de hoogte van de erfbegrenzing beperkt wordt tot maximaal 1 meter.

Sevenwolden en omgeving

Joure

Joure is officieel geen stad en ook geen dorp. Een andere benaming hiervoor is vlecke. Joure wordt genoemd als één van de mooiste vlecken in Friesland. Joure ligt erg centraal. Er is een directe verbinding met de A6 en A7. En binnen een uur ben je al in Amsterdam.

De wijk Sevenwolden ligt dicht bij het veelzijdige centrum van Joure, het centrum wordt de “Mid” genoemd. Met de fiets of lopend, ben je zo in het hart van Joure. Voor het pakken van een terrasje of voor het doen van je dagelijkse boodschappen. Maak een wandeling door het bijna naastgelegen park Heremastate of strijk hier neer voor een picknick. Het park heeft een rijke historie en er worden hier ook verschillende gezellige evenementen georganiseerd.



Duurzaamheid en energie

Bouwen in Sevenwolden betekent dat je jouw duurzame ideeën in de praktijk kunt brengen. Je hebt meerdere mogelijkheden wat betreft duurzaamheid, energie en aansluitingen om de voor jou geschikte keuzes te maken. Keuzes van energie tot ecologie, van leefbaarheid tot mobiliteit.

Er zijn diverse mogelijkheden om jouw woning energieneutraal te bouwen. Een bijkomend voordeel is dat je hiermee je energiekosten flink kunt terugbrengen. Bijvoorbeeld koken met inductie, zonnepanelen op het dak, een warmtepomp onder de grond of infrarood panelen als verwarming.

Het elektranet kan jouw verbruik aan. Het ontwerpen van jouw woning biedt een mooie kans om energieneutraal te bouwen.

Ook is het aanleggen van een groen dak of het gebruik van alternatieve energiebronnen, zoals aardwarmte en pelletskachels, goed mogelijk.

Hulp en advies nodig?
Neem dan contact met ons op via telefoonnummer 14 05 14 of stuur een mail naar **duurzaam@defryskemarren.nl**.