

## Waarom een kavelpaspoort?

U heeft een kavel op het oog in Vries Zuid, of misschien hebt u de kavel inmiddels gekocht. Wat voor soort huis kunt u op die kavel bouwen? Daarover liggen afspraken vast in het bestemmingsplan 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 Vries Zuid.

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



## Vries Zuid: tussen dorp en landschap

Vries Zuid ligt aan de rand van Vries waar het dorp overgaat in het landschap. De ontwerpers van de wijk hebben zich hierdoor laten inspireren. Met als ambitie om een woonbuurt te maken waar het prettig wonen is, in een dorps sfeer en ingebed in het bestaande landschap. De dorps sfeer wordt versterkt door het mengen van kavels en woningen in het lager, midden en hoger segment. Hierdoor ontstaat een gemêleerd woonprogramma.

Het plan kent vijf deelgebieden met hun eigen sfeer met het dorps en landelijke als samenhangende gemene deler.

Deelgebied 1	Wonen lint
Deelgebied 2	Nieuwe Graskampen
Deelgebied 3	Wonen op 't veld
Deelgebied 4	Dorps straten
Deelgebied 5	Transparante rand.



## 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.tynaarlo.nl](http://www.tynaarlo.nl) onder bouwlocaties, Vries Zuid.

### Kapvorm Dorps Straten

Een variatie in goothoogtes is toegestaan voor alle woningen. De woningen hebben geen voorgeschreven kapvorm. Voor alle woningen is een dakhelling tussen de 20 en 80 graden verplicht, behalve Eiberkampen 25, 26 en 27. Bij Eiberkampen 25, 26 en 27 is zowel een kap als een plat dak toegestaan.

### Bouwvolume Dorps Straten

De hoofdvorm van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen hebben één dominante eenvoudige vorm. De twee-onder-één-kap-woningen maximaal anderhalf tot twee bouwlagen met kap. Elke twee-onder-een-kapwoning is een architectonisch geheel.

### Kleur Dorps Straten

De gevels zijn van gedekte aardse kleuren, bijvoorbeeld rood, bruin of grijs. De daken zijn mat, donker of een sedumdak. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten. De kozijnen en windveren sluiten zoveel mogelijk aan bij de kleuren van de gevels of hebben een crème/gebroken witte kleur.

### Materiaal Dorps Straten

De gekozen materialen zijn passend bij de uitstraling en het karakter van de woning en de parkachtige omgeving. Stenige en/of houten materialen zijn toegestaan, eventueel gecombineerd. De daken worden uitgevoerd met klassieke pannen of zijn zogenoemde groene daken. Geglazuurde pannen zijn uitgesloten. Platte daken zijn groen of met bitumen.



### Erfafscheiding Dorps Straten

Erfafscheidingen spelen in dit deel van de wijk een belangrijke rol in de groene uitstraling. Als de woning langzij of aan de achterkant gericht is op openbare ruimte komt hier een haag van (uiteindelijk) ca. 2 meter te staan. Het plantgoed heeft een beginhoogte van ca. 1 meter. Aan de voorzijde van de woning komt een haag van ca. 0,70 meter hoog. De hagen worden door de gemeente aangelegd op het perceel van de kaveleigenaar, die daarmee ook eigenaar wordt van de haag. De gemeente zorgt drie jaar voor het onderhoud van de hagen. Daarna gaat het onderhoud over naar de kaveleigenaar.

## Kavelregels

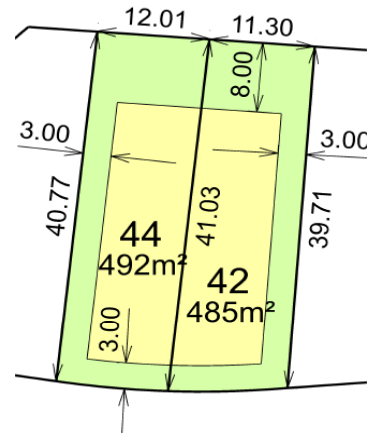
Naast de algemene regels uit het beeldkwaliteitsplan gelden per kavel een aantal spelregels. Het gaat bijvoorbeeld om afstanden, bouwvolumes, het bebouwingspercentage, etc. Deze regels zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Vries Zuid. Het complete bestemmingsplan vindt u op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). U kunt het bestemmingsplan vinden door te zoeken op plannaam "Vries Zuid".

### LEGENDA:

-  kavel, 485m<sup>2</sup> / 492m<sup>2</sup>
-  bouwvlak

Eiberkampen 42 (485m<sup>2</sup>)

Eiberkampen 44 (492m<sup>2</sup>)



### De kavelregels voor Eiberkampen 44 en 42 zijn:

#### Hoofdgebouw

Type:	twee-onder-een-kap
Afstand voorgevel-voorzijde:	minimaal 3 meter en maximaal 5 meter
Afstand zijdelingse grens:	minimaal 3 meter (behalve aaneengebouwde gevel)
Afstand achter grens:	minimaal 8 meter
Kap:	minimaal 20 graden, maximaal 80 graden
Bouwhoogte:	maximaal 10 meter
Goothoogte:	maximaal 6 meter
Gevelopbouw:	architectonisch geheel en samenhang in geveluitwerking

#### Bijgebouw

Locatie:	achtererfgebied
Goothoogte:	max 3 meter
Bouwhoogte:	max 6 meter (bij platte afdekking max. 3 meter)

#### Bebouwingspercentage

Zie de juiste uitwerkingen hiervan in het bestemmingsplan hoofdstuk 2 artikel 4.

#### Parkeren

Op de kavel moet u ruimte maken voor twee parkeerplaatsen. Een garage telt niet mee als parkeerplaats.

#### Hagen

De gemeente zal een haag plaatsen op uw kavel ter plaatse van de perceelsgrens aan de voorzijde van de kavel. Indien de zijkant of achterkant aan openbare ruimte grenst zal de gemeente daar ook een haag plaatsen op uw kavel en de eerste drie jaar onderhouden. Daarna dient u deze in stand te houden met gelijksoortige erfbeplanting. Houd minimaal 60 cm vrij voor het aanplanten van de haag.

## 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 de afvoer van afvalwater is per kavel een uitlegger op het vuilwaterriool gemaakt. De bruine rioolbuis, met een diameter van 125 mm is enkel en alleen voor afvalwater. Op deze leiding mag geen hemelwater of drainage worden aangesloten. De uitlegger ligt op de kavel, 1 meter uit kavelgrens en ca. 1m meter diep onder straatpeil en eindigt in een ontstoppingsstuk.
- Voor de afvoer van het hemelwater afkomstig van dak en verharding is per kavel een uitlegger op het regenwaterriool gemaakt. Dit is de groene rioolbuis, met een diameter van 125mm. De uitlegger ligt op de kavel, 1 meter uit de kavelgrens en ca. 1 meter diep onder straatpeil en eindigt in een ontstoppingsstuk. Op deze leiding mag alleen dak en straatwater worden aangesloten.
- De kavel is niet gedraineerd. Eventueel aan te brengen drainage door de kaveleigenaar dient af te voeren op de omliggende sloten en mag niet worden aangesloten op het riool.

### 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](http://www.mijnaansluiting.nl) kunt u alle nutsvoorzieningen in één keer aanvragen.

### Inritten

Per kavel is 1 inrit toegestaan. De inrit heeft een maximale breedte van 4 meter. De gemeente legt de inrit aan vanaf de kant van de weg tot de kavelgrens. De plaats van de inrit wordt in overleg bepaald.



### Bouwen voor de toekomst

**De gemeente Tynaarlo hecht veel belang aan duurzaamheid en besteedt daar dan ook veel aandacht aan in nieuwe woonwijken.**

**De ambitie voor Vries Zuid is een duurzame, robuuste wijk te realiseren die ook in de toekomst waarde behoudt.**

**Wilt u investeren in uw woning? Om het te isoleren of duurzamer te maken? Dan kunt u mogelijk gebruik maken van financieringsmogelijkheden en subsidieregelingen. Bij het Drents Energieloket kunt u hierover informatie inwinnen. Zij kunnen u ook helpen bij een eventuele subsidieaanvraag.**

**Weten wat u kan doen bij de inrichting van uw kavel aan biodiversiteit of een watervriendelijke tuin? Kijk eens op de site [www.klimaatadaptatienederland.nl/hulpmiddelen/overzicht/](http://www.klimaatadaptatienederland.nl/hulpmiddelen/overzicht/)**

# Kavelpaspoort

Eiberkampen 44 en 42

