



INFORMATIEPAKKET

Kaveluitgifte Trije Terpen Dokkum

INHOUDSOPGAVE

Informatie uitgifteprocedure en voorwaarden 'Trije Terpen'

Verkavelingstekening

Bestemmingsplanvoorschriften 'Trije Terpen'

Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Dongeradeel

Herzien "Beeldkwaliteitsplan Trije Terpen 2.0" te Dokkum

Inschrijfformulier verloting kavels

Voorbeeld optieovereenkomst

INFORMATIEPAKKET UITGIFTEPROCEDURE EN VOORWAARDEN

Inleiding

Bij deze willen wij u kenbaar maken dat de gemeente de laatste vijf kavels (184 t/m 188) in de nieuwbouwwijk de "Trije Terpen" gaat uitgeven. Bijgaand treft u de informatie aan hoe het proces van uitgifte zal verlopen en hoe u hiervoor in aanmerking kunt komen.

De kavels

De kavels die allen grenzen aan een waterpartij zijn bestemd voor het bouwen van vrijstaande woningen. Op de verkavelingstekening is de ligging en het oppervlak van de kavels aangegeven. De kavels worden aangeboden voor de prijs van € 170,- per vierkante meter exclusief BTW. Voor het water bedraagt de prijs € 85,- per vierkante meter exclusief BTW. De koopsommen voor de kavels aan de 'Trije Terpen' zijn dan ook als volgt:

Kavel 184, totale oppervlakte van de kavel is 865 m², waarvan water 60 m², de koopsom is:
 $(805\text{m}^2 \times 170,- = 136.850,-) + (60\text{m}^2 \times € 85,- = 5.100,-) + 21\% \text{ BTW} = \text{€ } 171.759,50 \text{ K.K.}$

Kavel 185, totale oppervlakte van de kavel is 711 m², waarvan water 60 m², de koopsom is:
 $(651\text{m}^2 \times 170,- = 110.670,-) + (60\text{m}^2 \times € 85,- = 5.100,-) + 21\% \text{ BTW} = \text{€ } 140.081,70 \text{ K.K.}$

Kavel 186, totale oppervlakte van de kavel is 714 m², waarvan water 62 m², de koopsom is:
 $(652\text{m}^2 \times 170,- = 110.840,-) + (62\text{m}^2 \times € 85,- = 5.270,-) + 21\% \text{ BTW} = \text{€ } 140.493,10 \text{ K.K.}$

Kavel 187, totale oppervlakte van de kavel is 718 m², waarvan water 63 m², de koopsom is:
 $(655\text{m}^2 \times 170,- = 111.350,-) + (63\text{m}^2 \times € 85,- = 5.440,-) + 21\% \text{ BTW} = \text{€ } 141.315,90 \text{ K.K.}$

Kavel 188, totale oppervlakte van de kavel is 800 m², waarvan water 78 m², de koopsom is:
 $(722\text{m}^2 \times 170,- = 122.740,-) + (78\text{m}^2 \times € 85,- = 6.630,-) + 21\% \text{ BTW} = \text{€ } 156.537,70 \text{ K.K.}$

Wat moet u doen als u kans wilt maken op een van de 5 kavels?

Om kans te maken op een van de vijf uit te geven kavels dient u een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier in te leveren per post of email bij de gemeente. De gemeente accepteert alleen volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulieren. Niet ondertekende of niet volledig ingevulde formulieren worden niet in behandeling genomen. De uiterste inschrijfdatum is 31 maart 2019. Formulieren ingeleverd op of na 1 april 2019 worden niet meer meegenomen in de uitgifteprocedure. De inschrijving is bindend en strikt persoonlijk. Per huisadres wordt slechts 1 inschrijving geaccepteerd, tenzij voldoende is aangetoond en verklaard wordt dat twee of meer inschrijvingen bedoeld zijn voor nieuw te starten eigen huishoudingen van een van de gezinsleden. Ook zij die samen (gaan) wonen worden als één belangstellende beschouwd. Twee nog niet samenwonende partners mogen dus niet beide mee doen om hun kans te vergroten. Bewuste misleiding bij inschrijving leidt tot weigering van de inschrijving en/of uitsluiting van de loting, dan wel ontbinding van de overeenkomst. Er wordt voor de sluitingsdatum van de inschrijving geen informatie verstrekt over het aantal gegadigden. Inschrijving is alleen mogelijk voor natuurlijke personen. Rechtspersonen zijn van koop uitgesloten. Als bewijs van ontvangst wordt een kopie van het inschrijfformulier aan u retour gezonden.

De loting

De procedure van kaveltoewijzing middels loting treedt pas in werking indien en voor zover er meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen voor een dezelfde woningbouwkavel. Indien er

slechts een gegadigde voor een kavel is dan vindt automatisch toewijzing plaats aan deze gegadigde. De kavels waarvoor zich op de uiterste inschrijfdatum meerdere gegadigden hebben gemeld worden verkocht middels loting. Deze loting vindt plaats in het gemeentehuis op een door de gemeente aan te geven datum en tijdstip. U dient op deze bijeenkomst te verschijnen met het kopie exemplaar van het inschrijfformulier (ontvangstbewijs).

De wijze van loting

Voor de loting worden alle inschrijfformulieren welke zich voor één bepaalde kavel hebben ingeschreven verzameld. Deze inschrijfformulieren worden in blanco enveloppen gedaan en bij elkaar in een ton gestopt en geschud. Een medewerker van de gemeente trekt een willekeurige envelop in aanwezigheid van de gegadigden en noemt de naam van de getrokken gegadigde. Diegene die als eerst getrokken wordt krijgt als eerste de mogelijkheid om de kavel in optie te nemen. Diegene die als tweede getrokken wordt zal als tweede optiehouder worden genoteerd. Zodra de optie en tweede optie zijn voorzien worden de resterende gegadigden op volgorde van trekking op de reservelijst gezet. Dit proces wordt voor elke bouw-kavel waarvoor meerdere gegadigden zich hebben ingeschreven herhaald. Indien een gegadigde geen gebruik maakt van de mogelijkheid om een kavel in optie of reserve optie te nemen dan vervallen zijn rechten. Een volgende naam wordt getrokken en deze krijgt de mogelijkheid om de nog niet toegewezen kavel in optie, in reserveoptie te nemen. De keuze voor een bouw-kavel is bindend, ruiling is niet toegestaan

Procedure na de loting

Na toewijzing van een kavel dient het optieformulier direct door de optiehouder te worden ondertekend. De optietermijn loopt vanaf de dag na de loting.

Optie en optietermijn

De termijn voor het in optie nemen van een kavel bedraagt drie maanden. Het is mogelijk eenmaal de optie te verlengen voor wederom drie maanden. Indien de optiehouder aan het einde van een optietermijn niet aangeeft de optie te willen verlengen of tot aankoop te willen overgaan dan vervallen automatisch na het verloop van de optietermijn al zijn rechten en is de gemeente vrij de betreffende kavel aan een andere gegadigde te verkopen of in optie te geven. Indien de optiehouder binnen de termijn aangeeft tot koop te willen overgaan dan wordt er een koopovereenkomst opgesteld.

Verkoopvoorwaarden

Op de verkoop van alle kavels zijn van toepassing

1. de "Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken gelegen in de gemeente Noardeast - Fryslan". de algemene verkoopvoorwaarden van Dongeradeel?
2. De bestemmingsplanvoorschriften
3. De beeldkwaliteitsplanvoorschriften
4. Algemene bouwregelgeving
5. Voorwaarden zoals opgenomen in dit informatiepakket

Reservelijst i.v.m. eventueel vrijvallen toegewezen kavel

In verband met het eventueel niet doorgaan van de verkoop van een kavel aan de eerste of tweede optiehouder wordt een reservelijst gemaakt. Indien de eerste optiehouder en de tweede optiehouder afzien van koop zullen, op volgorde van loting, de gegadigden op de reservelijst benaderd worden. Indien ook hier geen gegadigde uit voortvloeit wordt de kavel op normale wijze aangeboden en verkocht.

Betaling koopsom

De totale koopsom, de BTW, de kadastrale kosten voor aanwijs en inmeting van het perceel en alle bijkomende kosten van de notariële overdracht zijn voor rekening van de koper. De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Staat van aflevering van het bouwterrein

Het bouwterrein zal worden geleverd en dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt bij het verlijden van de notariële akte. De gemeente kan niet verplicht worden na levering werkzaamheden aan de verkochte kavel te verrichten. Het eventueel ophogen van de grond en de kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Ontwikkelingen Geastmermar

Deze vijf bouw kavels zijn gelegen aan een waterpartij (geen open vaarwater) en het nieuwbouwplan de Geastmer Mar. De plannen voor de Geastmer Mar zijn nog in ontwikkeling en bestemd voor woningbouw, natuur en recreatie.

Aanvraag omgevingsvergunning

Voordat met de bouw gestart kan worden, dient een omgevingsvergunning te zijn verleend. Bouwplannen moeten voldoen aan diverse wettelijke eisen. Hiervoor zal onder meer toetsing plaatsvinden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening en het bouwbesluit. Wij adviseren u eerst een principeplan voor te leggen, dit om in een vroeg stadium te kunnen bepalen of het gewenste ontwerp kans van slagen heeft.

Aansluiting nutsvoorzieningen

De aansluiting van de nutsvoorzieningen vanaf de openbare ruimte tot de erfgrans van de kavel is voor rekening van de gemeente. De koper dient zelf zorg te dragen voor de aanleg op het eigen terrein en draagt hiervan zelf de kosten.

Sonderingsonderzoek

Koper dient zelf opdracht te verstrekken voor een eventueel sonderingsonderzoek in verband met de toe te passen fundering.

Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin dit reglement niet voorziet beslist het college.

Aanvullende informatie over de uitgifte

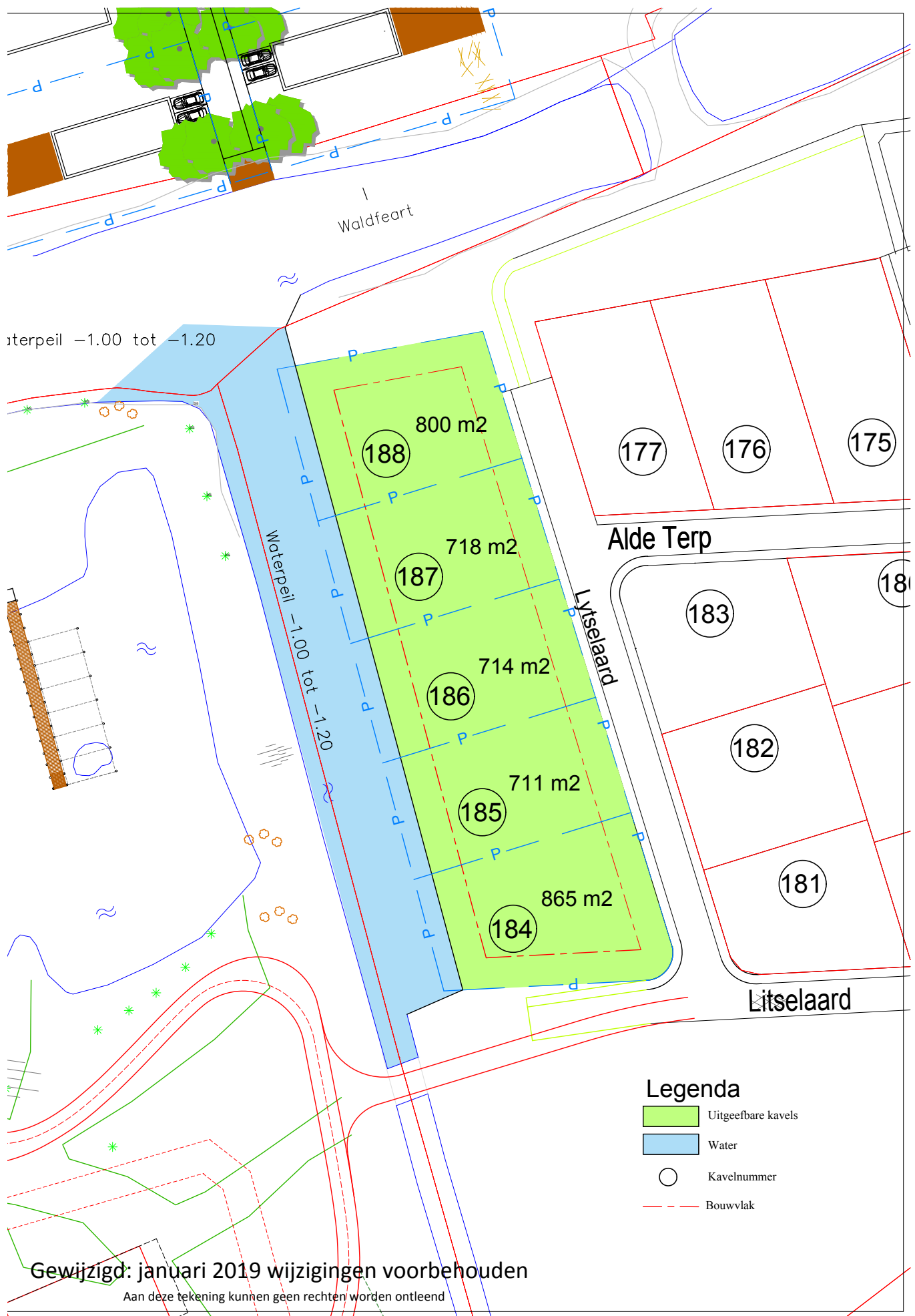
Voor vragen en aanvullende informatie kunt u altijd contact opnemen met de afdeling Vastgoed en Grondzaken van de gemeente Noardeast-fryslan. De heer D. Feenstra via het algemene telefoonnummer: 0511-298888 of via de email: d.feenstra@noardeast-fryslan.nl

Inschrijfformulieren

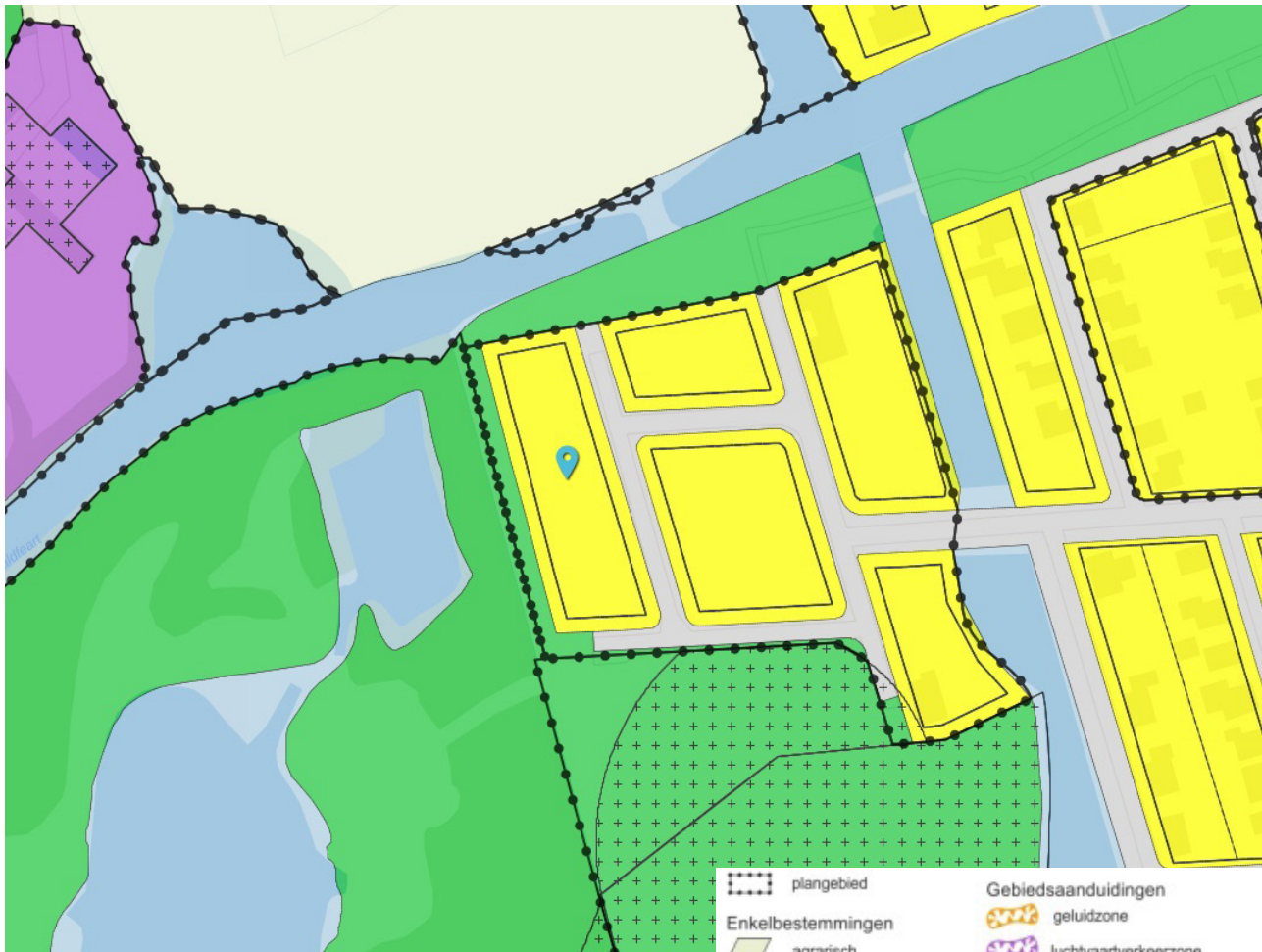
Ingevulde en ondertekende inschrijfformulieren kunnen opgestuurd worden naar:
Gemeente Noardeast-fryslan
T.a.v. Vastgoed en Grondzaken, dhr D. Feenstra
Postbus 13
9290 AA Kollum

Of via de email:
d.feenstra@noardeast-fryslan.nl

VERKAVELINGSTEKENING



BESTEMMINGSPLANGEBIED



Enkelbestemmingen	Gebiedsaanduidingen
agrarisch	geluidzone
agrarisch met waarden	luchtvaartverkeerszone
bedrijf	vrijwaringszone
bedrijventerrein	milieuzone
bos	veiligheidszone
centrum	wetgevingzone
cultuur en ontspanning	reconstructiewetzone
detailhandel	overige zone
dienstverlening	Aanduidingen
gemengd	bouwaanduiding
groen	functieaanduiding
horeca	lettertekenaanduiding
kantoor	maatvoering
maatschappelijk	Figuren
natuur	as van de weg
overig	dwarsprofiel
recreatie	gevellijn
sport	hartlijn leiding
tuin	relatie
verkeer	figuur IMRO2006
water	Gebiedsgerichte besluiten
wonen	besluitgebied
woongebied	besluitvlak
Dubbelbestemmingen	besluitsubvlak
waterstaat	Structuurvisies
leiding	plangebied
waarde	Gescande kaarten
Bouwvlakken	plangebied
bouwvlak	Overige besluiten
	plangebied

BESTEMMINGSPLANVOORSCHRIFTEN UIT HET BESTEMMINGSPLAN 'DOKKUM REGIOSTAD'

Artikel 17 Groen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bosschages, bebossing en beplanting;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de waardevolle erfbeplanting, ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. opritten;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. een ijsbaan met de daarbijbehorende gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- k. een gebouw ten behoeve van de sluisbediening met de daarbijbehorende terreinen al dan niet in combinatie met dagrecreatieve voorzieningen, culturele voorzieningen en horeca van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- l. een molen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen';
- m. volkstuinten, ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- n. een kinderboerderij / dierenverblijf met de daarbijbehorende gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';
- o. een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sanitair';

met daaraan ondergeschikt:

- p. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- q. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder:
 1. een reclamezuil ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamezuil';
 2. kunstobjecten.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

17.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' tevens buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de buiten het bouwvlak te bouwen gebouwen en

- overkappingen mag ten hoogste 100 m² bedragen;
- 2. de bouwhoogte van de buiten het bouwvlak te bouwen gebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte te bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte te bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen', de bouwhoogte van een molen ten hoogste 16,00 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c gelden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, met inbegrip van kassen, en overkappingen per volkstuin mag ten hoogste 25 m² bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van gebouwen, met inbegrip van kassen, en overkappingen mag ten hoogste 3,30 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sanitair' uitsluitend één gebouw of overkapping ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 m.

17.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen;
- a. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' ten hoogste 12,00 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van een reclamezuil ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamezuil' ten hoogste 10,00 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2 sub a in die zin dat gebouwen en overkappingen (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
- b. uitsluitend ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Artikel 26 Verkeer

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen en overige verharding, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein is toegestaan;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sloten, bermen en beplanting;
- f. gebouwen en overkappingen ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- g. bijbehorende bouwwerken met de daarbijbehorende erven bij woonschepen, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- h. een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sanitair';
- i. camperstandplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperstandplaats';
- j. terras voor horeca categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';

met daaraan ondergeschikt:

- k. speelvoorzieningen;
- l. objectvrije vaargeul, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaargeul';

met de daarbijbehorende:

- m. nutsvoorzieningen;
- n. overige bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstobjecten, bruggen, dammen en/of duikers.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van parkeervoorzieningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping ten behoeve van parkeervoorzieningen mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sanitair' mag uitsluitend één gebouw of overkapping ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij woonschepen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. per woonschip mag ten hoogste één bijgebouw of overkapping worden gebouwd;
 - 2. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 6 m² bedragen;
 - 3. de bouwhoogte mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

26.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaargeul';
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het aanleggen van wegen en paden of anderszins inrichten van het bestemmingsvlak, zodanig dat wegen uit meer dan twee rijstroken bestaan.

Artikel 28 Verkeer - Verblijfsgebied

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en (woon)straten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen en overige verharding, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein is toegestaan;
- d. groenvoorzieningen, bermstroken en beplanting;
- e. een gebouw ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. horecaterrassen;

met de daarbijbehorende:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder:
 4. bruggen, duikers en/of dammen;
 5. een overbouwing, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 6. kunstobjecten.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

28.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag uitsluitend één gebouw ten behoeve van een horecabedrijf worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van het onder b genoemde gebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag een overbouwning worden gebouwd.

28.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' mogen bruggen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken ten behoeve van horeca-terrassen mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

28.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.3 sub a in die zin dat ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' bruggen buiten het aanduidingsvlak 'brug' worden gebouwd, mits ontheffing is verkregen van de waterbeheerder.

Artikel 29 Water

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers;
- c. bermen en beplanting;
- d. aanleggelegenheid;
- e. ligplaatsen voor woonschepen, ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- f. ligplaatsen voor historische schepen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - museumhaven';
- g. het behoud van de natuurlijke waarden, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden, het versterken van de belevingswaarde vanaf het water en de recreatievaart, alsmede het extensief dagrecreatief medegebruik van het water en de oevers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waardevolle waterloop';
- h. objectvrije vaargeul, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaargeul';
- i. ligplaats voor horeca categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';

- met de daarbijbehorende:
- j. nutsvoorzieningen;
 - k. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

29.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' mogen bruggen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaargeul' zal de doorvaarthoogte van bruggen ten minste 2,50 m bedragen;
- c. er zullen geen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaargeul', met uitzondering van bruggen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede waterhuishouding;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

29.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 29.2.2 sub a in die zin dat ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' bruggen buiten het aanduidingsvlak 'brug' worden gebouwd, mits ontheffing is verkregen van de waterbeheerder.

29.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen, met uitzondering van:

- 1. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'woonschepenligplaats', in welk geval woonschepen met een bouwhoogte tot ten hoogste 3,50 m zijn toegestaan;
- 2. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van water - museumhaven', met dien verstande dat: er sprake is van een ligplaats voor schepen die ter plaatse geen permanente ligplaats hebben;
 - er sprake is van een ligplaats van historische schepen die een aanvulling op het historische karakter van de stad vormen;
 - het gebruik als ligplaats uitsluitend is toegestaan in de periode van 1 oktober tot en met 1 april.

Artikel 30 Wonen

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - 2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - 3. dienstverlening / kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - 4. horeca categorie 1, 2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 - 5. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - 6. recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- d. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met de daarbijbehorende:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

30.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang aanwezig moet zijn;
- c. een hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- d. het aantal te bouwen hoofdgebouwen mag per bouwvlak niet meer dan het bestaande aantal bedragen, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen te bouwen hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' dient een hoofdgebouw te zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt.

30.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:

1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en:
 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus minimaal 1,00 m.

30.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 3,30 m bedragen.

30.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

30.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 30.2.1 in die zin dat deuren en trappen worden gebouwd, alsmede vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten behoeve van de afsluiting en/of ontsluiting van het open perceel of de steeg, met dien verstande dat:
 1. de bouwwerken niet beeldverstorend zijn vanaf het openbare gebied en, indien mogelijk zoveel mogelijk vanaf de openbare ruimte worden gebouwd;
 2. de bouwwerken uit een open constructie bestaan en er sprake is van een gedekte kleurstelling die passend is in het gebied;

3. het bouwwerk niet leidt tot een onevenredige verstoring van het open karakter van het perceel of de steeg;
- b. het bepaalde in lid 30.2.2 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 30.2.2 sub c in die zin dat de gevel tot ten hoogste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrans wordt gebouwd;
- d. het bepaalde in lid 30.2.2 sub e in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind;
- e. het bepaalde in lid 30.2.3 sub a en b in die zin dat bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied worden gebouwd, met in achtneming van de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd achter een denkbeeldige lijn welke onder een hoek van 45° wegloopt richting het achter- of zijerfgebied. Deze lijn heeft als beginpunt de hoek welke de zijgevel van het hoofdgebouw maakt met de voorkant van het hoofdgebouw;
 2. de oppervlakte van het te bebouwen zijerfgebied mag worden vermeerderd bij het bebouwingsgebied voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- f. het bepaalde in lid 30.2.3 sub a in die zin dat de oppervlakte van het bebouwingsgebied mag worden vergroot met de oppervlakte van het zijerfgebied voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

30.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel tenzij:
 1. ter plaatse de aanduiding 'detailhandel' is opgenomen, in welk geval detailhandel is toegestaan;
 2. het detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m².

30.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 30.5 sub d in die zin dat de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van bed and breakfast wordt vergroot tot ten hoogste 75 m², mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte van de logiesverstrekkende functie ten hoogste 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel bedraagt;
- b. er maximaal 2 kamers (eenheden) gerealiseerd worden;

- c. de logiesverstrekkende functie door de (hoofd)bewoner wordt uitgeoefend;
- d. de logiesverstrekkende functie blijkens de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige eenheid;
- e. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit per bouwperceel niet meer bedraagt dan 75 m²;
- f. het parkeren zoveel mogelijk op het eigen erf plaatsvindt. Indien parkeren op eigen erf niet mogelijk is, dient te worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie in de omgeving.

Algemene Verkoopvoorwaarden

Artikel 1

Overdracht

De onroerende zaak wordt overgedragen in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van de notariële akte. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten. De gemeente Dongeradeel staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2

Levering

1. De aflevering (de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak) geschiedt op de dag van het passeren van de akte van overdracht.
2. De akte van overdracht moet binnen twee maanden na de datum dat de koopovereenkomst door de gemeente Dongeradeel is ondertekend gepasseerd worden, tenzij partijen anders overeenkomen.

Artikel 3

Rente

Als de akte van overdracht niet binnen de in artikel 2 lid 2 genoemde termijn is gepasseerd, is de koper vanaf de datum van afloop van die termijn tot aan de datum van het passeren van de akte van overdracht aan de gemeente Dongeradeel de wettelijke rente verschuldigd, met een minimum van drie procent. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dongeradeel kan hierop een uitzondering maken.

Artikel 4

Betalen koopprijs

De koopprijs moet worden betaald op de dag van het passeren van de akte van overdracht.

Artikel 5

Meer- of mindermaat

Wanneer na de kadastrale uitmeting blijkt dat de overgedragen grond groter of kleiner is dan de oppervlakte die in de akte van overdracht is vermeld, wordt de koopprijs bepaald/herrekend naar de werkelijke grootte van de grond. Koper verbindt zich de door hem in dit verband alsnog verschuldigde bedragen op eerste vordering van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dongeradeel te betalen. Het door de koper in dit verband te veel betaalde wordt door de gemeente Dongeradeel terugbetaald. Een verrekening van de rente, als bedoeld in artikel 3, zal niet plaatsvinden.

Artikel 6

Lasten

Alle zakelijke lasten en belastingen, die van de over te dragen onroerende zaak geheven worden, komen vanaf de datum van inschrijving van de akte van de overdracht in de daartoe bestemde openbare registers voor rekening van de koper.

Artikel 7

Risico

Het risico en onderhoud van de over te dragen onroerende zaak komen vanaf de aflevering voor rekening van de koper.

Artikel 8

Kosten

Alle kosten vallende op de koopovereenkomst alsmede op de overdracht en aflevering komen ten laste van de koper, alsmede eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.

Artikel 9

Bebouwing

Wanneer de verkoop bouwgrond betreft, moet de grond, door de koper binnen twaalf maanden na de datum van het passeren van de akte van overdracht bebouwd zijn overeenkomstig de aan de grond in het bestemmingsplan gegeven bestemming. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dongeradeel kan hierop uitstel verlenen.

Artikel 10

Erfafscheiding

De koper moet de overgedragen grond afscheiden en afgescheiden houden. Voor zover de afscheiding een muur ingevolge artikel 5:43 Burgerlijk Wetboek zou worden ter afscheiding van de verkochte grond met een aangrenzend gemeentelijk erf, ziet koper af van zijn in artikel 5:49 Burgerlijk Wetboek gegeven mogelijkheid om van de eigenaar van het aangrenzend erf, tegen vergoeding van gelijke delen der kosten, medewerking aan de oprichting hiervan te vorderen.

Artikel 11

Vestiging zakelijk recht

1. De koper is verplicht op eerste verzoek van nutsbedrijven, een recht van opstal te verlenen tot het leggen, hebben en gebruiken van leidingen, kabels, lichtmasten en soortgelijke werken in het gekochte, meebrengende het recht daarop aansluitingen te

maken, één en ander te onderhouden, inspecteren, herstellen en eventueel te wijzigen of verwijderen, alsmede het recht van toegang tot die werken, zonder dat hiervoor een vergoeding is verschuldigd, te verlenen zonder tegenprestatie. Met nutsbedrijven, zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk, wordt bedoeld; overheids- of particuliere ondernemingen die zorgen voor de essentiële openbare voorzieningen zoals gas, water, elektriciteit, riolering, telefonie en internet. Van het recht van toegang zal zo mogelijk in overleg met de koper gebruik worden gemaakt. Het zakelijk recht is voor onbepaalde tijd geldig, maar het kan door het nutsbedrijf en zijn rechtsopvolgers worden opgezegd.

2. De koper moet zich onthouden van al datgene, waardoor transport van water, gas, elektriciteit, telefoonverkeer, internetverkeer, omroep en ander hoogfrequent signalen, rioleringsafvoer, enzovoort door middel van gemaakte werken zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of in gevaar gebracht of waardoor het nutsbedrijf geheel of gedeeltelijk zouden kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht. Het nutsbedrijf zal geen bouwwerken of werken oprichten of bomen en diepwortelende heesters planten, met name in de zogenaamde leiding- en kabelstrook ter breedte van twee meter gemeten vanuit de kant van de openbare weg. Het nutsbedrijf zal binnen een strook ter breedte van vier meter, eveneens gemeten vanaf de kant van de openbare weg, geen zware bomen planten. Het nutsbedrijf is gerechtigd om het gebouwde of aangelegde, op kosten van en na ingebrekestelling van de koper en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn weg te nemen of op te laten nemen.
3. Eventuele schade aan de leidingen, kabels, rioleringsstelsel, lichtmasten en soortgelijke werken ontstaan tengevolge van de aanwezigheid van bouwwerken, bomen of heesters, komt geheel voor rekening van de koper van de grond. Het nutsbedrijf zal eventuele schade, toegebracht bij onderhouds- en herstelwerkzaamheden of vernieuwing, in goed overleg met de koper en naar recht en billijkheid vergoeden. Bij de uitoefening van het recht houdt het nutsbedrijf zoveel mogelijk rekening met de belangen van de koper.
4. Als door de koper een uitrit wordt aangelegd zal deze, voorzover gelegen boven de zogenaamde leiding- en kabelstrook, niet mogen bestaan uit een gesloten verharding.
5. Deze bedingen en bepalingen moeten bij elke vervreemding in eigendom van of het verlenen van een zakelijk genotsrecht op het geheel of gedeelte van het bij deze akte verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of een zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van het nutsbedrijf worden bedongen, voor hem aangenomen en in verdere akte van vervreemding of verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte van koper en iedere opvolgende eigenaar die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen

of in de desbetreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van het nutsbedrijf.

Het nutsbedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de overschrijving in de openbare registers ten hypotheekkantore namen partijen te doen royeren, waartoe de koper het nutsbedrijf hiermee machtiging verleent.

Artikel 12

Wederoverdracht

Het gemeentelijk oogmerk bij de gronduitgifte is dat de koper de grond uitsluitend voor eigen gebruik verwerft en niet voor een ander of als handelsobject. Ter zekerstelling hiervoor gelden dan ook de volgende bedingen, voorzover het grond betreft als vermeld in artikel 9.

- a. Zolang de grond, als bedoeld in artikel 9, niet overeenkomstig de daaraan in het bestemmingsplan gegeven bestemming is bebouwd, mag de koper de grond niet aan derden in eigendom overdragen of daarop zakelijke rechten vestigen anders dan hypotheek;
- b. Indien het grond betreft waarop een woning moet worden gerealiseerd, is de koper verplicht deze woning tenminste één jaar zelf te bewonen. Het is niet toegestaan deze aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven;
- c. Tevens is het de koper tot een jaar na aanvang van de bewoning verboden het gekochte aan derden in eigendom over te dragen of te bezwaren met zakelijke rechten anders dan hypotheek;
- d. Burgemeester en wethouders van de gemeente Dongeradeel kunnen in uitzonderlijke situaties op verzoek van de koper ontheffing verlenen van het onder a. tot en met c. genoemde verbod of gebod. Zij maken van die bevoegdheid alleen gebruik indien door bijzondere onvoorziene omstandigheden bij de koper handhaving van het verbod of gebod in redelijkheid niet meer te rechtvaardigen is. Burgemeester en wethouders van de gemeente Dongeradeel kunnen aan hun besluit voorwaarden verbinden. De koper kan pas rechten doen gelden op een ontheffing, nadat het besluit hieromtrent hem schriftelijk is bericht.

Artikel 13

Bodemonderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond zal een historisch en indicatief bodemonderzoek worden verricht door de verkoper. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een aan de notariële akte te hechten rapport. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven en hieruit moet blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de maatstaven ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst schadelijk zijn te achten voor het milieu of anderszins onaanvaardbaar zijn. De verkoper heeft geen reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen

zich in de grond zouden kunnen bevinden, voorzover het voorafgaande gebruik van de grond haar bekend is of redelijkerwijs bekend zou moeten zijn. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. Indien uit het hiervoor genoemde rapport blijkt dat er wel sprake is van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen dan heeft de koper het recht de ontbinding van deze koopovereenkomst te vorderen, tenzij de verkooptster zich verplicht op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging of de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de koper tot vergoeding van kosten, schade en interessen indien daartoe gronden zijn.

Artikel 14

Kettingbeding

1. De koper verbindt zich de overgedragen onroerende zaak onder generlei titel te zullen vervreemden, zonder in de akte inhoudende de eigendomsovergang van de betreffende zaak de nieuwe eigenaar te verbinden aan gelijkkluidende bepalingen en bedingen ten behoeve van de gemeente Dongeradeel, zoals die in deze bepalingen en bedingen onder de artikelen 5, 9, 10, 11, 12, 14, 15 en 16 zijn vermeld en die verbintenis ten behoeve van de gemeente Dongeradeel aan te nemen, waartoe de koper geacht wordt bij de akte van overdracht stilzwijgend te zijn gemachtigd.
2. Voorzover genoemde verplichting van de koper betrekking heeft op de artikelen 5, 9, 10 en 12 geldt zij niet indien de in deze artikelen beoogde situatie inmiddels verwezenlijkt is.

Artikel 15

Boetebeding

1. Bij niet-nakoming of latere afwijking van de onder artikelen 10 en 14 opgenomen bepalingen en bedingen zal de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten bate van de gemeente Dongeradeel een boete verschuldigd zijn van vijfduizend euro (€ 5.000,00). Bij niet nakoming van elk van de onder a. tot en met c. genoemde bepalingen verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Dongeradeel een onmiddellijk opeisbare boete van minimaal twintigduizend euro (€ 20.000,00) dan wel een percentage van maximaal vijftig procent (50%) van de koopprijs van de grond, inclusief omzetbelasting, indien dat bedrag hoger is, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling nodig zal zijn.
2. Bij niet-nakoming van het onder artikel 9 opgenomen beding zal de koper, overeenkomstig artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder ingebrekestelling, geacht worden in verzuim te zijn. Vanaf de in dat artikel bedoelde of krachtens dat artikel gestelde datum zal hij voor ieder jaar of een gedeelte daarvan dat de grond niet

overeenkomstig de daaraan in het bestemmingsplan gegeven bestemming bebouwd is, ten bate van de gemeente Dongeradeel een boete verschuldigd zijn tot een door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dongeradeel nader vast te stellen bedrag van ten hoogste vijfduizend euro (€ 5.000,00) per jaar voor terreinen bestemd voor woondoeleinden en ten hoogste tienduizend euro (€ 10.000,00) per jaar voor terreinen bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

3. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dongeradeel kunnen bij niet-nakoming van het onder artikel 9 opgenomen beding op ieder tijdstip, in de plaats van de in het tweede lid van dit artikel (artikel 15) omschreven boete, het vrij op naam aan de gemeente Dongeradeel terug overdragen van de grond vorderen, met uitzondering van verkoop krachtens de artikelen 3:174 en 3:268 Burgerlijk Wetboek.
4. In geval meerdere personen eigenaar van de grond zijn, zullen de in dit artikel genoemde boeten door hen als hoofdelijke schuldenaren verschuldigd zijn.

Artikel 16

Invorderingskosten

Alle kosten, die door de gemeente Dongeradeel worden gemaakt om tot invordering van een krachtens deze bepalingen en bedingen verschuldigde boete te geraken, komen ten laste van de eigenaar van de onroerende zaak en moeten op eerste vordering van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dongeradeel worden voldaan.



HERZIEN "BEELDKWALITEITSPLAN DE TRIJE TERPEN 2.0" TE DOKKUM

Bijlage bij welstandsnota:



Deelgebieden Beeldkwaliteitsplan De Trije Terpen 2.0

Dokkum, 1 april 2015

DEELGEBIED 1. ENTREE MARKERENDE WONINGEN

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 1 van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft een gebied met projectmatige dan wel individuele vrijstaande woningbouw. Dit gebied betreft de rij woningen ter plaatse van de entree van het nieuwe woongebied. In dit gebied wordt gestreefd naar een grote mate van samenhang in de bebouwing. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap en reageert op de bouwhoogte van de aanliggende bedrijven. De bouwhoogte van de bebouwing wordt verzacht door de toepassing van aan- en uitbouwen voor de voorgevel van de hoofdbouwmassa, waardoor een zekere dorpsheid in het beeld ontstaat. Bij een hoeksituatie heeft de woning een dubbele oriëntatie.



Locatie deelgebied 1

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het deelgebied.

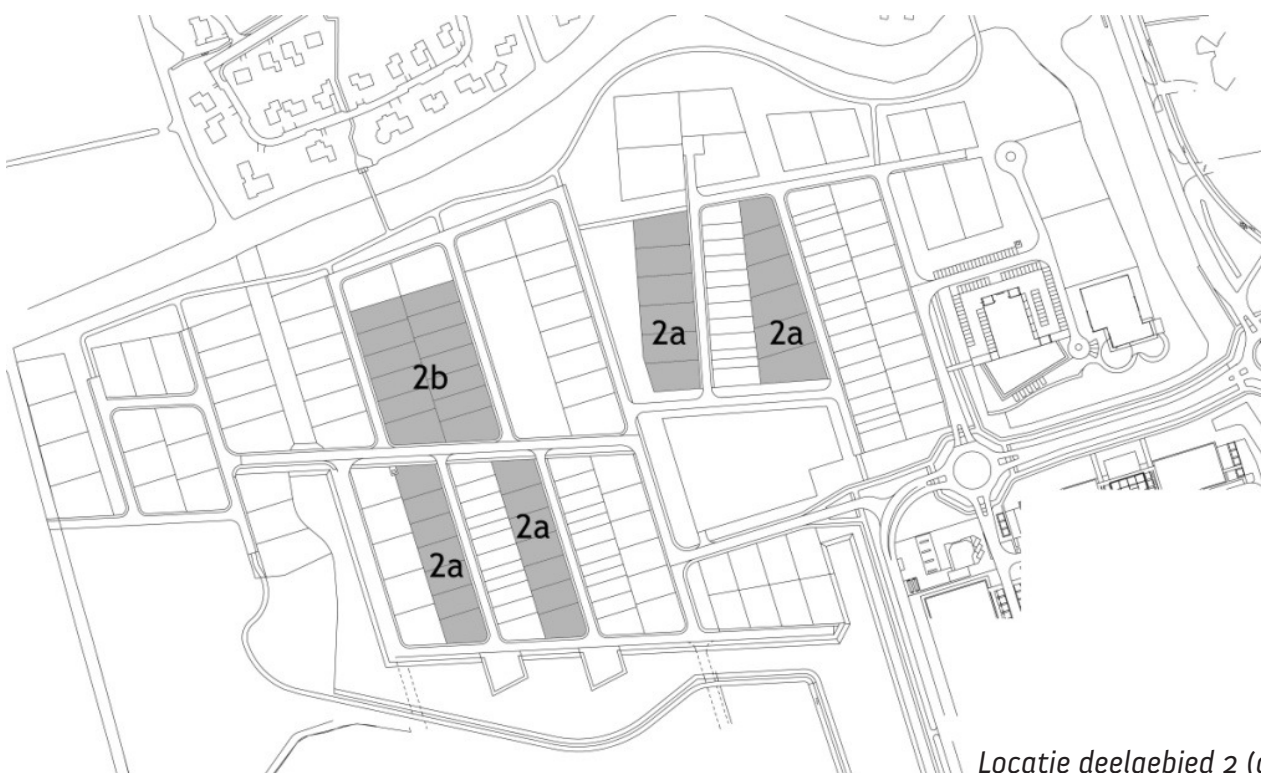
DEELGEBIED 1. ENTREE MARKERENDE WONINGEN				
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria			
 Referentiebeelden voor plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Plaatsing	Hh	Re	Iv
	De hoofdvorm van de woning ligt in de rooilijn van de hoofdvorm van de reeds gerealiseerde woningen.	♦		
	Voor minimaal 50% van de breedte van de voorgevel is sprake van een aan-/uitbouw.	♦		
	De nokrichting is evenwijdig aan de weg.	♦		
	Hoofdvorm			
	Projectmatig dan wel individueel ontwikkelde vrijstaande woningen.	♦		
	De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een kap.	♦		
	De kap is vormgegeven als een zadelpak met bescheiden overstekken.	♦		
	Geen dwarskappen toepassen.	♦		
	Wolfseinden zijn niet toegestaan.	♦		
	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.	♦		
	Aanzichten			
	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg, dan wel de gezamenlijke toegangsweg.	♦		
	Bij een hoeksituatie heeft de woning een dubbele oriëntatie.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdegebouw.	♦		
	Bijgebouwen zijn, voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, in samenhang met het hoofdegebouw.	♦		
	Opmaak			
	De gevels zijn opgetrokken in baksteen in een terughoudende bruine tot antraciete kleurtint.	♦		
	De dakbedekking bestaat uit pannen in terughoudende, matte kleurtinten.	♦		
	Voor de gehele woning is het kleurgebruik terughoudend en aards.	♦		
	Geen accentkleuren toepassen.	♦		
	Zonnepanelen meeontwerpen/integreren in het dakvlak. 'Hûs en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.		♦	
	De detaillering ondersteunt de architectuur.	♦		
	Overige			
	Op aan openbare ruimte grenzende achterste erfafscheidingen zijn de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing.			
Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.				

DEELGEBIED 2 (a&b). INDIVIDUELE VRIJSTAANDE WONINGEN

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 2 (a&b) van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft gebieden met individuele vrijstaande woningen en/of via aan- en uitbouwen of bijgebouwen geschakelde woningen van maximaal anderhalve bouwlaag met kap. In de deelgebieden wordt een grote vrijheid geboden voor individuele wensen van bouwers. Belang wordt gehecht aan de oriëntatie van de bebouwing op de woonstraat en een dubbele oriëntatie ter plaatse van hoeksituaties. Het materiaal en kleurgebruik is naar eigen inzicht, met uitzondering van sterk afwijkende materiaal en kleurkeuzes t.o.v. het totale straatbeeld.

Voor erfafscheidingen gelden de objectcriteria erfafscheidingen, behalve voor de hoekkavels en kavels grenzend aan de groene openbare ruimte waar groene erfafscheidingen worden voorgeschreven (geregeld bij de kavelverkoop).



Locatie deelgebied 2 (a&b).

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het deelgebied.

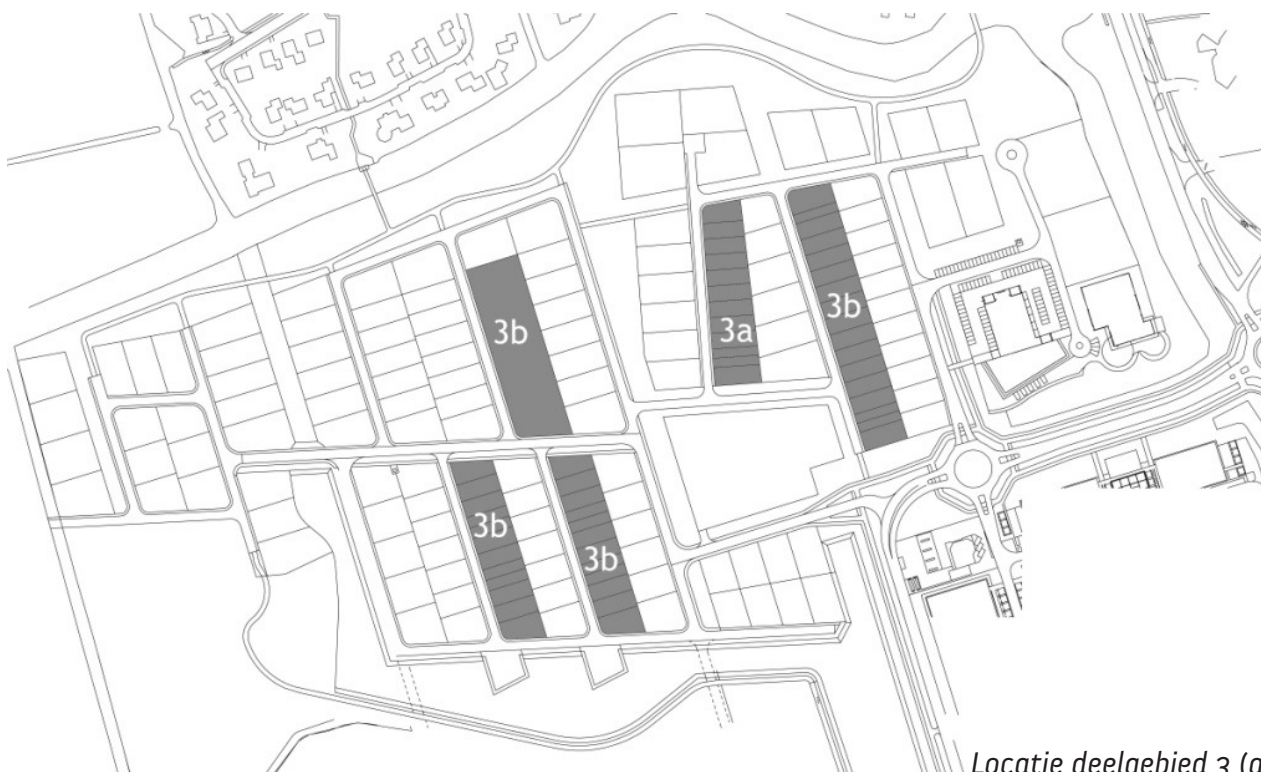
DEELGEBIED 2 (a&b). INDIVIDUELE VRIJSTAANDE WONINGEN				
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria			
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Plaatsing			
	In deelgebied 2b mogen aan- en uitbouwen tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits sprake is van een samenhangend bebouwingsbeeld.			
	Hoofdvorm			
	Individueel ontwikkelde vrijstaande woningen.			
	De hoofdvorm is één tot anderhalve bouwlaag met een kap.			
	De kapvorm is vrij, m.u.v. piramidedaken, wolfseinden en vloeiende kapvormen.			
	In deelgebied 2a zijn geen dwarskappen toegestaan.			
	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.			
	Aanzichten			
	De woningen hebben een sterke oriëntatie op de openbare weg.			
	Bij een hoeksituatie heeft de woning een dubbele oriëntatie.			
	Er is sprake van hiërarchie in de gevelopbouw; de voor-, zij- en achtergevel zijn duidelijk als zodanig herkenbaar.			
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.			
	Opmaak			
	Het materiaal en kleurgebruik is naar eigen inzicht met uitzondering van sterk afwijkende materiaal en kleurkeuzes t.o.v. het totale straatbeeld (bijvoorbeeld houtbouw in een straat met uitsluitend baksteenbouw, waarbij in dit voorbeeld hout onder de kap wel als afwijking kan worden toegestaan).			
	Zonnepanelen meentwerpen/integreren in het dakvlak. 'Hûs en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.			
De detaillering ondersteunt de architectuur.				
Overige				
Bij hoekkavels zijn op aan openbare ruimte grenzende erfafscheidingen groene erfafscheidingen voorgeschreven. Voor het overige zijn de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing.				
Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.				

DEELGEBIED 3 (a&b). DUBBELE WONINGEN, RIJENWONINGEN EN VRIJSTAANDE WONINGEN

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 3 (a&b) van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft een aantal gebieden met projectmatige ontwikkelde dubbele woningen, rijenwoningen en vrijstaande woningen. Enkele (dubbele) woningen worden mogelijk individueel ontwikkeld worden. In alle gevallen wordt per straatzijde gestreefd naar een grote mate van samenhang in de hoofdvorm en kleur- en materiaalgebruik, zonder in een monotoon beeld te vervallen. De woningen hebben een hoofdvorm van maximaal twee bouwlagen met kap. De kap heeft een uitgesproken vorm en bepaalt voor een groot deel de uitstraling van de woningen.

In deelgebied 3b is het mogelijk om de daken op de zon te oriënteren (met bijvoorbeeld lessenaarskappen of sheddaken) i.v.m. de mogelijkheid tot de winning van zonne-energie.



Locatie deelgebied 3 (a&b).

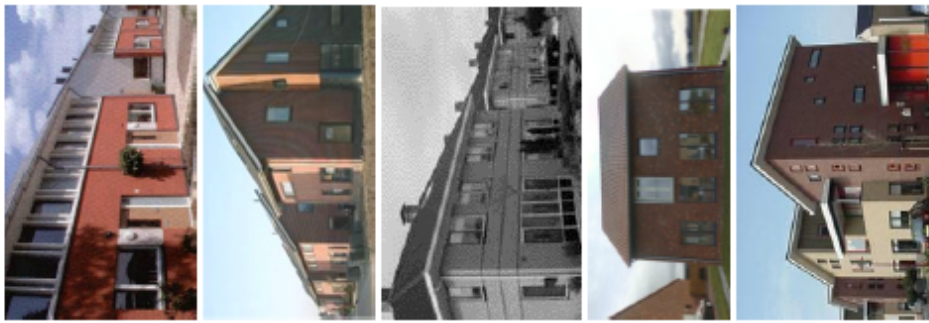
In het aanzicht van de woningen bestaat een grote aandacht voor een kleinschalige uitstraling van de bebouwing door een onderscheid te maken in een onder- en bovenbouw en eventueel door tevens de hoeken te verbijzonderen.

Beleid, waardebepalingenontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het deelgebied.

DEELGEBIED 3a & 3b. DUBBELE WONINGEN, RIJENWONINGEN EN VRIJSTAANDE WONINGEN				
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria	Hh	Re	Iv
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Plaatsing			
	In deelgebied 3b mogen aan- en uitbouwen tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits sprake is van een samenhangend bebouwingsbeeld.	♦		
	Hoofdvorm			
	Combinatie van dubbele woningen, rijenwoningen en vrijstaande woningen, waarbij per straatwand sprake is van samenhang in de hoofdvorm (gelijke goot- en nokhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling).	♦		
	De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een heldere, uitgesproken kap(vorm).	♦		
	In het aanzicht van de woningen bestaat een grote aandacht voor een kleinschalige uitstraling van de bebouwing door een onderscheid te maken in een onder- en bovenbouw en eventueel door tevens de hoeken te verbijzonderen.			♦
	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voorgevelrooilijn zijn in samenhang met de hoofdvorm.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdvorm.			♦
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.		♦	
	Aanzichten			
	De woningen hebben een sterke oriëntatie op de openbare weg.	♦		
	Bij een hoeksituatie heeft de woning een dubbele oriëntatie.	♦		
	De woningen hebben een duidelijke geleiding in een onder- en bovenbouw, waarbij de bovenbouw iets terugligt of overkraagt. Eventueel zijn de hoeken verbijzonderd.			♦
	De gevelgeleding van de vrijstaande woningen is afgestemd op de gevelgeleding van de aangrenzende dubbele woningen en rijenwoningen.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdegebouw.	♦		
	Bijgebouwen voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, in samenhang met het hoofdegebouw.		♦	
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Opmaak			
	De gevels zijn opgetrokken in terughoudende kleurtinten, waarbij er per straatwand sprake is van samenhang.	♦		
	De dakbedekking heeft een matte en terughoudende kleur, waarbij er per straatwand sprake is van samenhang.	♦		
	Geen felle accentkleuren toepassen.	♦		
	Het dak heeft een sterke en eenduidige uitstraling en heeft bescheiden tot royale overstekken.	♦		
	Zonnepanelen meentwerpen/integreren in het dakvlak. 'Huis en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.		♦	
	De detaillering ondersteunt de architectuur.	♦		
	Overige			
	Bij hoekkavels zijn op aan openbare ruimte grenzende erfafscheidingen de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing.		♦	

DEELGEBIED 4a. VRIJSTAANDE WONINGEN AAN GROENE ZONE

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 4a van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' bestaat uit vrijstaande woningen aan een kenmerkende structuurlijn binnen het stedenbouwkundig plan. De vrijstaande woningen hebben een zadeldak met de nokrichting haaks op de openbare weg en een zijbeuk met eveneens een zadeldak. De woningen krijgen door de repetitie in de kapvormen en bouwhoogte van één tot anderhalve bouwlaag met kap een samenhangende uitstraling, die de belangrijkheid van de structuurlijn in het plan benadrukt. De woningen hebben een kenmerkende en samenhangende uitstraling die zich uit in situering, kapvorm en overeenkomstig kleur- en materiaalgebruik. De individualiteit van de woningen komt tot uitdrukking in de opmaak van de gevels (plaatsing en grootte van de gevelopeningen en kleur variërend van (donker) rood tot roodbruine tinten). De woningen hebben een verticale geleding.



Locatie deelgebied 4a.

Beleid, waardebepalingenontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu. Het college wordt gemandateerd om de criteria van deelgebied 4b van toepassing te kunnen verklaren op het deel van deelgebied 4a nabij de groene zone indien de omstandigheden hiertoe noodzaken.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het deelgebied.

DEELGEBIED 4a. VRIJSTAANDE WONINGEN AAN GROENE ZONE				
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria	Hh	Re	Iv
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Hoofdvorm			
	Individueel ontwikkelde vrijstaande woningen, waarbij per straatzijde sprake is van een sterke onderlinge samenhang in situering, hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik.	♦		
	De hoofdvorm is één tot anderhalve bouwlaag met een kap, eventueel uitgebouwd met een zijbeuk.	♦		
	De kap kent overstekken en is vormgegeven als een zadeldak, schildak of een samengesteld dak (dwarskap).	♦		
	Wolfseinden en mansardelappen zijn niet toegestaan.	♦		
	De nokrichting van de hoofdvorm is haaks op de openbare weg. De nokrichting van een eventuele zijbeuk is evenwijdig aan de weg.	♦		
	Aan- en uitgebouwen zijn één bouwlaag hoog en plat afgedekt, met uitzondering van het achtererfgebied. Een eventuele zijbeuk mag zijn voorzien van een kap.	♦		
	Bijgebouwen zijn één bouwlaag hoog en plat afdekt, met uitzondering van het achtererfgebied		♦	
	Aanzichten			
	De woningen hebben een sterke oriëntatie op de openbare weg.	♦		
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Bij een hoeksituatie heeft de woning een dubbele oriëntatie i.c.m. een architectonische verbijzondering (aan- of uitbouw).	♦		
	De individualiteit van de woningen komt tot uitdrukking in het aanzicht van de gevels (plaatsing en grootte van de gevelopeningen).	♦		
	De gevelaanzichten hebben een (modern-)traditionele uitstraling.	♦		
	De gevelaanzichten hebben een verticale geleiding.	♦		
	Aan- en uitgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.	♦		
	Bijgebouwen zijn voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, in samenhang met het hoofdgebouw.		♦	
	Opmaak			
	De gevels van het hoofdgebouw zijn opgetrokken in één type baksteen in één kleur ((donker)rode tot roodbruine tint).	♦		
	De dakbedekking bestaat uit pannen en is antraciet (mat) van kleur.	♦		
	Zonnepanelen meentwerpen/integreren in het dakvlak. 'Hûs en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.		♦	
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	De detaillering van de woningen ondersteunt de architectuur.	♦		
	Overige			
	Op aan openbare ruimte grenzende erfafscheidingen zijn de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing. Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.			♦

DEELGEBIED 4b. VRIJSTAANDE WONINGEN AAN GROENE ZONE

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 4b van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' bestaat in collectief particulier opdrachtgeverschap ontwikkelde vrijstaande woningen, met een onderlinge sterke samenhang in situering, hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik. De woningen kennen een moderne uitvoering die een verbijzondering vormen in het stedenbouwkundig plan. De vrijstaande woningen hebben geen gemetselde gevels en kennen een dakbedekking die doorloopt tot op het maaiveld. De woningen benadrukken de belangrijkheid van de structuurlijn in het plan door de repetitie in de kapvormen haaks op de weg.

De woningen in deelgebied 4b hebben een kenmerkende en samenhangende uitstraling die zich uit in situering, kapvorm en overeenkomstig kleur- en materiaalgebruik. De individualiteit van de woningen komt tot uitdrukking in de opmaak van de gevels (plaatsing en grootte van de gevelopeningen). De kleur van de kappen is antraciet. De woningen hebben verder een transparante, lichte uitstraling door de open voor en achtergevel.



Locatie deelgebied 4b.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Het college wordt gemandateerd om de criteria van deelgebied 4b van toepassing te kunnen verklaren op het deel van deelgebied 4a nabij de groene zone indien de omstandigheden hiertoe noodzaken.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het deelgebied.

DEELGEBIED 4b. VRIJSTAANDE WONINGEN AAN GROENE ZONE

Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria	Hh	Re	Iv
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Plaatsing			
	Zijdelingse aan- en uitbouwen mogen tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits deze aan de zuidzijde van de woning worden gebouwd, deze een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de woning zijn en sprake is van een samenhangend bebouwingsbeeld.	♦		
	De nokrichting is haaks op de openbare weg. De nokrichting van een eventuele zijbeuk mag evenwijdig aan de weg zijn.	♦		
	Hoofdvorm			
	Vrijstaande woningen, waarbij per straatzijde sprake is van een sterke onderlinge samenhang in situering, hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik.	♦		
	De hoofdvorm is één tot anderhalve bouwlaag met een kap, eventueel uitgebouwd met een zijbeuk.	♦		
	De kap is vormgegeven als een zadelpap of een samengesteld dak (dwarskap). Ander kapvormen en wolfseinden zijn niet toegestaan.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn één bouwlaag hoog en plat afgedekt met uitzondering van het achtererfgebied. Een eventuele zijbeuk mag zijn voorzien van een kap.	♦		
	Bijgebouwen zijn één bouwlaag hoog en plat afdekt met uitzondering van het achtererfgebied.	♦		
	Aanzichten			
	De woningen hebben een sterke oriëntatie op de openbare weg.	♦		
	Bij een hoeksituatie heeft de woning een dubbele oriëntatie i.c.m. een architectonische verbijzondering	♦		
	De individualiteit van de woningen komt tot uitdrukking in de compositie van de gevels (plaatsing en grootte van de gevelopeningen).	♦		
	De gevelaanzichten hebben een transparante uitstraling.	♦		
	De gevelaanzichten hebben een verticale geleiding.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.	♦		
	Bijgebouwen zijn voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, in samenhang met het hoofdgebouw.		♦	
	Opmaak			
	De gevels zijn opgetrokken uit lichte bouwmaterialen waarbij de antracietkleurige kap visueel doorloopt tot het maaiveld.	♦		
	De dakbedekking bestaat uit pannen en is antraciet (mat) van kleur.	♦		
	Materiaalgebruik van bijgebouwen afstemmen op het hoofdgebouw.	♦		
	De detaillering van de woningen ondersteunt de architectuur.	♦		
	Zonnepanelen meontwerpen/integreren in het dakvlak. 'Hûs en Hjem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.		♦	
	Overige			
	Op aan openbare ruimte grenzende erfafscheidingen zijn de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing.			
	Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.			
			♦	

DEELGEBIED 5 (a&b). BIJZONDER WONEN AAN GROENE RANDEN

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 5 van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft individuele vrijstaande woningbouw naast de natuurlijke zone aan de Woudvaart en tegenover de terp. In deze gebieden wordt gestreefd naar een grote mate van samenhang in de bebouwing. De bebouwing betreft (moderne) traditionele woningen met dorps karakter (allure) met een duidelijke oriëntatie op de openbare weg, de terp en op de Woudvaart. De woningen hebben een kleinschalige en (moderne) traditionele/dorpse uitstraling. De bebouwing is maximaal anderhalve bouwlaag met een kap. De schaal van de bebouwing wordt verder verzacht door bijvoorbeeld erkers i.c.m. dakkapellen, waardoor een zekere kleinschaligheid en dorpsheid in het beeld ontstaat.



Locatie deelgebied 5 (a&b).

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het deelgebied, waarbij samenhang in bouwhoogte, goothoogte en ook een niet afwijkende hoofdvorm in de straatwand van belang is.

DEELGEBIED 5 (a&b). BIJZONDER WONEN AAN GROENE RANDEN

Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria	Hh	Re	Iv
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Plaatsing			
	Aan- en uitbouwen mogen tot in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits deze een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de woning zijn en sprake is van een samenhangend bebouwingsbeeld.	♦		
	De nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de openbare weg, waarbij voor de woningen langs de Woudvaart geldt dat hier de openbare weg evenwijdig aan de Woudvaart is bedoeld.	♦		
	Hoofdvorm			
	Projectmatig dan wel individueel ontwikkelde vrijstaande woningen.	♦		
	De hoofdvorm is maximaal anderhalve bouwlaag met een kap.	♦		
	De kap is in deelgebied 5a vormgegeven als een zadelpak met eventuele zijbeuk.	♦		
	In deelgebied 5b is de kap vormgegeven als een zadeldak, schilddak of tentdak, waarbij een mogelijke dwarskap duidelijk geïntegreerd moet zijn in de architectuur van de woning.			
	Wolfseinden en vloeiende kapvormen zijn niet toegestaan.	♦		
	Een aan- of uitbouw mag plat afgedekt worden als dit past binnen een samenhangend bebouwingsbeeld.		♦	
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.	♦		
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.		♦	
	Aanzichten			
	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.	♦		
	Bij een hoeksituatie heeft de woning in het gevelbeeld een dubbele oriëntatie.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.	♦		
	Voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte in samenhang met het hoofdgebouw.		♦	
	Opmaak			
	De gevels zijn opgetrokken in baksteen in een terughoudende roodbruine tot antraciete kleurtint.	♦		
	De dakbedekking bestaat uit pannen in terughoudende, matte kleurtinten.	♦		
	Voor de gehele woning is het kleurgebruik terughoudend en aards. Geen accentkleuren toepassen.	♦		
	Zonnepanelen meewerkend/integreren in het dakvlak. 'Hús en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.		♦	
	De detaillering ondersteunt de architectuur.	♦		
	Overige			
	Op aan openbare ruimte grenzende erfafscheidingen zijn de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing.		♦	
	Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.			

DEELGEBIED 6 (a&b). VRIJSTAAND WONEN AAN GROENE RUIMTE (EN WATER)

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 6a van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft tien villa-achtige woningen die in de groene ruimte zijn geplaatst. Deelgebied 6b van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft een gebied met twee of drie villa-achtige woningen die aan de rand van de terp en het water zijn geplaatst.

De woningen hebben een modern traditionele uitstraling en reageren op de plek in de open groene zone langs de Woudvaart of de groene ruimte van de terp en het water door gebruik te maken van het aanwezige uitzicht en het groene karakter van de plek. De massaopbouw is enkelvoudig tot samengesteld, maar kent een horizontale opbouw en is maximaal één bouwlaag met een flauw hellend dak. Afgeleiden van woningen van de Amsterdamse School van Frank Lloyd Wright zijn in dit deelgebied goed denkbaar.



Locatie deelgebied 6 (a&b).

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. Dit betekent dat voor de locatie een plan ontworpen moet worden dat specifiek ingaat op de kwaliteiten en ruimtelijke aspecten van de locatie.

Bij het indienen van het bouwplan dient een ontwerp voor de totale inrichting te worden overhandigd. Aanvrager kan verzocht worden bij het plan eigen referentiebeelden in te dienen.

DEELGEBIED 6 (a&b). VRIJSTAAND WONEN AAN GROENE RUIMTE (EN WATER)				
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria			
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Plaatsing			
	In deelgebied 6a is de plaatsing vrij, mits er sprake is van een sterke relatie met de groene openbare ruimte en de openbare weg. (6b bouwen in de voorste begrenzing van het bouwvlak)	♦		
	Hoofdvorm			
	Individueel ontwikkelde vrijstaande woningen.	♦		
	In deelgebied 6a is de hoofdvorm maximaal één bouwlaag met een flauw hellende zadeldak of schildkap met royale overstekken.	♦		
	In deelgebied 6b is de hoofdvorm maximaal één bouwlaag met een flauw hellende schildkap met royale overstekken.	♦		
	De massaopbouw is enkelvoudig tot samengesteld en heeft een horizontale geleiding.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.	♦		
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.		♦	
	Aanzichten			
	De woning is georiënteerd op de openbare ruimte waaraan de woning grenst.	♦		
	De geleiding van de gevels en massa benadrukt het horizontale karakter van de woningen.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.	♦		
	Bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.		♦	
	Opmaak			
	De gevels van één woning zijn opgetrokken uit één hoofdmateriaal. Dit hoofdmateriaal is terughoudend van kleur en heeft een relatie met de natuurlijke ligging.	♦		
	De dakbedekking heeft een matte afwerking en een terughoudende kleur.	♦		
	Geen felle accentenkleuren toepassen.	♦		
	Zonnepanelen meewerkend/integreren in het dakvlak. 'Hûs en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.		♦	
	De detaillering ondersteunt de architectuur.	♦		
	Overige			
	Op aan openbare ruimte grenzende erfafscheidingen zijn de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing.		♦	
	Een inrichting van de buitenruimte passend bij de landschappelijke omgeving is uitgangspunt.	♦		
	Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; lv - Incidenteel veranderbaar.			

DEELGEBIED 7. VRIJSTAANDE WONINGEN NABIJ DE GEASTMERMAR

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 7 van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' bestaat uit vrijstaande woningen in het gebied grenzend aan de Geastmermar.

De vrijstaande woningen hebben een (modern-)traditionele, dorpse uitstraling en hebben een bouwhoogte van één bouwlaag met kap. De woningen kennen samenhang in de situering en de hoofdvorm en hebben een overeenkomstig kleur- en materiaalgebruik. De individualiteit van de woningen komt tot uitdrukking in de compositie van de gevels (plaatsing en grootte van de gevelopeningen) en de vrij te kiezen kapvorm. De woningen hebben een verticale geleding.



Locatie deelgebied 7.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het deelgebied.

DEELGEBIED 7. VRIJSTAANDE WONINGEN NABIJ DE GEASTMERMAR				
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria	Hh	Re	Iv
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Hoofdvorm			
	Individueel ontwikkelde vrijstaande woningen, met een sterke onderlinge samenhang in situering, kleur- en materiaalgebruik.	♦		
	De hoofdvorm is één bouwlaag met een kap.	♦		
	De kap kent overstekken en is vormgegeven als een zadeldak, schilddak of een samengesteld dak (dwarskap).	♦		
	Wolfseinden zijn niet toegestaan.	♦		
	De nokrichting van de hoofdvorm is haaks op de openbare weg. De nokrichting van een eventuele zijbeuk is evenwijdig aan de weg.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdvorm.	♦		
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt.	♦		
	Aanzichten			
	De woningen hebben een sterke oriëntatie op de openbare weg.	♦		
	Bij een hoeksituatie heeft de woning een dubbele oriëntatie.	♦		
	De individualiteit van de woningen komt tot uitdrukking in het aanzicht van de gevels (plaatsing en grootte van de gevelopeningen).	♦		
	De gevelaanzichten hebben een (modern-)traditionele, dorpse uitstraling en hebben een verticale geleiding..		♦	
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdegebouw.	♦		
	Bijgebouwen zijn voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, in samenhang met het hoofdegebouw.		♦	
	Opmaak			
	De gevels van het hoofdegebouw zijn opgetrokken in één type baksteen in één kleur (roodbruin).	♦		
	De dakbedekking bestaat uit pannen en is antraciet (mat) van kleur.	♦		
	Zonnepanelen meeeontwerpen/integreren in het dakvlak. 'Hûs en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.		♦	
	De detaillering ondersteunt de architectuur.	♦		
	Overige			
	Op aan openbare ruimte grenzende erfafscheidingen zijn de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing.		♦	
	De oevers kennen een scherpe begrenzing naar het water. Steigers, vlonders, insteekhaventjes etc. worden met de bouwaanvraag ingediend. De al gerealiseerde oeverwerken in deelgebied 8b vormen de referentie.	♦		
	Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.			

DEELGEBIED 8 (a&b). NATUURLIJK WONEN AAN HET WATER

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 8 (a&b) van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft een gebied met woningen met een natuurlijke uitstraling aan het water. De woningen in 8a hebben een (modern-)traditioneel karakter. Deelgebied 8b is bedoeld voor woningen van een Scandinavisch, Zweeds type of hiervan afgeleid type. Voor het materiaalgebruik van de gevels in de deelgebieden 8a en 8b is voor de onderste bouwlaag naast een natuurlijk materiaal als hout ook baksteen mogelijk.

De inrichting van het (achter-)erf heeft een sterke relatie met het water. Steigers, vlonders, in-steekhaventjes liggen op het eigen erf. De erfafscheiding naar de openbare weg, het water achter de woning en ook de Woudvaart heeft een groene uitstraling.



Locatie deelgebied 8 (a&b).

In de nabije toekomst wordt de verbindingvaart tussen de Dokkumer Ee en de Woudvaart gerealiseerd en komt het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' aan vaarwater te liggen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het deelgebied.

DEELGEBIED 8 (a&b). NATUURLIJK WONEN AAN HET WATER				
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria	Hh	Re	Iv
 Referentiebeeld deelgebied 8a voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Plaatsing			
	Zijdelingse aan- en uitbouwen mogen tot in de voorgeveltrillijn worden gebouwd, mits deze een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van de woning zijn en sprake is van een samenhangend bebouwingsbeeld.	♦		
 Referentiebeeld deelgebied 8b voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Hoofdvorm			
	Individueel ontwikkelde vrijstaande woningen	♦		
	De hoofdvorm is één bouwlaag met een zadelpak met duidelijke tot royale overstekken.	♦		
	Wolfseinden zijn niet toegestaan.	♦		
	De nokrichting is haaks op de weg en het water.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdvorm.		♦	♦
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdvorm.			
	Aanzichten			
	In deelgebied 8a is sprake van (modern-)traditionele architectuur.	♦		
	In deelgebied 8b is sprake van Scandinavische of Zweedse, of hiervan afgeleide, architectuur.	♦		
	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.	♦		
	Bij een hoeksituatie heeft de woning een dubbele oriëntatie.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.	♦		
	Bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.		♦	
	Opmaak			
	Het kleur- en materiaalgebruik voor de gevels in deelgebied 8a is terughoudend in aantal en expressie, heeft een natuurlijke uitstraling en is passend bij de architectuur.	♦		
	Het kleur- en materiaalgebruik voor de gevels in deelgebied 8b is terughoudend in aantal en expressie en is passend bij de architectuur.	♦		
	Voor de gevels is in elk geval voor de onderste bouwlaag naast een natuurlijk materiaal als hout ook baksteen als materiaal mogelijk.	♦		
	Voor het materiaalgebruik op of aan de gevels onder de kap geldt een samenhangend bebouwingsbeeld.	♦		
	Het kleur- en materiaalgebruik voor het dak is vrij, mits het kleurgebruik terughoudend is in aantal en expressie en geen sprake is van sterk afwijkend materiaal.	♦		
	De detaillering ondersteunt de architectuur.	♦		
	Zonnepanelen meentwerpen/integreren in het dakvlak. 'Hús en Hiem' heeft hiervoor een folder met passende voorbeelden opgesteld.		♦	
	Overige			
	Op aan openbare ruimte grenzende erfafscheidingen zijn de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing.		♦	
	De oevers kennen een scherpe begrenzing naar het water. Steigers, vlonders, insteekhaventjes etc. worden met de bouwaanvraag ingediend. De al gerealiseerde oeverswerken in deelgebied 8b vormen de referentie.	♦		

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

DEELGEBIED 9. WELSTANDSVRIJE WONINGEN

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 9 van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft een locatie aan de zuidelijke rand van het plangebied, grenzend aan de zuid- en oostelijk gelegen waterpartij. In dit deelgebied mogen onder architectuur welstandsvrije woningen worden gerealiseerd.



Locatie deelgebied 9

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Welstandsambitieniveau

Deelgebied 9 is een welstandsvrij gebied waarvoor slechts beperkte criteria gelden.

DEELGEBIED 9. WELSTANDSVRIJE WONINGEN				
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria	Hh	Re	Iv
	Plaatsing			
	De voorgevel is gesitueerd in de op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven verplichte gevellijn.	♦		
	Hoofdvorm			
	Individueel ontwikkelde vrijstaande woningen.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.	♦		
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.		♦	
	Aanzichten			
	De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg.			
Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.				
		♦		

DEELGEBIED 10. MARKANTE WATERWONINGEN

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 10 van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft twee kavels die aan drie zijden met een royale waterpartij omringd zijn. De kavels liggen op de kop van een woonstraatje, waardoor de woningen tevens een markante beëindiging van de straat zijn.

De ligging in het open water en de ligging op de kop van een straat bepalen het hoge ambitieniveau voor dit deelgebied. De openheid van de ruimte dient in de woningen verbeeld te worden door een enigszins transparante, maar vooral lichte uitstraling. Een te sterke massavorming moet dan ook voorkomen worden. Met deze lichte (en niet traditionele) uitstraling vormen deze twee woningen een scherp contrast met de woningen aan de woonstraten, waardoor er sprake is van een bijzondere beëindiging van deze straten.



Locatie deelgebied 10.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. Dit betekent dat voor de locatie een plan ontworpen moet worden dat specifiek ingaat op de kwaliteiten en ruimtelijke aspecten van de locatie. Bouwplannen zullen beoordeeld worden uitgaande van een samenhangend bebouwingsbeeld in het deelgebied.

Bij het indienen van het bouwplan dient een ontwerp voor de totale inrichting te worden overhandigd. Een inrichting van de buitenruimte passend bij de landschappelijke omgeving en de architectuur van de woningen is uitgangspunt. Aanvrager kan verzocht worden bij het plan eigen referentiebeelden in te dienen.

DEELGEBIED 10. MARKANTE WATERWONINGEN					
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria				
	Plaatsing		Hh	Re	Iv
	De woningen liggen in de voorste begrenzing van het bouwvlak.		♦		
	Hoofdvorm				
	Individueel ontwikkelde vrijstaande woningen.		♦		
	De hoofdvorm is twee bouwlagen met een lessenaarskap.		♦		
	Wolfsinden zijn niet toegestaan.		♦		
	De nokrichting is haaks op de weg.		♦		
	De woning kent een samengestelde massaopbouw.		♦		
	Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.		♦		
	Bijgebouwen zijn niet toegestaan.				♦
	Aanzichten				
	De woningen hebben een sterke oriëntatie op het water en op de openbare weg. De oriëntatie is alzijdig.		♦		
	De samengestelde massaopbouw is in de gevelgeleding herkenbaar.		♦		
	De gevels zijn dusdanig geleed dat een sterke massavorming voorkomen wordt.		♦		
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.		♦		
	Opmaak				
	De materialisatie is vrij, mits een lichte en niet traditionele uitstraling naar de omgeving ontstaat.		♦		
	Het kleur- en materiaalgebruik geeft de woningen een lichte en enigszins transparante uitstraling.		♦		
	De dakbedekking heeft een matte afwerking en een terughoudende kleur.		♦		
	Voor de gehele woning is het kleurgebruik terughoudend in aantal en expressie.		♦		
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Geen felle accentenkleuren toepassen.		♦		
	Het dak heeft redelijke overstekken.			♦	
	De detaillering van de op het water en de openbare ruimte georiënteerde gevels draagt bij aan het voorkomen van een sterke massavorming.		♦		
	De detaillering ondersteunt de architectuur.		♦		
	Overige				
	Een inrichting van de buitenruimte passend bij de landschappelijke omgeving is uitgangspunt.		♦		
	Op aan openbare ruimte grenzende erfafscheidingen zijn de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing.			♦	
	Eventuele terrasafscheidingen vormen een integraal onderdeel van de bouwmassa.				♦
	Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.				

DEELGEBIED 11. HET WIJKGEBOUW

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 11 van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft de centrale plek voor bijzondere voorzieningen in het plangebied. Hierbij wordt gedacht aan voorzieningen zoals bijvoorbeeld een school, wijk- of kerkgebouw. De functionele invulling is nog niet bekend en zal aan de hand van toekomstige ontwikkelingen bepaald worden. Deelgebied 11 zal tijdelijk als trapveld en speelvoorziening fungeren.

De locatie in het stedenbouwkundig plan betreft een markante en grote plek waardoor de bebouwing bijzondere aandacht verdient met betrekking tot de plaatsing, schaal en de architectuur. Gedacht wordt aan bebouwing met een transparante en lichte uitstraling met zowel een verticale als horizontale geleding in de gevelindeling, waardoor de bebouwing fijnmazig oogt. De bebouwing is gedacht in een lichte en transparante uitstraling, opdat de bebouwing niet te zwaar en dominant wordt in een omgeving met overwegend woningbouw.



Locatie deelgebied 11

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld en het tot stand te brengen van een aantrekkelijk en duurzaam woonmilieu.

Welstandsambitieniveau

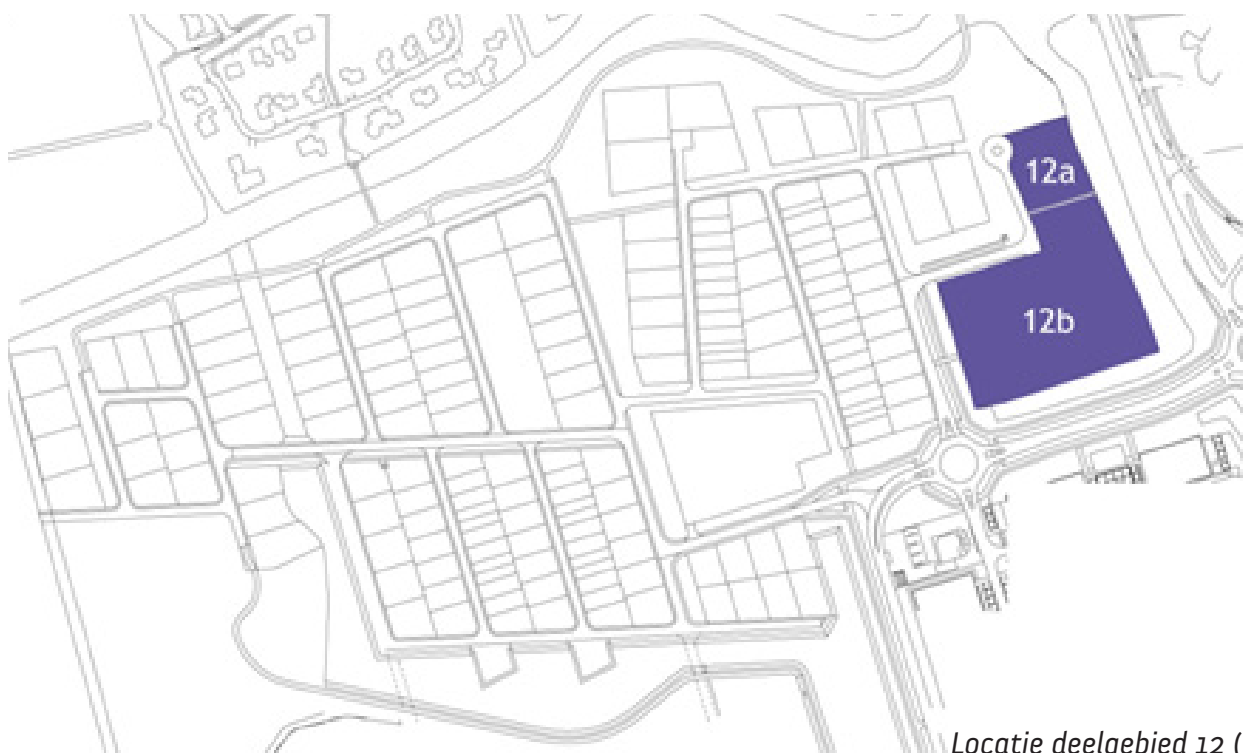
Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. Aanvrager kan verzocht worden bij het plan eigen referentiebeelden in te dienen.

DEELGEBIED 11. HET WIJKGEBOUW				
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria			
 Referentiebeeld voor aanzichten en opmaak.	Plaatsing			lv
	De plaatsing van de bebouwing benadrukt de markante positie in het stedenbouwkundig plan.	♦		
 Referentiebeeld voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Hoofdvorm			
	Zelfstandige hoofdvorm(en).	♦		
	De hoofdvorm is maximaal twee bouwlagen met een plat dak, dan wel flauw hellend dak.	♦		
	Het gebouw is plat of met een flauw hellend dak afgedekt.	♦		
	De bebouwing moet een fijnmazige uitstraling hebben.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn in samenhang met de hoofdvorm.	♦		
	Bijgebouwen zijn in samenhang met de hoofdvorm.		♦	
	Aanzichten			
	Bebouwing aan de hoofdroute is georiënteerd op de deze hoofdroute. De bebouwing heeft bij voorkeur een alzijdige oriëntatie.	♦		
	De bebouwing heeft zowel een horizontale als verticale geleiding. De geleiding draagt bij aan een meer kleinschalige en luchtige uitstraling van de bebouwing.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.	♦		
	Bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.		♦	
	Opmaak			
	De materialisatie van de gevels is vrij, mits een transparante uitstraling naar de omgeving ontstaat.	♦		
	De dakbedekking heeft een matte, antraciet tot zwarte kleur.		♦	
	Voor de bebouwing is het kleurgebruik terughoudend. Eventuele accentkleuren gedoseerd toepassen. Het materiaal- en kleurgebruik draagt bij aan een transparante, luchtige en fijnmazige uitstraling van de bebouwing.	♦		
	De detaillering is zorgvuldig.	♦		
	Overige			
	Op de aan de openbare ruimte grenzende perceelsrand zijn de objectcriteria voor erfafscheidingen uit de welstandsnota van toepassing.		♦	
	In het geval van speelplaatsen e.d. zijn mee-ontworpen afscheiding tevens toegestaan.	♦		
	Algemeen geldt dat parkeren op het eigen terrein plaats moet vinden en zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken moet worden, bijvoorbeeld door het gebruik van hagen.	♦		
Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; lv - Incidenteel veranderbaar.				

DEELGEBIED 12 (a&b). HOOGWAARDIG BEDRIJVENTERREIN

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 12 (a&b) van het uitbreidingsplan 'De Trije Terpen' betreft een hoogwaardig bedrijventerrein voor bijzondere representatieve functies, zoals autobedrijven (showroom met ondergeschikte werkplaats), kantoren, zorg-/praktijkfuncties of representatieve bedrijvigheid. De gebouwen hebben overwegend transparante en lichte uitstraling, passend bij het open en groene karakter van de Murmerwoudsterweg. De Murmerwoudsterweg behoort tot de hoofdontsluitingswegen van Dokkum, waardoor een hoog ambitieniveau van toepassing is. Deelgebied 12a kent een groene inrichting die aansluit bij natuurlijke zone langs de Woudvaart, waarbij aandacht bestaat voor het handhaven van de zichtlijn op het woongebied. In deelgebied 12a kunnen één of twee bedrijfspanden gesitueerd worden. De bedrijven hebben een representatieve uitstraling naar de Murmerwoudsterweg/Pier Prinslaan, de ontsluitingsweg van het plangebied en de woonwijk.



Locatie deelgebied 12 (a&b).

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het realiseren van een samenhangend bebouwingsbeeld.

Welstandsambitieniveau

Voor dit gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. Bij het indienen van het bouwplan dient een ontwerp voor de totale inrichting te worden overhandigd.

DEELGEBIED 12 (a&b). HOOGWAARDIG BEDRIJVENTERREIN				
Referentiebeelden	Gebiedskenmerken en criteria	Hh	Re	Iv
   Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Plaatsing			
	In deelgebied 12a is het van belang de zichtlijn op het woongebied te handhaven.	♦		
	Hoofdvorm			
	Individueel ontwikkelde bedrijfspanden.			
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	In deelgebied 12a is de hoofdvorm maximaal drie bouwlagen, afgedekt met een flauw hellend dak of een plat dak.	♦		
	In deelgebied 12b is de hoofdvorm maximaal twee bouwlagen, afgedekt met een flauw hellend dak of een plat dak.	♦		
	Het bedrijfspand moet een krachtige uitstraling hebben, passend bij de schaal van de <u>Murmerwoudsterweg</u> .	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn in samenhang met de hoofdvorm.	♦		
	Bijgebouwen, indien van toepassing, zijn in samenhang met de hoofdvorm.		♦	
 Referentiebeelden voor hoofdvorm, aanzichten en opmaak.	Aanzichten			
	De bedrijfspanden zijn (voor zover van toepassing) georiënteerd op de <u>Murmerwoudsterweg</u> , de ontsluitingswegen in het plangebied en de aangrenzende woningbouw.	♦		
	In het geval van een hoeksituatie heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie in het gevelbeeld.	♦		
	Het gebouw heeft zowel een horizontale als verticale geleiding.	♦		
	Aan- en uitbouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.	♦		
 Referentiebeeld voor opmaak.	Bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.		♦	
	Opmaak			
	De materialisatie is vrij, mits een overwegend transparante uitstraling naar de omgeving ontstaat.	♦		
	De dakbedekking heeft een matte, <u>antraciet</u> tot zwarte kleur.	♦		
	Voor het gebouw is het kleurgebruik terughoudend. Eventuele accentkleuren voor reclame-uitingen gedoseerd toepassen. Het kleur- materiaalgebruik draagt bij aan een overwegend transparante en lichte uitstraling van de bebouwing.	♦		
	De detaillering is zorgvuldig.	♦		
	Overige			
	Op de aan de openbare ruimte grenzende <u>perceelsrand</u> zijn in principe uitsluitend groene erfafscheidingen toegestaan. Uitgangspunt zijn hagen van op de grondsoort passend inheems beplantingsmateriaal.		♦	
	De oevers worden uitgevoerd volgens het groenplan voor de wijk.	♦		
	Voor het noordelijke deel van het plangebied is een inrichting passend bij de groene, natuurlijke zone langs de Woudvaart uitgangspunt. De bebouwing moet omringd zijn door de groene zone.	♦		
	Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en is omringd met groen. Algemeen geldt dat parkeren en opslag zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken moet worden, bijvoorbeeld door het gebruik van hagen.	♦		
	Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de objectgerichte redamecriteria Economisch Gebied Zuiderpoort.	♦		

Beleidsintentie: Hh - Handhaven/herstel en restauratie; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.

INSCHRIJFFORMULIER NIEUWBOUWKAVELS TRIJE TERPEN

	Gegevens aanvrager	Echtgeno(o)t(e) of partner
Naam		
Voornamen		
Woonadres		
Postcode		
Woonplaats		
Mailadres		
Telefoonnummer		

Hij/Zij wenst/wensen als eerste voorkeur deel te nemen aan de toewijzing / verloting voor de bouwka-
vel met nummer: (slechts één kavelnummer is toegestaan), in het uitbrei-
dingsplan Trije Terpen te Dokkum.

Hij/Zij wenst/wensen als tweede voorkeur deel te nemen aan de toewijzing / verloting voor de bouwka-
vel met nummer: (slechts één kavelnummer is toegestaan), in het uitbrei-
dingsplan Trije Terpen te Dokkum.

Hij/Zij verklaart er mee bekend te zijn dat deze inschrijving bindend en persoonlijk is en dat hierop
van toepassing zijn de algemene verkoopvoorwaarden en overige voorwaarden zoals opgenomen
in het informatiepakket.

Dit inschrijfformulier dient voor 1 april 2019 door de gemeente te zijn ontvangen. Afhankelijk van
het aantal inschrijvingen kan een kavel aan uw worden toegewezen of zult u uitgenodigd worden
voor de verloting van de bouwka-
vel van uw keuze. Over het tijdstip van de verloting zult u nader
worden geïnformeerd.

Datum:/...../2019

Plaats:

Aanvrager:

Echtgeno(o)t(e) of partner

Handtekening(en):

.....

OPTIEOVEREENKOMST

Trije Terpen' KAVEL NUMMER (.....)

Ondergetekenden,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Noardeast - Fryslan, gevestigd aan de Koningsstraat 13 te Dokkum, in deze vertegenwoordigd door de heer D. Feenstra medewerker afdeling Vastgoed en Grondzaken, daartoe gemachtigd conform de Mandaatlijst colleges en burgemeesters aan het DB van Noardeast - Fryslan, geldend vanaf 1 januari 2019, hierna te noemen: "de gemeente"/"optiegever"

en

Gegevens aanvrager	Echtgeno(o)t(e)	of	partner
Naam	:	/	:
Voornamen	:	/	:
Geboortedatum	:	/	:
Geboorteplaats	:	/	:
Woonadres	:	/	:
Postcode	:	/	:
Woonplaats	:	/	:
Mailadres	:	/	:
Telefoonnummer	:	/	:

hierna te noemen: "optiehouder";

hierna gezamenlijk te noemen "partijen"

nemen het volgende in aanmerking:

Met deze optieovereenkomst kan de optiehouder gedurende 3 maanden onderzoeken of het haalbaar en wenselijk is één van de kavels aan de Lytselaard in het nieuwbouwplan de 'Trijе Terpen' te kopen. Optiehouder dient voor deze kavel een bouwplan te ontwikkelen teneinde uiteindelijk een woning te realiseren voor eigen bewoning. De woning dient daarbij te voldoen aan de geldende regelgeving en de op deze kavels van toepassing zijnde bepalingen.

en komen overeen als volgt:

1. De gemeente verleent aan optiehouder een optie tot koop van een perceel bouwgrond, gelegen aan de Lytselaard in Dokkum, bij partijen bekend als kavel nummer, zoals dit is aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte verkavelingstekening, hierna te noemen: "het perceel". Het perceel is bestemd als woningbouwkavel.
 2. De gemeente zal het perceel vrij houden voor de optiehouder gedurende de looptijd van deze koopoptie. Optiehouder heeft gedurende de optieperiode het exclusieve recht op koop van dit perceel.
 3. De optieovereenkomst is persoonlijk en niet overdraagbaar aan derden.
 4. Deze optieovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van drie maanden en komt tot stand op de datum van ondertekening van deze overeenkomst door partijen.
- Indien de optiehouder aan het einde van een optietermijn niet aangeeft de optie te willen verlengen of tot aankoop te willen overgaan dan vervallen automatisch na het verloop van de optietermijn al zijn rechten en is de gemeente vrij de betreffende kavel aan een andere gegadigde te verkopen of in optie te geven. Indien de optiehouder binnen de termijn aangeeft tot koop te willen overgaan dan wordt er een koopovereenkomst opgesteld.

5. De optiehouder kan om een verlenging van deze optietermijn verzoeken. De gemeente kan in dat geval besluiten tot verlenging van deze overeenkomst met maximaal drie maanden.
6. Deze optieovereenkomst eindigt:
- automatisch na drie maanden na totstandkoming van deze optieverklaring;
 - indien de optiehouder verklaart de optieovereenkomst te willen beëindigen en af te zien van de aankoop van het perceel;
 - zodra de gemeente de door de optiehouder getekende koopovereenkomst voor het betreffende perceel heeft ontvangen.
 - de gemeente zal de optiehouder, als deze niet tot koop over gaat, schriftelijk (waaronder ook wordt verstaan per e-mail aan het door de optiehouder opgegeven e-mailadres) mededeling doen van beëindiging van de optieovereenkomst.
7. Zodra de optiehouder besluit het perceel te kopen, het bouwplan te realiseren en te ontwikkelen treedt optant met de gemeente in overleg om de koopovereenkomst te sluiten. Uiterlijk op de dag van beëindiging optieperiode dient deze optieovereenkomst te zijn omgezet in een door de optiehouder getekende en door de gemeente ontvangen koopovereenkomst.
8. De koopsommen voor de kavels aan de 'Trije Terpen' bedragen (incl. BTW, exclusief k.k.)

Kavel 184, totale oppervlakte van de kavel is 865 m², koopsom is:
 $(805\text{m}^2 \times 170,- = 136.850,-) + (60\text{m}^2 \times 170,- : 2 = 5.100,-) + 21\% \text{ BTW} = \text{€ } 171.759,50 \text{ K.K.}$

Kavel 185, totale oppervlakte van de kavel is 711 m², koopsom is:
 $(651\text{m}^2 \times 170,- = 110.670,-) + (60\text{m}^2 \times 170,- : 2 = 5.100,-) + 21\% \text{ BTW} = \text{€ } 140.081,70 \text{ K.K.}$

Kavel 186, totale oppervlakte van de kavel is 714 m², koopsom is:
 $(652\text{m}^2 \times 170,- = 110.840,-) + (62\text{m}^2 \times 170,- : 2 = 5.270,-) + 21\% \text{ BTW} = \text{€ } 140.493,10 \text{ K.K.}$

Kavel 187, totale oppervlakte van de kavel is 718 m², koopsom is:
 $(655\text{m}^2 \times 170,- = 111.350,-) + (63\text{m}^2 \times 170,- : 2 = 5.440,-) + 21\% \text{ BTW} = \text{€ } 141.315,90 \text{ K.K.}$

Kavel 188, totale oppervlakte van de kavel is 800 m², koopsom is:
 $(722\text{m}^2 \times 170,- = 122.740,-) + (78\text{m}^2 \times 170,- : 2 = 6.630,-) + 21\% \text{ BTW} = \text{€ } 156.537,70 \text{ K.K.}$

Het op deze overeenkomst van toepassing zijnde kavelnummer van het perceel is genoemd in het hoofd en onder punt 1 van deze overeenkomst.

9. De bij de koopovereenkomst gevoegde verkooptekening zal in de plaats treden van de bij deze optie gevoegde tekening en is bepalend voor wat geleverd en gekocht zal worden. Onder- of overmaat zal niet leiden tot wijzigingen van de koopsom.

10. De optiehouder kan de gemeente nimmer aansprakelijk stellen voor schade welke optant lijdt of zal lijden als gevolg van het uitoefenen van de bevoegdheden, ontleend aan deze optieovereenkomst.

11. De optiehouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van, moeilijkheden met en schadevorderingen van derden, welke het gevolg zijn van het uitoefenen van de bevoegdheden, ontleend aan deze optieovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Dokkum, d.d./...../2019

de gemeente,

de optiehouder,

.....

de heer D. Feenstra
Gemeente Noardeast - Fryslan

.....

.....

(Naam optant)

en diens partner:

.....

.....

(Naam partner)