

Woonerf De Plantage

Kavelpaspoort 2022.11.28

WERKDOCUMENT

Dit kavelpaspoort is een werkdocument dat aan verandering en evolutie onderhevig is. In de vergadering van deelgenoten wordt het kavelpaspoort aangenomen en zonodig gewijzigd en aangevuld. De verschillende commissies zullen hun input geven.

DOELSTELLING

Woonerf De Plantage heeft twee belangrijke doelstellingen.

1. In deze woongemeenschap staat goed nabuurschap centraal; er is aandacht voor elkaar, we helpen elkaar en er is respect voor ieders privacy.
2. De toekomstige bewoners bouwen, wonen en leven in de groene omgeving van een tuin; er is aandacht voor duurzaamheid.
De essentie van deze tuin wordt bepaald door hagen, een diversiteit aan bomen en heesters, vaste- en stinzenplanten, die zo kenmerkend zijn voor de sfeer van De Kleine Plantage. Dit zal in eerste instantie de basisopzet van het woonerf bepalen. De nieuwe bewoners bouwen dit verder uit en laten het evolueren.
De gezamenlijke tuin met terrassen en gezamenlijke gebouwen worden door de toekomstige Beheervereniging beheerd.

BOUW en ONTWERP

Richtlijn voor het bouwen

In de tuin van Woonerf De Plantage wordt duurzaam gebouwd, bij voorkeur houtskeletbouw, circulair en gasloos. Voor de vormgeving van de woningen wordt gebruik gemaakt van kleine volume-eenheden ('korrels').

De bouw wordt uitgevoerd door De Bouwderij uit Groningen, onderdeel van Kooi Appingedam. Kooi is de hoofdaannemer die ook verantwoordelijk is voor de aanleg van de infrastructuur en de werkzaamheden van het installatiebedrijf.

De plaatsing en de uitvoering van de huizen wordt gerealiseerd in een optimale interactie met de groenstructuur met behoud van zoveel mogelijk groenelementen.

Met betrekking tot de energievoorziening en de verwarming van de huizen wordt gebruik gemaakt van eigentijdse en verantwoorde technieken (gasloos).

Halfverharding van de paden en opritten en waar mogelijk de toepassing van groene daken zorgen voor een goede afvoer en opvang van het regenwater.

Een familie en de beeldkwaliteit

De nieuw te bouwen huizen vormen met de nieuw aan te leggen beplantingsstroken langs het pad, en de gerenoveerde tuin, de bestaande gebouwen en het bestaande huis een harmonieus geheel. Dit geheel is te vergelijken met een familie, waar je gemeenschappelijke kenmerken vindt, maar ook diversiteit en eigenzinnigheid. Elk ontwerp moet passen in het bestemmingsplan en uiteraard voldoen aan de wettelijke vereisten, het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort van Woonerf De Plantage.

De intentie is om te streven naar vernieuwende, inspirerende en hedendaagse architectuur. Het beeldkwaliteitsplan is door Haiko Meijer van het architectenbureau Onix gemaakt. Onix wordt ingeschakeld als architect. Garantie voor het familie-karakter van de huizen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de woongemeenschap Woonerf De Plantage geplaatst in de context van het dorp, het landschap en de huidige maatschappelijke ontwikkelingen.

Toetsing en overleg

Zoals boven omschreven wordt elk ontwerp en bouwplan getoetst aan de wet-en regelgeving, het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en aan de regels uit dit kavelpaspoort.

Naast de overheid die de omgevingsvergunning afgeeft en ten behoeve daarvan de ontwerpen toetst aan de wettelijke voorschriften, heeft de bouwcommissie de rol om elk ontwerp goed te keuren op basis van toetsing aan dit beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort. Regel is onder andere dat de plaatsing van de huizen op het bouwvak en situering van de ramen en deuren gebeurt in goed overleg met de burens.

In geval van onenigheid en als de noodzaak tot arbitrage bestaat adviseert de ontwerper van het beeldkwaliteitsplan en beslist de vergadering van deelgenoten.

Bovenstaande geldt voor de nieuw te bouwen huizen, maar ook voor de (ver)bouwplannen die mogelijk in de toekomst ontwikkeld worden.

VOORSCHRIFTEN HUIZEN EN BIJGEBOUWEN

Kavel en bouwvak

Elk kavel heeft een bouwvak waarbinnen gebouwd kan worden. Buiten het bouwvak mag niet gebouwd worden. Ook geen schuren, kassen of andere bijgebouwen.

Het bouwvak heeft een afstand van 3 meter tot de kavelgrens met de burens. Dit betekent dat er tenminste een strook van zes meter tussen de bouwvakken is waarop geen bebouwing staat. Dit om het transparante en tuinachtige karakter te optimaliseren. De bouwvakken zijn ingetekend op de plattegrond. Het bouwvak op perceel 1 bestaat uit twee delen: op het westelijke deel is de bouwhoogte max. 3,5 m en op het oostelijke deel max. 5 m. (zie BKP)

Footprint

Het groene en transparante karakter van het erf impliceert een maximum aan het te bebouwen oppervlak per kavel: de footprint. Deze is:

- Voor de kavels 1, 2, 3, 4 : 200 m².
- Voor de kavels 8 en 9: 165 m².

- Voor de kavels 5, 6, 7: 100 m².

Een footprint is de oppervlakte van de feitelijke bebouwing inclusief veranda's, schuren, kassen, etc. Dit zijn de maximale maten. Het werken met kleinere afmetingen komt de tuin ten goede en is nastrevenswaardig. Er zijn geen carports toegestaan. Alle bebouwing staat binnen het bouwvak.

Korrel

Een korrel is een footprint van een beperkte oppervlakte.

De korrel kan vierkant, rechthoekig, rond of zelfs veelhoekig zijn.

Om te voorkomen dat er grote blokken gebouwd worden stellen we dat elk bouwwerk groter dan 90 m² uit meerdere korrels zou moeten bestaan, die ten opzichte van elkaar verschoven kunnen worden.

Bouwhoogte

De bouwhoogte is het hoogste punt van het gebouw

Goothoogte

De hoogte van de goot.

Nokhoogte

De nokhoogte is de hoogte van de nok in geval van een zadeldak en bovenste punt van een rond dak (zie onder).

Nokrichting

De nokrichting is evenwijdig aan de nokrichting van de bestaande gebouwen. Dit zijn twee nokrichtingen, die haaks op elkaar staan.

Dakvormen

Elke korrel heeft een dakvorm namelijk:

Zadeldak

Een zadeldak heeft een nok en aan weerszijden van de nok schuine daken met al of niet goten. De dakhelling kan per kant verschillen. De onderkant van het dak bepaalt de goothoogte.

Plat dak

Bij een plat dak zijn er geen schuine daken. Bouwhoogte is goothoogte.

Lessenaarsdak

Bij een lessenaarsdak is er sprake van één schuin dak. De dakhelling kan verschillend zijn. In dit geval is er een bouwhoogte en een goothoogte.

Rond dak

Rond of koepelvormig dak met criteria als bij een zadeldak.

Hoogteaccenten

Voor enkele percelen geldt dat er een grotere bouwhoogte is toegestaan dan de standaard hoogte.

We noemen dat het hoogteaccent. Dit kan met een zadeldak, rond dak of met een plat/lessenaarsdak.





De oppervlakte waarop deze grotere bouwhoogte, dan de standaardbouwhoogte, toegestaan is, wordt gelimiteerd tot 40m² bij de grote kavels en tot 30m² bij de kleine kavels. In beide gevallen is er slechts één hoogteaccent toegestaan. Dus niet meerdere kleine torentjes.

Een hoogteaccent kan over delen van verschillende aaneengesloten korrels geplaatst worden.

Hoogte en Volumes

Per kavel is het totale volume dus samengesteld uit meerdere kleinere volumes, samengesteld en/of verschoven. Geen massieve blokken over de hele te bebouwen oppervlakte. En ook geen massieve aangezichten.

De maximale nokhoogtes met de afwijkingen worden weergegeven in onderstaande tabel.

| 27-07-2021 | FOOTPRINT (m2) max/met hoogteaccent Opp. totaal van alle bouwwerken, veranda's, schuren, kassen, .. | STANDAARDHOOGTE KORREL ZADELDAK (+ rond) max hoogte nok/goot | STANDAARDHOOGTE KORREL PLAT/LESSENAARSDAK max hoogte bouwhoogte | HOOGTEACCENT ZADELDAK (+ rond) max hoogte nok/goot over max 40m2 | HOOGTEACCENT PLAT/LESSENAARSDAK max bouwhoogte over 30-40 m2 afhankelijk van kavel |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kavel | |  |  |  |  |
| 0 (EF) aanbouw | 200 (bestaand +) | 4,5/3 | - | - | - |
| 1 | 200 | 5/3,5 | 3,5 | - | - |
| 2 | 200/160 | 6,0/3,5 | 4,5 | 6,7/4,5 | OF: 6,0 (max. 40 m2) |
| 3 | 200/160 | 6,0/3,5 | 4,5 | 6,7/4,5 | OF: 6,0 (max. 40 m2) |
| 4 | 200 | 5,0/3,5 | 4,5 | - | 5,0 (max. 40m2) |
| 5 | 100 | 5,0/3,5 | 3,5 | - | 5,0 (max. 30m2) |
| 6 | 100 | 5,0/3,5 | 3,5 | - | 5,5 (max. 30m2) |
| 7 | 100 | 5,0/3,5 | 3,5 | - | 5,5 (max. 30m2) |
| 8 | 165/125 | 6,0/3,5 | 4,5 | 6,7/4,5 | OF: 6,0 (max. 40 m2) |
| 9 | 165 | 5/3,5 | 3,5 | - | - |

KEUZE UIT ZADEL PLAT LESSENAARS

NB Maximale footprints kavels 2, 3 en 8 worden met 40m2 verkleind indien gekozen wordt voor hoogteaccent van 40m2.

Fundering

De architect en bouwer bepalen samen met de eigenaar de soort fundering. Deze funderingen worden zo mogelijk tegelijkertijd door Kooi / De Bouwderij aangelegd. Een sonderingsonderzoek wordt door Kooi geïnitieerd. Dit bouwbedrijf is ook verantwoordelijk voor de infrastructuur en de bouw van de huizen.

Normen voor houtkachels

1. De EcoDesign 2022 regelgeving van de Europese Unie is richtlijn.
2. Er wordt niet gestookt als het RIVM een negatief stookadvies uit geeft.
3. De houtkachel wordt alleen als bijverwarming gebruikt. Alle nieuwe huizen moeten zijn uitgerust met een primair verwarmingssysteem o.b.v. elektriciteit, aard- of zonnearmte.

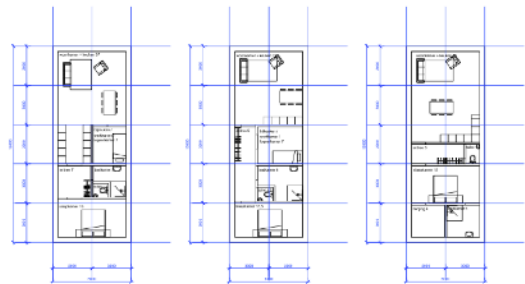
Nog door de bouwcommissie (van de vergadering van deelgenoten) in te vullen onderdelen

- Gebruik van duurzame materialen
- Energievoorziening
- Organisatie overleg bouwcommissie
- Nadere omschrijving rol bouwcommissie (NB zolang er nog geen Beheervereniging is valt de Bouwcommissie onder de Stichting Vormen van Wonen.

Module bouw

Om zicht te krijgen op de bouwkosten zijn modules met een basis footprint van 36, 54 en 90 m² ontworpen, die zich goed lenen voor houtskeletbouw. Een van de belangrijkste zaken met betrekking tot deze modules is het bouwraaster van 3x3 meter, met een maximale overspanning van 6 meter. Dat is het meest gunstige voor de houtskeletbouw. De gevelindeling, dak e.d. kunnen in overleg met het bouwbedrijf zelf bepaald worden. De binnenindeling kan naar wens variëren en er kunnen uitbreidingen op de basis gerealiseerd worden. Met het oog op kostenbesparing is bouwvolume, standaardisering en gelijktijdigheid van bouw bepalend. Voorbeelden van modules:

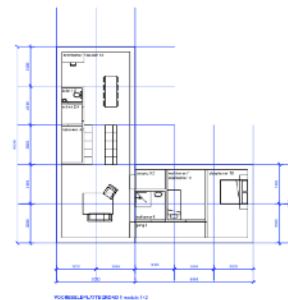
Module 1 schetsen



Plan: De drie eerste etages
Schaal: 1:100
Datum: 10-10-2011
Onderwerp: Ontwerp van de drie eerste etages
Bouw: 10-10-2011
Auteur: ONIX



Module 2 schetsen



Duurzaamheid

Het streven is om energie-zuinige huizen te bouwen die eigentijds zijn. Zowel in de ontwerpfase, de bouwfase en de gebruiksfase is duurzaamheid het uitgangspunt. De woningen zullen gasvrij verwarmd worden door duurzame energiebronnen.

Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande beplanting. Het streven is om een hoge mate van biodiversiteit te krijgen die aantrekkelijk is voor mens en dier.

De huizen gaan op in een groen geheel.

De schuren van de bestaande kwekerij krijgen een nieuwe bestemming ten gunste van de toekomstige bewoners.

ERF EN TUIN

Toegankelijkheid

Het centrale pad dat de huizen verbindt is ongeveer 5 meter breed. Dit is breed genoeg om elkaar te passeren met een auto. Iedere kavel heeft via een oprit een toegang vanaf dit pad naar de woning. Idealiter worden de opritten van twee kavels met elkaar gedeeld. Op elke kavel is één parkeerplaats. Keerplaatsen worden bij voorkeur gecombineerd met de opritten naar de kavels. Langs het centrale pad komen twee plantstroken van ieder 5 meter breed. Daaraan grenzen de kavels. De achteruitgang is niet bedoeld voor gemotoriseerd vervoer, wel voor fietsers en wandelaars. Vandaar dat het laatste stuk van het pad versmald wordt. Aan het eind van dit pad komt een knikpaal met slot.

Verharding

Er wordt voor het centrale pad gekozen voor een halfverharding van fijn split op een ondergrond van puingranulaat. Datzelfde wordt gebruikt voor de toeritten naar de kavels.

Parkeren , laden en lossen

In totaal zijn er 10 x 2,3 parkeerplaatsen verplicht voor het hele erf, dus 23 parkeerplaatsen. Bij elk huis komt de mogelijkheid van één parkeerplaats (10 totaal) en verder komen de parkeerplaatsen (13 totaal) op het voorterrein. Langs het centrale pad van 5 meter breed is voldoende ruimte voor laden en lossen. Het streven is een autoluw erf. Langere tijd parkeren van campers is niet toegestaan (tenzij de Beheervereniging een uitzondering maakt).

Verlichting

Om lichtverstrooiing te beperken wordt er een lichtplan ontwikkeld voor de buitenverlichting zowel voor de gemeenschappelijke tuin en het pad. Gestreefd wordt naar lage verlichting die naar beneden gericht is. Wellicht op basis van zonnecellen.

Tuin

Het huidige groen wordt zoveel mogelijk behouden en er is een harmonieuze overgang van de eigen tuin naar de gemeenschappelijke plantstroken. De huidige kaders van de tuin worden in beginsel gebruikt voor de kavelgrenzen. Tussen de woningen zijn natuurlijke afscheidingen mogelijk met levend materiaal om de nodige privacy te waarborgen. Geen schuttingen als erfafscheiding. De belangrijke bomen en heesters zijn aangegeven op de plattegrond. Bomen of heesters verwijderen gaat in overleg met de Beheervereniging. De haag aan de akkerzijde is vanwege het uitzicht over de akker verlaagd tot ongeveer 1.50 meter en krijgt mogelijk een enkele onderbreking. Deze haag en de knotwilgen zijn essentieel en mogen niet geroid worden.

Binnen de Beheervereniging zal de tuincommissie zich richten op onderhoud en inrichting van het gemeenschappelijke erf.

Nog door de tuincommissie (van de vergadering van deelgenoten) in te vullen onderdelen

- Inventarisatie per kavel
- Opzetten plantendepot
- Inrichtingsplan groenstroken

- Onderhoudsplan Erf
 - Organisatie overleg tuincommissie
 - Nadere omschrijving rol tuincommissie
-

UITVOERING en PLANNING

Architect

Haiko Meijer van Onix heeft het beeldkwaliteitsplan gemaakt. Voor de bouw van de huizen is Onix het architectenbureau.

Aannemer

Om de totale tijdsduur van het bouwen zo kort mogelijk te houden en om kosten te besparen is het nodig om te werken met één bouwbedrijf/aannemer. Ook van belang is, dat als we met één aannemer werken, de coördinatie van de bouw automatisch bij deze aannemer komt te liggen (ook dit scheelt geld). Daarnaast is de inzet van zware machines op het erf beter te plannen en schade aan de tuin te minimaliseren.

Bovenstaande betekent dat de aannemer die door de Stichting is aangewezen, in ieder geval de cascobouw zal verzorgen. De door de Stichting gekozen aannemer is Kooi Appingedam. De Bouwderij uit Groningen, onderdeel van Kooi, bouwt de huizen.

Afwijkingen van deze regel kunnen alleen in overleg met de bouwcommissie worden toegestaan. Dat geldt bijvoorbeeld voor de kavels 5, 6 en 7 (kleinere kavels waar zelfbouw plaats kan vinden).

De bouwcommissie van de vergadering van deelgenoten coördineert samen met een bouwkundig adviseur en met het bouwbedrijf de activiteiten.

Huisnummers en postbussen

In overleg met de gemeente worden aan de kavels huisnummers gegeven.

Huisafvalcontainers

Er is geen plaats voor 10 aparte grijze containers en 10 aparte groene containers, tenzij een deel van de sloot ingedamd wordt, maar dat is niet erg mooi. Onderzocht wordt, in samenspraak met de gemeente, of er een centrale ondergrondse container met toegangspas geplaatst kan worden.

Hiervoor betaalt ieder kavel een vastrecht bedrag per jaar en een bedrag per storting. Dat betekent dat zuinigheid met het oog op maken van afval beloond wordt. Voor het groenafval moet nog een oplossing gezocht worden.

Nutsvoorzieningen

In samenwerking met de coördinator voor de infrastructuur en Grond'G (het bedrijf dat de werkzaamheden van de nutsbedrijven coördineert) is er een datum geprikt voor de aanleg van riolering en nutsvoorzieningen. Dit zal in maart 2023 gebeuren.

Glasvezelkabel

In de buurt is Delta bezig met de inventarisatie naar belangstellenden voor een glasvezelnet. Onze locatie valt helaas niet onder het bereik van Delta. Ziggo legt bij ons de kabel aan met daarbij al de glasvezelkabel voor eventueel later gebruik. De aansluiting kost per kavel ongeveer € 1.500,-

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is door bureau BügelHajema gemaakt. Haiko Meijer van Onix heeft hiervoor het beeldkwaliteitsplan geleverd. De aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging is in december 2021 gedeponereerd bij gemeente 't Hogeland. Het plan is per 2 September 2022 definitief geworden.

Planning

De planning van de infrastructuur gaat in overleg met Romke Fabriek. Eindverantwoordelijke is Kooi. De planning van de bouw gaat in nauw overleg met het bouwbedrijf. In maart 2023 (na aankoop van de kavels) wordt begonnen met het bouwrijp maken van de grond en de aanleg van de infrastructuur onder verantwoordelijkheid van bouwbedrijf Kooi in samenspraak met de Stichting Vormen van Wonen. Ondertussen worden de ontwerpen voor de huizen gemaakt onder verantwoordelijkheid van de kopers.

Iedere bewoner vraagt, nadat de grond gekocht is en het ontwerp klaar is, zelf een omgevingsvergunning aan. Dit is van belang om langdurig oponthoud bij een gezamenlijke aanvraag te voorkomen. Het is raadzaam om eerst een vooroverleg met Welstand aan te vragen om het schetsontwerp te laten beoordelen. Vervolgens kunnen, als de ontwerpen klaar zijn en de vergunningen zijn verleend, de funderingen aangelegd worden en kunnen de huizen worden gebouwd.

Het streven is alle bouwwerkzaamheden uiterlijk in 2024 af te ronden.

In verband met het broedseizoen vinden versturende bouw- en tuinwerkzaamheden plaats tussen 15 augustus en 15 maart. Dit betreft vooral het kappen/weghalen van bomen en hagen.

BEHEER

Beheer

Vanuit de vergadering van deelgenoten (twee aandelen per kavel) wordt het beheer uitbesteed aan de stichting of eventueel een apart op te richten beheervereniging. Iedere deelgenoot is verplicht om 1/10e bij te dragen aan de gemeenschappelijke kosten, die door de Beheersinstantie gemaakt worden. De voorlopige maandelijkse bijdrage is € 100,-.

(NB In de vergadering van deelgenoten heeft elke deelgenoot 2 stemmen.)

Binnen de vergadering van deelgenoten wordt besloten met meerderheid van stemmen. Bij grotere investeringen, buiten de maandelijkse bijdrage om, kan een andere stemverhouding vereist worden.

Commissies

De vergadering van deelgenoten stelt verschillende commissies in. Belangrijk voor de organisatie zijn de bouwcommissie en de tuincommissie. Bewoners worden geacht hieraan actief mee te doen.

Omdat er op korte termijn plannen moeten worden gemaakt voor organisatie met betrekking tot de tuin en de bouw heeft de Stichting deze commissies nu reeds ingesteld als onderdeel van de Stichting. In een huishoudelijk reglement zullen de taken van deze commissies geregeld worden.

Naast deze commissies is uit de initiatiefgroep een commissie samengesteld die zich buigt over de koopcontracten en de acte van mandeligheid en een eerste aanzet tot een oprichtingsacte voor de Beheervereniging.