

Kavelpaspoort CPO Nieuw Boekhorst

Plangebied: Nieuw Boekhorst, fase 2



Nieuw
Boekhorst



Totaal uitgeefbare gebied is rood omrand op tekening.

De CPO-deelnemers kunnen zelf de precieze verkaveling bepalen.

De 4 woningen links hebben de mogelijkheid om een boot aan te leggen, omdat zij aan vaarwater liggen.

Uitgeefbare grond	Linker perceel	Rechter perceel	Totaal
Aantal woningen	4	3	7
Oppervlakte (m2)	ca 1.300	ca 900	ca 2.200
Grondprijs (ex btw)	€ 1.087.800,-	€ 674.250,-	€ 1.762.050,-

Woningtype: levensloopbestendige gelijkvloerse woningen

Gebruiksoppervlak (GO): maximaal 150 m2

Stedenbouwkundige eisen

- De deelnemers zijn collectief verantwoordelijk voor de verkaveling;
- Maximaal 65% van een kavel mag bebouwd worden;
- De woningen zijn georiënteerd op de straat, in architectuur en in functionaliteit/ gebruik;
- De bebouwing verspringt om de kleinschaligheid te benadrukken en op een losse manier de omliggende ruimte te vormen;
- Woningen zijn op de begane grond aaneengesloten. Het hoofdprogramma van de woning bevindt zich op de begane grond, mede gezien de beoogde doelgroep.
- Maximale bouwhoogte van de begane grond inclusief opstanden is 4 meter.
- De individuele woning is herkenbaar en leesbaar, draagt bij aan de verticaliteit van het ensemble en sluit aan bij haar omgeving. Hieruit volgen de volgende uitgangspunten:
 - Het realiseren van een beperkte eerste verdieping (opbouw) met kap aan de straatzijde van de woning;
 - De goothoogte ter plaatse van de eerste verdieping is maximaal 5 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter;
 - De woningen zijn op de eerste verdieping niet geschakeld om het doorzicht van de wijk naar het bos te behouden;
 - De opbouwen hebben een maximale breedte van 5 meter en een minimaal oppervlak van 25 m2 en maximaal 40 m2 (BVO);

- o Rondom de bebouwing is ruimte voor een groene rand van tuinen, die op de grens van de openbare ruimte zijn voorzien van heggen;
- o Hoekwoningen met een kop richting het openbare gebied hebben geen blinde gevels, maar dragen bij aan de oriëntatie op de straat en het kleinschalige karakter;
- o Bergingen en aanbouwen moeten mee ontworpen worden met het hoofdvolume.
- o Op het eigen terrein moeten 2 parkeerplaatsen naast elkaar worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Beeldkwaliteitseisen

- o De woning dient te voldoen aan het (nog vast te stellen) beeldkwaliteitsplan en wordt getoetst door de supervisor.
- o Het ensemble vormt een samenhangende architectonische eenheid;
- o Het ontwerp van de woningen vraagt om een projectmatige aanpak, waarmee bewonerswensen in één architectuur stijl worden samengevoegd;
- o De architectuur moet aansluiten op de sfeer van de laagbouw zoals omschreven in de [Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst](#) (juni 2022) voor Waterrijk;
- o Toe te passen hoofdmaterialen zijn baksteen en pannen eventueel aangevuld met houten betimmering mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal;
- o De gevels zijn fijn en subtiel gedetailleerd, met bijvoorbeeld wisselende metselverbanden, reliëf of lichte tintverschillen;
- o Grenzend aan het openbaar gebied dient een groene heg als erfafscheiding te worden gerealiseerd die voor het hele project hetzelfde is. De heg is in de voortuin 50 – 100 cm hoog, in zijtuinen grenzend aan openbaar gebied minimaal 150 cm hoog, erfafscheidingen van achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte minimaal 150 cm hoog bij aanplant of een staafmathekwerk (of gelijkwaardig) in combinatie met volledige begroeiing. De maximale hoogte van erfafscheidingen is 2 meter;
- o Natuurinclusieve maatregelen worden geïntegreerd in de architectuur. Denk aan nestkasten voor vogels, zie [“Nestkastjes in de nieuwbouw”](#).
- o Bedenk een projectmatige nette oplossing voor 3 mini containers per woning zodat deze het beeld van het publieke domein niet verstoren (denk aan: een oplossing in de berging of een afscherming met haag of groen hekwerk);
- o Installaties zoals warmtepompen hebben invloed op de beeldkwaliteit. Daarom worden deze zorgvuldig mee ontworpen met de woning.

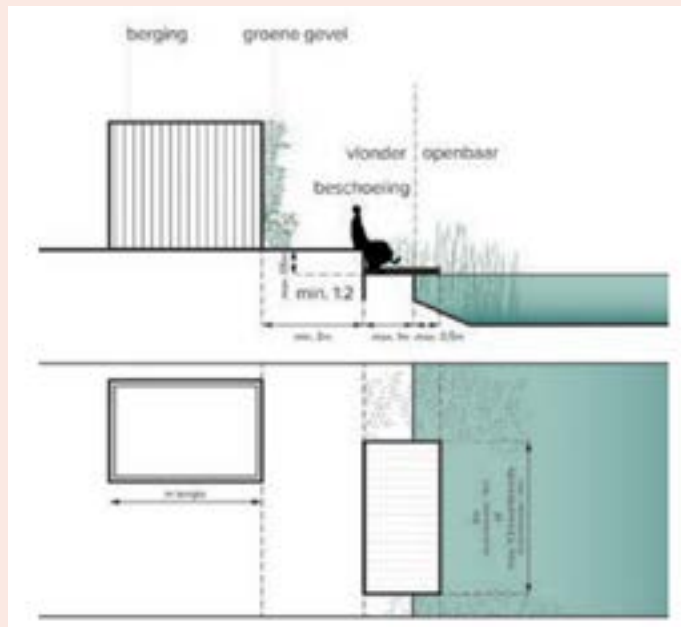
Duurzaamheid

Vanuit het beleid voor Duurzame gebiedsontwikkeling (DGO) en de NL Greenlabel-ambities voor Nieuw Boekhorst, gelden de volgende ambities die uitgaan boven het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voorheen het Bouwbesluit:

- o Een BENG berekening stelt op 3 vlakken eisen aan de energiezuinigheid. Op gebied van BENG 1 en 3 volgt de gemeente de eisen uit het Bbl. BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik en is voor Nieuw Boekhorst wat ambitieuzer. BENG 2 bedraagt ten hoogste 30 kWh/m².
- o Om hergebruik van materialen te stimuleren bedraagt het totale gewicht van hergebruikt materiaal minstens 20%
- o Tijdens de bouw zijn er (minstens) 4 gescheiden afvalstromen.
- o De woningen voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Civieltechnische eisen

- o Regenwater wordt afgewaterd op de sloot via een bergende en vertraagde afvoer. Dit betekent dat regenwater niet (versneld) via een aparte afvoerleiding wordt afgewaterd op de sloot. Het regenwater vanaf de daken van de woningen wordt (vertraagd) via een Bovengrondse Uitstroomvoorziening Hemelwater Afvoer (BU-HWA) oppervlakkig afgevoerd.
- o Vlonders, steigers en bergingen:
 - Beschoeiing van maximaal 50 cm boven waterpeil
 - Vlonder maximaal 50 cm uitkragen over water
 - Vlonder over maximaal 1/3 breedte van de kavel (3 meter mag altijd)
 - Berging/schuur minimaal 2 meter uit de waterlijn
 - Zichtzijde vanaf het water groen bekleden



Procesregels

1. Na loting krijgen deelnemers de gelegenheid om op lotingsvolgorde deel te nemen aan het project.
2. Bij deelname betaalt de deelnemer € 500,-. Dit bedrag geldt als aanbetaling op de kavel en is niet restitueerbaar.
3. Er wordt een vereniging van opdrachtgevers opgericht waar alle deelnemers lid van worden.
4. De vereniging is verplicht om zich tijdens het ontwikkelproces te laten begeleiden door een procesbegeleider met aantoonbare ervaring.
5. De vereniging vraagt voor het project als geheel één omgevingsvergunning aan. Bij aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het kavelpaspoort.
6. Er worden alleen koopovereenkomsten gesloten met leden van de vereniging.
7. De levering vindt vrij op naam plaats, dat wil zeggen dat de gemeente de leveringskosten op zich neemt.
8. Levering van de kavels vindt pas plaats nadat de omgevingsvergunning is verleend.
9. Alle grond wordt in volle eigendom uitgegeven.
10. De woningen worden gebouwd in één gecoördineerde bouwstroom en uiterlijk 18 maanden na levering van de grond als opgeleverd gemeld bij de gemeente.

Informatie over de inschrijving, selectie en contracteren staat beschreven in de informatiebrochure. Het kavelpaspoort wordt in een vroeg stadium gemaakt. De oppervlakte, afmetingen en plattegrond van het kavel zijn – ofschoon zo nauwkeurig mogelijk bepaald – indicatief en kunnen mogelijk wijzigen. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.