

NIEUWBOUW ONTWIKKELING SPIJK: 'FIEPKO COOLMAN' LOCATIE



Op basis van een selectie is Zethoven Hornstra Bouwplan Ontwikkeling gekozen voor het ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van 1 vrijstaande - en 4 halfvrijstaande koopwoningen op de 'Fiepko Coolman' locatie aan de Mevr. Evers Dijkhuizenlaan in Spijk.

Middels deze informatiebrochure maken wij daarom graag nader met u kennis en informeren wij u over de vervolgstappen.

DE LOCATIE

De basisscholen 'CBS Borgstee' en 'Fiepko Coolman' zijn samengegaan en gehuisvest in het gloednieuwe Kindcentrum 't Maar in Spijk. De oude schoolgebouwen zijn inmiddels gesloopt. Op de 'Fiepko Coolman' locatie met veel bestaand groen biedt de gemeente ruimte voor 5 koopwoningen.

DE VERKAVELING

Ons plan bestaat uit vijf woningen die worden gerealiseerd aan de Mevr. Evers Dijkhuizenlaan. De woningen worden omzoomd door veel (bestaand) groen. De bouwkavels zullen voorzien in leefruimte en privacy, met ruimte voor een garage en parkeren op het eigen erf. Een plek met privacy voor jezelf dus, maar in de juiste balans met contact met de burens. De parkeernorm voor bezoek parkeren wordt gerealiseerd middels parkeervakken aan de straatzijde. Hier wordt voor een open bestratingstype gekozen om infiltratie van regenwater te bevorderen.





Mevrouw Evers-Dijkhuizenlaan

Mevrouw Evers-Dijkhuizenlaan

Willem De Merodelaan

Willem De Merodelaan

DE KAVELS

We hebben ervoor gekozen om alle kavels ruim te bemeten. De minimale kavelloppervlakte is dan ook circa 350 m². Vanwege de praktisch gekozen maatvoering biedt iedere kavel een ruime achtertuin met privacy, parkeerruimte op eigen erf voor 2 auto's, alsmede voldoende ruimte voor het kiezen voor individuele uitbreidingen bij de woning, zoals externe aanbouwen. Alle kavels worden daarnaast standaard opgeleverd met groene erfafscheidingen op de zij- en achter grenzen en hagen aan de voorzijde.



LEEFRUIMTE

ruime tuinen, veel privacy

BUURTGEVOEL

geborgen woonerf

KAVELS VAN CA. 350 - 556 M²

(2 kap - vrijstaand)

BEHOUD VAN BESTAAND GROEN

minimale noodzakelijke bomenkap

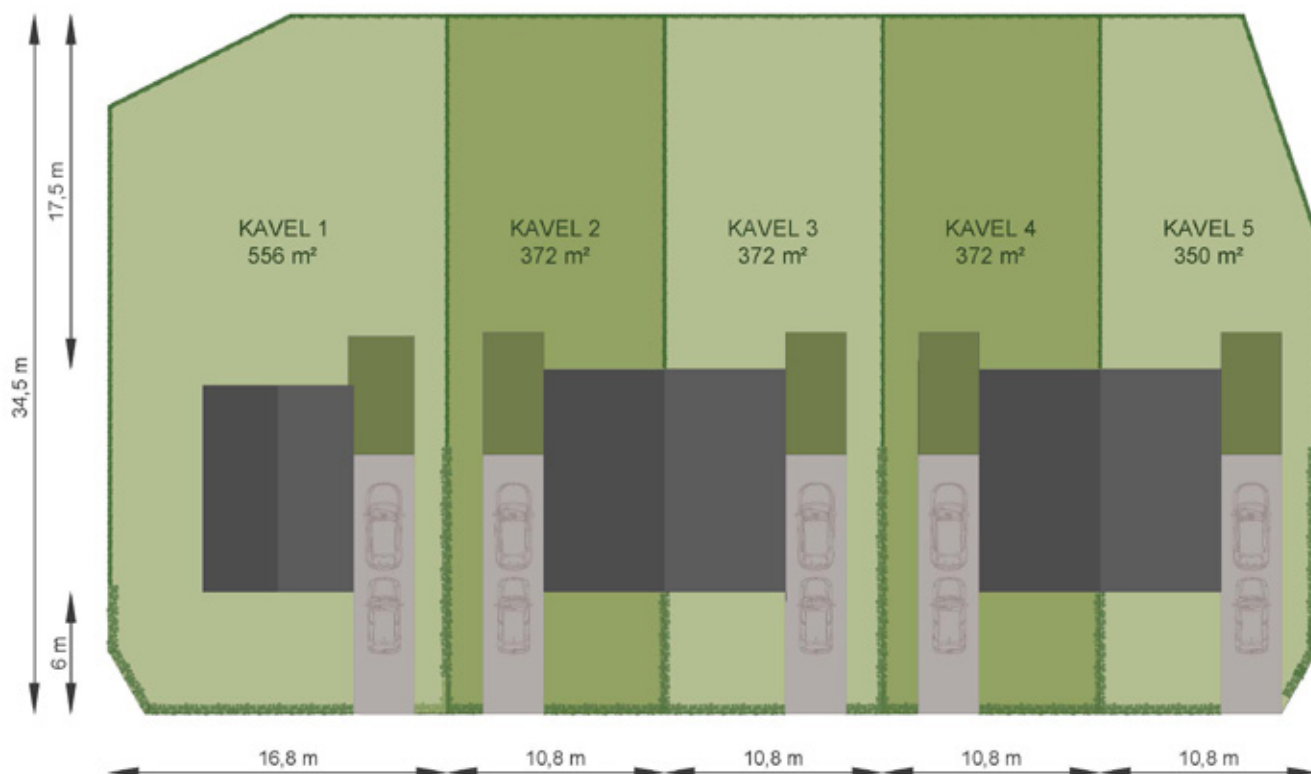
KINDVRIENDELIJKE OMGEVING

zicht op straat vanuit de woningen

GROENE ERFAFSCHIEDINGEN

worden rondom mee ontworpen en aangebracht

2 PARKEERPLEKKEN OP EIGEN ERF



Legenda



Inheemse gemengde haag ca. 1 m. hoog



Gaas hekwerk, ca. 1,8 m. hoog, voorzien van hederea

HET WOONPLAN

We maken de keuze voor 1 vrijstaande woning - en 4 twee-onder-eenkapwoningen met een dwarsgeplaatste kap.

Daarmee keren de topgevels zich naar de voorgelegen weg en ontstaat een aansprekend straatbeeld. Dit voorkomt PV panelen en dak afvoeren in het vooraangezicht. De plek

vraagt om bescheiden architectuur, met een kleurenpalet van rood/roodbruin metselwerk, antracieten dakpannen en zinken goten en hemelwaterafvoeren. Zo ontstaat een karakteristiek kappenlandschap passend in de sfeer van de boskamer en de dorpse omgeving.



Voor de twee-onder-eenkapwoningen zijn wij voornemens om de toekomstige kopers de mogelijkheid te bieden om hun eigen woning te personaliseren door te kiezen uit verschillende gevelindelingen:



BEPROEFDE WONINGCASCO'S

In dit woonplan hanteren we een beproefd woning casco concept. Dit waarborgt kwaliteit en bovenal betaalbaarheid. Wat goed is, is goed. De beoogde woningtypes zijn namelijk met de vele bewonerservaringen geoptimaliseerd op bruikbaarheid en betaalbaarheid. De koper heeft ruime mogelijkheden de woning naar eigen wens uit te breiden. Van een

grotere garage, een werk - of speelkamer tot aan een uitbreiding met een levensloopbestendige plattegrond met een slaap en badkamer op de begane grond. In overleg met deze aannemer zijn na de aankoop tevens nog maatwerk keuzes voor bijvoorbeeld dakramen, type deuren, plinten, vensterbanken, plaatsing van wandcontactdozen en overige installaties, etc. mogelijk.

DOELGROEPEN

De vele uitbreidingsmogelijkheden en de ligging in een (kind)vriendelijke buurt, in een fraai dorp met voorzieningen zullen naar verwachting een brede doelgroep aanspreken: van alleenstaanden, tot gezinnen en senioren.

DE STARTERSDOELGROEP:

Kan kiezen voor een basiswoning, betaalbaar en voldoende ruimte voor een gezin.

DE DOORSTROMER:

Kan kiezen voor de basiswoning en deze uitbreiden met extra ruimte. Kan de woning verlengen, een uitpandige bijkeuken toevoegen en de berging door een aangebouwde garage vervangen of een extra speel of werkkamer creëren.

DE (SEMI)SENIOREN:

Kan kiezen voor een uitbreiding met een levensloopbestendige plattegrond, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

BETAALBAARHEID

Door te werken met een geoptimaliseerd en beproefd woningcasco, bouwen we met een hoge prijs-, kwaliteitverhouding. De instapprijs maakt de woning voor de starters/ een brede doelgroep bereikbaar, terwijl met de modulaire uitbreidingsmogelijkheden de woning ook voor een doorgroeiende koper mogelijkheden biedt een ruime gezinswoning te creëren. Door de plattegrond uit te breiden met een levensloopbestendige plattegrond bedienen we tevens senioren. De woningen vallen ruim onder de NHG grens en met de Nationale Hypotheek Garantie kunnen kopers rentekorting – en daarmee een lagere maandlast verkrijgen. Daarnaast zijn de goed geïsoleerde woningen gasloos en zeer energiezuinig. Kopers zullen dan ook van lage woonlasten profiteren. Toch is nieuwbouw niet voor iedereen weggelegd. Voor een groep is nieuwbouwen niet zondermeer bereikbaar. De verkoop van deze woningen zal echter in de directe omgeving ook kunnen bijdragen aan doorstroming en nieuw aanbod in de bestaande markt.

PARTICIPATIE / DE OMWONENDEN

Een nieuwbouwplan in de directe omgeving roept logischerwijs vragen op. Vragen die te maken kunnen hebben met de toename van verkeer, parkeren, uitzicht of bijvoorbeeld privacy. We vragen u als omwonende dan ook ideeën, suggesties en opmerkingen met ons te delen. Wij zullen vervolgens waar mogelijk hiermee rekening

houden in de plannen. Misschien wekt het nieuwbouw initiatief echter bij u als burens ook nieuwsgierigheid op, of het niet een kans biedt een ruime, comfortabele en energie neutrale nieuwbouwwoning te kunnen kopen in de buurt die je al kent en goed bevalt. Meld u zich in dat geval ook bij ons aan.

DUURZAAMHEID & ECOLOGIE

Vanuit onze kernwaarden is **DUURZAAMHEID EN ECOLOGIE STANDAARD**. Dat klinkt als mooie woorden, maar dat brengen wij ook daadwerkelijk in de praktijk. Naast zaken als zeer hoogwaardige isolatiewaarden, warmtepomp, PV panelen, vloerverwarming op alle bouwlagen, et cetera, duurzaamheid ook zit in de keuzes die bewoners maken na de oplevering. "Een beter milieu begint bij immers bij jezelf..." Om een hoge ecologische basiswaarde te realiseren in ons woonplan

is onze overtuiging dat we de toekomstige bewoners aanstekelijk zullen moeten enthousiasmeren over het nut en de noodzaak van maatregelen: Zo informeren wij onze kopers over het nut van 'open' erfverharding, over vleermuizen en vogels als natuurlijke insectenbestrijders, over lieveheersbeestjes die bladluis te lijf gaan, over milieubelastende turf houdende potgrond en over hoe vele andere kleine ingrepen een beter ecologisch evenwicht brengen.



Het toepassen van **GROENE ERFAFSCHEIDINGEN** in de vorm van heggen en hekwerk met hederen en kamperfoelie. Wat een natuurlijke bescherming biedt aan vogels en insecten.

Iedere bewoner krijgt geheel kosteloos een begeleidingsgesprek met een **ECOLOGISCH TUINONTWERPER** die advies en tips geeft, toegespitst op de persoonlijke wensen en leefsituatie van de bewoners.

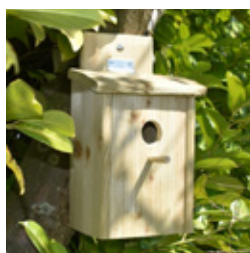


Iedere bewoner krijgt een **UITGEBREID HANDBOEK** 'Avontuurlijk Tuinieren' voor ecologisch verantwoord tuinieren.

IEDERE KAVEL MET WONING WORDT UITGERUST MET:



vleermuizenkast



vogelhuisje



bijenhotel

STAPPENPLAN



STAP

1



Deze informatiebrochure is de eerste stap waarin wij de buurtbewoners inhoudelijk informeren en ruimte willen bieden om feedback, inzichten en ideeën met ons te delen. Deze wensen zullen we waar mogelijk gaan verwerken in de verdere uitwerking van ons plan.

STAP

2



We gaan vervolgens het dorp informeren middels een breed verspreide aankondiging van het nieuwbouw voornemen. Daarvoor gaan we de hulp inroepen van Dorsbelangen Spijk, de gemeente en lokale krant. Maar ook online media, zoals de website van Dorpsbelangen,

Facebook etcetera. Tevens wordt een eigen website van het project online gezet waarop alle informatie over het plan inzichtelijk is. We zullen tevens het dorp uitnodigen voor een 'inloop informatie avond' in het Spiekhuis in Spijk.

STAP

3



Inloop informatie avond voor het dorp in het 'Spiekhuis' in Spijk.

STAP

4



Het ontwerp wordt door stedenbouwkundige van de gemeente en welstand getoetst en daarna opnieuw door ons aan de buurt en het dorp gepresenteerd.

STAP

5



Vervolgens zullen wij concrete verkoopdocumentatie alsmede een prijs- en optielijst opstellen en verspreiden. Op basis daarvan kan men besluiten zich in te schrijven voor een specifieke kavel met woning en worden mits noodzakelijk de inschrijvingen door de notaris toegewezen cf. de lotingsvoorwaarden van de gemeente.

Na de toewijzing volgt een optieperiode waarin een koper o.a. de financiering kan regelen. Daarna wordt de definitieve koop-aanneemovereenkomst. Na deze formele aankoop worden met de aannemer nog de individuele maatwerk wensen van de kopers doorgenomen en daarna zullen de bouwwerkzaamheden starten.

INDICATIE TIJDSPAD



**HET DORP INFORMEREN OVER
HET NIEUWBOUW VOORNEMEN**

januari 2025



**INLOOP INFORMATIE AVOND
VOOR HET DORP IN HET
'SPIEKHUS' IN SPIJK**

februari / maart 2025



**WONINGONTWERP ENTERUG-
KOPPELING/BEOORDELING
GEMEENTE EN WELSTAND**

april 2025



**START VERKOOP
VAN DE WONINGEN**

juli 2025



**PROCEDURE OMGEVINGSPLAN
WIJZIGING EN
OMGEVINGSVERGUNNING**

eind 2024 - eind 2025



START BOUW

voorjaar 2026



OPLEVERING WONINGEN

eind 2026

PROJECTEN DIE WIJ REEDS IN DE REGIO HEBBEN GEREALISEERD:

24 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

📍 Slenk- & Saturnusstraat
Kwelderland, Delfzijl

Dit bouwplan behelsde totaal 24 woningen, 12 woningen hoge goot woningen en 12 woningen lage goot woningen. Optioneel konden de woningen worden uitgevoerd met o.a. een 'levensloop aanbouw' met slaapkamer en badkamer op de begane grond.



12 HALFVRIJSTAANDE WONINGEN

 Zigt & Zaaier, Gersteland Delfzijl

Dit bouwplan behelsde totaal 12 woningen, 8 woningen hoge goot woningen en 4 woningen lage goot woningen. Optioneel konden de woningen worden uitgevoerd met o.a. een 'levensloop aanbouw' met slaapkamer en badkamer op de begane grond.



ZETHOVEN HORNSTRA

BOUWPLAN ONTWIKKELING

Bij Zethoven-Hornstra Bouwplan Ontwikkeling delen we één visie: Architectuur is het vinden van de optimale balans tussen uitstraling, betaalbaarheid en bruikbaarheid. Die balans loopt als een rode draad door onze werkzaamheden, waarin wij onze bouwplannen dus creatief, kundig en kostenbewust tot stand brengen. Door zowel de architectonisch ontwerpen als de volledige bouwkundige uitwerking in eigen huis te verrichten, kunnen wij aan onze visie ook daadkrachtig invulling geven.

ADRES
Abe Lenstra Boulevard 10
8448 JB Heerenveen

TEL 0513 760 260
E-MAIL info@zethovenhornstra.nl
WEB www.zethovenhornstra.nl