



veendam | wildervank

BOUWKAVELS FASE 3A



informatiebrochure

9 bouwkavels fase 3a

WOELLUST VEENDAM / WILDERVANK

Versie 1.1 juli 2017



INHOUDSOPGAVE

pagina

1.	<u>Inleiding</u>	1
1.1	Planbeschrijving	1
1.2	Over de brochure	1
1.3	Informatieverstrekking	2
2.	<u>De kavels</u>	3
2.1	Kavelprijzen	3
2.2	Draagkracht van de bodem	3
2.3	Peilhoogtes	3
2.4	Schone grond	3
3.	<u>Van woningontwerp tot bouwvergunning</u>	4
3.1	Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan	4
3.2	Beeldkwaliteit	5
3.3	Ideënschets	5
3.4	Beoordeling ontwerp	6
3.5	Bouwaanvraag, bouwvergunning	6
3.6	Uitwegvergunning	6
3.7	Gebruik gemeentegrond	6
3.8	Aan- of afvoeren van grond	7
4.	<u>Gebiedsinrichting, technische informatie</u>	8
4.1	Erfafscheidingen	8
4.2	Nutsvoorzieningen	8
4.3	Profielen, bouwrijp, woonrijp	9
4.4	Stappenplan aanleg bouwrijp maken	9
4.5	Openbare infrastructuur	9
4.6	Politiekeurmerk Veilig Wonen	10
4.7	Openbare verlichting; CAI kasten	10
5.	<u>Verkoopprocedure</u>	11
5.1	De koopovereenkomst	11
5.2	Optie-regeling	11

Bijlagen:

1.	Situering plangebied
2.	Planopzet Woellust
3.	Verkavelingstekening
4.	Kavelafmetingen kavels
5.	Dwarsprofielen
6.	Belemmering tekening
7.	Gedeelte bestemmingsplan
8.	Gedeelte beeldkwaliteitplan
9.	Adressen informatie nutsaansluitingen

1. INLEIDING

1.1 Planbeschrijving

In een prachtig, grotendeels door groene boomwallen omgeven gebied op de grens van Veendam en Wildervank ligt de nieuwe woonlocatie Woellust. Het plan Woellust wordt gekenmerkt door een ruime opzet met veel water en groen. Het plan wordt ontwikkeld in een samenwerkingsverband van de gemeente Veendam en Vastgoed de Friesche Wouden BV. Wind Groep verzorgt het management.

In het plan is ruimte voor ongeveer 250 wooneenheden, te ontwikkelen in drie fasen.

De afgelopen jaren zijn er reeds vrije bouwkavels in fase-1 en fase-2 verkocht.

Deze verkoopinformatie heeft betrekking op 9 kavels in fase 3 van het plan gelegen in het noordwestelijk deel van het plangebied. Drie van deze kavels zijn aan het water gelegen. De overige zes kavels zijn niet aan het water gelegen.

Op deze kavels kunnen binnen de hiervoor gestelde voorschriften verschillende woningtypes worden gebouwd.

1.2 Over de brochure

In deze brochure vindt u uitgebreide informatie over het plan Woellust, het aan te leggen plangebied, de bouwkavels en het daarbij behorende vigerende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. De situering van Woellust kunt u vinden in **bijlage 1**. Een schets van de opzet van het hele plan Woellust staat op **bijlage 2**.

Daarnaast worden ook de procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwvergunning) en de verkoopprocedure van de bouwkavels nader toegelicht. De informatie-brochure maakt onderdeel uit van de te sluiten koopovereenkomst tussen de gemeente Veendam en de koper.

1.3 Informatieverstrekking

Indien er na het lezen van deze informatieset nog vragen zijn, kunt u die stellen aan de instanties/personen in onderstaande overzicht:

Onderwerp	Instantie	Persoon	telefoonnummer
Bestemmingsplan, Bouwvergunningen	Gemeente Veendam	Team Bouwen Raadhuisplein 5	0598 – 65 2222
Aan- en afvoeren van grond	Gemeente Veendam	Team Milieu	0598 – 65 24 49 of 0598 – 65 24 45
Informatiebrochure	Makelaardij Suurland Huize Bier Makelaars	Dhr. G. de Ruijter Dhr. R. Bier	0598 – 61 49 85 06-40635118 0592-481976
Koopovereenkomst	Makelaardij Suurland Huize Bier Makelaars Wouters netwerknotarissen	Dhr. G. de Ruijter Dhr. R. Bier Mw. M. Oldenziel	0598 – 61 49 85 06 – 543 74 898 0598 – 63 13 40 0598 – 61 78 80
Inrichting gebied, Oplevering kavels etc.	Wind Vastgoed- ontwikkeling	Dhr. M. IJff Dhr. H. la Faille	0512 – 57 14 71

Websites

Alle informatie: www.woellust.nl

2. DE KAVELS

De bouwkavels staan aangegeven op de verkavelingstekening (**bijlage 3**). De Kavelafmetingen staan weergegeven op **bijlage 4**. Kaveloppervlaktes en prijzen staan op een los inlegvel afgedrukt.

2.1 Kavelprijzen

De aangegeven kavelprijzen zijn vrij-op-naam, dat wil zeggen inclusief BTW, notariële leveringskosten en kadastrale kosten. Overdrachtsbelasting is niet verschuldigd.

2.2 Draagkracht van de bodem

Per kavel kan de bodemopbouw en daarmee de draagkracht enigszins variëren. Uit ervaring uit de voorgaande plandelen, kan worden gesteld, dat het meestal niet nodig is om te heien.

2.3 Peilhoogtes

Het plangebied kent naar westelijke richting een verloop in terreinhoogte. De kavels zijn zodanig op hoogte gebracht, dat grond die uit de bouwput van de woning vrijkomt kan worden verwerkt op de kavel om tot de definitieve hoogte te komen. Koper dient met grondverplaatsing c.q. ophogen van de kavel er zelf rekening mee te houden, dat er op naastgelegen kavels geen wateroverlast ontstaat. Voor de aanleg van inritten kunnen definitieve peilhoogten van de aangrenzende wegen worden opgevraagd bij de ontwikkelaar van het plan. De ontwikkelaar kan niet garanderen dat de tijdelijke bouwweg op de definitieve hoogte ligt in verband met mogelijke verzakkingen door bouwverkeer.

2.4 Schone grond

Het hele plangebied van Woellust is zeer uitvoerig onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. De uitkomst daarvan is neergelegd in een aantal onderzoeks-rapporten. De grond is geschikt voor woningbouw.

3. VAN WONINGONTWERP TOT OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BOUWEN (BOUWVERGUNNING)

In het proces van woningontwerp tot bouwvergunning heeft u te maken met diverse regelingen en instanties. Op een aantal daarvan wordt hieronder nader ingegaan.

3.1 Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de bouwkavels zijn geregeld in het bestemmingsplan Wildervank dat is vastgesteld in september 2009, alsmede in het beeldkwaliteitplan. Een gedeelte van het bestemmingsplan en de bestemmingsplankaart is opgenomen als **bijlage 7**. Het gehele bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan kan worden ingezien op het gemeentehuis in Veendam, op www.veendam.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl .

Samenvatting bouwvoorschriften bestemmingsplan voor de bouwkavels (in het bestemmingsplan aangeduid met “specifieke bouwaanduiding – bebouwingsdifferentiatie k (voor de 6 kavels die niet aan het water liggen) en l (voor de 3 aan het water gelegen kavels))¹:

- a. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- b. de voorgevel van de woningen wordt in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' gebouwd;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m, met dien verstande dat bij de toepassing van een lessenaarsdak, waarvan de nokrichting haaks op de weg is geprojecteerd, de bouwhoogte maximaal 8 m bedraagt;

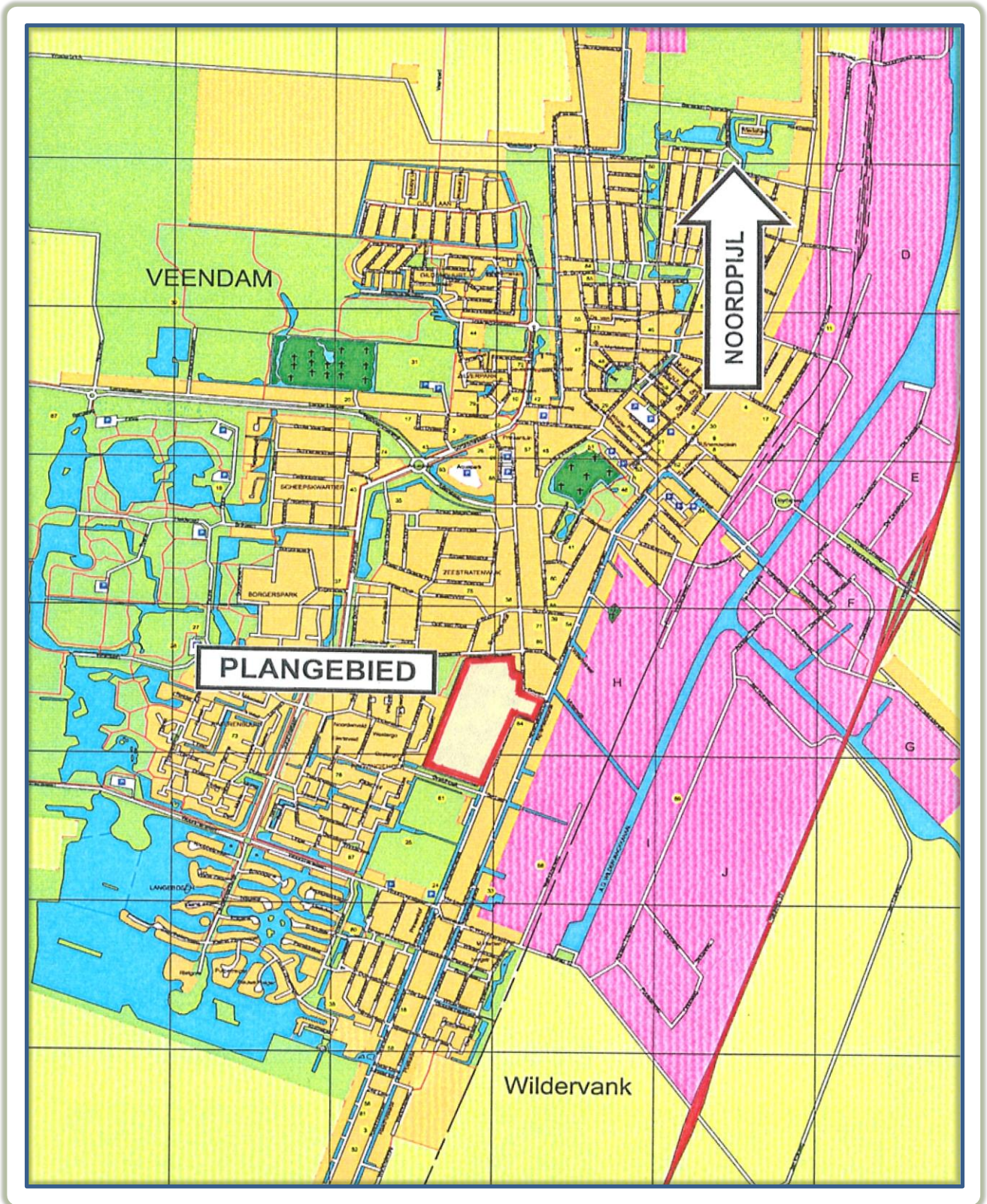
Alleen voor de drie aan het water gelegen kavels geldt bovendien het volgende: de afstand van een woning tot beide zijdelingse perceelgrenzen bedraagt gezamenlijk ten minste 12 m, met dien verstande dat de afstand tot een van de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 5 m bedraagt;

aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbouwwolume) dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het volgende:

1. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte aan bijbouwwolume dat niet voldoet aan het bepaalde voor woningen, bedraagt niet meer dan 50 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel wordt bebouwd,

¹ Aan deze samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend. De tekst in het bestemmingsplan is bepalend.

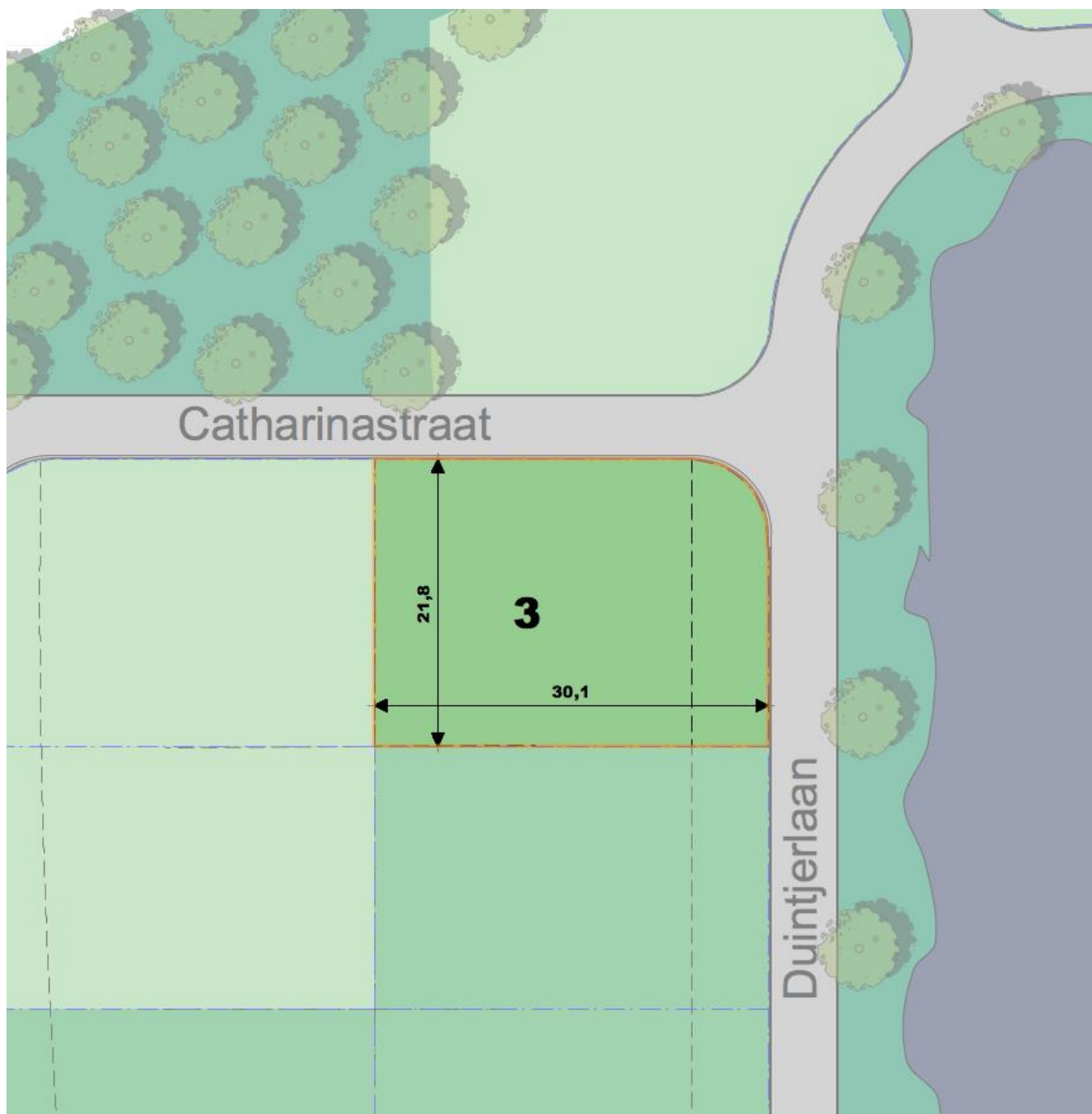
SITUATIE PLANGEBIED





Fase 3 a

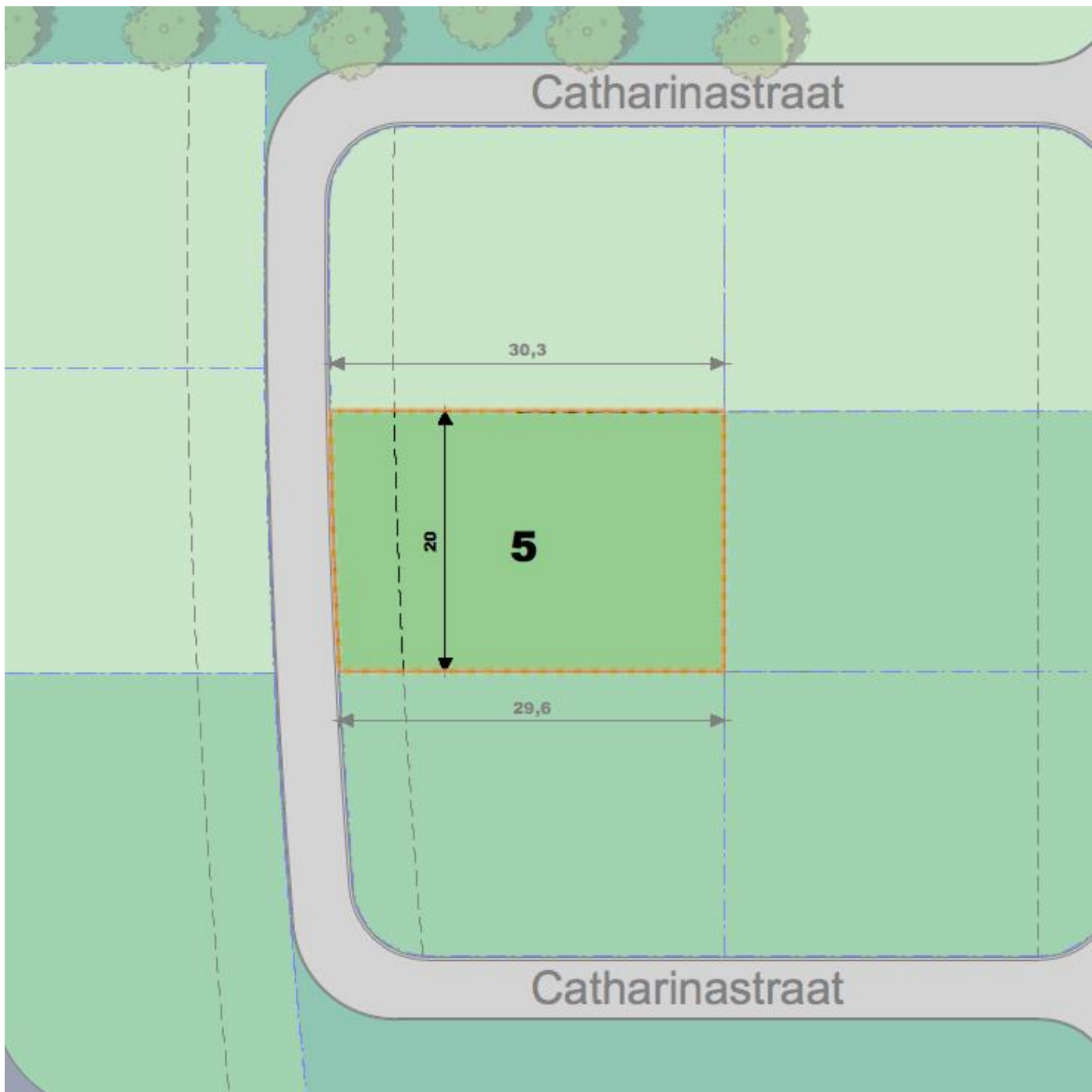
Veendam — Woellust



Kavelpaspoort kavel 3

Kaveloppervlakte ca. 648 m²

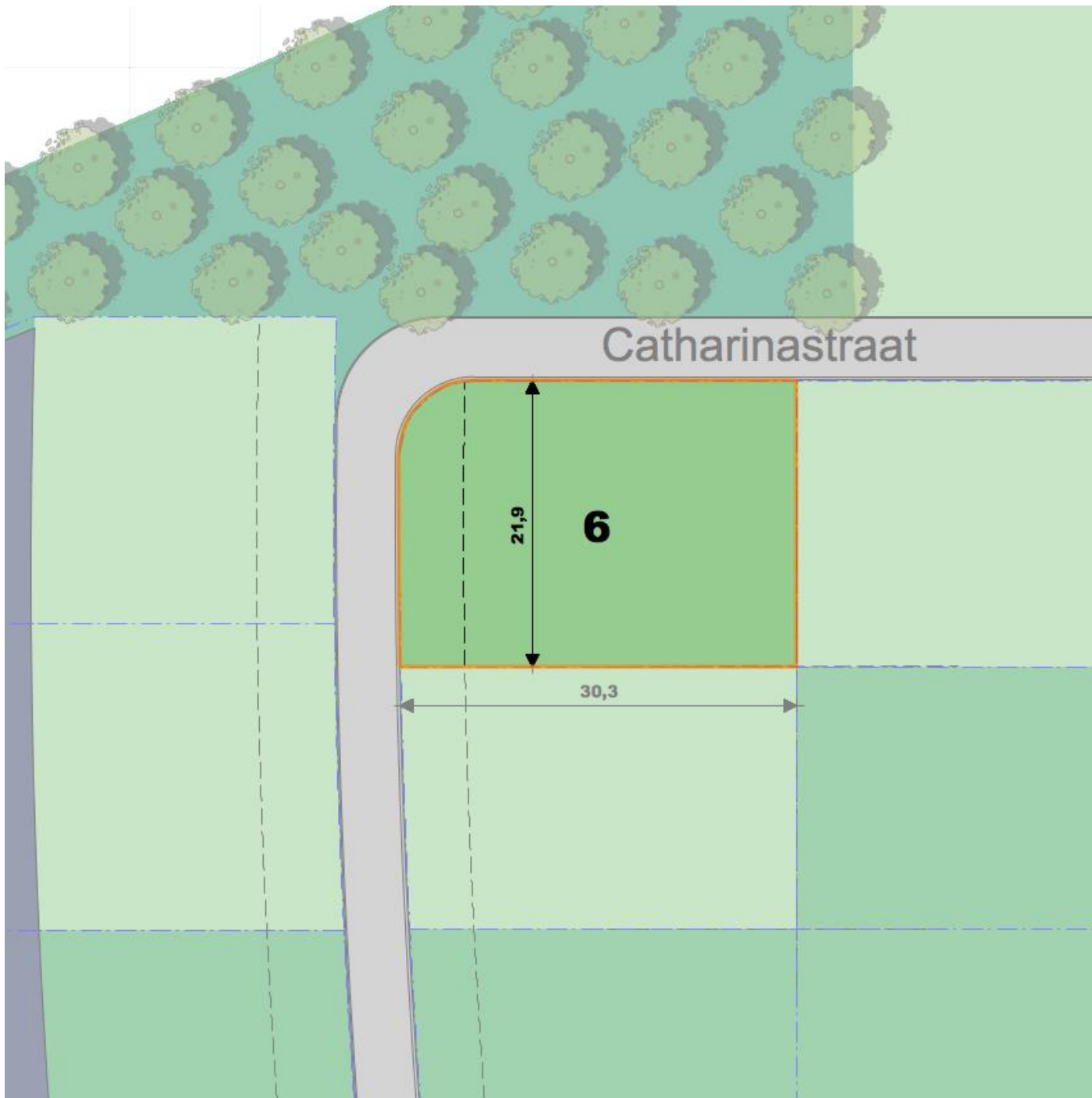
Fase 3a



Kavelpaspoort kavel 5

Kaveloppervlakte ca. 600 m²

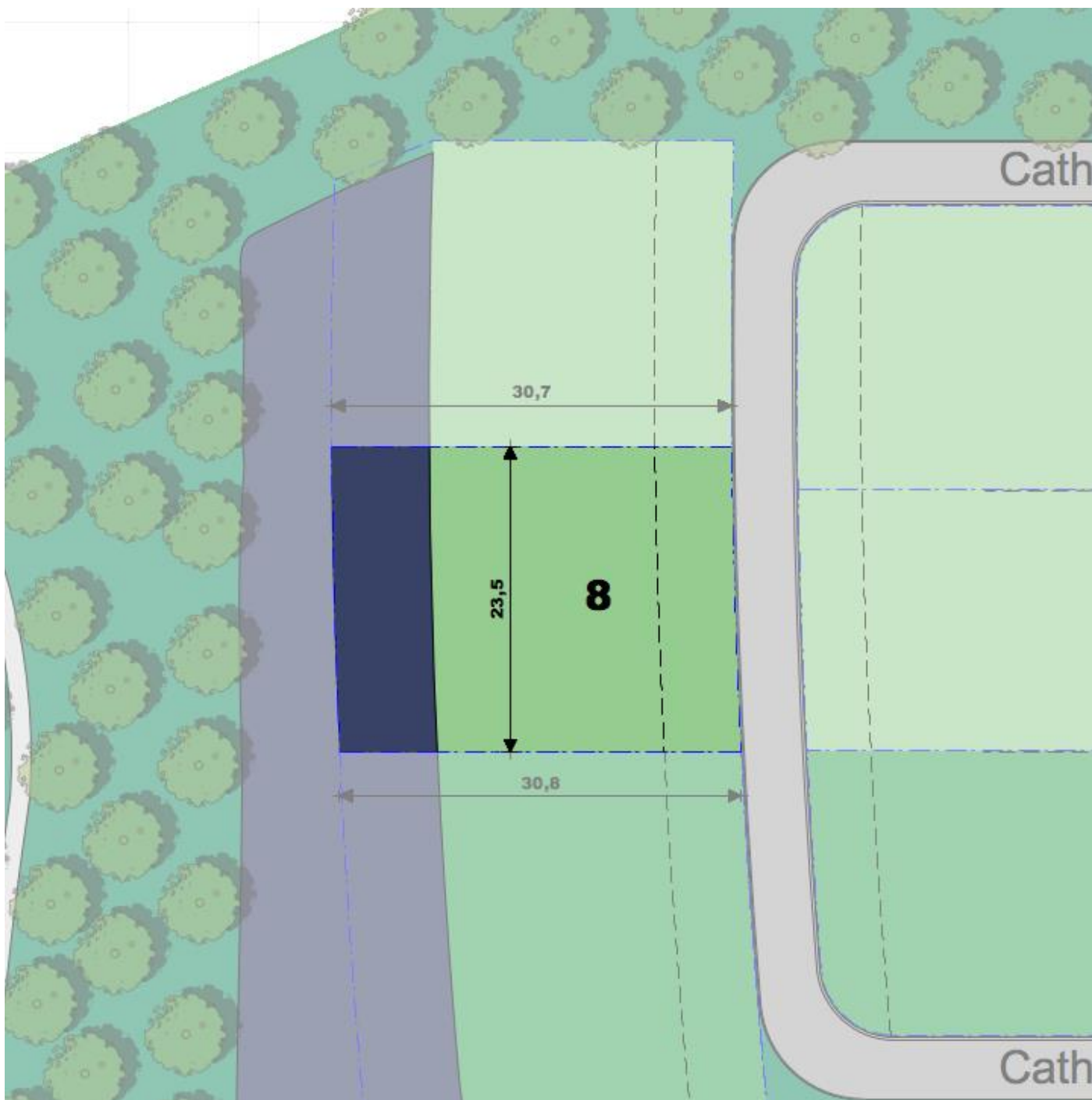
Fase 3a



Kavelpaspoort kavel 6

Kaveloppervlakte ca. 657 m²

Fase 3a



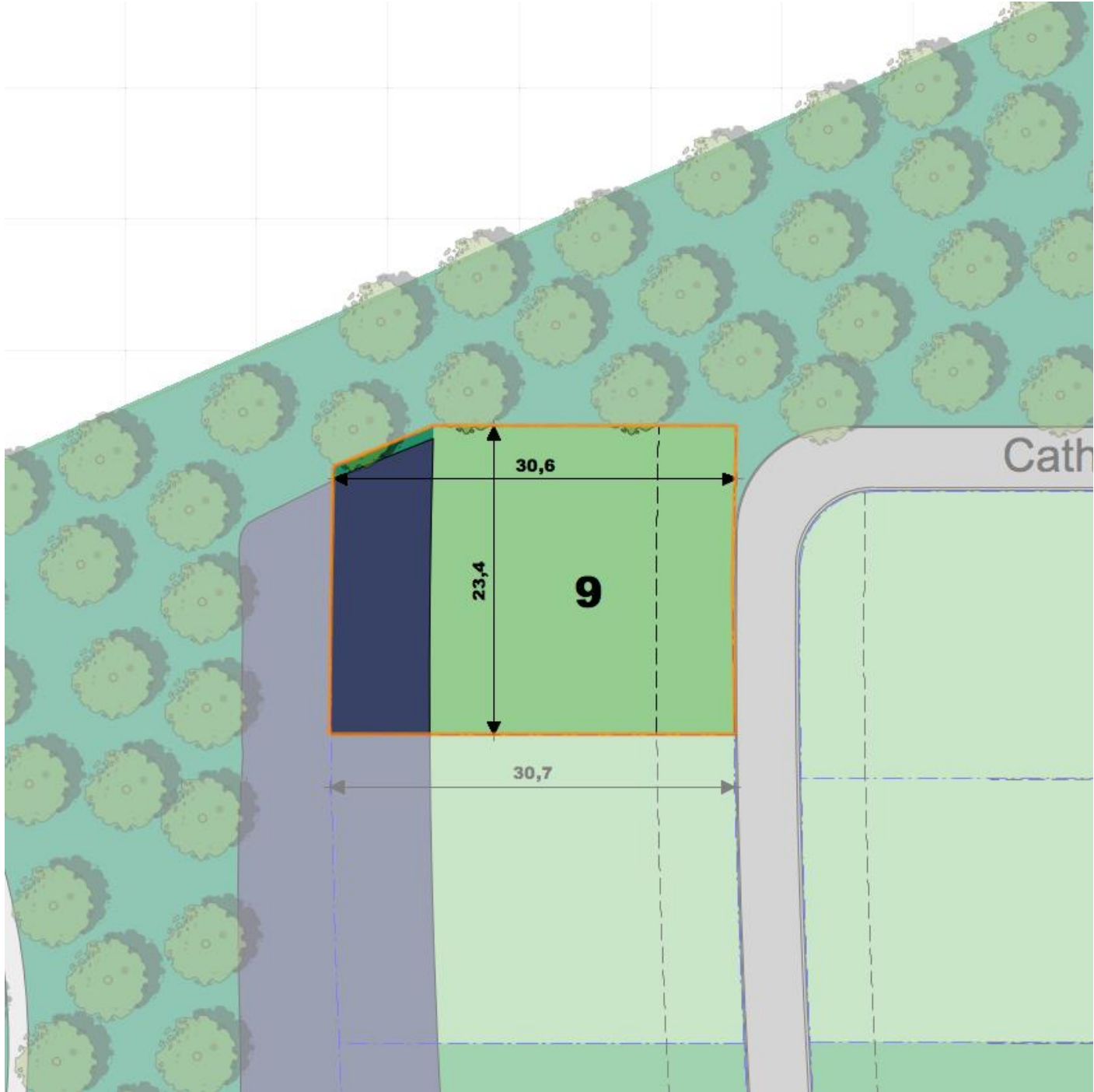
Kavelpaspoort kavel 8

Fase 3a

Kaveloppervlakte ca. 721 m²

Gronddeel ca. 545 m²

Waterdeel ca. 176 m²



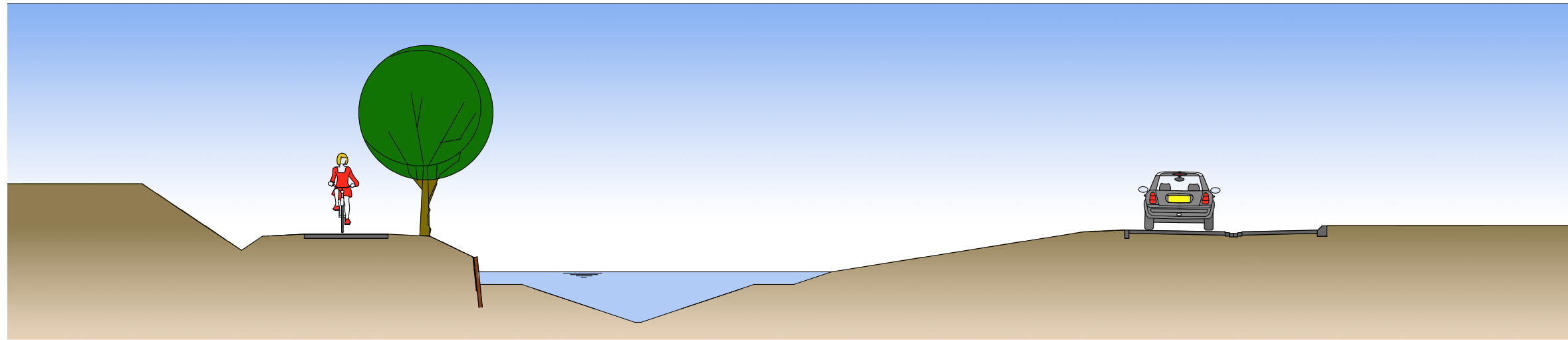
Kavelpaspoort kavel 9

Fase 3a

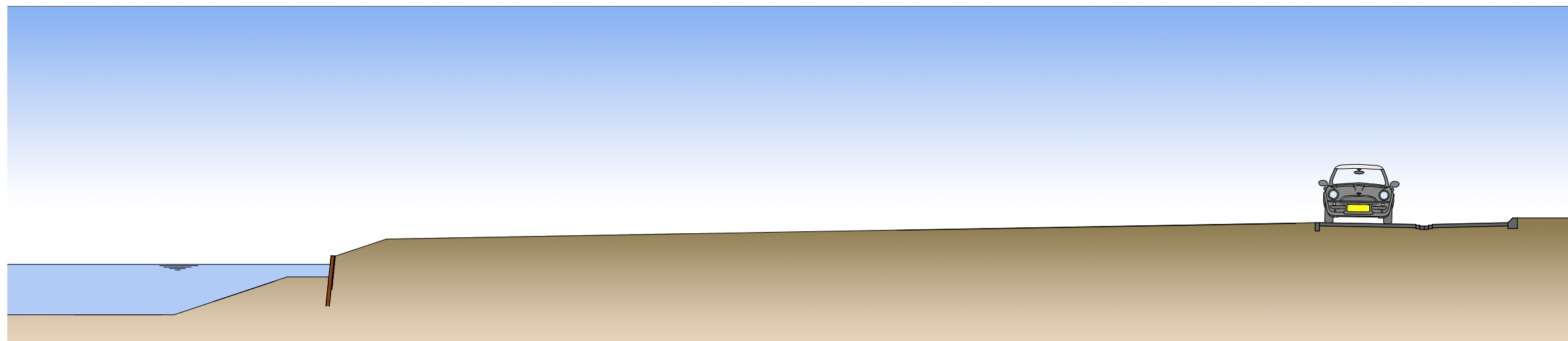
Kaveloppervlakte ca. 705 m²

Gronddeel ca. 541 m²

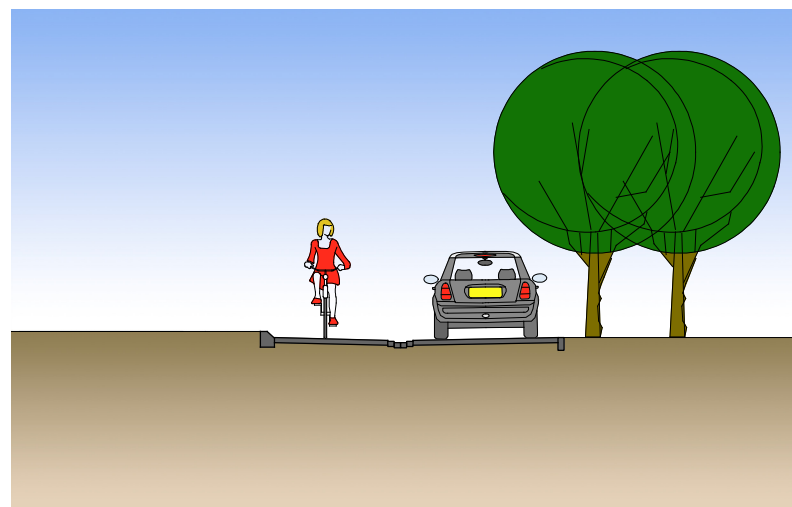
Waterdeel ca. 164 m²



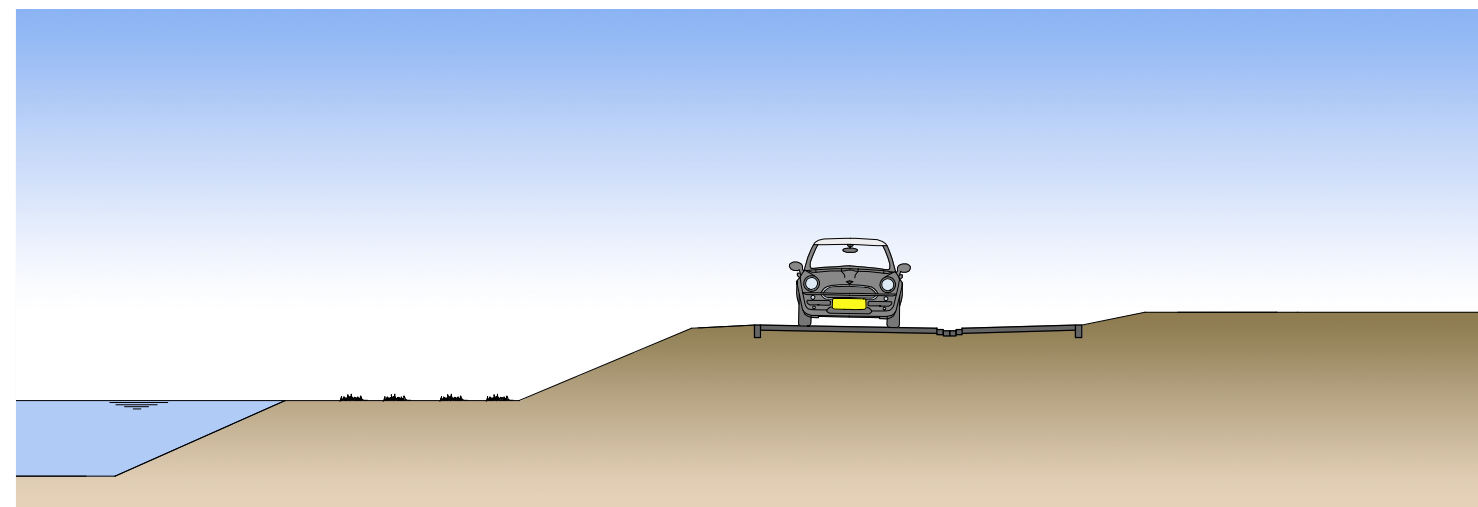
DWARSPROFIEL U



DWARSPROFIEL W

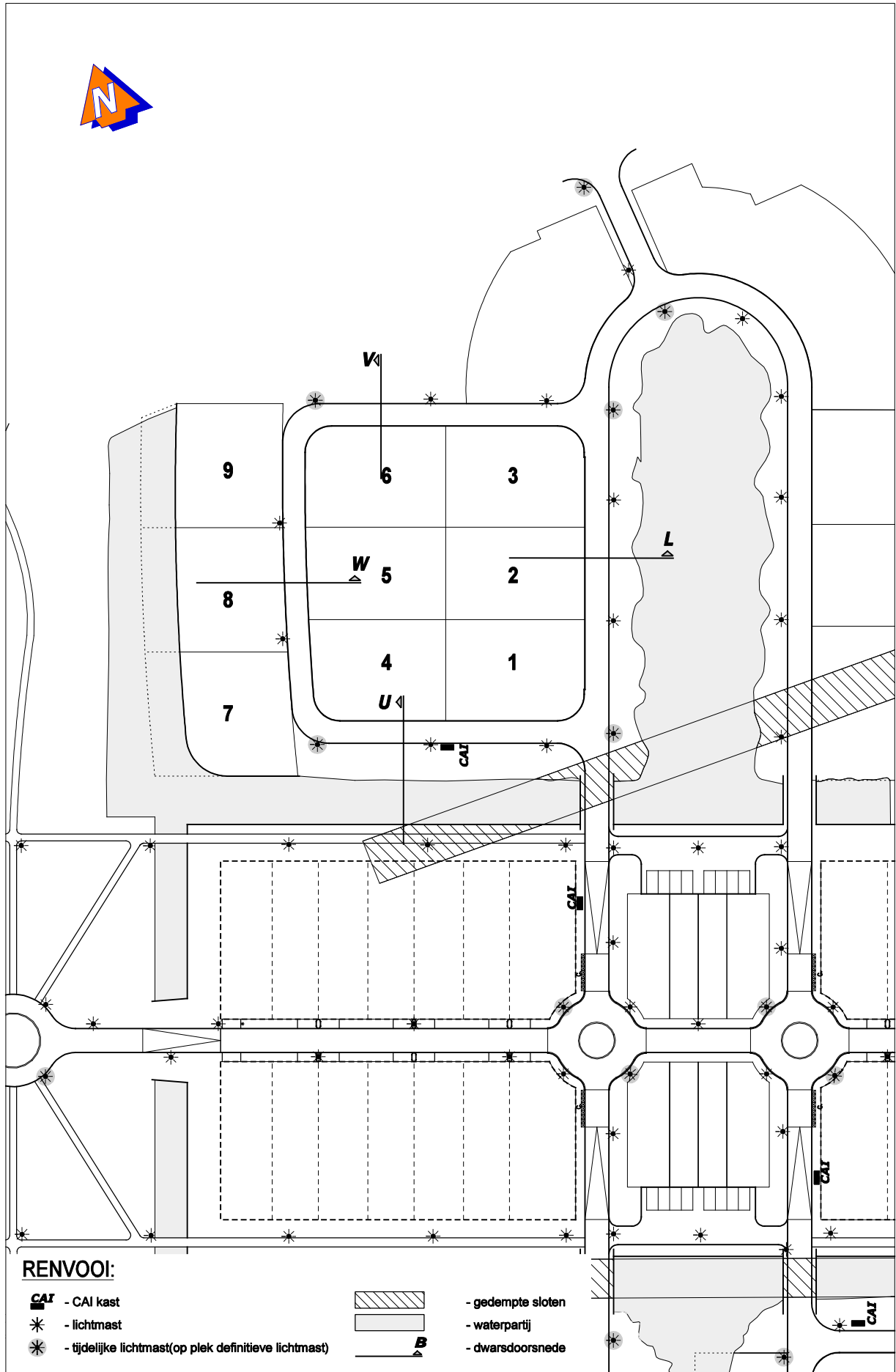


DWARSPROFIEL V








DWARSPROFIEL L

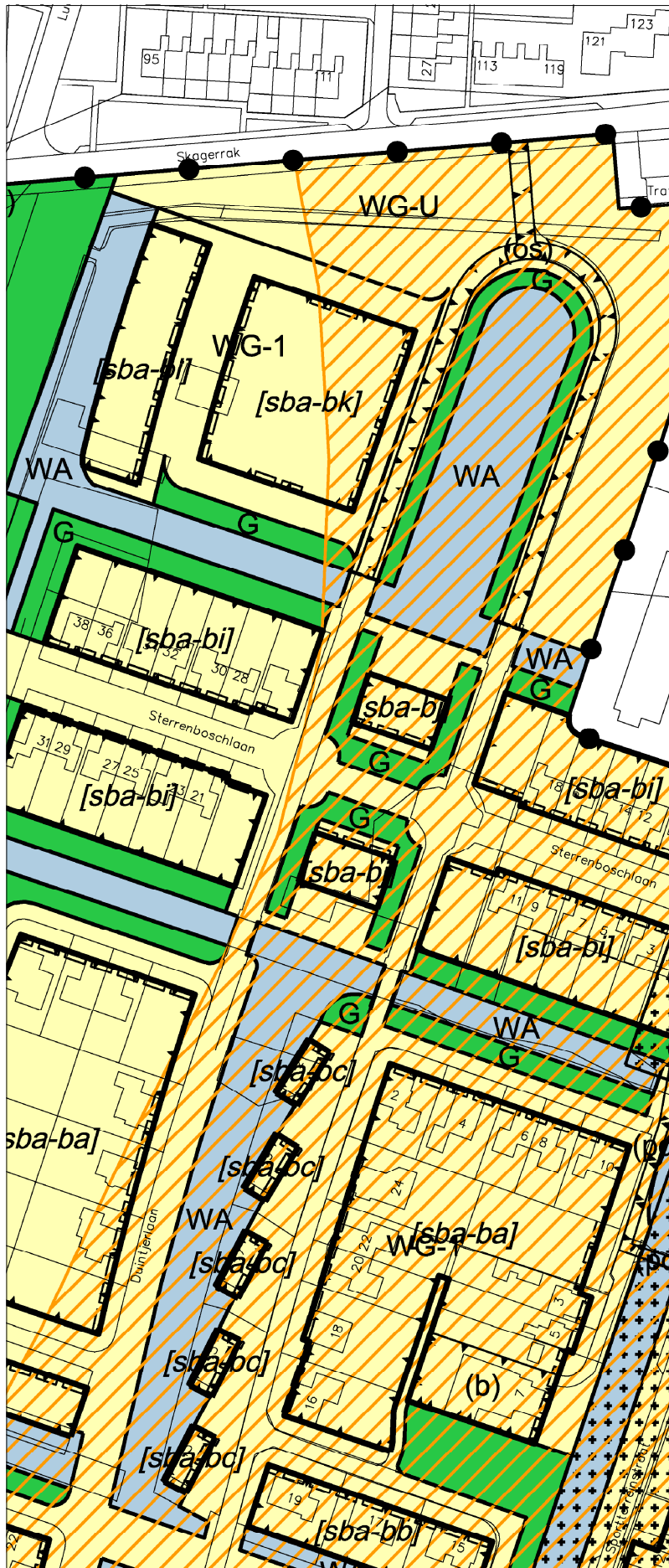
Voor de positie van de dwarsprofielen, zie bijlage 6



RENVOOI:

-  - CAI kast
-  - lichtmast
-  - tijdelijke lichtmast (op plek definitieve lichtmast)
-  - gedempte sloten
-  - waterpartij
-  - dwarsdoorsnede

PLANKAART BESTEMMINGSPLAN



Legenda



Bestemmingen

A	Agrarisch
B	Bedrijf
B-N	Bedrijf - openbaar nut
DH	Detailhandel
G	Groen
H	Horeca
M	Maatschappelijk
R	Recreatie
S	Sport
V	Verkeer
V-R	Verkeer - railverkeer
WA	Water
WG	Woongebied
WG-1	Woongebied - 1
WG-2	Woongebied - 2
WG-U	Woongebied - uit te werken

Dubbelbestemmingen

WR:AT	waarde - archeologie 1
WR:A3	waarde - archeologie 3
WR:BS	waarde - beschermd stadsgezicht

Aanduidingen

	geluidzone - industrie
	bouwvlak
	specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie I
	specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie k
	gevellijn



GEDEELTE UIT

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan Wildervank

16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdbouwwolume gelden de volgende regels:
1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 182;
 2. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie a' gelden de volgende regels:
 - a. de woningen worden vrijstaand of twee aaneen gebouwd;
 - b. de voorgevel van de woningen wordt in, of maximaal 3 m achter, de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' gebouwd;
 - c. de afstand van een niet aangebouwde gevel van een woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelgrens indien deze afstand minder bedraagt;
 - d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
 - e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m, met dien verstande dat bij toepassing van een lessenaarsdak de bouwhoogte maximaal 8 m bedraagt;
 - f. de afstand van de woning tot de achterperceelgrens bedraagt minimaal 10 m;
 3. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie b' gelden de volgende regels:
 - a. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
 - b. de voorgevel van de woningen wordt in, of maximaal 3 m achter de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' gebouwd;
 - c. de afstand van een niet aangebouwde gevel van een woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m;
 - d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 7 m;
 - e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m, met dien verstande dat bij de toepassing van een lessenaarsdak de bouwhoogte maximaal 8 m bedraagt;
 - f. de woningen worden gebouwd in een strook van 13 m gemeten vanuit de ter plaatse aangeduide 'gevellijn';
 4. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie c' gelden de volgende regels:
 - a. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
 - b. de woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel van de woningen in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' wordt gebouwd;
 - c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 7,5 m;
 - d. de afstand tussen de woningen bedraagt ten minste 7 m;
 5. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie d' gelden de volgende regels:
 - a. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
 - b. de voorgevel van de woningen wordt in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' gebouwd;
 - c. de afstand van een woning tot beide zijdelingse perceelgrenzen bedraagt gezamenlijk ten minste 12 m, met dien verstande dat de afstand tot een van de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 5 m bedraagt;
 - d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
 - e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m, met dien verstande dat bij de toepassing van een lessenaarsdak, waarvan de nokrichting haaks op de weg is geprojecteerd, de bouwhoogte maximaal 10,5 m bedraagt;
 - f. de woningen worden gebouwd in een strook van 12 m gemeten vanuit de ter plaatse aangeduide 'gevellijn';

6. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie e', 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie g' en 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie h' gelden de volgende regels:
 - a. de gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
 - b. de woningen worden vrijstaand, aaneen of in gestapelde bouwvorm gebouwd;
 - c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 13 m;
7. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie f' gelden de volgende regels:
 - a. de gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
 - b. de woningen worden in gestapelde bouwvorm gebouwd;
 - c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 16 m;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' geldt dat woningen die binnen de 48 dB-geluidszone wegverkeer worden gebouwd en waarvan de vloer meer dan 11 m boven peil is gelegen, moeten worden voorzien van een dove gevel. Dit is een gevel (daaronder ook begrepen het dak) die bestaat uit een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en een binnenniveau van 33 dB;
8. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie i' gelden de volgende regels:
 - a. de woningen worden vrijstaand of twee aaneen gebouwd;
 - b. de voorgevel van de woningen wordt in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' gebouwd;
 - c. de afstand van een niet-aangebouwde gevel van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m. Deze bepaling is niet van toepassing in die gevallen waarbij, conform het gestelde onder 6, een zijgevel in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' wordt gebouwd;
 - d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
 - e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m, met dien verstande dat bij toepassing van een lessenaarsdak de bouwhoogte maximaal 8 m bedraagt;
 - f. de afstand van de woning tot de achterperceelsgrens bedraagt minimaal 10 m;
9. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie j' gelden de volgende regels:
 - a. de woningen worden aaneen gebouwd;
 - b. de gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
 - c. de voorgevel van de woningen wordt in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' gebouwd;
 - d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 15 m;
10. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie k' en 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie l' gelden de volgende regels:
 - a. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
 - b. de gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
 - c. de voorgevel van de woningen wordt in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' gebouwd;
 - d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
 - e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m, met dien verstande dat bij toepassing van een lessenaarsdak de bouwhoogte maximaal 8 m bedraagt;
 - f. de afstand van een niet aangebouwde gevel van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
 - g. de afstand van de woning tot de achterperceelsgrens bedraagt minimaal 10 m;
 - h. in aanvulling op het bepaalde onder a tot en met g geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie l', dat de afstand van

een woning tot de beide zijdelingse perceelsgrenzen gezamenlijk ten minste 12 m bedraagt, met dien verstande dat de afstand tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 m bedraagt;

11. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b.

b. Voor het bouwen van bijbouwwolume bij woningen gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte aan bijbouwwolume dat niet voldoet aan het bepaalde voor woningen, bedraagt niet meer dan 50 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel wordt bebouwd, met uitzondering van de woning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 135 m² bedraagt;
2. het bijbouwwolume dient ten minste 6 m achter de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' te worden gebouwd;
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 6 m;
4. de afstand van het bijbouwwolume tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 2 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
5. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder 1 tot en met 4 geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie a' dat de afstand van het bijbouwwolume tot de achterperceelgrens en de zijdelingse perceelgrens aan de wegzijde ten minste 5 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
6. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder 1 tot en met 4 geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie b' dat het bijbouwwolume wordt gebouwd in een strook van maximaal 15 m gemeten vanuit de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' en dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 m bedraagt;
7. in afwijking van het bepaalde onder 1 tot en met 4 geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie c' dat het bouwen van bijbouwwolume niet is toegestaan;
8. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder 1 tot en met 4 geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie d' dat bijbouwwolume aan één zijde tot in de zijdelingse perceelgrens en tot op het verlengde van de voorgevel van de woning mag worden gebouwd;
9. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder 1 tot en met 4 geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie i' dat bijbouwwolume in de zijdelingse perceelsgrens grenzend aan de bestemming Groen mag worden gebouwd;
10. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder 1 tot en met 4 geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie j' dat de afstand van het bijbouwwolume tot de achterperceelsgrens en de zijdelingse perceelsgrens aan de wegzijde ten minste 5 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
11. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder 1 tot en met 4 geldt voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie l' dat bijbouwwolume aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens en tot het verlengde van de voorgevel van de woning mag worden gebouwd.

GEDEELTE UIT

BEELDKWALITEITSPAN

Versie januari 2011

(HET GEDEELTE BETREKKING OP DE 9 KAVELS VAN FASE 3a)

Matrix gebiedsgerichte beschrijving		gebiedsduiding: K			
Gemeente: Veendam					
componenten	codering	beleid			
ruimte		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, gevarieerde bebouwing op individuele kavels				
Objecttype	Woonhuizen				
Beeldtypering	Gemengd, ruimte bepaald door losstaande hoofdvormen op rooilijn en eenduidige erfafscheiding				
Tijdperiode	Nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	Overwegend dwars of neutraal				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Conform bestemmingsplan				
Relatieve omvang	Conform bestemmingsplan				
Geleding van de massa	Conform bestemmingsplan				
Plastiek	Van minder sober tot complex				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Afgeleid van traditioneel tot modern				
Compositie	Vrij				
Details	Vrij				
Transparantie gevels	Vrij				
Overig	Aanzicht gericht naar de openbare weg, op hoekkavels dus tweezijdig				
Opmaak					
Kleur	Geen extravagante kleuren				
Kleurtoon	Middendonker tot middenlicht				
Materiaal	Natuurlijke materialen; steenachtig, stuc, glas / pannen, hout etc.				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleids: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied K: vrije kavels

Algemene beschrijving

Deelgebied K betreft het gebied in het noordwesten van het plangebied dat binnen de wegenstructuur ligt en is bestemd voor kavels met woningen te realiseren door particulier opdrachtgeverschap. Middels het bestemmingsplan zijn voor dit gebied bebouwingsvlakken aangegeven, waarbij is getracht een open ruimtelijke structuur te waarborgen. Een smalle hoofdvorm mag in de rooilijn worden geplaatst mits een ruime afstand wordt behouden van de (zij)erfgrens. De aan- en bijbouwen dienen verder terug te liggen, zodat de gevelwand direct grenzend aan de publieke ruimte niet "dichtslibt" met bebouwing en de individuele open kavelstructuur duidelijk herkenbaar blijft. Hierdoor is het mogelijk in het ontwerp veel vrijheid te bieden qua vorm en uitstraling zonder dat er onevenredig veel afbreuk wordt gedaan op het gewenste landelijke totaalbeeld. Met de hoofdvorm dient wel een front gemaakt te worden naar de publieke ruimte. Verder dient men zich te onthouden van extravagant vorm- of kleurgebruik.



Streefbeeld inrichting erven

In het licht van het bovenstaande wordt veel belang gehecht aan de erfafscheidingen. Voor dit deelgebied verdient het aanbeveling de afscheiding tussen privaat en publiek gebied te vormen door een beukhaag van 1.2m tot 1.5m hoogte. Deze beukhaag wordt als belangrijk element gezien om ongeacht de verschillende beeldtaal van de woningen onderling toch een uniforme beleving vanaf de publieke ruimte te bewerkstelligen. De noodzakelijke onderbreking ter plaatste van de entree en oprit dient zo smal mogelijk te worden gehouden. Indien een erfafscheiding wordt gewenst tussen de kavels onderling, zou dit vanaf het openbaar gebied tot aan minimaal 6 m achter de rooilijn (gevel van de aan-/bijbouwen) het beste kunnen worden uitgevoerd met eenzelfde (of lagere) beukhaag.

Carports worden voor wat betreft de plaatsing op het terrein gelijkgesteld met aan- en bijbouwen. Opstelplaatsen voor vuilcontainers e.d. dienen uit het zicht te blijven.

Matrix gebiedsgerichte beschrijving		gebiedsduiding: L			
Gemeente: Veendam					
componenten	codering	beleid			
ruimte		Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, vrijstaande bebouwing aan water en boszoom				
Objecttype	Woonhuizen				
Beeldtypering	ruimteform georiënteerd op het water en op de straatzijde				
Tijdsperiode	nieuwbouw				
Overig					
plaatsing					
Relatieve positie	Conform bestemmingsplan in de rooilijn				
Afstand tot de weg	Conform bestemmingsplan				
Relatief verband	Conform bestemmingsplan met doorzicht naar boszoom, conform bouwvlakenschema				
Groepering op erf	Conform bestemmingsplan				
Richting bouwvorm	dwars tot neutraal				
Overig					
hoofdvorm					
Contour	Conform bestemmingsplan, kaprichting dwars				
Relatieve omvang	Conform bestemmingsplan				
Geleding van de massa	Conform bestemmingsplan				
Plastiek	Sober tot minder sober				
Overig					
Aanzichten					
Stijl	Van traditioneel tot modern				
Compositie	Vrij				
Details	vrij				
Transparantie gevels	vrij				
Overig					
Opmaak					
Kleur	Geen extravagante kleuren				
Kleurtoon	Rood tot roodbruin				
Materiaal	Natuurlijke materialen; steenachtig, stuc, glas / pannen, riet, hout etc.				
Overig					

Gradatie: b = beeldbepalend; o = overwegend; g = gevarieerd

Waardering: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief

Beleed: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen

Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied L; waterkavels noord

Algemene beschrijving

Deelgebied L bestaat uit een te bebouwen strook van beperkte diepte gelegen aan een brede watergang met aan de overzijde een forse boswal. Gelijk aan deelgebied D dient de positionering van de bebouwing op het bouwvlak voldoende transparantie van de bebouwingsstrook te waarborgen. De hoofdvorm moet in de rooilijn worden geplaatst en de hoofdvorm of de aanbouw daaraan moet zo dicht mogelijk bij één der zijdelingse erfgrenzen worden geplaatst opdat vanaf de straat een zo ruim mogelijk doorzicht naar de boszoom ontstaat. De hoofdvorm, bijgebouwen, aan- en uitbouwen dienen te worden gesitueerd binnen de bouwvlakken zoals aangegeven op het "bouwvlakschema".

De richting van de kap is dwars op de straat. Beperkte aan-/bijbouwen zijn toegestaan.

Qua uitstraling moet worden gewerkt met natuurlijke materialen met zachte tinten.

Streefbeeld inrichting erven

Het verdient aanbeveling de inrichting van het omliggend erf uiterst terughoudend te houden v.w.b. hoogopgaande beplanting en omvangrijke inrichtingselementen. De erfafscheiding met de straatzijde zou niet hoger moeten worden dan 1 meter en tussen de kavels onderling is tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn slechts een natuurlijke afscheiding in de vorm van een haag, heesters of andere beplanting van maximaal 1 m hoogte wenselijk.

INFORMATIE NUTSAANSLUITINGEN:

BIJLAGE 9

Elektriciteit	: Enexis Postbus 856 5201 AW 'S HERTOGENBOSCH Telefoon : 0800 – 7808700 Internet : www.enexis.nl www.aansluitingen.nl
Gas	: Enexis Postbus 856 5201 AW 'S HERTOGENBOSCH Telefoon : 0800 – 7808700 Internet : www.enexis.nl www.aansluitingen.nl
Water	: NV Waterbedrijf Groningen Postbus 24 9700 AA GRONINGEN Telefoon : 050 – 368 86 88 Fax : 050 – 312 25 34 Internet : www.waterbedrijfgroningen.nl www.aansluitingen.nl Mail : postbus24@waterbedrijfgroningen.nl
CAI	: Ziggo Postbus 43048 9700 AA GRONINGEN Telefoon : 088 - 717 32 97 Internet : www.ziggo.nl www.aansluitingen.nl
Vaste telefoon	: KPN Telecom Postbus 10013 8000 GA ZWOLLE Telefoon : 0900 – 0244 Internet : www.kpn.com www.aansluitingen.nl