



veendam | wildervank

BOUWKAVELS AAN HET WATER

informatiebrochure

18 bouwkavels aan het water

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	Ideëenschets	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	Openbare infrastructuur	9
4.5	Politiekeurmerk Veilig Wonen	10
4.6	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
4a.	Kavelafmetingen zuidelijke kavels
4b.	Kavelafmetingen noordelijke 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 verrijst de nieuwe woonlocatie Woellust. Het plan Woellust wordt gekenmerkt door een ruime opzet met veel water en groen.

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

De afgelopen jaren zijn er reeds vrije bouw kavels in fase-1, 2 en 3 verkocht.

Deze verkoopinformatie heeft betrekking op de aan het water gelegen kavelstroken aan de westzijde van het plangebied.

Het gaat om 18 kavels. 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 bouw kavels 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 bouwvergunning en de verkoopprocedure van de bouw kavels nader toegelicht. De informatie-brochure maakt onderdeel uit van de te sluiten koopovereenkomst tussen Wind Vastgoed 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 netwerknorissen	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

Algemene projectinformatie www.woellust.nl

2. DE KAVELS

De bouwkavels aan het water staan aangegeven op de verkavelingstekening (**bijlage 3**). De Kavelafmetingen staan weergegeven op **bijlage 4a en 4b**. 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

De bodem onder de kavels bestaat tot 8 meter diep uit een zandpakket. Verkoper heeft een sonderingonderzoek laten verrichten naar de draagkracht van de bodem. Het onderzoeksrapport kan worden opgevraagd bij de verkoper Wind Vastgoed. Samengevat kan worden gesteld dat het meestal niet nodig is om te heien. Voor informatie per kavel verwijzen zij zoals gesteld naar het sonderingrapport. U kunt dit rapport voorleggen aan uw bouwkundig adviseur. In het verleden zijn meerdere sloten in het gebied gedempt. Deze sloten zijn, voor zover ze bij de gemeente bekend zijn, aangegeven op **bijlage 6**. Per kavel kan daardoor de bodemopbouw en daarmee de draagkracht enigszins afwijken.

2.3 Peilhoogtes

Het plangebied kent naar westelijke richting een verloop in terreinhoogte. De kavels zijn zodanig op hoogte gebracht, dat ze aan de voorzijde aansluiten op de hoogte van de straat. Koper dient met grondverplaatsing c.q. ophogen van de kavel er zelf rekening mee te houden, dat er op naastgelegen kavels geen wateroverlast ontstaat.

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 waar de kavels zijn gelegen is in het verleden alleen voor agrarische doeleinden in gebruik geweest en hoeft daarom niet te worden gesaneerd. De grond is geschikt voor woningbouw.

3. VAN WONINGONTWERP TOT 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 18 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 bij de gemeentewinkel.

Samenvatting bouwvoorschriften bestemmingsplan voor de 18 bouwkavels (in het bestemmingsplan aangeduid met gebied sba-bd)¹:

- 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';
- g. in het water dat bij de kavel hoort mag een steiger worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 30 m² per woning

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

1. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte aan bijbouwvolume 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,
2. het bijbouwvolume dient ten minste 6 m achter de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' te worden gebouwd (echter, zie hieronder punt 5);
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 6 m;

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

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 dat bijbouwwolume aan één zijde tot in de zijdelingse perceelgrens en tot op het verlengde van de voorgevel van de woning mag worden gebouwd.

3.2 Beeldkwaliteit

Voor het plan Woellust is een beeldkwaliteitplan opgesteld met richtlijnen voor de esthetische kwaliteit van de te bouwen woningen. Deze richtlijnen zullen door de welstandscommissie worden gebruikt bij de beoordeling van de bouwplannen. Bij het ontwerpen van de woning dient dus rekening te worden gehouden met het beeldkwaliteitplan.

De passages uit het beeldkwaliteitplan die relevant zijn voor de bouwkavels zijn opgenomen in **bijlage 8**.

Samenvatting beeldkwaliteitplan kavels fase 2:²

In het beeldkwaliteitplan is een matrix met richtlijnen opgenomen voor de kavels. Uit deze matrix blijkt een redelijke vrijheid voor de individuele ontwerpen. Er is ruimte voor woningen van traditioneel tot modern. Wel dient men zich te onthouden van extravagant vorm- en kleurgebruik. Verder gaat het beeldkwaliteitplan uit van een beukenhaag als erfafscheiding tussen de voortuinen en de weg. Deze beukenhaag zal een positief effect hebben op het straatbeeld. De beukenhaag wordt tijdens het woonrijpmaken aangebracht door en voor rekening van het project-Woellust, en wordt dus niet bij de kopers in rekening gebracht. De kopers dienen voor de instandhouding en onderhoud te zorgen van hun eigen beukenhaag (opgenomen in de koopovereenkomst).

3.3 Ideeënschets

Indien u beschikt over een ideeënschets van de door u te realiseren woning kunt u deze indienen bij de gemeente om een preadvies te verkrijgen. De gemeente beoordeelt dan of de ideeënschets past in het bestemmingsplan en welstand beoordeelt de esthetische aspecten (beeldkwaliteit). Indien uw ideeënschets positief wordt beoordeeld, kunt u deze uitwerken tot een ontwerp.

NB: met indienen van de ideeënschets hoeft u niet te wachten tot de levering van uw kavel!

Op **bijlage 10a t/m 10c** staan diverse suggesties van ontwerpen, die qua de hoofdvorm binnen het bestemmingsplan passen, en voor de architectuur aan het beeldkwaliteitplan voldoen.

² Aan deze samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend. De tekst in het beeldkwaliteitplan is bepalend.

3.4 Beoordeling ontwerp

De beoordeling van het ontwerp laat de gemeente uitvoeren door de welstandscommissie in een openbare zitting. Na de beoordeling gaat het welstandsadvies per brief naar de gemeente. Deze brief zal dan als rechtsgeldige welstandsbeoordeling worden opgenomen in de bouwaanvraagprocedure. De verdere afhandeling van de bouwaanvraag geschiedt door de gemeente.

3.5 Bouwaanvraag, omgevingsvergunning

Voordat u kunt starten met de bouw van uw woning, dient u in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning. Hiervoor is bij de gemeentewinkel een aanvraagformulier verkrijgbaar. U kunt de omgevingsvergunning ook aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Voor een vlotte afwikkeling van de vergunningprocedure is een goed (voor)overleg met de medewerkers van de gemeente aan te raden.

Voor de verlening van een bouwvergunning moet rekening worden gehouden met een tijdsbestek van ongeveer drie maanden, behoudens eventuele bezwaar- en beroepsprocedures.

De legeskosten voor een bouwvergunning kunt u opvragen bij de gemeente Veendam (gemeentewinkel).

3.6 Uitwegvergunning

Voor het aanleggen van de inrit vanaf de openbare weg naar de kavel is een uitwegvergunning vereist van de gemeente Veendam als onderdeel van de benodigde omgevingsvergunning.

3.7 Gebruik gemeentegrond

Indien de koper in verband met de bouw van zijn woning tijdelijk gebruik wil maken van gemeentegrond (openbare weg of berm), is daarvoor een vergunning benodigd die kan worden aangevraagd bij de sector Stedelijk Beheer van de gemeente.

3.8 Aan- of afvoeren van grond

Indien de koper, bijvoorbeeld in verband met de bouw van de woning of de aanleg van de tuin, grond wil aan- of afvoeren naar of van de kavel, dient u hierover vooraf contact te worden opgenomen met het gemeentelijke Team Milieu.



4. GEBIEDSINRICHTING, TECHNISCHE INFORMATIE

4.1 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn zeer bepalend voor het beeld van een woonwijk. Dat geldt vooral voor de erfafscheidingen aan de straatzijde. Daarom is ervoor gekozen om langs alle kavels een beukenhaag aan te brengen als erfafscheiding, zowel aan de straatzijde als aan de zijkant indien grenzend aan openbare grond. Deze beukenhaag wordt voor rekening van het project-Woellust aangebracht als de bouwwerkzaamheden zijn afgerond (woonrijp fase). De koper heeft de plicht de beukenhaag te handhaven en te onderhouden.

4.2 Nutsvoorzieningen

Riolering

Door het plan is een gescheiden rioleringstelsel aangelegd.

Het schone water (afkomstig van regenafvoeren en eventuele drainages) van de woning kan worden afgevoerd via een aansluiting op de *bruine* pvc-uitlegger (dit is de aansluitleiding op het gemeentelijke schoonwater-riool), welke aan de straatzijde tot twee meter over de perceelgrens is aangebracht. Dit riool voert het water af naar de waterpartijen in het plan.

Het is ook toegestaan, om het schoonwater rechtsstreeks af te voeren naar het vijverwater. De leiding moet dan wel onder de waterlijn door de beschoeiing worden aangebracht.

Het vuile afvalwater (toilet, bad, keuken, wasapparatuur e.d.) dient te worden afgevoerd via een aansluiting op de *grijze* pvc-uitlegger (dit is de aansluitleiding van het gemeentelijke vuilwater-riool) welke eveneens aan de straatzijde tot twee meter over de perceelgrens is aangelegd.

Informatie over de exacte plaats van de uitleggers kan worden verkregen via Van der Wiel Infra en Milieu. Kopers zijn zelf aansprakelijk voor (de gevolgen van) het onjuist aansluiten van de rioleringsleidingen.

Energie-, water en signaalaansluitingen

In het plangebied worden de gebruikelijke energie-, water- en signaalleidingen aangelegd. Dus elektriciteit, gas, water, telefoon, kabeltelevisie (cai). Door de aanwezigheid van het kabelnet behoort ook internet via de kabel tot de mogelijkheden. Zoals gebruikelijk komen de eenmalige aansluitkosten van deze voorzieningen voor rekening van de huiseigenaren.

Tijdens de bouw van de woning kan bouwstroom en –water worden betrokken. Uw aannemer kan hiervoor een aanvraag indienen bij het betreffende nutsbedrijf.

Inlichtingen over bouw- en huisaansluitingen, zie **bijlage 9**.

4.3 Profielen, bouwrijp, woonrijp

De bouwkavel wordt bouwrijp geleverd. Dat wil zeggen dat de kavel over bouwwegen bereikbaar is voor het bouwverkeer en dat de kavel geschikt is gemaakt voor bebouwing. De bouwrijp periode gaat vooraf aan de woonrijp periode. In de woonrijp periode worden de wegen, paden, bermen, groenstroken, waterpartijen etc. definitief afgewerkt, één en ander conform deze informatieset. Deze definitieve afwerking zal plaatsvinden zodra alle kavels zijn bebouwd en er dus geen bouwverkeer meer over de betreffende wegen hoeft te rijden.

Een overzicht van de dwarsprofielen in het gebied nabij de kavels, vindt u in **bijlage 5**.

4.4 Openbare infrastructuur

Ontsluiting

Het gebied Woellust heeft een ontsluiting aan de noordzijde op het Skagerrak en aan de zuidzijde op de Greidhoek. Verder is het gebied voor fietsers en voetgangers ontsloten door een bruggetje over het Westerdiep, en een fietspad naar het Bovendwarsdiep.

Het gebied geeft volop gelegenheid tot wandelen. Er loopt een wandelpad door de bosrand aan de zuid- en westzijde van het plan. Dit pad wordt o.a. toegankelijk via een viertal voetgangersbruggetjes, aangegeven op de tekening van **bijlage 2**.

Bestrating

De bestrating in de tweede fase is uitgevoerd in heidekleur betonstraatstenen. Tijdens het bouwrijpmaken is de bestrating “op de kop” aangebracht om beschadiging door het bouwverkeer te beperken. Als de bouw van de woningen gereed is, wordt de definitieve straatwerk uitgevoerd (woonrijpmaken).

Parkeren

In het hele plan wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf. U dient te zorgen voor twee parkeerplaatsen op eigen erf, bijvoorbeeld een garage en twee opstelplaatsen vóór de garage.

Speelvoorzieningen

Centraal in Woellust is een terrein ingericht als speelveld. De plaats daarvan is aangegeven met de letter “S” op de planopzet-tekening van **bijlage 2**.

Openbaar groen

Voor de inrichting van Woellust is met zorg een groenplan opgesteld. Het openbaar groen is zichtbaar gemaakt op de planopzet-tekening op **bijlage 2**.

4.5 Politiekeurmerk Veilig Wonen

De openbare ruimte in Woellust wordt zoveel mogelijk aangelegd volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen om een zo veilig mogelijke woonomgeving te creëren. Ook op woningniveau geeft het Politiekeurmerk nuttige richtlijnen, o.a. over inbraakpreventie. De informatieset “Politiekeurmerk Veilig Wonen” is gratis af te halen bij de gemeentewinkel. Een belangrijk deel van die inbraakpreventieve maatregelen is verplicht voorgeschreven in het Bouwbesluit waaraan de te bouwen woning moet voldoen. De gemeente ziet nadrukkelijk toe op de naleving van deze voorschriften. Kopers van een kavel wordt aangeraden de aannemer daar nadrukkelijk op te wijzen.

4.6 Openbare verlichting; CAI-kasten

Op de tekening van **bijlage 6** staat aangegeven waar in het gebied van fase 2 de lichtmasten zullen worden geplaatst en de kastjes voor de CAI-aansluitingen.

Tijdens de bouwfase worden tijdelijke lichtmasten geplaatst. De definitieve lichtmasten worden geplaatst tijdens het woonrijpmaken van het gebied als de bouwactiviteiten zijn afgerond.



5. VERKOOPPROCEDURE

5.1 De koopovereenkomst

Als u tot koop overgaat kunt u hiervoor de overeenkomst met bijbehorend verkaveling-tekening in tweevoud bij de makelaar ondertekenen. De makelaar zal vervolgens zorgdragen voor de ondertekening door Wind Vastgoed, en na volledige ondertekening ontvangt u een origineel exemplaar terug, benodigd voor de verkrijging van een financiering.

De andere originele overeenkomst gaat naar de notaris voor het opmaken van de leverings-akte. Het passeren van de akte van levering zal binnen drie maanden plaatsvinden. Bij vertraging zal over de overschreden periode wettelijke rente worden berekend.

5.2 Optie-regeling

Het is ook mogelijk om gebruik te maken van de zogenaamde optie-regeling.

Met het nemen van een optie op een kavel, kan deze één maand worden gereserveerd.

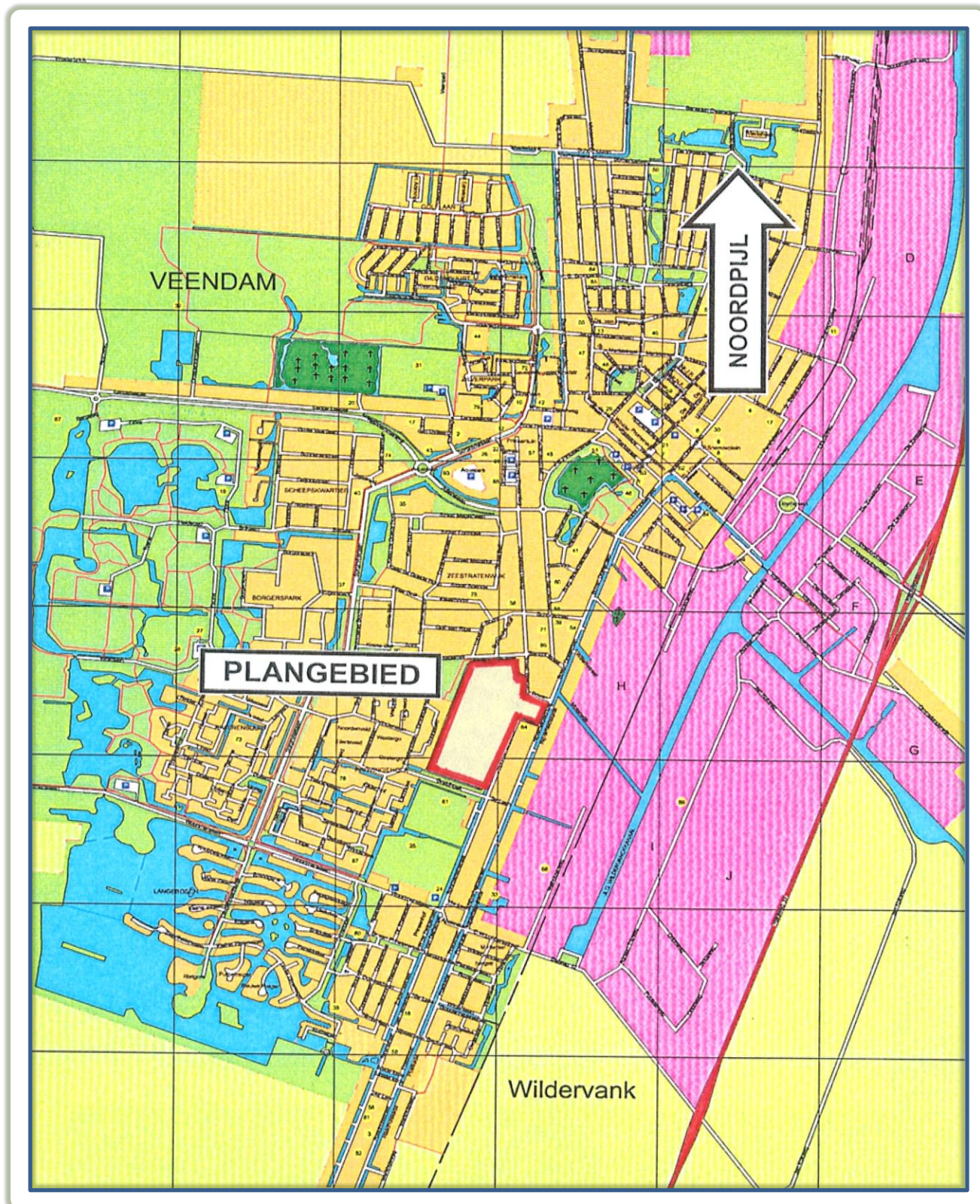
Aan een eerste optie-periode zijn geen kosten verbonden.

Bij een optie geldt wel het 48-uur beding: dit betekent dat als er voor diezelfde kavel zich een tweede gegadigde aandient die direct wil kopen, de optant hiervan op de hoogte wordt gesteld en 48 uur bedenktijd krijgt om tot koop over te gaan. Wanneer er binnen 48 uur geen koop wordt gesloten, kan de tweede gegadigde de kavel kopen.

Drachten, maart 2014

Aangepast juli 2017

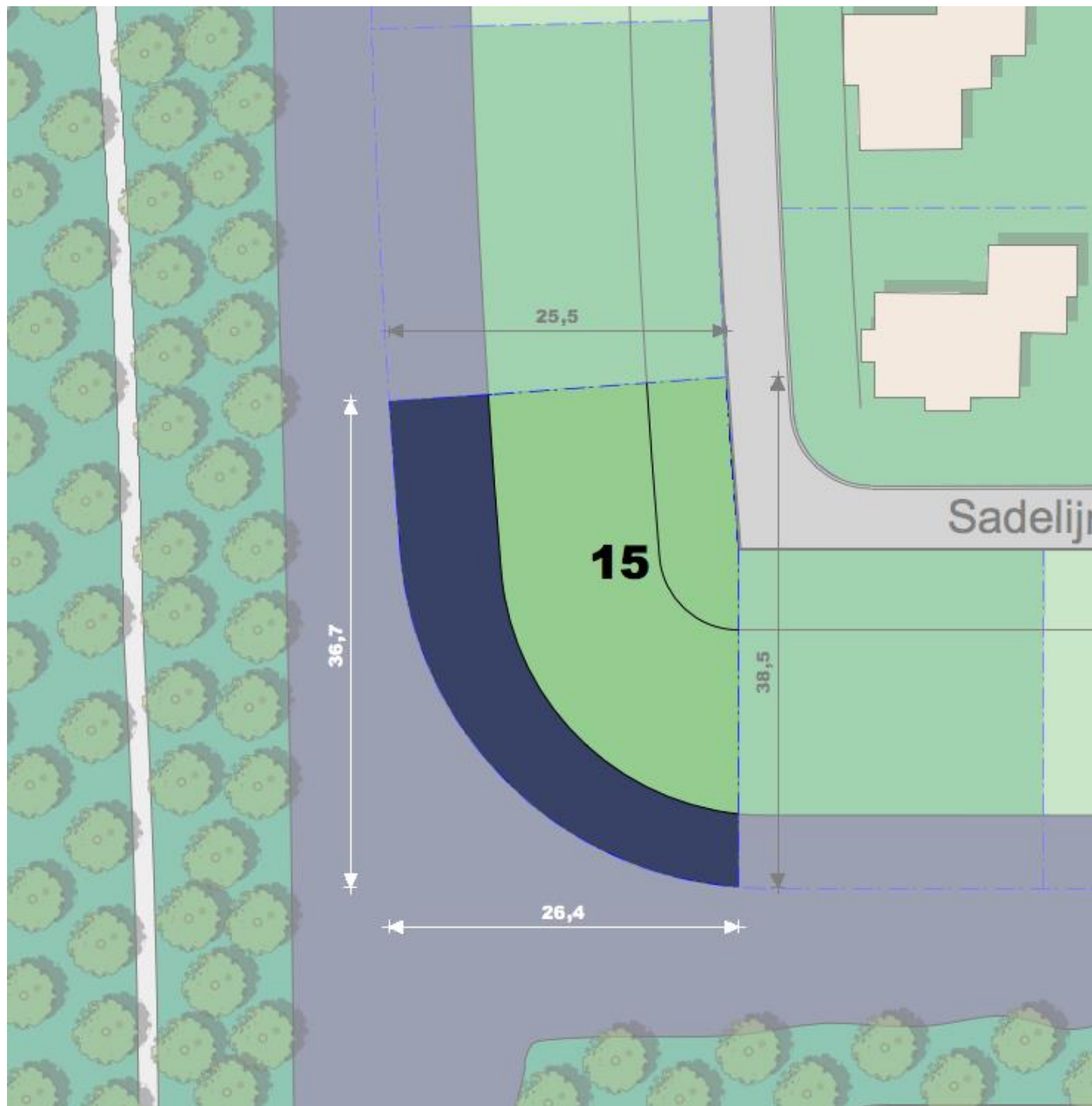
SITUATIE PLANGEBIED





Fase 2

Veendam — Woellust



Kavelpaspoort kavel 15

Fase 2

Kaveloppervlakte ca. 802 m²

Gronddeel ca. 498 m²

Waterdeel ca. 304 m²



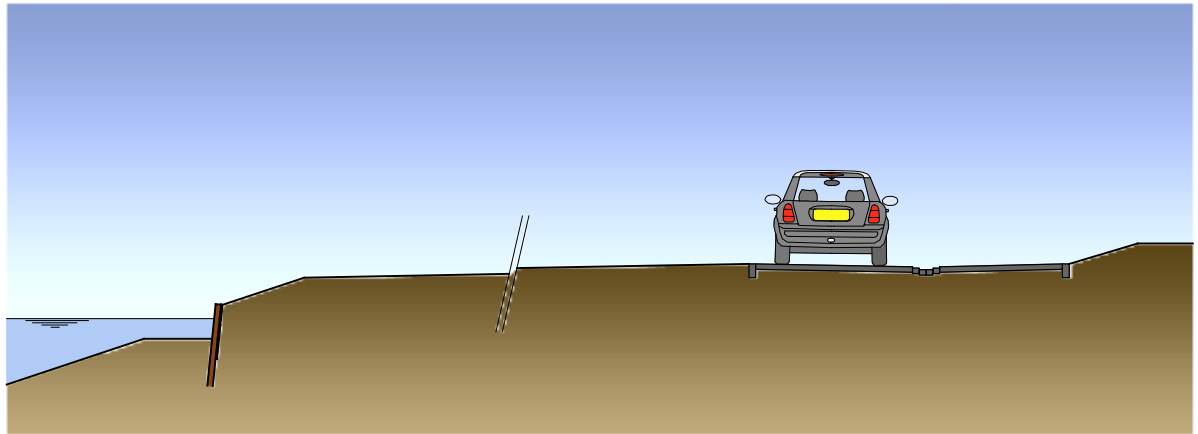
Kavelpaspoort kavel 17

Fase 2

Kaveloppervlakte ca. 587 m²

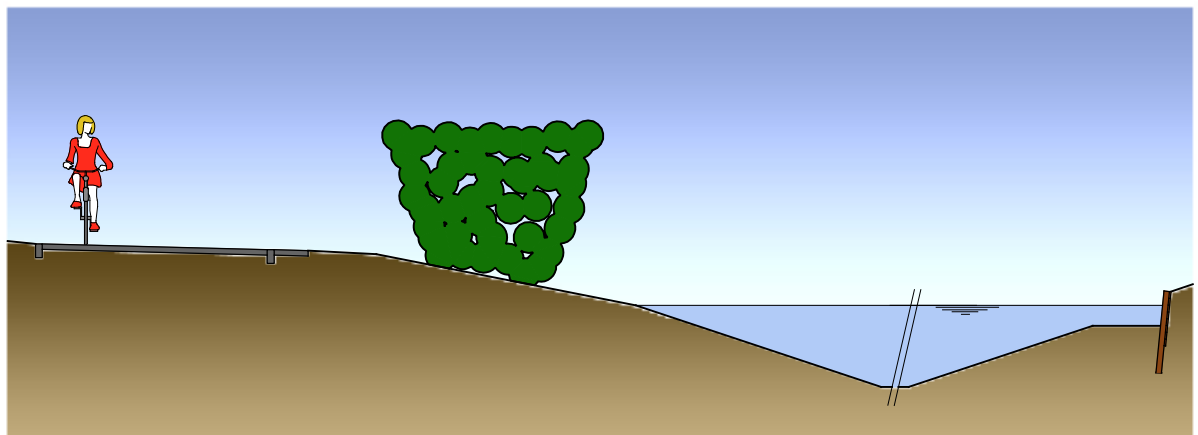
Gronddeel ca. 460 m²

Waterdeel ca. 126 m²



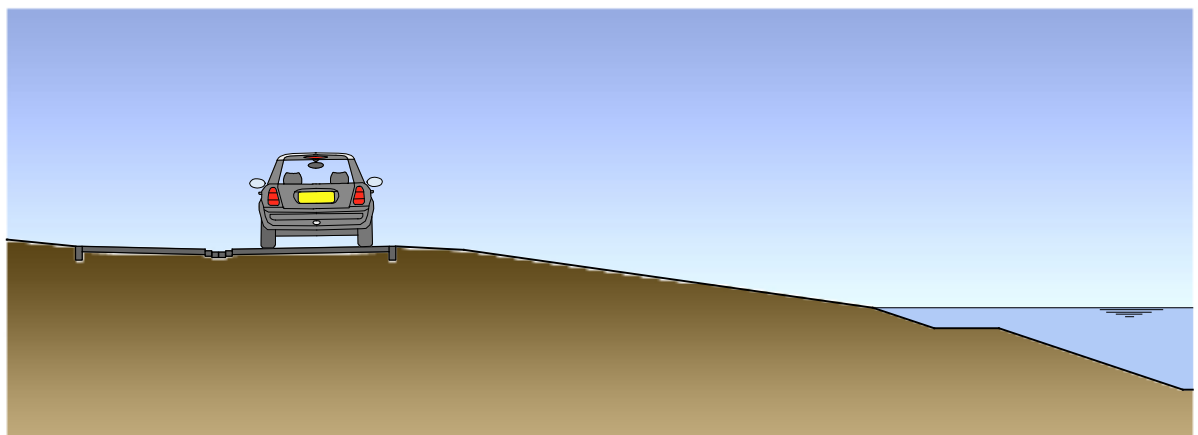
kavel rijbaan kavel

DWARSPROFIEL A



fietspad/noodontsluiting bossage water

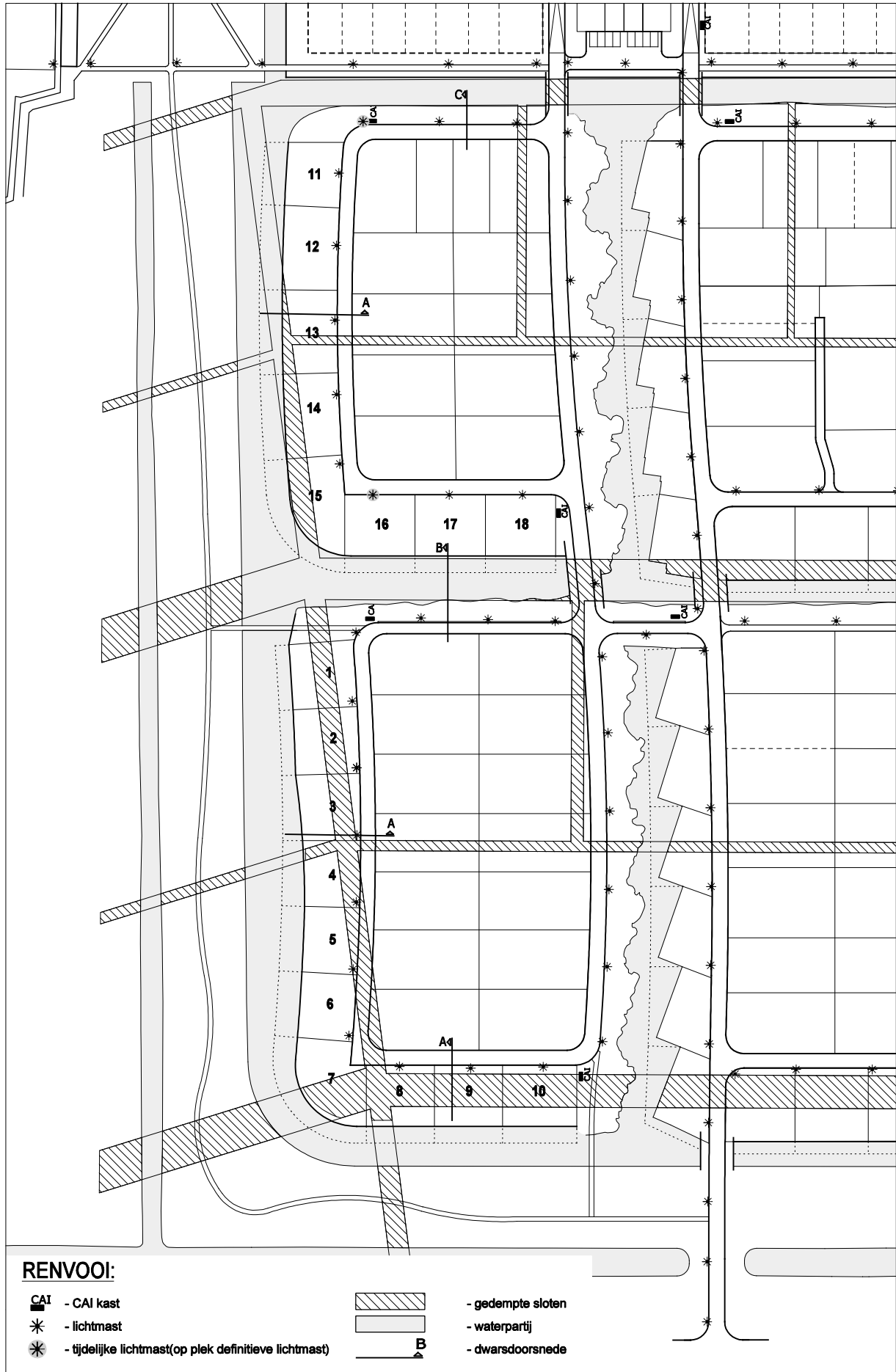
DWARSPROFIEL B



kavel rijbaan groenstrook openbaar water

DWARSPROFIEL C

VOOR DE POSITIE VAN DE PROFIELEN, ZIE BIJLAGE 6



GEDEELTE UIT

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan Wildervank

PLANKAART BESTEMMINGSPLAN



Artikel 14

Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding en de (recreatie)scheepvaart;
- b. berging van water.

In de bestemming zijn tevens kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart en recreatie, oeverstroken en groenvoorzieningen begrepen.

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen.

14.2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is, anders dan het bouwen van kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart, recreatie en waterhuishouding niet toegestaan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingendifferentiatie c' of 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingendifferentiatie d' is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, beperkt tot steigers met een maximale oppervlakte van 30 m² per woning.
- d. Ter plaatse van de bestemming Woongebied 2 is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, beperkt tot steigers, indien in een strook van maximaal 2 m gerekend vanaf de bestemmingsgrens, wordt gebouwd.

Onder bedrijfsactiviteiten wordt detailhandel uitsluitend begrepen voorzover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

Openbare nutsvoorzieningen dienen zodanig te worden gesitueerd en/of ingepland, dat de directe (woon)omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele en andere hinder.

De toelaatbaarheid van bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de regels gevoegde Staat van bedrijven. Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in categorie 1, zijn zonder meer toelaatbaar.

Voorzover een bedrijf niet of in een naast hogere categorie in de Staat van bedrijven voorkomt, dan wel daarmee vergelijkbaar is, gaan burgemeester en wethouders bij een verzoek om ontheffing na of het betreffende bedrijf, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in categorie 1 van de Staat van bedrijven.

Met dien verstande dat tevens toelaatbaar is het houtverwerkingsbedrijf en de bruidsboetiek aan de Sportterreinstraat 7, uitsluitend overeenkomstig de bedrijfsvoering zoals neergelegd in de melding Wet milieubeheer van 10 maart 1997.

16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdbouwvolume gelden de volgende regels:
 1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 182;
 2. voor de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - 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 bouw-aanduiding - 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 bouw-aanduiding - 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 bouw-aanduiding - 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 bouw-aanduiding - bebouwingsdifferentiatie e', 'specifieke bouw-aanduiding - bebouwingsdifferentiatie g' en 'specifieke bouw-aanduiding - 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 bouw-aanduiding - bebouwingsdifferentiatie f' gelden de volgende regels:

- f. de afstand van een niet aangebouwde gevel van een woning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m;
 - g. de afstand van de woning tot de achterperceelgrens 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 bijbouwvolume bij woningen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte, inclusief de oppervlakte aan bijbouwvolume 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 bijbouwvolume 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 bijbouwvolume 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 bijbouwvolume 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 bijbouwvolume 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 bijbouwvolume 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 bijbouwvolume

- 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 bijbouvvolume 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 bijbouvvolume 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 bijbouvvolume aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens en tot het verlengde van de voorgevel van de woning mag worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt op tuinen en erven niet meer dan 5 m;
 2. de oppervlakte aan overkappingen bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsdifferentiatie c' mag ten hoogste 22 m² bedragen en de oppervlakte aan overkappingen bij de overige woningen dient te worden meegerekend bij de gezamenlijke oppervlakte van bijbouvvolume zoals genoemd onder lid 16.2, sub b;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van de woningen en bijbouvvolume;
- b. de situering van nutsvoorzieningen;

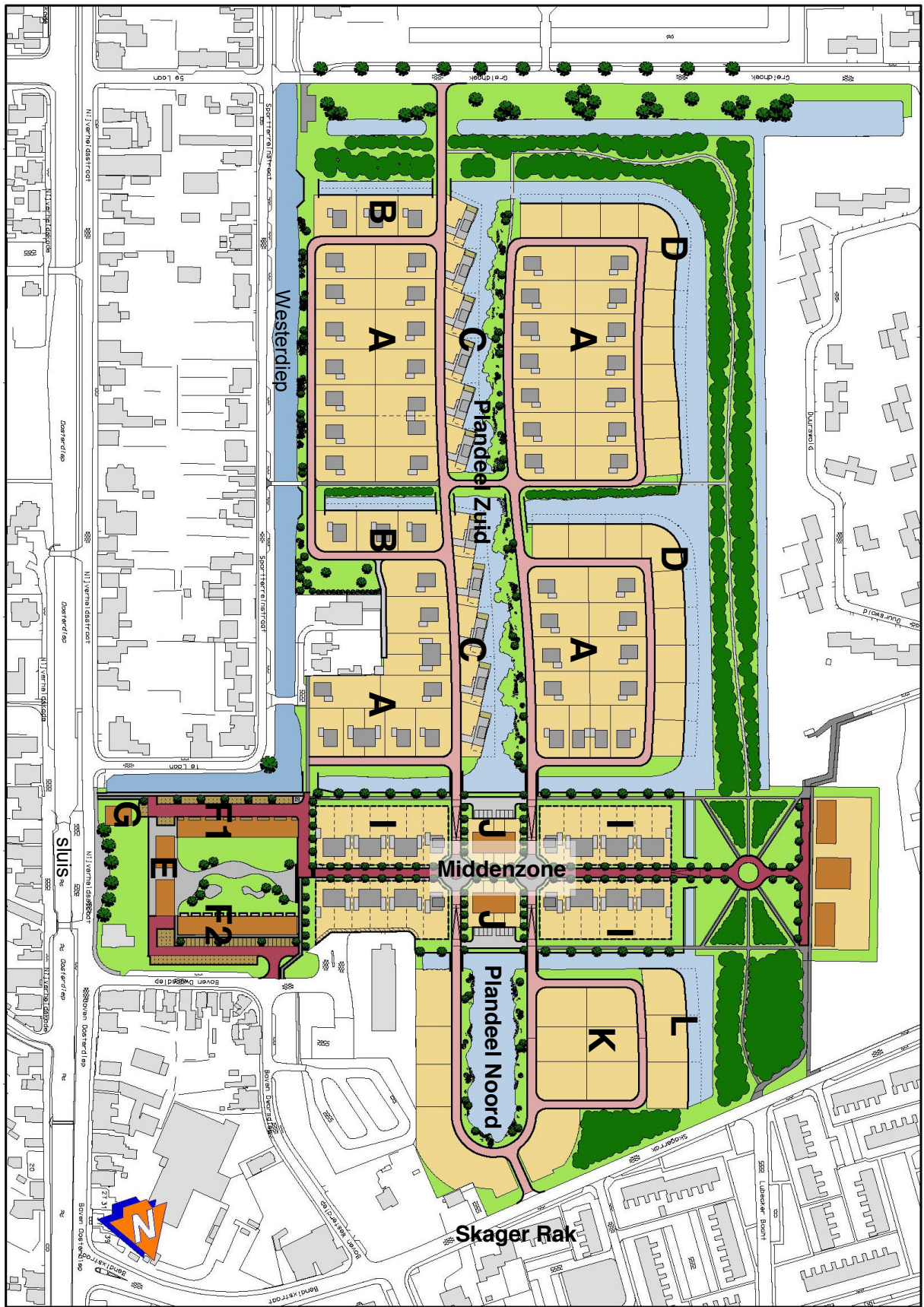
BEELDKWALITEITPLAN WOELLUST

versie januari 2011

(HET GEDEELTE BETREKKING OP DE 18 VRIJE BOUWKAVELS IN DEZE BROCHURE)

BEELDKWALITEITPLAN "WOELLUST" TE VEENDAM (deelgebieden A t/m G en I t/m L)

[aangevoegd gebieden E, F, G, K en L versie januari 2011]



Matrix gebiedsgerichte beschrijving gebiedsduiding: D (gewijzigd)
Gemeente: Veendam

componenten	codering	beleid			
		Hh	Re	Iw	Pw
ruimte					
Locatietype	Herontwikkelingsgebied, vrijstaande bebouwing aan water en boszoom				
Objecttype	Woonhuizen				
Beeldtypering	ruimtevorm georiënteerd op het water en op de straatzijde				
Tijdperiode	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 bouwvlakken-schema				
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 Waarderings: po = positief; nu = neutraal; ne = negatief
 Beleid: hh = handhaven; re = respecteren; iw = incidenteel wijzigen, pw = planmatig wijzigen
Opmerkingen: kolom beleid is niet van toepassing (nieuwbouwsituatie)

Deelgebied D; kavels boszoom

Algemene beschrijving

Deelgebied D bestaat uit een te bebouwen strook van beperkte diepte gelegen aan een brede watergang met aan de overzijde een forse boswal. Gelijk aan deelgebied C 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 erf grenzen 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 "bouwvlakenschema".

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

De aansluiting op het water moet zorgvuldig worden vormgegeven met o.m. terrassen in de vorm van houten vlonders of steigers. Qua uitstraling moet worden gewerkt met natuurlijke materialen met zachte tinten.

Streefbeeld en 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

Colofon

Opdrachtgever:

WIND VASTGOED



Wind Vastgoed

Postbus 160

9200 AD Drachten

T (0512) 571471

Informatie: www.woellust.nl

Verkoopteam:



Suurland Makelaardij

Kerkstraat 63

9641 AP Veendam

T (0598) 614 985



Huize Bier Makelaars

Kruisakkers 49-a

9468 BG Annen

T (0592) 481 976