

Prijslijst Wildervank Nolenstraat

Kavelnummer	Adres	Oppervlakte m2	Prijs v.o.n.
1	Nolenstraat 2 9648 AC WILDERVANK	576	€ 80.000
2	Nolenstraat 3 9648 AC WILDERVANK	417	€ 80.000
3	Nolenstraat 4 9648 AC WILDERVANK	435	€ 80.000
4	Nolenstraat 5 9648 AC WILDERVANK	437	€ 80.000
5	Nolenstraat 6 9648 AC WILDERVANK	437	€ 80.000
6	Nolenstraat 7 9648 AC WILDERVANK	438	€ 80.000
7	Nolenstraat 8 9648 AC WILDERVANK	436	€ 80.000

Prijzen zijn vrij op naam.

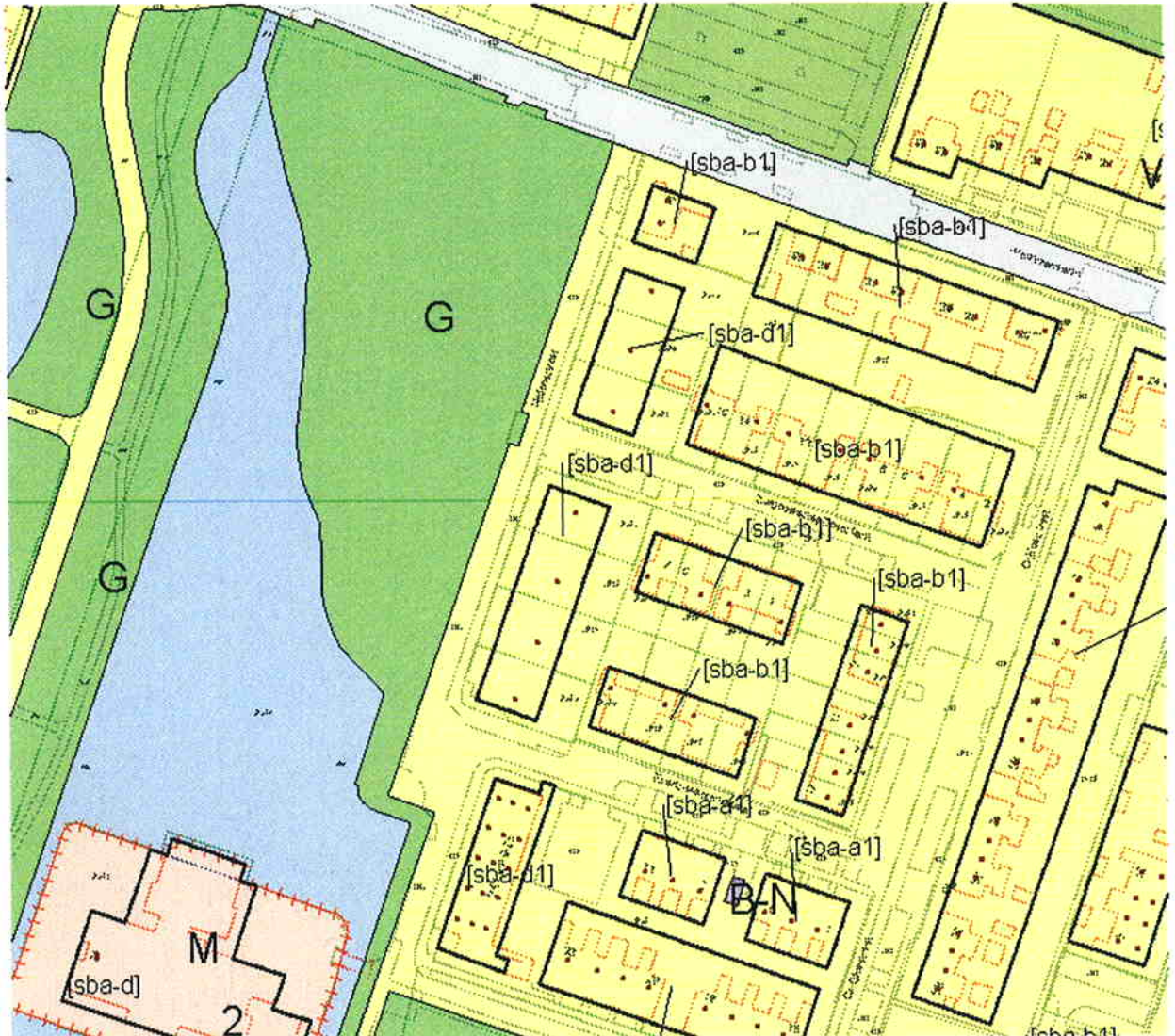
Kaveloppervlaktes zijn ingemeten en vastgesteld door het Kadaster.

Incl. 19% btw, notariskosten, meetkosten kadaster.

Excl. grondrenten, notariskosten hypotheek en aansluitkosten nuts voorzieningen.

Plankaart Nolenstraat te Wildervank

In de Bouwregels wordt verwezen naar 'Bouwklasse'. De 7 kavels Nolenstraat behoren in de bouwklasse d1.



Bouwregels

Op de 7 kavels aan de Nolenstraat te Wildervank rust de bestemming Woongebied. Op deze bestemming is artikel 15, Woongebied van de planregels van toepassing. De bouwregels uit het bestemmingsplan zijn *algemene* regels. Voor de Nolenstraat worden deze algemene regels ingekleurd door de beeldkwaliteitsvoorschriften die specifiek gelden voor de Nolenstraat locatie.

Artikel: 15.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdbouwwolume ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
1. het hoofdbouwwolume dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de naar de weg gekeerde gevel in deze lijn dient te worden gebouwd;
 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwperceel. Voorzover het maximum aantal wooneenheden ter plaatse is aangeduid, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste dat aantal; de woningen worden vrijstaand, dan wel maximaal tot het ter plaatste aangeduide maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden gebouwd;
 3. het hoofdbouwwolume dient te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
 4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdbouwwolume tot die perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
 5. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedragen niet meer dan de bij de ter plaatse aangeduide bouwklasse behorende goot- en bouwhoogten, zoals in navolgend bouwschema is weergegeven,

Bouwklasse	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)
a0	3,50	8,00
a	3,50	9,00
a1	3,50	10,00
b	6,00	10,00
b1	7,00	10,00
c		6,00
d		10,00
d1		11,00
e		15,00
f		20,00
g		25,00

dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen;

6. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt; voorzover ter plaatse een

minimale of maximale dakhelling is aangeduid, bedraagt de dakhelling niet meer of niet minder dan is aangegeven;

7. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is of niet meer dan het ter plaatse aangeduide maximum bebouwingspercentage.

b. Voor het bouwen van een bijbouvvolume en overkappingen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

1. er dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouvvolume te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijbouvvolume tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouvvolume indien deze minder bedraagt;
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m;
4. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m² met in achtneming van het bepaalde onder 6;
5. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
6. in afwijking van het gestelde onder 1 tot en met 5 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' mag worden gebouwd overeenkomstig het gestelde onder d.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijven, horeca, detailhandel, galerie en dienstverlenende bedrijven gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de oppervlakte aan gebouwen mag met niet meer dan 10% worden vergroot, met dien verstande dat voorzover geen bestaande bebouwing aanwezig is, maximaal 50% van de gronden mag worden bebouwd;
3. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedragen niet meer dan de bij de ter plaatse aangeduide bouwklasse behorende goot- en bouwhoogten, zoals in navolgend bouwschema is weergegeven,

Bouwklasse	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)
a0	3,50	8,00
a	3,50	9,00
a1	3,50	10,00
b	6,00	10,00
b1	7,00	10,00
c		6,00
d		10,00
d1		11,00
e		15,00
f		20,00
g		25,00

dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen;

4. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal. De goot- en bouwhoogte van de dienstwoningen bedragen niet meer dan

respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen. De oppervlakte van de dienstwoning bedraagt niet meer dan 250 m² inclusief de oppervlakte aan bijbouwvolume.

- d. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:
1. garageboxen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen';
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 3. voorzover de garagebox deel uitmaakt van een bouwperceel behorende bij een woning wordt de oppervlakte niet betrokken bij de in sub b, onder 4 bedoelde gezamenlijke oppervlakte.
- e. Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.
- f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte op tuinen en erven bedraagt niet meer dan 5 m;
 2. ten aanzien van het bouwen van overkappingen ten behoeve van wonen is het bepaalde onder b van toepassing;
 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.

Beeldkwaliteitsvoorschriften

4.3

Ontwikkelingen

Zoals reeds in de inleiding is vermeld, legt dit bestemmingsplan niet alleen de bestaande situatie vast, ook is er ruimte voor dynamiek.

Voor een aantal gebieden zijn de ontwikkelingen al in een goedgekeurd bestemmingsplan geregeld en is de regeling in het onderhavige plan overgenomen. Het gaat hierbij om Nolensstraat e.o., Vijverlaan e.o. en een deel van het gebied Woellust. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de tweede uitwerking van het gebied Woellust geregeld. Tevens geldt voor een deel van het gebied Woellust een uitwerkingsbevoegdheid.

Ten slotte zijn er een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hierna volgt een beschrijving voor alle ruimtelijke ontwikkelingen, ook als deze reeds zijn geregeld of in de toekomst nog moeten worden geregeld.

Nolensstraat e.o.

Het bestemmingsplan Nolensstraat e.o. (goedgekeurd op 31 augustus 2007) voorziet in herstructurering van een gebied tussen de Nolensstraat en de Dr. Ebelsstraat in Wildervank-West. Ter plaatse zijn 51 woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen een appartementencomplex met 15 levensloopbestendige appartementen in de sociale huursector en 44 grondgebonden woningen, 14 in de sociale huursector (levensloopbestendig) en 30 in de koopsector. De koopwoningen bestaan uit 16 twee-onder-een-kapwoningen (middelduur), zeven geschakelde woningen (sociale koop) en zeven vrijstaande woningen (vrije sector).

Aan deze herstructurering ligt een raamovereenkomst (januari 2006) met Acan-tus ten grondslag. Inmiddels is deze raamovereenkomst verder uitgewerkt tot een exploitatieovereenkomst (mei 2007). Op dit moment wordt uitvoering gegeven aan de herstructurering. De herstructurering maakt ook deel uit van de bestuursovereenkomst. De levensloopbestendigheid van het nieuwbouwpro-gramma in de sociale huursector geeft mede invulling aan het beleid met be-trekking tot de woon-zorgzone Wildervank.

In voorliggend bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan Nolens-straat e.o. voor een onderdeel gewijzigd. In plaats van projectmatige wonin-gen (drie bouwlagen met lessenaarsdak) worden aan de Nolensstraat zeven vrije kavels voor vrijstaande woningen (twee bouwlagen met kap) uitgegeven. Tevens is de dakhelling aangepast.

Deze aanpassingen brengen met zich mee dat tevens de beeldkwaliteitspara-graaf voor de zeven kavels als volgt wordt aangepast. De wijzigingen zijn vet aangegeven.

Plaatsing

- woningen staan in de voorgevellijn, zoals deze in de verbeelding zijn vastgelegd;
- bijgebouwen hebben over het algemeen een ondergeschikte plaatsing ten opzichte van de hoofdgebouwen.

Hoofdvorm

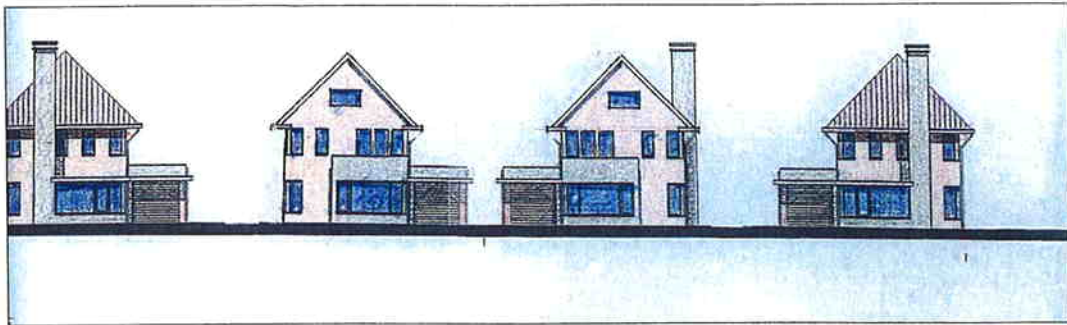
- **de bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kap;**
- **de minimale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 5 m;**
- **de minimale voorgevelbreedte van hoofdgebouw bedraagt 6,50 m;**
- **de woningen beschikken over een kapvorm, zoals in navolgende fi-guur is aangegeven;**
- **het dakoverstek bedraagt minimaal 50 cm;**
- **op de hoeken is een stolpkap toegestaan.**

Aanzichten

- woningen zijn georiënteerd op de straatruimte;
- in hoeksituaties is er sprake van een tweezijdige gerichtheid op de openbare ruimte (geen blinde zijgevel aan de straatzijde, aan de zij-straat minimaal raampartijen, eventueel een erker of entreepartij).

Opmaak

- in het kleur- en materiaalgebruik wordt een samenhang in de totale straatwand nagestreefd;
- gevels worden uitgevoerd in metselwerk; voor het metselwerk in de gevels wordt gebruikgemaakt van een bruin/rood genuanceerde bak-steen, in overwegend gedekte kleurtoon;
- de daken worden afgedekt met donkergetinte pannen;
- er is sprake van een zorgvuldige detaillering.



Gewenst straatbeeld

Overigens is het gehele plangebied, waarop het bestemmingsplan Nolenstraat e.o. betrekking heeft, in dit bestemmingsplan opgenomen. De vigerende wijzigingsbevoegdheid voor een functiewijziging van het terrein van de Westerschool is ook overgenomen.

Opmerking: het Bestemmingsplan Nolenstraat e.o. is inmiddels opgevolgd door het Bestemmingsplan Wildervank. U kunt in plaats van Bestemmingsplan Nolenstraat, Bestemmingsplan Wildervank lezen.

**ALGEMENE HUUR- EN VERKOOPVOORWAARDEN VOOR WONINGEN EN BOUWTERREIN
GELEGEN IN (ONTWERP-)BESTEMMINGSPLAN NOLENSSTRAAT E.O. EN (ONTWERP-
)BESTEMMINGSPLAN VIJVERLAAN E.O. IN WILDERVANK**

Deze voorwaarden zijn tussen Acantus en de gemeente Veendam overeengekomen en zullen door Acantus aan kopers casu quo huurders van kavels/woningen in (Ontwerp-) Bestemmingsplan Nolenstraat e.o. en (Ontwerp-)Bestemmingsplan Vijverlaan e.o. in de desbetreffende koop- en huurovereenkomsten worden opgenomen danwel zal er naar worden verwezen en als verplichting aan de kopers en huurders worden opgelegd.

Artikel 1: Beukenhagen

- a. De gemeente en Acantus planten voor eigen rekening beukenhagen aan op particulier terrein grenzend aan het openbaar gebied, zoals omschreven in de beeldkwaliteitsparagraaf van het (Ontwerp-)Bestemmingsplan Nolenstraat e.o. en daarin schetsmatig aangegeven in de figuur met het onderschrift "Beeldzones plangebied Nolenstraat met 'groene kaders'/tuinmuur" en nader uitgewerkt in de bij de notaris gedeponeerde verkooptekening P68-03-23-T07RO en zoals voorts omschreven in de beeldkwaliteitsparagraaf van het (Ontwerp-)Bestemmingsplan Vijverlaan e.o. en daarin schetsmatig aangegeven in de figuur met het onderschrift "Stedenbouwkundige verkaveling met erfafscheidingen" en nader uitgewerkt in de bij de notaris gedeponeerde verkooptekening P68-02-23-T04R1
- b. De inboet (risico voor het niet aanslaan van de beplanting) komt gedurende één plantseizoen van een jaar voor rekening van de gemeente en Acantus.
- c. Acantus bedingt ten behoeve van de gemeente in de voorwaarden voor de verhuur of verkoop:
 - I. de verplichting van de koper/eigenaar of huurder de in lid a genoemde beukenhaag in stand te houden;
 - II. de verplichting van de koper/eigenaar of huurder ter wille van de uniforme beeldkwaliteit in het plangebied Nolenstraat e.o. de beukenhaag te laten uitgroeien tot een hoogte van 1,00 meter aan de voorzijde van de woningen en 1,80 meter naast de zijtuinen, zoals is omschreven in de in lid a genoemde beeldkwaliteitsparagraaf en is aangegeven op verkooptekening P68-03-23-T07RO en in het plangebied Vijverlaan e.o. de beukenhaag te laten uitgroeien tot een hoogte van 1,00 meter, zoals is omschreven in de in lid a genoemde beeldkwaliteitsparagraaf en is uitgewerkt in verkooptekening P68-02-23-T04R1.
 - III. de verplichting van de koper/eigenaar of huurder de beukenhaag zowel aan particuliere als aan publieke zijde te onderhouden;
 - IV. koper/eigenaar of huurder verbeurt een boete van € 25.000,00 ten behoeve van de gemeente op de niet-nakoming van de sub I tot en met sub III omschreven bedingen.

Artikel 2: Hagen en berken met bestemming groenvoorziening (plangebied Vijverlaan e.o.)

Voor de bouwterreinen waarop mede de bestemming Groenvoorzieningen zoals omschreven in de planvoorschriften en aangeduid op de plankaart van (Ontwerp-)Bestemmingsplan

Vijverlaan e.o. van toepassing is, bedingt Acantus in de verkoopvoorwaarden voor bouwterrein (vrije kavels plangebied Vijverlaan e.o.):

- a. de verplichting van de koper/eigenaar of huurder de bestaande beukenhaag en berken gelegen op particulier terrein tegen de erfgrans naar openbaar gebied met de bestemming Groenvoorzieningen in stand te houden conform het bestemmingsplan;
- a. de verplichting van de koper/eigenaar of huurder de beukenhaag en berken zowel aan particuliere als aan publieke zijde te onderhouden;
- b. de verplichting van de koper/eigenaar of huurder ter wille van de uniforme beeldkwaliteit de beukenhaag in het voor- najaar te snoeien naar een hoogte van 1,40 meter voor de haag die de groenzone aan de westelijke zijde begrenst, een hoogte van 1,50 meter voor de haag die de groenzone aan de oostelijke zijde begrenst, en een breedte van 0,65 meter meter ter weerszijden van het hart van de beukenhaag voor de haag die de groenzone aan de westelijke zijde begrenst en een breedte van 0,70 meter ter weerszijden van het hart van de beukenhaag voor de haag die de groenzone aan de oostelijke zijde begrenst;
- c. de verplichting van de koper/eigenaar of huurder de berken in de beukenhaag op een dusdanige wijze te onderhouden dat de levensvatbaarheid van de berken en het uniforme verschijningsbeeld van de bomenrij waarvan de berken deel uitmaken, niet worden aangetast ;
- d. de verplichting van de koper/eigenaar of huurder tot herplanting van de beukenhaag en berken mochten de beukenhaag en berken geheel of gedeeltelijk afsterven, op een dusdanige wijze dat het uniforme verschijningsbeeld van de beukenhaag met berken op een redelijke termijn wordt hersteld.
- e. Aan het bepaalde in het vorige lid wordt voldaan, wanneer de stam van een afgestorven berk tot op de in lid b omschreven hoogte van de haag wordt afgezaagd en in het hart van de haag, net buiten het wortelpakket van de afgestorven berk, een nieuwe berk wordt geplant met de voor pootgoed gebruikelijke stammaat van 18 á 20 cm doorsnede.
- f. koper/eigenaar of huurder verbeurt een boete van € 25.000,00 ten behoeve van de gemeente op de niet-nakoming van de sub a tot en met sub e omschreven bedingen.

Artikel 3: Gedoogplicht kabels en leidingen

- a. De verkoopvoorwaarden casu quo de voorwaarden voor verhuur van Acantus met betrekking tot bouwterrein en koopwoningen dienen te voorzien in een gedoogplicht ten aanzien van kabels en leidingen
- b. **gedoogplicht kabels en leidingen**
 - I. Koper moet het leggen, hebben, onderhouden en zo nodig vernieuwen of verwijderen van kabels, leidingen en riolering en daarbij behorende onderdelen, zoals afsluiters, brandkranen, palen leidingen, draden, isolatoren, meter- en verdeelkasten, aanduidingbordjes, inbegrepen, en het plaatsen van een lichtmast, voor openbare doeleinden, alsmede reparaties, onderhoud en het vernieuwen daarvan in het gekochte perceel gedogen.
 - II. De koper dient zich te onthouden van het aanbrengen van opstallen en gesloten verhardingen, van het wijzigen van het bodemniveau, van het inrichten van opslagplaatsen, van het planten van diep wortelende bomen en beplantingen, van het plegen van ontgravingen en van het in de grond drijven van voorwerpen binnen een afstand van één meter ter weerszijden van het beloop van bovengenoemde kabels en leidingen. Gemakkelijk verwijderbare voorwerpen, zoals tegels, vormen geen bezwaar.
 - III. Met de werkzaamheden zal niet eerder worden begonnen dan na voorgaande kennisgeving aan de eigenaar c.q. de bewoner van het perceel.

- IV. De eigenaar c.q. bewoner dient dan voor het uitvoeren van werkzaamheden die personen die door de gemeente of nutsbedrijven daarvoor zijn aangewezen de toegang tot het perceel direct te gedogen.

Artikel 4: Bouwplicht en verplichting tot zelfbewoning (geldt uitsluitend voor bouwkavels/eigen woningen)

- a. De verkoopvoorwaarden van Acantus met betrekking tot bouwterrein (vrije kavels plangebied Vijverlaan e.o.) dienen te voorzien in een bouwplicht met bijbehorende termijnstelling van twee jaren. Nakoming van deze verkoopvoorwaarde is mede een publiek belang. Acantus aanvaardt dat de gemeente Acantus kan aanspreken op de nakoming van deze bouwplicht.
- b. **Bouwplicht**
- I. De koper/eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat de op het gekochte te stichten bebouwing binnen twee jaar na de dagtekening van de akte van levering, behoudens verlenging van deze termijn door Acantus is voltooid.
- II. De koper/eigenaar verbeurt een boete van 25% van de koopsom per ingegaan tijdvak van drie maanden, indien de koper in gebreke blijft binnen de onder sub. a. bedoelde of eventueel door Acantus verlengde termijn aan zijn verplichting tot voltooiing van de bouw te voldoen.
- III. Na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, zal deze boete ten behoeve van Acantus dadelijk opeisbaar zijn, onverminderd de verplichting van de koper tot behoorlijke nakoming van zijn op zich genomen verbintenis.

Artikel 5: Verplichting zelfbewoning/verbod vervreemding

- a. Koper/eigenaar verplicht zich de op het gekochte te stichten woning zelf te gaan wonen.
- b. Zolang de te stichten woning niet geheel is voltooid alsmede gedurende het eerste jaar van bewoning is het de koper niet toegestaan de woning te vervreemden of te verhuren.
- c. In bijzondere omstandigheden kan Acantus ontheffing verlenen van het onder sub I. en sub II. bepaalde.
- d. Bij niet-nakoming of overtreding van de bepalingen sub a. en b. verbeurt de koper/eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van Acantus een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00, onverminderd het recht van Acantus om daarnaast nakoming van deze verplichting te vorderen.
- e. Als de gestelde of eventueel verlengde termijn is verstreken en aan de voorwaarden is voldaan, vervallen de hiervoor sub b genoemde bedingen
- f. Gemeente en Acantus komen overeen dat ingeval van een door de gemeente geconstateerde niet-nakoming van deze bouwplicht binnen de daarvoor gestelde termijn, dan wel dreigende ernstige termijnoverschrijding, Acantus op verzoek van de gemeente:
- de nakoming van de desbetreffende verplichting door de betrokken koper/eigenaar of diens rechtsopvolgers zal vorderen en
 - ingeval van ernstig tekortschieten in de nakoming van de desbetreffende verplichtingen van de haar ten dienste staande contractuele en rechtsmiddelen gebruik zal maken.

Artikel 6: Uitwegen vanaf particulier terrein (geldt voor eigenaren en feitelijke gebruikers)

- a. Acantus bedingt in de verkoopvoorwaarden ten behoeve van de gemeente dat per bouw-kavel in principe slechts één oprit (uitweg) is toegestaan.
- b. Acantus verklaart bekend te zijn met het feit dat het uitwegen van een bouw-kavel naar de openbare weg vergunningplichtig is en zal huurders van nieuw te bouwen woningen en kopers van een bouw-kavel of een nieuw te bouwen woning hierover afdoende informeren.
- c. Acantus opteert bij bouwprojecten die in regie van Acantus seriematig worden uitgevoerd per afzonderlijk bouwproject voor uitwegvergunningverlening op projectbasis.

Artikel 7: Duurzaam waterbeheer: wijze van afvoer van hemelwater vanaf particulier terrein

In de te vernieuwen delen van de plangebieden Nolensstraat e.o en Vijverlaan e.o. voorziet het watersysteem in ondergrondse afvoer van hemelwater vanaf particulier terrein naar het gemeentelijk hwa-riool. Dit hwa-riool loost op het naburige oppervlaktewater.

Artikel 8: Duurzaam waterbeheer: afkoppeling van particuliere drainage van het hemelwaterafvoer(hwa)-riool

- a. Ingeval van ondergrondse afvoer van hemelwater vanaf particulier terrein naar het hwa-riool dat onderdeel is van het aan te leggen gescheiden stelsel in openbaar gebied, verbindt Acantus zich als verhuurder van nieuw te bouwen woningen in het plangebied tot blijvende afkoppeling van het gemeentelijke hemelwaterriool van leidingen bestemd voor drainage van de particuliere tuinen en erven.
- b. Ingeval van ondergrondse afvoer van hemelwater vanaf particulier terrein naar het hwa-riool dat onderdeel is van het aan te leggen gescheiden stelsel in openbaar gebied verbindt Acantus zich als projectontwikkelaar in de verkoopvoorwaarden jegens de gemeente de blijvende afkoppeling van het gemeentelijke hemelwaterriool te bedingen van leidingen bestemd voor drainage van de particuliere tuinen en erven.

Artikel 9: Duurzaam waterbeheer: gedragsregels

- a. Het is koper/eigenaar of huurder en hun rechtsopvolgers verboden in het plangebied bij de te bouwen opstallen koperen of zinken goten, hemelwaterafvoeren of dakbedekking toe te passen
- b. Het is koper/eigenaar of huurder en hun rechtsopvolgers verboden in het plangebied bij de aanleg en het onderhoud van particuliere erven chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen.
- c. Het is koper/eigenaar of huurder hun rechtsopvolgers verboden in het plangebied handelingen te verrichten die van nadelige invloed zijn op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

Artikel 10: Duurzaam waterbeheer: ondertekening van verklaring

Acantus verlangt van kopers/eigenaars of huurders in het plan Nolensstraat e.o. en het plangebied Vijverlaan e.o. bij het afsluiten van koop-, koop-aannemings- of huurovereenkomsten de ondertekening van een verklaring waarin zij aangeven kennis te hebben genomen van de in het plangebied Nolensstraat e.o. en het plangebied Vijverlaan e.o. toegepaste principes van duurzaam waterbeheer, deze principes en ambities te onderschrijven en de daarmee verbandhoudende gedragsregels te zullen naleven.

Artikel 11: Duurzaam waterbeheer: boetebeding

Acantus bedingt ten behoeve van de gemeente en ten genoegen van burgemeester en wethouders de verbeurte van een boete van € 50.000,00 op de niet-naleving van deze - en

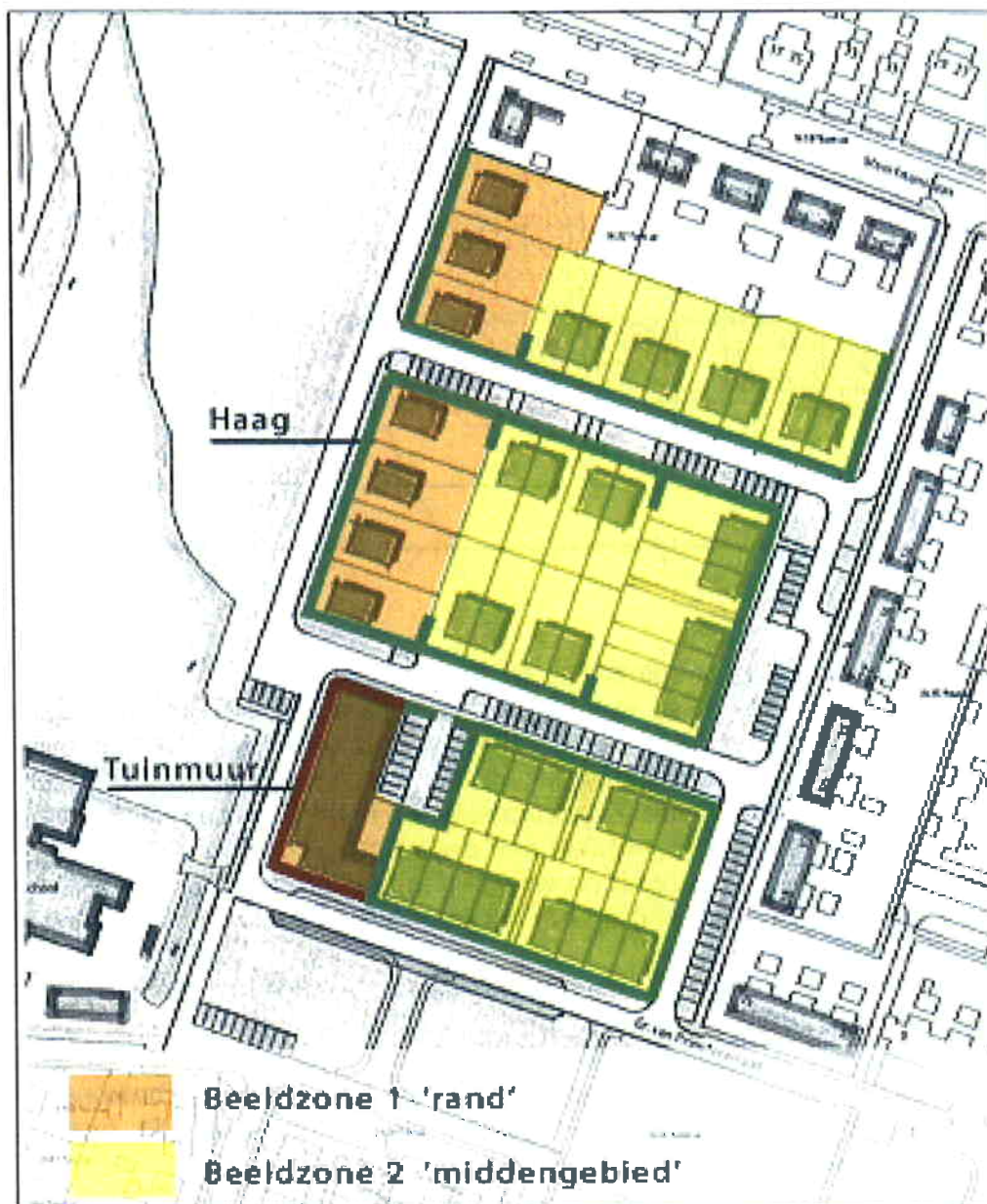
wederom aan kopers/huurders op te leggen - voorwaarden met betrekking tot duurzaam waterbeheer.

Artikel 12: Kwalitatieve verplichting / Kettingbeding (geldt voor kopers van bouwterrein / eigen woningen)

- a. Acantus zal voor zover van toepassing, de verplichtingen met betrekking tot het in stand houden van de beukenhaag, de beukenhaag met berken, de gedoogplicht kabels en leidingen, uitwegen vanaf particulier terrein en de verplichtingen in het kader van het duurzaam waterbeheer, in de vorm van een kwalitatieve verplichting, welke notarieel wordt vastgelegd en wordt ingeschreven in de openbare registers, opleggen aan koper(s)/rechtsopvolger(s).
- b. Acantus zal voor zover van toepassing, de onder sub a. genoemde verplichtingen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde opleggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de gemeente Veendam, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel geleden schade te vorderen.
- c. Op gelijke wijze als onder sub b. bepaald, is de rechtsopvolger verplicht zich jegens diens rechtsopvolger te verbinden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in sub a. en b. opgenomen verplichtingen op zal leggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Veendam het beding aan te nemen.

Beukenhagen

Op de lokatie worden door Acantus / Gemeente beukenhagen gepland.
Onderstaande tekening is hierin bepalend.



Bouwvergunning aanvragen

Voor informatie over het indienen van een bouwaanvraag en het verkrijgen van een bouwvergunning, kunt terecht bij het team Vergunningen & handhaving van de gemeente Veendam, via het algemene telefoonnummer van de gemeente Veendam: 0598 - 65 2222.

Bij de gemeente Veendam kunt u uw aanvraag om bouwvergunning zowel digitaal via de gemeentesite indienen als schriftelijk met behulp van het formulier 'een bouwvergunning aanvragen'.

Via de volgende link kunt u zich op de gemeentesite oriënteren.

https://gemeentewinkel.veendam.nl/productencatalogus/producten/bouwvergunning_online_aanvragen

Een aanvraag om bouwvergunning zal onder andere getoetst worden aan:

- Redelijke eisen van welstand
- Het bestemmingsplan
- Het bouwbesluit
- De bouwverordening
- De Monumentenwet

De aanvraag om bouwvergunning moet vergezeld gaan van voldoende gegevens. Welke gegevens en tekeningen u moet overleggen, staat in het "besluit indieningsvereisten". Het team Vergunningen & handhaving van de gemeente Veendam kan u hierover informeren.

De wettelijke termijn voor de aanvraag van een reguliere- bouwvergunning is de wettelijke termijn 12 weken. Indien een vrijstelling op grond van het bestemmingsplan nodig is, zijn deze termijnen niet van toepassing.

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om bouwvergunning bent u leges verschuldigd. De leges zijn vastgesteld in de gemeentelijke legesverordening. Meer informatie hierover vindt u op de gemeentesite, via de volgende link:

https://gemeentewinkel.veendam.nl/productencatalogus/producten/bouwvergunning_kosten

De leges worden vaak per 1 januari van het nieuwe jaar aangepast.

Houdt u er ook rekening mee dat u geen koperen of zinken goten, hemelwaterafvoeren en dakbedekking mag toepassen (zie uitgiftevoorwaarden).

Schetsplan (ideeënschets).

Kopers hebben de mogelijkheid, voordat de officiële aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend, eerst een schetsplan in te dienen.

Aan het tekenwerk van een schetsplan worden minder hoge eisen gesteld dan aan de bouwtekeningen die u bij een officiële aanvraag om bouwvergunning moet indienen.

Op basis van dit schetsplan zal de gemeente beoordelen of het voorlopige bouwplan past in het bestemmingsplan en of het voorlopige bouwplan op het eerste gezicht voldoet aan redelijke eisen van welstand. De gemeente streeft ernaar een schetsplan binnen 6 weken te beoordelen.

U weet dan op een aantal belangrijke onderdelen weet waar u aan toe bent. De schetsplanbeoordeling kan u helpen bij de uitwerking van de officiële aanvraag om bouwvergunning. Bij een positieve beoordeling van het schetsplan kan tijdswinst worden geboekt in de officiële vergunningprocedure. Uiteraard moet uw officiële aanvraag om bouwvergunning dan wel aan alle vereisten voldoen.

Wilt u uw **schetsplan** laten beoordelen dan moet u gebruik maken van het schetsplanformulier. Het schetsplanformulier (voor- en achterkant) kunt op de gemeentesite downloaden:

http://gemeente.veendam.nl/zoeken/schetsplan/alle_woorden.

Samen met het ingevulde schetsplanformulier moet u de volgende bescheiden / tekeningen in **drie-voud** indienen:

1. een situatietekening waaruit blijkt hoe de door u te bouwen woning op uw eigen bouwkvavel en ten opzichte van de omringende bouwkvavels wordt geplaatst;

2. een plattegrondtekening van uw woning
3. aanzichten, geveltekeningen van alle gevels van de door u te bouwen woning (van belang voor de welstandsbeoordeling).

Let u bij de uitwerking van het schetsplan goed op de beeldkwaliteitsvoorschriften uit het bestemmingsplan, de bouwregels uit het bestemmingsplan.

Houd u er ook rekening mee dat u geen koperen of zinken goten, hemelwaterafvoeren en dakbedekking mag toepassen (zie uitgiftevoorwaarden).

De schetsplanprocedure kost met ingang van 2010 vermoedelijk € 100,- aan leges. In december 2009 stelt de gemeenteraad de legesverordening voor 2010 vast.