

1.

WERKWIJZE BOUWPLANBEGELEIDINGSKOMMISSIE

PARTICULIERE KAVELS

PROJECT NAGTEGAEL TE BEILEN

Inleiding

Onderstaand vindt u een toelichting op de procedure die van start gaat nadat u bij de loting een kavel is toegewezen.

De bouwplanontwikkeling van de particuliere kavels wordt begeleid door de Bouwplan begeleidingscommissie (BBC). In deze BBC hebben zitting een afvaardiging van de afdeling Bouw- en milieuzaken van de Gemeente Midden-Drenthe, Het Drentse Welstandstoezicht, de coördinerend architect van het plan Nagtegael en Credo Integrale Planontwikkeling.

De procedure van de bouwplanontwikkeling particuliere kavels bestaat uit een aantal stappen.

STAP 1

Het voorlopig ontwerp wordt ter visie aan de BBC voorgelegd. De coördinerend architect verzorgt de communicatie.

De werkwijze is als volgt:

- Uw architect stelt een schetsontwerp op;
- Het schetsontwerp wordt besproken in de BBC;
- De volgende stukken worden besproken in de BBC:
 1. Een situatietekening, schaal 1:200;
 2. Een doorsnede over zowel de lengte als de breedte van de gehele kavel met woning, waarin hoogtematen zijn aangegeven;
 3. De plattegronden en gevels van de woning.
- Stukken in viervoud aanleveren bij de gemeente Midden Drenthe¹ en uiterlijk één week voor de vergadering van de BBC.
- Het advies en eventuele opmerkingen van de BBC worden door de coördinerend architect met uw architect besproken.

STAP 2

De afgevaardigde van de welstandscommissie in de BBC en de coördinerend architect voeren regelmatig overleg met de welstandscommissie. De welstandscommissie wordt op de hoogte gehouden van de planontwikkeling.

STAP 3

Op voorstel van de coördinerend architect wordt het definitief ontwerp ter toetsing voorgelegd aan de BBC. De toetsing van het ontwerp wordt als volgt voorbereid:

- Toetsing architectonische en bouwkundige aspecten (inclusief details) door de coördinerend architect;
- Toetsing bestemmingsplan, drainageplan en dubo-aspecten (waaronder EPN) door afdeling bouw- en woningtoezicht van de Gemeente Midden-Drenthe.

De goedkeuring van de BBC wordt door de coördinerend architect medegedeeld. Na deze goedkeuring kan de bouwvergunning worden aangevraagd.

De werkwijze is als volgt:

- Uw architect stelt het definitieve ontwerp op, in overleg met de coördinerend architect;

¹ Afdeling Bouw- en Woningtoezicht, Postbus 24, 9410 AA Beilen.

- Op voorstel van de coördinerend architect wordt het definitieve ontwerp beoordeeld in BBC;
- De te beoordelen stukken zijn als volgt:
 1. Een situatietekening, schaal 1:200, bij voorkeur ingetekend in de aangeleverde (digitale) kaart;
 2. Een doorsnedetekening over zowel de lengte als de breedte van de gehele kavel met woning, waarin hoogtematen zijn aangegeven (schaal 1:200);
 3. De tekening met plattegronden en gevels van de woning (schaal 1:100);
 4. Een tekening met de hoofdconstructiedetails, gootdetails, raamdetaiils, dakranddetails en overige details die bepalend zijn voor het uiterlijk van de woning (schaal 1:10);
 5. De toe te passen materialen en kleuren bij voorkeur met bemonstering;
 6. De toe te passen drainagevoorzieningen;
 7. De toe te passen dubo-voorzieningen aan de hand van de "Maatlat gemeente Midden-Drenthe".
- De stukken dienen in viervoud te worden aangeleverd en uiterlijk één week voor de vergadering van de BBC.
- De resultaten van de beoordeling door de BBC worden door de coördinerend architect medegedeeld.

STAP 4

Aanvraag en toetsing van de bouwvergunning en eventuele overige vergunningen.

De werkwijze is als volgt:

- Uw architect stelt stukken op voor de aanvraag van een bouwvergunning, conform het door de BBC goedgekeurde ontwerp;
- De complete bouwaanvraag dient in vijfvoud bij de gemeente te worden ingediend;
- Voor de procedure en de aard van de aan te leveren stukken geldt voorts de plaatselijk geldende bouwverordening.

Aangezien er vooroverleg heeft plaatsgevonden in het kader van de bouwplanbegeleidingscommissie mag verwacht worden dat de behandeling bij welstand en bouw- en woningtoezicht vlot kan verlopen.

BIJLAGE

formulier toetsing

(bijlage: behorende bij 1. Werkwijze bouwplanbegeleidingscommissie particuliere kavels fase 1A project Nagtegael te Beilen)

Aspecten Bouwplantoetsing

Gegevens

Adres- en naamgegevens

De adres- en naamgegevens van zowel de koper als de architect dienen vermeld te zijn bij het bouwplan.

Adres bouw perceel

Het adres van het betreffende bouwperceel dient vermeld te zijn bij het bouwplan.

Tekeningen

Voor de toetsing van het bouwplan door de bouwplanbegeleidingscommissie dienen de volgende stukken ingezonden te worden:

- Situatietekening van de woning op het bouwperceel, schaal 1:200;
- Tekening met de gevelaanzichten van de woning, schaal 1:100;
- Tekening met de plattegronden van de woning, schaal 1:100;
- Tekening met alle beeldbepalende details van de woning, zoals gootdetails, dakranddetails en raamdetai ls, schaal 1:20;
- Een kleurenschema van alle beeldbepalende materialen;
- Een materiaallijst, waarop de materialen en bijbehorende type aanduiding staan aangegeven.

Toelichting.

Tevens dient er een toelichting worden gegeven op bovengenoemde gegevens.

Toetsingsaspecten

Bebouwingsvlak

De woning dient binnen de kaders van het bebouwingsoppervlak gesitueerd te worden (zie bestemmingsplan).

Oriëntatie voorgevel

De voorgevel van de woning dient georiënteerd te worden op de rooilijn. Kavels waarbij twee rooilijnen zijn aangegeven, zoals hoekwoningen, moet de voorgevel op beide rooilijnen georiënteerd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van raampartijen in beide gevels.

Verkavelingaspecten

De verkavelingaspecten geven aan hoe de lengte, breedte en hoogte verhoudingen van de woning moeten zijn. Aan de lanen dienen bijvoorbeeld brede en ondiepe woningen te worden georiënteerd. Deze verkavelingaspecten zijn opgenomen in bijlage 6. bebouwingsrichtlijnen.

Goothoogte, hoogte woning, dakhelling en dakoverstek

De goothoogte, de hoogte van de woning, de dakhelling en het dakoverstek zijn tevens opgenomen in bijlage 6. bebouwingsrichtlijnen.

Andere bouwwerken

Dit zijn bouwwerken ten dienste van de bestemmingen zoals kunst, lichtmasten, muren en ander straatmeubilair, alsmede kleine gebouwtjes zoals telefooncellen en trafohuisjes.

Tuinmuur/groene haag

Voor de particuliere kavels zijn richtlijnen opgenomen voor de erfafscheidingen. Om de kwaliteit van de woonwijk te waarborgen zijn in bijlage 2. richtlijnen erfafscheidingen... voorschriften opgenomen waaraan de erfafscheidingen aan moeten voldoen.

In- en uitrit

De in- en uitritten van de particuliere kavels worden getoetst aan de voorschriften opgenomen in bijlage 2. richtlijnen erfafscheidingen. Zo wordt gelet op het aantal inritten, de breedte van de inritten en de materialisering.

Materialisering en kleurgebruik

In bijlage 6. bebouwingsrichtlijnen zijn de materialen en kleuren opgenomen. Om te grote kleurverschillen in de wijk te vermijden, zijn een aantal kleuren voorgeschreven. De keuze beperkt zich tot een aantal kleuren die nauwlettend zijn geselecteerd door de coördinerend architect.

Advies

Het advies is om de toetsingscriteria al vroegtijdig in het ontwerpstadium mee te nemen, om zo een voorspoedige afwikkeling te bevorderen.