

# De uitwerking van een Bouwplan: (Collectief)particulier Opdrachtgeverschap



**Onderdeel:** (Collectief)particulier opdrachtgeverschap  
**Locatie:** Deelgebied 1A-Zeeheldenwijk (hierna eveneens “DG1A-ZHW”)

## **(Collectief)particulier opdrachtgeverschap**

In DG1A-ZHW zijn een aantal bouw kavels beschikbaar ten behoeve van het (collectief)particulier opdrachtgeverschap. Voor deze kavels dient in fasen een bouwplan uitgewerkt te worden, zodat uiteindelijk snel en soepel een noodzakelijke Omgevingsvergunning aangevraagd kan worden en overgegaan kan worden tot de realisatie van de woning(en).

## **Uitwerking van het bouwplan in fasen**

De gemeente wenst (na in loting) in het kader van het vooroverleg in eerste instantie een ‘Toetsbaar Bouwplan’ (hierna eveneens: “TB”) te ontvangen en ten behoeve van de aanvraag van een noodzakelijke Omgevingsvergunning opvolgend een ‘Definitief Ontwerp’ (hierna eveneens: “DO”).

## **Wat is een ‘Toetsbaar Bouwplan’**

Een TB zit qua uitwerking in tussen een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Er is geen noodzaak om in deze fase bijvoorbeeld al een toets aan de technische bouwvoorschriften van het Bouwbesluit aan te leveren of een Woonkeurcertificaat aan te vragen (het Woonkeurcertificaat is van toepassing als de woning aangeduid is als ‘Levensloopbestendig’). Het TB moet aan een aantal technische eisen voorwaarden voldoen, zodat deze goed beoordeeld kan worden.

# **Technische vereisten van een ‘Toetsbaar Bouwplan’**

## **A. De uitwerking van de situatie**

De gemeente Urk stelt een digitale onderlegger beschikbaar van het totale deelgebied ‘1A-Zeeheldenwijk’. In de digitale onderleggrond van de gemeente is een ‘principe’ verkaveling opgenomen. Op deze principe verkaveling is onder andere de inrichting van het openbare gebied gebaseerd. De basisprincipes van deze proefverkaveling zijn leidend. Echter, de exacte omvang van de woningen zijn indicatief. De situatie dient uitgewerkt te worden gebruikmakend van:

- 1) De digitale ondergrond van deelgebied 1A-Zeeheldenwijk, zoals deze beschikbaar wordt gesteld door de gemeente

Uitgewerkt in:

### **1) Situatietekening**

- a. Te hanteren schaal 1:250 in PDF formaat. (Er dient rekening te worden gehouden dat het papierformaat aangepast wordt aan de omvang van het bouwplan, zodat alle benodigde informatie goed zichtbaar is op het moment dat stukken worden afgedrukt. De zichtbaarheid van de benodigde informatie is een verantwoordelijkheid van uzelf)

- b. Contouren van het hoofdgebouw van de woning(en), contouren van de bijbehorende bouwwerken en (indien van toepassing) contouren van hoogwaardige erfafscheidingen.
- c. Voorzien van maatvoering. Onder maatvoering wordt verstaan: afstand bebouwing tot voor perceelsgrens, zijdelingse perceelgrenzen- en achter perceelgrens).
- d. Impact op de achter- en zijpaden: Indien de tussengrenzen wijzigen ten behoeve van het collectiefparticulier opdrachtgeverschap, dient in de situatie tekening aangegeven te worden of er gevolgen zijn voor achter- en zijpaden op eigen erf.
- e. Positionering en maatvoering van het noodzakelijk parkeren eigen erf

## B. De uitwerking van het ontwerp

Het ontwerp van het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken, eventuele hoogwaardige erfafscheidingen en eventuele uitbreidingsopties, dient uitgewerkt te worden in:

### 1) Plattegronden

- a. Te hanteren schaal 1:100 in PDF formaat. (Er dient rekening te worden gehouden dat het papierformaat aangepast wordt aan de omvang van het bouwplan, zodat alle benodigde informatie goed zichtbaar is op het moment dat stukken worden afgedrukt. De zichtbaarheid van de benodigde informatie is een verantwoordelijkheid van uzelf)
- b. Voorzien van alle voor de beoordeling noodzakelijke maatvoeringen (oppervlakten per gebruiksfunctie, breedte, diepte)

### 2) Gevelaanzichten

- a. Te hanteren schaal 1:100 in PDF formaat (Er dient rekening te worden gehouden dat het papierformaat aangepast wordt aan de omvang van het bouwplan, zodat alle benodigde informatie goed zichtbaar is op het moment dat stukken worden afgedrukt. De zichtbaarheid van de benodigde informatie is een verantwoordelijkheid van uzelf)
- b. Situering toepassing van eventuele PV-panelen en buitenunits
- c. Bijzondere geveldetailleringen (zoals: rollagen, sluitstenen en plinten)

### 3) Doorsneden

- a. Te hanteren schaal 1:100 in PDF formaat. (Er dient rekening te worden gehouden dat het papierformaat aangepast wordt aan de omvang van het bouwplan, zodat alle benodigde informatie goed zichtbaar is op het moment dat stukken worden afgedrukt. Deze verantwoordelijkheid ligt bij uzelf)
- b. Peil (bovenkant afgewerkte begane grondvloer)
- c. Voorzien van hoogte maatvoering ten opzichte van het peil

- d. Voorzien van weergave RC-waarde uitwendige scheidingsconstructie (dak, gevels, begane grondvloer, dakkapel e.d.),
- e. Voorzien van tekstuele benaming type vloeren

#### **4) Principe details**

- a. Te hanteren schaal 1:5 in PDF formaat. (Er dient rekening te worden gehouden dat het papierformaat aangepast wordt aan de omvang van het bouwplan, zodat alle benodigde informatie goed zichtbaar is op het moment dat stukken worden afgedrukt. Deze verantwoordelijkheid ligt bij uzelf)
- b. Bijzondere detaillering (aansluitingen gevel-vloer-openingen-dak)
- c. Voorzien van benamingen en maatvoering

### **C. Inpassing van het ontwerp in de omgeving en beeldkwaliteit**

#### **1) Inpasbaarheid ontwerp in de omgeving**

- a. Tekstuele onderbouwing. Max. 1x A4 (PDF formaat, letter type Arial, letter type grootte 11)
- b. Onderbouwing hoe het beoogde bouwplan past binnen het straatbeeld. Het gaat hierbij om massa, uitstraling en identiteit.

#### **2) Beeldkwaliteit van het gebouw**

- a. Tekstuele onderbouwing. Max. 1x A4 (PDF formaat, letter type Arial, letter type grootte 11)
- b. Beschrijving van de beeldkwaliteit
- c. Kleurstelling en materialisatie van de uitwendige scheidingsconstructies, zoals gevelbekleding, dak bekleding e.d.
- d. Ondersteunende 3D impressies (let op: geen verplichting). Max. 2x A3 (PDF formaat)

### **Wat is een 'Definitief Ontwerp'**

Een DO voldoet aan de vereisten in het kader van de aanvraag voor een noodzakelijke omgevingsvergunning. Daarbij wordt het DO voor een laatste keer getoetst aan de hand van de geldende wet- en regelgeving, zoals het geldende bestemmingsplan, beeldkwaliteit plan en eventuele specifieke uitgangspunten die in het kader van de biedprocedure gehanteerd zijn. Als er een goed vooroverleg heeft plaatsgevonden met betrekking tot een TB, zal de procedure rondom de omgevingsvergunning snel en soepel doorlopen kunnen worden.

Op basis van het DO dienen onder andere bouwbesluitberekeningen (bijvoorbeeld ten aanzien van de energieprestatie, milieuprestatie en constructie uitgewerkt te worden. Voor meer informatie rondom de technische vereisten verwijzen wij u naar

<https://www.bouwbesluitonline.nl/docs/wet/bb2012>. Wij adviseren u daarbij om eventueel een architect en/of aannemer in te schakelen, die u kan u helpen bij de uitwerking van het TB, DO en de uiteindelijke indiening van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning via [Omgevingsloket Online \(olo.nl\)](https://omgevingsloket.nl).

## Begeleiding en beoordeling

De 'Bouwplantoetsingscommissie-Zeeheldenwijk' (hierna eveneens: BT-ZHW) is vanuit de gemeente Urk het aanspreekpunt voor u als particulier of voor het collectief van particulieren gedurende de uitwerking van het bouwplan tot en met de oplevering van de woningen.

De BT-ZHW vergadert 2 wekelijks op de oneven weken. Indien u in de even weken stukken aanlevert, worden deze de week erop besproken. U wordt van de uitkomst schriftelijk op de hoogte gebracht door middel van een antwoord op uw mail. U kunt de BT-ZHW bereiken door middel van het volgende e-mailadres: [zeeheldenwijk@urk.nl](mailto:zeeheldenwijk@urk.nl).