



Van voorlopig naar definitief ontwerp

Nu het einde van de voorlopig ontwerpfase voor een groot deel van de optanten in zicht is, is het tijd voor de vervolgstap naar de definitief ontwerpfase.

Hoe ga je te werk?

Werk je voorlopig ontwerp (VO) – eventueel met inachtneming van de in het verslag gemaakte opmerkingen - verder uit naar een definitief ontwerp (DO). Bij het indienen van je DO lever je het volgende aan via info@opjeste.nl:

- Gevelbeelden voorzien van maatvoering (schaal minimaal 1:50)
- Plattegronden voorzien van maatvoering (schaal minimaal 1:50)
- Positionering woning op kavel voorzien van maatvoering en het bouwvlak ofwel de bebouwingszone uit het kavelpaspoort (schaal 1:100)
- Materialisering exterieur
- Detailleringen (schaal minimaal 1:5)
- Doorsneden (schaal minimaal 1:5)
- Maatregelen Natuurinclusief bouwen (NIB) volgens bijgaande lijst
- 3D-model (of indien niet mogelijk 2D) conform eerder opgegeven specificaties
- Naar eigen inzicht kan ook een ontwerp van de tuin worden meegeleverd

Op bijgaande checklist die je ook met de onderdelen meestuurt, dienen alle onderdelen afgevinkt te zijn. Slechts dan is er sprake van een compleet ingediend DO.

Uiterlijk 14 dagen na ontvangst van je DO, ontvang je van ons een reactie.

Wat mag je van het begeleidingsteam verwachten?

Het begeleidingsteam beoordeelt je DO op de criteria:

- a. Bouwregels (Bestemmingsplan en kavelpaspoort)
- b. Welstand: kernwaarden
- c. Natuurinclusiviteit

Ad a: Net als in de VO-fase zijn deze regels onverkort van toepassing. Het helpt als wordt vermeld welke omvang de footprint van de woning heeft. In de plattegrond van de begane grond kan de ligging in de bebouwingszone worden aangegeven, bijvoorbeeld in een dunne stippellijn. Ook is het belangrijk aan te geven welke onderdelen als vergunningvrij te realiseren bouwwerk wordt gezien.

Ad b: het begeleidingsteam spreekt aan de hand van het 3D model en enkele afzonderlijke plannen de VO-resultaten door met de planadviesraad (Welstand). Aandachtspunten komen dan gelijk aan de orde. Dat voorkomt dat de begeleiding in DO-fase afwijkt van het uiteindelijk formeel advies door de planadviesraad. De aandacht richt zich op verwerking van opmerkingen in de VO-fase, kleur- en materiaaltoepassingen en bouwkundige detaillering. Verzoek is om kleuren en materialen goed te documenteren, middels kleurcodering (bij voorkeur RAL) en foto's en referentiebeelden. Het is mogelijk dat monsters opgevraagd worden indien er onvoldoende duidelijkheid is over het materiaal.

Ad c: Geef in een apart bestand aan welke natuurinclusieve maatregelen je toepast in je ontwerp/bouwplan. Het begeleidingsteam beoordeelt de natuurinclusieve maatregelen samen met de stadsecoloog op kavelniveau, maar houdt hierbij ook het geheel op buurtniveau in de gaten. Eventueel ontvang je feedback. De plantoetser toetst de natuurinclusieve maatregelen tijdens de vergunningaanvraag.



Heb ik nog een afspraak?

Het niveau van de ontwerpen in de VO-fase is over het algemeen goed. We gaan ervan uit dat de beoordeling van de DO's voor een groot deel teruggekoppeld kan worden via een beoordelingsverslag. Het begeleidingsteam bekijkt voor de overige plannen of een live vervolgesprek of een Teamsoverleg nodig is. Je krijgt daarvan bericht en kunt dan een afspraak maken. Er is al een aantal data gereserveerd in mei en juni voor deze afspraken.

Na eventuele aanpassing ontvang je op je DO formeel positief advies en kun je je omgevingsvergunningaanvraag indienen.

3D-model

We willen het totaalmodel in de DO-fase blijven ontwikkelen en verspreiden dat als er voldoende aanvullende ontwerpen in 3D zijn aangeleverd. Wil je niet dat je ontwerp in 3D verspreid wordt, geeft het dan even aan.