

SUPERVISIE WOONGEBIED LAND VAN MATENA

10 oktober 2018 (gewijzigd mei 2019)

Doel supervisie

Het ontwerp van uw woning moet voldoen aan de eisen die zijn vastgelegd in het kavelpaspoort. De gemeente Papendrecht heeft een supervisieteam ('kwaliteitsteam') ingesteld dat op twee momenten uw ontwerp beoordeelt. De eerste beoordeling betreft het voorontwerp (VO), de tweede beoordeling het definitief ontwerp (DO).

Het voorontwerp en het definitief ontwerp met voorstellen voor toe te passen bouwmaterialen en uitgewerkte bouwkundige details worden formeel getoetst door het kwaliteitsteam. Goedkeuring van het definitief ontwerp door het kwaliteitsteam is een voorwaarde om de koopovereenkomst voor de kavel aan te gaan en om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Een positief eindoordeel van het definitief ontwerp door het kwaliteitsteam betekent dat het ontwerp niet meer langs Welstand hoeft nadat u de aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend.

Geen vooroverleg welstand

Opmerking speciaal voor architecten en bouwbedrijven:

vooroverleg met welstand is in dit project niet aan de orde; het vooroverleg wordt vervangen door de beoordeling door het kwaliteitsteam. Alle afstemming met de gemeente over het ontwerp via: info@woneninlandvanmatena.nl.

In te dienen ontwerpgegevens

Hierna wordt toegelicht hoe het bouwplan uitgewerkt moet zijn om te kunnen worden beoordeeld door het kwaliteitsteam.

Beoordeling voorontwerp

Het voorontwerp dient in ieder geval de volgende onderdelen te omvatten:

- Situatietekening (1:500) met minimaal: positionering gebouw op locatie, oriëntatie gebouw, bouwmassa, inclusief bijgebouwen, bouwblokgrenzen, hoofd- en neventoegangen;
- Plattegronden en doorsneden (1:100) met minimaal: positionering van gebruikersfuncties in onderling verband, definitieve ruimtelijke structuur en vaste inrichtingselementen, plaats en afmetingen van bouwdelen, ruimtelijke integratie van constructies en installaties;
- Geveltekeningen (1:100) met minimaal: aanzichten met plaats en afmetingen van bouwdelen;
- Materiaalreferenties.

Beoordeling definitief ontwerp

Het definitief ontwerp dient in ieder geval de volgende onderdelen te omvatten:

- Situatietekening (1:500) met minimaal: definitieve positionering gebouw op locatie, definitieve oriëntatie gebouw, definitieve bouwmassa, inclusief bijgebouwen, bouwblokgrenzen, hoofd- en neventoegangen;
- Plattegronden en doorsneden (1:100) met minimaal: definitieve positionering van gebruikersfuncties in onderling verband, definitieve ruimtelijke structuur en vaste inrichtingselementen, plaats en afmetingen van bouwdelen, ruimtelijke integratie van constructies en installaties;
- Geveltekeningen (1:100) met minimaal: aanzichten met plaats en afmetingen van bouwdelen;
- Detail gevelbeëindiging/dakrand 1:5;

- Detailtekeningen gezichtsbepalende onderdelen. Waaronder:
 - kozijnen, schaal 1:20 al dan niet in combinatie met
 - tekening doorsnede en aanzicht entreepartij schaal 1:20;
- Kleur- en materiaalstaat gevel voorzien van beeldmateriaal en/of bemonstering.

Indienen ontwerp ter beoordeling

Het kwaliteitsteam vergadert tweewekelijks, in de even weken, op dinsdagochtend. Wanneer u het ontwerp wilt laten beoordelen dient u uiterlijk op de donderdag ervoor de ontwerpgegevens in te dienen. De stukken kunt u digitaal in pdf-formaat aanleveren via het e-mailadres: info@woneninlandvanmatena.nl. Dit geldt uiteraard niet voor materiaalmonsters die gevraagd worden voor de beoordeling van een definitief ontwerp. Die dient u af te (laten) geven bij de balie van het gemeentehuis.

Oordeel kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam doet schriftelijk verslag van zijn bevindingen. In het verslag wordt aangegeven of er opmerkingen zijn, en zo ja, op welke punten het ontwerp nog moeten worden aangepast. Het verslag van het kwaliteitsteam ontvangt u kort na de bijeenkomst van het kwaliteitsteam waarin uw ontwerp besproken is, maar uiterlijk twee weken erna.

Overleg architect-kwaliteitsteam

Mocht het kwaliteitsteam oordelen dat het ontwerp niet voldoet aan de randvoorwaarden, dan kan overleg plaatsvinden tussen architect en de leden van het kwaliteitsteam. U of uw architect kunt daartoe desgewenst zelf het initiatief nemen. Stuurt u in dat geval een e-mail naar info@woneninlandvanmatena.nl. U bent - als opdrachtgever - van harte welkom bij het overleg. Ook kan het zijn dat het kwaliteitsteam uw architect uitnodigt voor overleg. Het overleg vindt in principe plaats tijdens de bijeenkomst van het kwaliteitsteam die volgt op de bijeenkomst waarin het ontwerp is beoordeeld; twee weken later, dus.

Overleg met het kwaliteitsteam buiten aanwezigheid van de architect is niet zinvol en wordt daarom in principe afgehouden.

Aanvragen omgevingsvergunning

In de optieovereenkomst is geregeld dat u de omgevingsvergunning (bouwvergunning) aanvraagt na goedkeuring van het definitief ontwerp. De gemeente kan u er niet van weerhouden om dat eerder te doen, dus voordat het definitief ontwerp is goedgekeurd. U loopt dan een risico; de kans bestaat dat het definitief ontwerp wordt afgekeurd en daarom aangepast moet worden voordat u een koopovereenkomst voor de grond kunt aangaan. U moet in dat geval een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning doen - op basis van het aangepaste ontwerp - voordat u eigenaar kunt worden van de bouwkael.

Hetzelfde geldt in het geval dat uw aanvraag omgevingsvergunning gebaseerd is op een ontwerp dat afwijkt van het goedgekeurde definitief ontwerp. U verkrijgt wellicht een omgevingsvergunning maar de kavel wordt dan niet aan u geleverd. U heeft dan een omgevingsvergunning maar geen kavel.

Dien de aanvraag omgevingsvergunning pas in na goedkeuring van het definitief ontwerp door het kwaliteitsteam!

Wijk bij de aanvraag omgevingsvergunning niet af van het door het kwaliteitsteam goedgekeurde ontwerp!