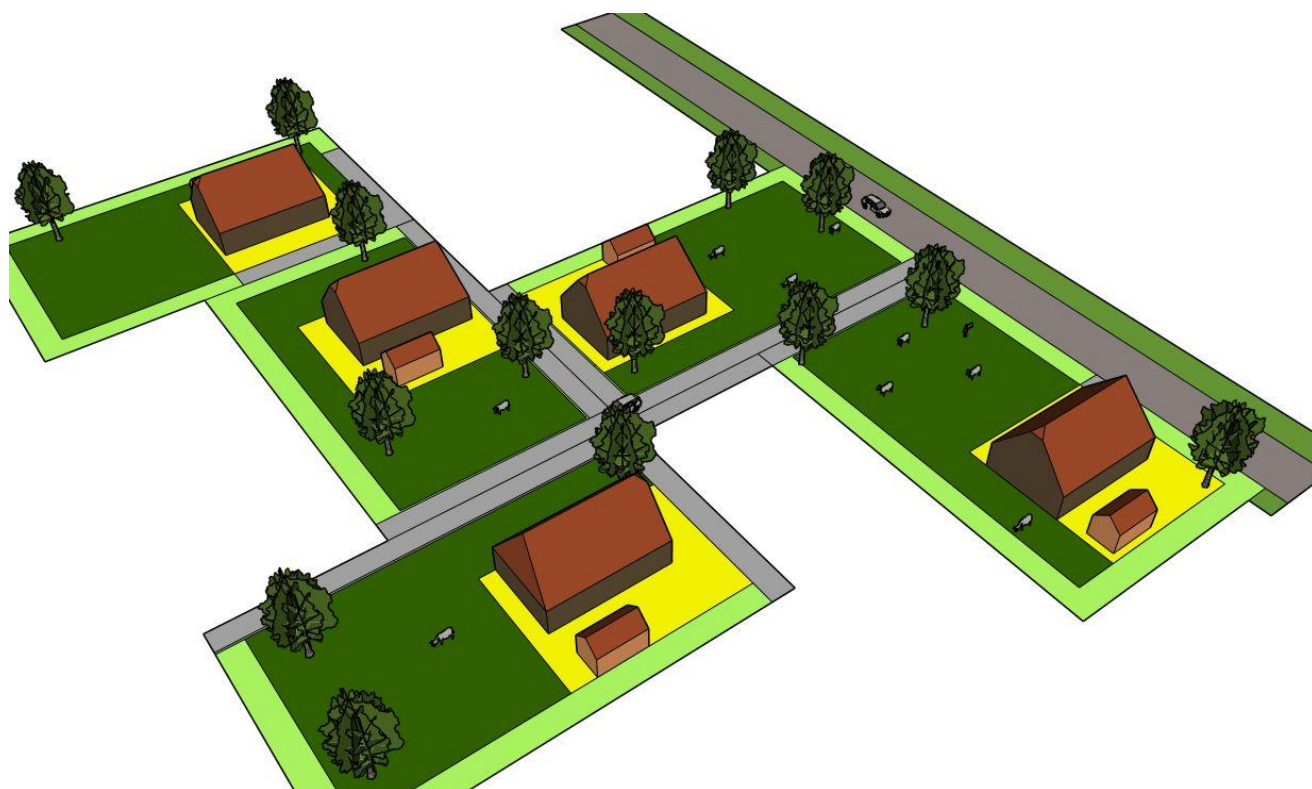




Kavelpaspoort

Beilen-Oost

*Leidraad “zelf ontwikkelen en bouwen” voor
initiatiefnemers*

H0 INHOUDSOPGAVE

H1 Inleiding

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Aanleiding
- 1.3 Gemeente als gebiedsregisseur en vraagbaak

H2 Spelregels en wettelijke procedures

- 2.1 Waarom regels?
- 2.2 Spelregels
- 2.3 Wettelijke procedures
- 2.4 Stappenplan (voor initiatiefnemers)
 - a Informatie en oriëntatie
 - b. Indienen initiatiefplan
 - c. Anterieure overeenkomst
 - d. Planologisch traject
 - e. Vergunningentraject
 - f. Realisatie

H3 Plan- en kavelopzet

- 3.1. Situering en kavelopzet
 - 3.1.1 Voorwaarden en spelregels van de kavelopzet
 - 3.1.2 Belangrijkste voorwaarde
 - 3.1.3 Aanvullende voorwaarden
- 3.2 Beeldthema's
- 3.3 Kapvormen
 - 3.3.1 Nokrichting
- 3.4 Riolering
- 3.5 Welstandsvrij bouwen
 - 3.5.1 Welstandstoets

H4 Beeldkwaliteit en kwaliteitsteam

- 4.1 Inleiding

H5 Duurzaamheid

- 5.1. Inleiding
- 5.2 Duurzaam buurtschap
 - 5.2.1 Leefstijl
- 5.3 Duurzaam bouwen

H6 Contactgegevens

- 6.1 Meer informatie

H1 Inleiding

1.1 Inleiding

Met dit document geven wij je naast achtergrondinformatie over Beilen Oost ook informatie over de actuele opzet van het plan, de toepassing van de kavels, het groen en indelingen.

Voor het woongebied 'Beilen Oost' is gekozen voor een bijzonder ontwikkelmethodiek. Niet de gemeente of projectontwikkelaar bepaalt hoe Beilen Oost er uit gaat zien, maar alle toekomstige bewoners van Beilen Oost maken in feite zelf hun leefomgeving. Het gebied krijgt organisch zijn gezicht en het proces gaat ook nog eens uit van zelfvoorzienend.

Veel moet/mag door de initiatiefnemers zelf worden bedacht, geregeld en worden aangelegd. De relatief lage grondprijs is daarop afgestemd.



Woongebied Beilen Oost

1.2 Aanleiding

De gemeente Midden Drenthe biedt graag zoveel mogelijk ruimte en vrijheid aan mensen die zelf een woning willen gaan bouwen.

In het te ontwikkelen woongebied 'Beilen-Oost' gaat de gemeente nog een stap verder. Hier wordt de inrichting van het woongebied geheel aan het eigen initiatief overgelaten. Dat betekent, dat iedere initiatiefnemer in principe elke plek kan uitkiezen en zelf kan bepalen hoe groot de kavel wordt. Ook de omvang van de bebouwing is vrij.

Hoe het woongebied uiteindelijk eruit komt te zien, wordt dus bepaald door de initiatiefnemers en niet door de gemeente. Deze doet daarmee een stap terug. Dat betekent, dat wat de gemeente normaal doet, nu door de initiatiefnemers zelf moet worden geregeld en bekostigd, zoals energie, waterzuivering en aansluiting op het wegennet. De vrijheid brengt dus niet alleen extra werk met zich mee, maar ook extra regelwerk om de juiste vergunningen te krijgen.

In dit kavelpaspoort lees je meer over de mogelijkheden die je hebt voor het realiseren van je (droom)huis. Daarnaast informeren wij je over de uitgangspunten, voorwaarden, spelregels, procedures en het stappenplan van informatie tot realisatie. In hoofdstuk 2 lees je hier meer over.

De plan- en kavelopzet van het woongebied met de daarbij behorende voorwaarden en spelregels worden toegelicht in hoofdstuk 3. De informatie over welstandsvrij bouwen is eveneens te vinden in dit hoofdstuk. In het vijfde hoofdstuk kun je inspiratie opdoen over duurzaamheid.

En tot slot in hoofdstuk 6 de contactgegevens van het aanspreekpunt van Beilen Oost.

1.3 *Gemeente als gebiedsregisseur en vraagbaak*

De gemeente treedt op als gebiedsregisseur en houdt de spelregels bij. De gebiedsregisseur is de facilitator die namens de gemeente initiatiefnemers ontvangt en voorziet van de benodigde informatie, plannen beoordeelt en aanwijzingen geeft om tot een volwaardige vergunningaanvraag te komen.

Voordat initiatiefnemers tot de aankoop van een kavel willen overgaan, dienen zij een aantal '*spelregels*' in acht te nemen. De spelregels zullen per initiatiefnemer nader uitgewerkt worden in dit document '*kavelpaspoort*'.

Daarentegen heeft de gemeente een erg beperkte rol in de vormgeving van het nieuwe buurtschap. Dit geeft jou en je buurtbewoners de vrijheid om naar eigen inzicht de aanleg van wegen, verlichting, groen en de afvoer van afvalwater vorm te geven. Dit geldt ook voor eventuele gemeenschappelijke voorzieningen als een ontmoetingsruimte, speeltuin of een moestuin. De gemeente legt in de hoofdontsluitingsweg Lieveing een aansluiting voor riolering, voor drinkwater en voor elektriciteit aan. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd. Ook draagt de gemeente zorg voor het ophalen van het huishoudelijk afval als ook over de bereikbaarheid en plaatsbepaling van de afvalcontainer.

Mocht je nog vragen hebben dan kun je contact opnemen met de gebiedsregisseur van de gemeente. Hij heeft het mandaat om beslissingen te nemen en houdt in de gaten of aan de voorwaarden en spelregels wordt voldaan en beoordeelt de plannen. Samen met jou neemt hij graag de tijd om te horen wat je wensen zijn en de mogelijkheden als ook het 'onderling en samen' ontwikkelen zoals bijvoorbeeld in VVE* en CPO**constructies te bespreken. Hij probeert samen met jou je woonwens te realiseren.

* Vereniging Van Eigenaren (VVE)

** Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

H 2 Spelregels en wettelijke procedures

2.1 *Waarom regels?*

Regels geven duidelijkheid. Immers, de een zijn vrijheid kan de onvrijheid van een ander betekenen. Bestemmingsplannen beperken initiatiefnemers misschien in hun mogelijkheden. Ze geven hen wel zekerheid over wat er met hun directe omgeving gebeurt. **‘Wie wil bouwen moet een deel van zijn kavel onbebouwd laten en ruimte bieden om overlast naar de burens te voorkomen’**. Rekening houden met de burens is toch wel een prettig idee.

2.2 *Spelregels*

Hoe klein de rol van de gemeente is, aan bepaalde procedures en regelingen valt niet te ontkomen. Om te beginnen is er een aantal spelregels waaraan initiatiefnemers zich moeten houden. Deze regels en meer informatie is verwoord in dit document (‘Kavelpaspoort Beilen Oost’) maar ook vindt je deze in het document “Kader en spelregels Beilen-Oost” (leidraad voor initiatiefnemers), die de gemeente heeft opgesteld.

2.3 *Wettelijke procedures*

Daarnaast gelden de gebruikelijke wettelijke procedures ten aanzien van bestemmingsplannen en vergunningen.

2.4 *STAPPENPLAN (voor initiatiefnemers)*

a. Informatie en oriëntatie

Eerste aanspreekpunt voor Beilen-Oost is de gebiedsregisseur. Heb je een idee voor een initiatief, of zelfs al een verder uitgewerkt conceptplan? Dan is het verstandig om dit eerst te bespreken met de gebiedsregisseur in een startgesprek. Deze vergelijkt de ingediende initiatiefplannen met de “Kader en spelregels Beilen Oost” en kan je vertellen waar je rekening mee moet houden.

b. Indienen initiatiefplan

Met de informatie uit het startgesprek kun je het initiatiefplan indienen bij de gebiedsregisseur. Het plan is vormvrij maar moet helder zijn over de volgende onderwerpen:

- Op welke wijze wordt voldaan aan het principe zelfvoorzienendheid;
- De beoogde ruimtelijke kwaliteit, uitgedrukt in functies en oppervlakteverhoudingen;

c. Anterieure overeenkomst

De gebiedsregisseur stelt na het principebesluit een zogeheten anterieure overeenkomst op. Daarin staat welke functies op de kavel komen, wat de ruimteverdeling is, en dat je de kavel voor eigen rekening en risico gaat ontwikkelen. Daarnaast staat erin welke bijdrage je levert aan de door de gemeente te maken kosten, en welke kosten dat precies zijn.

Het afsluiten van de overeenkomst is een voorwaarde voor verdere medewerking. Wanneer je de overeenkomst weigert aan te gaan, wordt aan jouw initiatief geen verdere medewerking meer verleend.

d. Planologisch traject

Voor Beilen-Oost is een planologisch traject nodig, omdat woningbouw niet past binnen het geldend bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. Zo wordt in dit plan voor elke bestemming aangegeven of en hoe er gebouwd mag worden en voor welk doel grond en gebouwen mogen worden gebruikt.

Via het doorlopen van een projectbestemmingsplan kan een initiatiefplan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In dit geval alleen in het plan- en woongebied van Beilen Oost en uitsluitend voor de kavel van de initiatiefnemer.

e. Vergunningentraject

Ook al wordt in Beilen Oost veel vrijheid gegeven, aan vergunningen valt niet te ontkomen. De verschillende vergunningen worden gebundeld in de omgevingsvergunning, die je digitaal kunt aanvragen via het omgevingsloket.

f. Realisatie

In principe is de dialoog met de gemeente over regels en procedures nu helemaal afgerond en kun je beginnen met de bouw. Wat hebt je daar voor nodig?

- Opstellen bestek en tekeningen;
- Selectie en opdrachtverlening aannemer;
- Voorbereiding en start bouw/uitvoering.

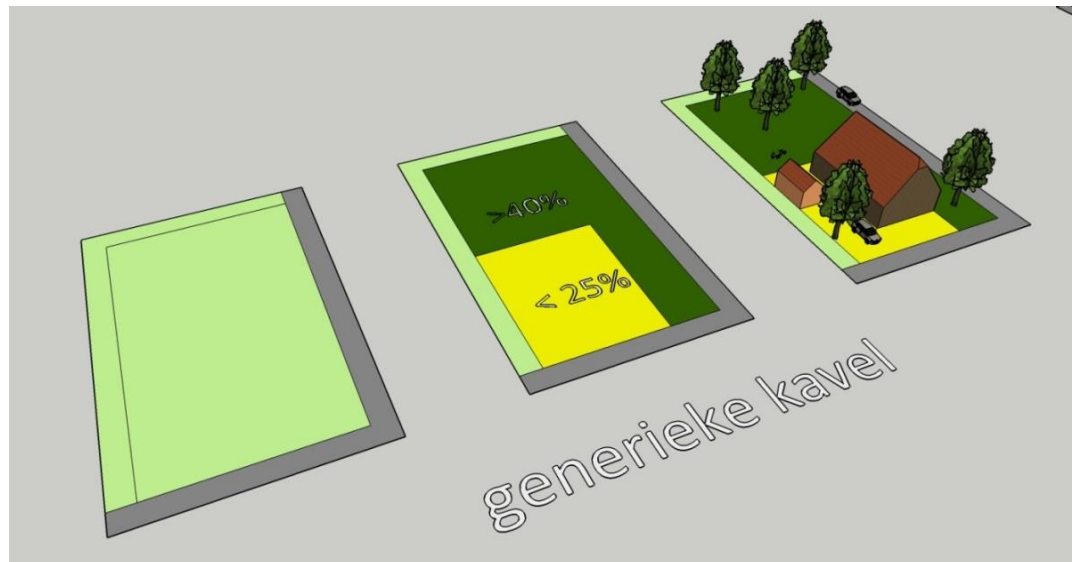
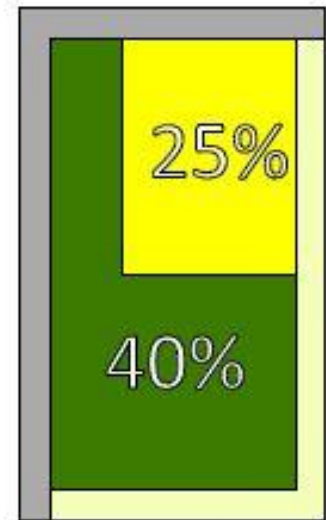
H3 Plan- en kavelopzet

3.1 Situering en kavelopzet

De situering en locatie van de kavel van initiatiefnemer maakt onderdeel uit van het woongebied Beilen-Oost. Het staat je vrij om zelf de omvang, plaats en vorm van de kavel te bepalen. De keuzevrijheid van de grond hangt af van de beschikbaarheid.

In dit kavelpaspoort wordt aan de hand van een **'generieke kavel'** de ruimteverdeling vast opgezet. Deze kavelopzet bestaat uit maximaal 25% bebouwing (voor wonen, voorzieningen, erf, etc.), minimaal weide $\leq 40\%$, en voor de rest uit infrastructuur. Deze theoretische kavelopzet is het ijkpunt voor iedereen.

Voor de kavels is geen minimum- of maximumgrootte vastgelegd.



3.1.1 Voorwaarden en spelregels van de kavelopzet.

Bij het ontwerpen van je woning zal je met onderstaande aspecten rekening moeten houden.

Het zijn geen bouwregels maar voorwaarden en spelregels om je (droom)huis op de kavel nog beter tot z'n recht te laten komen:

1. Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak plaats te vinden en bedraagt maximaal 25% van de kavel;
2. Om het groene en open karakter van het woongebied te borgen dient minimaal 40% van de kavel de functie 'Weide' te krijgen;
3. Er moet tenminste 3 meter van de kavelgrens af gebouwd worden;
4. Aan 2 zijden van een kavel is de ruimte bestemd voor infra en/of ontsluiting, kabels en leidingen;

Deze ruimte grenst altijd aan de ruimte voor infra/ontsluiting, kabels en leidingen van de naastgelegen kavel;

5. Het woonvlak grenst aan 1-zijde aan de infra, is vormvrij, maar wel aaneengesloten;
6. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
7. Het bouwplan moet leiden tot een logische verkaveling (aansluitend of minimale kavelruimte ertussen);



Voorbeeld kavelopzet

3.1.2 Belangrijkste voorwaarde is, dat:

- de grondoverdracht pas plaatsvindt na aanlevering en akkoord van **een kavelpaspoort**.

3.1.3 Aanvullende voorwaarden:

- per kavel kunnen meerdere wooneenheden worden gebouwd;
- de woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- parkeren dient te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak (minimaal twee parkeerplaatsen per woning/wooneenheid);
- straatnaamgeving: de definitieve adresgegevens van de kavels zijn nog niet bekend hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd;
- de woning kan worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige, ambachtelijke, bedrijfsmatige activiteiten;
- Het beroep of activiteit dient door de bewoner zelf te worden uitgeoefend. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan;
- de peilhoogte van de woning wordt in overleg met de gemeente nader bepaald.

3.2 *Beeldthema's.*

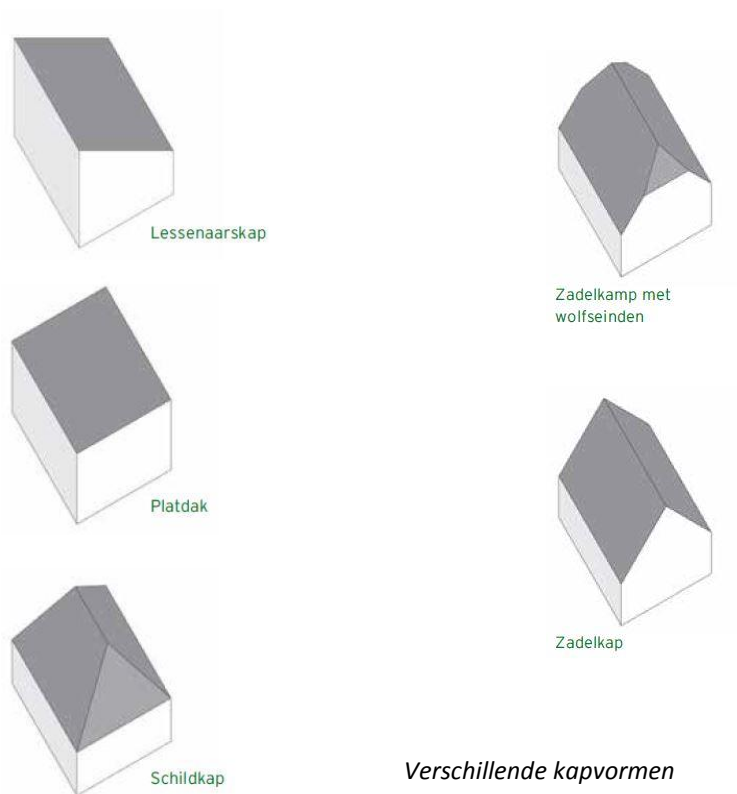
De keuze voor architectuurstijl is vrij. Er worden geen voorwaarden gesteld (mits deze voldoet aan het bestemmingsplan natuurlijk). Je (droom)huis kan dus elke stijl hebben; van traditioneel tot modern.

3.3 *Kapvormen.*

De vorm van de kap bepaalt in grote mate de uitstraling van je woning. Een aantal van de meest voorkomende kapvormen zijn in de figuren hieronder getekend.

Voorbeelden van traditionele kapvormen zijn zadeldaken (met als variant daarop zadeldak met wolfseinden) en schildkappen. Moderne kapvormen zijn onder andere platte daken en lessenaarsdaken.

In het woongebied Beilen Oost zijn alle kapvormen toegestaan.



3.3.1 *Nokrichting*

Met de nokrichting wordt bedoeld: de richting die de nok van het dak heeft ten opzichte van de straat. Omdat ook de richting van de nok vrij is mag de nok dus haaks als evenwijdig aan de straat staan.

3.4 *Riolering.*

- Gemeente en Waterschap leggen geen riool aan. Daarom zal iedere woning uitgerust moeten worden met een rioleringssysteem dat voldoet aan de vereisten die het Waterschap stelt. Indien niet aangesloten kan worden op het rioolstelsel wordt voorgesteld om uit te gaan van een IBA IIIb systeem dat bestaat uit twee tanks, een inspectieputje en een helofyten filter.
- Alleen in de hoofdontsluitingsweg Lieveing wordt een riool aangelegd.



Voorbeeld van een IBA systeem met een helofytenfilter

3.5 **WELSTANDSVRIJ BOUWEN**

Het uiteindelijke ontwerp van jouw woning wordt niet getoetst aan welstandseisen.

De gemeente biedt toekomstige bewoners meer vrijheid bij de bouw van hun nieuwe woning in de vorm van 'Welstandsvrij bouwen'. Welstandsvrij bouwen heeft het voordeel dat er minder regels zijn, dus meer vrijheid, gemak en soms ook meer snelheid voor de burger. Wanneer in dit woongebied, waar welstandsvrij mag worden gebouwd, bouwactiviteiten worden ondernomen, zal de bewoner/initiatiefnemer nog wel een omgevingsvergunning moeten aanvragen.

3.5.1 *Welstandstoets*

'**Een welstandstoets**' zal dus niet meer plaatsvinden. Dit betekent echter niet dat daarmee ook de kwaliteit van het bouwwerk wordt losgelaten. Het bouwwerk dient te passen binnen de ambities die aan het woongebied worden gesteld. In de praktijk betekent dit dan ook dat bouwplannen in goed overleg met de initiatiefnemer worden ontwikkeld en binnen de gemeentelijke organisatie aan het gemeentelijke 'kwaliteitsteam' zal worden voorgelegd.

‘Welstandsvrij bouwen’ betekent niet dat er geen regels meer zijn. Er zal nog steeds worden getoetst aan het bestemmingsplan en voor de bouw van een woning blijft het verkrijgen van een omgevingsvergunning noodzakelijk. Ook de (technische) eisen die op grond van het Bouwbesluit worden gesteld, zal je moeten naleven.

Wel zijn er minder regels betreffende de uitvoering van een bouwwerk en er is meer vrijheid voor de burgers. De burger/initiatiefnemer kan zelf het uiterlijk, de architectuurstijl, de kleur en de verhoudingen van de woning bepalen.

De omgevingsvergunning kan sneller verleend worden, omdat er geen welstandstoets hoeft plaats te vinden.

De gebiedsregisseur van de gemeente is graag bereid jou en je architect verder te informeren over ‘welstandsvrij bouwen’.

H4 Beeldkwaliteit en kwaliteitsteam

4.1. In leiding

Wij willen je in het woongebied Beilen Oost de ruimte geven om je (droom)huis te bouwen. De omvang, plaats en vorm van de kavel bepaal je zelf. Natuurlijk hangt de keuzevrijheid van de grond af van de beschikbaarheid.

Er is ook behoefte aan samenhang tussen jouw woning en die van je buren. Om ervoor te zorgen dat het woongebied een hoogwaardige uitstraling krijgt is besloten om naast het bestemmingsplan ook de kwaliteit van jouw bouwwerk voor te leggen aan het gemeentelijke 'kwaliteitsteam'. Dit team toetst en beoordeelt of jouw bouwwerk past binnen de ambities die aan het woongebied worden gesteld.

De architectuurstijl en kleur bepaal je zelf. Je hebt veel vrijheid om jouw ideeën te verwezenlijken. In nauw overleg met de gebiedsregisseur wordt samen met jou de samenhang tussen de afzonderlijke woningen besproken. Jij als bewoner weet hierdoor dat de naastgelegen woningen qua architectuur of kleurstelling gaan aansluiten bij jouw woning.



Voorbeeld Kavelopzet

H5 Duurzaamheid

5.1 *Inleiding*

Met je initiatief om je (droom)huis te bouwen sta je ook op het punt om samen met je buurtbewoners een '**eigen en duurzaam buurtschap**' te ontwikkelen. Je gaat je droom eindelijk waarmaken. Ervaar de vrijheid om je eigen droomhuis en werkomgeving te ontwerpen en natuurlijk te bouwen en zelf te onderhouden. Dat is de visie achter het nieuwe buurtschap aan de oostzijde van Beilen.

5.2 *DUURZAAM BUURTSCHAP*

Het nieuwe buurtschap biedt veel kansen. Maar samen met je buurtbewoners kom je ook voor veel keuzes te staan. Hoe kun jij je woning ontwerpen en hoe komt je woonomgeving en de voorzieningen er uit te zien? De gemeente heeft een brochure opgesteld die bedoeld is om je inspiratie te geven wat de mogelijkheden zijn om je woning en je buurt '**duurzaam**' vorm te geven. Ook gaat de brochure ('INSPIRATIEGIDS') in op de leefstijl die bij een '**duurzaam buurtschap**' past en kom je meer te weten over wat je van de gemeente kunt verwachten.

5.2.1 *Leefstijl*

Het buurtschap richt zich op actieve bewoners die samen de uitdaging aan durven om een nieuw en duurzaam buurtschap vorm te geven. Naast de eigen woning gaat het ook om de aanleg van infrastructuur en gemeenschappelijke voorzieningen. Het behulpzaam zijn op basis van het Drentse noaberschap (goed buurmanschap) speelt een centrale rol in het buurtschap. Dit uit zich in gezelligheid, veiligheid, het samen onderhouden van de woonomgeving en de zorg voor elkaar. Maar het noaberschap komt ook terug in het bewust omgaan met de natuur, het milieu en het landschap.

5.3 *DUURZAAM BOUWEN*

Ongeacht smaak en typen architectuur is het slim en voordelig bij de bouw van je (droom)huis de volgende set van duurzaamheidsmaatregelen standaard toe te passen:

- Oriëntatie op de zon en/of energetisch slimme woningindeling;
- Natuurlijke bouwmaterialen, die bijdragen aan een gezond binnenklimaat, weinig onderhoud vragen, lang meegaan en eenvoudig herbruikbaar zijn (cradle-principe);
- Superisolatie woningschil, de wanden, dak, vloer, ramen en deuren;
- Nauwkeurige detaillering, om materiaalverspilling en koudebruggen te voorkomen;
- Goede daglichttoetreding, dmv serres, grote ramen, lichtkoepels, solar-tubes;
- Goede zonwering, dmv dak overstekken, leibomen, geïntegreerde buiten zonwering;
- Ramen met 2 of 3 laags HR++-glas;
- Goede binnenluchtventilatie, natuurlijke, CO₂-gestuurde, gebalanceerde ventilatie;

- Water- / energiebesparende installaties en huishoudelijke apparatuur. Mooi, comfortabel, gezond en energiezuinig wonen gaan met deze set van dubo-maatregelen samen.

Het is aan de (zelf)bouwers om hun eigen (droom)huis te realiseren, passend bij het karakter van de woonwijk en voldoende aan het bouwbesluit, de dan geldende energieprestatienorm (thans EPC 0,4) en het gemeentelijk duurzaam bouwen beleid.

H6 Contactgegevens

6.1 *Meer informatie*

Voor vragen kun je terecht bij de gebiedsregisseur de heer R. Engbers van de gemeente Midden Drenthe.

Raadhuisplein 1, 9411 NB BEILEN

(0593)539222