

Kwaliteitsteam/begeleiding planvorming Nijstad-Oost

Achtergrond

- Bijzondere manier van grond uitgeven in 8 erven van gemiddeld 12 woningen per Erf.
- Naast de eigen kavel met eigen huis, hebben de bewoners van het Erf gemeenschappelijk eigendom van het Erf waar je binnenkomt en gemeenschappelijk eigendom van de velden om het Erf.
- De bewoners zijn gezamenlijk eigenaar van hun eigen buurtje en bepalen samen de inrichting van het Erf en omliggende velden. Voor de inrichting van het Erf geeft de gemeente een financiële bijdrage.
- Bomen, hagen en natuurlijke erfafscheidingen zijn een belangrijk onderdeel van de inrichting en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het erf als geheel.
- Al het regenwater wordt bovengronds afgevoerd en de greppelstructuur in de wijk zorgt voor de opvang en afvoer van regenwater. Deze moeten door de bewoners in stand gehouden worden.
- Het erf met de woningen moet door de nieuwe bewoners gezamenlijk en in samenhang worden ontwikkeld.
- De begeleiding en de toetsing van het kwaliteitsteam richt zich op de samenhang in de architectuur en het stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting van het Erf met omliggende velden.

Doel/rol kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam krijgt mandaat van de welstandcommissie en het gemeentebestuur voor het toetsen van de plannen voor de Erven.

Het kwaliteitsteam heeft vooral een inspirerende en stimulerende, maar uiteindelijk ook toetsende en beoordelende rol die hieronder is uitgewerkt.

Het ontwerpproces bestaat uit een 4-tal stappen. Wanneer deze stappen doorlopen zijn hoeft het plan niet meer naar de commissie ruimtelijke kwaliteit voor een definitieve goedkeuring. De beoordeling is onderdeel van het proces.

Hieronder worden de stappen toegelicht:

stap 1: Startoverleg: inspiratie en verleiding

Tijdens deze stap krijgen de initiatiefnemers een toelichting op de gezochte sfeer en het kader/de eisen waarbinnen de Erven vormgegeven moeten worden (dit op basis van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, andere eisen (b.v. handhaven waterberging en aansluiting op een waterstofnet) en overige relevante zaken (gemeenschappelijk eigendom, bijdrage van de gemeente in het woonrijp maken enz.).

We gaan in gesprek over deze kwaliteit en over de verschillende wijzen waarop de Erven binnen de randvoorwaarden ingevuld kunnen worden.

Aktie:

- kennismaking bewoners en deelnemers kwaliteitsteam
- presentatie beeldkwaliteitsplan
- uitleg over technische uitgangspunten (water ed)
- bewoners geven hun visie op het Erf en de gezamenlijkheid.

Stap 2: Ateliebijeenkomst 1: de houtskoolschets

Het schetsontwerp van de initiatiefnemer op het erf wordt tijdens deze bijeenkomst besproken. Het doel is dat de woningen gezamenlijk een ruimtelijk en sfeervol geheel gaan vormen samen met het erf.

Na deze stap hebben de initiatiefnemers alle ingrediënten om het voorontwerp van hun woningen en de daarbij behorende technische voorzieningen en collectieve ruimtes te maken op het erf.

Aktie:

- de initiatiefnemer presenteert de schetsen aan het kwaliteitsteam
- De initiatiefnemer licht toe wat de bijdrage is aan het gezamenlijke erf (zowel ruimtelijk als functioneel)
- het kwaliteitsteam reageert met aanbevelingen, ideeën, inspiratie en tips

Wat hebben we nodig van de bewoners (nb! schetsmatig):

- situatietekening 1:500
- inzicht in inrichting van het erf en toe te passen materialen en beplantingen
- plattegronden 1:100
- gevels 1:100
- karakteristieke doorsnede 1:100
- toe te passen materialen en kleuren

Resultaat

- ontwerpaanbevelingen voor uw woning en het erf
- een situatietekening van het erf (met houtskoolschetsen)

Stap 3: Ateliebijeenkomst 2: het ontwerp

Het uitgewerkte plan voor het Erf met de woningen wordt tijdens deze atelierbijeenkomst besproken. Gekeken wordt naar de wijze waarop de woningen, de inrichting van het Erf en de omliggende velden gezamenlijk een ruimtelijk geheel vormen zodat het plan in de volgende stap kan worden goedgekeurd.

Aktie:

- de initiatiefnemer presenteert het uitgewerkte ontwerp voor de woningen en het erf aan het kwaliteitsteam
- de initiatiefnemer licht toe hoe ze gaan bijdragen aan het gezamenlijke erf
- het kwaliteitsteam reageert en geeft aanbevelingen, ideeën, inspiratie en tips voor het definitieve plan

Aan te leveren door bewoners (met maatvoering):

- situatietekening 1:500
- inzicht in inrichting van het erf en toe te passen materialen en beplantingen
- plattegronden 1:100
- gevels 1:100

- karakteristieke doorsnede 1:100
- inzicht in beeldbepalende details 1:10 (goot- en raamdetail)
- te gebruiken materialen en kleuren

Resultaat

- een situatietekening van het erf
- ontwerpaanbevelingen voor de definitieve ontwerpen (voor zowel erf als woning)

stap 4: Goedkeuringsfase: presentatie definitief ontwerp aan kwaliteitsteam

Na de verwerking van de ontwerpaanbevelingen uit atelierbijeenkomst 2 in de plannen voor het Erf, presenteert de initiatiefnemer het definitief ontwerp aan het kwaliteitsteam.

De mogelijkheid bestaat dat het kwaliteitsteam in deze fase op detail nog nader toelichting en/of aanpassing vraagt.

Daarna zal het kwaliteitsteam in beraad gaan en in principe over gaan tot al of niet goedkeuren van het definitief ontwerp. Na goedkeuring kan de vergunning worden aangevraagd.

Aktie:

- De initiatiefnemer presenteert het definitief ontwerp voor de woningen, het Erf en de omliggende velden aan het kwaliteitsteam met de invulling van de gezamenlijke van het Erf.
- het kwaliteitsteam reageert en geeft de aanbevelingen voor de indienen van het definitief ontwerp voor de goedkeuring.
- Initiatiefnemer verwerkt de laatste aanbevelingen en dient het plan ter goedkeuring in bij het kwaliteitsteam.
- Kwaliteitsteam gaat dan in beraad en beoordeeld de plannen om te komen tot goedkeuring.

Aan te leveren door bewoners (definitief ontwerp):

- situatietekening 1:500
- inzicht in inrichting van het erf en toe te passen materialen en beplantingen
- plattegronden 1:100
- gevels 1:100
- karakteristieke doorsnede 1:100
- inzicht in beeldbepalende details 1:10 (goot- en raamdetail)
- te gebruiken materialen en kleuren

Resultaat

- een goedgekeurd ontwerp en situatietekening van het erf

Samenstelling kwaliteitsteam

- Stedenbouwkundige van de gemeente
- Gemandateerd vertegenwoordiger CRK
- Iemand van groen en water ontwerp
- Iemand van grondzaken
- Iemand van vergunningen

Initiatiefnemers

De initiatiefnemers nemen met maximaal 3 personen deel aan de bespreekmomenten, waarbij in ieder geval de professionele ondersteuner van de initiatiefnemer aanwezig is.

Bespreekmomenten

- | | | |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|
| • Stap 1 (samen) | Startoverleg: | inspiratie |
| • Stap 2 (samen) | Atelierbijeenkomst 1: | houtschoolschets |
| • Stap 3 (samen) | Atelierbijeenkomst 2: | het ontwerp |
| • Stap 4 (kwaliteitsteam) | Goedkeuring: | definitief ontwerp |

Initiatief ligt bij de initiatiefnemers.