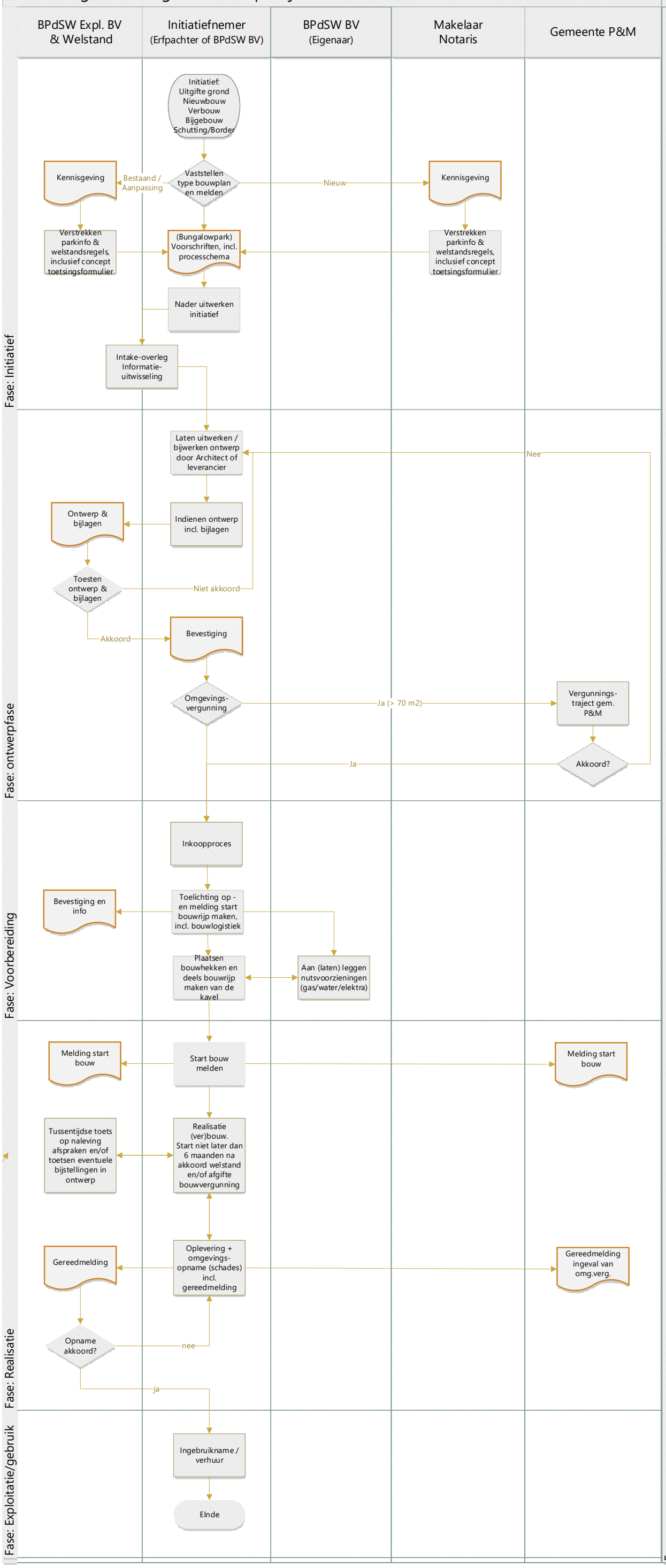
Welstandsgoedkeuring Stille Wille | Meijel



Toelichting

Erfverpachter draagt zorg voor een bouwrijpkavel. Zie ook de voorbereidingsfase. Dit betreft o.a.:

- *Uitzetten kadastrale grenzen (inmeten, uitzetten en verklikken hoekpunten) door het kadaster. Deze zogenaamde piketpaaltjes niet verwijderen;*
- *(Laten) kappen van bomen, inclusief melden/aanvraag vergunning;*
- *Aanleg huisaansluiting op het riool tot aan de perceelsgrens;*
- *Aansluiting water en elektra (door: Enexis) tot aan de meter*

- *Indien van toepassing uitbreiden/aanpassen van de (half-verharde) secundaire wegen;*
- *Eventueel uitbreiden blusvoorziening: brandhydranten;*

Raadpleeg o.a. de volgende documenten/informatie:

- *Akte van (onder)erfpacht*
- *Algemene bepalingen*
- *Exploitatieovereenkomst*
- *Huishoudelijkreglement*
- *Welstandseisen*
- *Processchema en het concept toetsingsformulier Welstandscommissie.*

Houdt met o.a. de volgende zaken rekening:

- *Het plan moet o.a. voldoen aan het bestemmings-/omgevingsplanplan alsook het Bouwbesluit/Bbl. Dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en zijn adviseurs/ leveranciers.*
- *Houdt met de indeling van het bouwvlak op de kavel zoveel mogelijk rekening met de aanwezige bomen, zodat er zo min mogelijk bomen gekapt hoeven te worden.*
- *Bespreek tijdig met de erfverpachter en welstand hoeveel bomen gekapt moeten worden i.v.m. de melding/aanvraag omgevingsvergunning bij de Provincie en/of gemeente. Verwijderen houtopstand (kappen van bomen) is de Provincie het bevoegd gezag.*
- *Beoordeel de positie van het bouwvlak (voetprint van de opstal/woning) t.o.v. de kavelindeling m.b.t. de afstand tot de perceelsgrenzen, contouren van het bestemmingsplangebied/-grens en t.o.v. de belendende percelen i.v.m. wederzijdse privacy. Dit laatste aspect geldt ook t.a.v. de posities van ramen in de gevel en/of dak.*
- *Bepaal de Peil-maat (hoogte begane grondvloer) t.o.v. de omgeving. Voorkom water overlast op de kavel alsook naar de omgeving. Dit mede in verband met het lozen van hemelwater op het eigenterrein, dus niet op het riool.*
- *In de (bouw)planning met proceduretijden, waaronder de melding of vergunningsaanvraag om bomen te mogen kappen. Er kunnen invloedsfactoren zijn zoals het broedseizoen.*

Bij voorkeur wordt er een overleg gepland tussen initiatiefnemer en de Welstandscommissie ter kennismaking en informatie-uitwisseling.

Een complete uitwerking en indiening van het plan bestaat uit:

- *Situatietekening: kavelpositie op het park en positie woning, eventuele bijgebouwen, in-/ uitrit met parkeerplekken (maximaal 2) en eventuele terreininrichting/voorzieningen zoals Hottub en/of sauna..*
- *Plattegrond: begane grond en eventuele verdieping (allen gemaatvoerd).*
- *Gevels en doorsneden, inclusief hoogte maatvoering, waaronder, goot- en nokhoogte, hoogte maaiveld en Peilmaat.*
- *Terreinverharding (Terras, paden, in-/uitrit en parkeren)*
- *Materiaal- en kleuren staat*
- *Inventarisatie te kappen bomen, inclusief duiding positie*

- *Een houtgestookte gesloten kachel dient aangevraagd te worden.*

Initiatiefnemer ontvangt van Bungalowpark Stille Wille Meijel Exploitatie BV het oordeel van de interne Welstandscommissie o.b.v. het ingevuld en ondertekend toetsingsformulier.

Initiatiefnemer start niet later dan zes maanden nadat hij van Stille Wille de welstandsgoedkeuring heeft ontvangen, of in geval ook een omgevingsvergunning van toepassing is, niet later dan drie maanden na het onherroepelijk worden van deze vergunning. Initiatiefnemer meldt tijdig (3 weken voor start) de aanvang van de bouwwerkzaamheden, draagt zorg voor een veilige afgeschermde bouwlocatie en houdt dit tot het gereedkomen/ ingebruikname in stand. Hij beperkt zoveel als mogelijk overlast, ook door zwaar bouwverkeer en ziet toe dat er geen schade aan wegen, terreininrichting, opstallen en (bos)groen, inclusief bomen ontstaat. Denk hierbij ook aan het eventueel inzetten van rijplaten (bij natte omstandigheden). Schade dient direct gemeld te worden en in overleg herstelt. Indien Stille Wille de Schade herstelt zullen de kosten op initiatiefnemer worden verhaald. Voor aanvang bouw en start bouwlogistiek zal initiatiefnemer samen met een lid van de welstandscommissie de route opnemen om reeds aanwezige schades/verval te constateren en vastleggen in een fotorapportage, om later afwijkingen (nieuwe schades vanuit de bouw) éénduidig vast te kunnen stellen.

De opdrachtgever in wiens opdracht ondergrondse infra (riolering, kabels (elektra, kabel) en leidingen (gas en/of water) wordt aangebracht en/of gewijzigd, draagt zorg voor een adequate inmeting (diepte en ligging/verloop in het horizontale vlak t.o.v. vaste punten) van deze ondergrondse infrastructuur, inclusief typeduiding. Hij verstrekt deze informatie aan de exploitant.

Per e-mail meldt initiatief nemer start bouw aan BPdSW-M Expl. BV en aan de Welstandscommissie.

Per e-mail meldt initiatiefnemer de afronding van het bouwproces en ingebruikname van het gerealiseerde object aan BPdSW-M Expl. BV en aan de Welstandscommissie.

Welstand toetst of het geen gerealiseerd is, in overeenstemming is met het ingediende en goedgekeurde plan. Alleen eventuele afwijkingen worden met initiatiefnemer gecommuniceerd. Ook wordt er een (her)inspectie verricht op de door het (zware) bouwverkeer gebruikte route om te vergewissen dat deze zich nog in de oorspronkelijke staat bevindt.