

Informatie voor eigenaren van een bouwka­vel op 't Giethmenseveld

U gaat binnenkort bij de notaris uw akkoord geven voor de aankoop van een bouwka­vel op ons bungalowpark of u heeft dat inmiddels misschien al gedaan. Een goede keus voor een mooi park met als motto “natuur, rust en privacy”. Het bestuur van 't Giethmenseveld heet u dan ook van harte welkom. We hebben van veel kanten al vragen gekregen over de nieuwbouw, de geldende welstandregels, de bouwwerkzaamheden en het natuurbeleid op het park. We zullen daarvoor ook meerdere voorlichtingsbijeenkomsten organiseren. Daarnaast treft u de nodige informatie aan die u kunt gebruiken bij het traject naar uw nieuwe “buiten”. U zult voor uw nieuwe bungalow nog veel zaken moeten regelen en wellicht kan het bestuur u helpen door daarbij, begeleid door het bouwadviesbureau Jansman, een aantal zaken collectief te regelen. Het bestuur hoopt spoedig met u kennis te maken en overal deze onderwerpen met u in gesprek te komen.

Graag tot snel !

Hans Overduin

Voorzitter bestuur bungalowpark 't Giethmenseveld

Doel van dit stuk

In principe kunt alle informatie over de bouw­mogelijkheden verkrijgen bij de BON-groep. Om u te helpen bij het bouwproces hebben wij in dit document alle gegevens gedetailleerd voor u op een rij gezet.

U dient op basis van deze informatie een plandocument op te stellen en in te dienen (zie onder toestemming van het bestuur/plandocument) Dat aan alle voorwaarden voldoet zoals staat beschreven in dit document (inclusief ons welstandsreglement).

Wij raden u aan om (tegen eigen kosten) een deskundige in te schakelen om het plandocument op te stellen. Dat kan de aannemer zijn, een architect of een bouwadviesbureau (zie ook bureau Jansman).

Het heeft geen zin om aan ons allerlei ‘losse’ vragen te stellen. Dat vertraagt alleen maar de voortgang van alle aanvragen. Het bestuur neemt pas een beslissing over uw totale bouwplan op basis van een compleet plandocument dat aan de hierin gesteld eisen voldoet.

Bouwformaliteiten

Behalve een omgevingsvergunning van de gemeente heeft u schriftelijke toestemming nodig van het bestuur van de vereniging bungalowpark 't Giethmenseveld voordat u uw bouwplan kunt laten uitvoeren. Ook als u vergunningsvrij bouwt heeft u die schriftelijke toestemming van het bestuur nodig. Bij de notariële overdracht van uw kavel bent u (verplicht) lid geworden van de vereniging en bent u ook gebonden aan alle voorschriften en afspraken die voor de vereniging gelden, waaronder dit toestemmingsvereiste.



Bouwbureau Jansman
Prinses Julianastraat 21
7731 GG OMMEN
0529 – 434 438
Ommen@bouwbureaujansman.nl
bouwbureaujansman.nl

Bungalowpark 't Giethmenseveld
Hogeveldsweg 26
8147 RJ Giethmen
0529 - 451835
info@hetgiethmenseveld.nl
hetgiethmenseveld.nl

Typen Bungalows

Om ervoor te zorgen dat ons park niet “verrommelt” hanteert onze vereniging vrij stringente regels voor ver- en nieuwbouw. Voor bestaande bungalows zijn deze te vinden in het Welstandsreglement. Voor nieuwe bungalows gelden in principe de afspraken die in 2017 zijn gemaakt tussen de vereniging en de projectontwikkelaar (BON-groep/Interkoop) en voor zover niet voorzien gelden dezelfde regels als voor de bungalows op het bestaande gedeelte van het park. Een van de afspraken gaat over de typen bungalows waarvoor u van de vereniging toestemming kunt verkrijgen om te bouwen. Het gaat om 6 typen met verschillende uitvoeringsopties, die u kunt vinden in de planpresentatie van 9 mei 2017 van de projectontwikkelaar. Twee van de zes modellen zijn tweelaags en deze bungalows mogen alleen aan de noord-westelijke buitenrand van het park worden gebouwd (zie blz. 5 van de planpresentatie) en hebben een maximale nokhoogte van 6 meter. Dezelfde 6 typen zijn overigens in de brochure van Interkoop/KVG-houtbouw aangeduid met namen zoals model Giethmen, Ommen, Overijssel enz., U kunt voor uw nieuwe bungalow toestemming krijgen van het bestuur, mits u kiest uit een van deze typen, of opteert voor het traditionele model zoals dat op het bestaande park gangbaar is. Voor dat laatste model gelden onverkort de eisen van het welstandsreglement. In principe worden andere typen/modellen niet goedgekeurd. In ieder geval moet de hoofdvorm van de nieuwe bungalow duidelijk gerelateerd kunnen worden aan één van de goedgekeurde typen/modellen. Architectonische aanpassingen aan het ontwerp worden niet per definitie afgewezen.

In meer algemene zin geldt dat de bungalows in het uitbreidingsgedeelte moeten harmoniëren met de bebouwing en inrichting van het bestaande deel van het park en de hieruit voortvloeiende eisen, o.m. voor wat betreft de dakhelling (15graden) bij éénlaagse bungalows. Daarnaast geldt dat de afstand tot de dichtstbijzijnde bungalow ten minste 10 meter moet bedragen. Voor de nieuwe bungalows is afgesproken dat de afstand vanaf de bebouwing tot de erfgrans minimaal 5 meter moet zijn. Losstaande (bij)gebouwen, schuurtjes/bergingen/carports, sauna's, zwembaden, etc. zijn niet toegestaan.

Uitvoering en situering van de bungalows

Bij de zes typen bungalows kunt u kiezen uit een aantal uitvoeringsopties (o.a. materiaalkeuze, kleurstelling). In principe kan van die opties niet worden afgeweken. Op uw kavel kunt u zelf bepalen waar u uw bungalow binnen het daartoe bestemde bouwvlak wilt situeren. Let er echter wel op dat de bungalows op het park allemaal dezelfde bouwrichting (nokrichting) hebben en dat voor nieuwbouw dezelfde bouwrichting geldt. Zie hiervoor de tekening op blz. 3 van de planpresentatie waarop is te zien dat de nokrichting van alle nieuwe bungalows (nagenoeg) noord-zuid is.

Toestemming van het bestuur/plandocument

U legt uw bouwplan voor aan de welstandscommissie die daarover advies uitbrengt aan het bestuur. Goedkeuring van een bouwplan door het bestuur kan slechts plaatsvinden op basis van een



Bouwbureau Jansman
Prinses Julianastraat 21
7731 GG OMMEN
0529 – 434 438
Ommen@bouwbureaujansman.nl
bouwbureaujansman.nl

Bungalowpark 't Giethmenseveld
Hogevelsweg 26
8147 RJ Giethmen
0529 - 451835
info@hetgiethmenseveld.nl
hetgiethmenseveld.nl

plandocument dat voldoet aan de eerdergenoemde voorwaarden en de volgende bouwkundige tekeningen voorzien van maatvoering bevat:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Plattegronden | schaal 1:100 |
| - Gevelaanzichten | schaal 1:100 |
| - Doorsneden | schaal 1:100 |
| - Situatietekening | schaal 1:500 |

Inhoudsberekening/tekening (volgens NEN2580) waaruit blijkt dat de recreatiewoning niet groter is dan 300 m³.

De inhoud wordt berekend vanaf onderkant betonvloer, buitenkant gevel, bovenzijde dakplaat.

De eventuele overkapping behoort niet bij de m³ inhoud.

Het plan kan opgestuurd worden naar: welstandscommissie@hetgiethmenseveld.nl

U ontvangt binnen 6 weken reactie op uw ontwerp.

Nadat het plan goedgekeurd is door het bestuur kunt u - indien u vergunning plichtig bent - het plan indienen bij de gemeente voor het aanvragen van een Omgevingsvergunning.

Vergunningvrij bouwen

Je mag vergunningsvrij bouwen indien:

- de bungalow kleiner is dan 70 m²
- goothoogte maximaal 3 meter
- nokhoogte 4 meter (1 laagse bungalows op dit park).
- dakhelling van 15 graden
- Richting nok → Noord-Zuid (zoals de rest van het park), aangegeven in de planpresentatie 9-5-2017
- Bouwen op de aangegeven **Peilhoogte** (kavelkaart verkooptekening 15-03-2021)

verder moet de recreatiewoning voldoen aan de eisen die omschreven staan in de planpresentatie.

De recreatiewoning hoeft niet aangevraagd te worden bij de gemeente, maar moet wel goedgekeurd worden door het bestuur van 't Giethmenseveld.

Vergunningvrij is niet regel-vrij!

Voldoet uw bouwplan aan de voorwaarden voor vergunning vrij bouwen, dan kunt u zonder omgevingsvergunning bouwen.

Het Bouwbesluit, waarin regels voor veiligheid en gezondheid zijn opgenomen, en het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek gelden wel. Bouwen en verbouwen vragen om bouwkundige deskundigheid.

Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor (laten) zorgen dat u aan deze regels voldoet. Een verkeerd uitgevoerde verbouwing kan grote schade veroorzaken, zowel bij u zelf als bij aangrenzende gebouwen. Voor schade bij derden bent u aansprakelijk.

De regels over technische bouwkwaliteit waar u bij het bouwen of verbouwen aan moet voldoen, staan in het Bouwbesluit. Ze staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu en het gebruikscomfort. Of u nu volgens een omgevingsvergunning of vergunning vrij bouwt: uw bouwwerk moet altijd voldoen aan het Bouwbesluit



Bouwbureau Jansman
Prinses Julianastraat 21
7731 GG OMMEN
0529 – 434 438
Ommen@bouwbureaujansman.nl
bouwbureaujansman.nl

Bungalowpark 't Giethmenseveld
Hogeveldsweg 26
8147 RJ Giethmen
0529 - 451835
info@hetgiethmenseveld.nl
hetgiethmenseveld.nl

Wij raden daarom aan om onderstaande berekeningen wel te laten maken om het conform en de kwaliteit van uw recreatiewoning te waarborgen.

- Bouwbesluittoets en -berekening
- BENG-berekening
- Sonderingen
- Constructieberekening

**Let op! Er dient gebouwd te worden op de aangegeven peilhoogte!
(kavelkaart verkooptekening 15-03-2021)**



Bouwbureau Jansman
Prinses Julianastraat 21
7731 GG OMMEN
0529 – 434 438
Ommen@bouwbureaujansman.nl
bouwbureaujansman.nl

Bungalowpark 't Giethmenseveld
Hogeveldsweg 26
8147 RJ Giethmen
0529 - 451835
info@hetgiethmenseveld.nl
hetgiethmenseveld.nl

Vergunning plichtig bouwen

De recreatiewoning mag maximaal 300 m³ zijn. De goothoogte is maximaal 3 meter en de maximale nokhoogte is 4 meter (éénlaagse bungalow). Een aangebouwde uitpandige berging en een overkapping vallen buiten de 300m³ eis. De gemeente toetst deze eis bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning (zie hiervoor ook het bestemmingsplan)

De overkapping bij een recreatiewoning mag maximaal 15 m² zijn. (onthefving evt. mogelijk, zie bestemmingsplan) en de uitpandige berging maximaal 6 m².

verder moet de recreatiewoning voldoen aan de eisen die omschreven staan in de planpresentatie.

Voor het beoordelen van het ontwerp door de gemeente moet minimaal aangeleverd worden:

Bouwkundige tekeningen voorzien van maatvoering:

- | | |
|---|-------------------|
| - Plattegronden | schaal 1:100 |
| - Gevelaanzichten | schaal 1:100 |
| - Doorsneden | schaal 1:100 |
| - Situatietekening | schaal 1:500 |
| - Funderingsplan (incl. riolering) | schaal 1:100 |
| - Vloerenplan | schaal 1:100 |
| - Kapplan | schaal 1:100 |
| - Detailleringen van ten minste: | schaal 1:10 / 1:5 |
| • Fundering | |
| • Goot | |
| • Nok | |
| • Voordeur | |
| • Raamkozijn | |
| • Eventueel andere beeldbepalende aansluitingen | |

Berekeningen/rapportages:

- Bouwbesluittoets en -berekening
- BENG-berekening
- Sonderingen
- Constructieberekening

Het bouwplan kan worden ingediend via het omgevingsloket www.omgevingsloket.nl.

Let op! Er dient gebouwd te worden op de aangegeven Peilhoogte!
(kavelkaart verkooptekening 15-03-2021)

De bouw van de bungalow

Bomenkap, natuurwaarden, erfafscheiding, parkeren

De projectontwikkelaar heeft aangegeven een omgevingsvergunning te hebben verkregen voor het vellen van de bomen voor de infrastructuur en dat deze voor het gehele gebied (te verkopen kavels) geldig is. U kunt hiervan als nieuwe eigenaar ook gebruik maken. In ieder geval als er één of meerdere bomen op de plaats staan waar uw bungalow gerealiseerd moet worden in de directe nabijheid van de locatie van de bungalow (2 meter afstand) mag er gekapt worden. Daarbuiten geldt dat de vereniging toestemming moet verlenen voor het kappen van bomen. Toestemming kan worden verkregen door een verzoek te sturen aan internezaken@hetgiethmenseveld.nl

Door de vereniging wordt dit verzoek vervolgens getoetst aan het belang van de natuurwaarden op het park. Samen met u wil het bestuur graag bekijken of de voor de bouw benodigde bomenkap wellicht collectief geregeld kan worden. Dit is zeker aan te bevelen omdat dit waarschijnlijk minder kosten met zich meebrengt en minder overlast aan parkbewoners en schade aan wegen veroorzaakt. De eigenaar is zelfverantwoordelijk voor de verwijdering en afvoer van de stobben (wortels en stronken) en de afvoer van de gerooide bomen. Het is niet toegestaan deze te storten op de takkenbult, aangezien deze is berekend op snoeiafval.

Met het oog op het open karakter van het park zijn erfafscheidingen slechts beperkt toegestaan. Naast de in Hoofdstuk 2, artikel 4 van het welstandsreglement genoemde mogelijkheden is er ook een uitzondering mogelijk voor eigenaren die willen voorkomen dat hun huisdier of kleine kinderen het perceel verlaten waardoor een onveilige situatie, dan wel overlast en verlies aan privacy voor omwonenden zou kunnen ontstaan. Bij deze laatste uitzondering is alleen een hekwerk toegestaan met donkergetint gaas van maximale hoogte van 80 cm, gecombineerd met een bescheiden toegangshek.

Auto's dienen op uw kavel te worden geparkeerd. Parkeren op wegen en paden is niet toegestaan om ongehinderde doorgang van hulpdiensten te garanderen. Het is noodzakelijk om te zorgen voor minimaal 2 parkeerplaatsen op uw eigen perceel, zoals is aangegeven op de verkooptekening.

Riolering, nutsvoorzieningen

Het hoofdriool is onder verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar aangelegd en aangesloten op het bestaande rioolstelsel (en-gemaal) van het park. Aanleg van het riool vanaf het hoofdriool tot uw bungalow dient echter in eigen beheer plaats te vinden. Het is niet toegestaan hemelwater op het riool te lozen. Dit omdat de capaciteit van ons (pers)-rioolstelsel niet geschikt is om grote hoeveelheden regenwater te verwerken. De kosten van het opheffen van storingen door overtreding van deze komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

De (aansluiting van de) nutsvoorzieningen, zoals elektra en water, dienen door de eigenaar zelf bij de respectievelijke nutsbedrijven Enexis en Vitens te worden aangevraagd en betaald. De elektrakast en aansluiting dienen aan de eisen/voorschriften van deze nutsbedrijven te voldoen.

Bouwwerkzaamheden

Indien en nadat u als (toekomstig) eigenaar de benodigde toestemming en vergunning heeft verkregen kunnen de bouwwerkzaamheden doorgang vinden. Graag treedt het bestuur en/of beheer vroegtijdig met u in overleg om e.e.a. in goede banen te leiden en om te bekijken of op dit punt wellicht collectief kan worden geopereerd. Overlast en hinder voor eigenaren/gebruikers van de bestaande bungalows dienen bij de werkzaamheden zoveel mogelijk voorkomen te worden. Alle bouwwerkzaamheden, die gepaard gaan met langdurige en/of ernstige overlast (waaronder lawaai) of -hinder, dienen daarom buiten de vakantieperiodes en op werkdagen plaats te vinden en niet eerder te beginnen dan 9.00 uur. Voor 9.00 uur en na 17.00 uur geldt een absoluut verbod van het maken van lawaai buiten de bungalows. Audio apparatuur is buiten de bungalow op ons park niet toegestaan. Als eigenaar moet u alle nodige maatregelen nemen om schade door de bouwwerkzaamheden en bouwverkeer aan de wegen, paden, borden, parkverlichting en beplanting van het park te voorkomen alsmede aan de beplanting/erfafscheiding op terreinen van particulier eigenaren.

Wanneer u uw bungalow laat realiseren d.m.v. een prefab-bouwsysteem, waarbij de bouwdelen in zijn geheel, dan wel in samenhangende onderdelen vanuit de fabriek worden aangeleverd en op de bouwplaats worden afgemonteerd, is het van belang dat bij het transport er geen schade wordt toegebracht aan de wegen. Op het park zijn geen vrachtauto's zwaarder dan 5,4 ton (inclusief lading) toegestaan, omdat zwaarder geladen vrachtauto's de wegen op het park ernstig kunnen beschadigen. Bij het transport van een prefab bouwsysteem dient met deze restrictie rekening gehouden te worden. Desondanks ontstane schade komt voor uw rekening als eigenaar.

Indien u van mening bent dat er incidenteel hiervan afgeweken zou moeten worden neem dan vroegtijdig contact op met onze beheerder.

De eigenaar is te allen tijde verantwoordelijk voor eventuele schade en overlast.



Bouwbureau Jansman
Prinses Julianastraat 21
7731 GG OMMEN
0529 – 434 438
Ommen@bouwbureaujansman.nl
bouwbureaujansman.nl

Bungalowpark 't Giethmenseveld
Hogeveldsweg 26
8147 RJ Giethmen
0529 - 451835
info@hetgiethmenseveld.nl
hetgiethmenseveld.nl

Aan te leveren vóór start bouw

Bouwbureau Jansman gaat namens de VvE 't Giethmenseveld handhaven op de door u aangeleverde stukken

De volgende documenten dient u uiterlijk 2 weken voor start voor de bouw digitaal te versturen aan Bouwbureau met een kopie aan de welstandscommissie.

Bouwbureau Jansman naar onderstaand mailadres.

Ommen@bouwbureaujansman.nl

- Gegevens opdrachtgever
- kavel nummer
- aannemer
- datum start bouw
- datum oplevering
- goedkeuring bestuur
- afschrift omgevingsvergunning

Bouwkundige tekeningen voorzien van maatvoering:

- Plattegronden schaal 1:100
- Gevelaanzichten schaal 1:100
- Doorsneden schaal 1:100
- Situatietekening incl. **peilhoogte** schaal 1:500
- Funderingsplan (incl. riolering) schaal 1:100
- Vloerenplan schaal 1:100
- Kapplan schaal 1:100
- Detailleringen van ten minste: schaal 1:10 / 1:5
 - Fundering
 - Goot
 - Nok
 - Voordeur
 - Raamkozijn
 - Eventueel andere beeldbepalende aansluitingen



Bouwbureau Jansman
Prinses Julianastraat 21
7731 GG OMMEN
0529 – 434 438

Ommen@bouwbureaujansman.nl
bouwbureaujansman.nl

Bungalowpark 't Giethmenseveld
Hogeveldsweg 26
8147 RJ Giethmen
0529 - 451835

info@hetgiethmenseveld.nl
hetgiethmenseveld.nl

Berekeningen/rapportages bij vergunning plichtig bouwen:

- Bouwbesluittoets en -berekening
- BENG-berekening
- Sonderingen
- Constructieberekening

Let erop dat de bungalow op de juiste vloerpeil hoogte wordt gebouwd <http://www.giethmenseveld-ommen.nl/de-kavels/kavel-plattegrond/>

Voor vragen kunt contact met ons opnemen per mail of telefoon.

Bouwbureau Jansman

Leon van der Veen

ommen@bouwbureaujansman.nl

0529-434438



Bouwbureau Jansman
Prinses Julianastraat 21
7731 GG OMMEN
0529 – 434 438

Ommen@bouwbureaujansman.nl
bouwbureaujansman.nl

Bungalowpark 't Giethmenseveld
Hogeveldsweg 26
8147 RJ Giethmen
0529 - 451835
info@hetgiethmenseveld.nl
hetgiethmenseveld.nl