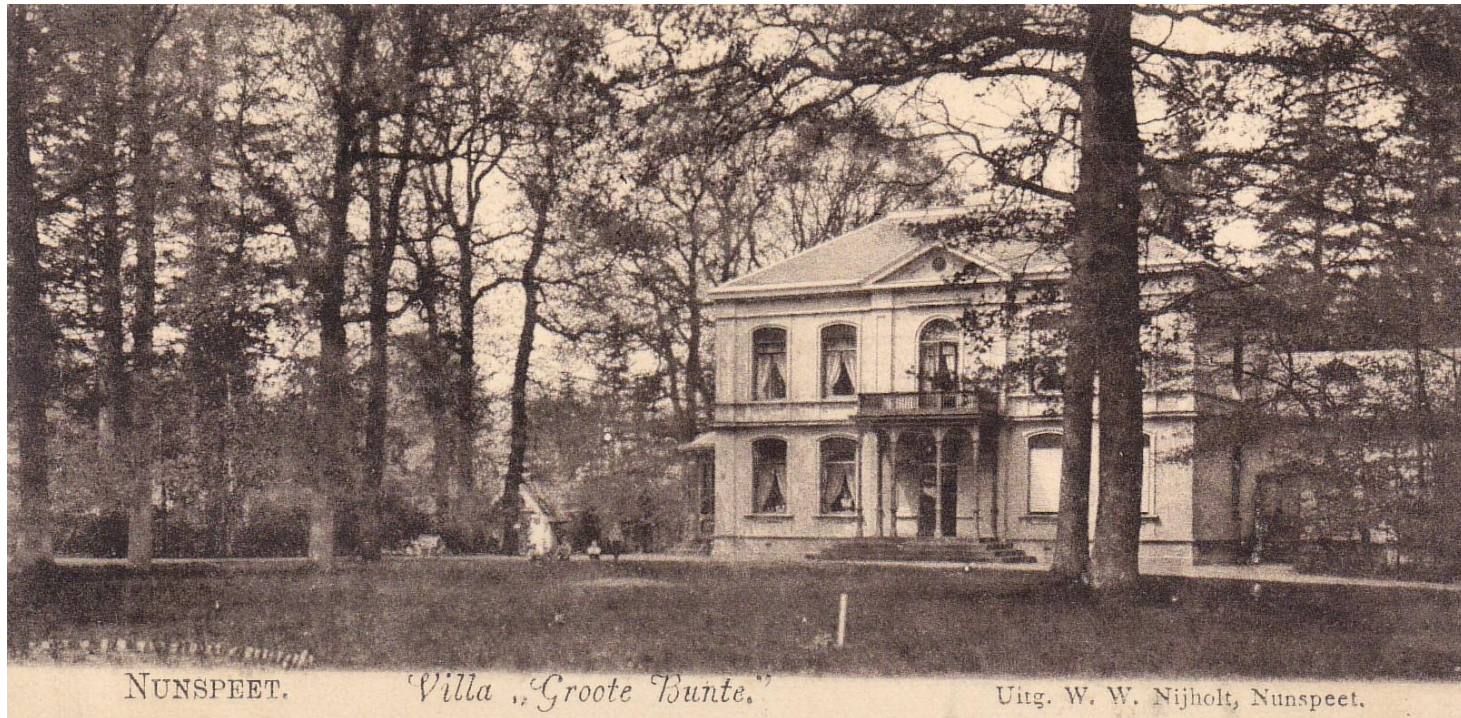




Slaa + van Asselt architecten BNA

beeldkwaliteit plan met kavelpaspoorten De Grote Bunte Nunspeet

26-7-2024

Inhoud

Gemeentelijke richtlijnen

De Algemene Nunspeter Criteria
Uit de Welstandsnota Nunspeet 2015
Beeldkwaliteit zorg gebouw

Vrije kavels op de Grote Bunte

kavelpaspoorten
sturing van het kavelpaspoort
sturing van de dorpsbouwmeester

Beknopte historie

Periode tot begin 19^e eeuw
19^e eeuw tot 1894, periode Vitringa
1894 tot 1912, periode Molijn
1912 tot heden, hotel en vakantieverblijf
Heden en toekomst

Wonen in een omgeving waar de historie leeft.

Twee verschillende sferen
De poortwoningen
De boswoningen

Beeldkwaliteit 4 poort-woningen

Beeldkwaliteit 10 bos-woningen

Beeldkwaliteit buitenruimte

Basisregels kavelpaspoorten

Soort woning
Vloerpeil
Kaveloppervlak
Bouwvlak
Maximale bouwhoogte
Vorgevel
Inrit kavel
Erfafscheiding straatzijde
Hemelwater

Overzicht kavelpaspoorten

Legenda kavelpaspoorten

Kavelpaspoorten

Gemeentelijke richtlijnen

De Algemene Nuns peter Criteria

Het uitgangspunt is dat ontwerpen passen binnen de ruimtelijke en historische context, zowel nu als in de geschetste ontwikkeling daarvan. Bouwplannen dienen dan ook een positieve aanvulling te zijn op de omgevingskwaliteit.

Essentieel hiervoor is om de toekomstige ruimtelijke en de historische context van het ontwerp te begrijpen alsmede de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp een rol speelt. Dit heeft tot doel tot een ontwerp te komen dat reageert op en past binnen de context. Een ruimtelijk-historische analyse van de plek en de ontwikkeling daarvan is dan ook onontbeerlijk, evenals een ontwerpconcept dat op deze analyse is gebaseerd.

Elk ontwerp dient een ruimtelijk-historisch passende en consequente uitwerking van een deugdelijk onderbouwd ontwerpconcept te zijn. Een ontwerpconcept dient om zowel over de historische context van het ontwerp, de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp wordt vormgegeven, de erfinrichting van het perceel, de overgangen van het perceel naar de openbare ruimte, de positie van het ontwerp op het perceel, het gebouw op zichzelf en de uitwerking daarvan als een overtuigend geheel vorm te geven, zodat een ontwerp kundig is geworteld op de specifieke plek op alle relevante schaalniveaus.

De volgende algemene criteria gelden dan ook als uitgangspunten, respectievelijk toetsingscriteria, voor elk ontwerp:

- Een overtuigende ruimtelijk-historische analyse ligt ten grondslag aan het ontwerp. Deze analyse dient helder te worden gepresenteerd aan de gemeente.
- Bovengenoemde analyse is de basis voor een passend en samenhangend ontwerpidee op de planlocatie en komt duidelijk tot uiting in de presentatie van het ontwerp.
- Het bovengenoemde ontwerpidee komt overtuigend tot uiting in het ontwerp van zowel het hoofdgebouw, de bijgebouwen, de erfinrichting alsook de overgangen met de openbare ruimte.
- Het ontwerp is van positie, volumeopbouw, hoofdvorm, gevelordening, tot in detail, materiaalkeuze en kleur consequent uitgewerkt conform het gepresenteerde ontwerpidee, alsmede de analyse van de omgeving.

Een ontwerp kan dan ook naadloos passen binnen de omgeving, maar mag daarvan ook afwijken zolang deze afwijking overtuigend is gemotiveerd en er een duidelijke ruimtelijke meerwaarde ontstaat.

De inzet van ontwerpkracht en ruimtelijke ambitie dient dan ook bij elk ontwerp en elk bouwplan de basis te zijn. De ruimtelijke kwalitatieve inhoudelijke dialoog is daarbij relevanter dan het kwantitatief afvinken van regels.

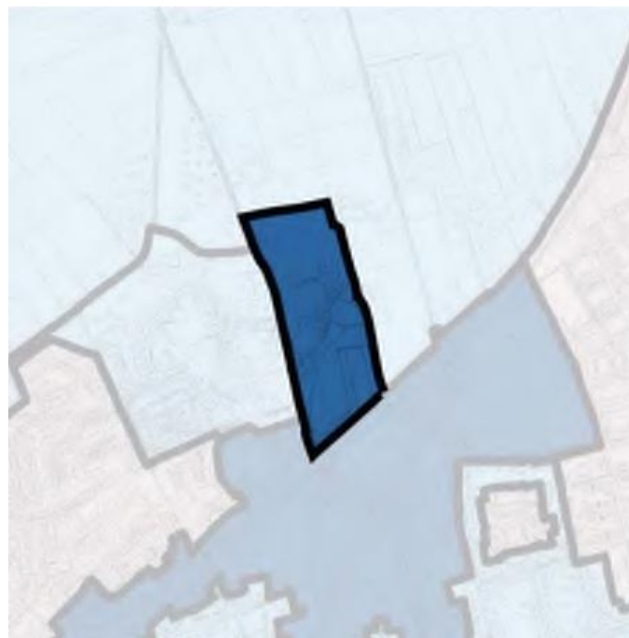
Voor het ontwerp gelden de hierna volgende ruimtelijk historische analyses en aanbevelingen in de vorm van kwantitatieve criteria om bovenstaande kwalitatieve criteria ontwerpend invulling te kunnen geven.

Uit de Welstandsnota Nunspeet 2015

3.9.3 De Grote Bunte



Topografie



Toets niveau

Beschrijving bestaande situatie

Net als de buitenplaatsen Hulshorst en Groeneveld is de Grote Bunte ontstaan in het landschap van de lage strookkampen. Het bestaande huis en de inrichting van de omliggende buitenplaats zijn in 1882 tot stand gekomen. Een deel van het omvangrijke goederenbezit werd in 1893 aangekocht door F.A. Molijn. Direct ten zuiden van het buiten liet deze van oorsprong Rotterdamse industrieel de gebouwen van Maatschappij De Veluwe bouwen, met een verffabriek (Veluvine) en een zuivelfabriek.



Huis de Grote Bunte met voorterrein

Het bestaande huis Grote Bunte werd in 1882 gebouwd. Het huis heeft een strenge, symmetrisch ingedeelde voorgevel, vijf vensterassen breed, en is bekroond met een driehoekig timpaan. Andere elementen die bijdragen aan de uitstraling van het huis zijn het houten balkon boven de entree, dat steunend op houten kolommen een fraai entree vormt, de lijst tussen begane grond en verdieping, en de kroonlijst. In het omliggende park in Engelse Landschapsstijl is de oorspronkelijke strokenverkaveling nog herkenbaar. Nadat Molijn in 1912 was overleden, werden buitenplaats en huis verkocht en werd er weinig aan onderhoud gedaan. De waterpartijen verdwenen en het parkgedeelte werd steeds verder verkleind. Het klassiek vormgegeven huis bleef echter bestaan en in het park staan nog steeds enkele imposante bomen. Hoewel de historische buitenplaats grotendeels is verdwenen, draagt het hoog opgaande geboomte nog bij aan de monumentaliteit van het huis. Naast het huis staat nog steeds het oude koetshuis.

Beleid

Het beleid is er op gericht om de buitenplaats als ensemble van gebouwen en landschapsinrichting met zichtlijnen, lanen en andere objecten te behouden.

Wijze van toetsing

Voor buitenplaats de Grote Bunte geldt de uitgebreide toets.

Voor ontwikkelgerichte plannen kan aanvullend welstandsbeleid gelden.

Beeldkwaliteit zorggebouw

Toetsingscriteria:

algemeen

- Het historische ensemble van hoofdhuis en koetshuis gelegen aan het open voorterrein dient gerespecteerd te worden.
- Het landhuis en het koetshuis zijn gemeentelijke monumenten en dienen volgens de daarvoor opgestelde regelgeving te worden behandeld.
- Zowel wijzigingen of uitbreidingen aan de bestaande gebouwen alsook nieuw te bouwen bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.
- Het toetsingsniveau is hoog. Er geldt naast een uitgebreide welstandstoets ook een toets door de monumenten commissie.

situering

- Uitbreidingen en bijgebouwen dienen zich te voegen in het historische ensemble
- De strenge symmetrie van het hoofdhuis is leidend bij een eventuele uitbreiding
- Voor de voorgevellijn van landhuis en koetshuis mag niet worden gebouwd
- Een uitbreiding van het landhuis dient aan de achterzijde te worden geprojecteerd zodat het bestaande aanzicht van de voorzijde zoveel mogelijk blijft gehandhaafd.

massa en hoofdvorm

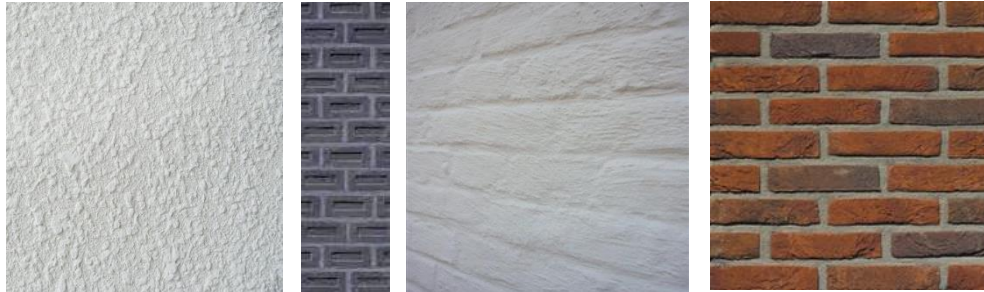
- Een uitbreiding dient zodanig aan de bestaande gebouwen te worden gekoppeld dat de invloed op de bestaande achtergevels minimaal is.
- De koppeling krijgt een ondergeschikte vormgeving.
- De hoogte van een uitbreiding is altijd lager dan het hoogste punt van het oorspronkelijke gebouw.
- De dakrand van een uitbreiding ligt op gelijke hoogte als de gootlijn van het bestaande gebouw met een marge van + of – 1 meter.
- Vormgeving van een uitbreiding mag een verwijzing zijn naar de bestaande architectuur of daar geheel mee contrasteren. Het exact kopiëren van de historische vormgeving in nieuw te bouwen onderdelen is niet toegestaan.
- Zowel hellende als platte daken zijn toegestaan mits passend in het ensemble van gebouwen.

gevels

- Het gevelvlak van een uitbreiding of bijgebouw staat stevig op de grond middels een plint.
- De entrees zijn passend in de gekozen architectuur vorm gegeven.
- De gevels dienen te worden voorzien van detaillering die het karakter van de hoofdvorm versterken.
- In de gevel indeling wordt gestreefd naar een relatie met de bestaande bebouwing.

materiaalgebruik

- De materiaalkeuze moet passend zijn bij de gekozen architectuur.
- Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met natuurlijke materialen.
- Vlakke kunststof kozijnen mogen niet worden toegepast.
- Betonpannen worden niet toegepast.
- Goten en hemelwaterafvoeren in koper of zink.



kleurgebruik

- Passend bij de gekozen architectuur
- Plint (antraciet)grijs of zwart
- Kozijnen en dakranden: passend bij de gekozen architectuur
- Aanbouwen en bijbouwen: ondergeschikt aan het kleurenschema van landhuis en koetshuis.

detailering

- Er dient aandacht besteed te worden aan een zorgvuldige detailering passend in de historische context.
- Metselwerk wordt bij voorkeur gedetailleerd uitgevoerd, bijvoorbeeld middels vormaccenten of met formaten, afwijkende verbanden, terug liggend of vooruit liggende metselwerk.
- Dak doorbrekingen als ventilatiekokers en dergelijke zoveel mogelijk op de van de weg afgekeerde dakvlakken aanbrengen of integreren in bijvoorbeeld een gemetselde schoorsteen.

vrije kavels op de Grote Bunte

De 14 kavels worden uitgegeven als vrije kavels voor vrijstaande woningen. Deze vrije kavels liggen op verschillende plekken in het plangebied. Hier krijgt u de kans uw droomhuis te bouwen. In deze brochure treft u informatie aan over het beeldkwaliteit plan en de bebouwingsvoorwaarden. In het beeldkwaliteit plan wordt het gewenste beeld voor de architectuur in de wijk beschreven. Aan de hand van architectuurregels is uiteengezet hoe dat beeld bereikt wordt.

Kavelpaspoorten

De bebouwingsvoorwaarden per vrije kavel zijn vastgelegd in kavelpaspoorten.

De kavelpaspoorten bevatten spelregels waaraan de koper van een kavel zich moet houden.

De regels zijn zo opgesteld dat de kopers van de kavel veel vrijheid hebben binnen de mogelijkheden van het terrein.

De kavelgrootte en de grens tussen privé en openbaar ligt vast.

sturing van het kavelpaspoort

De toekomstige bewoners willen uiteraard de ruimte om hun droom te bouwen, maar willen niet dat de vrijheid ongelimiteerd is om te voorkomen dat de omgeving hun droom verstoort.

De regie met behulp van kavelpaspoorten zorgt ervoor dat de diversiteit zich binnen een zodanige breedte begeeft, dat een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat. Passend bij het landschap en voortbouwend op de bijzondere, vaak historische, kenmerken van de plek.

Het draait om een eenvoudige sturing. Kwaliteit van de uitwerking van de woning speelt een belangrijke rol in de waardering van de buurt, zowel voor leken als professionals. Het gaat daarbij om de kwaliteit van het gebouw, niet om de architectuurstijl. Het aangeven van maximale bouwvolumes en een vlak waarbinnen de bebouwing gebouwd kan worden is gericht op het behouden van de aanwezige natuurwaarden en historische kenmerken.

sturing van de dorpsbouwmeester

De gemeente heeft een dorpsbouwmeester benoemd. Aan de hand van 'de Algemene Nunspeter Criteria' en de kavelpaspoorten gaat uw architect uw wensen vertalen naar een ontwerp voor uw woning. De gemeente werkt met welstandstoezicht. In plaats van een welstandscommissie is een dorpsbouwmeester benoemd. Voordat u de bouwaanvraag indient, kunt u gebruik maken van een overleg mogelijkheid met de dorpsbouwmeester. Hij neemt het ontwerp met u door en adviseert en geeft sturing aan het ontwerp om samen met u te komen tot een woning die uw droomwoning is én overtuigend bijdraagt aan het gewenste beeld op De Grote Bunte.

Beknopte historie

Periode tot begin 19^e eeuw

De naam De Grote Bunte wordt voor het eerst in de 18e eeuw gebruikt. Maar de geschiedenis van de buitenplaats is veel ouder.

De oudste bronnen zijn te vinden in het Hertogelijk Archief. In 1470 woonde Jan Willem Vriese op het goed. In 1547 blijkt er een andere eigenaar te zijn, ridder Johan van Wijnbergen in 1515 geboren in Wijnbergen en gehuwd met de uit Harderwijk afkomstige Golda van Blarickhorst. Wat wij nu kennen als De Grote Bunte droeg toen de naam 'Rengers erve'. Het goed was rond 1550 ingeschreven als herengoed dat betekend dat het formeel nog horig was aan Hertog van Gelre of Karel de Vijfde als opvolger van de hertog.

Hierna zijn er verschillende eigenaren tot uiteindelijk Campegius Lambertus Vitringa (1786-1864) het landgoed erft na het overlijden van zijn moeder Catharina de buitenplaats. Deze Vitringa zal een belangrijke rol gaan spelen in de geschiedenis van De Grote Bunte.



19^e eeuw tot 1894, periode Vitringa

Campegius is van 1814 tot 1851 burgemeester van de gemeente Ermelo, later gemeente Nunspeet.

De Grote Bunte blijft lange tijd in bezit van de familie Vitringa

Door de open weidegronden aan de zuidzijde is er vanaf de doorgaande weg zicht op het hoofdhuis.

Ten westen van het hoofdhuis is een boerderij met het Hof zichtbaar met hierin verschillende bijgebouwen. Het Hof is deels omsloten door watergangen. Achter het huis lopen wandelpaden die enigszins slingerend naar het noorden lopen en uiteindelijk via lanen door bouwland uitkomen bij een waterpartij. Middels watergangen takt deze waterpartij aan op de Molenbeek.

In 1879 is Egbert Julius Vitringa (1822 -1893) bewoner van De Grote Bunte. Hij is gehuwd met Johanna Maria Rambonnet (1824-1878). Egbert laat het oude herenhuis en de boerderij afbreken waarna het huidige huis en het koetshuis worden gebouwd. Met de komst van het nieuwe hoofdhuis en koetshuis wordt het voorplein aangepast en ruimer gemaakt. Ten westen van het koetshuis is een nieuwe aansluiting gemaakt naar de (Molen)weg

1894 tot 1912, periode Molijn

Nieuwe eigenaar is industrieel François Adriaan Molijn (1853-1912). Na het overlijden van zijn eerste vrouw is hij voor een tweede maal gehuwd, nu met Diderica Cornelia de Groot (1854-1925). Molijn bewoonde De Grote Bunte van 1894 tot 1912. Hij is van grote invloed geweest voor het dorp Nunspeet maar ook voor de buitenplaats.

Ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg laat Molijn, op grond die tot dan toe onderdeel uitmaakte van de aanleg, in 1895 de gebouwen plaatsen van Maatschappij de Veluwe met verffabriek Veluvine en een boterfabriek.

Molijn is goed bevriend met tuinarchitect Leonard Springer en hij vraagt hem in 1905 een ontwerp te maken voor de ontwikkeling van de huidige Molijnlaan en de aangelegen villa's. Het is zeer aannemelijk dat Springer, die vaak logeerde op De Grote Bunte, ook aanpassingen heeft geadviseerd in de tuin- en parkaanleg op de buitenplaats zelf. Molijn was een sociaal bewogen ondernemer die ongehuwde arbeiders bij hem aan tafel liet eten. Mannelijke arbeiders sliepen in het koetshuis en vrouwelijk op de bovenverdieping van het herenhuis.

Molijn heeft in zijn periode op De Grote Bunte grote stukken grond en dus ook delen van de aanleg verkocht. Met name aan de uiterste noordzijde is de parkaanleg met de waterpartij verdwenen. Ook is de wandellaan die de parkaanleg aan de noordzijde doorsneet verdwenen en is een strook van de oorspronkelijke aanleg zoals we die nu nog kennen verdwenen. Wat behouden is gebleven is de oostelijke wandellaan en een deel van de padenstructuur direct ten noorden van het hoofdhuis.

Molijn overleed in 1912 op De Grote Bunte en zijn vrouw verkocht de buitenplaats



1912 tot heden, hotel en vakantieverblijf

Nadat Molijn in 1912 op De Grote Bunte was overleden, werd de buitenplaats door zijn vrouw verkocht aan het driemanschap van houthandelaren Gerrit van Sillevoldt, Corneille Delgauffe en Jacob Michelsen. Van de 14.4 hectare grote buitenplaats lieten zij ongeveer 10 hectare bos kappen. Omstreeks 1919 was de buitenplaats nog ongeveer 4.6 hectare groot en Theodorus Johannes Lamers kocht De Grote Bunte. Hij woonde in Den Haag en was daar pensionhouder.



De buitenplaats is vanaf die tijd weer het middelpunt van Nunspeet met onder andere een grote tuinbouwtentoonstelling. Vanaf de jaren 30 van de vorige eeuw fungeert het herenhuis als pension zoals blijkt uit de vele ansichtkaarten en krantenartikelen. In de Tweede Wereldoorlog en daarna werd het huis nog als hotel gerund door Gerardus Johannes Beernink waarna het in 1959 overging naar de gemeente Delft. De Grote Bunte ging nu een periode in als kindervakantieverblijf. De laatste jaren in dezelfde functie door de Paasheuvelgroep uit Vierhouten.

In die laatste periode als kindervakantieverblijf is waarschijnlijk een groot deel van de vijver gedempt.

Later verschijnen er vakantieverblijven in het park op de eerdere open plekken in de parkaanleg.

Heden en toekomst, duurzaam behoud van een historische locatie

Op dit moment is er sprake van een vervallen situatie, zowel van het hoofdhuis als van de tuin/het park. Door de jaren heen is de omvang van het landgoed flink afgenomen. Grote delen zijn ontwikkeld als nieuwe woonwijk Molenbeek. Binnen het huidige restant van het voormalig landgoed is er sprake van een wisselende cultuur-, architectuur- en tuinhistorische waarde. Dit als gevolg van achterstallig beheer, het verdwijnen van wandelpaden en waterpartijen en sterfte van bomen.

Door het zorgvuldig in kaart brengen van bestaande overgebleven structuren en begroeiing is het mogelijk het oude parkbos te herstellen en te restaureren. Daarnaast worden functies toegevoegd zoals het verlenen van zorg aan ouderen en het positioneren van woonfuncties op in totaal 14 plekken.

De bouw van het nieuwe deel van het zorggebouw vindt plaats achter de villa. De woningen worden gebouwd op plekken waar dat kan. Dit zijn vlakken met weinig of geen begroeiing waarbij ook is gekeken naar de historische context en waarbij steeds behoud van de bestaande groenstructuur leidend is geweest.

Op de luchtfoto hiernaast zijn vanuit de historie de verschillende onderdelen van de voormalige buitenplaats aangegeven:

1. Voorterrein
- 2 a: Tuinaanleg bij hoofd- en koetshuis
- 2 b: Nutstuin / hof
3. Parkbos



Wonen in een omgeving waar de historie leeft.

Voor De Grote Bunte is gezocht naar een beeldkwaliteit die zich voegt in de context van het gebied.

De stedenbouwkundige structuur is op de landschappelijke en historische omstandigheden geënt. De omschrijving van de beeldkwaliteit gaat een stap verder, met het doel dat de architectuur de stedenbouwkundige kenmerken van de woonomgeving versterkt.

Twee verschillende sferen

Omdat op het terrein verschillende sferen te vinden zijn is gekozen voor een tweedeling in de kavels wat betreft de uitstraling van de woning.

Aan de inrit van het terrein, vanouds de toegang naar het landhuis, bevinden zich 4 kavels op een rij. Hier worden de zogenaamde 'poortwoningen' gebouwd.

Meer achterop het terrein, in het historische parkbos, bevinden zich 10 kavels tussen de bomen. Deze zijn bedoeld voor de zogenaamde 'boswoningen'.

De poortwoningen

Deze 4 woningen vormen straks 'de poort' naar het landgoed. De architectuur van de woningen moet dan ook verwijzen naar de landhuisarchitectuur van De Grote Bunte. De woningen worden gebouwd in een ingetogen en ambachtelijk kleur- en materiaalgebruik zodat ze een bescheiden uitstraling krijgen. Daarbij ligt de kap van de woningen evenwijdig aan de onderlinge perceel grenzen waarbij de voorgevel raakt aan de voorgevel rooilijn. Op die manier ontstaat er een getrap beeld in de voorgevellijn.

De woningen krijgen een vrij steile kap. Platte daken zijn niet toegestaan.
Het kleurgebruik is hoofdzakelijk wit, verwijzend naar het landhuis en het koetshuis.

Het toetsingsniveau van deze 4 woningen is hoog. De woning dient daarom te worden ontworpen door een, in het architectenregister, geregistreerde architect. Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.

De boswoningen

Deze 10 woningen worden gebouwd aan het bospad vanaf de Molenweg. Eén van de 10 woningen krijgt een rechtstreekse uitrit op de Molenweg. Er wordt gestuurd op een gedekt en rustig kleur- en materiaalgebruik zodat ze een bescheiden uitstraling krijgen en zich voegen in het bos. Ook deze woningen krijgen een kap.

Beeldkwaliteit 4 poort-woningen

Toetsingscriteria:

algemeen

- De woningen vormen straks 'de poort' naar het landgoed. De architectuur van de woningen moet dan ook verwijzen naar de landhuisarchitectuur van De Grote Bunte.
- De woningen worden gebouwd in een gedekt en rustig kleur- en materiaalgebruik zodat ze een bescheiden uitstraling krijgen.
- De woningen krijgen een kap evenwijdig aan de straat.. Platte daken zijn niet toegestaan.
- Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.
- Het toetsingsniveau van deze 4 woningen is hoog. De woning dient daarom te worden ontworpen door een, in het architectenregister, geregistreerde architect.

situering

- De woningen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak.
- De voorgevels van de woningen liggen alle in één aan te geven rooilijn.
- De bijgebouwen worden gebouwd aan de woning en binnen het, in het kavelpaspoort, aangegeven bouwvlak.
- De bijgebouwen liggen minimaal 3m terug t.o.v. de voorgevels van de woningen of zijn onderdeel van de bouwmasa van het hoofdgebouw.
- De woning kent slechts één ontsluiting (inrit) aan de voorzijde .

massa en hoofdvorm

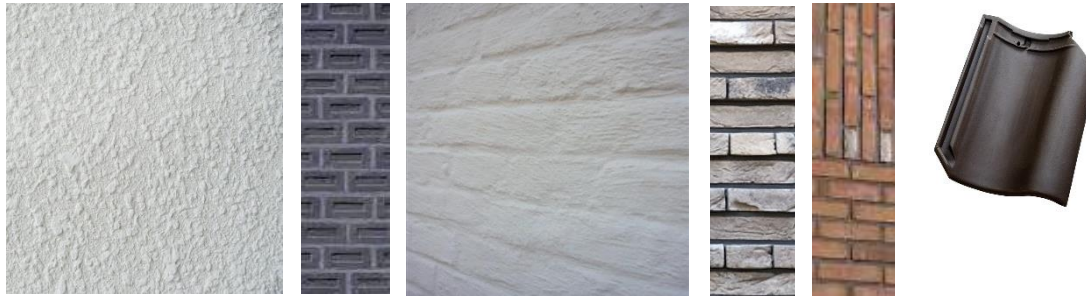
- De woning krijgt een bebouwingsoppervlak (footprint) van maximaal 120 m²
- De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 m
- De goothoogte van de hoofdmasa is niet hoger dan 4.50 m.
- De hellingshoek van de kap op de hoofdmasa bedraagt ten minste 60 graden.
- De nokrichting is evenwijdig aan de onderlinge perceel grenzen.
- De voorgevel raakt aan de voorgevelrooilijn van de 4 woningen.
- Dakkapellen dienen te worden vormgegeven passend bij de architectuur van de woning.
- Bijgebouw: max.60 m², max. hoogte 5m, max. goothoogte 3,5m

gevels

- Het gevelvlak staat stevig op de grond middels een plint.
- De entrees zijn duidelijk en herkenbaar vorm gegeven.
- De gevels dienen te worden voorzien van detaillering die het karakter van de hoofdvorm versterken.

materiaalgebruik

- De gevels worden voornamelijk, minimaal 80%, in wit stuc- of keimwerk uitgevoerd.
- De hellende daken worden voornamelijk, minimaal 80%, met gebakken pannen bedekt.
- Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met natuurlijke materialen.
- Vlakke kunststof kozijnen mogen niet worden toegepast.
- Betonpannen worden niet toegepast.
- Goten en hemelwaterafvoeren in koper of zink.



kleurgebruik

- Gevels: hoofdkleur wit
- Dakbedekking: blauw gesmoord.
- Plint antracietgrijs of zwart
- Kozijnen en dakranden: passend bij de architectuur van de woning
- Aanbouwen en bijbouwen: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.

detailering

- Metselwerk wordt bij voorkeur gedetailleerd uitgevoerd, bijvoorbeeld middels vormaccenten of met formaten, afwijkende verbanden, terug liggend of vooruit liggende metselwerk.
- Dak doorbrekingen als ventilatiekokers en dergelijke zoveel mogelijk op de van de weg afgekeerde dakvlakken aanbrengen of integreren in bijvoorbeeld een gemetselde schoorsteen.

Referentiebeelden poortwoningen



Beeldkwaliteit 10 bos-woningen

Toetsingscriteria:

algemeen

- De woningen worden gebouwd in een gedekt en rustig kleur- en materiaalgebruik zodat ze een bescheiden uitstraling krijgen.
- Platte daken zijn deels toegestaan.
- Zowel de woning als de bijgebouwen zullen worden getoetst op beeldkwaliteit.

situering

- De woningen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak volgens het kavelpaspoort.
- De bijgebouwen worden gebouwd op de, in het kavelpaspoort, aangegeven positie.
- De woning kent slechts één ontsluiting (inrit) aan de voorzijde.

massa en hoofdvorm

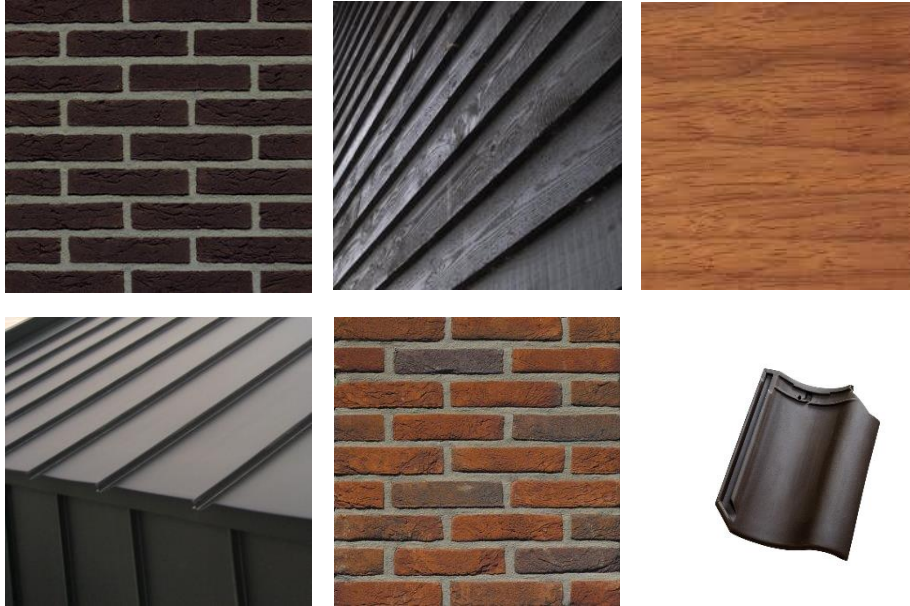
- De woning krijgt een bebouwingsoppervlak (footprint) van maximaal 120 m²
- De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 m. (kavel 1 max. 9m)
- De goothoogte van de hoofdmassa is maximaal 4,5m. (kavel 1 max. 3,5m) Variatie in goothoogte is gewenst.
- De hellingshoek van de kap op de hoofdmassa bedraagt ten minste 15 graden.
- Dakkapellen dienen te worden vormgegeven passend bij de architectuur van de woning.
- Bijgebouw: max.60 m², max. hoogte 5m, max. goothoogte 3,5m

gevels

- Het gevelvlak staat stevig op de grond, middels een plint.
- De entrees zijn duidelijk en herkenbaar vorm gegeven.
- De gevels dienen te worden voorzien van detaillering die het karakter van de hoofdvorm versterken.

materiaalgebruik

- De hellende daken worden met gebakken pannen, of een andere hoogwaardige bedekking, bedekt.
- Er wordt in de gevels zoveel mogelijk gewerkt met natuurlijke materialen.
- Vlakke kunststof kozijnen mogen niet worden toegepast.
- Betonpannen worden niet toegepast.
- Goten en hemelwaterafvoeren in koper of zink.



kleurgebruik

- Gevels: hoofdkleur donker: bijvoorbeeld rood, bruin of antraciet
- Gevels die wit of in een andere lichte kleur worden uitgevoerd zijn aan de straatzijde (Molenweg) niet toegestaan.
- Dakbedekking: antraciet, grijsblauw, donkerrood, donkeroranje of naturel (ongekleurd).
- Plint bijvoorbeeld antracietgrijs of zwart
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het pand
- Aanbouwen en bijbouwen: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa

detailering

- Metselwerk dient gedetailleerd te worden uitgevoerd, bijvoorbeeld middels vormaccenten of met formaten, afwijkende verbanden, terug liggend of vooruit liggende metselwerk.
- Dak doorbrekingen als ventilatiekokers en dergelijke zoveel mogelijk op de van de weg afgekeerde dakvlakken aanbrengen of integreren in bijvoorbeeld een gemetselde schoorsteen.
- Warmtepomp units dienen uit het zicht te worden geplaatst en niet tegen de hoofdgevels te worden geplaatst.

uitzonderingen

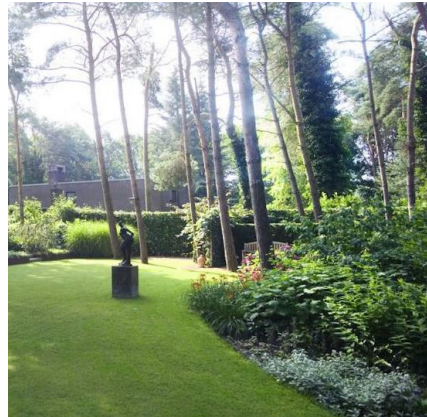
- Afwijkende vormen, materialen en kleuren mogen voorkomen indien deze een uitzondering vormen in de gevel, en een wezenlijke bijdrage leveren aan de architectuur.

Referentiebeelden 10 bos woningen



Beeldkwaliteit buitenruimte

- Er wordt gestreefd naar een groene inkleding van het bouwplan met zo min mogelijk verharding. Halfopen verharding dient het uitgangspunt te zijn.
- De tuininrichting dient onderdeel van de ontwerpopgave en de vergunningaanvraag te zijn.
- Erfafscheiding volgens het kavelpaspoort.
- Poorten in de afscheiding mogen in hout of staal worden uitgevoerd.
- Het terras moet worden mee ontworpen passend bij de architectuur van de woning. In het bos bij voorkeur als een plateau.
- Erfbeplanting dient bij voorkeur te gebeuren met streekeigen soorten die passen (binnen het omliggende bos).
- Lichte kleuren of glimmende materialen dienen te worden vermeden.



basisregels kavelpaspoorten

Naast de inbreng van uw architect waarborgen de basisregels kavelpaspoorten de beoogde sfeer en de kwaliteitsambities van de Grote Bunte. Elke kavel heeft zijn eigen kavelpaspoort met specifieke (bouw)regels die een relatie aangaan met het ontwerp voor de openbare ruimte. Het samenspel van de vorm van het plangebied, de historische en groene context en het gegeven kaveloppervlak maakt dat niet elke regel op elke kavel toepasbaar is. Er zijn dus uitzonderingen, maar dan heeft de kavel andere specifieke eigenschappen die een relatie aangaan met de openbare ruimte, zodat de woning goed in het plan is ingebed. Voor de kavels geldt dat op eigen terrein geparkeerd wordt. Dit betekent dat naast de woning, ruimte voor 2 of 3 naast elkaar gepositioneerde opstelplekken is. De opstelplekken bevinden zich op de aangegeven plek.

Soort woning

De woningen op de vrije kavels betreffen een vrijstaande woning.

Alle woningen hebben een kap. De woningen hebben 1 bouwlaag met kap of 2 bouwlagen met kap.

Vloerpeil

Het peil van de gehele vloer van de begane grond in NAP is reeds vastgelegd ten behoeve van de afwatering en riolering.

Kaveloppervlak

Het kaveloppervlak is het gehele oppervlak van de kavel.

Bouwvlak

Het vlak waarbinnen alle bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) moet vallen.

Maximale bouwhoogte

De maximaal toegestane nokhoogte van het hoofdgebouw. Deze bedraagt 10m ten opzichte van het aangegeven vloerpeil.

Voorgevel

Een erker toegestaan mits deze maximaal 1,5m diep is, maximaal 3m hoog is en een maximale breedte heeft van 2/3 van de voorgevel.

Inrit kavel

Elke kavel heeft maximaal één inrit van 3,5m breed. De kavels aan de toegangsweg hebben per 2 woningen een gezamenlijke inrit. Het aanleggen van een inrit is alleen toegestaan op de bestemming Tuin.

Erfafscheiding straatzijde

De erfafscheiding aan voorzijde bestaat uit een haag op eigen terrein van maximaal 1m hoog. In de haag mag een hekwerk uit paal en draad geplaatst worden. Hierdoor is ook in de eerste jaren waarin de haag nog tot wasdom moet komen de kavel duidelijk begrensd en wordt voorkomen dat er door de haag heen gelopen wordt.

Hemelwater

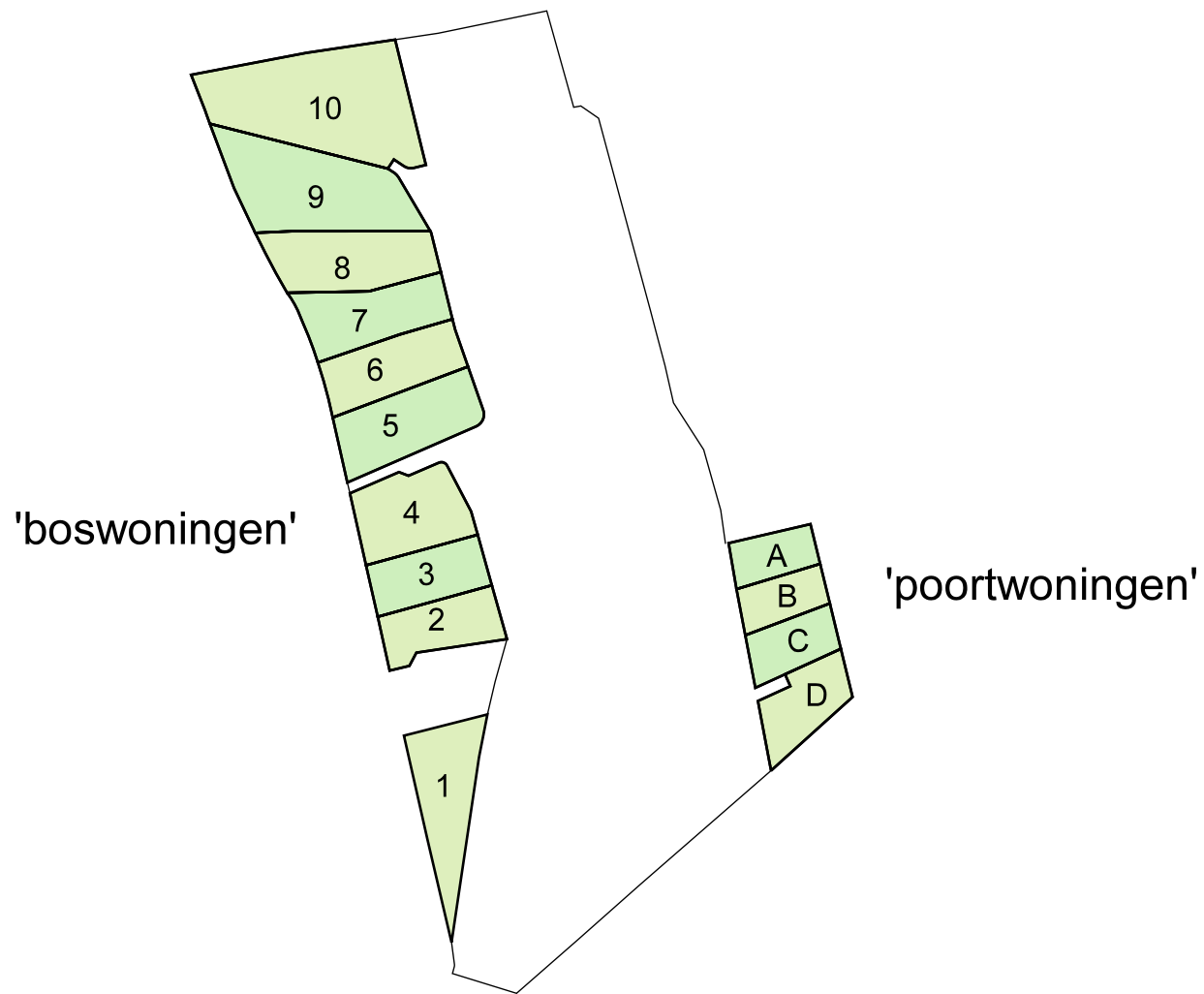
Ten behoeve van de klimaatbestendigheid van de Grote Bunte wordt het hemelwater afgekoppeld en binnen het plangebied geïnfiltreerd. Dat kan gebeuren op in te graven infiltratiekratten, een waterbergende wegfundering onder de toegangsweg of via op de kavel aanwezige historische greppels.

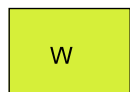
Buitenverlichting

Buitenverlichting dien 'diervriendelijk' te worden gebruikt.

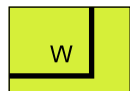
Daarom gelden de volgende regels voor buitenverlichting per vrijstaande woning:

- alleen LED verlichting is toegestaan
- max. 700 lumen per lichtpunt
- max. 5 lichtpunten per woning
- armaturen met een gerichte bundel toepassen
- armaturen dien afgeschermd te zijn aan de bovenzijde

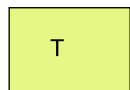




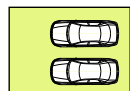
bestemmingsvlak WONEN voor hoofdgebouw en bijgebouw



bouwblok WONEN voor hoofdgebouw en bijgebouw



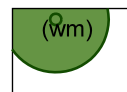
bestemmingsvlak TUIN



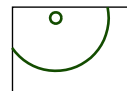
parkeerplekken op eigen terrein



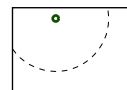
leidingzone
waar geen bebouwing is toegestaan



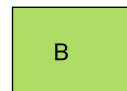
waardevolle boom



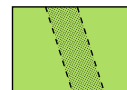
boom



verwijderde boom



bestemmingsvlak PARKBOS



bestaande greppel in PARKBOS

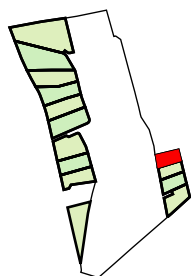
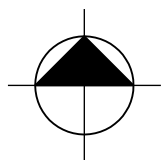
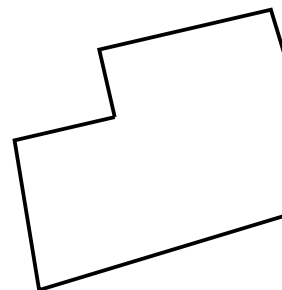
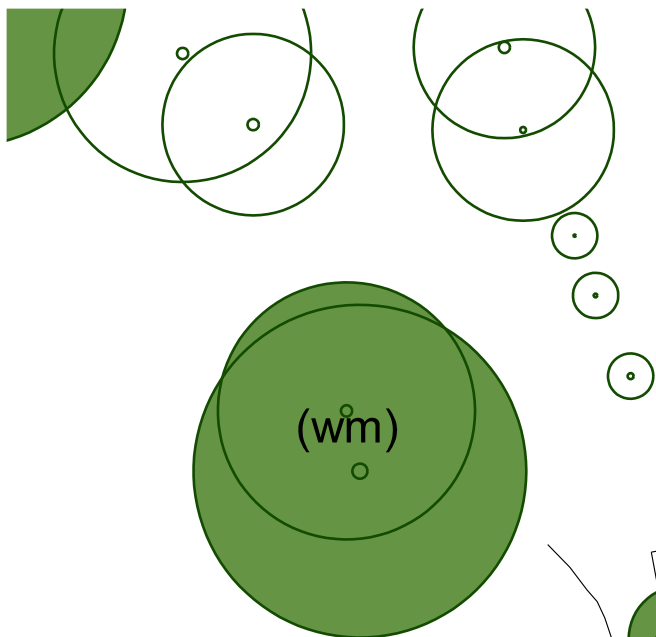


noordpeil

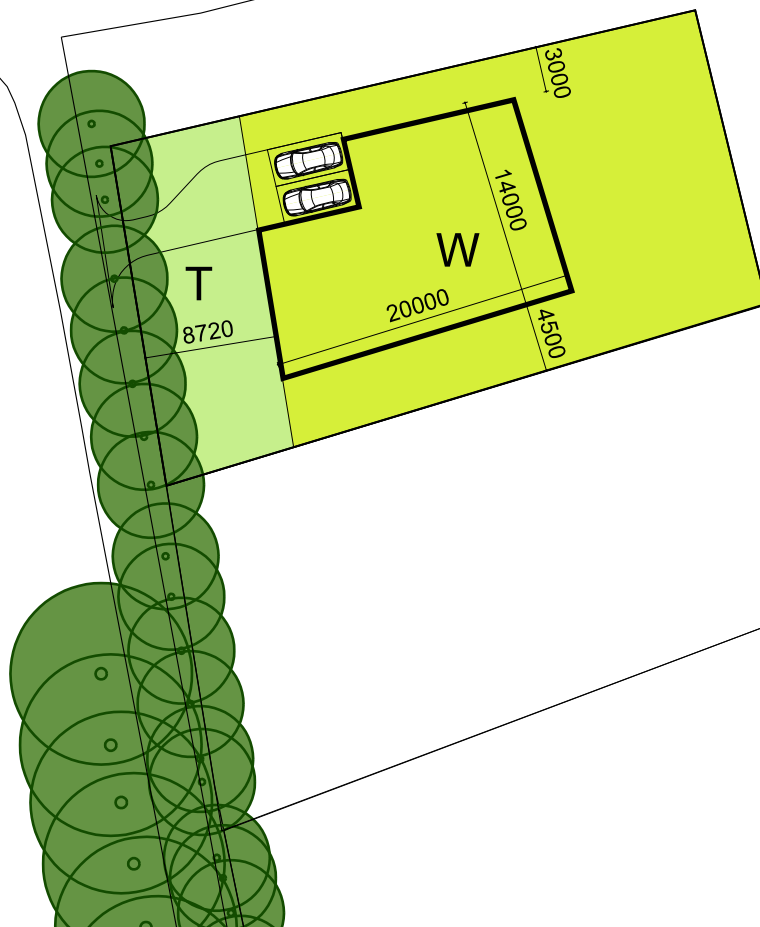
Kavelpaspoort A aanwijzingen

Kavel nummer	A
Gelegen aan	Grote-Bunteweg
Historische context	Aan de oprijlaan naar het landhuis
Soort woning	poortwoning
Vloerpeil	5.60m +NAP
Kaveloppervlak	805 m ²
Bouwvlak	238 m ²
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m goothoogte maximaal 4.50 m. nokrichting evenwijdig aan de gezamenlijke evenwijdige perceelsgrenzen Voorgevel rakend aan de voorgevelrooilijn
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m goothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel
Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw en bijgebouwen gebouwd mogen worden

Parkeren	2 parkeerplekken (opstelplekken) voor auto's naast elkaar op eigen terrein, 3m achter de voorgevel
Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren op de aangegeven locatie
Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:	Vanwege het open karakter van de oprijlaan is hier een erfafscheiding niet toegestaan.
Erfafscheiding ter plaatse van bestemming wonen:	Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte maximaal 1,8 m.
Hemelwater	Hemelwater van dakvlakken en verhardingen dient op de eigen kavel geborgen en geïnfiltreerd te worden. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een grindkoffer of kunststof infiltratiekragen. Voor de dimensionering wordt geadviseerd 3m ³ berging per 100m ² verhard oppervlak aan te houden.



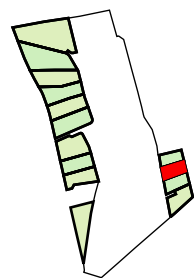
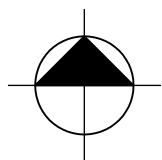
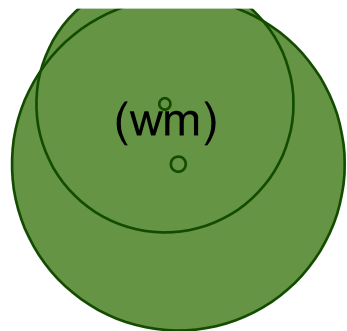
kavel A



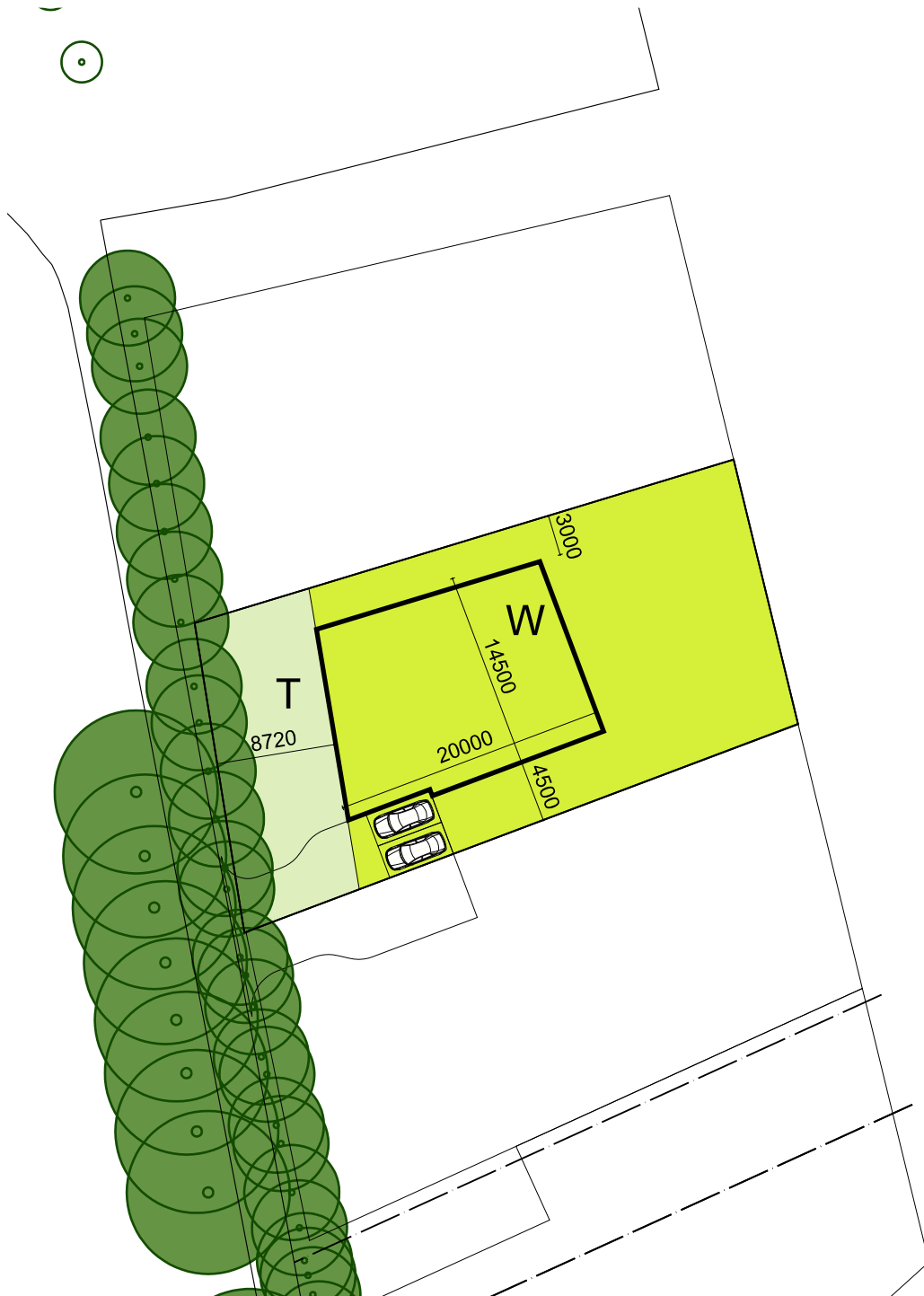
Kavelpaspoort B aanwijzingen

Kavel nummer	B
Gelegen aan	Grote-Bunteweg
Historische context	Aan de oprijlaan naar het landhuis
Soort woning	poortwoning
Vloerpeil	5.70m +NAP
Kaveloppervlak	840 m ²
Bouwvlak	252 m ²
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m goothoogte maximaal 4.50 m. nokrichting evenwijdig aan de gezamenlijke evenwijdige perceelsgrenzen Voorgevel rakend aan de voorgevelrooilijn
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m goothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel
Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw en bijgebouwen gebouwd mogen worden

Parkeren	2 parkeerplekken (opstelplekken) voor auto's naast elkaar op eigen terrein, 3m achter de voorgevel
Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren op de aangegeven locatie
Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:	Vanwege het open karakter van de oprijlaan is hier een erfafscheiding niet toegestaan.
Erfafscheiding ter plaatse van bestemming wonen:	Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte maximaal 1,8 m.
Hemelwater	Hemelwater van dakvlakken en verhardingen dient op de eigen kavel geborgen en geïnfiltreerd te worden. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een grindkoffer of kunststof infiltratiekratten. Voor de dimensionering wordt geadviseerd 3m ³ berging per 100m ² verhard oppervlak aan te houden.

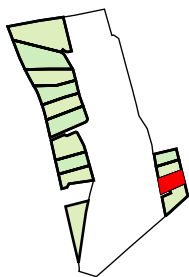
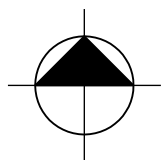


kavel B

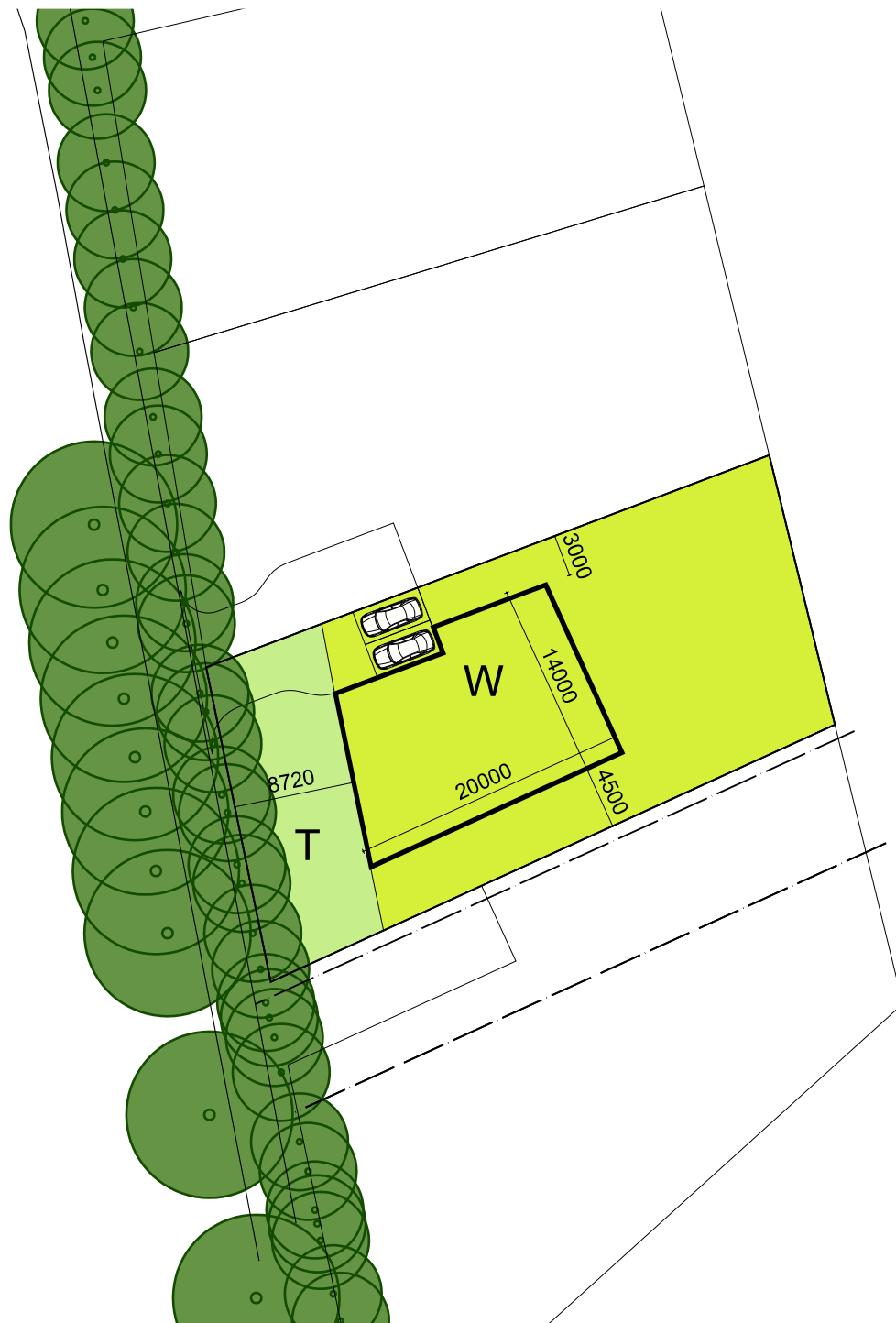


Kavelpaspoort C aanwijzingen

Kavel nummer	C	Parkeren	2 parkeerplekken (opstelplekken) voor auto's naast elkaar op eigen terrein, 3m achter de voorgevel
Gelegen aan	Grote-Bunteweg	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Historische context	Aan de oprijlaan naar het landhuis	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren op de aangegeven locatie
Soort woning	poortwoning	Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:	Vanwege het open karakter van de oprijlaan is hier een erfafscheiding niet toegestaan.
Vloerpeil	5.75m +NAP	Erfafscheiding ter plaatse van bestemming wonen:	Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte maximaal 1,8 m.
Kaveloppervlak	985 m ²	Hemelwater	Hemelwater van dakvlakken en verhardingen dient op de eigen kavel geborgen en geïnfiltreerd te worden. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een grindkoffer of kunststof infiltratiekratten. Voor de dimensionering wordt geadviseerd 3m ³ berging per 100m ² verhard oppervlak aan te houden.
Bouwvlak	255 m ²		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m goothoogte maximaal 4.50 m. nokrichting evenwijdig aan de gezamenlijke evenwijdige perceelsgrenzen Voorgevel rakend aan de voorgevelrooilijn		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m goothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw en bijgebouwen gebouwd mogen worden		



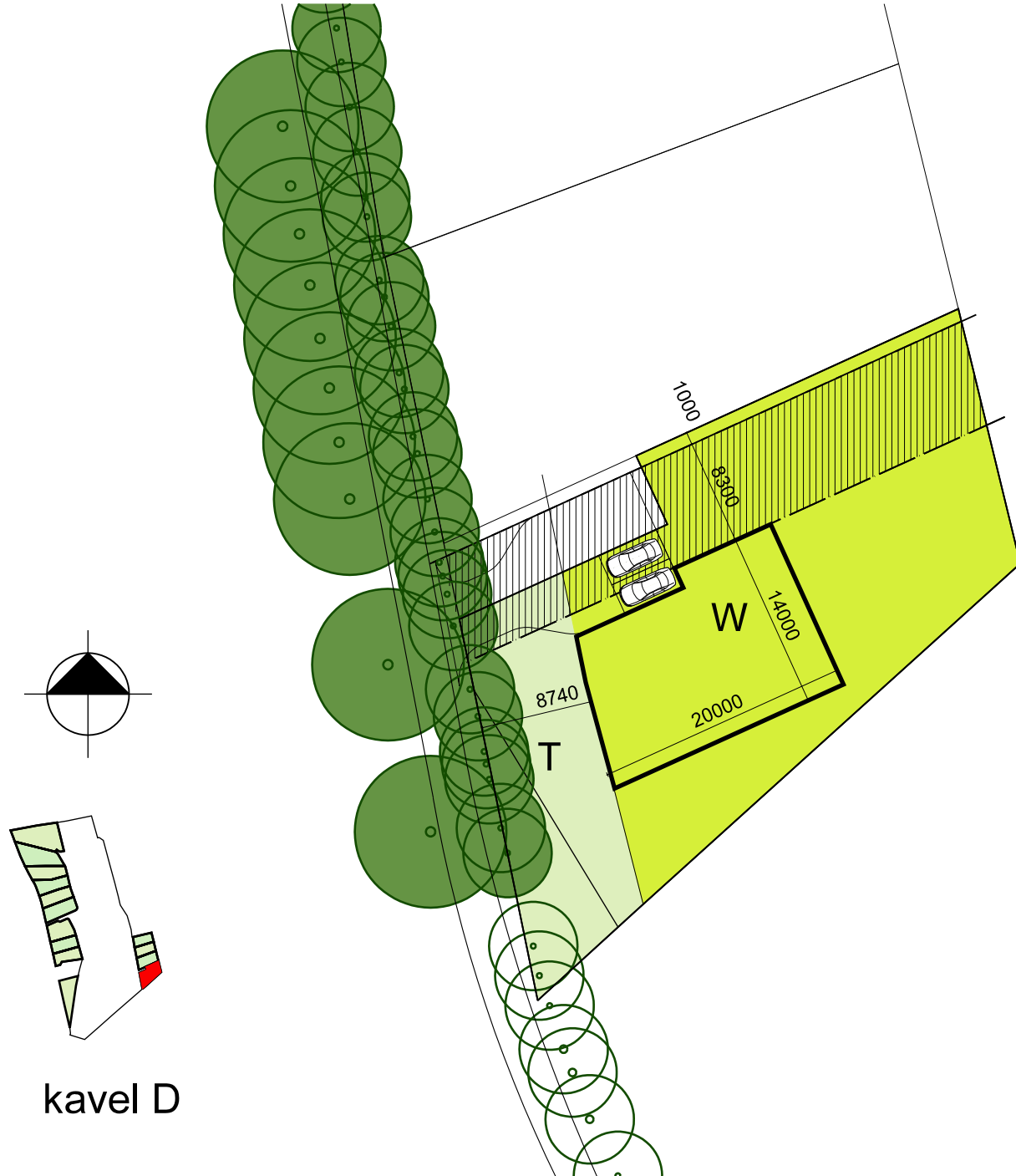
kavel C



Kavelpaspoort D aanwijzingen

Kavel nummer	D
Gelegen aan	Grote-Bunteweg
Historische context	Aan de oprijlaan naar het landhuis
Soort woning	poortwoning
Vloerpeil	5.80m +NAP
Kaveloppervlak	1246 m ²
Bouwvlak	261 m ²
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m goothoogte maximaal 4.50 m. nokrichting evenwijdig aan de gezamenlijke evenwijdige perceelsgrenzen Voorgevel rakend aan de voorgevelrooilijn
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m goothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel
Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw en bijgebouwen gebouwd mogen worden

Parkeren	2 parkeerplekken (opstelplekken) voor auto's naast elkaar op eigen terrein, 3m achter de voorgevel
Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren op de aangegeven locatie
Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:	Vanwege het open karakter van de oprijlaan is hier een erfafscheiding niet toegestaan.
Erfafscheiding ter plaatse van bestemming wonen:	Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte maximaal 1,8 m.
Hemelwater	Hemelwater van dakvlakken en verhardingen dient op de eigen kavel geborgen en geïnfiltreerd te worden. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een grindkoffer of kunststof infiltratiekratten. Voor de dimensionering wordt geadviseerd 3m ³ berging per 100m ² verhard oppervlak aan te houden.
Leiding tracé	Ter hoogte van het leiding tracé is bouwen niet toegestaan. Beplanting is beperkt toegestaan zolang er geen sprake is van opgaande beplanting (heesters hoger dan 1m en bomen) tenzij deze voldoen aan de bijgevoegde beplantingsadvieslijst.



Kavelpaspoort 1 aanwijzingen

Kavel nummer	1	Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouwen en terrasverhardingen gebouwd of aangelegd mogen worden
Gelegen aan	Molenweg	Tuinoppervlak	Het tuinoppervlak mag geen verharding bevatten, uitgezonderd de verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen op de aangegeven plek en 1 pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur.
Historische context	Op het voorterrein van het landgoed	Bestaande bomen	Alle bestaande bomen binnen de bestemmingsvlakken tuin en parkbos moeten behouden blijven. In lijn met het gemeentelijk beleid is ook het kappen van bomen t.b.v. zonnepanelen niet toegestaan.
Soort woning	boswoning	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren op de aangegeven locatie. De inrit is voorzien van een duiker zodat de water afvoerende functie van de greppel aan de Molenweg blijft functioneren
Vloerpeil	6.30m +NAP	Parkeren	3 parkeerplaatsen realiseren op de in de situatietekening aangegeven plaats.
Kaveloppervlak	1851 m ²	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Bouwvlak	205 m ²		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 9m gothoogte maximaal 3,5m. breedte / diepte maximaal 12m		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m gothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Maximale verharding bouwvlak	Maximaal 90% van het bouwvlak mag bebouwd en/of verhard worden		

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:

Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel) met paal en draad. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m. Overige hoogte maximaal 1,8 m.

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming bos:

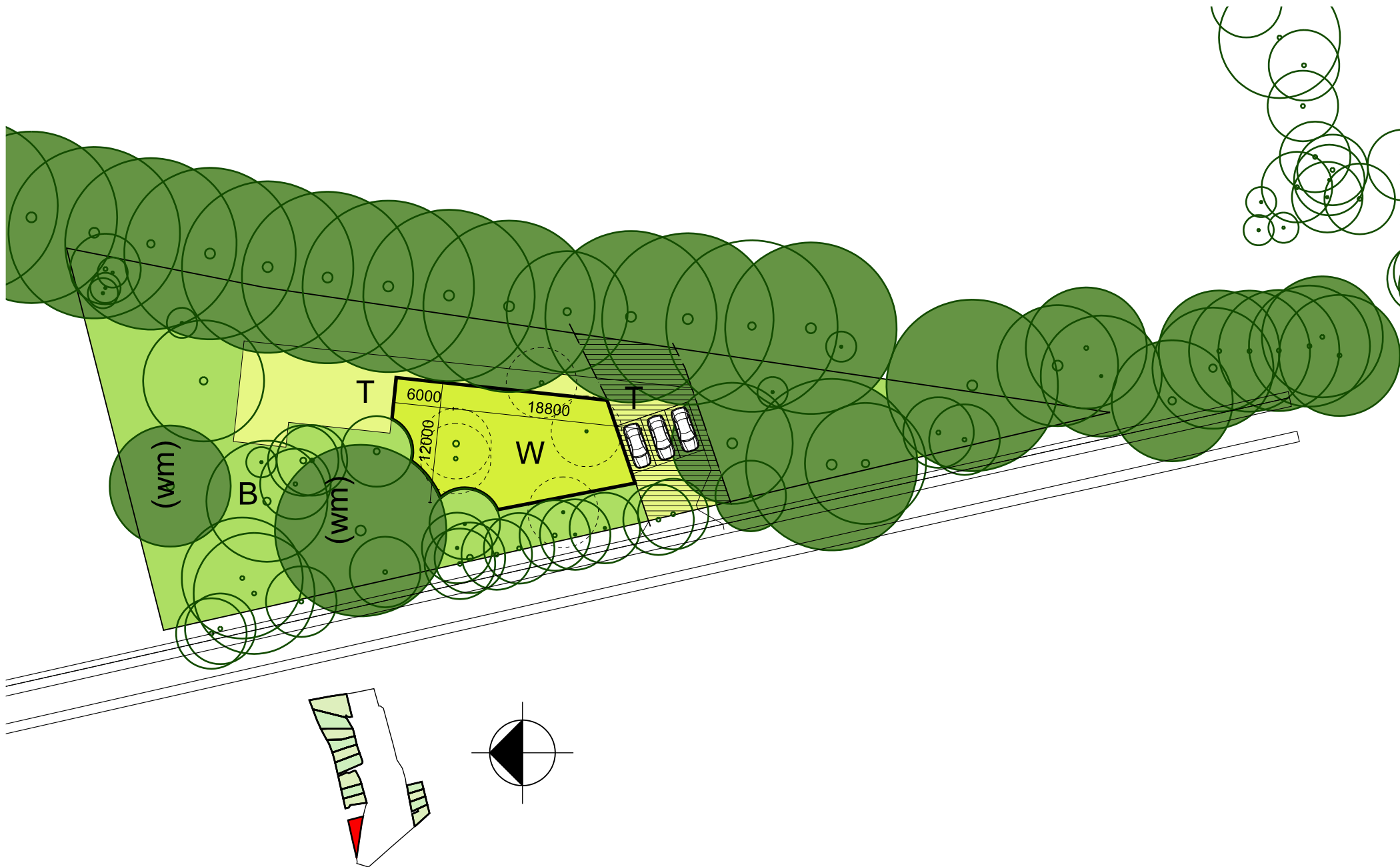
Ter hoogte van de bestemming Bos dient het individueel eigendom te worden gemarkeerd door paal en draad. Dit is bij oplevering van de kavels reeds aangebracht. Hoogte maximaal 0,80 m.

Hemelwater

Al het hemelwater van het bouwvlak via een ondiepe open greppel (30 cm diep) naar de bestaande greppel aan de Molenweg leiden.

Leiding tracé

Ter hoogte van het leiding tracé is bouwen niet toegestaan. Beplanting is beperkt toegestaan zolang er geen sprake is van opgaande beplanting (heesters hoger dan 1m en bomen) tenzij deze voldoen aan de bijgevoegde beplantingsadvieslijst.



kavel 1

Kavelpaspoort 2 aanwijzingen

Kavel nummer	2	Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouwen en terrasverhardingen gebouwd of aangelegd mogen worden
Gelegen aan	Bospad aan de Molenweg	Tuinoppervlak	Het tuinoppervlak mag geen verharding bevatten, uitgezonderd de verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen op de aangegeven plek en 1 pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur.
Historische context	In de voormalige tuinaanleg bij hoofd- en koetshuis	Bestaande bomen	Alle bestaande bomen binnen de bestemmingsvlakken tuin en parkbos moeten behouden blijven. In lijn met het gemeentelijk beleid is ook het kappen van bomen t.b.v. zonnepanelen niet toegestaan.
Soort woning	boswoning	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren
Vloerpeil	5.70m +NAP	Parkeren	2 parkeerplaatsen realiseren direct aan de weg op de in de situatietekening aangegeven plaats.
Kaveloppervlak	1266 m ²	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Bouwvlak	307 m ²		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m gothoogte maximaal 4,5m. breedte / diepte maximaal 12m		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m gothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Maximale verharding bouwvlak	Maximaal 90% van het bouwvlak mag bebouwd en/of verhard worden		

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:

Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel) met paal en draad. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m. Overige hoogte maximaal 1,8 m.

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming bos:

Ter hoogte van de bestemming Bos dient het individueel eigendom te worden gemarkeerd door paal en draad. Dit is bij oplevering van de kavels reeds aangebracht. Hoogte maximaal 0,80 m.

Hemelwater

Al het hemelwater van de dakvlakken ondergronds aansluiten op de waterbergende wegfundering onder de toegangsweg naar de kavels Het terras watert af op tuin of bos.



kavel 2

Kavelpaspoort 3 aanwijzingen

Kavel nummer	3	Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouwen en terrasverhardingen gebouwd of aangelegd mogen worden
Gelegen aan	Bospad aan de Molenweg	Tuinoppervlak	Het tuinoppervlak mag geen verharding bevatten, uitgezonderd de verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen op de aangegeven plek en 1 pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur.
Historische context	In de voormalige tuinaanleg bij hoofd- en koetshuis	Bestaande bomen	Alle bestaande bomen binnen de bestemmingsvlakken tuin en parkbos moeten behouden blijven. In lijn met het gemeentelijk beleid is ook het kappen van bomen t.b.v. zonnepanelen niet toegestaan.
Soort woning	boswoning	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren.
Vloerpeil	5.20m +NAP	Parkeren	2 parkeerplaatsen realiseren direct aan de weg op de in de situatietekening aangegeven plaats.
Kaveloppervlak	1269 m ²	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Bouwvlak	310 m ²		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m gothoogte maximaal 4,5m. breedte / diepte maximaal 12m		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m gothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Maximale verharding bouwvlak	Maximaal 90% van het bouwvlak mag bebouwd en/of verhard worden		

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:

Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel) met paal en draad. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m. Overige hoogte maximaal 1,8 m.

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming bos:

Ter hoogte van de bestemming Bos dient het individueel eigendom te worden gemarkeerd door paal en draad. Dit is bij oplevering van de kavels reeds aangebracht. Hoogte maximaal 0,80 m.

Hemelwater

Al het hemelwater van de dakvlakken ondergronds aansluiten op de waterbergende wegfundering onder de toegangsweg naar de kavels Het terras watert af op tuin of bos.



kavel 3

Kavelpaspoort 4 aanwijzingen

Kavel nummer	4	Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouwen en terrasverhardingen gebouwd of aangelegd mogen worden
Gelegen aan	Bospad aan de Molenweg	Tuinoppervlak	Het tuinoppervlak mag geen verharding bevatten, uitgezonderd de verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen op de aangegeven plek en 1 pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur.
Historische context	In de voormalige tuinaanleg bij hoofd- en koetshuis	Bestaande bomen	Alle bestaande bomen binnen de bestemmingsvlakken tuin en parkbos moeten behouden blijven. In lijn met het gemeentelijk beleid is ook het kappen van bomen t.b.v. zonnepanelen niet toegestaan.
Soort woning	boswoning	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren.
Vloerpeil	5.20m +NAP	Parkeren	2 parkeerplaatsen realiseren direct aan de weg op de in de situatietekening aangegeven plaats.
Kaveloppervlak	1757 m ²	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Bouwvlak	217 m ²		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m gothoogte maximaal 4,5m. breedte / diepte maximaal 12m		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m gothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Maximale verharding bouwvlak	Maximaal 90% van het bouwvlak mag bebouwd en/of verhard worden		

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:

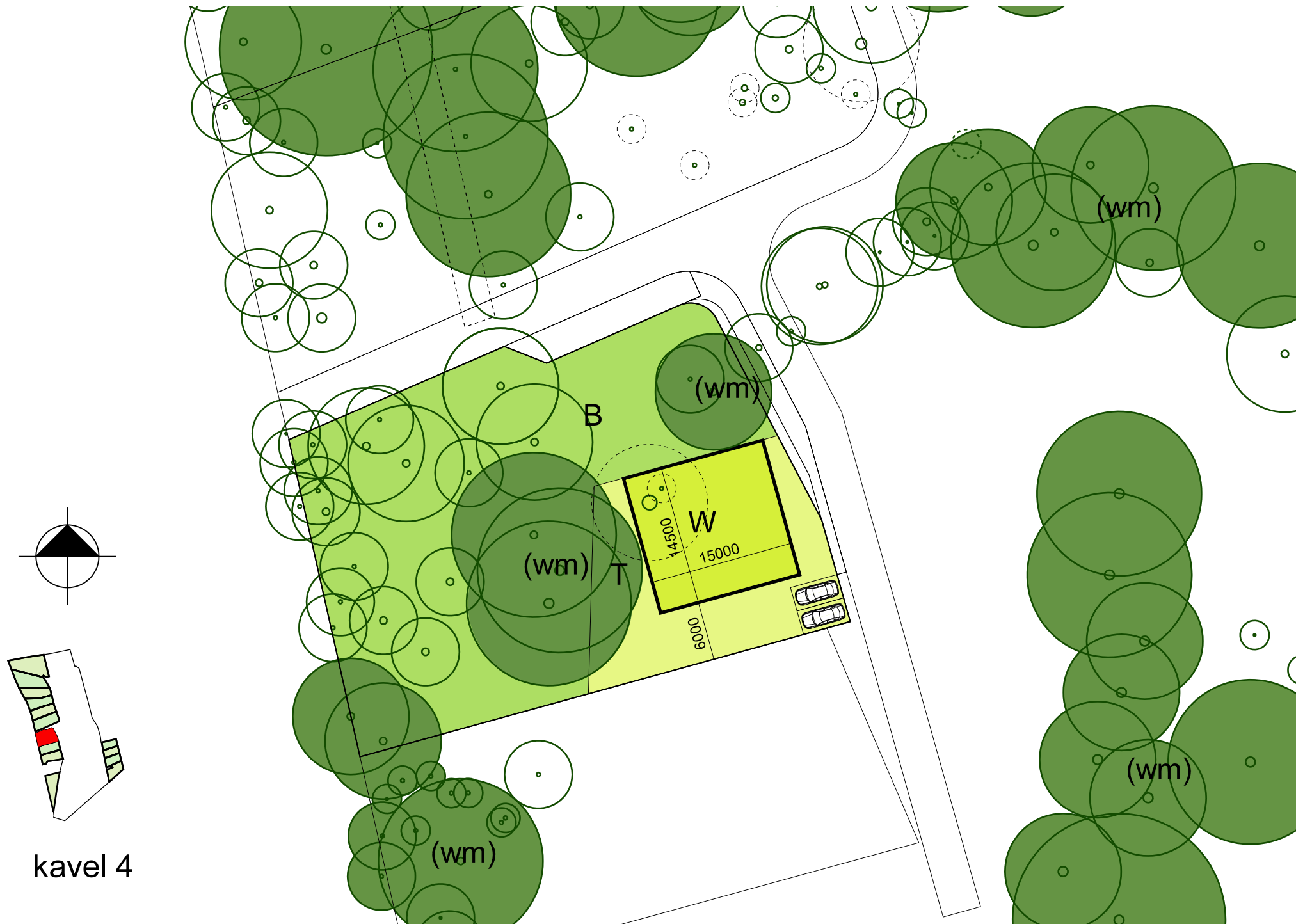
Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel) met paal en draad. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m. Overige hoogte maximaal 1,8 m.

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming bos:

Ter hoogte van de bestemming Bos dient het individueel eigendom te worden gemarkeerd door paal en draad. Dit is bij oplevering van de kavels reeds aangebracht. Hoogte maximaal 0,80 m.

Hemelwater

Al het hemelwater van de dakvlakken ondergronds aansluiten op de waterbergende wegfundering onder de toegangsweg naar de kavels Het terras watert af op tuin of bos.



kavel 4

Kavelpaspoort 5 aanwijzingen

Kavel nummer	5	Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouwen en terrasverhardingen gebouwd of aangelegd mogen worden
Gelegen aan	Bospad aan de Molenweg	Tuinoppervlak	Het tuinoppervlak mag geen verharding bevatten, uitgezonderd de verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen op de aangegeven plek en 1 pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur.
Historische context	In de voormalige nutstuin/hof bij hoofd- en koetshuis	Bestaande bomen	Alle bestaande bomen binnen de bestemmingsvlakken tuin en parkbos moeten behouden blijven. In lijn met het gemeentelijk beleid is ook het kappen van bomen t.b.v. zonnepanelen niet toegestaan.
Soort woning	boswoning	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren minimaal 3m uit de bocht van de weg.
Vloerpeil	5.25m +NAP	Parkeren	2 parkeerplaatsen realiseren op de in de situatietekening aangegeven plaats.
Kaveloppervlak	1889 m ²	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Bouwvlak	240 m ²		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m goothoogte maximaal 4,5m. breedte / diepte maximaal 12m		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m goothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Maximale verharding bouwvlak	Maximaal 90% van het bouwvlak mag bebouwd en/of verhard worden		

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:

Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel) met paal en draad. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m. Overige hoogte maximaal 1,8 m.

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming bos:

Ter hoogte van de bestemming Bos dient het individueel eigendom te worden gemarkeerd door paal en draad. Dit is bij oplevering van de kavels reeds aangebracht. Hoogte maximaal 0,80 m.

Hemelwater

Al het hemelwater van de dakvlakken ondergronds aansluiten op de waterbergende wegfundering onder de toegangsweg naar de kavels Het terras watert af op tuin of bos.

Greppels

De greppel(s) in het bos zijn van cultuurhistorische waarde en dienen in de opgeleverde vorm behouden te blijven.



kavel 5

Kavelpaspoort 6 aanwijzingen

Kavel nummer	6	Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouwen en terrasverhardingen gebouwd of aangelegd mogen worden
Gelegen aan	Bospad aan de Molenweg	Tuinoppervlak	Het tuinoppervlak mag geen verharding bevatten, uitgezonderd de verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen op de aangegeven plek en 1 pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur.
Historische context	In de voormalige nutstuin/hof bij hoofd- en koetshuis	Bestaande bomen	Alle bestaande bomen binnen de bestemmingsvlakken tuin en parkbos moeten behouden blijven. In lijn met het gemeentelijk beleid is ook het kappen van bomen t.b.v. zonnepanelen niet toegestaan.
Soort woning	boswoning	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren.
Vloerpeil	5.25m +NAP	Parkeren	2 parkeerplaatsen realiseren op de in de situatietekening aangegeven plaats.
Kaveloppervlak	1584 m ²	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Bouwvlak	310 m ²		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m goothoogte maximaal 4,5m. breedte / diepte maximaal 12m		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m goothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Maximale verharding bouwvlak	Maximaal 90% van het bouwvlak mag bebouwd en/of verhard worden		

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:

Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel) met paal en draad. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m. Overige hoogte maximaal 1,8 m.

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming bos:

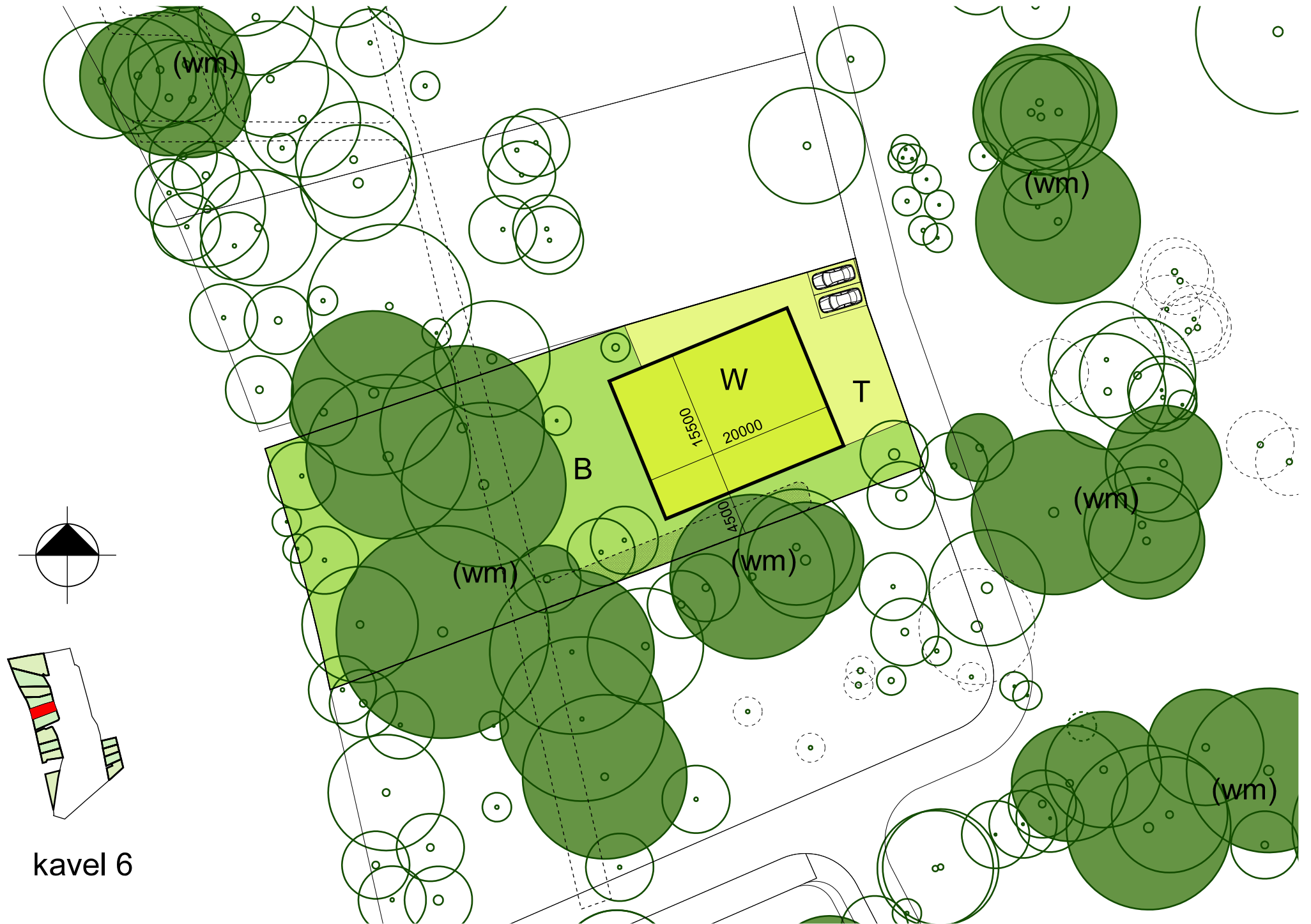
Ter hoogte van de bestemming Bos dient het individueel eigendom te worden gemarkeerd door paal en draad. Dit is bij oplevering van de kavels reeds aangebracht. Hoogte maximaal 0,80 m.

Hemelwater

Al het hemelwater van de dakvlakken ondergronds aansluiten op de waterbergende wegfundering onder de toegangsweg naar de kavels. Het terras watert af op tuin of bos.

Greppels

De greppel(s) in het bos zijn van cultuurhistorische waarde en dienen in de opgeleverde vorm behouden te blijven.



kavel 6

Kavelpaspoort 7 aanwijzingen

Kavel nummer	7	Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouwen en terrasverhardingen gebouwd of aangelegd mogen worden
Gelegen aan	Bospad aan de Molenweg	Tuinoppervlak	Het tuinoppervlak mag geen verharding bevatten, uitgezonderd de verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen op de aangegeven plek en 1 pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur.
Historische context	In de voormalige nutstuin/hof bij hoofd- en koetshuis	Bestaande bomen	Alle bestaande bomen binnen de bestemmingsvlakken tuin en parkbos moeten behouden blijven. In lijn met het gemeentelijk beleid is ook het kappen van bomen t.b.v. zonnepanelen niet toegestaan.
Soort woning	boswoning	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren.
Vloerpeil	5.25m +NAP	Parkeren	2 parkeerplaatsen realiseren op de in de situatietekening aangegeven plaats.
Kaveloppervlak	1674 m ²	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Bouwvlak	243 m ²		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m goothoogte maximaal 4,5m. breedte / diepte maximaal 12m		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m goothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Maximale verharding bouwvlak	Maximaal 90% van het bouwvlak mag bebouwd en/of verhard worden		

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:

Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel) met paal en draad. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m. Overige hoogte maximaal 1,8 m.

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming bos:

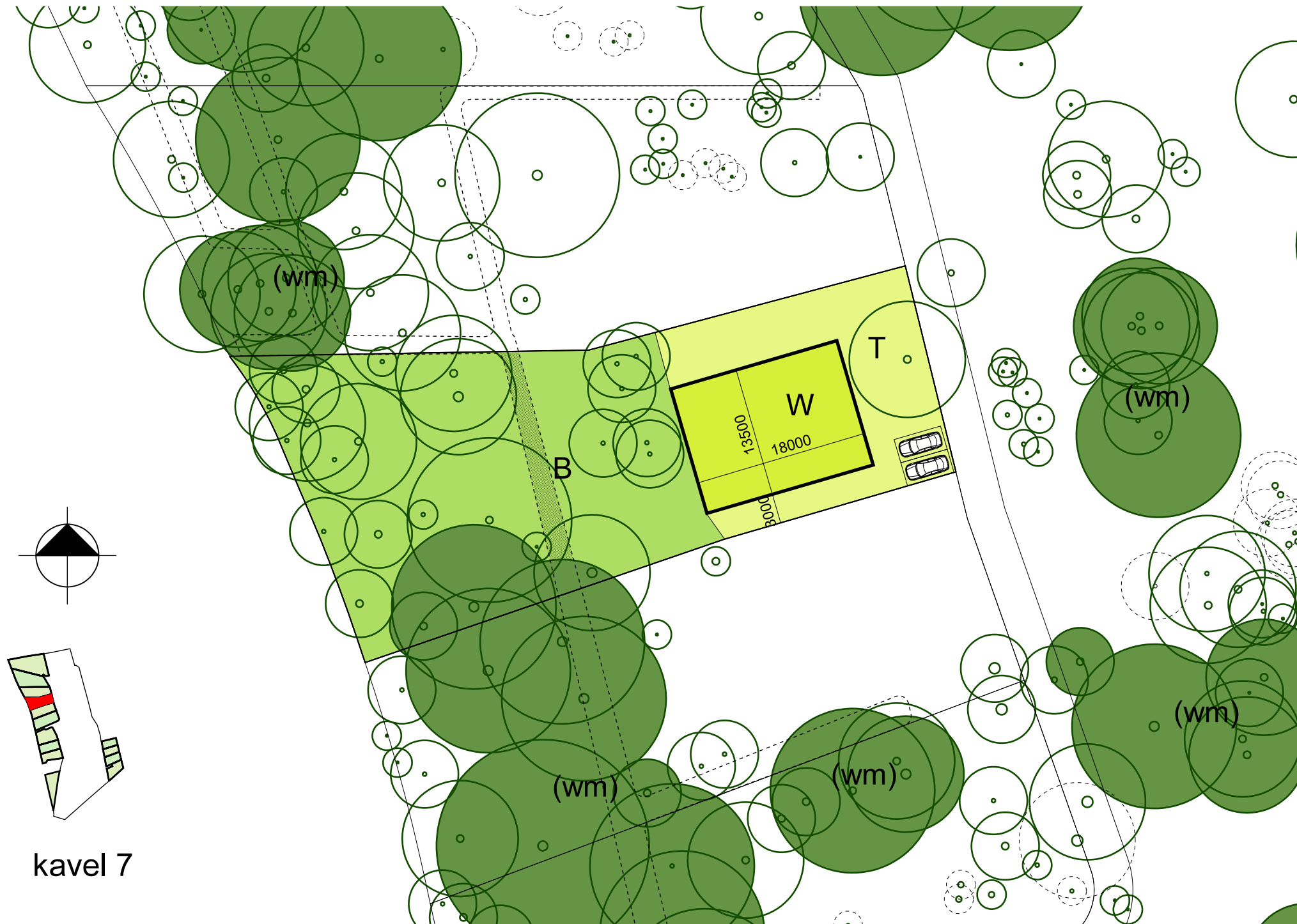
Ter hoogte van de bestemming Bos dient het individueel eigendom te worden gemarkeerd door paal en draad. Dit is bij oplevering van de kavels reeds aangebracht. Hoogte maximaal 0,80 m.

Hemelwater

Al het hemelwater van de dakvlakken ondergronds aansluiten op de waterbergende wegfundering onder de toegangsweg naar de kavels. Het terras watert af op tuin of bos.

Greppels

De greppel(s) in het bos zijn van cultuurhistorische waarde en dienen in de opgeleverde vorm behouden te blijven.



kavel 7

Kavelpaspoort 8 aanwijzingen

Kavel nummer	8	Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouwen en terrasverhardingen gebouwd of aangelegd mogen worden
Gelegen aan	Bospad aan de Molenweg	Tuinoppervlak	Het tuinoppervlak mag geen verharding bevatten, uitgezonderd de verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen op de aangegeven plek en 1 pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur.
Historische context	In de voormalige nutstuin/hof bij hoofd- en koetshuis	Bestaande bomen	Alle bestaande bomen binnen de bestemmingsvlakken tuin en parkbos moeten behouden blijven. In lijn met het gemeentelijk beleid is ook het kappen van bomen t.b.v. zonnepanelen niet toegestaan.
Soort woning	boswoning	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren.
Vloerpeil	5.25m +NAP	Parkeren	2 parkeerplaatsen realiseren op de in de situatietekening aangegeven plaats.
Kaveloppervlak	1943 m ²	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Bouwvlak	265 m ²		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m goothoogte maximaal 4,5m. breedte / diepte maximaal 12m		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m goothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Maximale verharding bouwvlak	Maximaal 90% van het bouwvlak mag bebouwd en/of verhard worden		

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:

Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel) met paal en draad. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m. Overige hoogte maximaal 1,8 m.

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming bos:

Ter hoogte van de bestemming Bos dient het individueel eigendom te worden gemarkeerd door paal en draad. Dit is bij oplevering van de kavels reeds aangebracht. Hoogte maximaal 0,80 m.

Hemelwater

Al het hemelwater van de dakvlakken ondergronds aansluiten op de waterbergende wegfundering onder de toegangsweg naar de kavels. Het terras watert af op tuin of bos.

Greppels

De greppel(s) in het bos zijn van cultuurhistorische waarde en dienen in de opgeleverde vorm behouden te blijven.



kavel 8

Kavelpaspoort 9 aanwijzingen

Kavel nummer	9	Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouwen en terrasverhardingen gebouwd of aangelegd mogen worden
Gelegen aan	Bospad aan de Molenweg	Tuinoppervlak	Het tuinoppervlak mag geen verharding bevatten, uitgezonderd de verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen op de aangegeven plek en 1 pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur.
Historische context	In het voormalige parkbos	Bestaande bomen	Alle bestaande bomen binnen de bestemmingsvlakken tuin en parkbos moeten behouden blijven. In lijn met het gemeentelijk beleid is ook het kappen van bomen t.b.v. zonnepanelen niet toegestaan.
Soort woning	boswoning	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren.
Vloerpeil	5.25m +NAP	Parkeren	2 parkeerplaatsen realiseren op de in de situatietekening aangegeven plaats.
Kaveloppervlak	2969 m2	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Bouwvlak	267 m2		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m goothoogte maximaal 4,5m. breedte / diepte maximaal 12m		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m goothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Maximale verharding bouwvlak	Maximaal 90% van het bouwvlak mag bebouwd en/of verhard worden		

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:

Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel) met paal en draad. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m. Overige hoogte maximaal 1,8 m.

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming bos:

Ter hoogte van de bestemming Bos dient het individueel eigendom te worden gemarkeerd door paal en draad. Dit is bij oplevering van de kavels reeds aangebracht. Hoogte maximaal 0,80 m.

Hemelwater

Al het hemelwater van het bouwvlak via een ondiepe open greppel (30 cm diep) afvoeren naar de bestaande greppel op de kavel.

Greppels

De greppel(s) in het bos zijn van cultuurhistorische waarde en dienen in de opgeleverde vorm behouden te blijven.



Kavelpaspoort 10 aanwijzingen

Kavel nummer	10	Bouwvlak	Vlak waarbinnen hoofdgebouw, bijgebouwen en terrasverhardingen gebouwd of aangelegd mogen worden
Gelegen aan	Bospad aan de Molenweg	Tuinoppervlak	Het tuinoppervlak mag geen verharding bevatten, uitgezonderd de verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen op de aangegeven plek en 1 pad van maximaal 1,5m breed naar de voordeur.
Historische context	In het voormalige parkbos	Bestaande bomen	Alle bestaande bomen binnen de bestemmingsvlakken tuin en parkbos moeten behouden blijven. In lijn met het gemeentelijk beleid is ook het kappen van bomen t.b.v. zonnepanelen niet toegestaan.
Soort woning	boswoning	Inrit	Maximaal 1 inrit van 3,5m breed realiseren.
Vloerpeil	5.00m +NAP	Parkeren	2 parkeerplaatsen realiseren op de in de situatietekening aangegeven plaats.
Kaveloppervlak	4032 m2	Verharding parkeerplaatsen	waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen of tegels) of half verharding.
Bouwvlak	207 m2		
Hoofdgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 120 m ² bouwhoogte maximaal 10m goothoogte maximaal 4,5m. breedte / diepte maximaal 12m		
Bijgebouw	bebouwd oppervlak maximaal 60 m ² bouwhoogte maximaal 5m goothoogte maximaal 3,5m. minimaal 3m achter het verlengde van de voorgevel		
Maximale verharding bouwvlak	Maximaal 90% van het bouwvlak mag bebouwd en/of verhard worden		

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming tuin:

Enkel groene erfafscheidingen (haag of met klimop begroeid scherm) toegestaan (eventueel) met paal en draad. Hekken, schuttingen of muren niet toegestaan. Hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m. Overige hoogte maximaal 1,8 m.

Erfafscheiding ter plaatse van bestemming bos:

Ter hoogte van de bestemming Bos dient het individueel eigendom te worden gemarkeerd door paal en draad. Dit is bij oplevering van de kavels reeds aangebracht. Hoogte maximaal 0,80 m.

Erfafscheiding naar het achterliggende fietspad:

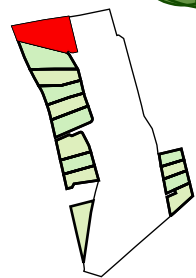
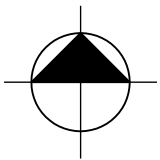
Een metalen draadmat hekwerk. Dit is bij oplevering van de kavel reeds aangebracht. Hoogte circa 1,80 m.

Hemelwater

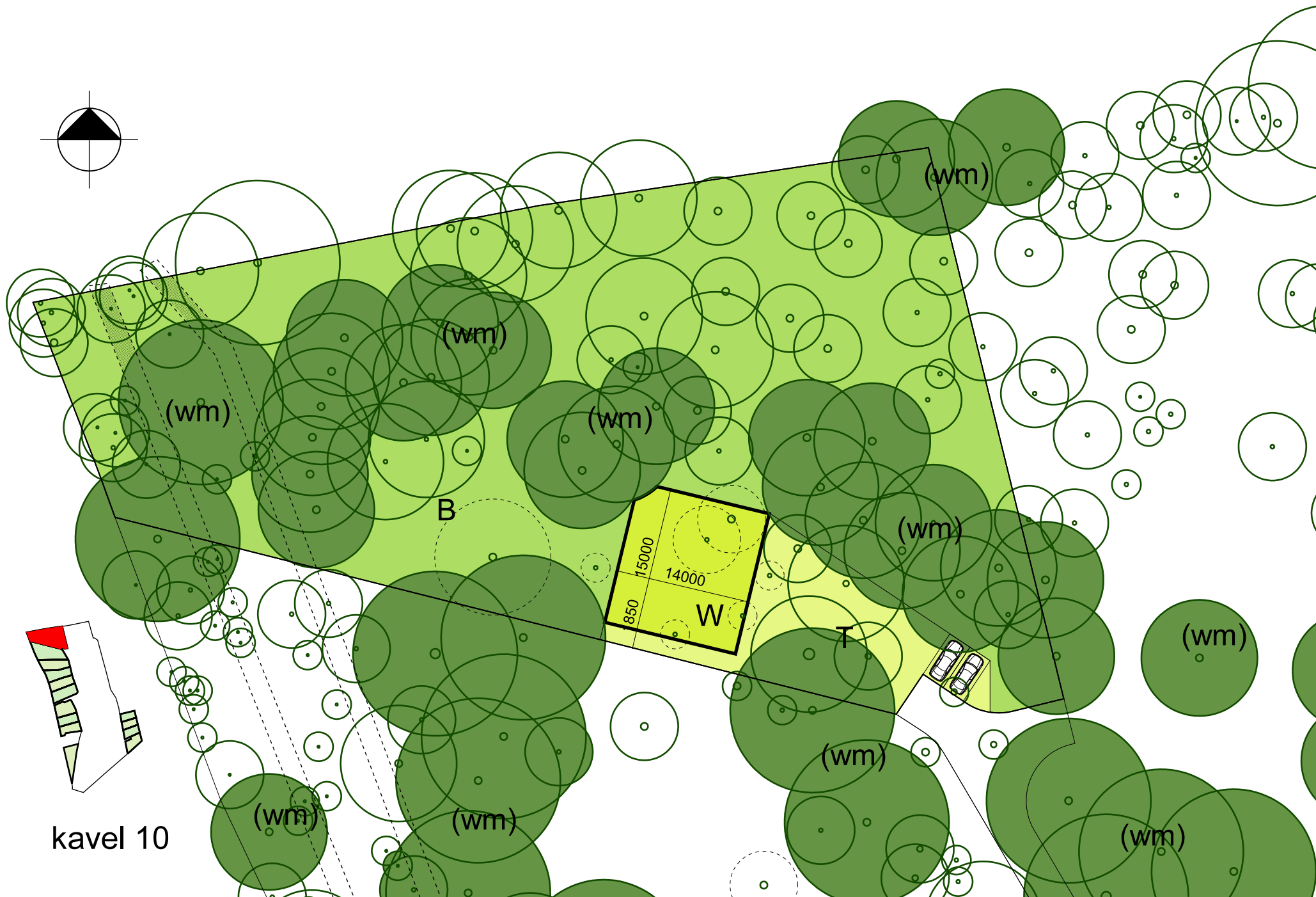
Al het hemelwater van het bouwvlak via een ondiepe open greppel (30 cm diep) afvoeren naar de bestaande greppel op de kavel.

Greppels

De greppel(s) in het bos zijn van cultuurhistorische waarde en dienen in de opgeleverde vorm behouden te blijven.



kavel 10



Beplantingslijst boven leidingzone bij kavel D en 1

Geslacht/soort	Naam (NL)	Maximale Hoogte (m)	Karakter struik(s) boom(b)
Amelanchier lamarckii	krent	6	s
Cornus mas	gele kornoelje	4	s
Cornus sanguinea	rode kornoelje	4	s
Corylus avellana	hazelaar	6	s
Crataegus laevigata	tweestijlige meidoorn	8	s/b
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn	8	s/b
Cytisus scoparius	bezembrem	2	s
Eleagnus angustifolia	olijfwilg	8	s
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	4	s
Ligustrum vulgare	gewone liguster	3	s
Malus sylvestris	wilde appel	6	s/b
Pyrus communis	wilde peer	8	s/b
Mespilus germanica	mispel	4	s/b
Prunus spinosa	sleedoorn	4	s
Rhamnus cartharticus	wegedoorn	5	s/b
Rhamnus frangula	vuilboom/sporkehout	5	s/b
Rosa canina	hondsroos	3	s
Rosa rubiginosa	egelantierroos	3	s
Rosa rugosa	bottelroos	3	s
Salix aurita	geoorde wilg	5	s
Salix caprea	waterwilg/boswilg	10	s/b
Salix cinerea	grauwe wilg	6	s
Salix pentandra	laurierwilg	6	s
Salix purpurea	bittere wilg	4	s
Salix repens	kruipwilg	2	s
Salix triandra	amandelwilg	8	s
Salix viminalis	katwilg	6	s
Sambucus nigra	gewone vlier	7	s/b
Sambucus racemosa	bergvlier/trosvlier	6	s/b
Sorbus aucuparia	lijsterbes	10	s/b
Viburnum opulus	Gelderse roos	4	s

N.B. Behalve de in de advieslijst genoemde soorten kunnen als beplanting boven gasleidingen worden toegestaan:

1. Bomen van eerste en tweede grootte (d.w.z. bomen die op volwassen leeftijd een hoogte kunnen bereiken van meer dan 12 meter), mits ze worden onderhouden als hakhout dan wel lage knotboom in bijvoorbeeld houtwallen en grienden, of als haag

2. Laagstam-fruitbomen.