

31 augustus 2025

Inrichtingsplan Weilust versie 20250831

Toelichting op hoofdlijnen 1/2:

- Bestaande bebouwing wordt verkaveld naar 4 individuele kavels met 4 woningen zoals weergegeven met zwarte stippellijn in Verbeelding 1 "Inrichtingsplan";
- Het park (het niet individuele deel van het landgoed) is collectief eigendom;
- Een doorgang van erf naar het zuidelijk deel van de tuin ligt in bestaande situatie tegen het Koetshuis (3) aan. Dit is om privacy redenen niet wenselijk. Er komt een nieuwe doorgang met een breedte van 250 cm van erf naar zuidelijk deel van het park;
- Woning 2 heeft de mogelijkheid aan westzijde te veroenoten met 1 stramien (450 cm);
- Blauw: globale locatie nieuwe schuur. De schuur bestaat uit vier identieke bergingen, waarvan 1 voor gezamenlijk gebruik.

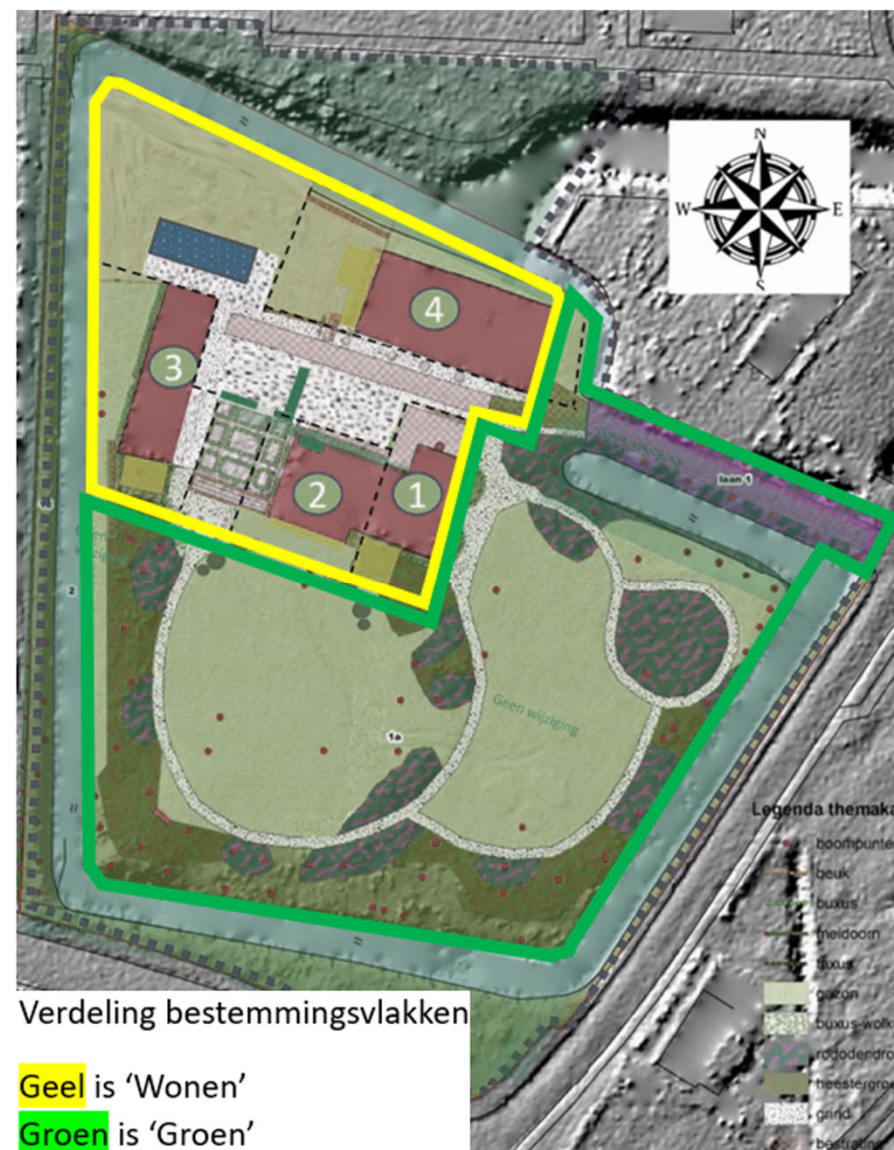


31 augustus 2025

Inrichtingsplan Weilust versie 20250831

Toelichting op hoofdlijnen 2/2:

- Het perceel (gemeente Ginneken, sectie A nr, 6504) heeft thans de bestemming Wonen. Een deel van deze bestemming wordt gewijzigd naar 'Groen' of 'Tuin', zoals weergegeven op verbeelding 2 "verdeling bestemmingsvlakken".
- De zuidelijke en oostelijke perceelsgrens vormen de belangrijkste scheidslijn tussen privéterrein en gemeenschappelijk terrein. Deze grens is tevens de scheiding tussen de bestemming Wonen en de bestemming Groen.
- De gronden met de bestemming Groen (of 'Tuin') zijn in gemeenschappelijk eigendom.
- De individuele percelen bevinden zich binnen de bestemming Geel, zoals indicatief weergegeven op de verbeeldingen 1 en 2 (stippellijn). Binnen deze bestemming kan eveneens sprake zijn van gemeenschappelijk eigendom, voor zover het betreft:
 - het erf,
 - de parkeerplaatsen
 - de locatie van de bergingen, en
 - de doorgang tussen woning 2 en woning 3 naar het westelijk deel van het park.
- De exacte begrenzing tussen privé-eigendom en gemeenschappelijk eigendom binnen de bestemming Wonen is dus nog nader te bepalen in overleg met de toekomstige eigenaren. Afwijkingen van de indicatieve verbeeldingen in dit document zijn mogelijk.
- In het bijzonder geldt dat de indeling van de westzijde van woning 2, de noord- en oostzijde van woning 3, en de westzijde van woning 4 nog flexibel is en kan worden aangepast, waarbij het mogelijk is dat de omvang van de individuele percelen binnen bestemming 'Wonen' toeneemt en de omvang van het gemeenschappelijk eigendom evenredig afneemt.



Verbeelding 2: verdeling bestemmingsvlakken

Inrichtingsplan, voorlopig ontwerp

Verduidelijking situatie tussen woning 2 en 3



Erfgrens volgt de bestaande arduinen stoeprand

Groene zoom aan noordkant woning 2 wordt 125 cm verkleind waardoor diepere parkeerplaats ontstaat, noodzakelijk voor parkeerbewegingen.



Pad ten noorden van achterhuis blijft bestaan en behoort tot individuele deel woning II

Woning II zal worden voorzien van een nieuwe entree. Mogelijke locaties voor deze entree zijn:

- een nieuwe doorgang in de noordgevel, bijvoorbeeld ter plaatse van het bestaande linker raam, of
- de bestaande tuindeuren aan de oostzijde

Loofgang verdwijnt

Deze inrichting betreft een voorlopig ontwerp en kan in onderling overleg tussen de toekomstige eigenaren worden aangepast. De exacte positionering, breedte en vormgeving, alsmede de indeling van de aangrenzende percelen, blijven flexibel totdat de definitieve erfgrenzen en inrichting zijn vastgesteld.

Inrichtingsplan, voorlopig ontwerp

Verduidelijking situatie tussen woning 2 en 3

Blauwe lijnen = hulplijnen

Zwarte lijnen = erfgrans



Alle afstandsmaten zijn weergegeven in cm

- Tussen woning 2 en woning 3 wordt een gezamenlijke doorgang gerealiseerd naar het westelijk deel van het park. Deze doorgang heeft een breedte van 250 cm en wordt voorzien van erfverharding vergelijkbaar met de bestaande tuinpaden. Het pad loopt evenwijdig aan de westgevel van woning 2. De exacte ligging van het pad is mede afhankelijk van de vraag of de toekomstige eigenaar van woning 2 besluit de woning aan de westzijde uit te breiden met één stramien (450 cm). Dit is hiernaast verbeeld.
- Indien de eigenaar van woning 2 afziet van de mogelijkheid tot uitbreiding, kan het gezamenlijke tuinpad dichterbij woning 2 worden gepositioneerd. In dat geval is het mogelijk dat woning 3 een grotere individuele tuin aan de oostzijde verkrijgt (deel van de kruidentuin wordt individueel eigendom woning 3).
- De buxustuin wordt aan de noordzijde momenteel begrensd door een taxushaag. In het kader van de herinrichting, waaronder de aanleg van het gezamenlijke pad naar het westelijk deel van het park en realisatie van parkeerplaatsen, zal deze beplanting worden verwijderd. Tussen kruidentuin en parkeerplaats wordt dan een nieuwe haag geplaatst van taxus of beuken.
- De zuidelijke perceelsgrens tussen privéterrein en gemeenschappelijk terrein bevindt zich op een afstand van 450 cm van de veranda van Woning 2, gemeten loodrecht vanaf de buitenzijde van de goot. Deze perceelsgrens loopt evenwijdig aan de gevels van woning 1 en woning 2.

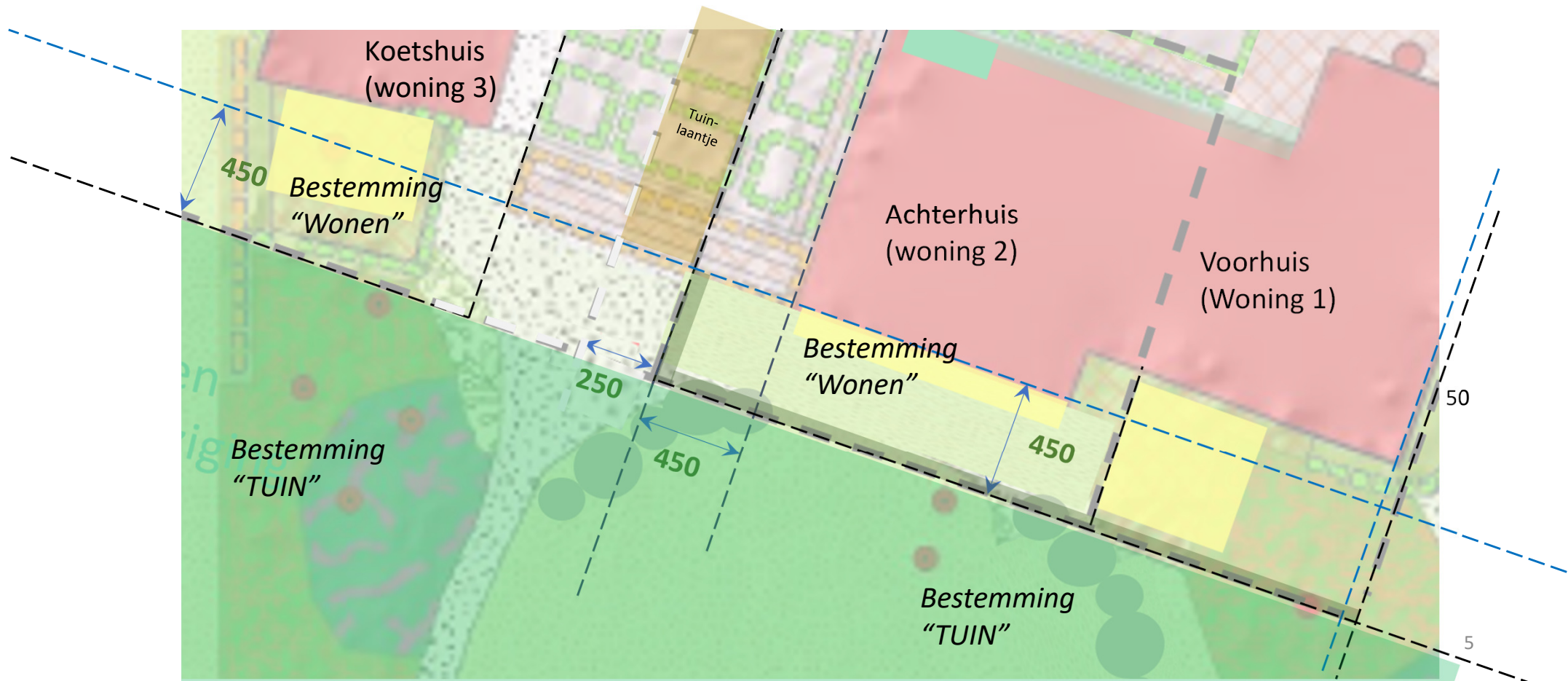
Deze inrichting betreft een voorlopig ontwerp en kan in onderling overleg tussen de toekomstige eigenaren worden aangepast. De exacte positionering, breedte en vormgeving, alsmede de indeling van de aangrenzende percelen, blijven flexibel totdat de definitieve erfgransen en inrichting zijn vastgesteld. 4

Inrichtingsplan

Erfgrenzen Zuid

Afstanden in cm

- De Erfgrens aan de zuidzijde van woning 1, 2 en 3 loopt evenwijdig aan het bouwvolume van het hoofdgebouw
- Erfgrens mag alleen zichtbaar gemaakt worden in de vorm van beukenhaag van max 150 cm hoog. Beukenhaag is gelegen in individuele perceel. In de haag één of enkele openingen van 100 cm breed voor toegang naar mandelig gebied
- Erfgrens tussen woning 1 en 2 betreft een beukenhaag van 200 cm of een schutting in dezelfde hoogte met klimop (hedera helix).
- Grens tussen bestemming Tuin en Wonen ligt vast, perceelscheidingen tussen woning 2 en 3 nog niet.



Inrichtingsplan, voorlopig ontwerp

Verduidelijking Parkeren



Parkeernorm 1,8 per woning
 $4 * 1,8 = 7,2 = \text{afgerond } 8 \text{ parkeerplekken.}$

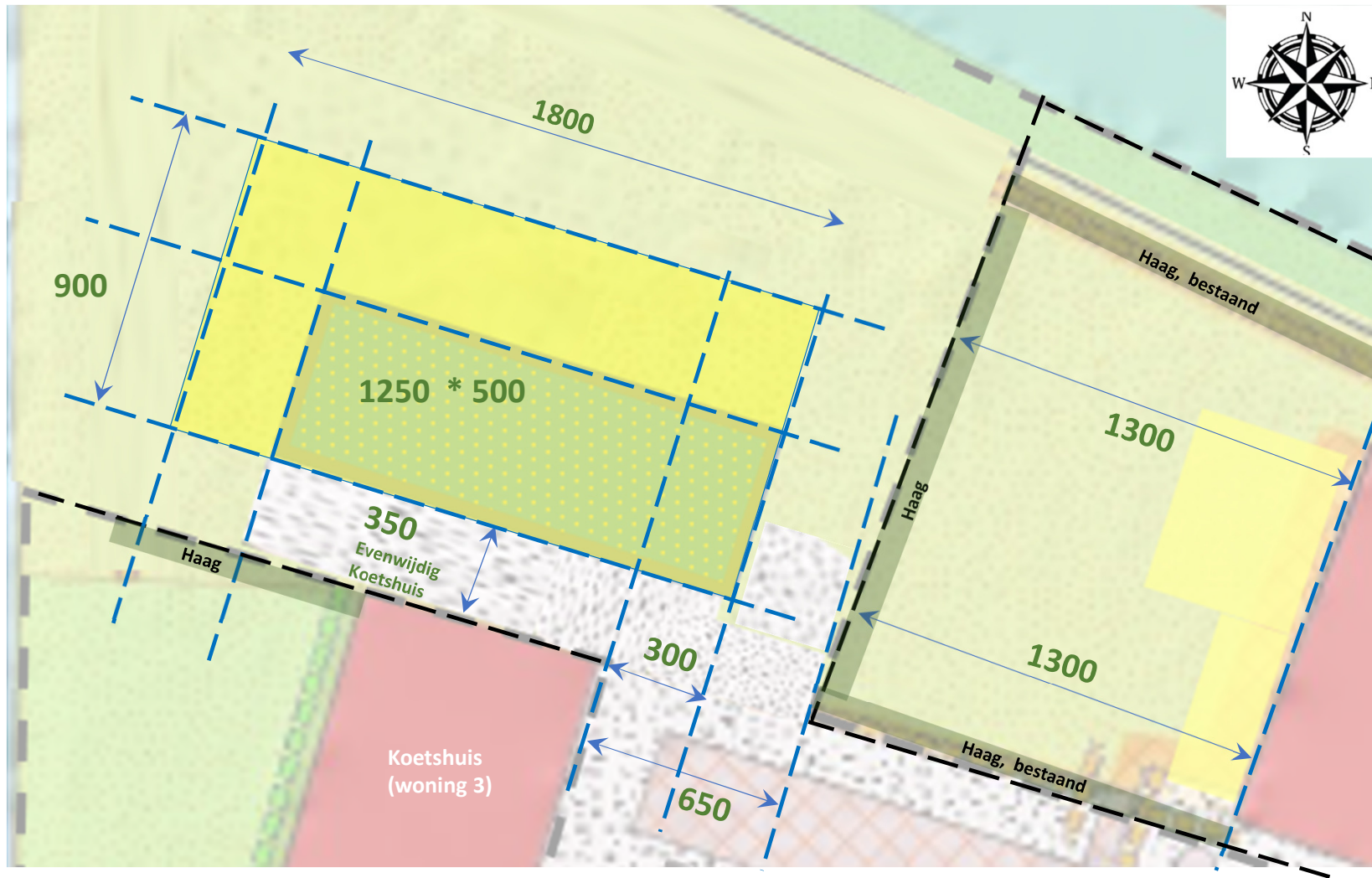
Alle afstandsmaten zijn weergegeven in cm

- De woningen beschikken over parkeergelegenheid op of in de directe nabijheid van het erf.
- Parkeren op haaksparkeerplaatsen. Breedte parkeerplek 240 cm, lengte ≥ 500 .
- De opening vóór het gezamenlijke pad is geen parkeerplaats. Afhankelijk van de positionering van dit pad bevinden zich aan de westzijde van het pad 5 of 6 parkeerplaatsen en aan de oostzijde 3 of 4 parkeerplaatsen. Er is in ieder geval voldoende ruimte voor 8 parkeerplaatsen.
- De groene zoom aan de noordkant van woning 2 wordt 125 cm verkleind waardoor diepere parkeerplaats ontstaat, noodzakelijk voor parkeerbewegingen.
- De ruimte tussen de nieuwe schuur en de perceelgrens met woning IV wordt deels bestraat ten behoeve van keermogelijkheid voor auto's.

Deze inrichting betreft een voorlopig ontwerp en kan in onderling overleg tussen de toekomstige eigenaren worden aangepast. De exacte positionering, breedte en vormgeving, alsmede de indeling van de aangrenzende percelen, blijven flexibel totdat de definitieve erfgrenzen en inrichting zijn vastgesteld.

Inrichtingsplan, voorlopig ontwerp

Verduidelijking nieuwe schuur (tbv opslag containers en fietsen)



Alle afstandsmaten zijn weergegeven in cm

- Voor iedere woning dient een berging beschikbaar te zijn voor het opbergen van containers en fietsen. Indien nieuwe eigenaren op een andere wijze in deze voorziening kunnen voldoen (bijvoorbeeld door gebruik van ruimte bij woning 4), kan de realisatie van de schuur achterwege blijven, mits dit voldoet aan gemeentelijke voorschriften.
- De locatie van de schuur binnen het bouwvlak is nog vrij te bepalen. Afhankelijk van de uiteindelijke positie van de schuur is het mogelijk dat het individuele perceel van woning 3 wordt uitgebreid richting het noorden / westen.

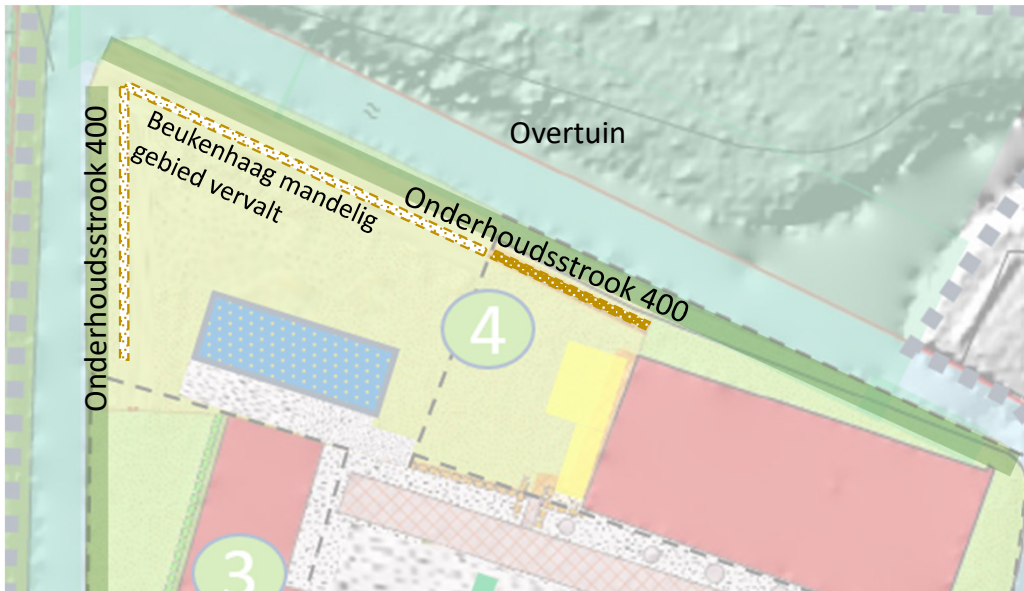
Kaders nieuwe schuur:

- Afstand koetshuis en schuur bedraagt ≥ 350 cm
- Schuur is max 100 m² groot, maximale nokhoogte 500 cm. In het bouwvlak is een schuur getekend van 1250 bij 500 cm.
- Schuur bestaat uit maximaal vier boxen. Eén box is voor gezamenlijk gebruik
- In iedere individuele box is plaats voor o.a. 5 fietsen (norm 4,2) en containers
- De berging voor Woning 4 wordt voorgeschreven in de Vlaamse schuur

Inrichtingsplan

Voorlopig ontwerp noordwest hoek

Afstanden in cm



- Noordwesthoek heeft utilitair karakter door aanwezigheid schuur. Er staan enkele fruitbomen met gras eronder.
- Geen nieuwe beplanting toegestaan op 400 van oever gracht (onderhoudsstrook)
- Het is toegestaan de bestaande beukenhagen evenwijdig aan de gracht te rooien.

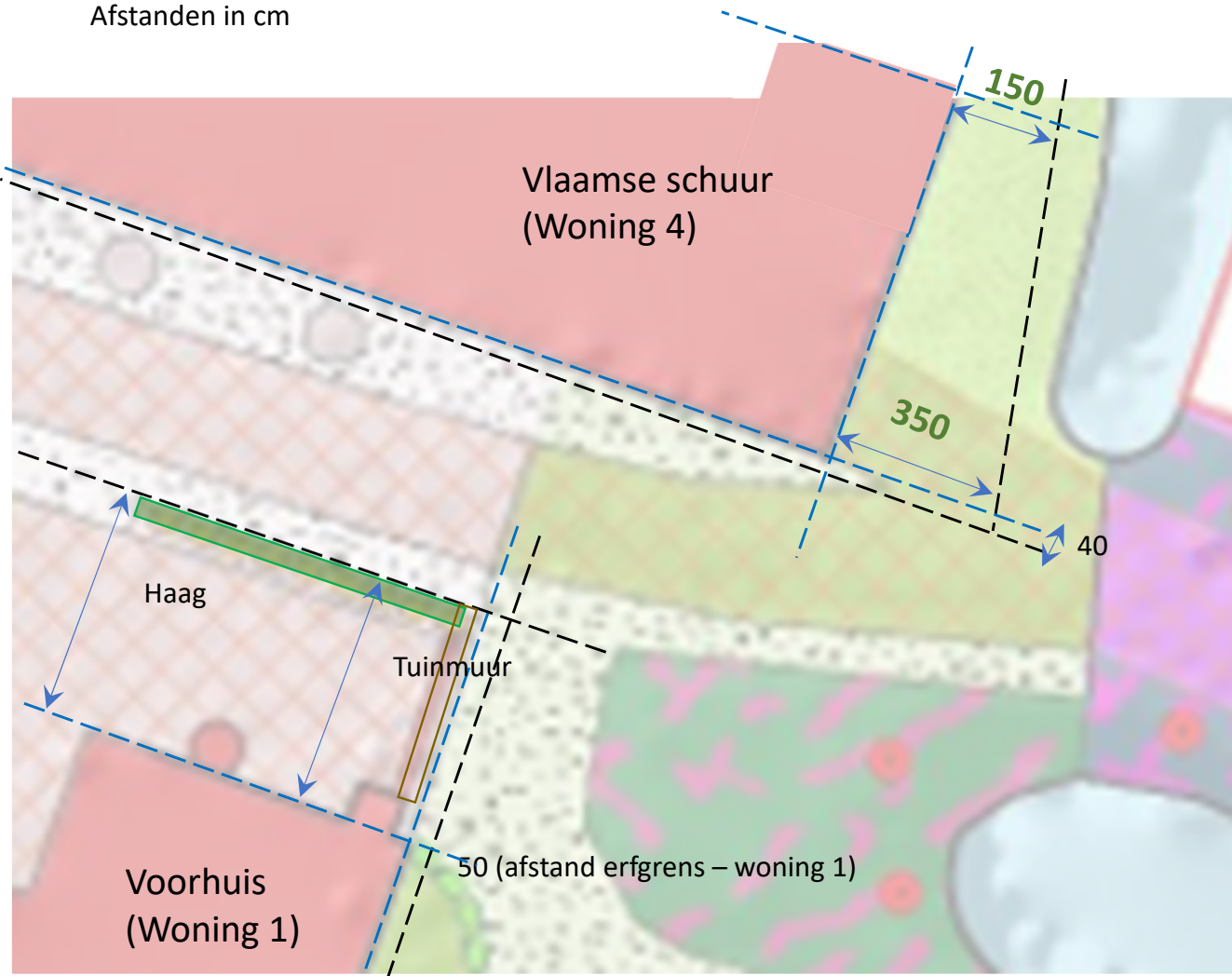
Deze beukenhagen werden in 1999 geplant om geborgenheid te creëren. De begroeiing in de overtuin geeft nu deze geborgenheid. Door verwijderen van haag ontstaat er meer verbinding tussen landgoed en gracht en kan boomgaard worden uitgebreid.



Verkavelingsplan - verfijning

Voorhuis en Vlaamse schuur (woning 1 en 4)

Afstanden in cm



Voorhuis:

Woning 1 heeft aan noordzijde privé buitenruimte, deels omzoomd door stenen muur, deels door beukenhaag (200 hoog). Deze haag (nieuwe aanleg 1999) staat in het individuele perceel (zie foto). Deze haag wensen wij te behouden.

Vlaamse schuur:

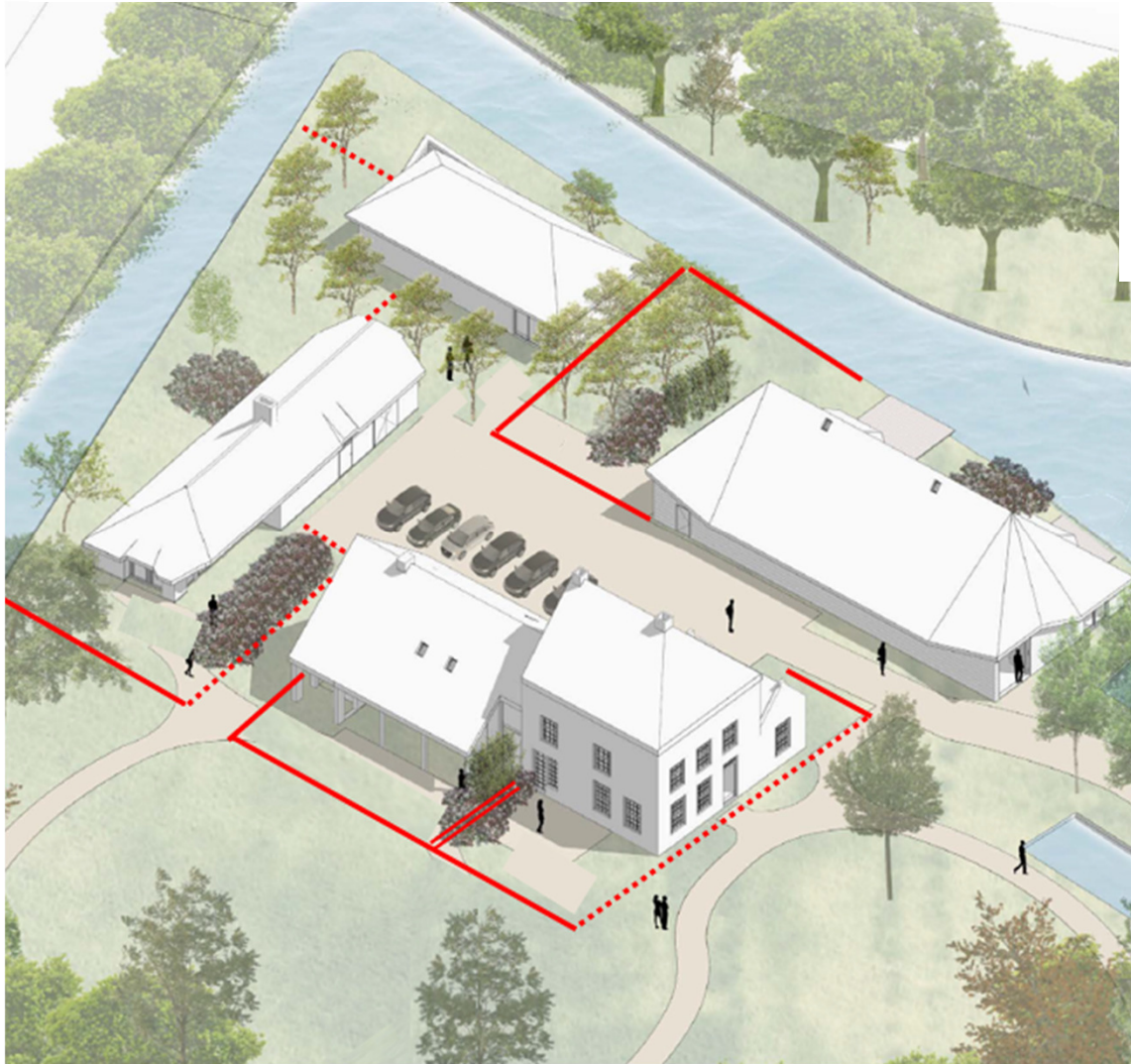
Erfgrens zuid: 40

Erfgrens oost: 350 / 150



Inrichtingsplan in vogelvlucht

Mogelijk ontwerp



Vogelvlucht ontwerp:

- a. Nieuwe schuur is in maximale omvang weergegeven
- b. Woning 2 is uitgebreid met 1 stramien van 450 cm naar het westen
- c. Pad als verbinding met erf en zuidelijk deel van de tuin
- d. De rode lijnen geven de grenzen aan tussen gemeenschappelijk eigendom en privé eigendom:
 - Doorgetrokken streep: erfscheiding met beukenhaag van 150 cm (voorgeschreven)
 - Onderbroken streep: geen erfscheiding (voorgeschreven)
 - Dubbele streep: beukenhaag of schutting met klimop (Hedera helix) tot 200 cm
 - Parkeren haaks op de rijrichting