

Beeldkwaliteitplan Buiten Oudeweg



TE KIEFTE ARCHITECTEN

tuin en landschap

Beeldkwaliteitplan Buiten Oudeweg Driebergsestraatweg 63 te Doorn
5 januari 2017

Opdrachtgever:
Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V.



De villa op het Buiten Oudeweg; Huize Oudeweg

Ontwerp
Ing. Irma te Kieft-Brok, tuin- en landschapontwerper

Te Kieft architecten bv
Molenstraat 124
Postbus 91
7620 AB Borne
tel. 074-2662430
info@tekiefte.nl www.tekiefte.nl

1. Inleiding	pag 4
1.1. Aanleiding	
1.2. Doelstelling	
1.3. Leeswijzer	
2. Gebiedsbeschrijving	pag 5
2.1. Introductie	
2.2. Historie	
2.3. Parkaanleg en bebouwing	
3. Stedenbouwkundig plan	pag 15
3.1. Uitgangspunten ontwerp	
3.2. Ontsluiting	
3.3. Bebouwingsconcept	
3.4. Privé ruimte	
4. Beeldkwaliteit	pag 19
4.1. Introductie	
4.2. Ontsluiting	
4.3. Bebouwing	
4.4. Tuininrichting	
5. Kavelpaspoorten	pag 28

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Buitenplaats Oudeweg is gelegen aan de Dribergsestraatweg 63 te Doorn. Op dit moment zijn de bestaande gebouwen en de landschappelijke aanleg van de Buitenplaats in achterstallige staat van onderhoud. Van Wijnen Projectontwikkeling Oost b.v. is voornemens een kwalitatieve slag te slaan en het Buiten op te waarden en duurzaam in stand te houden door de realisatie van 9 nog te bouwen woningen. Waarbij tevens het bestaande Landhuis, Huize Oudeweg, door de huidige eigenaar zal worden gerestaureerd. De totale oppervlakte van het terrein is ca. 4 ha.

Voor de inpassing van de 9 woningen is een landschappelijke opzet gemaakt d.d. 24-03-2015. Dit beeldkwaliteitplan vormt de uitwerking van deze landschappelijke opzet, hier genoemd het stedenbouwkundig plan.

Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van woningen, daarom wordt tegelijkertijd met het maken van het beeldkwaliteitplan een bestemmingsplan voor Het Buiten Oudeweg (Dribergsestraatweg 63 Doorn) opgesteld. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

1.2. Doelstelling

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel de eenheid en ruimtelijke kwaliteit van het Buiten Oudeweg te bewaren en waar mogelijk te versterken. Het voorziet in richtlijnen voor het ontwerp van de woningen en voor het ontwerp van de buitenruimte. Deze richtlijnen komen voort uit een gebiedsanalyse.

Het beeldkwaliteitplan is de onderlegger voor het op te stellen bestemmingsplan en moet ook in samenhang met het bestemmingsplan gelezen worden. Het is bedoeld als toetsingskader voor de welstandscommissie en dient als basis voor de inrichting van het terrein door de ontwikkelaar. Daarnaast is het bedoeld als inspiratie voor de eigenaren en voor een eventueel op te richten Vereniging van Eigenaren voor wat betreft de gedeelde ontsluitingsroute en de voortuinen.

1.3 Leeswijzer

Het eerste deel van het rapport is een gebiedsanalyse waarin de historische ontwikkeling van het plangebied wordt weergegeven. Deze analyse vormt de input voor het gemaakte

stedenbouwkundig plan. Dit plan wordt kort toegelicht. Vervolgens worden de richtlijnen voor beeldkwaliteit gegeven.

Het beeldkwaliteitplan gaat in op de volgende aspecten:

- de ontsluiting, de vormgeving van de toegangswegen
- de architectonische verschijningsvorm en de sfeer van de nieuwe woonbebouwing
- de tuininrichting; de vormgeving van de erfgronden, het water en het bos met wandelpaden



Huize Oudeweg, gezien vanaf de achterzijde

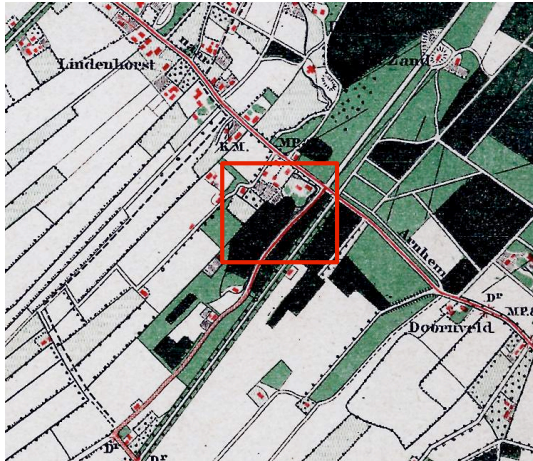
2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Introductie

Het perceel ligt op de Zuidflank van de Utrechtse Heuvelrug op de overgang van Heuvelrug naar het rivierengebied van de Kromme Rijn. Op de overgang van hoog naar laag en van zand naar klei. Tussen besloten bos op de stuwwalrug en de opener natte graslanden van het Rivierengebied. De N225 (Dribergsestraatweg) loopt als doorgaande weg over de flank. Aan deze weg ligt een kralensnoer van bebouwingskernen, landgoederen en buitenplaatsen waaronder Buitenplaats Oudeweg te Doorn. Het Buiten is gelegen binnen de rode omlijning op nevenstaande luchtfoto. Aan de noordwestzijde ligt Park Boswijk.



2.2 Historie

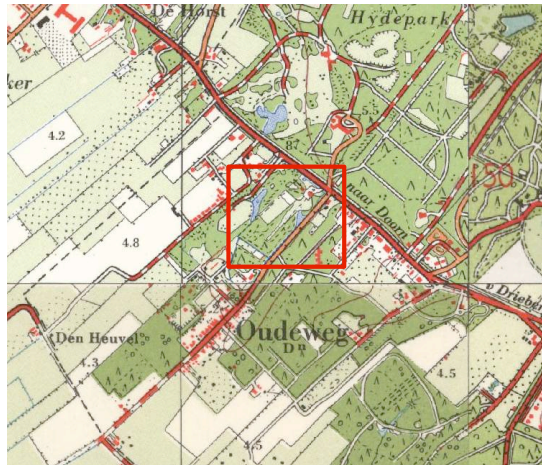


topografische kaart 1870



Begin 1800 bestaat het overgrote deel van de Heuvelrug uit heide, vanaf 1850 zien we op de topografische kaarten meer bebossing ontstaan. In de loop van de 19e eeuw werden de gemeenschappelijke heidegronden op de flanken verdeeld. Er kwam veel goedkope grond beschikbaar en de overheid verleende tal van faciliteiten voor mensen die deze gronden wilden ontginnen. Nieuwe rijken uit de stad belegden hun geld in grond, ontgonnen delen en stichtten nieuwe buitenplaatsen. De ontwikkeling van de reeks buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande kwam op gang, gelegen aan de Driebergse straatweg, de N225. Onderdeel van deze Stichtse Lustwarande is ook Buitenplaats Oudeweg.

De buitenplaats is aangelegd op een punt waar de doorgaande route over de heuvelrug (die waarschijnlijk al een vroegmiddeleeuwse oorsprong kent) en een oude schapendrift bij elkaar komen. Kruisingen van eeuwenoude doorgaande wegen zijn eveneens geliefde vestigingsplaatsen.



topografische kaart 1953

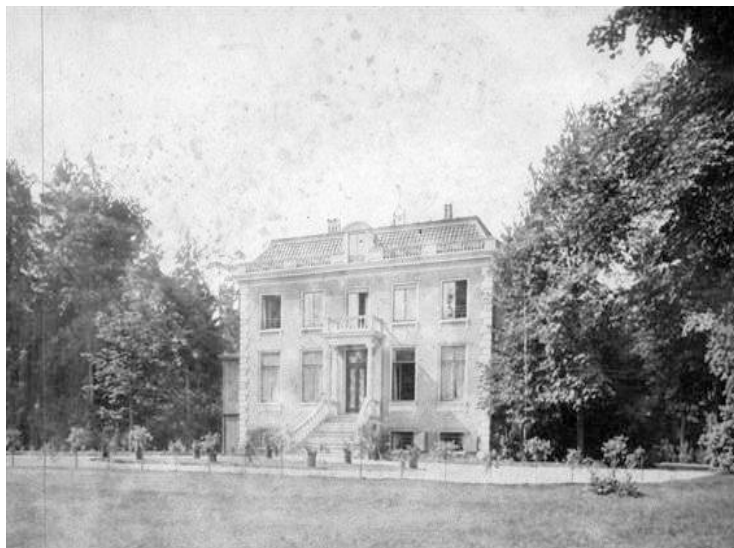


Op de topografische kaart van 1870 zien we een duidelijke scheiding tussen huisplaats en parkaanleg. Het huis wordt omgeven door een vierkante onregelmatige slingervijver en het achterliggende park is gesloten. Tot 1905 wordt het Huis ontsloten vanaf de Sterkenburgerlaan. Het huis ligt echter steeds prominent aan de Driebergsestraatweg. Vanaf de Driebergsestraatweg zien we als eerste het huis, daarna het bijgebouw. In 1870 geheel achter het huis gelegen, in 1953 naast het huis, maar opgenomen in de parkaanleg. Het huis blijft goed in zicht vanaf de Driebergsestraatweg. Vanaf 1905 wordt een landschapspark in Engelse landschapsstijl aangelegd. De nu nog aanwezige monumentale bomen zijn meer dan 100 jaar oud.

Tussen 1930 en 1953 is het park meer geopend door een zichtlijn op het Huis. In het park zijn duidelijk wandelpaden aanwezig. De vierkante vijver rondom het huis is op de overgang van huis naar park verdwenen. Vanaf 1930 zien we we aan de westkant in de gesloten parkaanleg een rechthoekige open (landbouw) kavel ontstaan.



Huize Oudeweg – Doorn.



1900-1910

Rond 1836 liet A. Godin van Westrenen, eigenaar van kasteel Sterkenburg, het huis Oudeweg optrekken, op de plek waar voorheen de hofstede Oudeweg had gestaan. Het blokvormige huis werd in baksteen opgetrokken en kreeg een souterrain, een bel etage en een verdieping onder een afgeplat schilddak. In 1905 kwam het huis en het omliggende landschapspark in handen van H. baron van Hogendorp. Deze gaf opdracht tot een grote verbouwing, onder leiding van de architect J.C. Wentink, waarbij onder meer de ingang werd verplaatst van de zuidgevel naar de noordgevel aan de Dribergsestraatweg. De noordgevel werd hierbij verrijkt met een statige trap. Boven de trap kwam een balkon, gedragen door twee Ionische zuilen. Ook kreeg het huis aan de zuidzijde een aangebouwde serre annex balkon. In 1927 werd het huis gekocht door de heer M.C. van Houten, kapitein bij de koninklijke marechaussee. Van Houten was belast met de bewaking van de Duitse ex-keizer Wilhelm II, die in Huis Doorn woonde. In 1960 is Oudeweg verbouwd voor een nieuwe functie als kantoor. Tot op heden is het huis als kantoor in gebruik gebleven.

Bewoners

- 1836 - A. Godin van Westrenen
- 1855 familie Godin
- 1855 - familie Van Beeck Calkoen
- 1867 - 1905 A.M. Th. Labouchère
- 1905 - 1927 H. baron van Hogendorp
- 1927 F. graaf van Hogendorp
- 1927 - 1941 M.C. van Houten
- 1960 – kantoor

Achter het huis is nog bebouwing aanwezig van een voormalig asielzoekerscentrum. Deze is gebouwd in de jaren 60 en later uitgebreid met tijdelijke huisvesting. Van deze tijdelijke huisvesting is niets zichtbaars meer over en het voormalige asielzoekerscentrum doet momenteel tijdelijk dienst als schoolgebouw.

2.3 Parkaanleg en bebouwing

Het Buiten Oudeweg is aangelegd in de traditie van de Engelse landschapsstijl. Deze wordt o.a. gekenmerkt door een contrast tussen gebouw en park; een symmetrisch gebouw en een asymmetrische parkaanleg, continuïteit door zichtlijnen en een opeenvolging van ruimten met vage grenzen.

Vanaf de Dribergsestraatweg is er direct zicht op Huize Oudeweg. De villa wordt geflankeerd door monumentale bomen, met name de Rode Beuken aan weerszijden zijn kenmerkend. Vanaf de Dribergsestraatweg is er een groene coulisse aanwezig die er voor zorgt dat er geen doorzicht is naar de achterliggende bebouwing en de landschappelijke aanleg.

Op dit moment heeft de villa een kantoorfunctie, maar is niet meer als zodanig in gebruik. De opgestarte renovatie is nooit voltooid.





De bebouwing aan de zuidwestzijde op de kavel is tijdelijk in gebruik als schoolgebouw. Op de foto boven, de entree gelegen aan de noordzijde, op de foto rechts het speelterrein aan de zuidzijde. De bebouwing past niet in de traditie van de Engelse landshapsstijl, is als puur functioneel element toegevoegd. Het geheel geeft een verwaarloosde indruk.





Tweede deel zichtlijn vanuit de villa richting bos



Eerste deel zichtlijn vanuit de villa richting bos



Doorzicht vanuit het bos richting villa

De parkaanleg achter de villa bestaat uit een samenhangend geheel van bomen, doorzichten, reliëf, wandelpaden en een waterpartij. De kwaliteit van de onderdelen en daardoor de uitstraling van het geheel laat echter te wensen over. Gedurende de planvorming zijn een aantal bomen door verdroging en ziekte (wortelrot) alsnog gesneuveld, o.a. een Kastanje en enkele Beuken.

Het plangebied is ingemeten en de aanwezige bomen zijn op kwaliteit beoordeeld door Boomadviesbureau De Groot. Deze informatie is onlangs nog geüpdatet en verwerkt in het stedenbouwkundige plan.



RENVOOI BESTAANDE HOOGTES



RENVOOI

- Waardevol Buitenhuis Oudeweg (1836) onbewoond, slechte staat van onderhoud
- Waardevolle monumentale bomen en boomgroepen, restanten historische parkaanleg en reliëf achterstallig onderhoud
- Waardevolle Oude waterpartij met achterstallig onderhoud
- niet waardevolle bebouwing voormalig asielzoekerscentrum, nu in gebruik als school
minder-niet waardevolle bomen
- waardevolle zichtlijn
de zichtlijn vanuit het huis richting park is gekoppeld aan het wandelpad en slechts beperkt herkenbaar



Aan de zuidwestzijde is een waterpartij aanwezig geflankeerd door een groep Rhododendrons. Door achterstallig onderhoud is de waterspiegel slechts beperkt zichtbaar.



Wandelpaden in het bos aan zuidoostzijde; aan weerszijden van het pad staan Thuja's, naalddhout.



Het achterliggende bos aan zuidwestzijde bestaat voornamelijk uit loofhout, hier gezien in zuidelijke richting vanuit het schoolgebouw



Aan de zuidoostzijde bestaat de opstand met name uit naalddhout, oa. Thuja's, terwijl aan de zuidwestzijde met name loofhout aanwezig is o.a. Beuk en Eik. De begrenzing aan zijde van Park Boswijk bestaat uit een hoge Taxushaag.

De wandelpaden zijn door achterstallig onderhoud niet altijd herkenbaar en soms moeilijk begaanbaar. Het reliëf is duidelijk waarneembaar.

-  kavelnummer
-  maximale goot- en nokhoogte
-  bebouwingvlak / hoofdmassa parkwoning met nokrichting
-  bebouwingvlak / hoofdmassa boswoning
-  bebouwingvlak / hoofdmassa koetshuis met nokrichting
-  kavel
-  asfalt met afstrooilaaag - kleur gravier d'or
-  verstevigde gazonstrook langs rijweg asfalt
-  semi openbare berm
-  grind - halverharding - kleur gravier d'or
-  water met natuurlijke oever
-  voetpad langs Driebergsestraatweg
-  laag hekwerk - max. 1,2m hoog
-  hekwerk - max. 2m hoog
-  bestaande te handhaven boom
-  nieuw te planten boom
-  bestaande te handhaven hoge bossage
-  bestaande te handhaven rhododendrongroep
-  groene coulisse
-  groene hoge erfafscheiding
-  lage haag als erfafscheiding - max. 1m hoog
-  bouwvlak
-  werkgrens
-  voorgevel-referentielijn

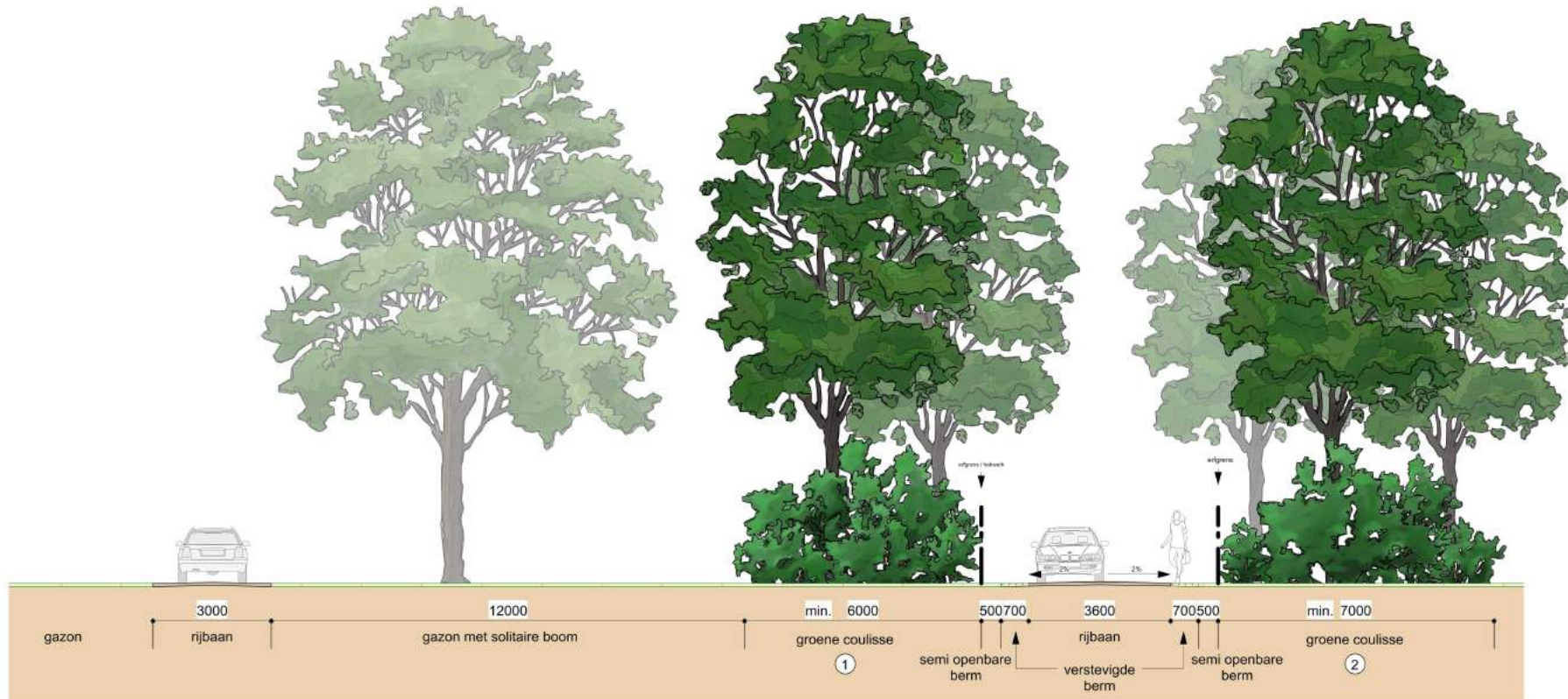
3. Stedenbouwkundig plan



3.1. Uitgangspunten ontwerp

Na de sloop van het nu als school in gebruik zijnde gebouw ontstaat er ruimte voor de inpassing van 9 woningen. Ambitie is te ontwerpen in de traditie van de Engelse landschapsstijl die ten grondslag ligt aan het ontwerp van het park van Buiten Oudeweg begin 19e eeuw. Juist deze aanleg zal van het Buiten een samenhangend geheel maken. De voor de Engelse landschapsstijl kenmerkende elementen zoals een contrast tussen gebouw en park, een asymmetrische parkaanleg, continuïteit door zichtlijnen en opeenvolging van ruimten met vage grenzen zullen in het stedenbouwkundig plan verder worden benadrukt.

Door de bouw van 9 woningen wordt een nieuwe historische laag aan het Buiten Oudeweg toegevoegd. Hier zullen de 9 woningen een plek krijgen rekening houdend met de huidige waardevolle elementen. De aard of sfeer van de plek, de "genius loci", is uitgangspunt voor de verdere vormgeving van de woningen en omgeving. Uitgangspunt zal zijn de nu aanwezige diversiteit zo veel mogelijk beleefbaar te maken.



Doorsnede toegangswegen vanaf Driebergsestraatweg



Ruimtelijk gezien ontstaat er een 'knip'. Enerzijds aan de noordoostzijde het hoofdgebouw met een grotere ruimte voor en achter de villa, de primaire ruimte.



Bestaande groene coulisse oostzijde

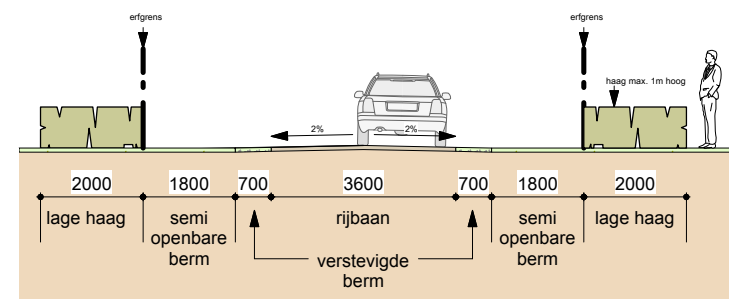
De toegangsweg tot de woningen

Het bos- en parkgedeelte bestaat uit een opeenvolging van ruimtes; de woonkavels met bos- en parkwoningen. Door de slingerende toegangsweg zijn de kavels gelegen aan een steeds veranderende zichtlijn. Het park bestaat voornamelijk uit loofhout, in de nieuwe aanleg zal dit uitgangspunt zijn voor verdere vormgeving. Hier worden de parkwoningen geprojecteerd.

Het bos met de historisch landschappelijke aanleg (reliëf en wandelpaden) bestaat achter Huize Oudeweg met name uit naaldhout. Ook hier zal dit uitgangspunt zijn voor nadere uitwerking. Dit wordt de plek voor een boswoning.

De toegangsweg is ruim vormgegeven met aan weerszijden een versterigde berm van 0.70 m en een 1.80 m brede strook gazon. Lage hagen begeleiden de toegangsweg, ze worden aangelegd op eigen terrein en meegenomen in de landschappelijke aanleg. Door de hagen niet hoger te maken dan 1.00m blijven de zichtlijnen tot de woningen gehandhaafd en is Het Buiten Oudeweg als één ruimtelijk samenhangend geheel beleefbaar. De aan de toegangsweg geplaatste solitaire bomen vervagen de grenzen enigszins. Het geheel zal op deze manier de sfeer van Wonen op een Buiten uitademen.

Voor alle woningen geldt dat de auto's op eigen terrein worden geparkeerd zodat het groene karakter de overhand houdt. Elke kavel voorziet in twee opstelplaatsen voor auto's. In de semi- openbare ruimte worden geen parkeervakken voorzien, maar op de breed vormgegeven gazonstroken kan incidenteel geparkeerd worden.



Doorsnede toegangsweg woningen

Aan het begin van de toegangsweg is een opstelplek voor ondergrondse containers opgenomen. Deze zal worden ingebed in het groen en daardoor aan het oog worden onttrokken. Aan het eind van de toegangsweg is een keermogelijkheid aanwezig.

3.3. Bebouwingsconcept

In het stedenbouwkundige plan vormt de villa, Huize Oudeweg, het hoofdgebouw van het Buiten. Alle nieuw te bouwen woningen zijn in massa en maat ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Er is een duidelijke hiërarchie aanwezig. Zowel aan de voorzijde van het hoofdgebouw als aan de achterzijde ontstaat een open ruimte waardoor het hoofdgebouw extra aandacht krijgt. De toekomstige functie van de villa vereist een bijgebouw waar auto's gestald kunnen worden. De plek hiervan is zorgvuldig gekozen; het bijgebouw ligt achter de sluitende coulissen aan de voorzijde, zal zijn ingebed in het groen en niet zichtbaar zijn vanaf de Dribergsestraatweg. Ook de in te passen woningen liggen achter de achtergevel van de villa. De woningen zullen in architectuur en materiaalgebruik verwantschap vertonen. Qua architectuurstijl zullen ze rust en eenvoud uitstralen, zodat de villa Oudeweg, als hoofdmoment eervolbaar is en blijft.

Bij de verkaveling van de woningen is rekening gehouden met de historische parkaanleg en aanwezige monumentale bomen. De totale kavel van het Buiten Oudeweg is verkaveld, er is geen gemeenschappelijke semi-openbare ruimte aanwezig behalve de ruime groen vormgegeven toegangsweg. Het Buiten is alleen voor bewoners toegankelijk, de aanwezige wandelpaden zijn alleen voor de bewoners van de desbetreffende kavel toegankelijk. De voorgevels van de woningen zijn alle gericht op de toegangsweg, hierdoor varieert de rooilijn van de voorgevel per kavel. De kavels worden in principe zonder woningontwerp verkocht, er zal sprake zijn van particulier opdrachtgeverschap. De grootte van de woningen zal variëren van 600 tot 1000 m³, ze hebben een gemiddelde inhoud van ca 800 m³. De goothoogte is ca 4,5m (1 tot 1,5 bouwlaag), de nokhoogte zal ca.9 tot 12 m bedragen. De footprint van de woningen is gemiddeld 9x 15 m en gelijk aan ca 135 m². De kleinste woningen van ca 600 m³ liggen het dichtst bij de villa, hierachter liggen de middelgrote woningen van ca 800 m³. Richting bos liggen de grootste woningen van ca 1000 m³.

Deze verdeling in volumes is een bewuste keuze; door het dichtst bij het historische landhuis de kleinste volumes te plaatsen, wordt het belang van het historische huis als hoofdmoment van het gebied, extra benadrukt.

De villa zal een woonfunctie (één landhuis) krijgen met eventueel een maatschappelijke functie. Een omvorming tot 4 appartementen of een kantoor in de toekomst zal alleen mogelijk zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid en zal als zodanig in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het bijgebouw van de villa, te gebruiken als garage en of berging, is bereikbaar vanaf de toegang tot de villa, hierdoor ontstaan er geen verkeersbewegingen in de open ruimte direct achter de villa. De footprint grootte van het bijgebouw is ca 7x12 m en gelijk aan 84 m².

3.4. Privé ruimte

Bostuinen

Het bos ligt grotendeels in de EHS zone en zal ecologisch en extensief beheerd worden. Het bestaande reliëf en de wandelpaden dragen bij aan de diversiteit van het Buiten en blijven zoveel mogelijk in tact. Voor het inpassen van de woning in het bos, de boswoning, zullen een aantal bomen gekapt moeten worden. Nieuw te planten bomen sluiten qua soortkeuze aan bij de te kappen bomen.

Parktuinen

Enkele van de kavels grenzen aan de vroeger aanlegde waterpartij. Hiervan is slechts een gedeelte over, de kwaliteit hiervan laat te wensen over, het water is vrijwel verdwenen. Het water zal als element gehandhaafd blijven. In combinatie met een extensief beheer zal de biodiversiteit van deze plek toe kunnen nemen. In het bestemmingsplan is de waterpartij als water bestemd en als zodanig is het water als water-areaal beschermd. De Rhododendrons en oude waardevolle bomen rond de waterpartij zullen behouden blijven. Het behoud hiervan wordt eveneens in het bestemmingsplan geborgd.

De erfafscheidingen

Het waarborgen van de privacy van de bewoners vergt extra aandacht, maar zal steeds door middel van beplanting, op groene wijze worden vormgegeven. Waar mogelijk worden zichtlijnen en doorkijkjes in overleg met de toekomstige bewoners gehandhaafd.

4. Beeldkwaliteit

4.1 Introductie

Aan de hand van richtlijnen en foto's wordt de beeldkwaliteit zo duidelijk mogelijk verwoord. De beeldkwaliteit is deels een bevestiging van het stedenbouwkundig plan en deels een verdieping. De beeldkwaliteit richt zich op de ontsluiting, de bebouwing en de tuinrichting, op de groene en de rode component. Het omschrijven van de beeldkwaliteit heeft ten doel eenheid in bebouwing en de directe omgeving te bewaren, zodanig dat het geheel de sfeer heeft van "wonen op een buitenplaats" en deze ondersteunt en versterkt.

4.2. Ontsluiting

De entree en de toegangsweg tot de villa

Dit is de toegangsweg tot de primaire ruimte met het belangrijkste gebouw, de villa, de materialisering moet dit ondersteunen.

richtlijnen groene coulisse

De aan te planten groene coulisse is een uitbreiding van de bestaande beplanting aan de westzijde van het perceel. Het gaat om een uitbreiding zowel in de breedte als de diepte. De nieuwe aan te planten beplanting zal bestaan uit bomen met onderbeplanting die tezamen met de al aanwezige beplanting een vollere groene coulisse moet vormen die als het ware een spiegelimg is van de al bestaande groene coulisse aan de oostkant van het perceel. (Zie ook de afbeeldingen van de groene coulissen, coulisse 1 en coulisse 2 op pag 15 en 16). Hierdoor ontstaat voor de villa een bijna symmetrische halfronde open ruimte, aan weerszijden omgeven door een volle groene coulisse. Het landhuis wordt op deze manier het natuurlijke middelpunt en de blikvanger. Door deze brede groene coulisse aan de westzijde loopt vervolgens de ontsluiting naar de achtergelegen nieuwe woningen op het achterterrein van de buitenplaats.



Door de situering van deze ontsluiting in de groene coulisse in de rand van het voorterrein van de buitenplaats, wordt bereikt dat deze ontsluiting informeel en toevallig oogt. Daardoor blijft villa Oudeweg met haar halfronde open voorruimte in een groene omranding beeldbepalend voor de beleving van de buitenplaats.

Aan de Dribergsestraatweg is de groene coulisse min. 15 m breed. Langs de toegangsweg voor de woningen aan de westzijde min. 7 m en aan de oostzijde min. 6 m. De toegangsweg slingert door deze brede bosstrook naar de achterliggende woningen.

Aan weerszijden van de villa wordt een strook van 4 m vrijgehouden van beplanting. Vanaf de villa gezien loopt de groene coulisse qua hoogte langzaam op. Deze start met een strook onderbeplanting, enkele solitaire bomen en daaropvolgend bomen met onderbeplanting. Vanaf de Dribergsestraatweg gezien tot deze solitair in groter formaat aangeplante bomen bestaat de groene coulisse uit bomen en onderbeplanting. Hier heeft het de uitstraling van een brede bosstrook.

De te gebruiken beplanting sluit aan op aanwezige soorten.

*Eik en Esdoorn zullen als boomvormers worden aangeplant. Gezien de oppervlakte van de aan te planten coulisse geldt voor coulisse 1 in dat kader dat, aanvullend op hetgeen (aan te behouden bomen) al aanwezig is, minimaal 4 Eiken (*Quercus robur*) en minimaal 2 Esdoorns (*Acer pseudoplatanus*) zullen worden aangeplant in de maat 12/14. Voor coulisse 2 gaat het om gedeeltelijke aanvulling en uitbreiding van wat al aanwezig is. Hier zullen voor wat betreft de boomvormers minimaal 2 extra Eiken (*Quercus robur*, maat 12/14) moeten worden aangeplant: minimaal 1 in de 15 m brede zone en minimaal 1 in de strook langs de ontsluitingsweg.*

Taxus en Rhododendron worden opgenomen in de onderbeplanting. Deze onderbeplanting zal worden aangevuld met inheems bosplantsoen zoals Gelderse Roos, Hulst, Krent of Liguster. Deze soorten kunnen met de Taxus als vulling dienen terwijl de Rhododendron in de randen wordt opgenomen. de onderbeplanting bestaat in het eindbeeld uit ca 25 tot 30% uit groenblijvers. Laurierkers en coniferen worden niet gebruikt. De samenstelling van de groene coulisse is hier op gericht.

Aanleg wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan.



richtlijnen bestrating

De bestrating voor Huize Oudeweg, direct voor de trappartij is uitgevoerd in een gebakken klinker. De overige verharding heeft een natuurlijke kleur en kan worden uitgevoerd als halfverharding, bijv. grind. In kleur vergelijkbaar met bijv. de halfverharding Gravierd'or.



richtlijnen toegangspoort

Het hekwerk is donker van kleur, transparant en max. 1.20 m hoog. De toegangspoort heeft bij voorkeur eenvoudige gemetselde poeren in een gedekte kleur.

richtlijnen solitaire bomen

Bij de toegangsweg van de villa wordt een nieuwe solitaire boom geplant van formaat. Dit is een loofboom die contrasteert met de bestaande Rode Beuken, in bloem, bladkleur en bladvorm. Bijv. een Tamme Kastanje, Amberboom, Zomereik, Moeraseik of Plataan.



De toegangsweg tot de woningen

Dit is de toegangsweg tot de secundaire ruimte op het perceel. Het is een informele ontsluiting die is opgenomen in de groene coulisse.

richtlijnen bestrating

De bestrating bestaat uit asfalt met een natuurlijk getinte afstrooilag, bijv. Gravier d'or. Het asfalt loopt door in de opritten van de woningen. Een gedeelte van de rijbaan zal worden uitgevoerd als verstevigde gazonstrook, aan weerszijden van het asfalt is deze strook 0.70 m breed. Door het gebruik van een subtiel kunststofraster wordt hier het beeld van een grasberm gegenereerd.

Deze vormgeving zorgt voor optische versmalling van het verharde wegprofiel.

richtlijnen containerplek

De containers worden ondergronds geplaatst in een verharding van asfalt, vergelijkbaar aan toegangsweg en omgeven door een wintergroene Taxushaag.

richtlijnen berm

De berm wordt vormgegeven als gazonstrook en loopt optisch door in de rijbaan. Alleen ter plekke van de rijbaan is de gazonstrook op subtiel wijze door gebruik van een kunststofraster versterkt. Zie ook profielen pag. 16 en 17.

richtlijnen verlichting

Gekoppeld aan de opritten naar de woningen zal bolderverlichting worden opgenomen in een



4.3. De bebouwing

Het koetshuis

richtlijnen koetshuis bij villa

sfeer en uitstraling aansluitend bij de villa, maar ondergeschikt

het gebouw staat in zijn lengte dwars op N225 en het hoofdhuis

functie: berging

bouwvolume:

footprint ca 6,5 x 13 m tot een maximum van 84,5 m²

dakvorm: eenvoudig zadel- of schilddak

dakhelling: max. 50°

goothoogte: 3,5 m

nokhoogte: max. 7 m

eventueel eenvoudige kleine dakkapellen in de voorgevel, max. drie

materialen:

algemeen duurzaam en in gedekte kleur, aansluiting zoekend bij kleur van het hoofdgebouw

gevel: baksteen in gedekte kleur, passend bij het hoofdgebouw

kozijnen ramen en deuren: hout geschilderd in een lichte kleur

ramen, deuren: hout geschilderd in een donkere kleur

dak: antracietkleurig keramische pan



De parkwoningen

richtlijnen parkwoningen

woningen in de secundaire ruimte op het perceel opgetrokken in een "informele bouwstijl" met kappen en wisselende goothoogtes. Hoogwaardige landgoed architectuur.

streven naar rust en eenvoud en onderlinge samenhang in materiaalkeuze en vormtaal

oriëntatie op de toegangsweg

ontsluiting vanaf de toegangsweg op vooraf aangegeven plek

er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd

bebouwing dient binnen het aangegeven bouwblok gerealiseerd te worden

bouwwolume:

footprint ca 9 x 15 m

volume: min. 600 max. 1000 m³, de volumes zijn gedifferentieerd en zijn per bouwvlak in het bestemmingsplan vastgelegd

dakvorm: woningen worden afgedekt met kap, zadel- of schilddak bij voorkeur samengesteld

dakhelling: max. 55°

goothoogte: dicht bij villa max. 3,5 m verder weg max. 4,5 m (1 tot 1,5 bouwlaag)

nokhoogte: dicht bij de villa max. 10 m verder weg max. 12 m

bij smalle kavels haaks op toegangsweg, bij bredere kavels nok evenwijdig aan toegangsweg mogelijk



N.B. referentiebeelden zijn gekozen vanwege sfeer en opbouw, gewenst is een bakstenen gevel in een gedekte kleur, geen gestucte of gekeimde gevel.

dakkapellen zo klein mogelijk en ondergeschikt aan het dakvlak, zowel met als zonder kap mogelijk

aanbouwen:

erkers, serres, en veranda's ook mogelijk met vlakke afdekking

balkons niet, maar loggia's wel toegestaan

bijgebouwen alleen gekoppeld aan het hoofdgebouw, min 6m achter voorgevel

materialen:

algemeen duurzaam en in gedekte tinten

gevel: baksteen in een gedekte kleur

kozijnen ramen en deuren: hout geschilderd in een lichte of donkere kleur

ramen, deuren: hout geschilderd in een lichte of donkere kleur

dak: natuurlijke tinten, bruin tot antracietkleurig keramische pan of riet

detaillering:

plint- en trasraam in donkere baksteen

hemelwaterafvoer: bij voorkeur weggewerkt in de gevel

grote dakoverstekken

zonnepanelen:

deze moeten mee ontworpen worden; groeperen in stroken of in een aaneengesloten rechthoek opnemen in het dakvlak met brede randen van de dakbedekking rondom zo mogelijk al geheel dakvlak



N.B. referentiebeelden zijn gekozen vanwege sfeer en opbouw, gewenst is een bakstenen gevel in een gedekte kleur, geen gestucte of gekeimde gevel.

De boswoning

richtlijnen boswoning

oriëntatie op de toegangsweg

ontsluiting vanaf de toegangsweg op vooraf aangegeven plek

er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd

bebouwing dient binnen het aangegeven bouwblok gerealiseerd te worden

bouwwolume:

footprint 9 x 15 m dakvorm: plat dak of zadeldak eventueel samengesteld

volume: 1000 m³

dakhelling: 0 - 50°

gothoogte: 6,5 m (max. 2 bouwlagen)

nokhoogte: max. 12 m

dakkapellen ondergeschikt aan het dakvlak

aanbouwen:

erkers, serres, en veranda's ook mogelijk met vlakke afdekking

balkons niet, maar loggia's wel toegestaan

bijgebouwen alleen gekoppeld aan het hoofdgebouw



materialen:

algemeen duurzaam en in gedekte tinten

gevel: hout (bij voorkeur gebeitst) in combinatie met baksteen in een natuurlijke kleur van naturel, rood tot bruin met ruwe textuur. De gevel bestaat voor min. 30% uit hout

kozijnen ramen en deuren: hout bij voorkeur gebeitst

ramen, deuren: hout bij voorkeur gebeitst

dak: natuurlijke tinten, bruin tot antracietkleurig keramische pan of riet

detaillering:

plint- en trasraam in donkere baksteen

hemelwaterafvoer: bij voorkeur in gevel weggewerkt

dakoverstekken zo groot mogelijk

zonnepanelen:

deze moeten mee ontworpen worden; groeperen in stroken of in een aaneengesloten rechthoek opnemen in het dakvlak met brede randen van de dakbedekking rondom zo mogelijk al geheel dakvlak



4.4. Tuininrichting

Erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen worden groen vormgegeven en via privaatrechtelijke weg wordt de instandhouding hiervan gewaarborgd.



Lage erfafscheidingen

richtlijnen hagen voorgevel

De breed vormgegeven hagen bestaan uit één inheemse soort te weten Fagus sylvatica. 10% van het plantmateriaal mag bestaan uit Fagus sylvatica 'Atropunicea', rode beuk in een natuurlijke menging. De hagen worden maximaal 1.00m hoog.



richtlijnen hagen zijgevel

De breed vormgegeven hagen bestaan uit inheemse soorten te weten Fagus sylvatica (10% van dit plantmateriaal mag bestaan uit Fagus sylvatica 'Atropunicea', rode beuk in een natuurlijke menging), Liguster of Taxus baccata. De hagen worden maximaal 1.00m hoog.



De overgang naar een hogere erfafscheiding wordt in overleg met burens gemaakt. Het lagere deel (tot 1m hoogte) begrenst minimaal de voorste 10 meter van de voortuin. Is de voortuin minder diep dan 10 m, dan lopen de lage haaggedeeltes op de erfafscheiding tot aan (het denkbeeldig verlengde van) de voorgevel van de woning. Daarachter mag de haag dan "omhooggetrokken" worden



Bomen

richtlijnen solitaire bomen boswoning

De nieuw te planten bomen bestaan uit inheemse soorten min. 50% bestaat uit naaldhout bijv. Taxus baccata, Tsuga canadensis of Grove den



richtlijnen solitaire bomen parkwoningen

De nieuw te planten bomen bestaan uit loofhout met een hoge sierwaarde bijv. Paulownia, Koelreuteria, Amelanchier, Magnolia





Hoge erfafscheidingen

richtlijnen groene hoge erfafscheiding

De bossage is minimaal 1.80 m hoog en vanaf de erfrens gezien 1.50 m breed, de totale breedte is min. 3.00 m. Bij voorkeur bestaat de groene erfafscheiding uit een combinatie van wintergroene en niet wintergroene heestersoorten, aantrekkelijk voor vogels en insecten

bijv. Gelderse Roos, Hulst, Taxus, Krent, Liguster, Rhododendron



Water

richtlijnen water

De oorspronkelijke waterlijn wordt teruggebracht door het verwijderen van een groot gedeelte van de nu aanwezige elzenopslag en riet. De oever wordt natuurlijk vormgegeven en extensief beheerd. Waardevolle bomen en Rhododendrons worden zo onderhouden dat ze duurzaam gehandhaafd blijven.

Privaatrechtelijk zal worden geregeld dat deze oevers ook daadwerkelijk natuurlijk blijven en niet worden voorzien van bijvoorbeeld oeverbeschoeiingen.



Bos met wandelpaden

richtlijnen bos en wandelpaden

Het aanwezige reliëf en de wandelpaden worden gehandhaafd, het geheel wordt duurzaam in stand gehouden. Het beheer van het bos zal extensief zijn, maar gericht op het vergroten van de biodiversiteit. Deze kan vergroot worden door bijv. het planten van inheemse struiken en een stinseflora. Beiden trekken meer vogels en insecten aan.

In het bestemmingsplan zal daartoe een dubbelbestemming "waarde voormalige buitenplaats" worden opgenomen. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld waarmee de instandhouding van dit soort cultuurhistorisch interessante elementen geborgd kan worden.



5. Kavelpaspoorten

Kavelpaspoort 1

Oppervlakte ca. 2635 m²

Bijzondere bepalingen voor deze kavel:

- ontsluiting achter groene coulisse 2, vanaf toegangsweg ligging parkwoning min 1.00 m achter het denkbeeldig verlengde van de achtergevel van villa Oudeweg
- voorgevel woning evenwijdig aan voorgevel-referentielijn, min. 5 m uit westelijke erfgrens en min. 13 m uit toegangsweg
- nokrichting woning loodrecht op toegangsweg
- inhoud woning max. 600 m³
- goothoogte max. 3,5 m
- nokhoogte max. 10 m
- behoud van oude bomen zoals aangegeven in bomenanalyse en afbeelding
- aanleg groene coulisse 2 : min. 15 m breed langs de zijde van de N225 langs de toegangsweg min 7 m breed
- bescheiden architectuur t.o.v. het hoofdhuis, de villa; metafoor van een portierswoning



- ⊕ kavelnummer
- ⊕ maximale goot- en nokhoogte
- ▨ bebouwingvlak / hoofdmassa parkwoning met nokrichting
- ▨ bebouwingvlak / hoofdmassa boswoning
- ▨ bebouwingvlak / hoofdmassa koetshuis met nokrichting
- kavel
- ▨ asfalt met afstrooilaag - kleur gravier d'or
- ▨ verstevigde gazonstrook langs rijweg asfalt
- ▨ semi openbare berm
- ▨ grind - halverharding - kleur gravier d'or
- ▨ water met natuurlijke oever
- ▨ voetpad langs Driebergsestraatweg
- - - laag hekwerk - max. 1.2m hoog
- hekwerk - max. 2m hoog
- bestaande te handhaven boom
- nieuw te planten boom
- bestaande te handhaven hoge bossage
- bestaande te handhaven rhododendrongroep
- groene coulisse
- ▨ groene hoge erfafscheiding
- ▨ lage haag als erfafscheiding - max. 1m hoog
- ▨ bouwvlak
- ▨ werkgrens
- ▨ voorgevel-referentielijn



Kavelpaspoort 3

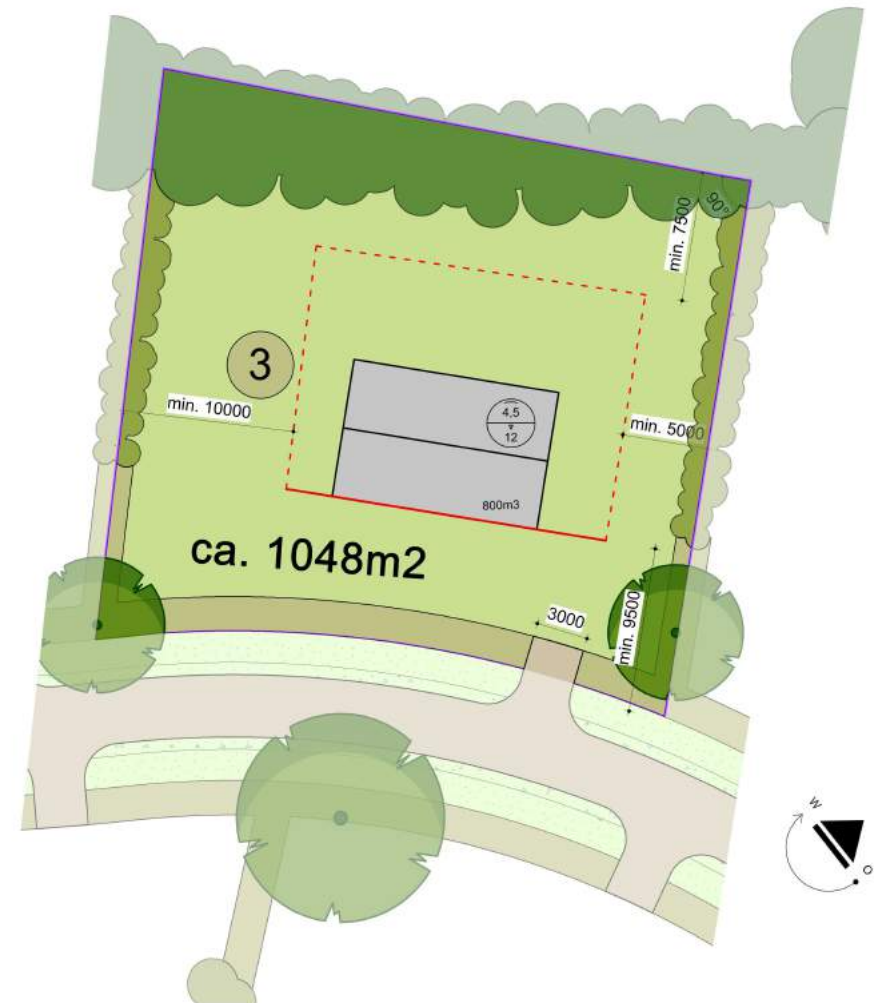
Oppervlakte ca. 1048 m²

Bijzondere bepalingen voor deze kavel:

- voorgevelrooilijn parkwoning evenwijdig aan bouwblok en min aan oostelijke erfgranszijde 9,5 m uit erfgrans toegangsweg
- behoud van oude bomen zoals op afbeelding aangegeven
- inhoud woning max. 800 m³
- goothoogte max. 4,5 m
- nokhoogte max. 12 m.



- ③ kavelnummer
- ⊕ maximale goot- en nokhoogte
- ▨ bebouwingvlak / hoofdmassa parkwoning met nokrichting
- ▤ bebouwingvlak / hoofdmassa boswoning
- ▩ bebouwingvlak / hoofdmassa koetshuis met nokrichting
- kavel
- ▨ asphalt met afstrooilaag - kleur gravier d'or
- ▨ verstevigde gazonstrook langs rijweg asphalt
- ▨ semi openbare berm
- ▨ grind - halverharding - kleur gravier d'or
- ▨ water met natuurlijke oever
- ▨ voetpad langs Dribergsestraatweg
- - - laag hekwerk - max. 1.2m hoog
- - - hekwerk - max. 2m hoog
- bestaande te handhaven boom
- nieuw te planten boom
- bestaande te handhaven hoge bossage
- bestaande te handhaven rhododendrongroep
- groene coulisse
- groene hoge erfafscheiding
- lage haag als erfafscheiding - max. 1m hoog
- ▨ bouwvlak
- ▨ werkgrens
- ▨ voorgevel-referentielijn



Kavelaspoot 4

Oppervlakte ca. 1094m²

Bijzondere bepalingen voor deze kavel:

- voorgevelrooilijn parkwoning evenwijdig aan bouwblok en min aan oostelijke erfgranszijde 7 m uit erfgrans toegangsweg
- inhoud woning ca. 800 m³
- goothoogte max. 4,5 m
- nokhoogte max. 12 m

- ③ kavelnummer
- ⊕ maximale goot- en nokhoogte
- ▨ bebouwingvlak / hoofdmasa parkwoning met nokrichting
- ▤ bebouwingvlak / hoofdmasa boswoning
- ▩ bebouwingvlak / hoofdmasa koetshuis met nokrichting
- kavel
- ▨ asfalt met afstrooilaag - kleur gravier d'or
- ▨ verstevigde gazonstrook langs rijweg asfalt
- ▨ semi openbare berm
- ▨ grind - halverharding - kleur gravier d'or
- ▨ water met natuurlijke oever
- ▨ voetpad langs Dribergsestraatweg
- - - laag hekwerk - max. 1.2m hoog
- hekwerk - max. 2m hoog
- bestaande te handhaven boom
- nieuw te planten boom
- ▨ bestaande te handhaven hoge bossage
- ▨ bestaande te handhaven rhododendrongroep
- ▨ groene coulisse
- ▨ groene hoge erfafscheiding
- ▨ lage haag als erfafscheiding - max. 1m hoog
- ▨ bouwvlak
- ▨ werkgrens
- voorgevel-referentielijn



Kavelpaspoort 5

Oppervlakte ca. 1162 m²

Bijzondere bepalingen voor deze kavel:

- *voorgevelrooilijn parkwoning loodrecht op westelijke erfgrans bouwblok en min aan oostelijke erfgranszijde 12 m uit erfgrans toegangsweg*
- *inhoud woning max. 1000 m³*
- *gothoogte max. 4,5m*
- *nokhoogte max. 12 m*

- ③ kavelnummer
- ⊕ maximale goot- en nokhoogte
- ▨ bebouwingvlak / hoofdmassa parkwoning met nokrichting
- ▤ bebouwingvlak / hoofdmassa boswoning
- ▩ bebouwingvlak / hoofdmassa koetshuis met nokrichting
- kavel
- ▨ asphalt met afstrooilaag - kleur gravier d'or
- ▨ verstevigde gazonstrook langs rijweg asphalt
- ▨ semi openbare berm
- ▨ grind - halverharding - kleur gravier d'or
- ▨ water met natuurlijke oever
- ▨ voetpad langs Dribergsestraatweg
- - - laag hekwerk - max. 1.2m hoog
- hekwerk - max. 2m hoog
- bestaande te handhaven boom
- nieuw te planten boom
- bestaande te handhaven hoge bossage
- bestaande te handhaven rhododendrongroep
- ▨ groene coulisse
- ▨ groene hoge erfafscheiding
- ▨ lage haag als erfafscheiding - max. 1m hoog
- ▨ bouwvlak
- ▨ werkgrens
- voorgevel-referentielijn



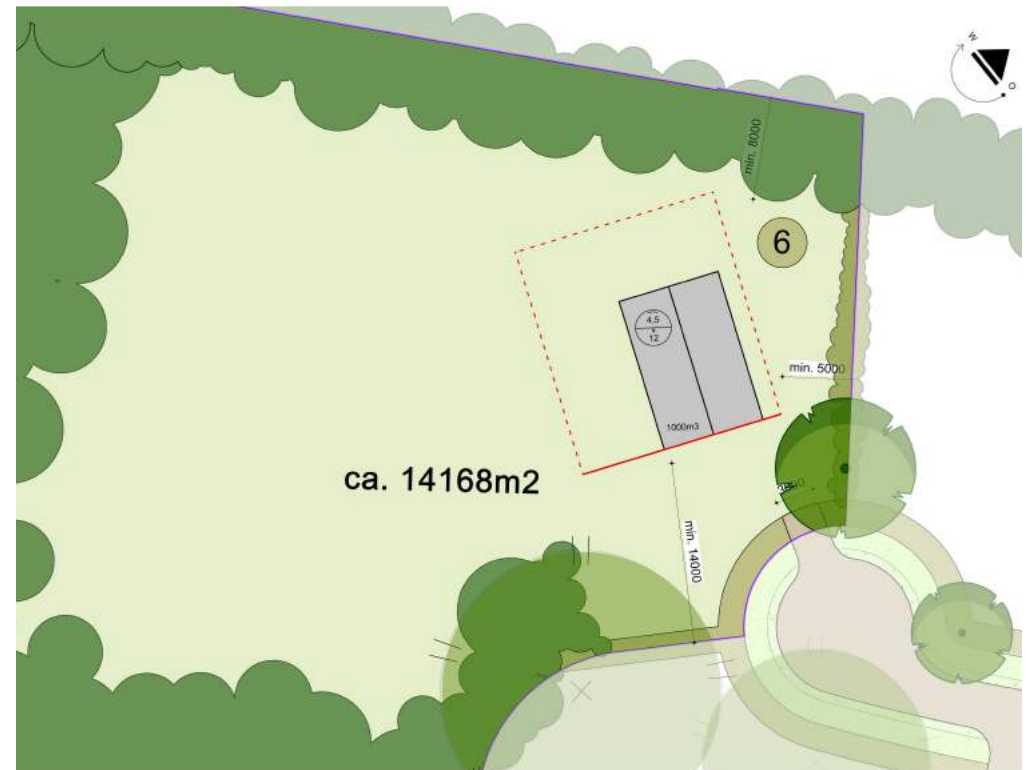
Kavelaspoort 6

Oppervlakte ca. 14168 m²

Bijzondere bepalingen voor deze kavel:

- voorgevelrooilijn parkwoning evenwijdig aan bouwblokzijde toegangsweg min 5 m uit oostelijke erfgrans
- inhoud woning max. 1000 m³
- goothoogte max. 4,5 m
- nokhoogte max. 12 m

- ③ kavelnummer
- ⊕ maximale goot- en nokhoogte
- ▨ bebouwingvlak / hoofdmasa parkwoning met nokrichting
- ▤ bebouwingvlak / hoofdmasa boswoning
- ▥ bebouwingvlak / hoofdmasa koetshuis met nokrichting
- kavel
- ▨ asphalt met afstrooilaag - kleur gravier d'or
- ▨ verstepigde gazonstrook langs rijweg asphalt
- ▨ semi openbare berm
- ▨ grind - halverharding - kleur gravier d'or
- ▨ water met natuurlijke oever
- ▨ voetpad langs Dribergsestraatweg
- - - laag hekwerk - max. 1.2m hoog
- hekwerk - max. 2m hoog
- bestaande te handhaven boom
- nieuw te planten boom
- bestaande te handhaven hoge bossage
- bestaande te handhaven rhododendrongroep
- ▨ groene coulisse
- ▨ groene hoge erfafscheiding
- ▨ lage haag als erfafscheiding - max. 1m hoog
- ▨ bouwvlak
- ▨ werkgrens
- voorgevel-referentielijn



Kavelpaspoort 7

Oppervlakte ca. 5435 m²

Bijzondere bepalingen voor deze kavel:

- voorgevelrooilijn boswoning vrij, maar gericht op toegangsweg min 7,5 m uit noord oostelijke erfgrans en 5 m uit erfgrans aan toegangsweg
- behoud van oude bomen zoals op afbeelding aangegeven
- inhoud woning max. 1000 m³
- goothoogte max. 6,5 m
- nokhoogte max. 12 m

- Ⓢ kavelnummer
- ⊕ maximale goot- en nokhoogte
- ▨ bebouwingvlak / hoofdmasa parkwoning met nokrichting
- ▤ bebouwingvlak / hoofdmasa boswoning
- ▥ bebouwingvlak / hoofdmasa koetshuis met nokrichting
- kavel
- ▨ asphalt met afstrooilag - kleur gravier d'or
- ▨ versterigde gazonstrook langs rijweg asphalt
- ▨ semi openbare berm
- ▨ grind - halverharding - kleur gravier d'or
- ▨ water met natuurlijke oever
- ▨ voetpad langs Driebergsestraatweg
- - - laag hekwerk - max. 1.2m hoog
- hekwerk - max. 2m hoog
- bestaande te handhaven boom
- nieuw te planten boom
- bestaande te handhaven hoge bossage
- bestaande te handhaven rhododendrongroep
- groene coulisse
- ▨ groene hoge erfafscheiding
- ▨ lage haag als erfafscheiding - max. 1m hoog
- ▨ bouwvlak
- ▨ werkgrens
- ▨ voorgevel-referentielijn



Kavelpaspoort 8

Oppervlakte ca. 1462 m²

Bijzondere bepalingen voor deze kavel:

- voorgevelrooilijn parkwoning loodrecht op zuidwestelijke kavelgrens (min 110 m) en min 5 m uit erfrens toegangsweg
- behoud van oude bomen zoals op afbeelding aangegeven
- inhoud woning max. 800 m³
- goothoogte max. 4,5 m
- nokhoogte max. 12 m

- ⑧ kavelnummer
- ⊕ maximale goot- en nokhoogte
- ▨ bebouwingvlak / hoofdmassa parkwoning met nokrichting
- ▤ bebouwingvlak / hoofdmassa boswoning
- ▩ bebouwingvlak / hoofdmassa koetshuis met nokrichting
- kavel
- ▨ asphalt met afstrooilaaag - kleur gravier d'or
- ▨ verstevigde gazonstrook langs rijweg asphalt
- ▨ semi openbare berm
- ▨ grind - halverharding - kleur gravier d'or
- ▨ water met natuurlijke oever
- ▨ voetpad langs Dribergsestraatweg
- - - laag hekwerk - max. 1.2m hoog
- hekwerk - max. 2m hoog
- bestaande te handhaven boom
- nieuw te planten boom
- bestaande te handhaven hoge bossage
- bestaande te handhaven rhododendrongroep
- groene coulisse
- ▨ groene hoge erfafscheiding
- ▨ lage haag als erfafscheiding - max. 1m hoog
- ▨ bouwvlak
- ▨ werkgrens
- voorgevel-referentielijn



Kavelpaspoort 9

Oppervlakte ca. 2870 m²

Bijzondere bepalingen voor deze kavel:

- voorgevelrooilijn parkwoning loodrecht op en min 4 m uit erfgrans toegangsweg
- behoud van oude bomen en Rhododendrongroep zoals op afbeelding aangegeven
- inhoud woning max. 600 m³
- goothoogte 3,5 m
- nokhoogte 10 m
- erfafscheidingen in overleg met burens, eventueel gedeeltelijk transparant donker hekwerk tbv behoud zichtlijn

- ⑨ kavelnummer
- ⊕ maximale goot- en nokhoogte
- ▭ bebouwingvlak / hoofdmassa parkwoning met nokrichting
- ▭ bebouwingvlak / hoofdmassa boswoning
- ▭ bebouwingvlak / hoofdmassa koetshuis met nokrichting
- ▭ kavel
- ▭ asfalt met afstrooilaaag - kleur gravier d'or
- ▭ versterigde gazonstrook langs rijweg asfalt
- ▭ semi openbare berm
- ▭ grind - halverharding - kleur gravier d'or
- ▭ water met natuurlijke oever
- ▭ voetpad langs Driebergsestraatweg
- - - laag hekwerk - max. 1.2m hoog
- - - hekwerk - max. 2m hoog
- bestaande te handhaven boom
- nieuw te planten boom
- bestaande te handhaven hoge bossage
- bestaande te handhaven rhododendrongroep
- ▭ groene coulisse
- ▭ groene hoge erfafscheiding
- ▭ lage haag als erfafscheiding - max. 1m hoog
- - - bouwvlak
- ▭ werkgrens
- - - voorgevel-referentielijn



Kavelpaspoort 10

Oppervlakte ca. 7565 m²

Bijzondere bepalingen voor deze kavel:

- positie koetshuis zodanig dat waardevolle bestaande bomen gehandhaafd kunnen worden
- voorgevelrooilijn en nokrichting koetshuis loodrecht op villa en Dribergsestraatweg
- bebouwingsoppervlakte ca 6,5 x 13 m, de lengte is ca twee keer de breedte met een maximum van 84,5 m²
- groene coulisse 1 langs toegangsweg is min. 6 m breed
- hekwerk aan Dribergsestraatweg en langs toegangsweg max 1.20 m hoog, transparant en donker van kleur. Langs toegangsweg woningen max. 1.80 m hoog, transparant en donker van kleur. Hekwerk aan Sterkenburgerlaan max. 2.00 m hoog, transparant en donker van kleur
- doorzichten blijven in overleg met aanliggende woningen gehandhaafd
- behoud van oude bomen en Rhododendrongroep zoals op afbeelding aangegeven

- ③ kavelnummer
- ⊕ maximale goot- en nokhoogte
- ▨ bebouwingvlak / hoofdmassa parkwoning met nokrichting
- ▩ bebouwingvlak / hoofdmassa boswoning
- ▧ bebouwingvlak / hoofdmassa koetshuis met nokrichting
- kavel
- ▨ asfalt met afstrooilaag - kleur gravier d'or
- ▨ verstevigde gazonstrook langs rijweg asfalt
- ▨ semi openbare berm
- ▨ grind - halverharding - kleur gravier d'or
- ▨ water met natuurlijke oever
- ▨ voetpad langs Dribergsestraatweg
- - - laag hekwerk - max. 1.2m hoog
- - - hekwerk - max. 2m hoog
- bestaande te handhaven boom
- nieuw te planten boom
- bestaande te handhaven hoge bossage
- bestaande te handhaven rhododendrongroep
- groene coulisse
- groene hoge erfafscheiding
- lage haag als erfafscheiding - max. 1m hoog
- ▭ bouwvlak
- ▭ werkgrens
- ▭ voorgevel-referentielijn



