



CONCEPT KAVELPASPOORT - 7 FEBRUARI 2024

HOF VAN VLIERLANDEN - OMMEN



SAMEN WONEN RONDOM EEN GROENE HOF

SAMEN VERANTWOORDELIJK VOOR FIJNE WOONOMGEVING

In Hof van Vlierlanden woon je samen rondom een groene, collectieve hof, deelt bepaalde functies en ruimtes met elkaar en kijkt naar elkaar om. Noaberschap noemen we dat. Toch heb je ook een eigen woning en privé buitenruimte met voldoende privacy.

Daarnaast woon je op een bijzondere manier midden in een park. Het groen spoelt als het ware aan alle zijden tegen de bebouwing aan, waardoor je dit optimaal kunt ervaren.

Als bewoner geniet je van deze kwaliteiten, maar dit geeft ook een zekere verantwoordelijkheid. Een verantwoordelijkheid van de buurt om er als ensemble mooi en verzorgd uit te zien. En ook een verantwoordelijkheid tussen medebewoners, om het fijne woonmilieu in stand te houden, zodat iedereen hier op een fijne en prettige manier woont.

DOELSTELLING KAVELPASPOORT

Individuele initiatieven, aanpassingen en keuzes hebben invloed op de woonbeleving in de hof en het aanzicht van de hof vanuit de omgeving. In dit kavelpaspoort worden daarom verschillende ruimtelijke, bouwkundige en architectonische onderwerpen van Hof van Vlierlanden belicht. Er is vastgelegd wat de uitgangspunten zijn en er zijn afspraken over wat wel en niet mag. Dit wordt gedaan om de kwaliteit in stand te houden voor en door de bewoners van de hof.

Dit kavelpaspoort is onderdeel van de koopovereenkomst en wordt notarieel vastgelegd.

Legenda

Algemeen	
	Bebouwing nieuw
	Aanduiding voordeuren
	Erfgrenzen
	Bouwwerk als centrale plek
	Bebouwing (omgeving)
	Terreininrichting (omgeving)
	Hoogtepeilen t.o.v. NAP
	Maatvoering in meters
	Hoogtelijnen
	Opstelplaats kliko's
Verharding	
	Halfverharding buitenruimte - Maas Mix, ecoDynamic
	Parkeervakken in betonstraatsteen - Dikformaat, keperverband - BSV-Betonsstraatsteen, kleur Nostalgalica Via sacra 1581, v.d. Bosch beton
	Rijweg in grasbetonsteen - Gradient Grasbetonsteen, kleur grijs, v.d. Bosch Beton
	Achterpad in betontegels - Halfsteensverband, 300x300x40mm
	Voetpad naar voordeuren in betontegels - 600x400mm
	Trottoirbanden (lufstapbanden) 40x20, Struyk Verwo o.g.
	Trottoirbanden 18/20x25, Struyk Verwo o.g.
	Grindsstrook, ca. 30 cm breed

Inrichtingselementen	
	Zitbanken van hout - type: Pure Eco enkelzits, Grijsen
	Zitpoefs van hout - type: Pure Eco poef, Grijsen
	Wormenhotel van hout - type: Emile, 1100x1500x1800 mm
	Nieuw te plaatsen lichtmasten
	Lantaarnpalen van hout, binnenreijn - Stelte Timberlab, om de 10 meter plaatsen
	Zit- en klauterkeien
	Boomstammen t.b.v. biodiversiteit en speelaanleiding
	Stapstammen t.b.v. speelaanleiding
	Houten palen als entree van de binnentuin
	Picknicktafel t.b.v. sociale cohesie
Afwatering	
	Waterbrievbus - t.b.v. bovengrondse afwatering
	Verholen goot - t.b.v. bovengrondse afwatering richting aangrenzende wadi's
Groen	
	Achtertuinen woningen (uitgeefbaar)
	Laag gras
	Bloemrijk grasmengsel, vanaf 50 cm hoog
	Heestergroepen
	Haag, uitgeefbaar terrein
	Boom 1e grootte (1-20m)
	Boom 2e grootte (12-20m)
	Meerstammige heester

schaal 1:500



HOF VAN VLIERLANDEN EEN UNIEK EN DUURZAAM WOONCLUSTER IN HET PARK

WONEN IN VERBINDING MET ELKAAR EN HET LANDSCHAP

Een buurt waarin je in verbinding staat met de natuur en met elkaar is een fijne en gezonde omgeving om in te wonen. Collectiviteit biedt sociale voordelen, zoals een groter gevoel van verbondenheid en betrokkenheid bij je leefomgeving. De woonomgeving stimuleert dat bewoners omzien naar elkaar. Wonen in verbinding met het landschap verhoogt het welzijn. De omgeving nodigt uit tot ontspannen, contact leggen, bewegen, spelen en genieten.

WONEN RONDOM EEN GROENE HOF

Rondom de hof liggen twintig levensloopbestendige houten hofwoningen. In de hof is er geen één zijde die zich presenteert als een bebouwingswand. Het ontwerp kenmerkt zich door verspringende rooilijnen en wisselende dakopbouw, waardoor een rijke en interessante bebouwingssculptuur ontstaat. De woningen hebben aan de hof een riant terras, dat logisch overgaat in het gemeenschappelijke erf. Door de modules slim te schakelen wordt het individuele karakter van de woningen benadrukt. De hofwoningen aan de parkzijde krijgen extra woonkwaliteit door toevoeging van een geïntegreerde veranda. Zo wordt de unieke situatie van de hof in een groen gebied optimaal benut en kunnen bewoners maximaal genieten van het aangrenzende park. Door een wisselend spel van opbouwen – een opbouw aan de park- of hofzijde, of geen opbouw – overheerst in de hof een intiem en kleinschalig karakter. Aan de straatzijde ontstaat juist een fijne en representatieve dorpse rand. Grote overhoekse raampartijen versterken het contact tussen binnen en de hof. De raamopeningen op de verdieping zijn juist meer ingetogen. De plint van de woningen heeft een fijner ritme van de houten latten. Dit geeft extra detail en sluit aan bij de menselijke maat. De voordeur en overhoekse raampartij zijn opgenomen binnen één gebaar.



INRICHTING BINNENTUIN

Landschapsarchitect MAAKspace heeft een integraal ontwerp gemaakt van de binnentuin van de hof, alsmede de openbare ruimte rondom de hof.

GROEN VAN GEVEL TOT GEVEL

Het hart van het plan betreft een weelderige, kleurrijke, natuurlijk ogende hof die zich uitstrekt van gevel tot gevel. Zowel vanuit je huis als je terras heb je er direct toegang toe en zicht op. Via brede doorgangen door de bouwblokken spoelt de hof het park in en vice versa. De hof is ingericht op onthaasten, ontdekken en ontmoeten. Aan een slingerend pad liggen diverse plekken die ruimte bieden aan activiteiten als bloemen plukken, groente verbouwen, sporten en spelen. De definitieve invulling zal met de toekomstige bewoners uitgedacht worden. De tuin is ook bedoeld om even lekker te luieren in het gras. En er is ruimte in het groen om elkaar te ontmoeten, om wat rond te hangen, voor een buurtfeestje of gewoon om samen naar de vogels te luisteren.

RUIMTE VOOR BOMEN

Kernkwaliteit van het plan is dat er in en om de hof ruimte is voor bomen die voor nu, en ook in de toekomst waardevol zijn en uit kunnen groeien tot hun uiteindelijke verschijningsvorm. Dit is ook van belang voor de bodem, die een essentiële rol speelt in de samenwerking tussen planten, struiken en bomen. Een vruchtbare bodem heeft een rijk bodemleven met beestjes, bacteriën en schimmels die afstervend blad en dode dieren omzetten in voedingsstoffen voor de gewassen. De organische stof die daardoor in de bodem komt houdt vocht vast. De wortels van gewassen en ook wormen houden de bodem luchtig en meer doorlatend, wat goed is voor het gehele bodemleven.

De bomen spelen niet alleen een rol in de beleving van de hof, ze hebben ook een belangrijke rol in het klimaatadaptief maken van de stad. De bomen zorgen voor vergroening en werken als ware klimaatmanagers. Ze vergroten de wateropnamecapaciteit en gaan hittestress tegen omdat ze verkoeling geven.

REGELS EN AFSPRAKEN HOF

De hofruimte is een collectief bezit (mandelig eigendom), iedere woningeigenaar is tevens mede eigenaar van dit gebied. Ten aanzien van beheer, onderhoud en het operationeel houden van de hofruimte zal een beheersvereniging worden opgericht waar iedere eigenaar lid van is en zijn/haar inbreng kan geven.

In het document 'Landschappelijk ontwerp' wordt het mandelig eigendom uitgelegd en hoe het ontwerp tot stand is gekomen. Daarnaast worden drie nader in te vullen plekken in het binnengebied omschreven en de mogelijkheden die de kopers hebben om deze plekken gezamenlijk in te richten.



MATERIALIZERING WONINGEN NATUURLIJK KLEURENPALET DAT AANSLUIT BIJ DE GROENE CONTEXT

MATERIALIZERING WONINGEN

De houten gevelbekleding mag alleen conform het onderhoudsvoorschrift van de fabrikant behandeld worden en dient te allen tijde de kleur Solva (semi-transparant) van Prowood te behouden.

De houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren en de accentenvlakken tussen kozijnen mogen alleen onderhouden worden conform het onderhoudsvoorschrift van de fabrikant en dienen te allen tijde de kleur RAL 7033 Cementgrijs te behouden.

Lichtarmatuur, huisnummer en beldrukker zijn voor alle woningen uniform uitgevoerd.

- Het lichtarmatuur, de Eglo EG94106 in de kleur mat chroom, dient gehandhaafd te blijven. Indien benodigd dient deze door een armatuur met gelijke vormgeving en materialisering vervangen te worden.
- Het huisnummer (Xaptovi, 150mm hoog, RVS geborsteld) dient gehandhaafd te blijven. Het huisnummer mag aangevuld worden met een RVS naambordje met zwarte letters. Deze kan via de beheersvereniging besteld worden, zodat uniformiteit gewaarborgd is.
- De beldrukker (rechthoekig, RVS geborsteld) dient gehandhaafd te worden, deze mag desgewenst alleen vervangen worden voor een slimme deurbel. Neem bij een cameradeurbel wel de geldende wet- en regelgeving in acht.



Houten gevel:
Thermisch gemodificeerd vuren, Prowood



Houten gevel:
Solva Coating



Houten kozijnen
RAL 7033: Cementgrijs



Groene daken
Natuur-kruidendak, opbouw dikte: 130 mm

UITBOUWEN & BIJGEBOUWEN

UITBREIDING VAN WONINGEN

De gevel met daarin de voordeur is aangewezen als voorgevel. Vergunningsvrije bouwerken aan de woning en in het mandelig gebied (hofruimte) zijn niet toegestaan.

Het uitbouwen van de woning (bnr. 1 t/m 20) op de begane grond, aan voor-, achter- of zijkant, is niet toegestaan.

Het 'bouwkundig' dichtzetten van de veranda, met glas, hout elk ander materiaal, aan de achterzijde van de woning is niet toegestaan (type B, bnr. 14 t/m 20).

Het vergroten van de woningverdieping is uitsluitend toegestaan op onderstaande wijze, mits uitgevoerd in gelijke materialisering, profilering en kleur als de bestaande woning, en met inachtneming van onderstaande regels per woningtype.

BIJGEBOUWEN

Separate bijgebouwen zijn bij geen enkel woningtype toegestaan.



type A1, hofwoning - opbouw voorzijde
bnr. 01, 07, 13

Uitbouw van de opbouw is enkel toegestaan in het verlengde van de volledige breedte van de opbouw richting de achtergevel. De uitbouw moet minimaal 1,80 meter tot de rand van de achtergevel vrijhouden en dient een gelijke bouwhoogte en detaillering als de bestaande opbouw te hanteren.



type A2, hofwoning - opbouw achterzijde
bnr. 02, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12

Uitbouw van de opbouw is enkel toegestaan in het verlengde van de volledige breedte van de opbouw richting de voorgevel. De uitbouw moet minimaal 2,70 meter tot de rand van de voorgevel vrijhouden en dient een gelijke bouwhoogte en detaillering als de bestaande opbouw te hanteren..



type A3, hofwoning - geen opbouw
bnr. 03, 08

Opbouw op de woning niet toegestaan.



type B, hofwoning aan het park - opbouw voorzijde
bnr. 14 t/m 20

Uitbouw van de opbouw is enkel toegestaan in het verlengde van de volledige breedte van de opbouw richting de achtergevel. De uitbouw moet minimaal 1,80 meter tot de rand van de achtergevel vrijhouden en dient een gelijke bouwhoogte en detaillering als de bestaande opbouw te hanteren.

DAKEN

INRICHTING DAKEN

De daken van de begane grond worden uitgevoerd als een kruidendak v.v. biodiverse en inheemse kruiden-, grassen- en sedumpluggen.

PV-panelen liggen in basis op het hoogst gelegen dak, in een vlakke opstelling achter de dakrand, met een maximale helling van 15 graden. Aanvullende PV-panelen (zowel kopersopties of aanvullende panelen na oplevering) moeten op het lager gelegen dak gelegd worden, in een aaneengesloten vlak, in een lage opstelling met een maximale helling van 15 graden. Hierbij moet rondom het aaneengesloten vlak minimaal 60 centimeter groendak behouden blijven. De eventueel later aangebracht PV-panelen dienen een gelijke uitstraling en kleur te hebben als de tijdens de bouw aangebrachte panelen.

DAKTERRAS

Het realiseren van een dakterras op de eerste verdieping is bij enkele bouwnummers toegestaan, mits onderstaande regels worden gerespecteerd. Het dakterras krijgt de volledige breedte van de opbouw (van de eigen woning). Het hekwerk rondom het dakterras mag maximaal 1,0 meter hoog zijn, dient uitgevoerd te worden in een transparant glashekwerk, met balusters, boven- en onderregel in de kleur RAL 7033, Cementgrijs.



**type A1, hofwoning - opbouw voorzijde
bnr. 01, 07, 13**

Dakterras enkel toegestaan in het verlengde van de volledige breedte van de opbouw naar de achtergevel. Het terras moet minimaal 1,80 meter tot de rand van de achtergevel vrijhouden.



**type A2, hofwoning - opbouw achterzijde
bnr. 02, 04, 05, 06, 09, 10, 11, 12**

Dakterras enkel toegestaan in het verlengde van de volledige breedte van de opbouw naar de voorgevel. Het terras moet minimaal 1,5 meter tot de rand van de voorgevel vrijhouden.



**type A3, hofwoning - geen opbouw
bnr. 03, 08**

Terras op het dak van de woning is niet toegestaan.



**type B, hofwoning aan het park - opbouw voorzijde
bnr. 14 t/m 20**

Terras op het dak van de woning is niet toegestaan.

ERFAFSCHIEDINGEN EN UITSTALLINGEN

ERFAFSCHIEDINGEN

Alle hofwoningen hebben een terras aan de hof, geflankeerd door voornamelijk inheemse heesters tussen de terrassen, met een open verbinding naar de hof. Deze groeninrichting zorgt ervoor dat de terrassen voldoende privacy bieden. Woningtype B (bnr. 14 t/m 20) heeft een overdekte veranda aan de achterzijde van de woning, grenzend aan het park. Dankzij de overstekken, vlonderafwerking en de houten lamellen zijn de veranda's onlosmakelijk verbonden met de architectuur van de woning. Een buisregel begrenst de veranda. Zowel voor als achter de woning is het niet toegestaan om bouwkundige erfafscheidingen te realiseren, in welke vorm dan ook (schutting, muur, gaashekwerken e.d.).



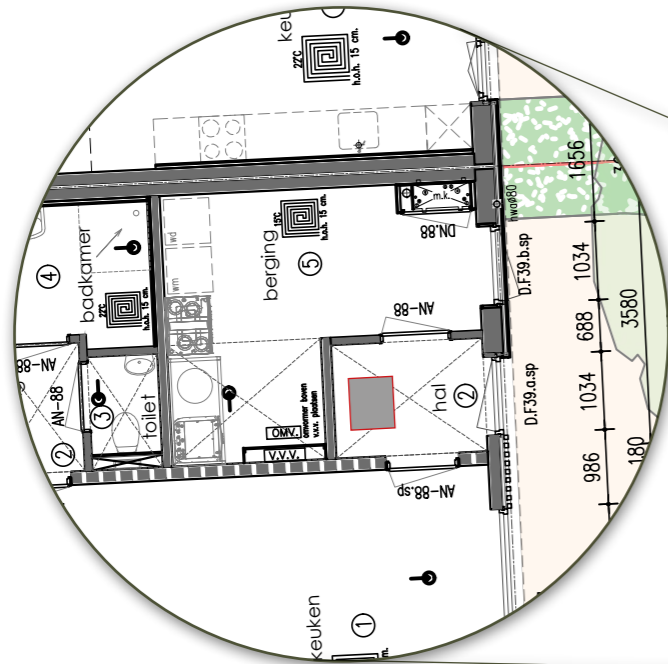
UITSTALLINGEN

Uitstallingen (een los voorwerp zoals tuinmeubilair, speelgoed of plantenbakken) mogen enkel op eigen terrein, binnen de kavelgrenzen worden geplaatst (zie rode stippellijn). Aan de voorzijde van de woning is dit mogelijk bij alle woningen (bnr. 1 t/m 20). Aan de achterzijde van de woning is dit mogelijk bij woningtype B (bnr. 14 t/m 20): op de veranda binnen de gevellijn (tot aan de buisregel, zie hieronder).



AFVALINZAMELING

ONDERGRONDSE AFVALCONTAINER RESTAFVAL AAN VLIERENDREEF



**PMD-CONTAINER
GEPLAATST IN PRIVÉBERGING**

AFVALINZAMELING

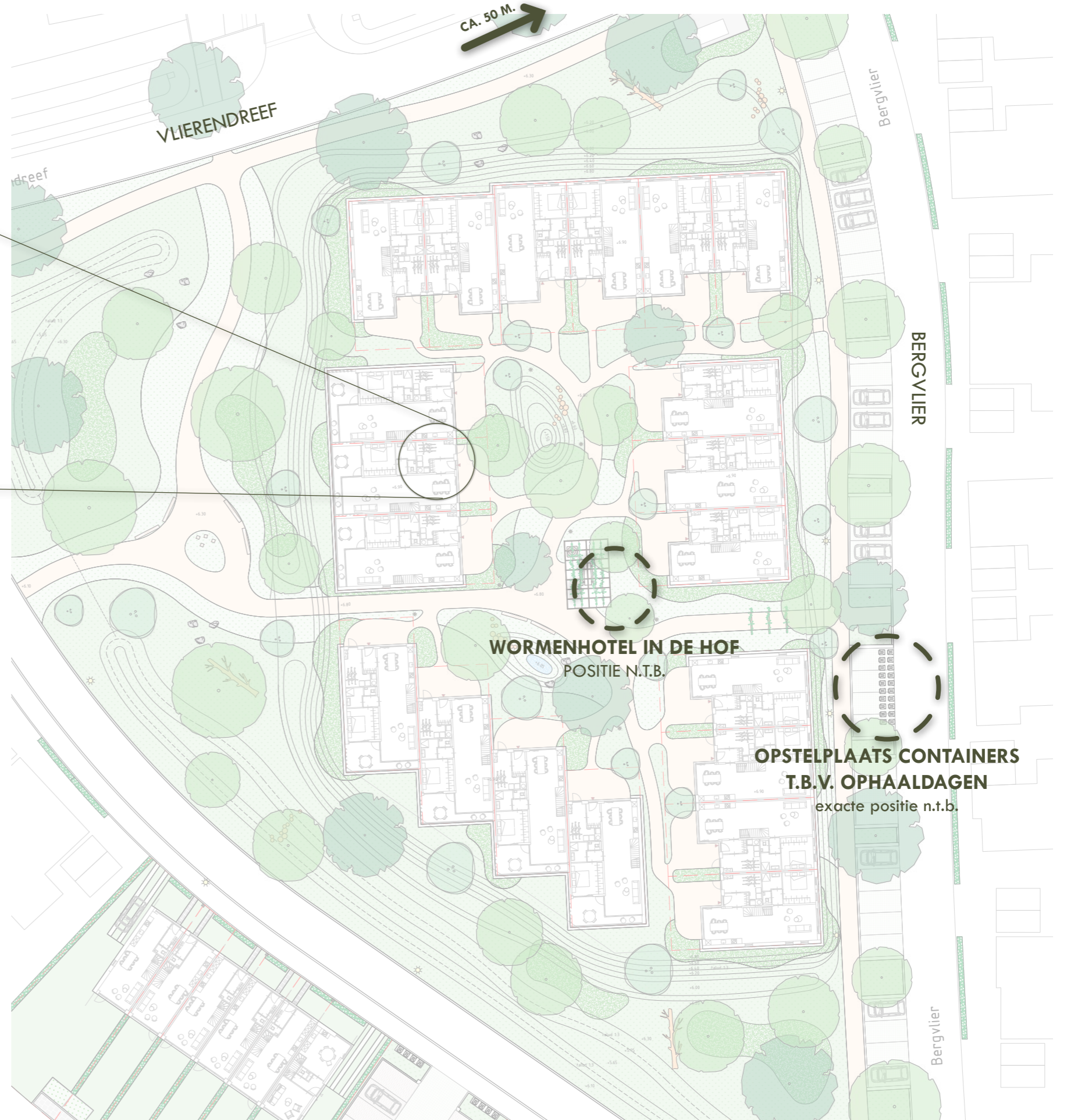
Ommen kent een gescheiden afvalinzameling. Voor de verschillende afvalstromen worden de volgende voorzieningen geboden:

Restafval Inzameling middels ondergrondse afvalcontainer in de wijk.

PMD-afval PMD-container, geplaatst in de privéberging.

GFT-afval GFT-afval dient gedeponereerd te worden in het wormenhotel in de collectieve hof.
Indien een aanvullende voorziening voor GFT-afval gewenst wordt, kan in overleg met de beheersvereniging een aantal afvalcontainer voor collectief gebruik worden aangevraagd bij de gemeente Ommen (maximaal 5 stuks voor collectief gebruik van alle hofwoningen). Betreffende GFT-containers dienen zorgvuldig te worden ingepast in de hof, op nader uit te werken wijze.
Privé GFT-containers bij de hofwoningen zijn niet toegestaan.

De PDM-containers (en eventueel GFT-containers) mogen op ophaaldagen aangeboden worden op de daarvoor gereserveerde opstelplaats aan de Bergvlier. De containers dienen nadien weer op de hierboven omschreven positie gesteld te worden. Het is niet toegestaan om afvalcontainers in de privé-tuin of vrijstaand in mandelig gebied (hofruimte) te plaatsen. Dit voorkomt verrommeling en zorgt voor een prettig beeld in de hof.





ZONWERING BEELDVORMING

Als u zonwering wilt toepassen, dan zijn daar richtlijnen voor om de kwaliteit van het aanzicht in de hof te behouden.
Verplichte toepassing indien zonwering aangebracht gaat worden door individuele eigenaren.
Dit zonweringsprotocol is van toepassing op alle gevels van zowel de hofwoningen.
Schaduwdoeken zijn alleen mogelijk aan de hofzijde van hofwoningen.



Optioneel

Zonwering screens:

Vierkante kast i.c.m. verhoogde bovendorpel,
plaatsing in negge (zie p. 12)

Frame en kast: RAL 7033 Cementgrijs

Doek: Luxaflex 113108 Bronze-grey

Optioneel

Zonwering screens:

Vierkante kast i.c.m. verhoogde bovendorpel,
plaatsing in negge (zie p. 12)

Frame en kast: RAL 7033 Cementgrijs

Doek: Luxaflex 113108 Bronze-grey

Optioneel

Zonwering schaduwdoeken:

Doek: Sand-white

Bevestiging aan gevel en 1 of 2 robinia palen

ZONWERING PROTOCOL

Op pagina 11 staat een weergave van enkele gevels waarop het protocol van toepassing is. Het zonweringsprotocol geldt echter voor alle kozijnen in het project waar de eigenaar zonwering wenst toe te passen.

Indien een eigenaar zonwering wenst toe te passen is het aan te bevelen om voor aanvang van de bouw elektrische bedrading aan te laten brengen of ten minste loze leidingen zodat de bediening plaats kan vinden.



Referentie:
Plaatsing screen in negge



Referentie:
Schaduwdoek 4x4x4 meter,
driehoek



Referentie:
Schaduwdoek 4x4x4 meter,
driehoek



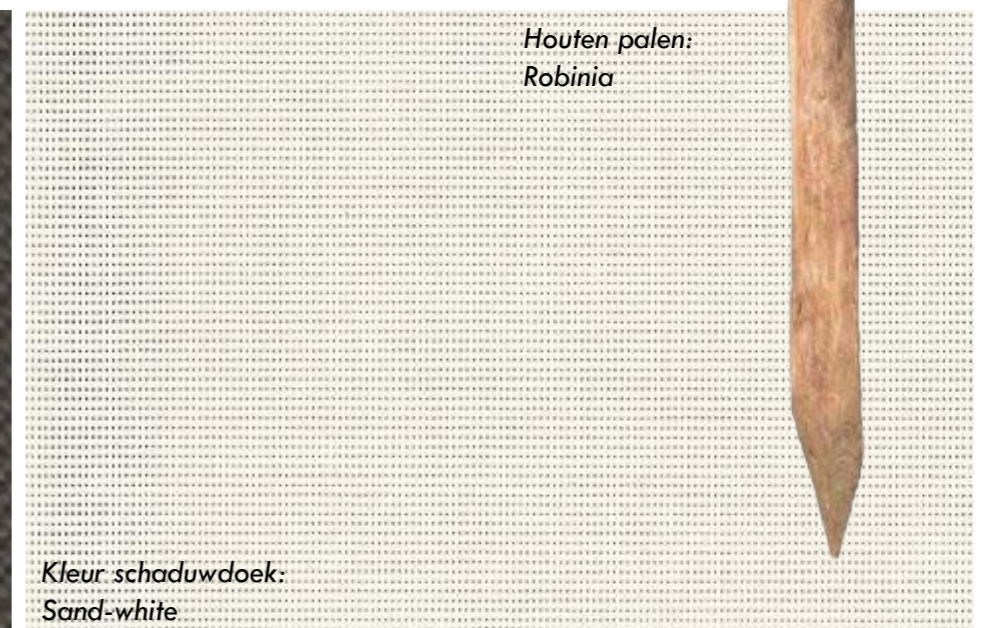
Coating hout gevel:
Solva woodcream



Kleur frame:
RAL 7033 Cementgrijs



Kleur screen:
Luxaflex 113108 Bronze-grey



Houten palen:
Robinia

Kleur schaduwdoek:
Sand-white

ZONWERING PROTOCOL

In algemene zin zijn andere typen zonwering, zoals rolluiken, pergola's, overkappingen, terrasscheidingen en andere elementen die het uiterlijk bepalen, niet toegestaan.

Losse parasols zijn wel toegestaan.



Referentie:
Knikarm niet toegestaan



Referentie:
Naast de optionele schaduwdoeken zijn bewoners vrij in het plaatsen van parasols.
Bij voorkeur een houten staander met zandkleurig doek.

Kleur parasoldoek:
Sand-white

ONTWIKKELING:

IJsselland Ontwikkeling B.V.

Bergweg 24
8271 CD IJsselmuiden
telefoon: 3138 33 337 25
www.ijssellandontwikkeling.nl
info@ijssellandontwikkeling.nl



ARCHITECTUUR:

MIX architectuur B.V.

Generaal Hackettlaan 8
Postbus 180
6710 BD Ede
telefoon: 0318 64 89 50
www.mix-architectuur.nl
info@mix-architectuur.nl



ONTWERP BUITENRUIMTE:

MAAK

Monnikenpad 5
3817 VK Amersfoort
telefoon: 06 42 12 33 81
www.maak.space
karin@maak.space



AANNEMER:

VDM woningen

De Buorren 40A
9289 HH Drogeham
telefoon: 0512 57 12 34
www.vdm.nl
info@vdmwoningen.nl



MAKELAAR:

Sallands Goed registermakelaars & taxateurs

Hammerweg 59c
7731 AJ Ommen
telefoon: 0529 455055
www.sallandsgoed.nl
ommen@sallandsgoed.nl



HOF VAN VLIERLANDEN - OMMEN
CONCEPT KAVELPASPOORT - 19 FEBRUARI 2024