



Beeldkwaliteitplan &
Toewijzingsdocument

Follies

Buitenplaats Koningsweg

Culturele enclave op de Veluwe in Arnhem

buroharro

KondorWessels Projecten

juni 2021

Inhoudsopgave

Leeswijzer	4	4. Toewijzingsproces Follies	
Inleiding	5	Buitenplaats Koningsweg	51
1. Achtergrond	7	4.1 Relevante	
Locatie	8	(publieksrechtelijke) kaders	52
Cultuurhistorie	10	4.2 Kavel en grondprijs	53
Buitenplaats Koningsweg	12	4.3 Inschrijving en	
		inschrijfeisen	54
2. Follies	15	4.4 Optieovereenkomst /	
Follies	16	onkostenvergoeding	55
Uitgangspunten	18	4.5 Koopovereenkomst	56
Bomen als basis	20	4.6 Tijdsplanning	57
Natuurinclusiviteit	22	4.7 Bedrijfsmatige exploitatie	59
		4.8 Overige uitgangspunten en	
3. Per Folly	25	voorwaarden	60
Folly 1	28		
Folly2	30	Colofon	61
Folly 3	32		
Folly 4	34		
Folly 5	36		
Folly 6	38		
Folly 7	40		
Folly 8	42		
Folly 9	44		
Folly 10	46		
Folly 11	48		

Leeswijzer

Dit document is bedoeld als uitgangspunt voor het ontwerp en de realisatie van 11 verschillende, unieke recreatiewoningen, -'follies'- op Buitenplaats Koningsweg, de in ontwikkeling zijnde culturele enclave midden in de Veluwe natuur, in Schaarsbergen, gemeente Arnhem.

Hoofdstuk 1 (Buitenplaats Koningsweg) beschrijft in het kort de geschiedenis, de ligging, de missie en de inrichting van het hele terrein.

Hoofdstuk 2 (Follies) gaat over de algemene uitgangspunten en regels voor de te realiseren Follies.

In hoofdstuk 3 (Follies per stuk) worden de locaties van de follies per stuk beschreven, met hun mogelijkheden, beperkingen en verbeeldingen bedoeld om de creativiteit te prikkelen.

In hoofdstuk 4 (Toewijzingsproces Follies) worden de technische, procedurele en juridische aspecten van de Follies belicht.

Buitenplaats Koningsweg is een project van KondorWessels Projecten, op initiatief van Hans Jungerius, Harro de Jong en Frank Donders. In 2009 Begonnen buroharro & MVRDV in opdracht van KWP met het Masterplan voor Buitenplaats Koningsweg, waar de follies al onderdeel van vormden.

Inleiding

Midden op de Veluwe, ten noorden van Arnhem, ligt een voormalig kazerneterrein dat getransformeerd wordt tot een culturele enclave in de natuur: Buitenplaats Koningsweg. Op dat terrein zullen 11 verschillende, bijzondere, kleine, architectonisch hoogstaande recreatiewoningen gerealiseerd worden, gecamoufleerd in de natuur; de 'Follies'. Buitenplaats Koningsweg BV geeft de mogelijkheid één van deze follies te realiseren door een prachtig ontwerp in te dienen.

Buitenplaats Koningsweg is een voormalig militair terrein op de Veluwe, net ten noorden van Arnhem, dat wordt getransformeerd in een culturele enclave. Dit verrassende 'dorpje' in de bossen is in de WOII door de Duitsers gesticht als 2 gecamoufleerde kazerneterreinen rondom vliegveld (Fliegerhorst) Deelen. Inmiddels wordt er sinds een paar jaar gewoond, gewerkt en gerecreëerd op een plek waar natuur, cultuurhistorie en hedendaagse cultuur centraal staan. Kunstenaars, ontwerpers en horeca maken samen met de bewoners van deze plek een levendige bestemming op de Veluwe.

Culturele evenementen en exposities trekken al jaren geregeld bezoekers uit de wijde omgeving naar de Buitenplaats, die zowel door toeristen als Arnhemmers is ontdekt als stoere pleisterplaats te midden van de bossen.

Het terrein zelf is als eenheid ontworpen met als uitgangspunt dat de natuurlijke landschappelijke context van de Veluwe op dit terrein helemaal terugkomt. Voormalig militaire gebouwen liggen als hutjes op de hei, als boerderijtjes vermomde bunkers liggen bedrieglijk lieflijk aan een bloemenwei. Nieuwbouw en verbouwingen worden allemaal uitgevoerd aan de hand van een beeldkwaliteitsplan (vastgesteld in 2018) die eenheid en samenhang brengt waardoor het terrein zich ook als samenhangende culturele enclave toont.

Het terrein wordt verrijkt met een hedendaagse culturele laag in de vorm van 11 verschillende recreatiewoningen die in dit landschap een plek mogen krijgen: de follies.

"Een folly of follie is een bouwwerk dat met opzet (...) bizar is. Een folly is een niet-conventioneel gebouw (...). De term folly is overgenomen uit het Engels waar het dwaasheid betekent."
(bron: wikipedia)

Deze follies vormen straks een permanente culturele manifestatie die voor iedereen ruimte biedt om op dit terrein te overnachten op een manier die op de Veluwe nergens zo kan; in een folly tussen de bomen / op de hei, in een voormalig militair landschap, met het wild op een paar meter afstand van je bed.

Het thema camouflage, dat de Duitsers in WOII gebruikten om hun kazerneterreinen te vermommen, is nu het thema dat ontwerpers uitdaagt om een folly te ontwerpen die als recreatiewoning dienst doet. Die verrast en inspireert en die - net zoals zoveel in deze omgeving - niet direct is wat het lijkt.

Traditioneel vormt de natuur, zowel in de krijgskunst als in de natuur zelf, de basis van een camouflagestrategie. Bij het ontwerpen van de follies speelt de natuur, in dit gebied zo prominent aanwezig, een nadrukkelijk uitgangspunt om deze follies en het thema camouflage op te baseren.

Eén folly betreft een (gedeeltelijk) Rijksmonument, deze folly zal Buitenplaats Koningsweg BV zelf ontwikkelen. De andere 10 locaties betreffen bouwkvavels. De indieners van de beste ontwerpen mogen de beoogde kavel kopen en zijn vervolgens verplicht de ingezonden ontwerpen te realiseren. De gerealiseerde folly kan vervolgens door de eigenaar als recreatiewoning gebruikt worden, permanente bewoning is uitgesloten. Er is tevens de verplichting de folly als recreatiewoning te verhuren, meer hierover in de paragraaf 'Bedrijfsmatige exploitatie van de folly'.

De ambitie is hoog: alleen de beste 11 voorstellen worden gerealiseerd op deze unieke locatie. Dit document brengt de locaties in beeld, legt de uitgangspunten uit en probeert toekomstig eigenaren en ontwerpers te inspireren. Hierdoor moeten 11 unieke werken gerealiseerd worden die niet alleen het terrein en de Veluwe verrijken, maar ook het denken over de relatie tussen mens, architectuur, natuur en landschap.

KondorWessels Projecten & buroharro,
Juni 2021

1 Achtergrond

Locatie

Culturele enclave op de Veluwe

Uniek aan Arnhem is zijn fantastische ligging. Er is geen stad in Nederland waar een eindeloos natuurgebied zo prominent onderdeel van de stad is.

Op de Veluwe wemelt het van zwijnen en herten, zelfs de wolf laat zich inmiddels zien. Door de vele hekwerken is de Veluwe echter versnipperd waarmee de migratie van dieren (en mensen) wordt belemmerd. Het streven van overheden is dan ook al jaren een 'eindeloze Veluwe' te creëren, zo min mogelijk onderbroken en met zo min mogelijk hekken, waardoor een robuuster en meer samenhangend natuurlijk systeem ontstaat. Het vrijkomen en 'onthekken' van militaire terreinen als Kamp Koningsweg Noord en Zeven Provinciën draagt daar aan bij.

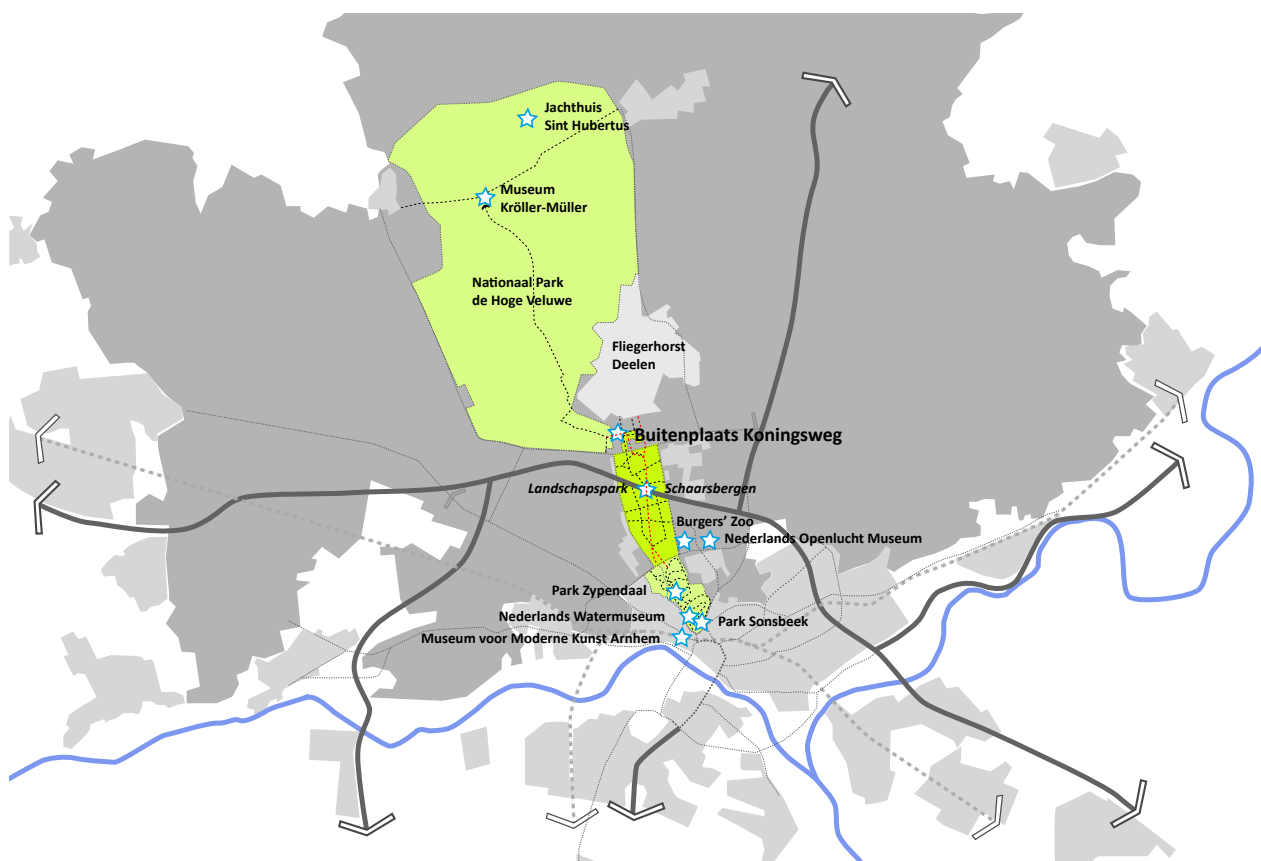
Middels het Sonsbeekpark is de Veluwe als een wig in de stad tot aan het stadscentrum aanwezig. Vanaf het Nederlands Openluchtmuseum en Burgers' Zoo raakt de Veluwe echter versnipperd. Hekken, infrastructurele barrières als de A12, omheinde attracties en doodlopende paden zorgen ervoor dat dit gebied een wat schimmig, diffuus gebied is dat van zichzelf geen bestemming is en een hechte relatie tussen Arnhem en de Veluwe in de weg staat. Nationaal Park de Hoge Veluwe, met daarin Kröller Muller, is een wereldattractie dat echter door de versnipperde link tussen de stad Arnhem en de Veluwe nauwelijks iets met Arnhem heeft.

Deze versnippering is voor een groot deel het resultaat van de militaire geschiedenis van dit gebied. Tijdens WOII werd hier door de Duitsers het grootste militaire vliegveld in bezet gebied gebouwd: 'Fliegerhorst Deelen', met kazerneterreinen vormend als boerendorpjes en vliegtuighangars als boerenschuren. Het had een omvang van het huidige Schiphol en er zijn thans meer dan 200 bewaard gebleven gebouwen (waarvan velen tot Rijksmonument zijn

verklaard). Na de oorlog zijn deze terreinen door defensie in gebruik genomen en uitgebreid. De overblijfselen van 'Fliegerhorst Deelen' vormen verspreid over bos, heide en akkers, een onbekend cultuurhistorisch landschap, een soort grote variant van het Openluchtmuseum, met nepdorpjes en boerderijen.

Buitenplaats Koningsweg bestaat uit twee van deze voormalige Duitse kazernedorpjes, Kamp Koningsweg Noord (KKN) en Zeven Provinciën (ZP). Nadat defensie deze terreinen heeft afgestoten zijn ze afgelopen jaren ontwikkeld tot een bijzonder, publiek toegankelijk terrein. Hierdoor wordt het vergeten verleden van dit gebied deels ontsluit en kan de verbinding tussen Arnhem en de Veluwe weer worden versterkt. De strategische ligging van het terrein vlak naast de ingang van Park de Hoge Veluwe maakt dat het een 'stepping stone' tussen Arnhem en de Hoge Veluwe/Kröller-Müller kan worden. Daarom is er voor gekozen Buitenplaats Koningsweg te ontwikkelen als 'culturele enclave'; een plek waar kunst en landschap, wonen en werken, bijzondere natuur en bijzondere architectuur hand in hand gaan. Zo legt het terrein ook inhoudelijk de link tussen Arnhem, dat met de Sonsbeektentoonstelling en het fraai gelegen Museum voor Moderne Kunst echt een stad van kunst en landschap is, én met Kröller-Müller, waar diezelfde combinatie van kunst en landschap zo geweldig samengaat.

De Folies op Buitenplaats Koningsweg vormen straks een soort permanente culturele manifestatie waarin architectuur en natuur hand in hand gaan in het Veluwe landschap. Ze vormen een toeristische uitvalsbasis om de prachtige natuurlijke omgeving met de nationale parken, maar ook het tot nog toe nauwelijks ontdekte verleden te ontdekken. Tegelijkertijd dragen de folies als architectonische openlucht tentoonstelling bij aan de culturele enclave als bestemming.



De 'culturele corridor', een landschappelijke en culturele verbinding tussen Arnhem en de Hoge Veluwe (buroharro & Hans Jungerius)

Cultuurhistorie: camouflage

De huidige Buitenplaats Koningsweg werd in opdracht van het Duitse leger aangelegd als onderdeel van het militair vliegveld 'Fliegerhorst Deelen'. Dit vliegveld werd zo aangelegd dat het moest ogen als een agrarisch landschap tussen de bossen. Het patroon van het vliegveld zelf moest opgaan in het akkerland, vliegtuighangars werden vormgegeven als boerenschuren en onderkomens als boerenwoningen. Dat alles om de vijand te overtuigen dat er niks aan de hand was.

Tijdens de oorlog werden er op de huidige Buitenplaats Koningsweg in twee fasen gebouwen voor de huisvesting van personeel (Zeven Provinciën) en een vrouwendivisie (Kamp Koningsweg Noord) aangelegd.

Zeven Provinciën is in 1941/1942 aangelegd als een zevental nonchalant verspreid staande boerderijtjes rondom een veld. Onderkelderd, met luiken van plaatstaal en muren van ruim een halve meter dik.

Kamp Koningsweg Noord is van later datum (1943-1944) en gaat in de camouflagestrategie minder ver. De gebouwen waren vooral verscholen in het bos maar zijn verder gestandaardiseerde kazernegebouwen die het Duitse leger ook op andere plekken in Europa heeft gebouwd.

Na de oorlog is het terrein in gebruik genomen door het Nederlandse leger. Eerst huisvestte het de Luchtstrijdkrachten Radio- en Radarschool (1947-1959) en vervolgens de Koninklijke Kaderschool Luchtmacht (1961-1991). Het gebouwenensemble is gedurende deze tijd aangepast en ontwikkeld aan dit veranderende gebruik: er waren bouwperiodes in 1947-1959, 1960-1967 en 1985-1989. Elke bouwperiode leverde gebouwen op met verschillende stijl en uitstraling. De gebouwen van 1947-1959 zijn gebouwd in dezelfde stijl als de gebouwen uit 1943-1944 en zijn in zekere zin complementair.

Gedurende de bouwperiode 1960-1967 veranderde de stijl en uitvoering van de gebouwen. Dit zette zich voort in de laatste bouwperiode 1985-1989. Doelmatigheid en minimalisme deed zijn intrede, wat in dit geval leidde tot een slechtere inpassing in het landschap en een lagere architectonische kwaliteit.

Bovendien werden gebouwen uit het oorlogsensemble gesloopt of drastisch gewijzigd. Het resultaat is een gebouwenensemble met een grote diversiteit aan leeftijd, stijl en kwaliteit.

De bebouwing uit deze laatste periode is met de transformatie van Buitenplaats Koningsweg gesloopt, om plaats te maken voor een natuurlijk landschap. Met name aan de rand van dit nieuw te ontwikkelen natuurgebied krijgen de folies hun plek.



Geallieerde soldaten treffen neppaard (onderdeel van camouflage) aan op vliegveld (1944, vermoedelijk Gilze-Rijen)



Luchtfoto Fliegerhorst Deelen, een ogenschijnlijk agrarische enclave (1944)



Entree Kamp Koningsweg Noord, 1944



'Bunkerboerderij' (Klein Heidekamp, 1940-1944), vergelijkbaar met de woningen op Zeven Provinciën.



Vliegtuighangar op Deelen, vermomd als boerderij in agrarisch landschap.



3082 1066/6 12 507 44 F/361/541

Luchtfoto KKN en ZP in 1944

Buitenplaats Koningsweg

Aaneengesloten Veluwe

Het ruimtelijke idee achter Buitenplaats Koningsweg is om het terrein (oorspronkelijk twee terreinen) weer te laten versmelten met zijn omgeving; de Veluwe. Het bos- en heidelandschap is 'over het terrein heen getrokken', asfaltvlaktes hebben plaats gemaakt voor glooiend heidelandschap, na oorlogse kazernegebouwen voor bos.

Een nieuw ensemble

De oorspronkelijke oorlogsensembles, KKN en ZP liggen als 'enclaves' in deze natuur, als gecultiveerde wereldjes binnen de aaneengesloten Veluwe. Kamp Koningsweg Noord als een campus van gebouwen op een veld met bomen, Zeven Provinciën als een agrarische enclave, met omhaagde 'boerderijtjes' rondom een open veldje. Door bomen omzoomde klinkerwegen vormen de lanen over deze twee enclaves.

De gebouwen van ná de Tweede Wereldoorlog liggen door deze landschappelijke ingreep herkenbaar in het minder gecultiveerde, glooiende landschap, als hutjes op de hei.

Ingrepen op en aan de gebouwen maken zich kenbaar door de donkergrijze kleur waar ze in uitgevoerd zijn. Gebouwen of paden die een reconstructie van de WOII situatie vormen zijn herkenbaar door hun lichtgrijze kleur. Al deze regels en de uitgangspunten daarachter zijn beschreven in een Beeldkwaliteitsplan dat is vastgesteld voor Buitenplaats Koningsweg.

Door het samensmelten van Buitenplaats Koningsweg met zijn omgeving gaat het terrein op het eerste gezicht dus (zoals oorspronkelijk ook zo bedoeld) naadloos op in zijn omgeving. De bijzondere en toch wel erg Duitse historische bebouwing, het bevreemdende karakter van de voormalig militaire gebouwen op de hei en de eenduidigheid in beeldkwaliteit maakt de Buitenplaats bij nader inzien toch een herkenbaar, samenhangend en leesbaar geheel. Niets is in dit gebied wat het in eerste instantie lijkt.

De follies moeten die constatering nog eens extra benadrukken. Als bijzondere en tegelijkertijd bevreemdende gebouwtjes geven ze de camouflage-strategie van Fiegerhorst Deelen nog een extra dimensie. Tegelijkertijd verbinden ze door hun ligging de voorheen twee afzonderlijke terreinen nog meer tot één geheel.

Landschap als tuin

De gebouwen op Zeven Provinciën hebben ruimte tuinen, passend bij de agrarische setting, maar de meeste overige gebouwen liggen echt in het landschap. Donkergrijze terrassen die als sokkels onder de gebouwen liggen vormen de terrassen om de gebouwen heen. Verder is het landschap zelf de buitenruimte van iedereen.

Paden

Op de historische enclaves van KKN en ZP liggen strak vormgegeven klinkerwegen en betonpaden als hedendaagse interpretatie

van de historische padenstructuur naar de kazernegebouwen. De overige paden zijn paden zoals je ze op de Veluwe verwacht: meanderende zand- en grindpaden. Delen hiervan waar nog autoverkeer overheen komt zijn verstevigd met een onderlaag van asfalt, met grind eroverheen gewalst. De exacte ligging van de paden kan op de hei weleens wisselen: omdat mensen (en dieren) nu eenmaal de makkelijkste routes nemen zullen er wellicht 'olifantenpaadjes' ontstaan. Dat is geen probleem, dat hoort erbij. Om deze paden te verstevigen kan grind toegevoegd worden.

Parkeren

Parkeren gebeurt op de centrale parkeerplaats op de voormalige appelplaats op KKN, of op een niet prominente plek binnen het privéterrein bij het gebouw indien aanwezig. Ook voor de follies geldt dat er geparkeerd wordt op de centrale parkeerplaats. Auto's kunnen en mogen niet bij de follies komen.

Verlichting

Op de Buitenplaats is verlichting spaarzaam toegepast. Duisternis is juist één van de kwaliteiten van dit terrein, en verlichting verstoort de natuur die hier op één staat.

In het gebied rondom de follies is geen openbare verlichting aanwezig. Verlichting in en aan de follies wordt heel terughoudend toegepast om de natuur en het natuurlijke karakter van het gebied zo min mogelijk te verstoren.



Bos



Heide



Bloemrijk grasland



Bebouwing



Folly



Gazon



tuin



Asfalt met grindweg



Parkeren appelplaats



Klinkerweg



Grind/zandpad



Betonpad
(lichtgrijs)



Sokkels gebouwen (donkergrijs)



Boskamer



Onverharde informele parkeerplaats



2 Follies

Follies

Follies

Op het voormalige militaire terrein aan de Koningsweg draaide alles om camouflage. Met dit thema in gedachten worden in het bos 11 follies gerealiseerd. Bijzondere architectuurtjes die mens of dier op een bepaalde manier voor de gek houden en zich, net als de nepdorpjes uit de WO II, verrassend goed voegen in het Veluwe landschap.

Basisstap in de camouflagestrategie is dat de follies het terrein niet domineren maar te gast zijn in het landschap. Vanaf één punt is slechts één of zijn hooguit enkele follies in één blik te zien. Vanuit de follies heb je een groot gevoel van privacy en exclusiviteit. Het thema camouflage wordt verder uitgewerkt door te verstoppen of te vermommen. Follies kunnen zich verder aan het oog onttrekken door meer en meer op te gaan in het bos en bijvoorbeeld onder het maaiveld. De follies kunnen ook, net als de officierswoningen op ZP, juist wél aanwezig zijn maar zich als iets anders voordoen, of zich op een ander niveau onzichtbaar maken- bijvoorbeeld met slimme ontwerpprincipes zoals die van de jachthut die zich uit tilt boven ooghoogte van het wild.



Inspiratie: Tree Hotel, Zweden

Tham & Videgard Arkitekter, Zweden



Inspiratie:

De boom is het huis



Inspiratie: houtstapel

Hoort wel bij het bos, maar is geen bos. Kan ook een vermommen zijn.



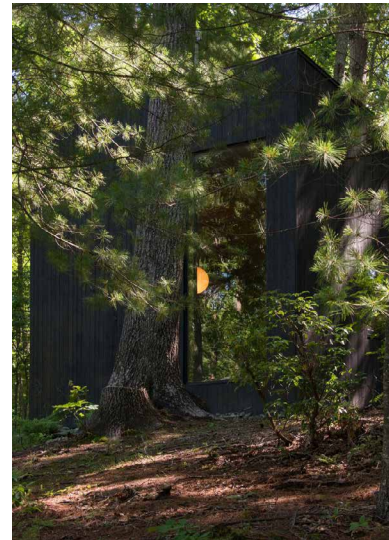
Inspiratie: Schuilhut WO2.
Holten.



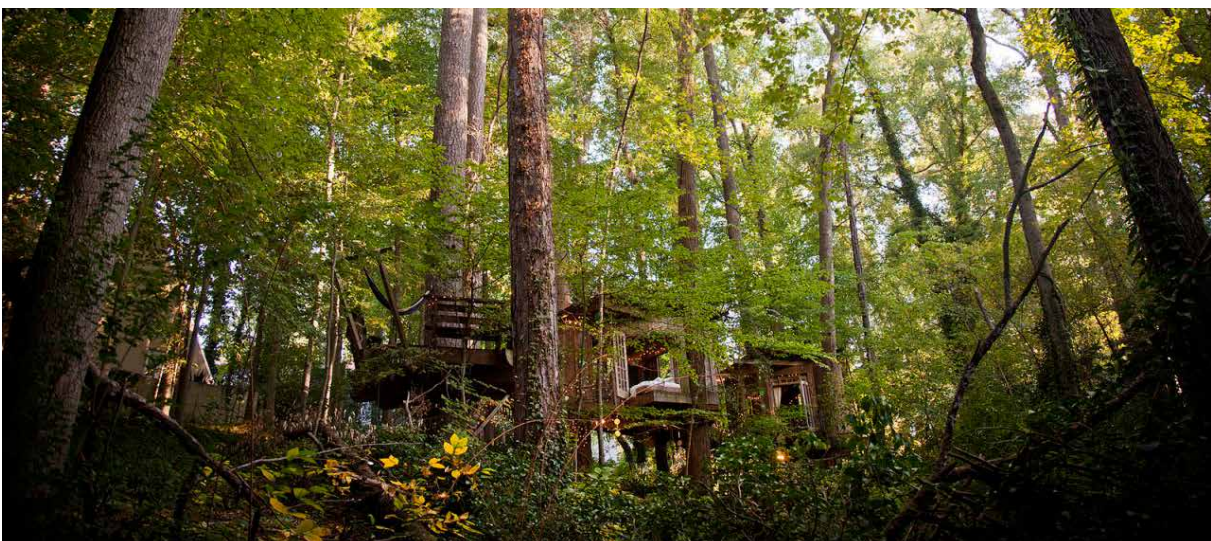
Inspiratie: Shelters by the sea
Architect: LUMO architecten, Denemarken.



Inspiratie: Tree Hotel, Zweden
Architect: Bertil Harström, Zweden



Inspiratie: The living room
Architect: Studio Padron & Jason Koxvold



Inspiratie: Boomhut
Architect: Peter Bahouth

Uitgangspunten

Bouwvlak:

Het zoekgebied van een folly bedraagt in basis 10 bij 10 meter. Hierbinnen moet de folly gerealiseerd worden. De follies zelf worden kleiner volgens hier beschreven afmetingen

Afmetingen:

Om diversiteit te krijgen in het ontwerp en uitstraling van de verschillende follies op de Buitenplaats Koningsweg te Arnhem is er gekozen een matrix te maken met verschillende bebouwingsmogelijkheden van de follies.

De follies zijn maximaal 165 m³ (zie bestemmingsplan voor definitie van inhoud). Het volume kan verdeeld worden over één of meer verdiepingen. De footprint mag bij een folly van 1 verdieping maximaal 40 m² zijn, en bij twee of meer verdiepingen maximaal 35 m².

Buitenruimte:

Daarnaast kan een buitenruimte van maximaal 25 m² gerealiseerd worden, middels een vlinder/balkon/veranda aan de folly vast, als integraal onderdeel van de architectuur. De buitenruimte is nadrukkelijk géén afzonderlijk plaatsje, terrasje of tuin die de eenheid en aaneengeslotenheid van het landschap verstoort.

Landschap en beheer

De verschillende follies hebben geen tuinen, je bent hier in het landschap, dat is de tuin. Dat betekent ook géén getuinier rondom de folly. De follies staan / hangen / zweven / liggen in op boven of onder het landschap maar eigenen zich de omgeving niet toe. Het omliggend landschap inclusief de niet in gebruik genomen ruimte binnen het zoekgebied van circa 100 m² komt in eigendom van de gemeente Arnhem, die hiervan ook het beheer op zich zal nemen. Dit landschap wordt extensief als natuur (bos / hei) beheerd.

Kleur

De follies doen zich voor als iets anders, maken zichzelf onzichtbaar - ze spelen met het thema camouflage. Hier wordt de standaard grijs tint RAL-7035 of RAL-7043 die voor de rest van de Buitenplaats Koningsweg geldt dus niet voorgeschreven. Hier geen duidelijkheid over wat nieuw is en wat oud, de follies verwarren juist.

Circulariteit

Duurzaamheid in het algemeen is een belangrijk uitgangspunt, en dus ook circulair werken wordt toegejuicht. Een duurzame herkomst (en toekomst) van toegepaste materialen in het algemeen is van belang.

Verlichting

In het gebied rondom de follies is geen openbare verlichting aanwezig. Uitstraling van verlichting van de follies naar de omgeving wordt zoveel mogelijk voorkomen, om de natuur en het natuurlijke karakter van het gebied zo min mogelijk te verstoren. Verlichting aan de buitenzijde van de follies is niet toegestaan.

Nuts

Alle folly-kavels worden geleverd met aansluiting op riolering, water, elektriciteit (3x25 ampère) en glasvezel nabij de perceelsgrens. Om 'dood' water in de leidingen te voorkomen is aansluiting op het waternet van Vitens verplicht.

Door het aansluiten de folly op deze nutsvoorzieningen (door de koper zelf) mogen aanwezige bomen en boomwortels niet beschadigd raken. Voor follies die onder de bomen staan, of opgetild zijn tussen de bomen geldt dus dat er creatief met de aansluiting op de nutsvoorzieningen omgesprongen moet worden.

Hemelwaterafvoer

Regenwater wordt niet op het riool geloosd maar infiltreert in het omliggende landschap. Folly (inclusief gebouwde buitenruimte als onderdeel daarvan) mag geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding van omliggende bomen.

Parkeren

Voor de follies geldt dat er geparkeerd wordt op de centrale parkeerplaats, en dus niet bij de folly zelf.

Niet Gesprongen Explosieven

Vanwege het militaire verleden van het terrein kunnen tot 2 meter diepte onder maaiveld Niet Gesprongen Explosieven (NGE) worden aangetroffen. Alle folly-kavels zijn wat betreft NGE vrijgegeven tot 2 meter minus maaiveld, behalve folly 7. Folly 7 is vanwege de aanwezige fundatie onder bestaande bouwwerk tot 1,5 m minus maaiveld vrijgegeven.

Archeologie

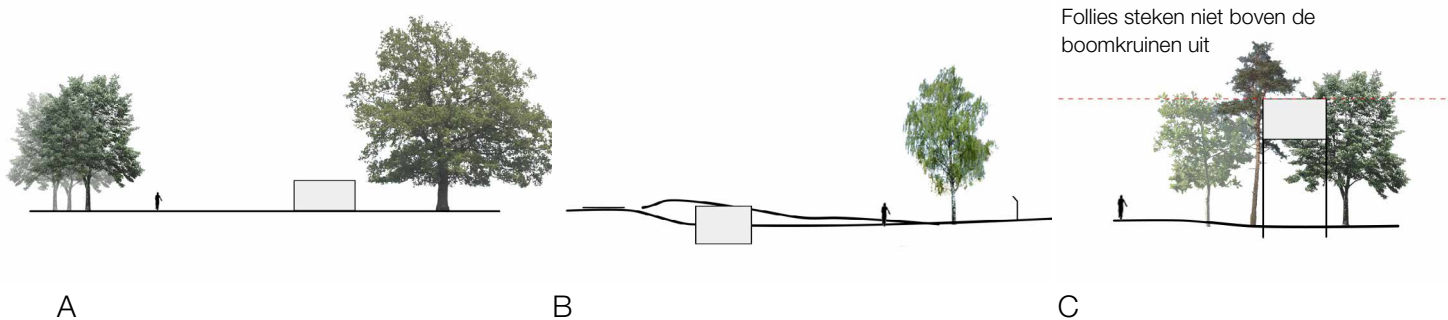
De kavels zijn niet archeologisch vrijgegeven. Bij graafwerkzaamheden dient daar dus rekening mee gehouden te worden en dienen de regels daaromtrent in acht genomen te worden.

Groencompensatie

In de gemeente Arnhem geldt dat als er bestaand groen verdwijnt er een compensatie regeling geldt van €92,50 per m² of het compenseren van alle m² groen op locatie (bijv door een groen dak).

	maximale footprint	maximale inhoud	maximaal aantal lagen
variant 1: één laags folly	40 m2	165 m3	1
variant 2: meerlaagse folly	35 m2	165 m3	2
variant 3: boomhut	40 m2	165 m3	1
	35 m2	165 m3	2

MATRIX MET AFMETINGEN



3 VARIANTEN

A. Op de grond

B. In de grond

C In de lucht: Follies steken niet boven de boomkruinen uit



EIGENDOMSGRENZEN

Het aaneengesloten landschap is in eigendom en beheer bij de gemeente Arnhem

Bomen als basis

Bomen als basis

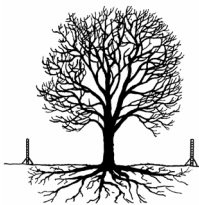
Aanwezige bomen zijn de basis, dus dienen met respect behandeld te worden. Boven de grond, maar net zo belangrijk ook daaronder. Bedenk dat wat je boven de grond ziet van een boom je er aan wortels onder de grond ook bij moet denken. Vandaar dat er altijd uitgegaan wordt van de zogenaamde 'kroonprojectie'. Laat de wortels van de bomen intact.

Kies in geval van een locatie die geprojecteerd is boven boomwortels voor een zwevende constructie; op een vlonder, op palen of tussen de bomen hangend. Ook bij het bouwen van de follies dient de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht te worden met het oog op bestaande bomen. Met de bouwwijze en toelevering dient dus al rekening met de omstandigheden gehouden te worden.

Denk daarbij juist ook aan riolering, kabels en leidingen. Het kan dus zijn dat die deels boven de grond zullen moeten komen.

Bomen kunnen natuurlijk ook mooi geïntegreerd worden in de folly. Doe het met beleid. Gebruik als vuistregels de 10 geboden van de bomenstichting hieronder.

Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen



1. Bescherm de stam en de wortels

Plaats voor de aanvang van de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, tenminste ter grootte van de kroonprojectie.

Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.



2. Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom

Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket geplaatst worden. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens verboden. Dit leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.



3. Houdt bouwverkeer buiten de kroonprojectie

Met bouwmachines uit de buurt van de bomen blijven. Wanneer het onvermijdelijk is dat over de boomwortels gereden moet worden: plaats rijplaten.



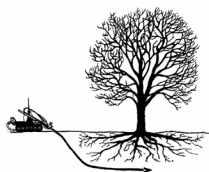
4. Verstoor de bovengrond niet

Handhaaf de bestaande maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie niets ontgraven. Ophoging alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.



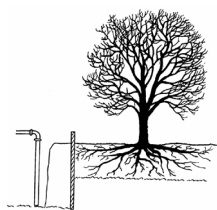
5. Voorkom beschadiging van de wortels

Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.



6. Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan

Leg kabels en leidingen niet dichterbij dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe, dat wil zeggen: gestuurd boren onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf graven. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.



7. Houdt de grondwaterstand gelijk

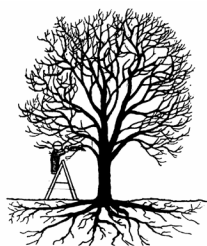
Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte vanwege een zuurstoftekort. Zorg bij stijging van het grondwatervniveau voor een damwand buiten de kroonprojectie of

pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging. Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.



8. Houdt schadelijke stoffen uit de buurt van bomen

Olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk mogen nooit bij bomen gegooit worden.



9. Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomspecialisten uitvoeren

Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze de snoei verantwoord is.



10. Plaats geen dichte verharding over de wortels

Door bodemverdichting ontstaat onder beton en asfalt een tekort aan water en lucht, waardoor wortels afsterven.

10 GEBODEN VOOR BOUWEN BIJ BOMEN

bron: Bomenstichting.

Natuurinclusiviteit

Follies natuurinclusief

De follies moeten natuurinclusief worden. Dat wil zeggen dat ze gemaakt zijn om naast mensen ook dieren en/of planten te laten verblijven. Als we bouwen, bouwen we dus niet alleen voor onszelf, maar ook voor de andere natuur. Juist voor deze vakantiewoningen midden in de Veluwe natuur is dat een onderwerp waar de ontwerpen nadrukkelijk op getoetst zullen worden.

Vanaf het moment dat mensen zijn gaan bouwen, hebben dieren zoals huismussen en vleermuizen een plek gevonden in die gebouwen. In muren en daken was altijd wel een ruimte waarin zij, vaak onopgemerkt, konden verblijven. Door de veranderende bouwtechnieken en isolatievoorschriften wordt dit voor hen steeds moeilijker. Bij het ontwerpen van de follies is een van de uitdagingen om het denken aan andere soorten dan wijzelf nu juist wél uitgangspunt van het ontwerp te laten zijn. Voor vleermuizen, maar ook voor vogels, vlinders, insecten, zoogdieren als eekhoorns en natuurlijk voor planten kan de folly geschikt gemaakt worden. Iedereen kent het vogelhuisje en wellicht de vleermuizenkast. Maar het is interessant een stap verder te gaan en de maatregelen niet achteraf op de architectuur te plakken, maar ze er integraal onderdeel van te laten zijn. Inspiratie kan uit de natuur zelf gehaald worden: vogels, vleermuizen en eekhoorns broeden in spleten en holen, planten en mossen groeien op vochtige muren, rotsen of boomstammen. Natuur is overal, het gaat erom met de natuur mee te denken en de natuurlijke processen, planten en dieren een kans te geven. Het folly-thema 'camouflage' krijgt door natuurinclusief te bouwen een dubbele lading: zo houden we niet alleen onszelf, maar ook de andere natuur op een aardige manier voor de gek.

(Inheemse) planten

We bevinden ons op Buitenplaats Koningsweg midden in de natuur. Daarom is het van belang uitsluitend inheemse plantensoorten te gebruiken en geen exoten die het gevaar met zich meebrengen dat ze de inheemse natuur verdringen en niet passen in het natuurlijke beeld. Bij het laten begroeien van wanden of palen is het van belang 'met de plant mee te denken'. Een zelfhechtende plant als klimop hecht zich bijvoorbeeld met zijn

hechtwortels op een ruwe ondergrond, maar kunnen deze als deze zacht is (hout) ook aantasten. Andere plantensoorten, zoals wilde kamperfoelie slingeren juist en hebben dus iets nodig om zich omheen te kunnen slingeren. Varens en mossen doen het goed op vochtige (schaduwrijke) plekken en stellen ook weer zo hun eisen aan de ondergrond.

Vogels en Vleermuizen

Voor vogels en vleermuizen zijn al allerlei kant en klare huisjes en broedstenen op de markt die in gevels en daken ingebouwd kunnen worden. Vaak zijn de vogelhuisjes voor stadse vogels maar voor de follies op de buitenplaats is het interessant wat verder te denken, aan soorten die er nu al zijn. Uilen? Spechten? Boomklevers? Eekhoorns?

Ook de vleermuis is een diertje wat aandacht verdient. Ze zijn Europees streng beschermd, maar ook buitengewoon behulpzaam: Een vleermuis vangt zo'n 1000 muggen, motten en spinnen per nacht. Vleermuisinclusief bouwen slaapt dus ook voor u een stuk lekkerder. We kunnen vleermuizen bv helpen door spouwmuur en daklagen als geheel voor hen geschikt te maken.

Vanuit de Provincie is als minimale eis gesteld dat iedere folly uitgerust is met een Type A vleermuiskast, waarbij zich geen belemmerende elementen in de in- en uitvliegroute mogen bevinden. Het ontwerp dient dan ook ter goedkeuring voorgelegd te worden aan bevoegd gezag - de Provincie Gelderland.

Wij gaan uit van wat meer ambitie, maar feit is dat de Provincie hierin dus bevoegd gezag is en verbeteringen ten opzichte van deze eis door hen goedgekeurd moeten worden.

Een ander belangrijk punt van aandacht is het voorkomen van ongelukken met vogels! Een aantal inspirerende beelden in dit document spiegelen, maar let op: vogels kunnen zich makkelijk doodvliegen tegen spiegelende oppervlakten, waaronder ook ramen. Er bestaat glas dat hier speciaal voor (tegen) gemaakt is. Verticale belijning helpt ook, evenals obstakels. Goed om rekening mee te houden!

meer info:

Voor meer tips en informatie, raadpleeg :

www.checklistgroenbouwen.nl

www.nextcity.nl

www.biodiversitycity.nl

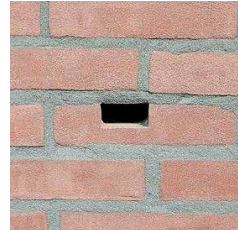
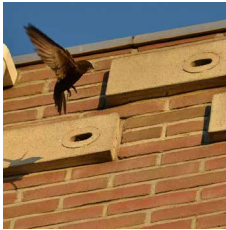
www.bijenhelpdesk.nl

www.vlinderstichting.nl

www.vogelbescherming.nl

www.zoogdiervereniging.nl

Stadsnatuur Maken, nai 010 uitgevers



3. Per Folly



Hoofdstuk 3

INLEIDING

In dit hoofdstuk volgen de uitgangspunten voor de follies nog even in het kort, gevolgd door een toelichting op de verschillende folly-locaties stuk voor stuk.

Op het moment van uitschrijven van deze uitvraag wordt op Buitenplaats Koningsweg volop gesloopt, gebouwd en gerestaureerd. Het is een terrein in ontwikkeling en heeft dus nog niet haar 'definitieve' vorm. Het is daarom bij het ontwerpen van een folly van groot belang het inrichtingsplan, de beeldkwaliteitsplannen en alle overige documenten die voor het terrein gemaakt zijn zorgvuldig te bestuderen. Dit om de toekomstige situatie en omgeving van de plek goed voor te kunnen stellen.

Dit inrichtingsplan kent een zekere flexibiliteit in het deel van het plan waar de follies gerealiseerd zullen worden. Het landschap wordt hier ingericht conform inrichtingsplan, maar kleine wijzigingen om de beoogde folly beter in het landschap op te nemen of aan te sluiten kunnen gemaakt worden. Uiteraard mits dat past in de visie voor het landschap zoals beschreven. In de uitwerking van het plan richting vergunningsaanvraag kan hier in overleg met de landschapsarchitect, de ontwikkelaar en de gemeente nader afgestemd worden. De locaties van de follies liggen vast in beperkte zoekgebieden.

UITGANGSPUNTEN IN HET KORT:

- In totaal betreffen het 11 follies op Buitenplaats Koningsweg, waarvan één folly (de Rijksmonumentale kapel) door Buitenplaats Koningsweg BV zelf zal worden ontwikkeld en gerealiseerd.
- De 10 overige folly-kavels worden verkocht als bouwkaavel, welke deels openbaar en deels niet-openbaar in verkoop zullen worden gebracht.

In openbare verkoop:

- Folly 1
- Folly 2 (geen kavel, betreft ontwikkelde 'kapel')
- Folly 3
- Folly 4
- Folly 5
- Folly 6
- Folly 8

Niet in openbare verkoop

- Folly 7
- Folly 9
- Folly 10
- Folly 11

- De folly-kavels worden bouwrijp geleverd, met bekabeling tot nabij de perceelgrens op riolering, water, elektra (3x25 ampère) en glasvezel. De aansluitingen dienen door de koper zelf te worden aangevraagd en bekostigd.
- De kavels zijn vrijgegeven wat betreft NGE tot 1,5 / 2 m minus maaiveld.
- De kavels zijn niet vrijgegeven wat betreft archeologie. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van archeologische objecten in de bodem dient een archeoloog ingeschakeld te worden indien bij graafwerkzaamheden op archeologie gestuit wordt. Buitenplaats Koningsweg BV zal op dat moment de contactgegevens van de archeoloog aanleveren. De kans op het daadwerkelijk aantreffen van archeologie op deze locaties wordt ingeschat als zeer klein.
- De koper koopt een bouwkaavel en letterlijk alle werkzaamheden om te komen van een bouwrijpe kavel tot en met een gerealiseerde en te exploiteren folly dienen door de koper te worden uitgevoerd.
- Het recht is de ontwikkelaar voorbehouden om bepaalde kavels niet te verkopen indien er niet voldoende kwalitatief hoogstaande ontwerpen ingediend worden.
- Alle ontwerpen, zowel voor openbare als niet-openbare in verkoop gebrachte kavels, dienen door de jury te worden geaccordeerd.
- Toewijzing gebeurt op basis van hoge kwaliteit, daarom wordt er gewerkt met een jury.
- Na realisatie dienen de follies bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd door de eigenaar. Dat geldt ook voor Folly 2.



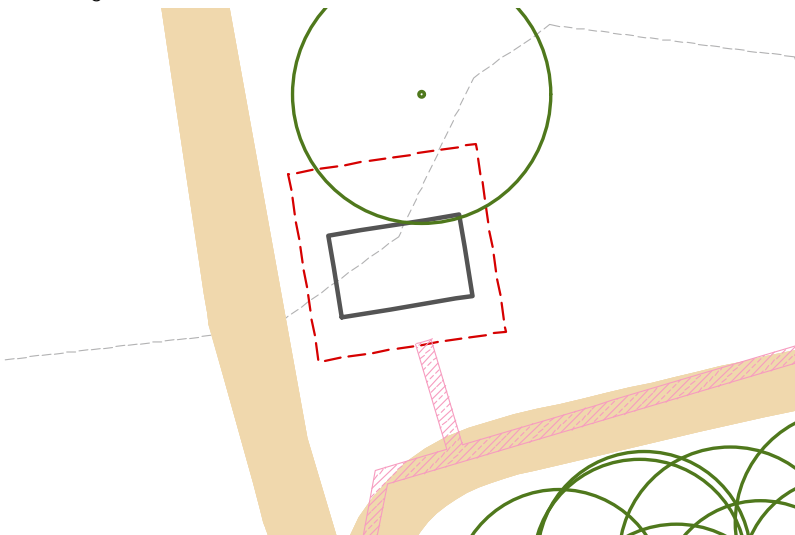
Weergave ligging follies (F1 t/m F11. F2 betreft de kapel).

Folly 1



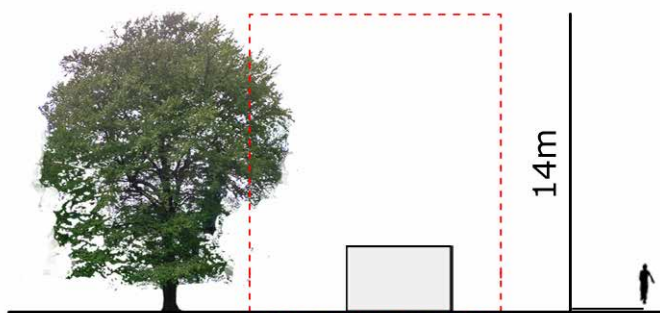
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

Een plek aan de rand van het bos, langs 2 paden, met in het zuiden zicht over de naar beneden glooiende heide.



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Zoekgebied en indicatie folly, met ten noorden van de locatie de bestaande Beuk en in rood het nutstracé



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

Op of boven de grond, met behoud van de beuk en zijn wortels.

De plek

Deze locatie ligt vlak voor een prachtige bestaande beuk die tot onderaan vertakt is. Westelijk van de plek ligt bos. In de toekomstige situatie zal ook het omliggende terrein ten noorden en oosten van de locatie bos worden.

Er liggen twee onverharde paden, ten westen en ten zuiden van de beuk. Ten zuiden van de laanbomen langs het zuidelijke pad begint een meer open heidelandschap, dat glooiend af loopt richting het zuiden. Vanaf de locatie zullen er dus doorzichten naar het zuiden zijn.



BESTAANDE SITUATIE

Locatie met vlak daarachter een mooie beuk, aan de bosrand



BESTAANDE SITUATIE

Locatie met rechts de bestaande beuk, aan de bosrand



INSPIRATIE

Een stapel hout, zoals heel gewoon in een bos, blijkt in werkelijkheid de muur van een recreatiewoning te zijn. (impressie buroharro)

Kansen en beperkingen

De beuk is uitgangspunt, dus dient gerespecteerd te worden. Omdat het zoekgebied deels onder de boomkroon ligt is uiterste voorzichtigheid dus geboden, met name daar.

Een ondergrondse folly zou de wortels mogelijk beschadigen en de waterhuishouding rondom de boom te veel verstoren, dus graven is hier niet toegestaan.

Goed om te weten is dat er asfalt lag op de locatie (zoals op foto zichtbaar is) dus de bovenste laag van het maaiveld al veranderd is. Bouwen op en boven de grond behoort dus tot de mogelijkheden.

Eisen

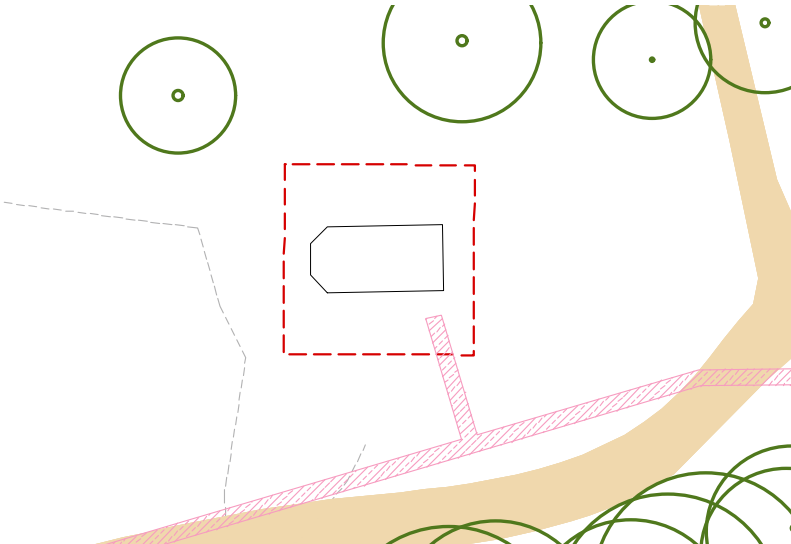
Behoud van de beuk, dus ook zijn (fijne) wortels. Beuken zijn gevoelig. Voorzichtigheid geboden dus.

Folly 2



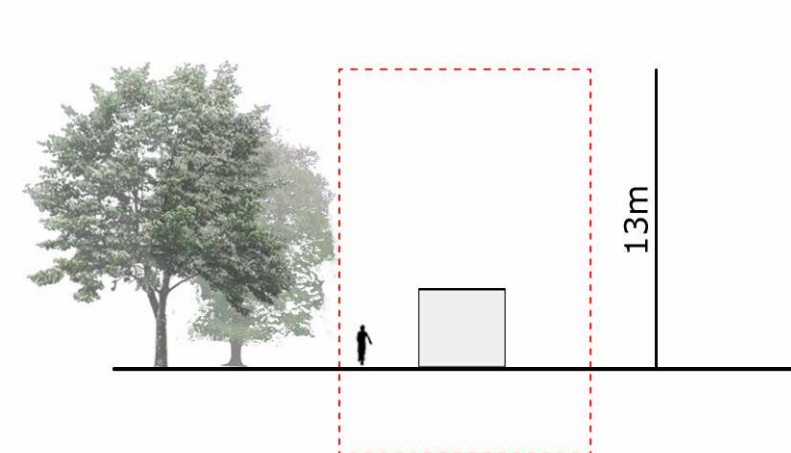
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

Een plek in het bos, in de buurt van een kruising van paden



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Zoekgebied en indicatie folly centraal net iets zuidelijk van enkele bestaande grote bomen. In rood het nutstracé.



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

De kapel als uitgangspunt waarin, onder of omheen de folly gerealiseerd kan worden

De plek

Deze folly-locatie onderscheidt zich van de anderen omdat er een monumentale kapel zal staan, dat verplaatst wordt vanuit elders op het terrein.

Het gebied ten noorden van de locatie zal langzaam transformeren in bos.

De kapel staat vlak bij een kruispunt van bospadjes.



BESTAANDE KAPEL

Hier nog op vorige locatie

Kansen en beperkingen

Voor de rijksmonumentale kapel is een ontwerp gemaakt door KRAFT architecten. Hierin ligt de monumentale kapel iets verhoogd op een glooiing in het landschap. De kapel wordt oost-west georiënteerd, met het priesterkoortje naar het westen, zoals gebruikelijk. De ruimte in de gerestaureerde kapel zelf is de voornaamste verblijfsruimte. Onder de kapel, van buiten goeddeels aan het zicht onttrokken, liggen de overige functies zoals slaap-en badkamer. Doordat het landschap achter de kapel juist naar beneden glooit komt hier daglicht de slaapkamers in.

Eisen

Behoud van de kapel, een rijksmonument, die als dusdanig behandeld dient te worden. Geen beschadiging aan de 2 achterliggende bomen.

Opmerking

De ontwikkeling van deze folly zal door KondorWessels Projecten op zich genomen worden.



BESTAANDE SITUATIE

De locatie bevindt zich midden voor de twee bestaande bomen.



IMPRESSIE KAPELFOLLY, KRAFT

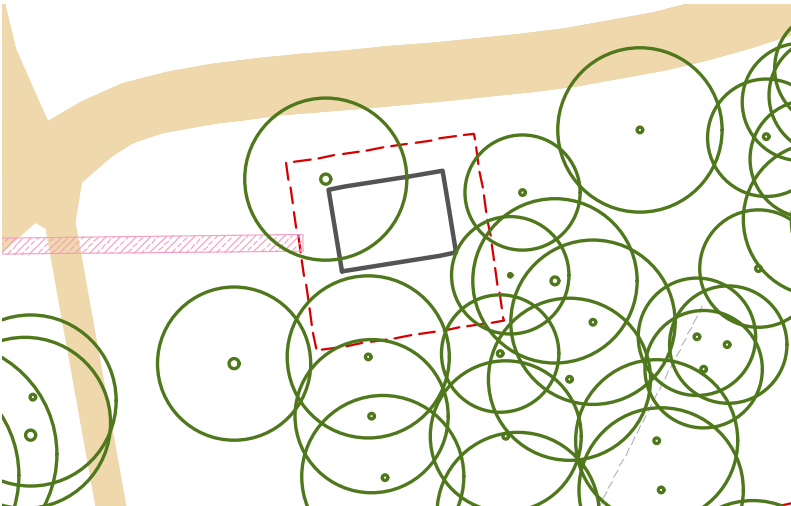
De kapel ligt iets verhoogd in het landschap. Ondergronds zijn vertrekken toegevoegd die daglicht krijgen vanuit de verlaagde achterzijde. Impressie: KRAFT architecten.

Folly 3



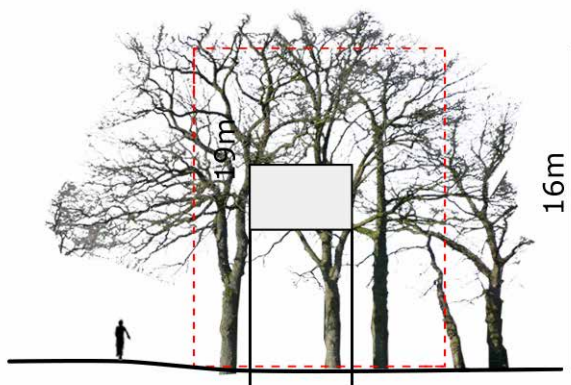
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

Een plek tussen en onder de bomen, in de toekomst ook in wijdere omgeving omzoomd door bos. Het is gelegen nabij een kruispunt van twee bospaden.



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Zoekgebied en indicatie folly tussen bestaande bomen. In rood het nutstracé.



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

Onder of tussen de boomkronen, (net) boven de grond.

De plek

Deze plek ligt op een open plek te midden van grote eiken, die onderdeel uitmaken van een oude houtwal, deels omzoomd door taxus. In de toekomst is dit stukje bos onderdeel van een groter aaneengesloten bosgebied met enkele bospaden er door heen, die deze locatie ook bereikbaar maken.



BESTAANDE SITUATIE

Plek temidden van grote eiken



INSPIRATIE:

Hangend, begroeid, extreem groot vogelnest (Hannah Vosseberg)



INSPIRATIE: TREE HOTEL ZWEDEN

Los van de grond, beleving van de kronen en de lucht. (architect: Bertil Harström)

Kansen en beperkingen

Dit is echt een uitdagende locatie, midden tussen de bomen. Dat levert de kans op echt helemaal tussen de boomkronen op te gaan, maar is bouwtechnisch echt een opgave.

Op deze plek kan een folly komen die tussen de kronen staat of hangt, net boven de grond of juist hoog in de kathedraal-achtige holte vlak onder de boomkronen. Er staat op de locatie één dode eik. Die geeft ruimte voor meer lucht of een stam om te gebruiken.

Of het mogelijk is de folly aan de omliggende bomen op te hangen zou constructief onderzocht en met bevoegd gezag overlegd moeten worden

De taxussen die overal rondom de locatie staat maken de plek echt omsloten, maar zijn niet per sé allemaal heilig.

Eisen

Op deze plek onder de boomkronen zitten overal boomwortels, die niet beschadigd mogen worden. Graven of iets direct op de grond plaatsen is hier dus verboden. De folly moet dus (iets) boven de grond zweven, hangend, of op palen staan. Een constructie van palen in of leggers op de grond is wel mogelijk.

Ook voor de nutsvoorzieningen vraagt deze plek speciale aandacht: kabels, leidingen en riool mogen de boomwortels niet beschadigen. Let met ontwerp en aanleg ook hier goed op de waterhuishouding van omliggende bomen.



BESTAANDE SITUATIE

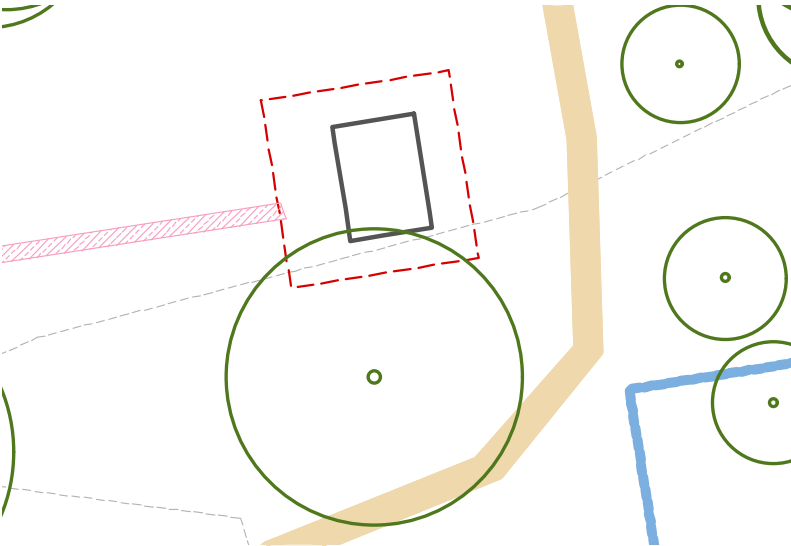
Open plek onder de eiken omzoomd door taxus.

Folly 4



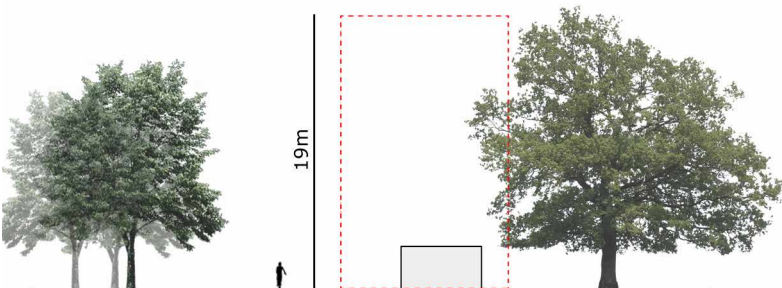
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

Aan de rand van het bos en hei, achter een majestueuze eik



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Zoekgebied is een deel van het bestaande gebouw, achter de eik. In rood het nutstracé.



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

Op of boven de grond, achter en met respect voor de eik.

De plek

Deze folly-locatie bevindt zich op een plek waar voorheen een gebouw stond, pal achter een majestueuze eik. Het zoekgebied ligt precies op de footprint van een deel van het voormalige gebouw.

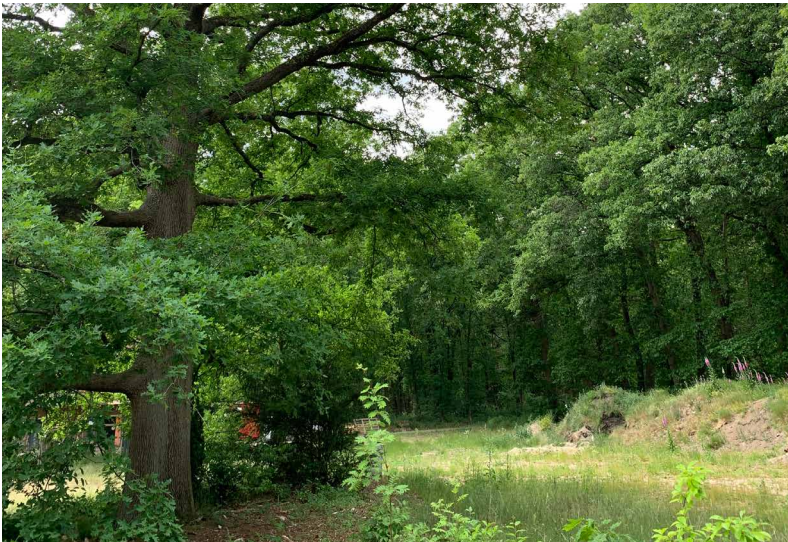
De plek van het voormalige gebouw en het gebied ten noorden daarvan zullen transformeren in bos waardoor deze folly relatief besloten gelegen zal zijn. De helling ten zuiden van deze folly en de grote eik wordt omgezet in een naar beneden glooiend heidelandschap. Vanuit de folly is er dus zicht op en licht uit het zuiden.

In dat glooiende heidelandschap staat relatief dichtbij een vrij fors gebouw waar gewoond en gewerkt wordt. Het landschap zal hier mogelijk regelmatig het decor zijn van kunstwerken die ten toon gesteld worden.



BESTAANDE SITUATIE

De grote eik met rechtsvoor daarvan het zoekgebied voor de folly



BESTAANDE SITUATIE

De grote eik met rechts daarvan de locatie van de folly



Inspiratie: Boomhut
Architect: Peter Bahouth



Inspiratie: mensennest
Architect: Porky Hefer

Kansen en beperkingen

De geweldige, enorme eik is de grote bijzonderheid van deze plek. Op de folly-locatie zelf stond tot voor kort nog een gebouw waar de grote eik over heen is gegroeid.

Doordat dat gebouw daar stond kan op de footprint van dat voormalige gebouw iets nieuws gebouwd worden zonder de boom(wortels) te beschadigen omdat zich op de plek waar dat gebouw stond zich (hoogstwaarschijnlijk) geen wortels bevinden. Daarmee ontstaat de kans om een folly te realiseren die deels 'onder de eik geschoven is'. Een andere optie om van deze nabijheid van de eik gebruik te maken is om de folly juist op te tillen tegen de boomkruin aan waardoor een soort boomhut gerealiseerd wordt.

Eisen

De eik blijft, die is het uitgangspunt van het denken over de folly. Het weghalen of 'een beetje snoeien' van de eik zijn gedachten die zelfs niet bij u op moeten komen. De enige rede om een tak van de eik af te zagen is om een prachtig harmonieus geheel van folly en eik te maken.

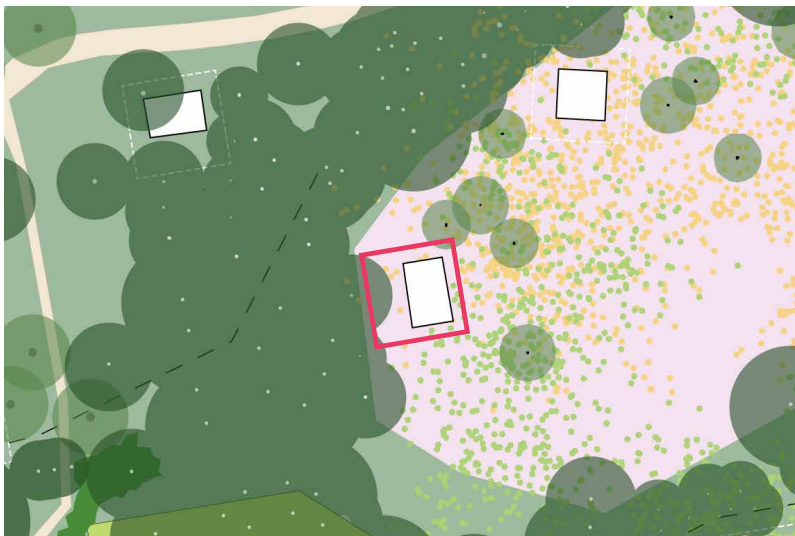
Op de plek van het voormalig gebouw zijn geen wortels van de eik te verwachten. Hier kan net als nu een gebouw op de grond staan, of er iets boven zweven, wat de wortelmogelijkheden van de boom vergroot. Verder onder de boomkroon zitten de wortels, en beschadigen daarvan is niet toegestaan. Een verdiepte locatie, onder bestaand maaiveld is in verband met risico op beschadigen van de wortels van de boom niet toegestaan. De takken van de eik aan de folly-zijde zijn niet dusdanig dik en groot dat het maken van een boomhut leunend op de takken van de boom tot de mogelijkheden behoort.



VOORMALIGE SITUATIE

Er stond een gebouw direct achter, een beetje onder, de eik.

Folly 5

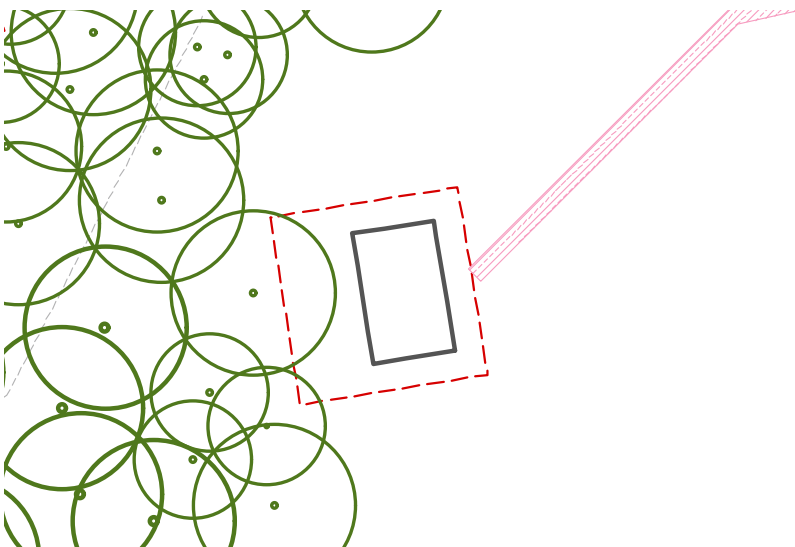


De plek

Deze plek ligt tegen de bosrand aan, aan een open veldje in het bos. In de rug ten noorden en westen ligt het terrein iets hoger, zuidelijk van dit veldje loopt het landschap weer af. Het veld is omgeven door grote bomen, eiken, sparren en dennen. Het open veldje zal transformeren in een bloemrijk / heischraal grasland met her en der een boom of bossage. Zodoende wordt het zicht op de overige twee follies aan dit veldje enigszins ontnomen.

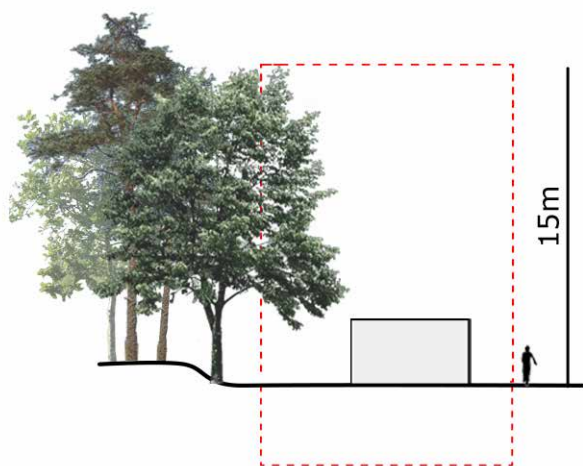
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

Aan de rand van open veldje, omringd door bos



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Aan de rand van open veldje, omringd door bestaand bos van met name eiken (west). In rood het nutstracé.



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

Naast de boomkronen, op of onder de grond



BESTAANDE SITUATIE

Aan de rand van open veldje, omringd door bos

Kansen en beperkingen

De bosrand en het verhoogde landschap aldaar geeft rugdekking, aan de oost- en zuid zijde van deze locatie is het landschap open en licht. De locatie biedt kansen om kopje onder te gaan in het glooiende landschap, al dan niet aansluitend op het achterliggende hoger gelegen landschap. Het gebouw kan ook op de grond of verhoogd tegen de boomkronen aan gerealiseerd worden.

Eisen

Bestaande grote bomen en boomwortels worden niet beschadigd.



INSPIRATIE:

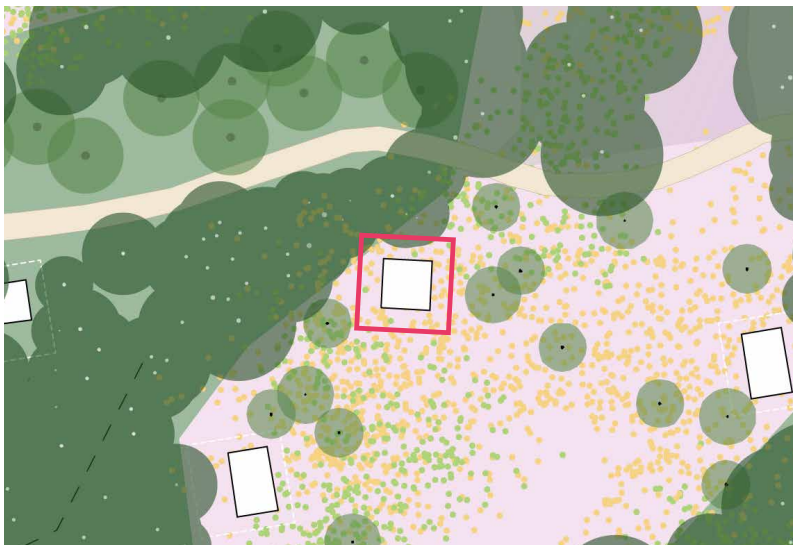
Camouflage door de omgeving na te bootsen (impressie buroharro)



INSPIRATIE: Tree House Hotel, Noorwegen

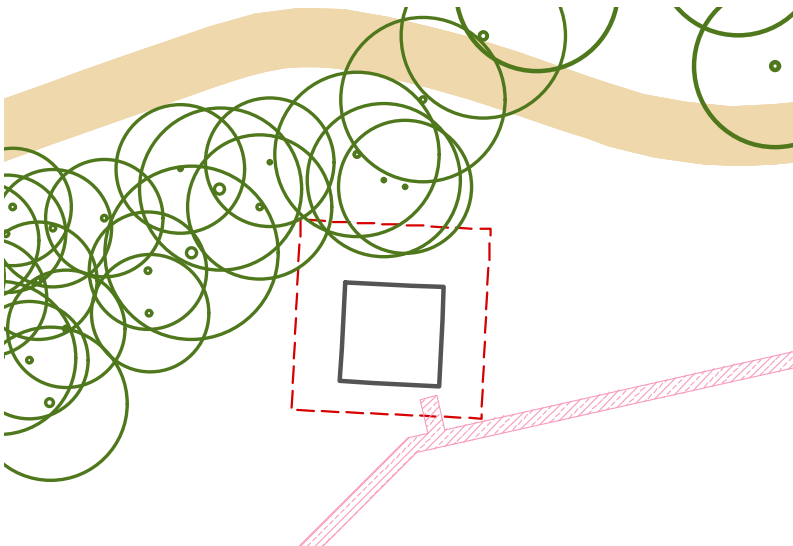
Architect: Studio helen & Hard

Folly 6



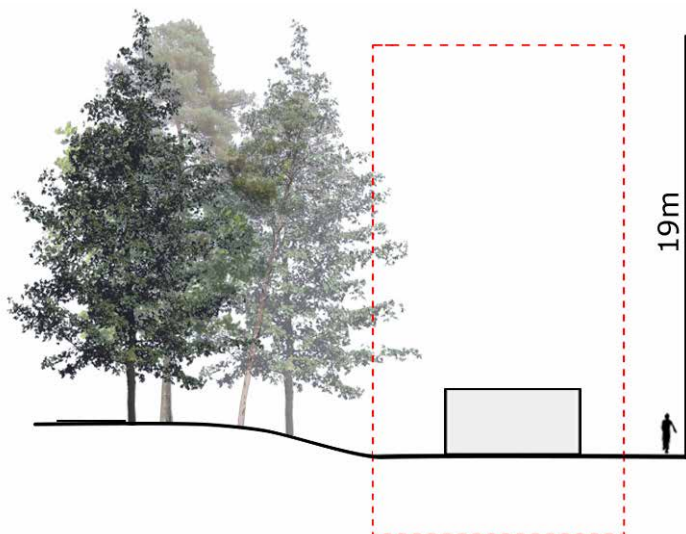
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

Tegen de bosrand aan de rand van open heideveldje, omringd door bos



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Zoekgebied en indicatie folly aan de rand van iets hoger gelegen bosrand. In rood het nutstracé.



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

Links de iets verhoogde bosrand, zoekgebied naast de boomkronen en op of onder de grond

De plek

Ook deze plek ligt tegen de bosrand aan, aan een open veldje in het bos. In de rug ten noorden en westen ligt het terrein iets hoger, zuidelijk van dit veldje loopt het landschap weer af.

Het veld is omgeven door grote bomen, eiken, sparren en dennen. Het open veldje zal transformeren in een bloemrijk / heischraal grasland met her en der een boom of bossage. Zodoende wordt het zicht op de overige twee follies aan dit veldje enigszins ontnomen.



Kansen en beperkingen

De bosrand en het verhoogde landschap aldaar geeft rugdekking, aan de zuid zijde van deze locatie is het landschap open en licht. De locatie biedt kansen om kopje onder te gaan in het glooiende heidelandschap, al dan niet aansluitend op het achterliggende hoger gelegen landschap. Het gebouw kan ook op de grond of verhoogd tegen de boomkronen aan gerealiseerd worden.

Eisen

Bestaande grote bomen en boomwortels worden niet beschadigd.

BESTAANDE SITUATIE

Aan de rand van open veldje, omringd door bos, markante sparren op de achtergrond.



INSPIRATIE: Invisible Barn

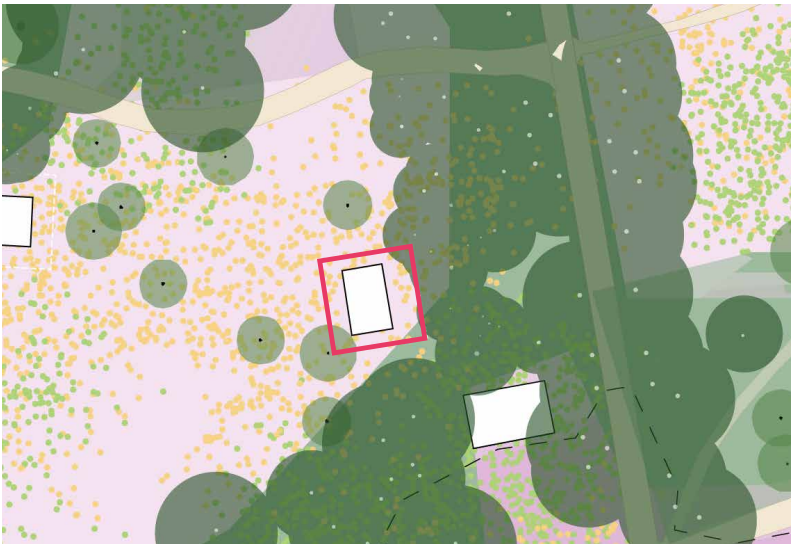
Architect: STPMJ



INSPIRATIE:

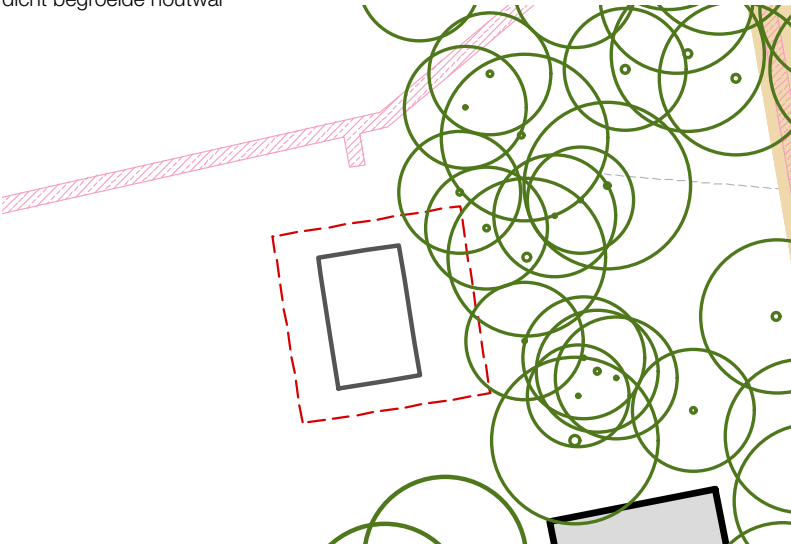
Gebruik maken van het hoogteverschil tussen veld en omliggende bos (impressie buroharro)

Folly 7



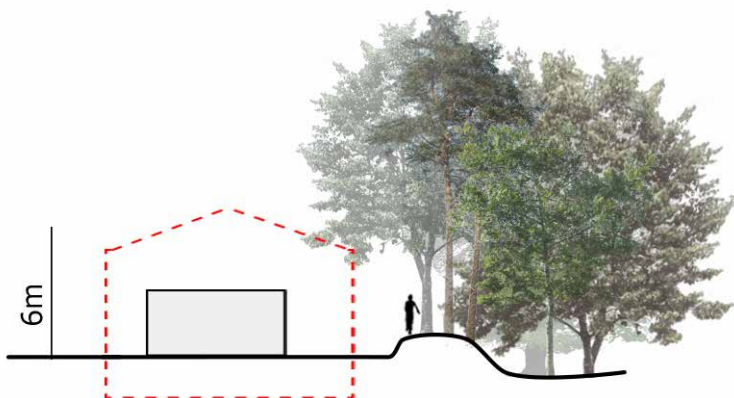
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

Op de plek van het bestaande lokaal aan de rand van het heideveldje, omringd door dicht begroeide houtwal



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Zoekgebied en indicatie folly naast bestaande bomen. In rood het nutstracé.



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

In het bestaande gebouw

De plek

Deze folly-locatie bevindt zich op een plek waar een gebouw staat, aan het toekomstige heitje, georiënteerd op het westen. Vlak achter deze locatie ligt het wat lager gelegen bewoonde 'boswachtershuisje', van elkaar gescheiden door een hoger gelegen, dicht begroeide houtwal.



BESTAANDE SITUATIE

Het zoekgebied ter plaatse van het ruïneuze voormalige leslokaal aan het open veld.



BESTAANDE SITUATIE

Achterzijde met dicht begroeide houtwal



INSPIRATIE

In de overwoekerde ruïne blijkt nog leven te zijn. (impressie buroharro)

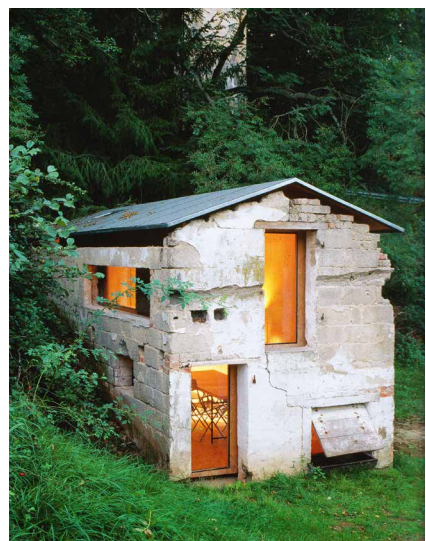
Kansen en beperkingen

Het oude les-gebouw zelf is uitgangspunt voor de folly. Maar het is te groot zoals het was en is nu al ruïneus. Hierdoor is het voormalige gebouw geen bruikbaar gebouw meer is en kan het (juridisch) ook niet als dusdanig gezien worden.

Het benutten van de ruïne kan door er iets nieuws in te plaatsen en de rest deels te slopen en- een handje geholpen - aan de natuur over te laten. De 25 m2 van de ruimte die volgens de regels van dit beeldkwaliteitsplan als terras / vlonder gemaakt kunnen worden, kunnen binnen deze ruïne als besloten buitenruimte benut worden.

Eisen

Creatief slopen van het gebouw waardoor ook qua oppervlakte en inhoud van het gebouw wordt voldaan aan de eerder in dit document beschreven eisen aangaande afmetingen. Benutten van ruïne van het bestaande gebouw. Achterliggende houtwal inclusief bomen mogen niet beschadigd worden.

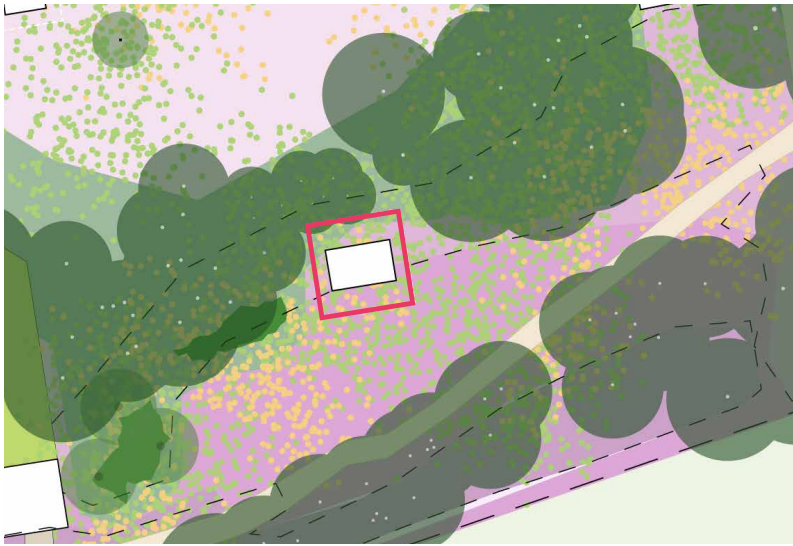


IETS IN IETS ANDERS

Meesterlijke transformatie door nieuw volume in oude varkenskot te plaatsen en ruïneuze buitenkant in tact te laten.

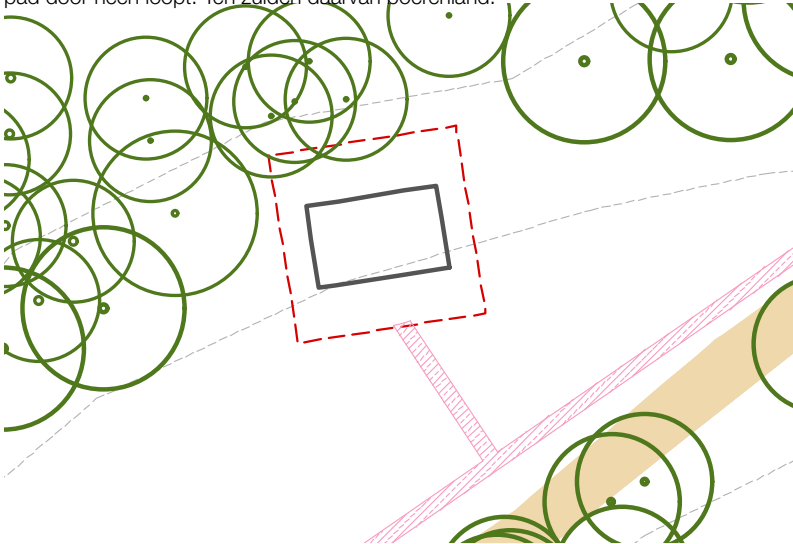
Saving the bacon, FNP Architecten

Folly 8



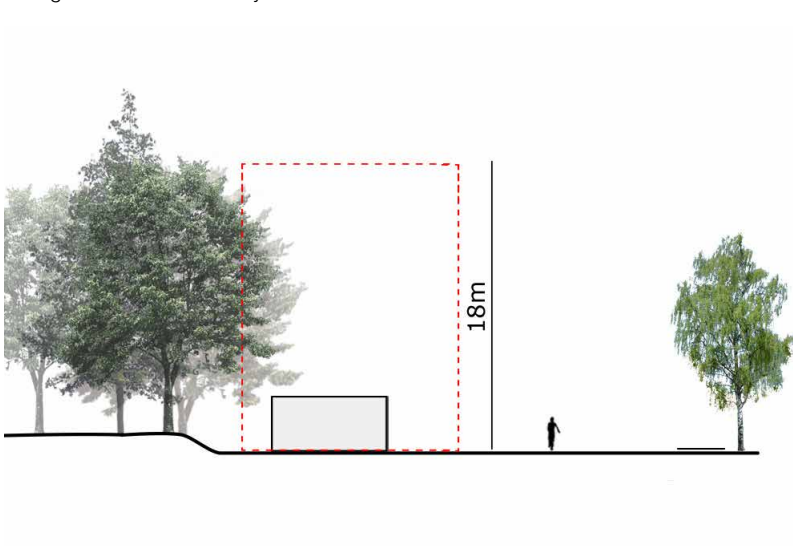
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

Een plek aan de rand van hoger gelegen bosstrook en lager gelegen heitje waar het pad door heen loopt. Ten zuiden daarvan boerenland.



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Zoekgebied en indicatie folly naast bestaande bomen. In rood het nutstracé.



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

Boven de grond, waarin de kelder zit die voor vleermuizen geschikt gemaakt moet worden

De plek

Op deze locatie stond een rioolpompgebouw, met een kelder eronder. Het gebouwtje is gesloopt, de kelder ligt er nog steeds en dient behouden te blijven en moet toegankelijk gemaakt worden voor de vleermuis zodat die hier hun verblijf van kunnen maken. Dat vereist bepaalde maatregelen.

De locatie ligt op het zuiden, in de bosrand. Er loopt een zandpad voorlangs en er is zicht op een strookje bos en daarachter de weide van een boerderij.



VOORMALIGE SITUATIE

Pompgemaal huisje, in de bosrand, met uitzicht over het pad en de rechts (buiten beeld) gelegen weilanden, enigszins verscholen achter de bomen.



BESTAANDE SITUATIE

Plek van het voormalige pompgebouwhuisje, in de bosrand.



INSPIRATIE:

De kelder wordt vleermuizenkelder. De vleermuis als uitgangspunt.

Kansen en beperkingen

Het voormalig pompgebouw is gesloopt. De bijbehorende kelder wordt eigendom van de folly-eigenaar.

De wat hoger gelegen bosrand geeft rugdekking, aan de zuid zijde van deze locatie is het landschap juist open en licht. Het zoekgebied voor deze folly is wat ruimer dan het voormalige gebouwtje zelf.

Het gebouw kan op de grond of verhoogd tegen de boomkronen aan gerealiseerd worden. Omdat de kelder onder het pompgebouw behouden moet blijven voor de vleermuis is een ondergrondse folly hier niet mogelijk.

Eisen

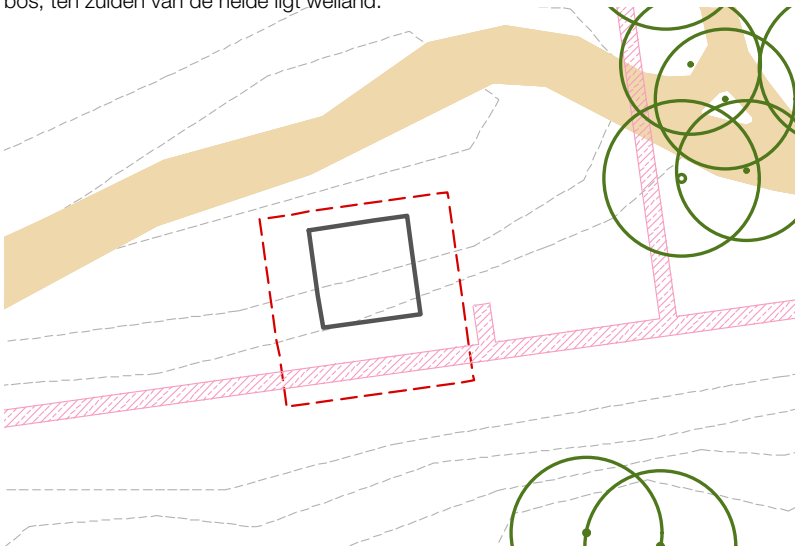
De kelder van het huidige gebouw moet geschikt gemaakt worden voor bewoning door vleermuizen. Dat betekent dat de wensen, voorkeuren van en toegankelijkheid voor de vleermuis goed bestudeerd en in het ontwerp voor de folly geïntegreerd moeten worden, in afstemming met bevoegd gezag (Provincie Gelderland).

Folly 9



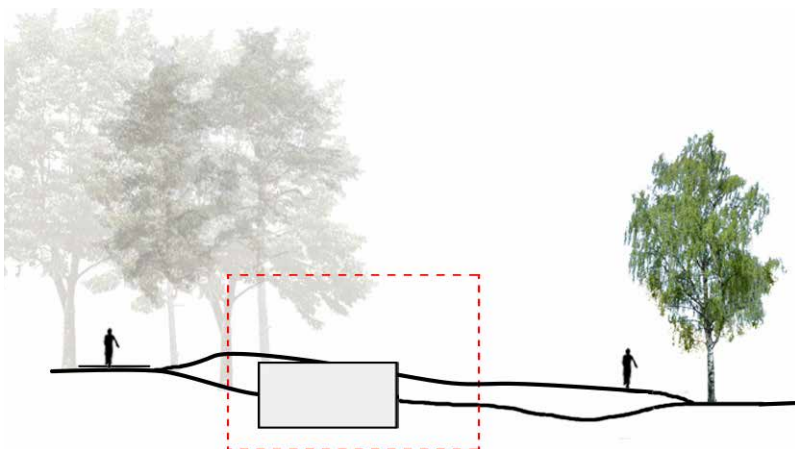
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

De folly is gelegen in een glooiend heidelandschap. Ten noorden ervan ontwikkelt zich bos, ten zuiden van de heide ligt weiland.



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Zoekgebied en indicatie folly tussen bestaande bomen. In rood het nutstracé.



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

Folly verdiept of half-verdiept onder het glooiende heidelandschap.

De plek

Deze folly-locatie ligt op een plek die getransformeerd wordt in een glooiend heischraal landschap. De locatie ligt op/nabij het laagst gelegen deel van het landschap, een verre uitloper van het in de IJstijd gevormde dalensysteem dat uiteindelijk via de Heelsumse beek in de Rijn terecht komt. Dat betekent dat het landschap zowel ten noorden als ten zuiden van de locatie iets oplopen. Dat reliëf wordt met de aanpak van het landschap gedramatiseerd.



BESTAANDE SITUATIE

Hoger landschap links (locatie oude sporthal) wordt nog iets hoger glooiend; landschap met wat bomen. Het asfalt rechts maakt plaats voor een lager gelegen licht glooiend heischraal landschap.



BESTAANDE SITUATIE:

De laag gelegen plek die op deze foto nog asfalt is zal nog iets verlaagd worden en heischraal landschap worden. Ten zuiden daarvan ligt een weiland met boerderij aan de horizon.



INSPIRATIE:

De heide glooit over de folly heen. De lager gelegen zuidzijde (rechts) heeft vrij zicht, licht en ruimte. (impressie buroharro)

Kansen en beperkingen

Het landschap ten noorden van de locatie (waar in het verleden een sporthal stond) ligt wat hoger en dat wordt nog iets hoger, een glooiend natuurlijk landschap. Aan de zuidkant wordt het al lager gelegen landschap juist nog iets verder verlaagd. De folly ligt daar tussenin. Deze hoogteverschillen maken dit een aangewezen plek om de folly onder het tapijt van heide te schoffelen. De folly is optimaal op het zuiden georiënteerd. Het open agrarische land ten zuiden van het heideveldje vormt deel van het uitzicht.

Indien de folly ondergronds ligt, wil dat zeggen dat het dak van de folly logisch onderdeel vormt van het glooiende heidelandschap. Dat betekent niet dat de folly ten opzichte van het huidige maaiveld geheel ingegraven dient te worden, het landschap kan vanaf het zandpad ook iets omhoog glooien. Houd in geval van een (half-) verdiepte folly rekening met het tracé van de kabels en leidingen.

Eisen

De folly richt zich op het zuiden, in elk geval niet op het noorden, waar het zandpad loopt die het voormalig Kamp Koningsweg Noord en Zeven Provinciën met elkaar verbindt. De folly is dientengevolge vanaf dat pad niet prominent aanwezig.

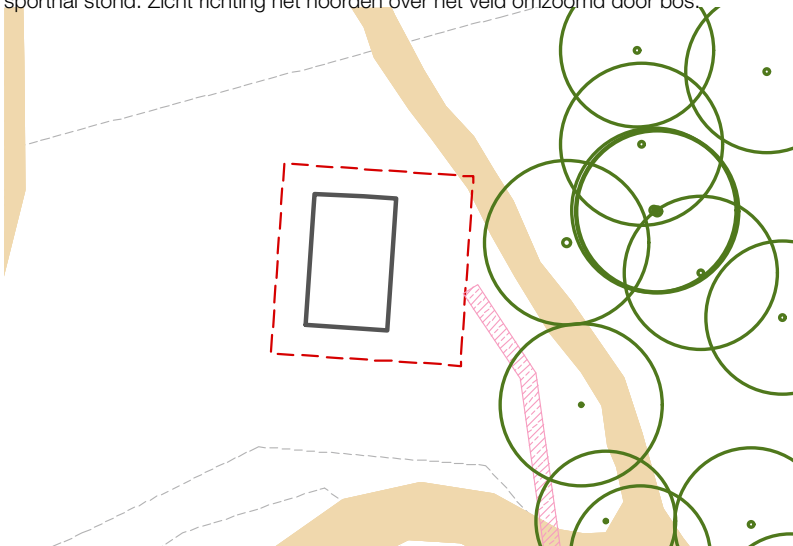
Aan de zuidzijde van de folly-locatie zal het landschap laag liggen. Zodoende is zicht, licht en uitloopruimte aanwezig is.

Folly 10



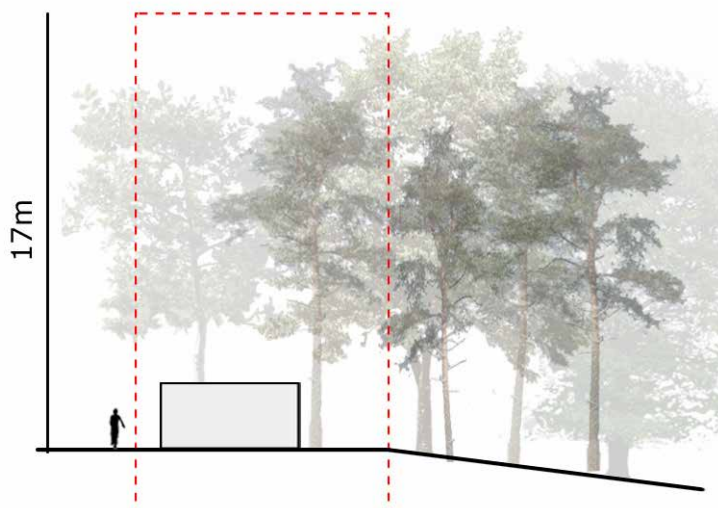
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

Een plek in de bosrand, deels oud en deels nieuw, op de rand van waar voorheen een sporthal stond. Zicht richting het noorden over het veld omzoomd door bos.



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Zoekgebied en indicatie folly, ten oosten ervan de bestaande bomen. In rood het nutstracé.



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

Op, deels onder of boven de het maaiveld.

De plek

Deze locatie ligt op een plek waar tot voor kort een sporthal stond, op de grens van bos en open veld. Op de plek van de voormalige sporthal komen een aantal bomen. Het veld ligt iets hoger dan het zuidelijker gelegen landschap. De folly ligt dus op een glooiende plek, op de grens van oud bos, nieuw bos en open veld.



Kansen en beperkingen

De locatie leent zich voor een folly op de grond, onder de grond of in de lucht. Het landschap glooit naar het zuiden af en de glooiingen maken het ook mogelijk om met hoogteverschillen te spelen en met de folly op te reageren. Let op de paadjes die in de buurt van de folly over het veld lopen.

Eisen

Bestaande grote bomen en boomwortels worden niet beschadigd.

BESTAANDE SITUATIE

Open plek rechts van bestaande oude bos, is de locatie van de folly



BESTAANDE SITUATIE

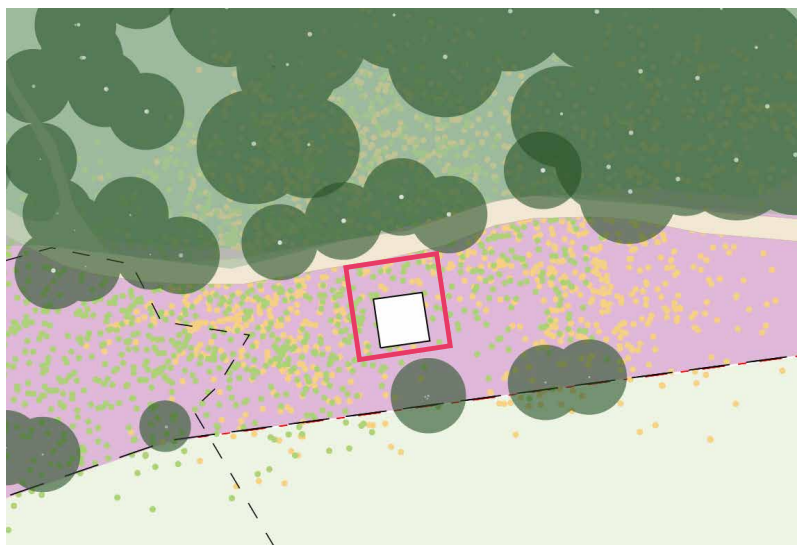
Open plek tussen bos en bosje, met uitzicht over het veld, is de locatie van de folly



INSPIRATIE:

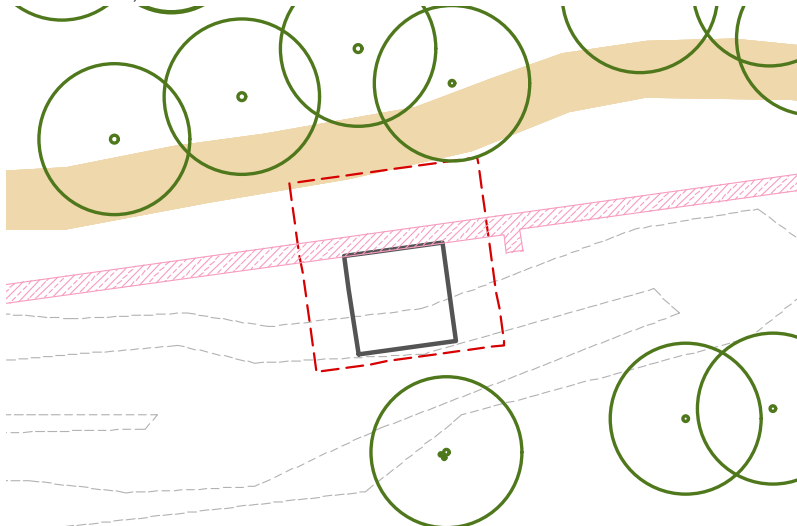
De bosrand met weids zicht leent zich goed voor een opgetilde folly. (impressie buroharro)

Folly 11



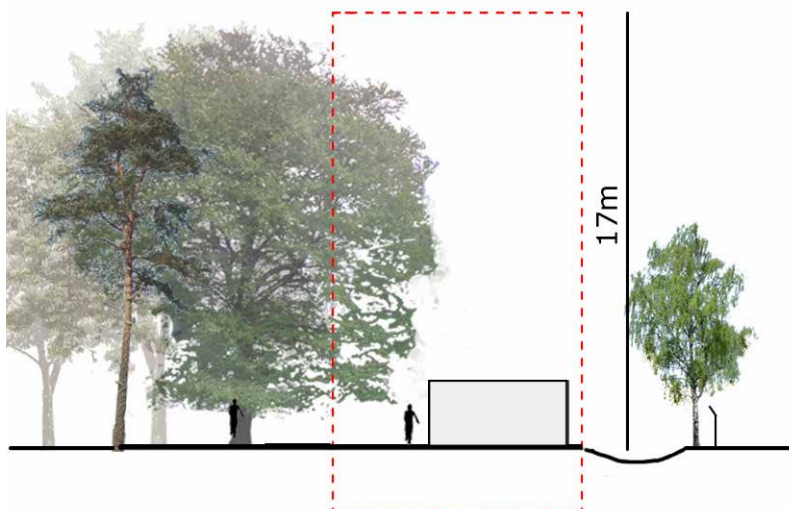
ZOEKGEBIED FOLLY IN PLANTEKENING

Gelegen in een smalle heidezone, iets zuidelijk van het doorgaande pad. Ten noorden bestaand bos, ten zuiden weiland.



ZOEKGEBIED MET BESTAANDE BOMEN & NUTS

Zoekgebied en indicatie folly tussen bestaande bomen. In rood het nutstracé.



ZOEKGEBIED IN DOORSNEDE

Onder, op of boven maaiveld.

De plek

Deze folly-locatie ligt op een plek die getransformeerd wordt in een glooiend heidelandschap. Hier lag vroeger een asfaltweg op het laagst gelegen deel van het landschap, een verre uitloper van het in de IJstijd gevormde dalensysteem dat uiteindelijk via de Heelsumse beek in de Rijn terecht komt. Dat betekent dat het landschap aan weerszijden iets oploopt. Dat reliëf wordt met de aanpak van het landschap nog iets gedramatiseerd en de folly kan daarin mee doen.



BESTAANDE SITUATIE

Asfaltstrook op laagste deel van terrein, zowel rechts als links loopt maaiveld iets op. Landschap wordt getransformeerd in glooiend heidelandschap met rechts, tegen het veld aan, het laagste deel.



BESTAANDE SITUATIE

Zicht over zacht glooiend weiland met bossen op achtergrond.



INSPIRATIE:

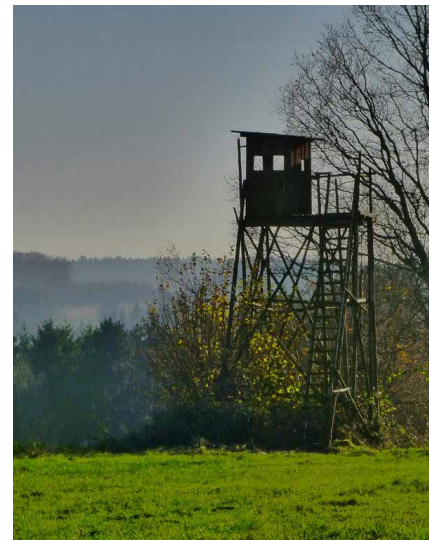
De folly ligt iets verdiept, de heide glooit over de folly heen. De lager gelegen zuidzijde (rechts) heeft vrij zicht, licht en ruimte. (impressie buroharro)

Kansen en beperkingen

Zowel een verdiept aangelegde, een op maaiveld aangelegde of een verhoogde folly behoren op deze plek tot de mogelijkheden. De zone tegen het weiland aan zal ten opzichte van de huidige situatie (foto) nog iets verdiept worden. De folly is optimaal op het zuiden georiënteerd. Het open agrarische land ten zuiden en het boerenweijtje van de Zeven Provinciën ten zuidoosten van het heideveldje vormen deel van het uitzicht. Houd in geval van een (half-) verdiepte folly rekening met het tracé van de kabels en leidingen, die door het zoekgebied heen lopen.

Eisen

Houd rekening met het publiek toegankelijke pad dat vlak ten noorden van de folly-locatie loopt.



INSPIRATIE:

De bosrand in de rug met weids zicht over weilanden. Deze plek leent zich ook goed voor een opgetilde folly

4. Toewijzingsproces

Toewijzingsproces Follies Buitenplaats Koningsweg

1. Relevante (publiekrechtelijke) kaders
2. Kavel en grondprijs
3. Inschrijving en inschrijfeisen
4. Optieovereenkomst / onkostenvergoeding
5. Koopovereenkomst
6. Planning
7. Bedrijfsmatige exploitatie
8. Overige uitgangspunten en voorwaarden

Hoofdstuk 4.1:

RELEVANTE (PUBLIEKRECHTELIJKE) KADERS

De randvoorwaarden welke houvast geven en waarin het ontwerp zich moet voegen betreffen:

1. Masterplan dd 9 april 2010
2. Inrichtingsplan versie 9.0 dd 22-01-2020
3. Vigerend bestemmingsplan (Hoofdstuk 8)
4. Voorwaarden flora en fauna ontheffing dd 14-09-2020, zaaknummer 2018-012278.
5. Beeldkwaliteitsplan Buitenplaats Koningsweg dd december 2017
6. Beeldkwaliteitsplan Follies dd juni 2021 (dit document)
7. Model koopovereenkomst + model leveringsakte (volgt nog)
8. Grondprijs
9. Geldende bouwbesluitregels behorende bij recreatie.
10. Overige geldende wet- en regelgeving.

Documenten 1 t/m 7 zijn te downloaden op www.buitenplaatskoningsweg.nl

De verantwoordelijkheid om te voldoen aan alle gestelde kaders ligt bij de inschrijver.

Het opgestelde ontwerp wordt voorgelegd aan de jury. De jury beoordeelt:

- Architectuur en beeldkwaliteit;
- Het ontwerpthema camouflage;
- Inpassing in omgeving;
- Duurzaamheid;
- Natuurinclusiviteit;
- Artistieke kracht;
- Innovativiteit.

De jury bestaat uit een viertal personen:

- Projectontwikkelaar Buitenplaats Koningsweg BV, Arnold Sprakel.
- Landschapsarchitect Buitenplaats Koningsweg, Harro de Jong
- Architect Buitenplaats Koningsweg, Renske van der Stoep.
- Gemeentelijk stedenbouwkundige.

Zowel projectontwikkelaar Arnold Sprakel (KWP) als ontwerpers Harro de Jong (buroharro) en Renske van der Stoep (ROFFAA, voorheen werkzaam bij MVRDV) zijn vanaf het begin van het ontwerpproces in 2009 bij het opstellen van het Masterplan voor Buitenplaats Koningsweg betrokken geweest.

Indien de jury dat nodig acht, laat de jury zich bijstaan door inhoudelijk deskundigen op een bepaald onderwerp.

De beoordeling door de jury vindt niet plaats op basis van een puntentelling. De jury wijst toe op basis van haar mening. Haar mening vormt de jury op basis van bovengenoemde punten. De jury wijst beargumenteerd toe en af per onderwerp.

Over de uitslag wordt niet gecorrespondeerd.

Hoofdstuk 4.2:

KAVEL EN GRONDPRIJS

De grondprijs per kavel bedraagt € 65.000,- VON, exclusief BTW.

Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste grondwaarde. Opbod en/of onderhandeling is niet mogelijk. De grondprijs is voor iedere kavel gelijk en behoort bij het in eigendom over te dragen gedeelte van het zoekgebied.

Kavel F2 is uitgesloten van inschrijving. Dit betreft de Rijksmonumentale kapel, welke Buitenplaats Koningsweg zelf zal ontwikkelen.

Iedere kavel is gelegen binnen een zoekgebied van 100 m², zijnde 10 m¹ x 10 m¹.

Van dit zoekgebied mag maximaal 40 m² grond worden bebouwd indien er een eenlaags folly wordt gerealiseerd. Bij een tweelaags (of meer lagen) folly mag er maximaal 35m² grondoppervlak worden bebouwd. Deze regels gelden ook indien er boven de grond gebouwd wordt, bijvoorbeeld in het geval van een boomhut. In het geval van een boomhut geldt de grondprojectie van het bouwwerk als zijnde het bouwvlak. In het geval van een bouwwerk boven de grond, dient het grondoppervlak zo min mogelijk te worden verhard; Het bos / de natuur gaat zoveel mogelijk onder het bouwwerk door. Er mag niets buiten het maximale bouwoppervlak worden gerealiseerd, dus ook bijvoorbeeld geen toegangstrap naar een boomhut.

Bij iedere folly mag maximaal 25m² buitenruimte worden gerealiseerd in de vorm van een vlonder als integraal onderdeel van de architectuur. Maximale bebouwing bij een eenlaagse folly is daarmee 65 m², bij een twee(of meer) laagse folly betreft de maximale bebouwing 60 m².

De m² binnen het 100m² zoekgebied welke niet bebouwd worden, respectievelijk 40 m² en 35 m², worden niet aan de koper overgedragen en gaan in eigendom over aan de gemeente.

Het is niet mogelijk een tuin te creëren of op andere wijze het landschap in te richten.

De folly en vlonder grenzen nadrukkelijk direct aan haar natuurlijk omgeving.

Hoofdstuk 4.3:

INSCHRIJVING EN INSCHRIJFEISEN

De inschrijving dient te voldoen aan alle gestelde (publieke) kaders.

Dit om te voorkomen dat ten tijde van de vergunningsaanvraag het ontwerp bijvoorbeeld niet mogelijk blijkt. Let wel, toewijzing van een ontwerp betekent niet dat het ontwerp volgens de jury aan alle eisen voldoet (bijvoorbeeld bouwbesluit). De jury toetst de folly enkel op architectuur en de visies op architectuur, camouflage, inpassing in de omgeving, duurzaamheid, natuurinclusiviteit, artistieke kracht en innovativiteit (hoofdstuk 2).

Inschrijvingen dienen te worden aangeleverd via info@buitenplaatskoningsweg.nl

Inschrijving is slechts met één ontwerp mogelijk per persoon/gezin/samenwerkingsverband, op één voorkeurslocatie. Aanvullend aan de voorkeurslocatie mogen er twee alternatieve reserve locaties opgegeven worden, waar het ontwerp (in iets aangepaste vorm) goed zou zijn in te passen.

Het ontwerp dient te beschikken over het niveau schetsontwerp met principedetails.

De inschrijver dient op maximaal 5 A3 aan te leveren:

1. Inschrijfformulier inclusief NAW gegevens en rechtsgeldig ondertekend.
Het inschrijfformulier is te downloaden op www.buitenplaatskoningsweg.nl
2. Motivatie: wat voeg jij / voegen jullie toe aan de culturele Buitenplaats Koningsweg?
3. Architectonische visie, tevens voorzien van:
 - Schetsontwerp schaal 1:100
 - Driedimensionale verbeelding
 - Principedetails waaruit realiseerbaarheid blijkt
4. Toelichting op het ontwerp.
 - Beschrijving van het architectonisch beeld, overall visie en visie op camouflage. Eventueel voorzien van referentieprojecten. Inzicht geven in materiaal- en kleurgebruik.
 - Beschrijving visie op het gebied van duurzaamheid, natuurinclusiviteit, artistieke kracht en innovativiteit.
5. Plattegronden, gevels en doorsneden van de folly.
6. Plankaart van de folly in haar omgeving en de aansluiting op het omliggende landschap. Twee verticale doorsneden noord/zuid en oost/west inclusief het aangrenzende landschap.

Alle tekst dient opgezet te zijn in minimale grootte 10 pt.

Bovenstaande kan/mag ook middels een film aangeleverd worden, maximale duur 3 minuten.

In het kopje planning wordt verder ingegaan op het tijdspad. Kort gezegd geldt dat na sluiting van de indieningstermijn alle ontwerpen worden beoordeeld. Indien er meer dan 2 inschrijvingen per locatie zijn ontvangen, zal de jury de 'long list' terugbrengen naar een 'short list' met maximaal 2 inschrijvingen per plek. Na de totstandkoming van de 'short list' krijgen inschrijvers de kans het ontwerp te presenteren. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. Bij bekendmaking van de geselecteerde inschrijvers, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentaties. Bij de presentaties dient de eindgebruiker/eigenaar te presenteren.

Indien er per plek één ontwerp voor wat betreft kwaliteit met kop en schouders boven de andere inschrijvingen uitsteekt, dan houdt de ontwikkelaar zich het recht voor de presentaties (voor een deel van de kavels) te laten vervallen.

Hoofdstuk 4.4:

OPTIEOVEREENKOMST / ONKOSTENVERGOEDING

Er is geen sprake van een
optieovereenkomst of optievergoeding
danwel onkostenvergoeding

Hoofdstuk 4.5:

KOOPOVEREENKOMST

Nadat een locatie aan de winnende inschrijver is toegewezen, dient binnen 7 dagen na toewijzing de koopovereenkomst ondertekend te worden. Bij geen tijdige ondertekening van de koopovereenkomst is de toewijzing vervallen en zal Buitenplaats Koningsweg BV aan een andere partij toewijzen.

De planning is onderdeel van de koopovereenkomst, waarbij tevens boetes en/of ontbindingen zijn opgenomen in de koopovereenkomst bij overschrijding van termijnen.

Hoofdstuk 4.6:

TIJDSPLANNING

Bijbehorende data
(wijzigingen voorbehouden):

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Start inschrijving van de geselecteerde percelen. 2. Sluiting indieningstermijn: <ol style="list-style-type: none"> a. 3 maanden na start inschrijving sluit de indieningstermijn. b. Indiening ontwerp via info@buitenplaatskoningsweg.nl 3. Selectie ontwerpen door jury <ol style="list-style-type: none"> a. 1 maand na sluiting selectieprocedure vindt de selectie van de ontwerpen plaats. b. Het kwaliteitsteam keurt de ingediende ontwerpen c. Indien er niet voldaan wordt aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 'Inschrijving en inschrijfisen' dan volgt geen behandeling. Het is aan de indiener te zorgen dat het ontwerp voldoet aan alle beschreven randvoorwaarden, waaronder geldend bouwbesluit en geldende wet- en regelgeving. 4. Presentatie ontwerpen aan de jury <ol style="list-style-type: none"> a. Binnen 14 dagen na selectie vindt presentatie aan de jury plaats (indien van toepassing) 5. Toewijzing ontwerpen <ol style="list-style-type: none"> a. Binnen 7 dagen na presentatie vindt de toewijzing van de ontwerpen plaats. 6. Ondertekening koopovereenkomst <ol style="list-style-type: none"> a. Binnen 7 dagen na toewijzing vindt ondertekening koopovereenkomst plaats 7. Overlegmoment <ol style="list-style-type: none"> a. Circa 1 maand ná ondertekening van de koopovereenkomst (en dus 1 maand vóór indiening bouwvraag) vindt een verplicht overleg- en presentatiemoment plaats, waarbij de koper kort haar ontwerp presenteert aan de jury. Dit om gezamenlijk te bepalen of de uitwerking van de bouwvraag overeenkomt met het toegewezen ontwerp. 8. Indienen bouwvraag: <ol style="list-style-type: none"> a. Binnen 2 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst vindt indiening van de bouwvraag plaats. b. De bouwvraag dient volledig gebaseerd te zijn op het geselecteerde ontwerp. De jury voert bij indiening de 'voortoets' van het ontwerp uit. Na akkoord van de jury, zal het ontwerp voorgelegd worden aan welstand. Welstand toetst vervolgens enkel en alleen of het ontwerp ook in haar ogen voldoet aan het ontwerp zoals geselecteerd / toegewezen. Indien de bouwvraag 1) te laat wordt ingediend of 2) te ver afwijkt van het geselecteerde ontwerp, dan is de overeenkomst op grond van één of beide voorwaarden ontbonden en is Buitenplaats Koningsweg BV vrij om de kavel aan een andere inschrijver toe te wijzen. c. Bij indiening van de bouwvraag wordt tevens op dezelfde dag het ontwerp in PDF en DWG verstrekt aan Buitenplaats Koningsweg BV via info@buitenplaatskoningsweg.nl. Het over te dragen perceel wordt exact gebaseerd op de footprint (bouwoppervlak folly + vlonder) van de folly. d. Na akkoord van welstand op het ingediende ontwerp, zal de inhoudelijke beoordeling van de bouwvraag worden opgestart. 9. Behandeling ingediende bouwvraag: <ol style="list-style-type: none"> a. De behandeling van de bouwvraag vindt plaats door bevoegd gezag en is onderhevig aan wettelijke termijnen. De maximale termijn van behandeling in de huidige wet- en regelgeving is 8+6 = 14 weken. Let op; indien het bevoegd gezag aanvullingen vraagt op het ingediende ontwerp, dan ligt de behandeltermijn stil. 10. Grondlevering <ol style="list-style-type: none"> a. Binnen 2 weken nadat de afgegeven omgevingsvergunning haar onherroepelijke status heeft verkregen volgt levering van de grond aan de koper. b. De grondkavel is exact gebaseerd op de footprint van de folly + vlonder. Maximaal 60 of 65m², afhankelijk van het ontwerp. c. Koper is verplicht binnen 2 dagen na afgifte van de omgevingsvergunning per mail melding te doen bij Buitenplaats Koningsweg via info@buitenplaatskoningsweg.nl | <ol style="list-style-type: none"> 1. 3 juli 2021 2. 3 oktober 2021 3. 19 november 2021 4. 3 december 2021 5. 10 december 2021 6. 17 december 2021 7. 17 januari 2022 8. 17 februari 2022 9. 1 juni 2022 10. 1 augustus 2022 |
|--|--|

Bijbehorende data
(wijzigingen voorbehouden):

11. Realisatie folly:
 - a. Uiterlijk 9 maanden na afgifte van de bouwvergunning dient de folly conform bouwvergunning gerealiseerd te zijn en gereed voor exploitatie.
 - b. De route van het bouwverkeer naar de folly-kavel toe zal door Buitenplaats Koningsweg BV worden voorgeschreven.
12. Beheer en exploitatie:
 - a. Aansluitend aan afronding van de realisatie volgt beheer en exploitatie conform het bestemmingsplan: de verblijfseenheden dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd.

11. 2e kwartaal 2023

Hoofdstuk 4.7:

BEDRIJFSMATIGE EXPLOITATIE

In het bestemmingsplan is de eis 'bedrijfsmatige exploitatie' opgenomen, op last van de Provincie Gelderland. In onderstaande staat kort weergegeven wat de Provincie verstaat onder 'Bedrijfsmatige exploitatie'. Het is aan de koper/eigenaar om voor eigen rekening en risico aan deze verplichting te voldoen.

In de Provinciale verordening staat geschreven:

- artikel 2.1.1 Begripsbepaling
In dit hoofdstuk en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
Bedrijfsmatige exploitatie
Het door middel van een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon beheren of exploiteren van recreatiewoningen, waarbij voor recreatiewoningen geldt dat daar permanent wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

'...huisvesting van seizoensarbeiders, prostitutie, pauzewoningen en alle andere zaken waaraan recreatiebedrijven op de Veluwe ten onder gaan zijn verboden...'

- artikel 2.2.2.2 Permanente bewoning van recreatiewoningen
In een bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen uitgesloten.
- artikel 2.2.2.3 Bedrijfsmatige exploitatie recreatiewoningen
In bestemmingsplannen wordt nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen alleen toegestaan indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden.
In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze de bedrijfsmatige exploitatie duurzaam is verzekerd.

In de toelichting op de verordening staat geschreven:

- Recreatiewoningen (paragraaf 2.2.2 Recreatiewoningen)
- In de verordening is bepaald dat recreatiewoningen niet permanent mogen worden bewoond. (...).
 - Bedrijfsmatige exploitatie is een eis

De wijze waarop de follies in verhuur aangeboden kunnen worden staat vrij. Er zijn daarmee mogelijkheden via airbnb, booking.com of anderszins. Wel geldt dat Buitenplaats Koningsweg nadrukkelijk geen vakantiepark is; Buitenplaats Koningsweg betreft een culturele enclave op de Veluwe.

Hoofdstuk 4.8:

OVERIGE UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN

- De inschrijver accepteert alle voorwaarden en gaat op voorhand akkoord met het oordeel van de jury.
- Buitenplaats Koningsweg BV houdt zich het recht voor om de ontwerpen tentoon te stellen op de website of anderszins.
- Het gebruik van referentiebeelden is op eigen risico. Niet het risico van de gemeente Arnhem danwel Buitenplaats Koningsweg BV.

Colofon

opdrachtgever

KondorWessels Projecten

Arnold Sprakel

buroharro

Harro de Jong