

[www.trefpuntermelo.nl](http://www.trefpuntermelo.nl)

De situatietekening en impressies zijn slechts een voorbeeld van hoe de woningen er straks uit kunnen zien. Er kunnen daarom aan deze brochure geen rechten worden ontleend.

Ontwerp en realisatie verkoopdocumentatie: Stijlgenoten, Den Ham



Verkoop & informatie:



Vestiging Ermelo  
Raadhuisplein 1  
0341-55 37 73  
ermelo@mm.nl



Stationsstraat 123  
0341-49 50 77  
info@vandiestenvandiest.nl



Het **Trefpunt**  
ERMELO



**Bouw uw droomhuis!**

de laatste kavels...

'Het moet vooral ruim en licht zijn'

trefpuntermelo.nl

# Uw nieuwe huisdier?

21 kavels  
vanaf  
1050 m<sup>2</sup>

Uw droomhuis, op een ruime kavel,  
midden in een bosrijk gebied.

Dat staat in Het Trefpunt; een uniek  
nieuwbouwplan van hoge klasse

aan de rand van het sfeervolle Ermelo.

De bijzondere woonwijk bestaat uit ongeveer  
200 woningen in een rijke variëteit, in clusters verspreid  
door het bos. Aan de zuidkant van het plan, aan  
de Prins Hendriklaan, worden 21 royale vrije kavels  
uitgegeven, bestemd voor de bouw van luxe villa's.

De vrije kavels grenzen aan een bestaande villawijk  
met een inspirerende architectuur. U woont hier ruim  
en luxe, aan een echte laan in een bestaand bos.

In een villa helemaal naar uw smaak, omringd door  
de pracht van de natuur, maar toch aan de rand van  
een gezellig dorp met veel voorzieningen.

Wonen in Het Trefpunt is te gast zijn in het landschap.

De ideale plek om uw droomhuis te realiseren.



Het **Trefpunt**  
ERMELO



*"Wij liepen al zo lang rond  
met ons droomhuis!"*

*"In Het Trefpunt vallen alle puzzelstukjes op hun plaats.  
Wij hebben eindelijk precies het huis wat we wilden en de  
omgeving is fantastisch. De kinderen zijn helemaal door  
het dolle heen. Met zo'n compleet bos als achtertuin is het  
moeilijk om ze binnen te krijgen!"*

*Ellen & Floris*



Het Trefpunt heeft een grote samenhang tussen architectuur, stedenbouw en landschap. Dat komt tot uiting in een zorgvuldige vormgeving van het bestemmingsplan -'wonen in een boslandschap'- en veel aandacht voor de ruimtelijke inpassing van bebouwing in de groene omgeving. In het hele plangebied, inclusief de vrije kavels, wordt het boskarakter zoveel mogelijk gehandhaafd. Bestaande bomen en boomgroepen worden waar mogelijk gespaard en geven het gebied zijn karakteristieke uitstraling. Het bos loopt ver tussen de woningblokken door en fraaie, groene hagen vormen een natuurlijke afscheiding tussen privé en openbaar. Door de omgeving en het landschap te omarmen, behoudt het gebied - en daarmee uw nieuwe woning- zijn hoge kwaliteit.

De natuur en de menselijke maat voeren in Het Trefpunt de boventoon. De woningen passen op een schijnbaar vanzelfsprekende manier in het landschap. Kinderen kunnen zich naar hartenlust uitleven op de centrale, groene binnenzones met speeltoestellen van natuurlijke materialen zoals boomstammen. Maar ook het omliggende bos is een attractie met grote aantrekkingskracht. Hutten bouwen, in bomen klimmen, indiaantje spelen: kinderen zullen zich hier niet gauw vervelen. En de ouders? Die hebben met het bos een heerlijk wandelgebied als achtertuin.



# Mooiste stukje Ermelo

met alle ruimte voor uw droomhuis



# Centraal gelegen

in de  
natuur



Ermelo heeft ruim 26.000 inwoners en ligt aan de noordwestelijke rand van de Veluwe. In de omgeving kunt u heerlijk wandelen en fietsen door prachtige bossen en uitgestrekte heidevelden. Op nog geen vijf kilometer ligt misschien wel het mooiste Veluwe-randmeer: het Wolderwijd met gezellige jachthavens, heerlijke stranden en volop watersportvoorzieningen. Het nabijgelegen Strand Horst staat te boek als één van de beste surflocaties van Nederland. Ook zijn er diverse mooie golfbanen in de directe omgeving.

Het gezellige centrum van Ermelo biedt een ruime keuze aan winkels; van de bekende grote ketens tot verrassende speciaalzaakjes. Er zijn leuke cafés, terrasjes en restaurants en iedere dinsdagochtend is er markt. Voor de dagelijkse voorzieningen hoeft u Ermelo niet uit. Er zijn vele sport- en andere verenigingen en meerdere scholen voor basis- en voortgezet onderwijs. In Het Trefpunt woont u bovendien heel centraal. In enkele minuten rijdt u naar de snelweg A28 (Zwolle – Amersfoort) en binnen vijf fietsminuten bent u op het NS-station.

Het **Trefpunt**  
ERMELO



## Ongelofelijke plek in Ermelo

De unieke, bosrijke ambiance van Het Trefpunt laat zich nauwelijks in woorden vangen. Het is een gevoel dat u eigenlijk moet ervaren door er eens een kijkje te gaan nemen. Waarschuwing: de kans is groot dat u direct verkocht bent...

Door de schijnbaar willekeurige plaatsing, vormen de woningen in Het Trefpunt een harmonieus geheel met hun omgeving. Een harmonie die nog versterkt wordt door de op de jaren 30 geïnspireerde architectuur met lage gootlijnen, donkergetinte baksteen voor de gevels en steile daken met dakpannen. Een stijl die perfect aansluit bij de bestaande bebouwing in de buurt. Zo wordt Het Trefpunt een wijk met een tijdloze allure; een wijk die over 30 jaar nog net zo mooi is als vandaag.

De architectuur van de villa's op de kavels 18 t/m 21 moet aansluiten bij de jaren 30 bouwstijl. Op de kavels 1 t/m 17 mogen ook andere stijlen gebruikt worden.

Het **Trefpunt**  
ERMELO



Groen,  
rust en  
ruimte

Wat  
een luxe

"Bijna alles  
is hier mogelijk!"

*"Zolang de bebouwing maar rekening houdt met het bosrijke, parkachtige karakter van de buurt, mag hier heel veel. Van klassiek tot modern, precies wat u als bewoner wilt!"*

# Ze er ruime kavels

Verlaagde  
prijzen  
nu vanaf  
€359.000,-

De woningen in Deelgebied 2 (kavels 18 t/m 21) moeten worden gebouwd in een stijl die aansluit bij de jaren 30 architectuur van de nabije bebouwing. Denk hierbij aan donker baksteen en licht geschilderd hout, hoge topgevels en lage dakoverstekken.

Voor de vrijstaande woningen aan de Prins Hendriklaan (Deelgebied 1, kavels 1 t/m 17) geldt het welstandsbeleid van de naastgelegen villawijk. Kenmerkend hiervoor is het gevarieerde karakter van landhuizen in een ruime, groene omgeving. De bouwstijl kan hier, binnen de grenzen van het bestemmingsplan, allerlei variaties vertonen. Kortom; modern, landelijk of klassiek? Het is uw droomhuis, dus u mag het zeggen!



## Deelgebied

**Deelgebied 1** Nummer 1 t/m 17

**Deelgebied 2** Nummer 18 t/m 21



Woning  
ontwerp



Bomen  
te handhaven



Bos  
te handhaven



Bouwvlak  
bestemming 'wonen'



Bomen  
indicatief



Bos  
indicatief



*"We werken allebei hard  
en als we thuiskomen genieten  
we nog harder."*

*Wij hebben allebei een drukke baan, maar zodra we thuis komen, valt alle stress van ons af. Dan gaan we heerlijk zitten met een glas wijn en genieten we van ons huis, de ruimte en het uitzicht. Waar zie je nou eekhoorns voorbij huppen in je eigen achtertuin?"*

Martijn en Caroline

## Regels voor bouwen en kavelinrichting

### Situering

- Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- Aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend in het bestemmingsvlak 'wonen' worden gebouwd.
- In de bestemming 'tuin' mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht; (geen bouwwerken die voor mensen toegankelijke, overdekte, met wanden omsloten ruimten vormen).
- In de bestemming 'groen' kunnen groen- en speelvoorzieningen worden aangelegd. Er mogen geen parkeerplaatsen worden aangelegd.

### Maatvoering

- De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer zijn dan 4,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 10,5 m.
- De dakhelling ligt tussen de 25 en 65 graden.
- Buiten het bouwvlak mag de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>.
- De goothoogte van een bijgebouw en aan- of uitbouw mag niet meer zijn dan 3 m en de bouwhoogte moet 2 m lager zijn dan die van het hoofdgebouw.
- Er dienen royale dakoverstekken te worden gerealiseerd in de vorm van omtimmerde goten; de diepte van de overstekken dient ten minste 0,40 m te bedragen.
- De woningen dienen een gemetselde schoorsteen te hebben.
- Het parkeren dient op eigen terrein, in een garage of onder een carport (omtimmerd, gemetseld) te geschieden.

### Voor alle vrijstaande woningen gelden de volgende aandachtspunten:

- Dakkapellen worden onderin het dakvlak geplaatst, ter hoogte van de eerste verdieping.
- Bij onderkeldering van woningen ligt de hellingbaan buiten het zicht vanaf de openbare weg.
- Voor zover niet in tegenspraak met de punten die in deze beeldkwaliteitsnotitie worden genoemd, zijn de sneltoetscriteria uit de Ermelose welstandsnota van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en -collectoren, priet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken.



*“Wij wisten al jaren precies wat we wilden, alleen de ideale plek was er nog niet.”*

*“Een echt jaren 30 huis met openslaande tuindeuren, midden in het groen. Met natuurlijk een balkon aan onze slaapkamer. Toen we de mogelijkheid hadden om deze droom werkelijkheid te laten worden, zijn we direct gestopt met dromen!”*

*Rob & Saskia*

### Ontwerp uw eigen droomhuis

Bovenstaande punten zijn richtlijnen voor de architect en aannemer. Maar daarvoor zit het leukste deel van het bouwen van uw eigen droomhuis: fantaseren, inventariseren van uw wensen en bepalen wat u belangrijk vindt in een woning. Een loungerruimte op zolder, een tweede badkamer of werken aan huis? Een erker, serre of garage? Laat uw fantasie gaan en creëer uw eigen, persoonlijke woontoeekomst!

**Kijk voor meer informatie omtrent het bestemmingsplan op de website of neem contact op met de makelaars.**

# Blijvend groen uitzicht

dat  
krijgt u  
erbij

U woont in een splinternieuwe woning maar in een bestaand landschap; een unieke combinatie. Het boskarakter van het gebied wordt waar mogelijk gehandhaafd en loopt dus ook door rondom uw woning. Sterker nog; misschien staan er wel bestaande, fraaie bomen op uw favoriete kavel! Een echt bos als achtertuin in plaats van een leeg veld met zand wat u bij andere nieuwbouwprojecten ziet, mooier kunt u toch niet bedenken?



*“Dit is echt de laatste keer  
dus het moet perfect zijn.”*

*Wij hebben al vaker huizen laten bouwen, dus we hebben al best wat ervaring. Nu kiezen we voor alles wat we bij vorige woningen misten. Het wordt echt perfect. Hiervoor woonden we ook mooi en vrijstaand, maar een omgeving zoals deze, dat is werkelijk uniek. We verwachten niet dat we hierna nog een keer gaan verhuizen, dus dit wordt ons ultieme droomhuis.”*

*Arend Jan & Josefien*



Het **Trefpunt**  
ERMELO



Dennis Schijff,  
stedenbouwkundige Gemeente Ermelo:  
"De kavels aan de Prins Hendriklaan sluiten aan bij  
de bestaande villawijk; een prachtige wijk die zijn  
oorsprong heeft in de 19<sup>e</sup> eeuw. Hier staan villa's in  
vele variëteiten en datzelfde zal gaan gelden voor de  
nieuw te bouwen villa's in Het Trefpunt. Deze vallen  
onder het zogenaamde ruimtelijk regime wat aangeeft  
dat er heel veel kan. Van klassiek tot hypermodern,  
met een kap of een plat dak, donker, wit of een en al  
glas, architectonisch is hier veel meer mogelijk dan  
op de kavels die aan moeten sluiten bij de andere  
bebouwing in Het Trefpunt.

In de welstandscriteria staan hele globale richtlijnen  
zoals 'rekening houden met het algemene gebieds-  
karakter'. Het gaat er vooral om dat de villa's moeten  
passen bij het bosrijke karakter van de wijk. De onder-  
linge afstand tussen woningen is duidelijk belangrijker  
dan de vorm van de woning zelf. Hier hebben kopers  
dus alle ruimte voor een individuele invulling. Wat  
wel opvalt, is dat de al gerealiseerde villa's toch vaak  
in die jaren 30 stijl gebouwd zijn, terwijl het dus niet  
hoeft. Dat geeft wel aan dat veel mensen deze stijl  
mooi vinden. Maar nogmaals, heeft een koper hele  
andere wensen, hier is alle ruimte voor een individuele  
uitstraling van panden!"

Het **Trefpunt**  
ERMELO



Van  
klassiek tot  
hypermodern,  
wat wilt u?

Alle ruimte  
voor een  
individuele  
uitstraling





*Alles  
naar uw  
wens*

*luxe  
in het  
groen*

Fantaseren, schetsen, bouwen, wonen!

De nieuwe woningen in Het Trefpunt zijn ontworpen in die typische jaren 30 stijl van de bestaande bebouwing in de buurt. Wilt u deze stijl ook voor uw villa? Denk dan aan puntdaken, afwisseling in gevelhoogte, donkergekleurde gevels, licht houtwerk en rijkgedecoreerde raampartijen.

Wilt u een heel ander soort architectuur? Dan kiest u uw favoriete kavel uit de beschikbare kavelnummer 1 t/m 17. Wat u ook wilt en welke stijl u ook mooi vindt, hier kunt u, binnen bepaalde richtlijnen, volledig uw fantasie uitwerken en echt uw droomwoning creëren.

De vrije kavels zijn uniek door hun ligging tegen de villawijk, het bosrijke karakter van de wijk en de gunstige ontsluiting naar de uitvalswegen. En dan het formaat! De kavels hebben een oppervlakte van ruim 1000 tot meer dan 1600 m<sup>2</sup> meter. Alle ruimte om uw dromen waar te maken!



# Samenvatting uitgangspunten ontwerp

Aan de vrije kavels van Het Trefpunt ligt een stedenbouw-kundig plan te grondslag. Dit betekent niet dat u in dat geval geheel vrij bent in het bepalen van uw bouwensen. Vanwege de hoge basiskwaliteit die het bosrijke gebied heeft en het behouden daarvan, wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ofwel de ambities voor de te bereiken beeldkwaliteit in Het Trefpunt liggen hoog en hebben zowel betrekking op plaats en uiterlijk van de bouwwerken als op de inrichting van tuinen en erven. Daar wordt de nadruk op gelegd omdat zowel huis als tuin straks onderdeel uitmaken van 'wonen in een parkbos'. Dat beeld en de beleving daarvan kan slechts worden bereikt als u en uw medebewoners en gebruikers zich aan bepaalde regels houden. Die regels laten ruimte voor uw persoonlijke invulling binnen een gemeenschappelijk kader van bebouwing en inrichting die van het geheel meer maken dan een optelsom van ieders individuele woonwensen.

## Bestemmingsplan

Voor de regels is allereerst het bestemmingsplan maatgevend. Daarmee zijn plaats en afmetingen van het te bouwen woonhuis met bij- en aanbouwen en erfscheidingen vastgelegd maar ook het ander gebruik van de grond voor 'tuin' of voor 'groen'. Groene bestemmingen kunnen daarbij ook op particulier terrein liggen, het doorgaande boskarakter is immers een belangrijk kenmerk van het plan. Binnen die bestemming gelden vergunningseisen voor het kappen van bomen, het ophogen en afgraven van de grond en het aanleggen van verhardingen. Voor zover die werkzaamheden onder het normale gebruik van een woonhuiskavel vallen, worden die uiteraard verleend. Met het oog op de na te streven beeldkwaliteit en stedenbouwkundige situering is bij de bestemming 'wonen' ook de mogelijkheid opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Meer informatie over het bestemmingsplan van Het Trefpunt is opgenomen op de website [www.ermelo.nl](http://www.ermelo.nl).

## Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand)

De afdeling Publiekszaken, team Vergunningen van de gemeente Ermelo begeleidt u in het proces dat leidt tot een Omgevingsvergunningaanvraag. Onderdeel hiervan is dat de gemeente u als koper uitnodigt voor een toelichting over het proces. Een van de processtappen houdt in dat u een schetsplan indient. De afdeling toetst uw schetsplan aan het beeldkwaliteitsplan, de welstandsnota en het bestemmingsplan. U weet dan in een vroegtijdig stadium of uw woning gerealiseerd kan worden of op welke punten nog een aanpassing nodig is. Als u daarna uw uiteindelijke bouwplan indient voldoet deze

dan vaak al aan alle eisen en dan kan de Omgevingsvergunning snel worden verleend.

## Regels Voor bouwen en kavelinrichting Situering

- Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- Aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend in het bestemmingsvlak "Wonen" worden gebouwd;
- In de bestemming 'tuin' mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht; (geen bouwwerken die voor mensen toegankelijke, overdekte, met wanden omsloten ruimten vormen).
- In de bestemming 'groen' kunnen groen- en speelvoorzieningen worden aangelegd, er mogen geen parkeerplaatsen worden aangelegd.

## Maatvoering

- De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer zijn dan 4,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 10,5 m;
- De dakhelling ligt tussen de 5 en 65 graden;
- Buiten het bouwvlak mag de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>;
- De goothoogte van een bijgebouw en aan- of uitbouw mag niet meer zijn dan 3 m en de bouwhoogte moet 2 meter lager dan die van het hoofdgebouw zijn.

## Uitgifte Voorwaarden

Bij de verkoop van kavels kunnen er langs privaatrechtelijke weg voorwaarden aan u als koper worden gesteld om de beeldkwaliteit een extra stimulans te geven. Die hebben zowel betrekking op het bouwen, het behoud en het onderhoud van het bomenbestand en dergelijke. Bij die voorwaarden kan horen dat er nadere eisen worden gesteld aan plaats en afmetingen van de bebouwing in verband met een goede landschappelijke inpassing. Deze beeldkwaliteitsnotitie geeft de verschillende voorwaarden en aandachtspunten die over ruimtelijke kwaliteit gaan tezamen weer maar komt niet in de plaats van de afzonderlijke toets aan bestemmingsplan, welstand of het definitieve koopcontract.

## Bebouwing

De bouwplannen die tot nu voor de aaneengebouwde woningen in Het Trefpunt zijn ontwikkeld hebben naar uiterlijk een klassieke baksteenarchitectuur gemeen, geïnspireerd door woningbouw uit de jaren dertig van de vorige eeuw. Kenmerken daarvan zijn onder andere het gebruik van donker getinte

baksteen voor de gevels en steile daken die met pannen zijn gedekt. De lage dakvoet wordt afgewisseld met hoge topgevels, in het dakvlak zijn zorgvuldig ingepaste en in licht geschilderd hout uitgevoerde dakkapellen opgenomen. Het is gewenst voor de vrije kavels bij deze bouwstijl aansluiting te zoeken, deze kavels maken immers deel uit van de bebouwing in Het Trefpunt zelf.

## Tuinen en erven

Voor het gehele plangebied geldt dat het boskarakter zoveel mogelijk wordt gehandhaafd, ook op de uit te geven kavels. Dat stelt bijzondere eisen aan inrichtingselementen zoals erfscheidingen, met name tussen privé terrein en het openbaar (bos) gebied. Gebouwde erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 1 meter en dienen in samenhang met de architectuur van de woning te worden ontworpen. Groene afscheidingen genieten de voorkeur, zowel aan de zijkant als aan de achterkant van de woningen, passend in de bosrijke omgeving. De unieke bossfeer kan alleen behouden blijven en een meerwaarde betekenen voor het wonen, als de bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Het is dan ook belangrijk om bij de tuininrichting bestaande hoogteverschillen, zeker bij te handhaven bomen, zoveel mogelijk te behouden. Tevens vraagt de beoogde bossfeer om terughoudendheid bij het bouwen in de omgeving van het woonhuis. Bijgebouwen zoals bergingen en garages dienen zoveel mogelijk in en bij het hoofdgebouw te worden ondergebracht. Dat geldt ook voor de parkeerplaatsen op eigen terrein.

## Beeldkwaliteitseisen

De vrijstaande woningen in Het Trefpunt dienen wat betreft vormgeving van bebouwing en inrichting van de kavel te voldoen aan de uitgangspunten zoals hiervoor omschreven. Daar horen de volgende beeldkwaliteitseisen bij:

- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen zo veel mogelijk onder dezelfde dakhelling te worden afgedekt als het hoofdgebouw;
- Bouwmaterialen bestaan in hoofdzaak uit donker getinte baksteen en licht geschilderd hout;
- Het materiaalgebruik en de detaillering van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen stemmen overeen.
- Er kunnen nadere eisen worden gesteld in verband met een goede landschappelijke inpassing.

## Vormgeving

- De volgende welstandscriteria zijn van belang voor de vrijstaande woningen:
- De gevel dient te worden opgetrokken uit bakstenen;
- De kap van het gebouw dient te worden afgedekt met gebakken dakpannen;
- De terrassen, balkons en veranda's bevinden zich, met uitzondering van de begane grondlaag, binnen de hoofdbouwmassa;
- Er dienen royale dakoverstekken te worden gerealiseerd in de vorm van omtimmerde goten; de diepte van de overstekken dient ten minste 0,40 m te bedragen;
- De woningen dienen een gemetselde schoorsteen te hebben;
- Het parkeren dient op eigen terrein, in een garage of onder een carport (omtimmerd, gemetseld) te geschieden.
- Dakkapellen worden onderin het dakvlak geplaatst, ter hoogte van de eerste verdieping;
- Bij onderkeldering van woningen ligt de hellingbaan buiten het zicht vanaf de openbare weg.
- Voor zover niet in tegenspraak met de punten die in deze beeldkwaliteitsnotitie worden genoemd zijn de sneltoetscriteria uit de Ermelose welstandsnota van toepassing voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en -collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken.



*Ruimte  
voor uw  
ideeën*

Meer informatie?

Kijk op [www.trefpuntermelo.nl](http://www.trefpuntermelo.nl) of neem contact op met één van de makelaars.  
Telefoonnummers vindt u op de achterkant van deze brochure.

