

Stijlboek Bungalowpark De Klepperstee

Reglement voor inrichting buitenruimte & bebouwing
december 2021

DE KLEPPERSTEE

Bungalowpark De Klepperstee B.V. | Vrijheidsweg 1 | 3253 LS | Ouddorp | KvK 32023569

Inhoudsopgave

VOORWOORD	3
<i>Samen de groene uitstraling behouden én versterken</i>	3
HET ORIGINELE ONTWERP	4
<i>Oorspronkelijke uitgangspunten</i>	4
EEN GROEN PARK	5
<i>Onderhoud van de collectieve ruimte</i>	5
JOUW TUIN	6
<i>Eén geheel met de directe omgeving</i>	6
TUINHUISJES	9
<i>Slim inpassen in de omgeving</i>	9
BUNGALOWS	11
<i>Onderhoud en aanpassen in lijn met het originele ontwerp</i>	11

VOORWOORD

Samen de groene uitstraling behouden én versterken

De uitstraling van Bungalowpark De Klepperstee is voor ons allemaal even belangrijk. Om die uitstraling te behouden, heb je samenhang nodig. Met andere woorden: de manier waarop je tuin bijvoorbeeld is ingericht draagt bij aan de uitstraling van het park. En dat geldt niet alleen voor tuinen natuurlijk. Het gaat om het totaalplaatje. De samenhang tussen de collectieve buitenruimte, de tuinen en de bebouwing zelf bepalen met elkaar de kwaliteit van het park. Veel afspraken hebben we al vastgelegd in de erfpachtovereenkomst en de Gebruiks- en verblijfsreglement. Dit stijlboek vat de belangrijkste afspraken samen, neem voor het complete beeld ook goed de erfpachtvoorwaarden en Gebruiks- en verblijfsreglement door deze zijn namelijk te alle tijde leidend.

Ruimte voor eigen invulling

Ligt alles dan vast? Nee hoor, zeker niet. De Klepperstee wil de eenheid en samenhang op het park bewaren op hoofdlijnen. Dus er blijft nog genoeg ruimte voor je eigen invulling.

Oorspronkelijke opzet: groen en eenvoudig

Dit stijlboek laat zien welke regels wij hanteren. Of het nu gaat om de bungalow zelf, de plaatsing van bijgebouwen, verhardingen of de beplanting in je tuin. Dat doen we omdat het bungalowpark in z'n oorspronkelijke opzet een groen karakter heeft. Met plaats voor lage, witte bungalows met zwart of grijze accenten. Elke bungalow heeft een fris, strak en eenvoudig ontwerp. Wijk je daarvan af dan gaat dat ten koste van de uitstraling. En dat willen we voorkomen.

HET ORIGINELE ONTWERP

Oorspronkelijke uitgangspunten

Lage, witte bungalows in een groene setting met gazonnetjes. Om de tuinen hagen. Plus de schurvelingen, dat zijn de beplante en beschermde wallen. Al die onderdelen bij elkaar zorgen samen voor eenheid en een beschutte sfeer. Zo is het bungalowpark destijds ontworpen. Die karakteristieke uitstraling koesteren we nog altijd.

Overall groen

- Struiken, heesters en bomen uit deze streek voor de groene uitstraling
- Schurvelingen – uniek in Nederland – maken het bungalowpark authentiek

Strakke architectuur

- Het bungalowontwerp oogt als een wit 'blokje' van metselwerk
- De houten puien en dakopbouw in zwart, wit of grijs geven een speels effect



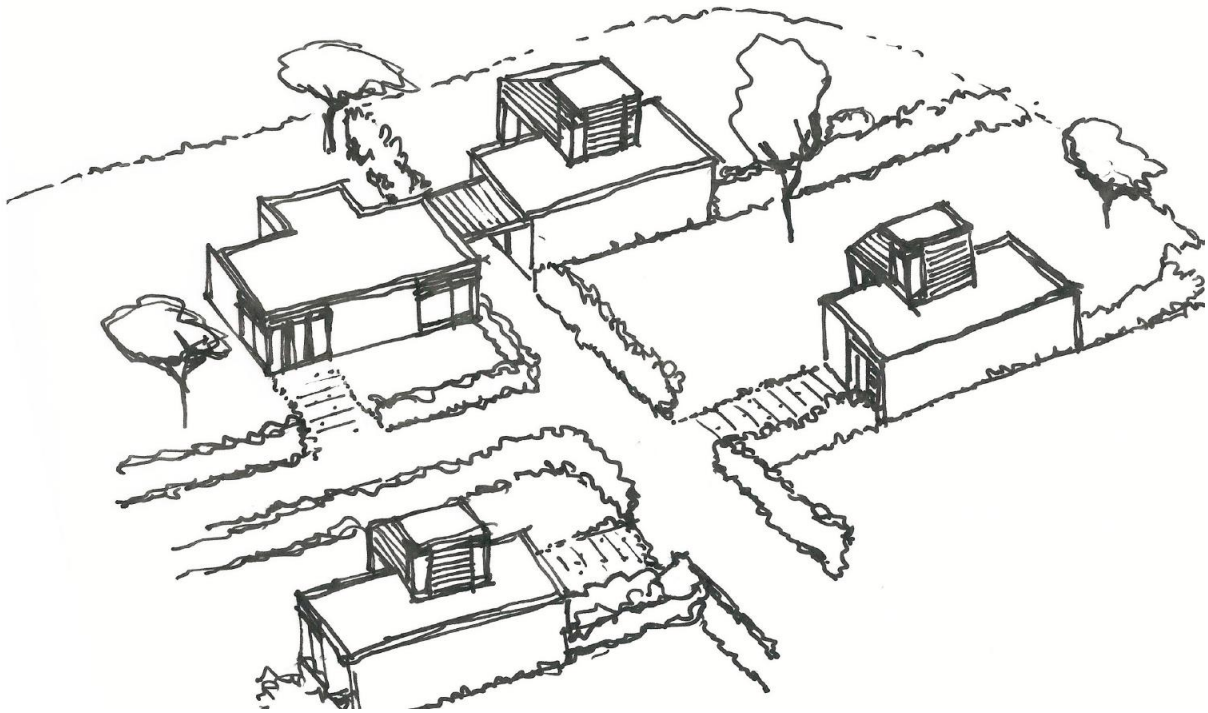
EEN GROEN PARK

Onderhoud van de collectieve ruimte

Tussen de bungalows ligt de collectieve ruimte. Dat zijn de openbare paden, de bomen en de gazons. Maar ook de hagen die de erfscheiding aangeven. De Klepperstee verzorgt al het openbare groen. Wij snoeien dus ook de haag die jouw tuin afscheidt van het openbare terrein.

Groen karakter

- De groene hagen langs de openbare paden bepalen de groene uitstraling van het park
- Het is niet de bedoeling dat je zelf hagen en bomen in de openbare ruimte snoeit of weghaalt
- De Klepperstee beheert het onderhoud aan alle schurvelingen. De schurvelingen behoren tot de openbare ruimte, dus is het daarom ook niet toegestaan deze bij uw tuin te betrekken.



JOUW TUIN

Eén geheel met de directe omgeving

De inrichting van je tuin hangt nauw samen met hoe je 'm gebruikt tijdens je verblijf. Lig je graag te zonnen en wil je liever geen pottenkijkers? Dan kies je voor privacy. Spelen er vaak kleine kinderen in de tuin of scharrelt je hondje er graag rond? Dan kies je voor een hek bij de toegang. Zit je het liefst met een krant en een kop koffie aan een flinke tuintafel? Dan kies je een ruim terras. En zo zijn er nog veel meer mogelijkheden om je tuin in te richten. We zetten de parkregels over jouw tuin voor je op een rijtje.

Natuurlijk is jouw tuin privé. Maar het is geen eilandje. De tuin vormt juist een geheel met de omgeving, zoals de tuinen van je burens en de aangrenzende collectieve ruimte. Een voorbeeld: een tuin vol tegels met naast de toegang een abstract kunstwerk vormt een groot contrast met de groene omgeving. Terwijl het juist de bedoeling is dat jouw tuin bijdraagt aan het groene karakter van het park. Hoe? Plant juist hagen, heesters of bomen in je tuin. Zo ontstaat er harmonie.

Eigen beplanting

- Zorg dat de beplanting in je tuin aansluit bij het openbare groen en de omgeving. Kunstgras past hier uiteraard niet bij en is daarom ook niet toegestaan.
- Kies bij voorkeur streekeigen en inheemse beplanting (zie kader)
- Zet gerust een eigen haag of wat struiken achter de scheidingshaag, mits deze elkaar niet in de weg zitten of de groei belemmerd van de scheidingshaag.
 - Het is wel belangrijk dat je voor genoeg afstand zorgt: minimaal 1,5 meter vanuit het hart van de haag
 - En let op de hoogte: niet hoger dan 2 meter
- Let op, het is überhaupt niet toegestaan om binnen 1,5 meter vanaf de weg iets te plaatsen, zoals eigen groen of een hekwerk o.i.d.. In deze zone proberen wij namelijk een samenhangend straatbeeld te creëren.
- De scheidingshagen langs de openbare wegen zijn aangelegd door De Klepperstee en worden ook door hen onderhouden. Op de overige erfscheidingen hoort (gebied)beplanting te staan en schuttingen en hekwerken zijn hier niet toegestaan.
- Om een geheel te vormen met de omgeving is ook regelmatig groot tuinonderhoud nodig. Doe dat altijd vóór 1 mei. Gedurende het gehele jaar maai je natuurlijk het gras, en hou je straatwerk en perken schoon om je perceel schoon en proper te houden.

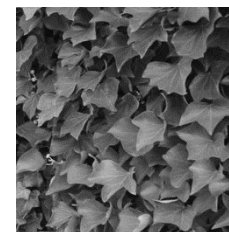
Aanbevolen: streekeigen en inheemse beplanting

Soorten als de meidoorn, sleedoorn, wilde liguster & hulst slaan hier goed aan. Bovendien dragen ze bij aan de natuurwaarde van de Kop van Goeree.



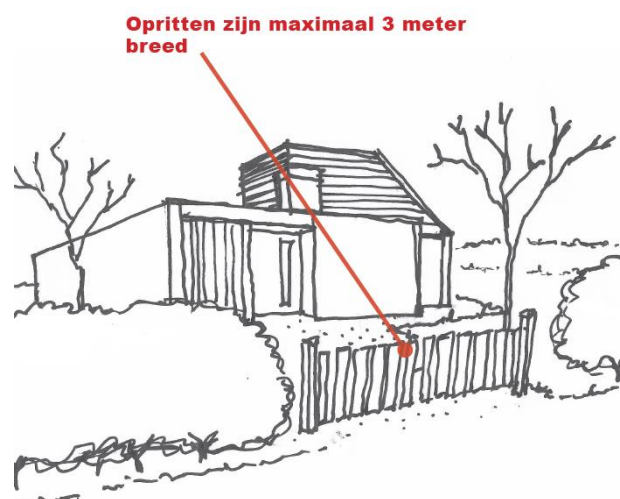
Niet toegestaan: exoten die woekeren

Planten als de Japanse duizendknoop, coniferen & bamboe horen hier niet thuis en zijn niet toegestaan op het park. Ook raden wij ten sterkste af hедера (klimop) of andere planten te gebruiken die overwoekeren.



Toegang tot de tuin

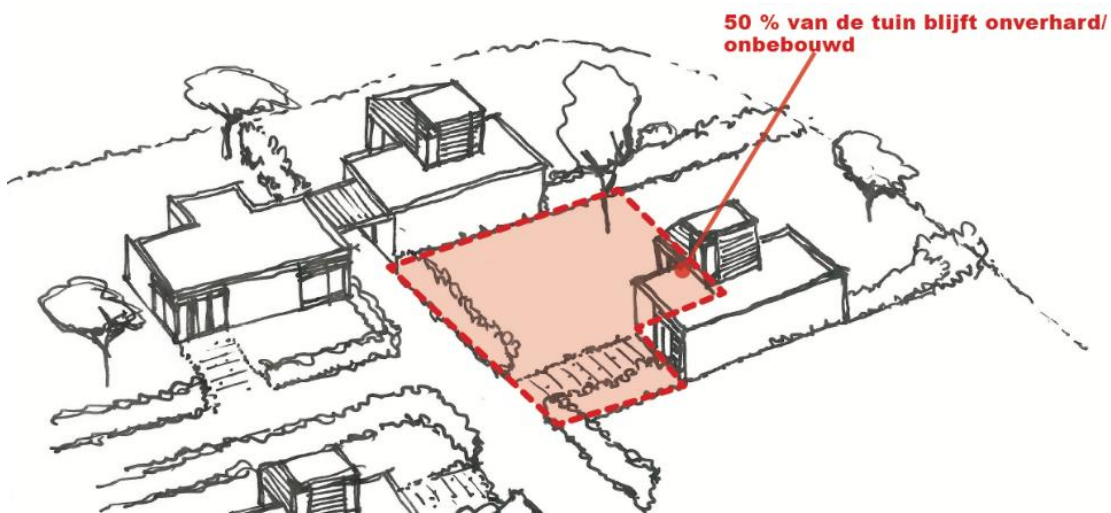
- Voor een oprit of toegang mag je de openbare haag onderbreken in overleg met De Klepperstee. Beperk wel de grootte van de opening zoveel mogelijk.
- Maak je een oprit voor de auto? Dan is de opening maximaal 3 meter breed.
- Verlichting met tijdschakelaars bij de toegang is geen probleem. Let wel op de hoogte (onder de 1,20 meter).
- Bij het plaatsen van een hekwerk hou je bij materiaal- en kleurkeuze wel oog voor de omgeving. Hout heeft altijd de voorkeur.
- De maximale hoogte van een hekwerk is 1,20 meter
- Zorg dat het hek alleen naar binnen toe opendraait: dus jouw tuin in. Wel zo veilig.



Verharding aanbrengen in je tuin

- Waar een tegel ligt, groeit geen groen. Je begrijpt dat we 'versteende tuinen' willen vermijden. Daarom blijft minimaal de helft van je tuin groen, onverhard (dat geldt ook voor half open verharding) én onbebouwd. Want ja, waar een schuurtje staat, kan ook geen groen meer groeien.
- Bijkomend voordeel van zo'n groene tuin is dat het regenwater makkelijker de bodem intrekt en niet de tuin van de buurman in stroomt.
- Bij een oprit kies je voor verharding die half open is. Denk bijvoorbeeld aan grastegels of grind. Laat je bij de materiaalkeuze inspireren door de verharding op de openbare paden. Zoek vooral de samenhang op.

Maak van je tuin geen stalling. Het is niet de bedoeling om partytenten, tenten, campers, boten en caravans te plaatsen

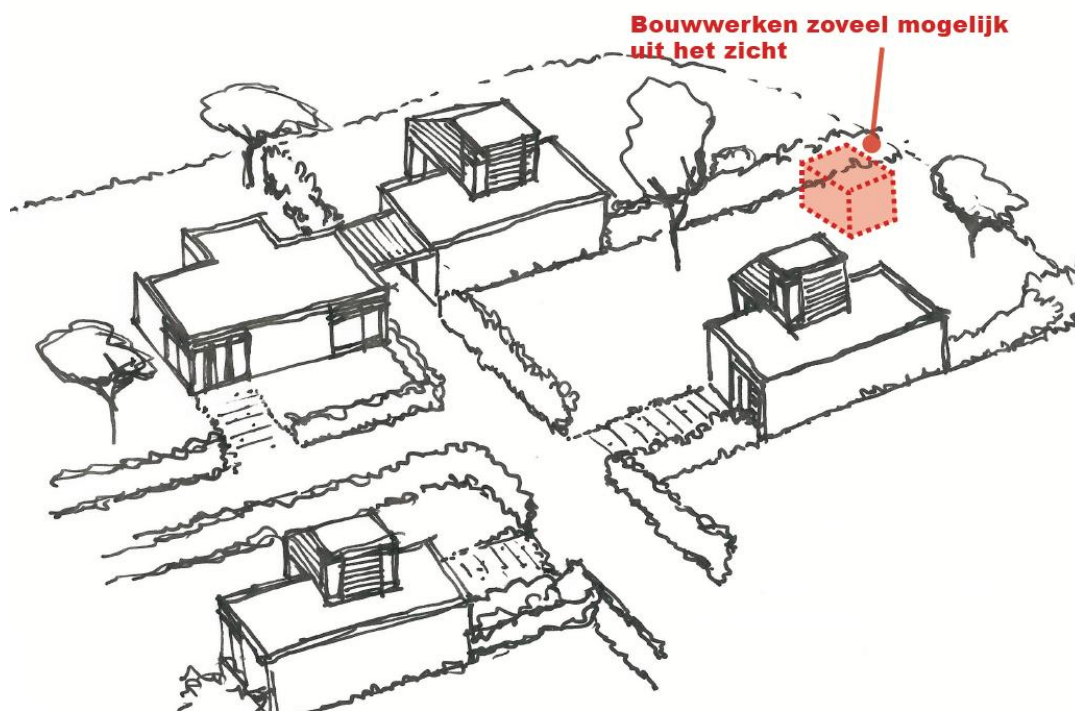


Het maken van reclame op het park voor verhuur, verkoop of bouwactiviteiten en dergelijke is niet toegestaan, omdat dit een rommelig straatbeeld geeft. Overigens geldt dit ook voor het plaatsen van bijvoorbeeld schotels, maar ook voor het stallen van bijvoorbeeld boten of caravans.

TUINHUISJES

Slim inpassen in de omgeving

Loop een rondje over het park en let eens op de dichtheid van de bebouwing. Valt het je op dat er op sommige plekken best weinig 'lucht' tussen bungalows zit? Dat komt omdat een flink deel aan elkaar geschakeld is. Extra schuurtjes, tuinhuisjes en overkappingen zouden die dichtheid verder vergroten. Dus om het groene en open karakter van het park te beschermen zijn we heel terughoudend met extra bouwwerken.



Ik heb toch echt extra bergruimte nodig. Hoe los ik dat op?

Het begint natuurlijk met de looks van een tuinhuisje, schuur of overkapping. Trekt de vormgeving niet te veel aandacht? Past het wel in de omgeving? Naast de uitstraling, letten we goed op de plek waar je schuur of tuinhuisje komt te staan. Zet 'm zo in je tuin dat het vanaf de paden niet zichtbaar is. En dat je burens gewoon hun uitzicht behouden natuurlijk.

Goed om te weten: je hebt voor de plaatsing van elk extra bouwwerk vooraf toestemming nodig van De Klepperstee

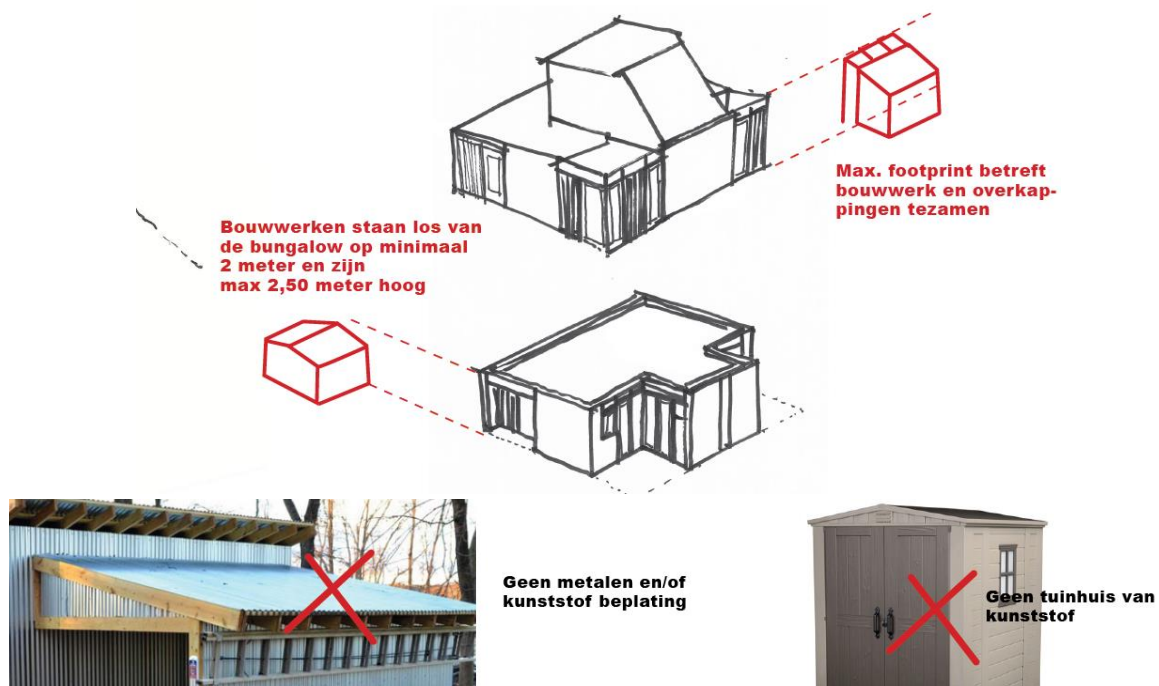
Hieronder lees je welke eisen we precies stellen aan een extra tuinhuis, schuurtje of overkapping.



Aan welke eisen moet een extra bouwwerk voldoen?

- Eenvoudige vormgeving die past bij de omgeving en de bungalow
- Uitvoering in hout. Gebruik gedekte kleuren, blank gelakt of onbehandeld
- Bij voorkeur met sedumdak en hemelwateropvang in regentonnen
- De nok is lager dan 2,50 meter
- Het bouwwerk hindert de groei van bestaande beplanting, zoals bomen, hagen en heesters niet
- De maximale afmeting van een extra bouwwerk is 10,5 m².
- Een bouwwerk staat vanaf de openbare weg gezien achter de bungalow, dus niet aan de voor- of zijkant.
- Een bouwwerk moet minimaal 1,5 meter uit de voet van de erfgrans of een schurveling geplaatst worden.
- Een bouwwerk staat los van de bungalow op minimaal 2m. afstand

De Klepperstee is groot voorstander van duurzame energie. Wil je zonnepanelen plaatsen op de bungalow? Vraag om toestemming en dan zoeken we samen de minst zichtbare plek.



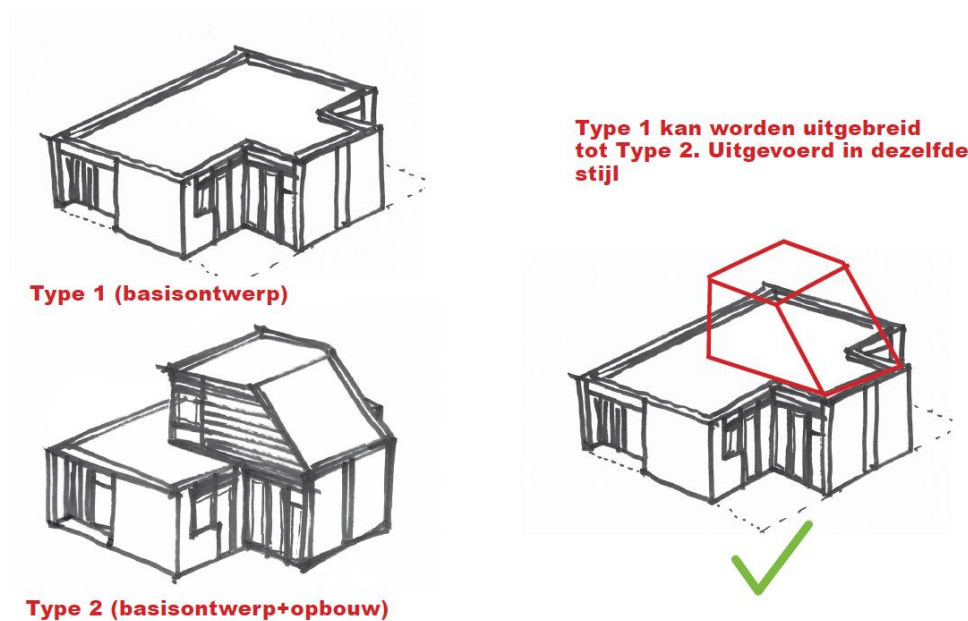
BUNGALOWS

Onderhoud en aanpassen in lijn met het originele ontwerp

De bungalows op ons park zijn heel herkenbaar. Het strakke basisontwerp straalt eenvoud uit. De bungalows verspringen onderling of zijn juist geschakeld. Samen vormen ze zo een speels patroon van witte blokjes. Als gezegd: grote veranderingen aan het originele basisontwerp verstoren de samenhang. Daarom kun je alleen iets aanbouwen of opbouwen binnen de footprint van de bungalow.

Naast bungalows in het basisontwerp (type 1) zijn er ook bungalows mét opbouw (type 2). Deze opbouw is gemaakt van zwarte, witte of grijze rabatdelen. Die kleurstelling komt weer terug in de puien op de begane grond. Die herhaling geeft het geheel een speels en luchtig effect.

Goed om te weten: de bungalow is bedoeld om te recreëren. Je kunt niet permanent op het bungalowpark wonen



Welke elementen uit het basisontwerp zijn bindend en leidend voor uitbreidingen?

- De karakteristieke gevelopbouw van een houten pui met hier en daar dichte rabatdelen of schroten
- Een nieuwe aanbouw bevat dezelfde stijl van houten geveldelen met houten rabatdelen
- Als onderhoudsvrij alternatief voor geveldelen mag enkel 'Cedral Eternit' in click uitvoering (een geperst vezelcement) worden toegepast. Dit is een kwalitatief en milieuvriendelijk hoogwaardig materiaal wat niet verkleurd. Het te

gebruiken materiaal moet een duidelijke houtnerf structuur hebben en moet altijd vooraf worden bemonsterd

- Ramen zijn verticaal georiënteerd
- Bij voorkeur worden houten kozijnen toegepast, indien er toch voorkeur voor kunststof kozijnen is, dan moet deze worden uitgevoerd met houtverbinding en verdiept worden aangebracht

Welke aanpassingen zijn niet toegestaan?

- Je mag een bestaande opbouw niet vergroten
- Een aanbouw, uitbouw of overkapping mag alleen binnen de aangegeven footprint vallen
- Een uitbreiding mag niet hoger of lager zijn dan de bungalow
- Het is niet toegestaan om het metselwerk van de buitengevel te schilderen
- Een airco- of warmtepomp-unit mag niet zichtbaar aan een bungalow worden geplaatst en dient afgewerkt te worden met een geluiddempende ombouw die in stijl is met de bungalow. Neem voor het plaatsen van een zo'n installatie contact op met De Klepperstee om een goede locatie en afwerking te bepalen

Welke kleuren mag ik gebruiken bij onderhoud?

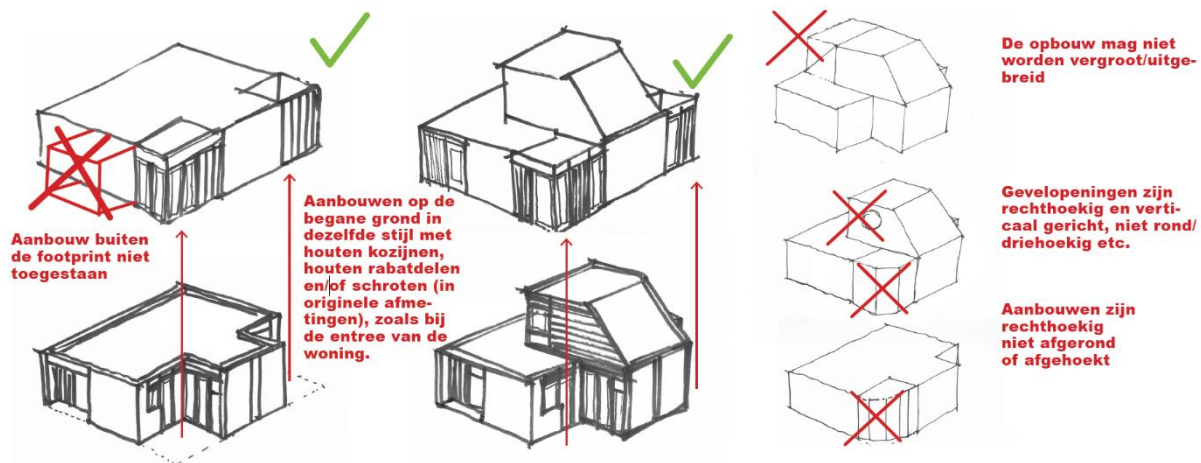
- Gebruik voor dakbedekking: bitumen shingles in zwart of kies voor een groen sedumdak
- Schilder houtwerk, kozijnen en geveldelen in zwart (RAL 9005), helder wit (RAL 9010) of donkergrijs/antraciet (RAL 7021, 7016, 7024). Pas hierbij zo veel mogelijk dezelfde kleur toe om de uitstraling van de woning rustig te houden

Verhuur van de bungalow

De verhuur van bungalows is de afgelopen jaren flink toegenomen. Het maken van reclame op het park door middel van bebording etc, ook voor andere doeleinden dan verhuur, is niet toegestaan omdat dit een rommelig straatbeeld geeft. Overigens geldt dit ook voor het plaatsen van bijvoorbeeld schotels, maar ook voor het stallen van bijvoorbeeld boten of caravans.

Ga je verbouwen of klussen?

Bij elke aan- of verbouw heb je schriftelijke toestemming nodig van De Klepperstee. Zo ontstaan er geen misverstanden. Heb je toestemming gehad van De Klepperstee? Super! Let wel op de tijden waarop je aan de slag gaat. Dat kan alleen buiten het vakantie seizoen: tussen 1 november en 1 mei. Maar niet op zondagen. En alleen tussen 8:00 en 18:00 uur. Kijk op www.klepperstee.nl voor duidelijke instructies m.b.t. de tijden om te klussen en hoe leveranciers etc toegang krijgen tot het park.



De stijl van een eventuele uitbouw en die van de entree en deuren sluit aan op de bouwstijl van de bungalow.