

LANDGOED VLASBEEK



Beeldkwaliteitsplan landgoed Vlasbeek

16 oktober 2020 (aangepast 20 december 2021)



Beeldkwaliteitsplan

In het plan “Landgoed de Pirk” dat in februari 2010 is geschreven is een hoofdstuk over beeldkwaliteit opgenomen. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan “Landgoed Vlasbeek te Wissel” de locatie van het bouwkegel is verschoven is een nieuw beeldkwaliteitsplan gemaakt.

Dit beeldkwaliteitsplan bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de positie, het bouwvolume en de architectuur van de woningen en de inrichting van de buitenruimte.

Landgoed Vlasbeek met voorstel erfinrichting



De nieuwe locatie bouwka-
 veld (geel) tussen de andere erven in het landschap



Het open landschap met de beekgronden met langs de randen bebouwing

Uitgangspunten vanuit het landschap

Het nieuwe bouwka-
 veld dient ingebed te worden in de ruimtelijke structuur van het gebied. Deze structuur is drieledig en ieder deel heeft een landschappelijke kenmerken en waarde. De hoger gelegen dekzandrug van Wissel; het tussenliggende gebied met agrarische percelen en boerderijen en de laaggelegen beekgronden met natuurterreinen.

Het bouwka-
 veld ligt op de rand van de dekzandrug van Wissel en heeft een oriëntatie in noordoostelijke richting met uitzicht op het open laaggelegen nattere landschap.

Op de volgende wijze wordt de aansluiting met het landschap van de dekzandrug van Wissel vormgegeven:

- de uitstraling van de bouwka-
 veld is dat van een erf. Bouwvolumes dienen aan te sluiten op die van omliggende erven. In het eerdere beeldkwaliteitsplan van De Pirk is de gewenste bebouwing als landhuis gekarakteriseerd. Het kavel lag in eerste instantie tegen de bosrand van landgoed Waayenberg. Nu ligt het kavel in de open ruimte. Een groot volume als landhuis met twee wooneenheden is hier niet op zijn plaats. Op de nieuwe locatie is het daarom wenselijk om de twee woningen los van elkaar op een erf te situeren.
- de ontsluiting van het kavel is via een beplante toegangslaan vanaf de oostzijde
- de locatie van het kavel ligt deels tegen agrarische percelen, zoals die van oudsher bij de boerderijen hebben gehoord. Hagen en hoogstamfruitbomen rond de woningen zullen het beeld van het agrarisch landschap versterken.

Beeldkwaliteit van het woonerf

Bebouwing in de omgeving

In de oude ontginningen zijn de oudste boerderijen van het type hallenhuis te vinden. Deze historische karakteristieke bebouwing is van belang voor de identiteit van het landschap.

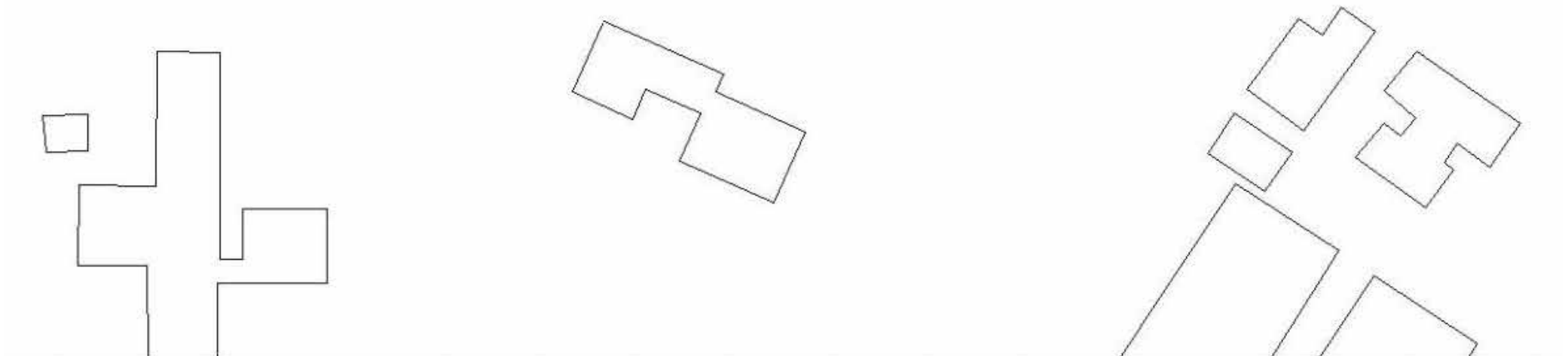
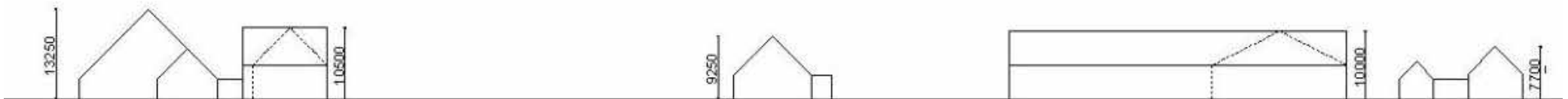
De omringende percelen bestaan uit compacte voormalige boerenerven met verschillende grote en kleinere bijgebouwen. In deze clusters zijn de hoofdgebouwen duidelijk herkenbaar door hun positie, materialisatie en volume. De maximale hoogte van de bebouwing op de omringende percelen is ca. 13 meter.

Het hoofdgebouw valt altijd op door zijn ligging in het complex: meestal met de nok naar de weg gericht (vaak voorgevel naar de open ruimte en achtergevel naar de ontsluiting) met de bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en soms terugliggend van het wegenstructuur en vrijstaand in het landschap. De bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De bijgebouwen zijn vaak van oorsprong opgetrokken in hout (donkerbruin) op een gemetselde basis en hebben een kap bedekt met riet of pannen (heden verschijnen ook donkere golfplaten). De schuren of stallen kunnen vrijstaand zijn maar kunnen ook in de loop der tijden aangebouwd worden aan het hoofdgebouw.

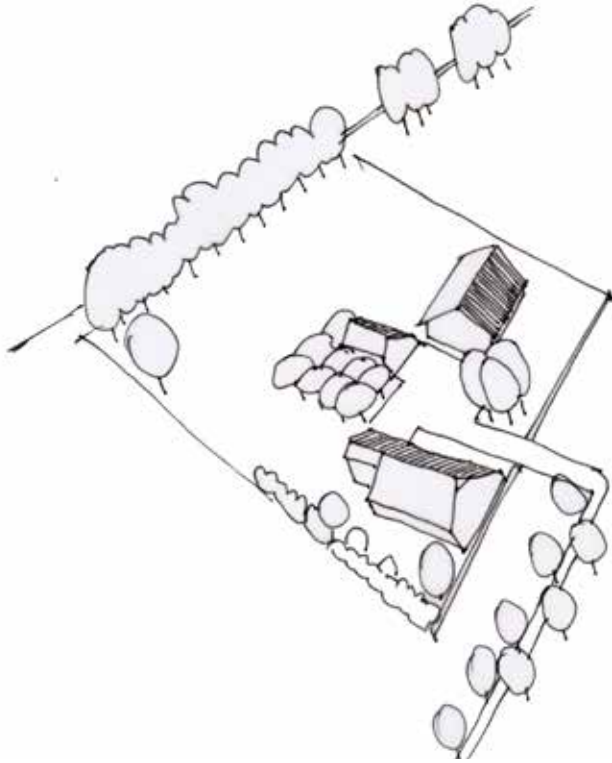




bebouwing in de directe omgeving



boerderijen in de omgeving
(uit beeldkwaliteitsplan landgoed Beekdal)



schets opbouw erf Vlasbeek

Landgoed Vlasbeek, een erf met twee woningen

Het erf is opgebouwd uit een hoofdvolume, (woning 1) met enkele gebouwen die meer op de achtergrond staan (woning 2 en een schuur). Woning 1 onderscheidt zich met een groter volume en een hogere kap van de andere gebouwen. De schuur wordt samen getrokken bij deze woning. Woning 2 ligt een kwartslag gedraaid en meer achter op het erf, verder weg van de toegangslaan. De gebouwen liggen rond een gemeenschappelijke ruimte.

De vormgeving van de nieuwe woningen en de bijgebouwen dient aan te sluiten op de genoemde hiërarchie. De gevels van woning 1 zullen meer uit gebakken steen bestaan, terwijl de gevels van woning 2 meer uit hout bestaan om onderscheid tussen de woningen te krijgen.

De architectuur en karakteristiek is herkenbaar en doordacht. Met toepassing van eigentijdse inzichten, technieken en middelen dienen derhalve gebouwen te worden ontworpen die doelmatig (gebruikers), verantwoord (duurzaam) en efficiënt (energie) zijn.

Vertaald naar uitgangspunten geldt voor de architectuur en karakteristiek van het woonerf:

- karakteristieke en representatieve bebouwing
- strakke vormgeving met een zorgvuldige detaillering;
- ruime gevelopeningen voor de daglichttoetreding van m.n. de hoofdfuncties;
- ruimtelijke overgangen van binnen naar buiten (bijv. veranda, balkon, serre);

Bouwmassa

De woningen hebben een hoofdvolume van ieder maximaal 1050 m³ en staan met de nokrichting loodrecht op elkaar. Het hoofdvolume van de woningen kan bestaan uit twee bouwlagen. De maximale hoogte van woning 1 is niet meer dan 10 m. Woning 2 is maximaal 9 m hoog. Deze hoogtes worden gemeten t.o.v. het maaiveld. De goothoogte is maximaal 3.5 m, maar kan plaatselijk verhoogd zijn, bijvoorbeeld ter plaatse van een uitsnede uit het dak. Binnen het bouwvolume kunnen delen naar voren of achteren geschoven worden om afzonderlijke en beschutte buitenruimten te creëren.



referentie woning 1 (woonhuis de Vosser Esch)



referentie woning 1 (Architectuur Bureau Aap)

Kapvorm

Aan de rand van het open landschap van het beekdal zijn de daken van de woningen goed zichtbaar. De vormgeving van de daken is dus belangrijk voor de beeldkwaliteit. De kapvorm van het hoofdgebouw (woning 1) dient een schilddak of zadeldak met wolfseind te zijn. Het dak van deze woning dient met riet te zijn gedekt. Woning 2 heeft een zadeldak. De hellingshoek van de daken is tussen de 40 en 45 graden. Het dak van woning 2 kan met riet of (gebakken) pannen bedekt worden. Bescheiden dakkapellen zijn toegestaan, mits goed geïntegreerd in de gevel en het dak. Gestreefd moet worden naar gesloten dakvlakken. Platte daken zijn beperkt toegestaan zoals bijvoorbeeld voor het dak van de dakkapellen, het dak van verbindende elementen tussen hoofdgebouw en bijgebouw.

Kleuren en materialen

Kleuren en materialen dienen elkaar, en daarmee de architectuur, te versterken om de kwaliteit van de bebouwing te waarborgen. Kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan als de detaillering verfijnd is. Aluminium of stalen kozijnen zijn wel toegestaan.

De kleuren passen binnen het landschap, en/ of zijn vergelijkbaar met kleuren van woningen in de omgeving. De materialen moeten duurzaam zijn. Natuurlijke materialen zoals baksteen en/of hout en riet hebben de voorkeur; een combinatie met glas, staal of gekeimde gevels behoort tot de mogelijkheden. Indien mogelijk en toepasbaar zal streekeigen materiaal (bijvoorbeeld Welna-Hout) worden gebruikt.

Bijgebouwen

Bijgebouwen moeten passen binnen de ruimtelijke en architectonisch eenheid. Een bijgebouw wordt tegen woning 1 aangebouwd. Het andere bijgebouw (garage/opslag) komt los te liggen. Dit bijgebouw is ondergeschikt aan de andere gebouwen. De kwaliteitseisen van de bijgebouwen zijn dezelfde als van de andere gebouwen. De goothoogte is max. 3,50 meter en de totale hoogte is max. 7 m. Gedacht kan worden aan een bijgebouw opgetrokken in hout (donkerbruin/zwart) op een gemetselde basis en een kap bedekt met riet of pannen.



referentie voor woning 2 (Maasarchitecten)



referentie voor woning 2 (Schipper Douwes architectuur)



Beeldkwaliteit buitenruimte

Erfinrichting

De inrichting van de buitenruimte is op te splitsen in twee delen: een gemeenschappelijk en een privé gedeelte.

Het gemeenschappelijk deel beslaat de noordoostzijde van het erf met de uitvalsweg tot de Paalbeekweg. De inrichting is sober met verharding, gras en bomen (enkele eiken, die in forse maat geplant worden). Een aantal functies (toegang, berging, parkeren) komen samen op het centrale erf. Er is in ieder geval plaats voor 4 auto's die rond het erf geparkeerd worden. Dit gebeurt bij de garage of gebundeld aan de rand van het erf.

Tuin

Rond de woningen liggen privétuinen. Er is een duidelijke relatie met het landschap (zichtlijnen). Alleen aan de zuidoostzijde komt dichte beplanting (els, vlier, meidoorn) die het zicht vermindert van omwonenden op het huis. Op het privéterrein wordt bomen (bijvoorbeeld eiken) geplant. Hoogstamfruitbomen in de tuinen zullen het beeld van het agrarisch landschap versterken.

Toegangsweg en plein

Het plein wordt uitgevoerd in gebakken klinkerbestrating of halfverharding. De materialen en kleuren van de verharding worden afgestemd op het metselwerk van de gebouwen. Het toegangspad krijgt halfverharding en wordt niet verlicht om de nachtelijke rust van dieren zo weinig mogelijk te verstoren. Ook op het erf is de verlichting afgestemd op de ligging midden in de natuur.

Poorten en erfafscheidingen

Het terrein van het erf met de twee woningen is privéterrein. De overgang van privé naar openbaar zal met natuurlijke middelen uitgevoerd worden. Er worden geen (prefab) schuttingen toegepast. Afschermingen bestaan uit losse beplanting of geschoren hagen (beuk, veldesdoorn of meidoorn). Coniferen- en laurierhagen zijn niet passend en niet toegestaan.

Aan het begin van de laan (toegang van het landgoed) is reeds een houten poort geplaatst. Ook bij de toegang tot het privé gebied kan een hek worden geplaatst. Dit hek dient qua materiaal- en kleurgebruik sober te zijn en te passen bij het landschap.



bestaande houten poort

boomgaardje

dichte rand mwt els, wilg en meidoorn



zijaanzicht
landschapsarchitecten

Amsterdamseweg 21
6814 GA Arnhem
t 026-4459503
m 06-44042477
e titia@zijaanzicht.nl
w www.zijaanzicht.nl