



Landgoed Zandhoef

Beeldkwaliteitsplan



Datum : 18 maart 2013

Auteurs : Ir. L. van Nierop
Ir. L. de Brouwer (Versleeuwen ontwerpers en bouwadviseurs bv)

Opdrachtgever : KSB Bouwtotaal concept

VOORWOORD

In opdracht van KSB Bouwtotaal concept is er door Bureau van Nierop een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat dient als bijlage bij het bestemmingsplan Landgoed Zandhoef.

Riethoven, 18 maart 2013

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk1: Inleiding.....	4
1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING	4
1.2 SITUATIE	4
Hoofdstuk 2: Beeldkwaliteitsplan.....	5
2.1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	5
2.1.1 HUIDIGE SITUATIE	5
2.1.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE	5
2.2 GROENE INPASSING	6
2.2.1 HUIDIGE SITUATIE	6
2.2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.3 INPASSING VAN GEBOUWEN EN ERF.....	8
2.3.1 HUIDIGE SITUATIE	8
2.3.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
Hoofdstuk 3: Toetsing beeldkwaliteit	12

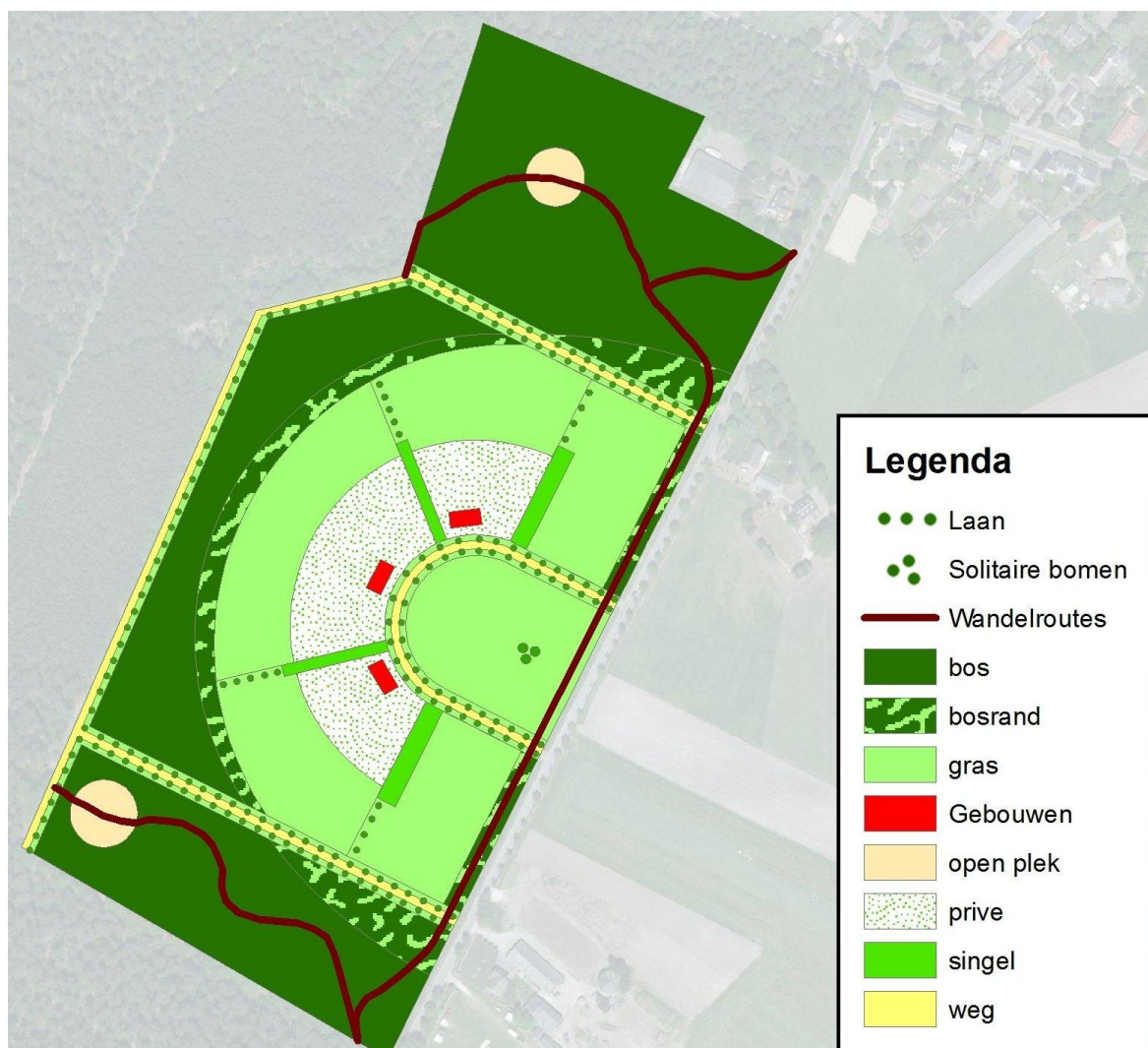
Hoofdstuk1: Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggend rapport is door Bureau van Nierop opgesteld als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging voor het toekomstige Landgoed Zandhoef. Het beeldkwaliteitsplan omvat slechts een deel van het Landgoed Zandhoef, namelijk het bouwvlak waar conform de Nota Ruimte Provincie Brabant 2011 in drie nieuwe wooneenheden zal worden voorzien.

1.2 Situatie

Het Landgoed Zandhoef is gelegen in de gemeente Eersel en is 15,455 hectare groot. In het toekomstige Landgoed is voorzien in drie nieuwe villa's, gesitueerd aan de Zandhoefse weg. Het bouwvlak bestaat uit tuinen en gebouwen (villa's) De kaart met inrichting in is onderstaande figuur opgenomen.



Inrichtingsplan Landgoed Zandhoef

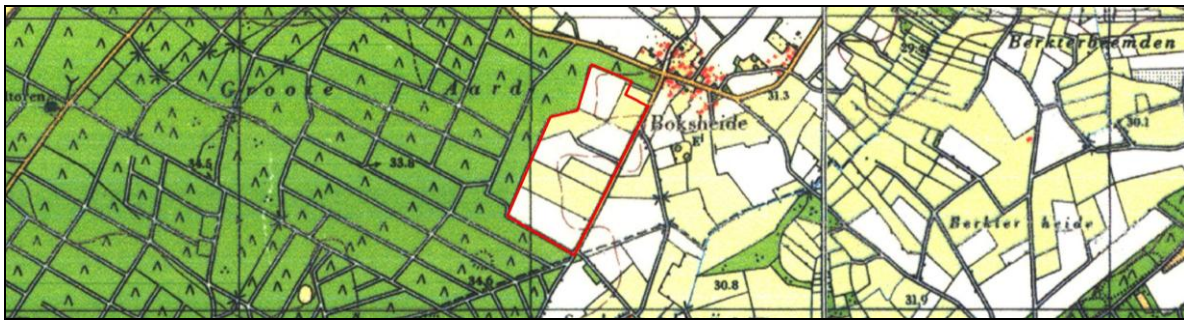
Hoofdstuk 2: Beeldkwaliteitsplan

De beeldkwaliteit kan worden omschreven als de kwaliteit van de uiterlijke verschijningsvorm van een element (in dit geval een landgoed) in het landschap. Bij het begrip kwaliteit moet hierbij gedacht worden aan waardering van kenmerken of karakteristieken van het betreffende landgoed.

2.1 Landschappelijke inpassing

2.1.1 Huidige situatie

Landgoed Zandhoef ligt in een grote landschappelijke eenheid van een voormalig heideontginningslandschap. Kenmerkend voor dit landschap is de grootschaligheid, de openheid en de grote blokvormige percelen. De hoofdelementen die op dit moment het landschappelijk raamwerk van Landgoed Zandhoef vormen zijn bossen en agrarische gronden. Historisch gezien is het perceel al 150 jaar of langer één landschappelijke eenheid die begrensd wordt door de Bredase Baan en de Zandhoefse weg. Hierbij zijn na de ontginning rechthoekige agrarische percelen ingericht die tot circa 1960 zichtbaar waren.

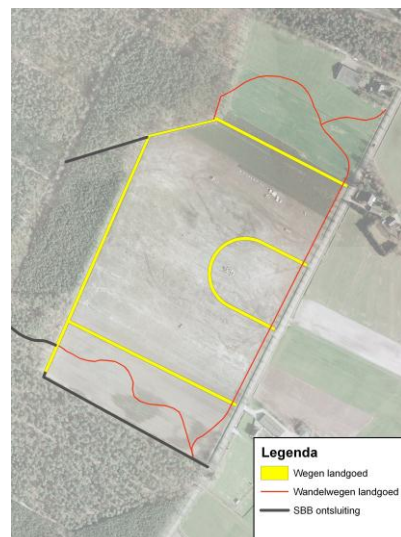
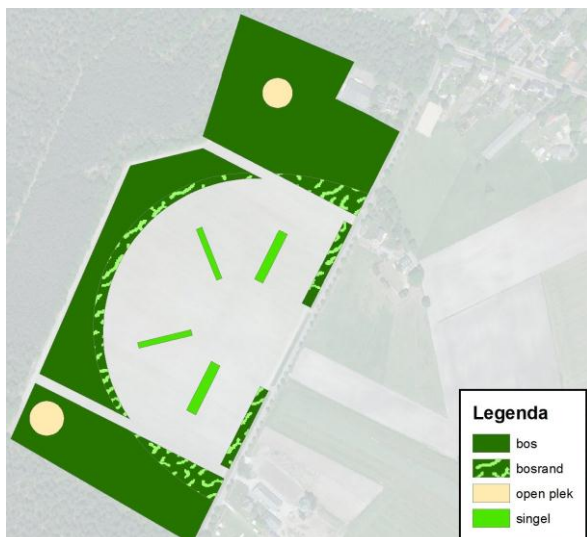


Kaart 1960

2.1.2 Toekomstige situatie

Met de toekomstige indeling van het bouwvlak wordt aansluiting gezocht bij het omringende landschapstype waarin het ligt. Belangrijke aspecten die hierbij gehandhaafd worden zijn:

- behoud van de blokvormige en grootschalige verkavelingstructuur;
- landschappelijke inpassing, aansluiting zoeken bij de grote landschappelijke eenheid van de Grote Aard;
- inbrengen karakteristieke nieuwe tijdgebonden structuren anno 2010.



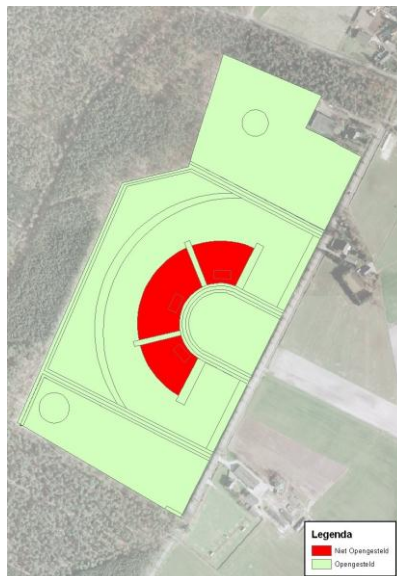
Om de blokvormige en grootschalige verkavelingstructuur te kunnen behouden en visueel te kunnen versterken worden de contouren van het landgoed geaccentueerd door de aanleg van zandwegen en lanen. Hierdoor blijft de ontginningsstructuur op lange termijn zichtbaar. De grote vlakken die hierdoor ontstaan worden vanaf de buitenkant van het landgoed opgevuld met bossen. Deze Aard op termijn één grote eenheid.

In het centrum ontstaat ruimte ingesloten door bos. Hoefijzervormige oprijlaan drie nieuwe wooneenheden hoefijzervorm refereert aan en brengt een nieuw Mede door deze de huizen een uniek zicht op

Het bouwvlak wordt in drie gescheiden worden door eveneens gescheiden erven bewoners ingericht en krijgen

Volgens de traditionele opzet met bijgebouwen en voorzien in één villa als als nevengebouwen.

De Verordening Ruimte nieuwe landgoederen over wordt bedoeld dat de nieuwe landgoed een geheel heeft die afwijkt van een ook al zou dit een groot Op Landgoed Zandhoef heeft 3.000 m³ en een erf van centraal op het landgoed zijden worden twee van elk 2.000 m³ erven van ieder 4.400 m². De worden afgestemd.



hierdoor een grote open In deze ruimte wordt een geprojecteerd, waaraan de zijn gekoppeld. De de naam "Zandhoefse weg" tijdgebonden element in. hoefijzervorm ontstaat vanuit het beekdal van de Run.

percelen verdeeld die brede singels. De drie worden door de toekomstige een parkachtige inrichting.

van een landgoed (kasteel omringende landerijen) wordt hoofdgebouw en twee villa's



spreekt in het kader van huizen van allure. Met allure woonbebouwing van een eigen verschijningsvorm reguliere woonbebouwing, landhuis betreffen.

de hoofdvilla een inhoud van 6.900 m². De hoofdvilla wordt gepositioneerd. Aan beide nevenvilla's met een inhoud gepositioneerd op twee villa's zullen qua stijl op

2.2 Groene inpassing

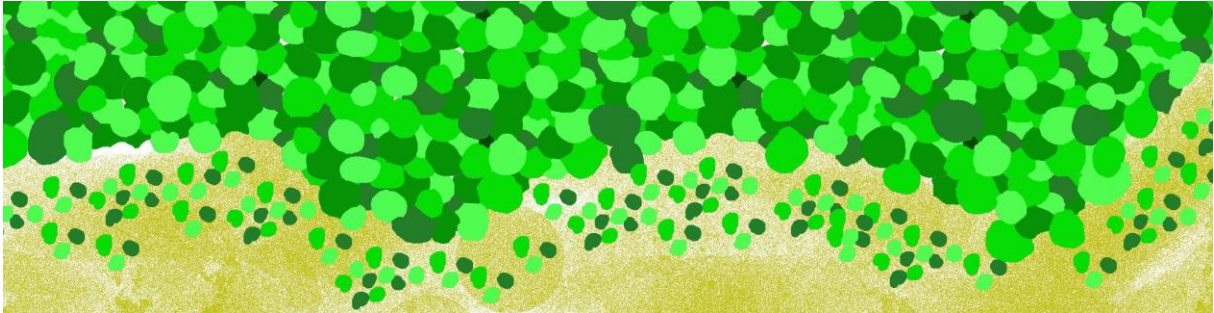
2.2.1 Huidige situatie

Het groene landschappelijk raamwerk van Landgoed Zandhoef bestaat op dit moment uit agrarische gronden en omringende bossen. De bossen van de grote landschappelijke bosenheid van de Grote Aard zijn droge naaldbossen die hoofdzakelijk bestaan uit groveden en nevensorten als Zomereik en Amerikaanse eik.

2.2.2 Toekomstige situatie

Bossen

De nieuwe bossen worden gesitueerd tegen de bestaande bossen om deze verder te versterken. Om op termijn de biodiversiteit in de omgeving te kunnen verhogen worden soorten aangeplant die ook in de Potentieel Natuurlijke Vegetatie voorkomen (Zomereik en Ruwe berk). De bossen worden voorzien van een bosrand met inlandse struiksoorten die qua breedte varieert van circa 10 tot 20 meter en bestaat uit inlandse struiksoorten (krent, vuilboom, hazelaar en lijsterbes) met hier en daar enkele boomvormers van Zomereik of berk. De bosrand wordt verlengd tot de Zandhoefse weg zodat het zicht vanuit de bestaande woningen daar niet wordt belemmerd. In dit deel wordt de bosrand niet hoger dan 1,50 meter.



Bovenaanzicht bosranden

In het bos worden aan de wandelpaden twee open plekken aangelegd van ongeveer 1.250 m².

Singels

De nieuwe singels van het landgoed vormen robuuste droge ecologische verbindingen in het landschap. Door het stelsel van smalle langgerekte singels ontstaat een landschappelijk raamwerk dat verhogend werkt op de biodiversiteit en positief werkt op de stand van struweelvogels. Er worden inlandse struiksoorten aangeplant (krent, vuilboom, hazelaar en lijsterbes) met hier en daar enkele boomvormers van Zomereik of Berk.



Streefbeeld singels

De singel die parallel loopt aan de Zandhoefse weg wordt niet hoger dan 1,50 meter zodat het zicht vanuit de bestaande woningen daar niet wordt belemmerd.

2.3 Inpassing van gebouwen en erf

2.3.1 Huidige situatie

Het huidige landgoed bestaat uit agrarische grond die gebruikt wordt als boomkwekerij. Op het perceel zijn op dit moment geen opstallen aanwezig.

Woonhuizen in de omgeving hebben veelal een traditionele uitstraling met rechthoekige opzet en een puntige dakkapel. Ook komen enkele langgevel boerderijen voor. Hierbij enkele voorbeelden uit de directe omgeving van Landgoed Zandhoef:



Woningen in de omgeving (Zandhoefseweg, Boksheide)

2.3.2 Toekomstige situatie

Entree

Aan het begin en het einde van de hoefijzervormige laan wordt de toegang tot het landgoed geaccentueerd middels een statige entree met penanten en een smeedijzeren hekwerk.

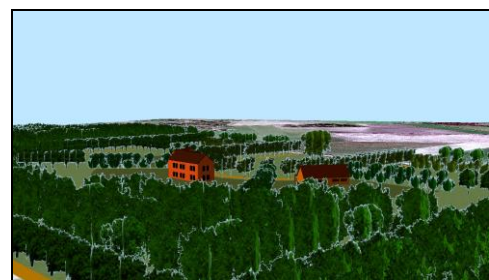


Entree en aanzicht vanaf de Zandhoefseweg

Woonkavels

Het nieuwe woongebied wordt gekenmerkt door een ruime opzet, voornamelijk door het voorkomen van drie vrijstaande villa's op ruime percelen. De ontwikkeling past in de opzet van de Structuurvisie Plus.

De stedenbouwkundige opzet voorziet in een verdeling van drie kavels. De villa's zijn georiënteerd op de Zandhoefseweg met zicht op het aangrenzende open beekdallandschap. Hierdoor ontstaat een bebouwingsstructuur die samen met de groenstructuur vanuit het landschap een goede overgang garandeert.



Aanzicht vanaf de villa's naar het beekdal van de Run

De villa's hebben een relatie met het landgoed

De villa's staan met hun voorgevel naar de laan. De voorgevel is het gezicht van de villa in het straatbeeld. Door een verblijfsfunctie in de voorgevel te plaatsen, die bijvoorbeeld door een groot raam of door een inpandige buitenruimte of dergelijke zichtbaar is vanaf de laan, keert de villa zich niet van de laan af. Vanuit de villa is er zicht op de laan en vanaf de laan is een blik mogelijk in het privé interieur.

De opritten tot de villa's worden gemarkeerd door een element waarin een huisnummer, een brievenbus en verlichting is opgenomen. Bij elke villa wordt eenzelfde element toegepast waardoor de samenhang van de villa's binnen het landgoed wordt versterkt.

De positie van de inrit ligt vast. Er mogen geen garages worden opgenomen in de voorgevel van de villa. Wel kan een vrijstaand bijgebouw op enige afstand van de voorgevel gebouwd worden. De bijgebouwen dienen ten minste 14 meter vanuit de laan en 3 meter achter de voorgevel te worden geplaatst.

De oprijlaan en inritten kunnen eventueel bestraat worden, waarbij het groene beeld zo veel mogelijk gehandhaafd wordt.

De inrit zal niet vergraven mogen worden, waardoor een (deels) ondergrondse parkeergarage niet mogelijk is.

Hoge hekwerken en poorten hoger dan 2 meter met een 'gesloten' karakter in het gebied voor de villa en het voorerf zijn niet toegestaan.

De hoofdvilla en het bijgebouw worden als één architectonisch geheel ontworpen.

De hoogte van de hoofdvilla is maximaal 11 meter en minimaal 8 meter in de as van de entree. Het bijgebouw heeft een hoogte van maximaal 6 meter. De inhoud van de hoofdvilla is maximaal 3.000 m³ en de oppervlakte van het bijgebouw is maximaal 200 m².

De inhoud van de bijvilla's is elk maximaal 2.000 m³. De bijvilla's zijn niet alleen qua inhoud ondergeschikt, maar hebben ook wat betreft de hoogtes een schaalreductie. De hoogte van de bijvilla is maximaal 8 meter.

De hoofd- en bijvilla's dienen te worden voorzien van een hellend dak met een dakhelling tussen de 40 en 55 graden. Afknotten van het hellend dak is toegestaan.



De intensieve tuin, een siertuin, heeft een duidelijke relatie met de villa. Daaromheen ligt een extensieve tuin die aansluit bij de nieuwe natuur. Een onoverdekt zwembad past juist in het meer intensievere deel van de tuin. In het extensieve deel is juist een zwemvijver meer op zijn plaats. Bij het ontwerpen van de villa en de tuin dient er rekening mee gehouden te worden dat het regenwater op eigen terrein geïnfiltreerd zal worden.

De villa's hebben een relatie onderling

De villa's dienen eenduidig van architectuur en familie van elkaar te zijn.

Materiaal en detaillering villa's en bijgebouwen

De detaillering is passend bij de terughoudende architectuur en ligt in de lijn van de traditionele ingetogenheid en eenvoud van dit gebied.

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig. Hoogwaardig wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen, betonplaat of betonpan, volkernplaat etc. in de gevel of op het dak is dan ook niet toegestaan. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd.

De kleurstelling van de villa's wordt in een neutrale toon uitgevoerd. Het kleurgebruik is terughoudend. De uitstraling van de villa wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen en de wijze waarop ze verwerkt worden.

De detaillering van bijvoorbeeld dakranden, de positionering van het kozijn in de muurdikte, de afmeting en detaillering van het kozijnprofiel ed. zal voor de drie villa's aan elkaar verwant zijn.

Voor de materialisering van de villa's is een beperkt palet aan materialen geselecteerd:

- Voor de buitenwanden zijn dit stucwerk, baksteen, hout met FSC-keurmerk en gepatineerd zink. Gepatineerd zink heeft in het begin een blinkende metaalglans die door blootstelling aan weer en wind geleidelijk overgaat in een lichtgrijs half-mat natuurlijk patina.
- Voor de dakbedekking zijn toegestaan: keramische OVH dakpannen kleur donker (blauw/zwart/grijs, geen rood of oranje), keramische leipan antraciet, natuurlijk riet, gepatineerd zink en natuursteen lei antraciet.
- Voor de kozijnen zijn toegestaan: (hard) hout FSC-keurmerk en aluminium.

Materiaal en detaillering tuinafscherming

De achtertuin grenst aan het natuurgebied. De villa's hebben een vrij lange grens met dit gebied. De afscherming van de tuin zal dan ook met grote zorgvuldigheid moeten gebeuren. De positie van bosblokken en een scherm van bijvoorbeeld berkenbomen versterkt door enkele losse boomgroepen, zal de privacy in de tuin al grotendeels waarborgen zodat een hoge, dichte afscheiding niet noodzakelijk en zeker niet wenselijk is. De tuinen worden verder niet afgescheiden van de achterliggende en aangrenzende natuurterreinen. Voor de bestrating in de inrichting van de tuin zal gebruik worden gemaakt van hoogwaardige materialen zoals keramische klinkers en natuursteen.



Bij ernstige strijdigheid van welstand moet sprake zijn van een buitensporigheden (zoals armoedig materiaalgebruik, felle kleuren of grove inbreuk op de omgeving) in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is.

Verlichting

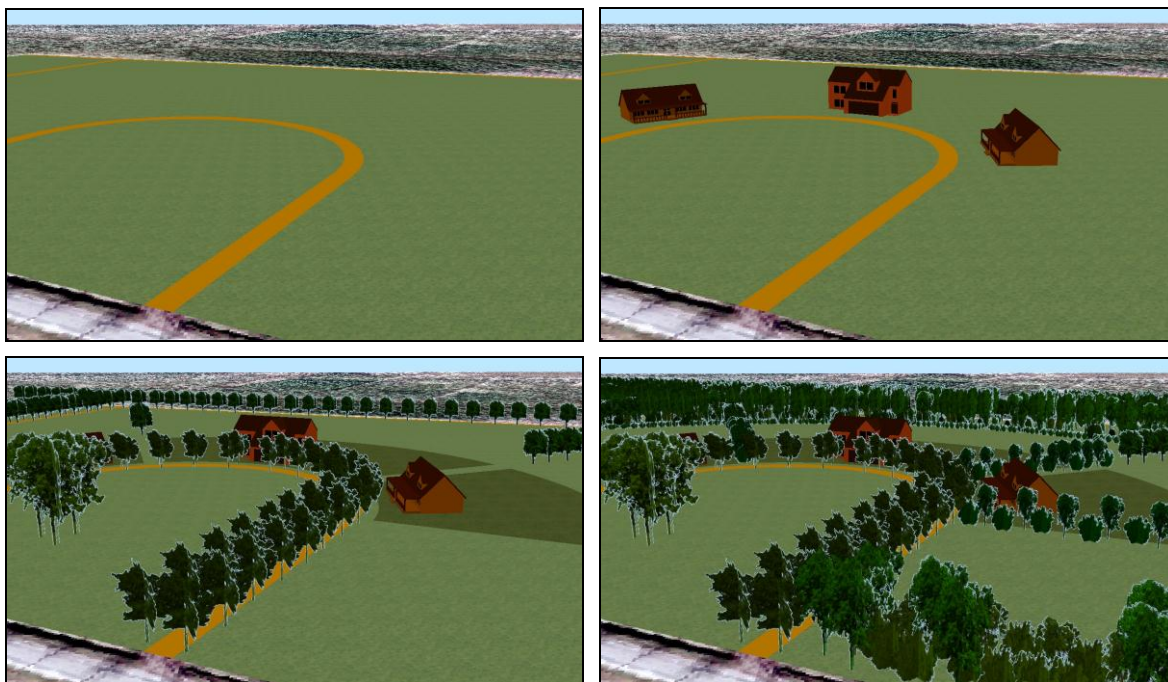
Langs de oprijlaan wordt geen verlichting toegestaan zodat om het dierleven zo min mogelijk te verstoren.

Kabels en leidingen

In het plangebied is het voorstel om te komen tot een strakke bundeling van de kabels en leidingen. Dit tracé is gepland aan één zijde van de oprijlaan.

Hoofdstuk 3: Toetsing beeldkwaliteit

De bestaande en nieuwe inrichting van wegen, waterlopen, lanen, bossen en singels versterken de beeldkwaliteit van het landgoed en refereren aan een verdwenen landschapstype van de heideontginning. De drie nieuwe villa's worden architectonisch goed ingepast en sluiten aan op de omgeving. De totale inrichting van het landgoed versterkt de landschapstructuur en cultuurhistorische kenmerken van het gebied.



Stapsgewijze opbouw van het landgoed

Welstand

Op basis van de in december 2008 door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota van uitgangspunten welstandsnota 2009' is op 7 juli 2009 de nieuwe welstandsnota vastgesteld. Landgoed Zandhoef ligt in de zone "Bos en Natuurgebied". Het onderhavige beeldkwaliteitsplan is in dit gebied leidend.