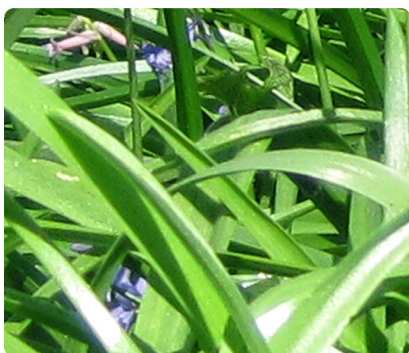
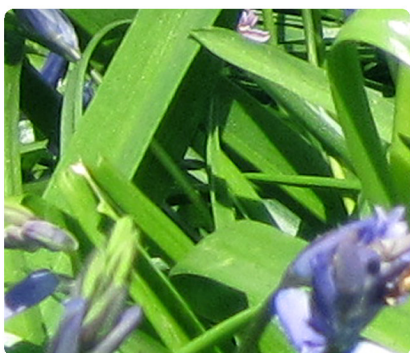
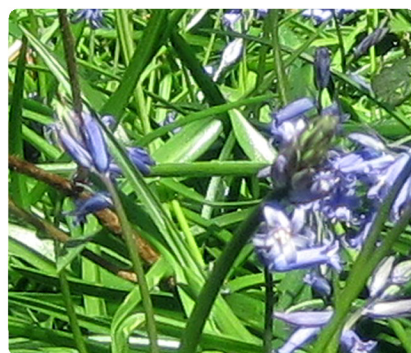
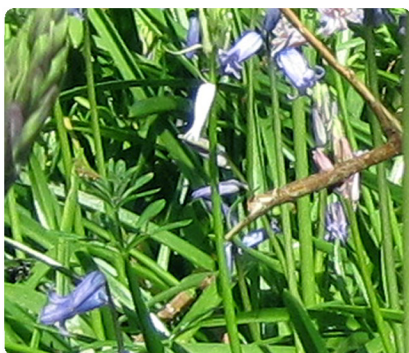
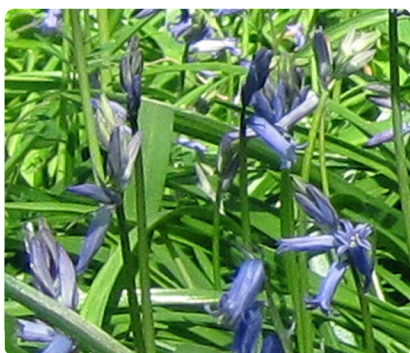
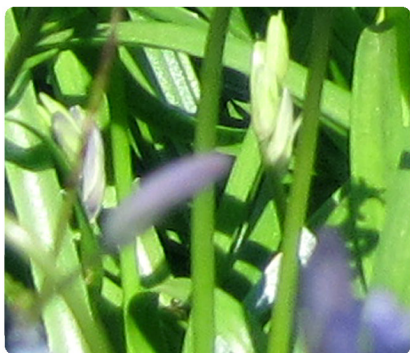




1707-C



P15
(stads)landschappen

project
onderdeel

Landgoed De Zandhoef beeldkwaliteitplan

opdrachtgever
nummer
datum

Familie Keijzer
1707-C
16 augustus 2019

Postbus 1536
5602 BM
Eindhoven
info@p15.nl

© P15 (stads)landschappen

23 juli 2019

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden verveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
0. Leeswijzer	7
1. Inleiding	9
1.1. Plangebied	9
1.2. Kadastrale percelen	10
1.3. Huidige situatie	10
2. Beoogde situatie	11
2.1. Definitief ontwerp	11
2.2. Beoogde situatie	12
3. Beeldkwaliteit	17
3.1. Hoofdwoning	17
3.2. Bijgebouwen hoofdwoning	18
3.3. Landgoedwoningen	20
3.4. Bijgebouwen landgoedwoningen	22
3.5. Inrichtingselementen	22
3.6. Beplanting	27
4. Beoordelingscriteria welstand	33
Bijlagen	
B1. Kadastrale kaart plangebied	38
B2. 3D-impressies landgoed De Zandhoef	39
B3. Schetsen beplantingsprincipes	42

0. Leeswijzer

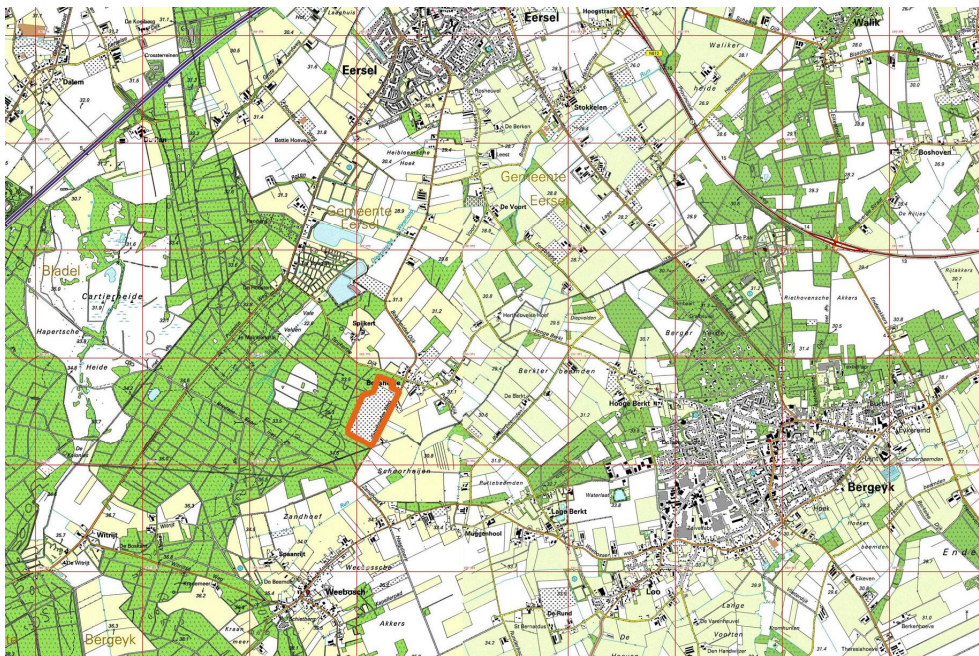
Dit beeldkwaliteitplan (BKP) maakt deel uit van een set rapporten in het kader van de beoogde planologische functiewijziging van bestaande landbouwgronden om alhier de oprichting van het landgoed De Zandhoef met 3 nieuwe woningen mogelijk te maken. Dit BKP bestaat uit een tekstuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit van het nieuwe landgoed met diverse afbeeldingen. In het eerste inleidende hoofdstuk worden het plangebied en de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk twee wordt vervolgens ingegaan op de beoogde ontwikkeling van een nieuw landgoed 'De Zandhoef' met de gehanteerde uitgangspunten. In het derde hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de kwaliteitsaspecten van de nieuwe bebouwing, de terreinrichting en de beplanting. Tenslotte wordt in het vierde en laatste hoofdstuk een opsomming gegeven voor beoordeling door welstand.

In enkele bijlagen is aanvullende informatie opgenomen.

Voorliggend BKP (1707-C) is samen met het inrichtingsplan (1707-B) als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

1. Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan betreft een locatie gelegen aan de zuiden van Eersel nabij het gehucht Boksheide. Het plangebied voor het nieuwe landgoed ligt op korte afstand van Weebosch (binnen de gemeente Bergeijk. Dit beeldkwaliteitplan hoort bij het bestemmingsplan “Landgoed De Zandhoef” (Crijns Rentmeesters BV) en is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemers de familie Keijzer.



afbeelding 1.

Het plangebied (in oranje) is gelegen ten zuiden van de kern Eersel niet ver van Weebosch.

1.1. Plangebied

De projectlocatie is gelegen ten zuidwesten van het gehucht Boksheide. Boksheide is gesitueerd aan een kruispunt van wegen tussen Eersel en Weebosch niet ver van de Spijkert. De projectlocatie is gelegen in de gemeente Eersel op ongeveer 3 kilometer ten zuiden van de Markt te Eersel.

Het plangebied omvat een enkele kavel met een oppervlakte van ruim 15,4 ha, die is gelegen langs de Zandhoefseweg tegen de gemeentebossen ten zuiden van de Spijkertsedijk. Het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door bestaande bos-

percelen. De vierde zijde grenst aan de genoemde weg en de tuin en bijgebouwen van een woning (Zandhoefseweg 1).

Het plangebied wordt niet doorsneden door infrastructuur, paden of watergangen. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied direct aan een redelijk diepe weggrepel langs de Zandhoefseweg. Het plangebied heeft een onregelmatige vorm die het best omschreven kan worden als een ingedeukte en vervormde rechthoek.

1.2. Kadastrale percelen

Het plangebied bestaat uit een enkel kadastraal perceel. Dit perceel is kadastraal gekend als gemeente Eersel sectie D, nummer 1754. De oppervlakte van dit onregelmatig gevormde grondstuk is 154.310 m².

De bijbehorende kadastrale kaart is toegevoegd als bijlage.

1.3. Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Het gebied is geheel onbebouwd. Het terrein is geëgaliseerd en bijna vlak. In de huidige situatie is het gehele plangebied in agrarisch gebruik als akker en weiland. Voorheen was ongeveer de helft in gebruik als boomkwekerijperceel met Randpalm (*Buxus sempervirens*); nu staat hier Mais. Het gebied is ontsloten van de Zandhoefseweg. Rondom de landbouwkavel lopen enkele bospaden langs het gebied in het aanliggende gemeentebos. Dit gemeentebos is een typisch productiebos met voornamelijk percelen van Grove den (*Pinus sylvestris*) met opslag van Ruwe berk (*Betula pendula*), Tamme kastanje (*Castanea sativa*), Krent (*Amelanchier lamarckii*) en Amerikaanse eik (*Quercus rubra*). Aan de bosranden groeien Zomereik (*Quercus robur*), Amerikaanse vogelkers (*Prunus serotina*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Klimop (*Hedera helix*), Hulst (*Ilex aquifolium*) en Bosbes (*Vaccinium myrtillus*) aangevuld met Stekelvaren (*Dryopteris dilatata*).

De relatieve hoogteligging is weinig variabel en varieert van 33,23 m +NAP aan de zuidwestzijde tot 32,25 m +NAP aan de noordzijde. Bij de Zandhoefseweg loopt het terrein licht op van 32,21 m +NAP bij huisnummer 1 naar 32,66 m +NAP in de zuidelijke hoek. De bodem bestaat uit leemarm fijn zand zonder grind in de ondergrond. Er is een dunne humusrijke bovenlaag aanwezig die overeenkomt met de bouwvoor, met daaronder een uitspoelingslaag. Deze bodem is te typeren als een Veldpodzol. Het plangebied betreft een jonge heideontginning van na 1930.

2. Beoogde situatie

De bestaande situatie zal met de realisatie van een nieuw landgoed alhier sterk wijzigen. Teneinde de gewenste functiewijziging naar een landgoed mogelijk te maken is op basis van de omgevingskarakteristiek een inrichtingsschets opgesteld waarin de transformatie van het gebied is vormgeven binnen de bestaande landschappelijke context. De projectlocatie is nu geheel in agrarisch gebruik, grotendeels geëgaliseerd en kent geen opgaande beplanting of bestaande landschapselementen, behalve enkele eikenbomen tegen de bosrand. De terreininrichting zal dus nieuw moeten worden aangelegd. Deze inrichtingsmaatregelen variëren van aanpassing van het bestaande reliëf tot een complete ruimtelijke en functionele omvorming.

2.1. Definitief ontwerp

Op de locatie van dit nieuwe landgoed aan de Zandhoefseweg is reeds eerder een ruimtelijke procedure gevoerd om te komen tot de oprichting van een nieuw landgoed conform de Rood-voor-Groen-regeling van de provincie Noord-Brabant. Het voorliggend plan is in afwijking op het eerdere commerciële initiatief een privaat project dat is bedoeld als toekomstige woonplaats van de initiatiefnemers.

Het nieuwe landgoed zal op de locatie aan de Zandhoefseweg mogelijk worden gemaakt middels een bestemmingsplanwijziging. Het ontwerp is nader toegelicht in het inrichtingsplan (1707-B) dat net als dit BKP als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

2.1.1. nieuw landgoed

Op deze locatie is dus reeds eerder een plan getekend voor een nieuw landgoed. Dit initiatief uit 2012 bestond uit nieuw bos tegen het bestaande bos, bloemrijk grasland en een drietal grote landgoedvilla's in een formele opzet aan een half-ronde oprijlaan. De woningen zijn allen gesitueerd in een eigen tuin met rondom natuurlijk grasland. Daaromheen is nieuw bos met een natuurlijke bosrand gedacht met twee open plekken, slingerende bospaden en (bos)lanen. Het landgoedplan is symmetrisch van opzet, waarmee de onregelmatigheid van de kavel aan de randen wordt verdoezeld en het nieuw in te planten bos als het ware het nieuwe landgoed op laat lossen in de omgeving en daardoor uitgestrekter doet lijken dan het werkelijk is.

2.1.2. uitgangspunten nieuw ontwerp

Bovenstaand ontwerp is niet als basis genomen voor het maken van een nieuw ontwerp voor een landgoed op deze locatie. Er is ingezet op een situatieve benadering, die in combinatie met de specifieke wensen en ambities van de nieuwe eigenaren heeft geresulteerd in een aantal uitgangspunten voor een nieuw landgoedontwerp.

Het nieuwe landgoed dient een asymmetrische opzet te krijgen zonder formele assen of lijnen. Het doel is een informeel geheel waar rijk geschakeerd groen de boventoon voert en bebouwing zichtbaar ondergeschikt is. De benadering van de woningen dient indirect te zijn. Het nieuwe landgoed dient natuur en cultuur te combineren in een ruimtelijk en visueel aantrekkelijk geheel, dat is opengesteld voor wandelaars maar tevens privacy biedt voor de bewoners.

Bij het bepalen van de mogelijkheden voor nieuwe natuur met een hoge(re) natuurwaarde wordt best aangesloten op de reeds aanwezige natuurwaarden op en rondom de locatie en op de mogelijkheden van de ondergrond (bodemsomsoort, watervoorziening en voedselrijkdom). De inventarisatie van de begroeiing rondom de projectlocatie laat zien dat er hier bredere mogelijkheden zijn dan verwacht mag worden op droge podzolgronden in leemarm zand. Soorten als Klimop, Hazelaar en Wilde hult -die indicatief zijn voor matig vochtige, matig voedselrijke groeiomstandigheden- laten zien dat er hier mogelijkheden bestaan om een soortenrijk, gelaagd landgoedbos te ontwikkelen. In de geïntegreerde opzet zijn de volgende natuurdoelen verwerkt in het landgoedplan:

- (struweel)vogels;
- kleine zoogdieren;
- insecten (bijen en vlinders);
- (bloemrijk) grasland;
- struweel en hakhout;
- gelaagd opgaand bos (lichtdoorlatend: Linde, Eik en Haagbeuk);
- boomgroepen en alleenstaande bomen.

2.2. Beoogde situatie

Het nieuwe ontwerp is in 2017-18 tot stand gekomen in meerdere ontwerpssessies met de initiatiefnemers, waarbij parallel ontworpen is aan de woningen en is nagedacht over het beheer en de duurzame instandhouding van het landgoed als geheel. In dit proces zijn ook de opmerkingen van de gemeente en de aanwonenden meegenomen.

2.2.1. familielandgoed

Een belangrijke wens van de eigenaren is op deze locatie hun droomhuis te bouwen waar ze op een prettige manier oud kunnen worden op een plek niet ver van hun huidige woning en daarmee binnen de door hen gekoesterde omgeving. Ook biedt de aanleg van een landgoed op deze locatie de mogelijkheid de omgeving te verfraaien. Verder zijn er uitgesproken ambities op het punt van het verrijken van de natuur ter plekke.

Het nieuwe landgoed zal een echt familielandgoed worden dat bewoond zal worden door de eigenaren die tevens verantwoordelijk zijn voor het beheer en de instandhouding ervan. Het project is nadrukkelijk geen ontwikkelinitiatief gericht op het capitaliseren van de functiewijziging middels de verkoop van grote villa's.

Een deel van het landgoed zal in landbouwkundig gebruik blijven als graasland. Deze weilanden worden integraal in het landgoed opgenomen als onderdeel van de mix van natuur en cultuur die een landgoed zo aantrekkelijk maakt. De initiatiefnemers hebben enkele paarden en koeien en willen die graag op het landgoed stallen en weiden (op de "huisweide").

Een belangrijke doelstelling van de aanleg van nieuwe landgoederen is het realiseren van nieuwe natuur. De bestaande harde bosrand zal in de nieuwe situatie schuilgaan achter een nieuwe schil van bos met een natuurlijke, brede bosrand met struiken. Die struiken zijn uitgezocht op een aantrekkelijk seizoensbeeld (bloemen, vruchten en herfstkleur), geschiktheid voor de groeiomstandigheden en ecologische bruikbaarheid (nestelgelegenheid, dekking en voedsel). Het nieuwe bos wordt in een grote boog om het natuurlijk grasland en de huisweide gelegd. De bosrand krijgt enkele verspringingen waardoor luwtezones ontstaan die belangrijk zijn voor bijvoorbeeld vogels en vlinders. Aan de zuidwestzijde is in het nieuwe bos een korte laan gedacht. Deze laan leidt de wandelaars via een nieuw wandelpad naar een bestaand wandelpad in het gemeentebos achter het nieuwe landgoed. Een bomenrij begeleidt de wandelaar langs het andere wandelpad dat aansluit op bestaande paden in het bos. Daarmee wordt het landgoed ruimtelijk en functoneel geïntegreerd in de omgeving.

Struweelsingels worden naast natuurstroken ingezet om een dooradering van het landgoed met natuur te realiseren. De struwelen zijn uitgewerkt als gebogen middelhoge landschapselementen die aansluiten op het bos en zo het landgoed structuur geven. Aan de noordzijde staan reeds enkele vrijstaande eikenbomen voor de bosrand. Dit levert een aantrekkelijk beeld op in combinatie met weiland, vandaar dat er hier op meer plaatsen eiken (of andere bomen) in het gras zullen worden geplant op enige afstand van de (deels bestaande, deels nieuwe) rand van het bos.



afbeelding 2.

Een verkleinde afbeelding van het definitief schetsontwerp voor een nieuw landgoed aan de Zandhoefseweg bij Boksheide (P15 – 2019)

Ook op andere plekken worden solitaire bomen toegepast. De bomen in de huisweide zullen tegen vraat worden beschermd. Andere bomen worden in kleine groepen toegepast, waarbij enkele boomgroepen voorzien worden van een gemengde groep struiken om daarmee het uitzicht te verlevendigen. Het betreft hier

een selectie van grote parkbomen, die deels inheems zijn. De bomen worden geselecteerd op aantrekkelijkheid door de seizoenen en geschiktheid voor de bodem ter plekke.

Aan de zuidzijde wordt het natuurlijk grasland geconcentreerd. Dit grasland zal in principe worden beheerd middels een gericht maaibeheer. De diverse natuurstroken (patrijsstrook, keverbanken en vlinder- en bijenlinten) sluiten aan op dit natuurlijk grasland. In het natuurgrasland is ook een kleine bijenschans opgenomen als bijzonder element.



afbeelding 3.

De integrale benadering uiteengelegd in v.l.n.r nieuw bos en ander opgaand groen waaronder bomen(rijen) en struweel, permanent weiland, en natuurlijke graslanden en natuurstroken.

2.2.2. situering bebouwing

Het uitgangspunt voor een informeel opgezet landgoed is vertaald in een zodanige situering van de drie nieuwe woningen dat deze altijd indirect benaderd worden en niet in een formele axiale compositie worden opgenomen. Het hoofdhuis zal worden gesitueerd midden op het landgoed naast de huisweide. Deze hoofdwooning vormt het hoogtepunt van het landgoed en de beëindiging van een informeel ensemble dat begint met een driehoekig groenplein aan de openbare weg met daaraan twee kleinere landgoedwoningen. Aan een zijde van dit groenpleintje start een gebogen 'drive' die eenzijdig voorzien wordt van twee rijen bomen in wildverband. De 'drive' verbreedt zich tot een erf met daaraan het hoofdgebouw en het bijbehorende grote bijgebouw.

Middels beplantingselementen als de gebogen groenstruwelen en de gebogen bomenrij wordt dit ensemble in het landgoed verankerd. Een eenduidige begrenzing aan de voorzijde middels een houten hekwerk versterkt de visuele samenhang.



afbeelding 4.

Het centrale informele ensemble met het groenpleintje van 3.000 m² en de gebogen drive die culmineert in een halfgesloten erf nabij de bosrand. (P15 - 2019)

2.2.3. ingetogen uitstraling

Het is van belang dat de bebouwing een vanzelfsprekend en niet al te nadrukkelijk aanwezig onderdeel vormt van het nieuwe landgoed als totaal. Het grote landhuis centraal op het landgoed aan het eind van een gebogen 'drive' vormt het hoofdmoment van de aanleg, de twee kleinere landgoedwoningen nabij het groenpleintje bij de ingang -aan het begin van de 'drive'- zijn ondergeschikt. Alle woningen dienen vanuit een gedeelde esthetiek behandeld te worden, zodat duidelijk is dat ze gedrieën deel uitmaken van hetzelfde landgoed. Alle woningen zijn zodanig gesitueerd dat ze nergens volledig te zien zijn, doordat ten minste een deel wordt afgeschermd middels opgaande beplanting als bomen en groensingels.

Het groenpleintje aan de openbare weg vormt het visitekaartje van het landgoed en markeert tevens de entree alhier. Een doorgaand hekwerk begrenst de gronden aansluitend op dit grotendeels open groenpleintje en verbindt zo het groenpleintje met de weilanden aan weerszijden. Dit hekwerk dient met de poorten, die toegang geven tot de woningen, een geheel te vormen, zowel in uitstraling, materialisering als in kleur.

3. Beeldkwaliteit

De beoogde informele, ingetogen uitstraling van een nieuw landgoed, dat natuur en cultuur combineert, vraagt om een gerichte inzet om de beoogde kwaliteit van de nieuwe natuur, de (beeld)kwaliteit van de woningen en overige inrichtingselementen en de (beeld)kwaliteit van het groen ook daadwerkelijk te realiseren.

3.1. Hoofdwoning

De hoofdwoning wordt gesitueerd aan een halfopen erf aan het eind van een gebogen 'drive' die begint aan het groenpleintje. Deze woning maakt samen met het bijgebouw deel uit van een gebouwensemble aan de zuidzijde van het informele erf. Het is de bedoeling hier een duurzame woning met schuur te bouwen als het hoofdmoment van het nieuwe landgoed. Daarbij trekt de woning met zijn rijkere vormgeving en detaillering de aandacht en blijft de schuur met haar sobere vormgeving en materiaal en kleurkeuze op de achtergrond. Hoewel de schuur een iets groter volume heeft, is door de situering (naar achteren) en de vormgeving (eenvoudig, sober) haar dominantie beperkt en is het vooral de woning die de bebouwing op het landgoed allure geeft.

De woning betreft een eenvoudig volume met een gestrekt rechthoekige plattegrond. Het gebouw is 1 bouwlaag hoog met een zadeldak. Het huis is uitgewerkt als een dak op een dragende constructie van zichtbaar aanwezige houten pilaren, waaronder de leefruimtes worden geschoven. Het dak kraagt uit over de eronder gelegen leefruimtes. De leefruimtes worden gebouwd in 2 bouwlagen, waarvan er 1 onder maaiveld zal komen. Zo blijven goot- en nokhoogte beperkt tot 2,7m en 6 m. De dakhelling bedraagt 25° tot 30°.

Het gebouw wordt niet uitgewerkt als een klassiek landhuis, maar benaderd als een duurzaam woongebouw dat in de esthetiek aansluiting zoekt bij agrarische bebouwing.

Het dak wordt gedekt met (keramische) leien in een aardetint. Het dakvlak wordt gebroken doordat er dakramen in worden opgenomen. Deze dakramen in stroken vormen een ongedwongen compositie. De dakrand wordt eenvoudig afgewerkt. Overall is de ondersteunende constructie zichtbaar. Rondom bepalen houten pilaren (bijvoorbeeld eikenhout) in een natuurlijke tint het aanzien van het gebouw.

In de afwerking van de gevels zal het verschil tussen het woon- en het slaapgedeelte zichtbaar worden gemaakt. De ten opzichte van de dakrand teruggelegen gevels worden afgewerkt met een houten beplanking of uitgevoerd in glas. Ook hier overheersen de natuurlijke tinten. De houten draagconstructie met eikenhouten boomkolommen blijft aan de binnenzijde zichtbaar. Kozijnen in aluminium,

mat gepoedercoat. De kozijnen kunnen een echte kleur krijgen, maar ook in een metaalkleur worden afgewerkt.

Lichttoetreding naar de slaapkamers op de verdiepte bouwlaag wordt gerealiseerd via grote ramen aansluitend op een plaatselijke maaiveldverlaging. Deze grashelling zal worden opgenomen in de tuin van de woning. Technische ruimtes die geen lichttoetreding vragen worden aansluitend gesitueerd.

3.2. Bijgebouwen hoofdwoning

De hoofdwoning vormt met het bijgebouw een ensemble. De gebouwen worden ook onderling verbonden middels een lage gang. Alle bijgebouwfuncties worden in een enkel schuurgebouw opgenomen. Het bijgebouw is ontworpen als een grote veldschuur met ruimte voor een garage, materialenopslag en stalling voor onderhoudsvoertuigen.

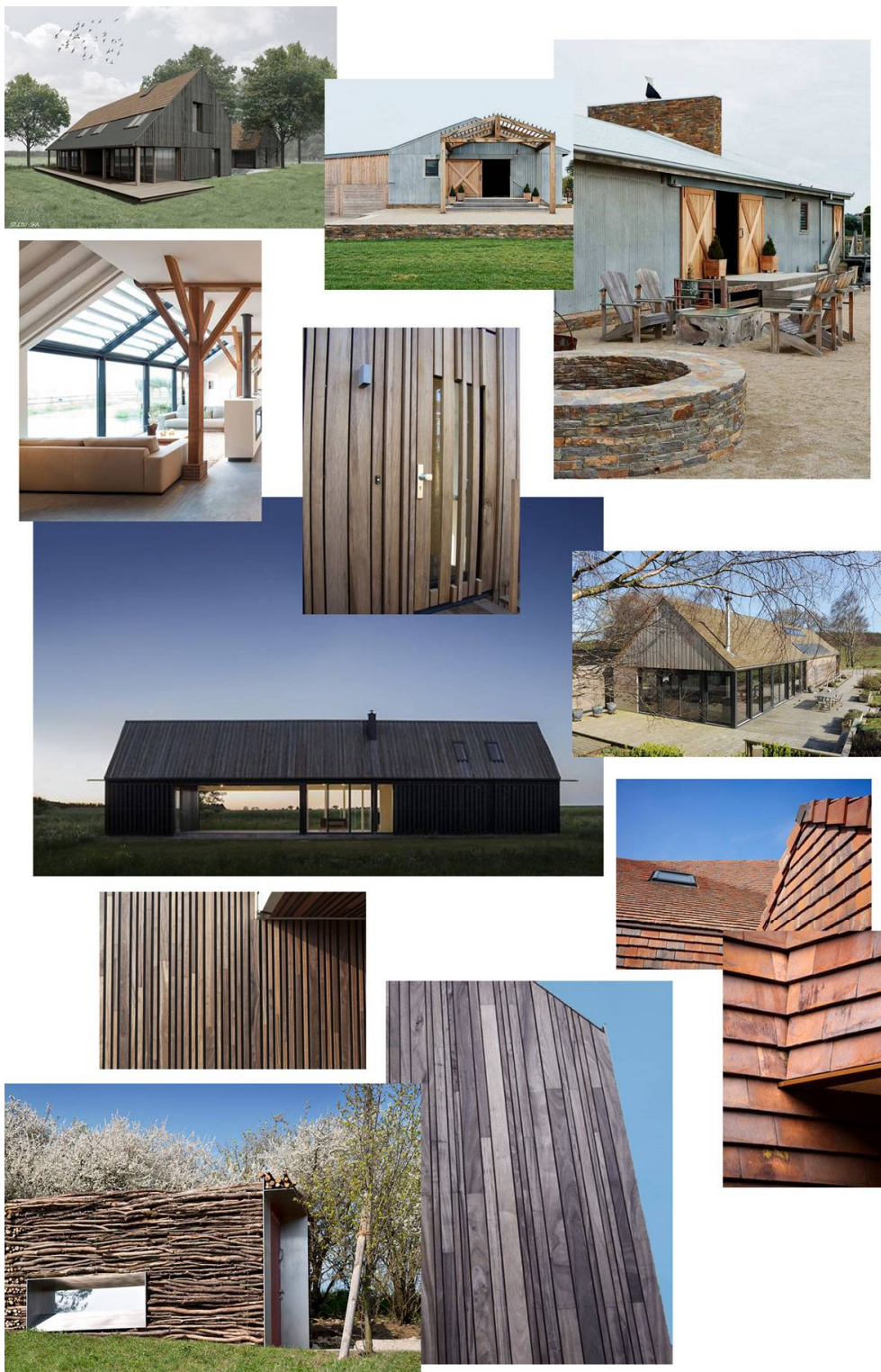
Het bijgebouw betreft een eenvoudig volume met een gestrekte rechthoekige plattegrond. Het gebouw is 1 bouwlaag met een zadeldak. De goothoogte is aan de zijde van het landschap lager (3m) dan aan de zijde van het erf (4m) waar de toegang voor onderhoudsvoertuigen wordt gesitueerd; de nokhoogte bedraagt maximaal 8 m. De dakhelling bedraagt 25° tot 30°. Het verbindingsstuk krijgt een plat dak en wordt maximaal 3 meter hoog.

Het bijgebouw wordt benaderd als een duurzaam bijgebouw dat in de esthetiek aansluiting zoekt bij agrarische bebouwing en de aansluitende woning. Daarnaast is de vormgeving van het bijgebouw terughoudend om dominantie ten opzichte van de woning te voorkomen.

De uitwerking van het gebouw zet in op een combinatie van eenvoudige materialen. De gevels worden uitgevoerd in een combinatie van hout en metaal (bijv. golfplaten). Het dak zal geheel worden afgedekt met soortgelijk materiaal met op de zonzijde een aantal op speelse wijze over het dakvlak verdeelde stroken met zonnecellen. Het gebouw krijgt een verbijzondering aan de voorzijde in de vorm van een houten open aanbouw waaronder een extra auto geparkeerd kan worden. Het dak krijgt een overstek.

Het verbindingsstuk is een gang die de garage en de “laarzenruimte” in het bijgebouw direct verbindt met de woning. De wanden worden anders behandeld: de zuidwand aan tuin zal gesloten zijn met een afwerking van hout (dit kan met een beplanking maar ook met rondhout of een andere creatieve invulling) met kleine openingen voor ramen; de noordwand aan het erf krijgt juist veel glas. Het is van belang dat het koppelstuk zich als zodanig onderscheidt van enerzijds het woongebouw en anderzijds het bijgebouw (de schuur).

Eventuele kozijnen worden ook hier uitgevoerd in aluminium, mat gepoedercoat. Deze kozijnen kunnen een echte kleur krijgen, maar ook in een metaalkleur worden afgewerkt.



afbeelding 5.

Enkele referentiebeelden voor het hoofdgebouw en bijbehorende schuur (foto's van internet).

Daarnaast is het mogelijk één of twee kleine losstaande stallen voor paarden en koeien te realiseren nabij het hoofdensemble. Een dergelijke stal of schuilgelegenheid voor vee dient te worden gerealiseerd binnen redelijke afstand van de hoofd woning aan de noordzijde van het erf aansluitend op de weilanden die daar gedacht zijn. De stal wordt in hout uitgevoerd en krijgt een eenvoudig zadeldak of lessenaarsdak. Dakafwerking is functioneel en zoekt aansluiting bij de overige bouwwerken van het hoofdensemble.

3.3. Landgoedwoningen

De landgoedwoningen worden gesitueerd aan een driehoekig groenpleintje dat samen met de gebogen 'drive' naar de hoofd woning het centrale groenensemble vormt op dit nieuwe landgoed. Het betreft twee vrijstaande woningen ieder op een eigen kavel. De bebouwing wordt ook hier gekoppeld aan een doorgaande groenstructuur en is aan de achterzijde ingebed in de gebogen bomenrij en groensingels. De noordelijke landgoedwoning grenst aan twee zijden aan de al genoemde groensingel. Ook de zuidelijke landgoedwoning grenst aan de achterzijde aan een groensingel en aan de zijkant aan een driehoek met natuurlijk grasland waarlangs een lang uitzicht naar de bosrand mogelijk is.

Deze twee gebouwen worden niet uitgewerkt als een klassiek landhuis, maar benaderd als een duurzaam woongebouw dat in de esthetiek aansluiting zoekt bij agrarische bebouwing en de hoofd woning. Het is niet de bedoeling dat de woningen gelijk zijn; de op het inrichtsplan opgenomen nokrichting is indicatief en bedoeld om het gewenste onderscheid te duiden.

Iedere bouw is 1 bouwlaag met kap. Beide gebouwen kennen een eenvoudige basisvorm met een rechthoekige plattegrond en een zadeldak. Dit zadeldak kan zowel direct aansluiten op de gevels als een overstek kennen. De goothoogte is maximaal 3 m met een nok van maximaal 8 meter. De dakhelling hoeft niet gelijk te zijn voor beide gebouwen en kan variëren van (25) 30° tot 45°. Bij voldoende kwaliteit van het geheel is een geknikt dak of andere dakvorm ook toegestaan.

De gevelbekleding is telkens een afwisseling van hout en glas, eventueel aangevuld met een derde materiaal. Het heeft de voorkeur te variëren in de manier waarop het hout wordt verwerkt (bijvoorbeeld verticale versus horizontale beplanking) of in het type hout of de eventuele behandeling daarvan. Als derde materiaal kan gedacht worden aan baksteen, metaal of natuursteen.

De dakbedekking kan bestaan uit dezelfde (keramische) leien als op de hoofd woning maar er kan ook gekozen worden voor metalen golfplaten, shingles, gebakken dakpannen of een groen dak (met *Sedum*). Dakramen en dakkapellen zijn hier toegestaan. Deze kunnen samen met zonnepanelen een aantrekkelijke compositie vormen waarmee het dakvlak gebroken wordt. Kunststof kozijnen zijn niet toegestaan voor de landgoedwoningen.



afbeelding 6.

Enkele aanvullende referentiebeelden voor de landgoedwoningen en de bijbehorende bijgebouwen (foto's van internet). Een zogenoemd 'tiny house' (rechtsonder) behoort ook tot de mogelijkheden als tijdelijke bebouwing in plaats van een grotere landgoedwoning.

Omdat de landgoedwoningen in principe bedoeld zijn voor de kinderen van de initiatiefnemers is het mogelijk om tijdelijk een *tiny house* te realiseren t.p.v. iedere landgoedwoning, zolang deze past binnen de algemene kwaliteitseisen. In een later stadium kan een dergelijk *tiny house* hergebruikt worden als bijgebouw.

3.4. Bijgebouwen landgoedwoningen

Iedere landgoedwoning krijgt een bijgebouw van maximaal 200 m². Het bijgebouw is in principe vrijstaand, maar kan ook aan de woning worden vastgebouwd zolang er maar sprake is van een kwalitatief hoogstaand ontwerp. Ieder bijgebouw is ontworpen als een schuurachtig volume met ruimte voor een garage, materialenopslag, etcetera.

Het bijgebouw betreft een eenvoudig volume met een rechthoekige plattegrond. Het gebouw is 1 bouwlaag met een zadeldak. De maximale goothoogte is gelijk aan die van de woningen (3 m); de nokhoogte bedraagt maximaal 6 m. De dakhelling bedraagt 25° tot 45°.

Het bijgebouw wordt benaderd als een duurzaam bijgebouw dat in de esthetiek aansluiting zoekt bij agrarische bebouwing en de aansluitende woning. De gebouwen dienen ontworpen te worden in samenhang met de naastgelegen landgoedwoning. De gevels worden uitgevoerd in hout, baksteen of metaal (bijvoorbeeld golfplaten), of een combinatie daarvan. Indien in het hoofdgebouw een ander materiaal is toegepast als gevelbekleding kan dit ook worden toegepast voor het bijgebouw. Dit mag dan zelfs het hoofdmateriaal van het de gevels van het bijgebouw zijn.

Het dak wordt bij voorkeur afgedekt met (metalen) golfplaten, maar ook andere materialen en zelfs een groen dak zijn toegestaan bij voldoende kwaliteit van het geheel. Het dak kan worden uitgevoerd met overstek of mag strak aansluiten op de gevels.

Het is aantrekkelijk te kijken of er materialen kunnen worden hergebruikt voor de afwerking van zowel de landgoedwoningen als de bijbehorende bijgebouwen.

3.5. Inrichtingselementen

Naast de bebouwing, die bestaat uit woningen en bijbehorende bijgebouwen, zijn er nog andere inrichtingselementen die bepalend zijn voor de (beeld)kwaliteit en uitstraling van het nieuwe landgoed als geheel. Het gaat dan specifiek om de bijenschans, hekwerken en poorten, afrasteringen, en overige inrichtingselementen als paden, bordjes, verlichting etc.

3.5.1. bijenschans

Geïnspireerd door de nieuwe bijenschans op Landgoed De Utrecht zal ook op het landgoed aan de Zandhoefseweg een bijenschans worden opgericht. De bijenstal met een schraag voor de bijenkasten zal in de bosrand worden geschoven en worden afgedekt met aarde. De bijenstal is gericht op het oosten. Het terrein rondom

de bijenstal zal worden verlaagd met ongeveer 50 cm, terwijl rondom een lage wal van dezelfde hoogte zal worden opgeworpen. Deze bijenschans zal aan de voorzijde worden uitgebreid met een bloesemgaard (Appel, Kers, Kweepeer, etc). Door de terreinverlaging ontstaan hier namelijk betere groeicondities. De bomen zijn overigens niet bedoeld als boomgaard voor fruitproductie! Voor solitaire bijen zal een nestelwand en bijenhotel deel uitmaken van de constructie van de bijenstal.

Overigens is een dergelijke voorziening ook erg geschikt als overwinteringsplaats voor bijvoorbeeld egels indien er onder het met aarde bedekte afdak in een takkenstapel afgedekt met bladeren wordt voorzien.

Achter de bijenschans zullen in de bosrand een groep klimopstruiken worden geplant, dit betreft gestekte bloeitakken die tot een niet-klimmende lage struik uitgroeien, die nectar en stuifmeel bieden voor diverse insecten in het najaar (september-november), wanneer de meeste wilde bloemen zijn uitgebloeid. Om die reden zullen er hier ook enkele planten Struikhei worden aangeplant. Voor extra nectaraanbod in het voorjaar zullen enkele bremstruiken worden aangeplant.



afbeelding 7.

De bijenschans op Landgoed De Utrecht bestaat uit een met grond afgedekte bijenstal aan het eind van een verdiept vierkant terrein van ongeveer 10 x 10 m. De bijenkasten staan op een schraag.

3.5.2. hekwerken en poorten

Aan de voorzijde wordt langs de Zandhoefseweg een doorgaand houten hekwerk gerealiseerd. Dit hekwerk wordt geplaatst langs de te beweiden terreindelen en niet langs het natuurlijk grasland. Het hekwerk sluit telkens aan op een poort die

of toegang geeft tot de centrale hoofdwooning via de 'drive', of tot een wandelpad.

De poort in de 'drive' wordt geplaatst aan de rand van het driehoekige groenpleintje. Dit betreft een afscheiding van het achterliggende privédomein van de initiatiefnemers die wordt uitgewerkt als een op afstand te openen poort. Middels soortgelijke poorten worden de inritten naar de twee landgoedwoningen aan de rand van het groenpleintje afgesloten. Bekeken moet worden hoe de toegankelijkheid voor wandelaar ingevuld wordt. Waarschijnlijk worden houten klaphekjes toegepast en worden niet toegankelijke terreindelen afgesloten middels een eenvoudige houten slagboom. Het is ook mogelijk om een overstaphek toe te passen.



afbeelding 8.

Enkele algemene referentiebeelden van de diverse inrichtingselementen op het nieuwe landgoed, zoals voorbeelden van halfverharding in beige en bruin en de verlichting met een eenvoudig armatuur aan een geschraagde houten paal met daaraan ook stroomdraden. Verder diverse hekwerk, een simpele poort plus overstap en een afrastering van een paardenwei. (foto's van internet)

3.5.3. afrasteringen

Naast een hekwerk aan de voorzijde is ook voorzien in een aantal afrasteringen rondom de weilanden. Deze afrasteringen zijn noodzakelijk om de graasdieren (runderen en paarden) op de gewenste plek te houden én om vraatschade aan beplantingselementen te voorkomen. De weilanden worden voorzien van een paal en draad afrastering rondom. Waar het weiland grenst aan een groensingel zal de draad op voldoende afstand van de rand van de beplanting worden geplaatst (2 m) om vraatschade te voorkomen. Solitaire bomen kunnen op dezelfde wijze worden uitgerasterd, of worden voorzien van een kraag van houten latten.

3.4.6. hagen en erfafscheidingen

Naast het houten hek aan de voorzijde gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen. Lage gebouwde afscheidingen zijn mogelijk, bijvoorbeeld een muurtje of (metalen) hek. Waar hagen worden toegepast dient rekening gehouden te worden met de eventuele nabijheid van grazers en giftige soorten als Venijnboom (*Taxus baccata*) of Liguster kunnen dus beter niet worden toegepast. In plaats daarvan is een haag van Olijf-wilg (*Eleagnus ebingeri*) of Beuk (*Fagus sylvatica*) hier beter op zijn plaats.

Het kan ook zeer aantrekkelijk zijn een gemengde bloeiende haag toe te passen. Een dergelijke haag heeft ook meer natuurwaarde en bestaat uit een mengsel van vaak stekelige struiken die zich gemakkelijk laten snoeien of knippen. De beste resultaten met een gemengde wilde haag worden bereikt op voedselrijke, vochthoudende gronden. Hier is een wilde haag ook mogelijk, zolang de soortensamenstelling wordt aangepast met extra wilde rozen, heesterrozen of bottelrozen.



afbeelding 9.

Een wilde haag kan bestaan uit heesterrozen (links) of een mengsel van struiken met o.a. Sleedoorn (midden) en wilde rozen. Een dergelijke wilde haag is bladverliezend, maar geeft wel herfstkleuren.

3.5.4. (half)verhardingen

Het plan zet in op minimalisering van de hoeveelheid verharding, omdat binnen het concept grote, opvallende oppervlaktes verharding ongewenst zijn. Er is gekozen om de 'drive' te verharderen met halfverharding tussen gras. Zo ontstaat een stevig rijoppervlak. Ook de smalle weg aan de noordzijde van het groenpleintje, dat toegang geeft tot de twee landgoedwoningen, zal worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal.

Er wordt dus ingezet op het toepassen verharding waar deze noodzakelijk is. Verharding is noodzakelijk voor de terrassen en opritten. De tuininrichting wordt echter niet voorgeschreven. Het is evenwel aantrekkelijk de inritten van de twee landgoedwoningen in hetzelfde materiaal uit te voeren als de 'drive'. Deze gebogen 'drive' is weliswaar effectief de inrit van de hoofdwoning toch wordt het materiaal hier voorgeschreven als halfverharding op een gestabiliseerde puinfundering zonder nulfractie. Dezelfde halfverharding zal worden toegepast voor het rijpad aan de bovenzijde van het groenpleintje. De kleurstelling is bij voorkeur een aardetint (lichtbruin of beige). Bekeken moet worden of het praktisch noodzakelijk is om de halfverharding van een opsluiting te voorzien. Op draaipunten kan het op praktische redenen noodzakelijk zijn elementverharding toe te passen. Dit kunnen dan gebakken straatklinkers in een natuurlijke tint zijn of er kan een gebonden grindlaag worden toegepast.

3.5.5. overige inrichtingselementen

De verlichting wordt beperkt tot de gebogen 'drive' en het groenpleintje, waar eenzijdig verlichtingsarmaturen aan houten palen zijn voorzien. De lamp is opgenomen in een armatuur met kap aan de bovenzijde zodat lichtvervuiling tot een minimum beperkt blijft en zo tevens de natuur zo min mogelijk verstoord wordt. Bij de keuze van de lamp wordt hiermee ook rekening gehouden.

Bij de ingangen zal een openstellingsbordje worden geplaatst. Dit is een standaard openstellingsbordje in groen emaille met een vliegervorm. Op het bordje worden de regels voor openstelling vermeld in witte letters onder de naam van het landgoed. Het landgoed wordt alleen opengesteld voor wandelaars; ruiters en fietsers zijn niet toegelaten.

Eveneens aan het groenpleintje komen de brievenbussen van de woningen. De twee landgoedwoningen krijgen bij iedere individuele inrit een brievenbus. De hoofdwoning krijgt een brievenbus bij de poort.

Een opstelplaats voor afvalinzameling zal worden ingericht aan het groenpleintje. Deze zal in vlakke grasstenen of een soortgelijke objectverharding worden uitgevoerd.

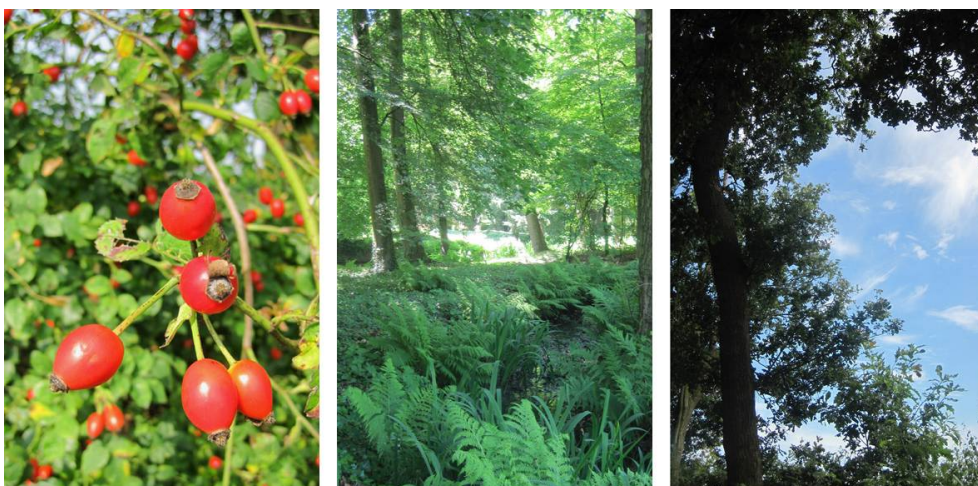
Op het groenpleintje zal ook een terreinverlaging worden gemaakt waar het hemelwater van de daken van de twee landgoedwoningen heen wordt geleid. Het

betreft een plaatselijke uitholling van het grasveld. Doordat dit deel periodiek natter is zullen hier andere soorten groeien wat de diversiteit op het landgoed ten goede komt.

3.6. Beplanting

De beplanting is afgestemd op de grondsoort en vochtvoorziening in combinatie met het gewenste eindbeeld en de genoemde doelsoorten. Er is onderscheid te maken in meerdere beplantingscategorieën variërend van landgoedbos, lanen en bomenrijen, struweel, hagen, solitaire bomen en boomgroepen, natuurlijk grasland en natuurstroken. De inrichting is ook specifiek gericht op het bevorderen van specifieke soorten als de Patrijs en insecten als vlinders en (wilde) bijen.

Het beoogde eindbeeld voor het landgoedbos is een gelaagd bos met tussen de bomen struiken en op de bodem mossen, varens en andere planten. Om dit eindbeeld te bereiken is het van belang om ¹⁾ geen boomsoorten toe te passen die hele dichte schaduw werpen en ²⁾ te kiezen voor soorten die de bodem niet te sterk verzuren en een goede humusomzetting bevorderen. De kern van het nieuwe bos zal bestaan uit Linde, Haagbeuk en Eik. Er wordt gewerkt met een systeem van wijkers en blijvers. De wijkerrijen worden ingeplant met Ratelpopulier. Aan de randen komen brede struikenranden, zodat er een natuurlijke bosrand ontstaat. In die bosrand worden soorten geplant als Vlier, Boswilg, Vuilboom, Hazelaar, Rode kornoelje, Framboos, Aalbes, Hondсроos en Krentenboompje. In de bosrand worden op enkele plekken opvallende of decoratieve bomen aangeplant als accent. Denk daarbij aan een Rode beuk, Boskriek, Berk, Grove den of Grauwe abeel.



afbeelding 10.

Het landgoedbos zal een open bostype worden met -op termijn- een onderbegroeiing van bijvoorbeeld varens en een struikenrand die lichte en voedsel biedt voor vogels en insecten.

Vrijstaande bomen en kleine groepen bomen worden in het inrichtingsplan toegepast als verbijzondering en ruimtelijk kenmerk van een bepaald deelgebied binnen de totale landgoedaanleg. De bomen bij de entree sturen de diverse landschappelijke doorzichten. De solitaire boom op het groenpleintje is een accentboom gedacht met verderop een boomgroep. Tussen de gebogen 'drive' en de twee landgoedwoningen wordt een overhoekje ingericht met natuurlijk grasland. Hierin komt wederom een accentboom.



afbeelding 11.

De weilanden zijn gesitueerd in het noordelijk deel van het landgoed en zullen worden begraaasd door paarden en koeien, met een permanente weide zuidelijk van het hoofdhuis.

Aan de noordzijde zijn in de rand van een niet-permanente weide een aantal vrijstaande bomen voor de bosrand gedacht. Geschikte soorten zijn Grauwe abeel, Zomereik, Moseik en Scharlaken eik. Op de huisweide, zuidelijk van de gebogen 'drive', kunnen breed uitgroeiende bomen als solitair worden toegepast.

Vrijgroeïende bomen worden ook geplant in de natuurzone. Daar zijn ook een drietal bomenclumps gedacht bestaande uit een groep bomen met daaronder struiken. Voor deze bomen worden (inheemse en uitheemse) soorten uitgezocht die geschikt zijn voor de groeiomstandigheden en visueel aantrekkelijk zijn. Het referentiebeeld is parkachtig. Deze bomenclumps sturen het uitzicht. Indien er geen begrazing wordt toegepast in het natuurlijk grasland hoeven de bomenclumps niet te worden uitgerasterd. Dit is wel noodzakelijk bij bomen in weiland.

Lanen en bomenrijen werken sterk structurerend in een landschap en worden veel toegepast op landgoederen. Vaak dienen ze om bezoekers of het oog te sturen. Zo worden bomenrijen ook hier ingezet. De laan in het nieuwe bos begeleidt de wandelaars richting de bestaande bospaden in het gemeentebos. Deze laan wordt ingeplant met Hongaarse eik (*Quercus frainetto*) die goede strekking vertoont zelfs bij zijdelingse beschaduwning (inlandse eiken scheef gaan groeien met instabiele kronen tot gevolg).



afbeelding 12.

De solitaire bomen en boomgroepen worden verspreid over het landgoed aangeplant als visueel aantrekkelijke component van de totaalaanleg. Ze hebben daarnaast een functie als geleider van het uitzicht en ze creëren diepte. Deze bomen worden uitgezocht op een aantrekkelijk seizoenbeeld, met aantrekkelijke bloemen in lente of zomer, bijzondere bladvorm of felle herfstverkleuring.

De bomenrij die aan de noordkant van het groenpleintje afbuigt naar de groensingel wordt bijvoorbeeld ingeplant met Walnoot (*Juglans regia*). Deze boom past in de landelijke informele sfeer en is niet giftig voor paarden en koeien (al kunnen paarden last krijgen indien ze van de schors eten – uitrastering is dus gewenst).

De gebogen 'drive' wordt begeleid met een dubbele rij bomen in wildverband; dit betekent dat ze in tegenstelling tot de bomenlaan en bomenrij niet op een vaste onderlinge afstand worden geplant. Ook wordt er hier niet een enkele soort maar meerdere soorten door elkaar geplant. Dit kunnen ook meerstammige exemplaren zijn (bijv. Lijsterbes en Berk). Ook hier is het van belang geen soorten te kiezen met gekende toxiciteit voor paarden, omdat de 'drive' tussen de weilanden doorsteekt.

De struwelen zijn deels als bosrand en deels als groensingels opgenomen in het plan. De groensingels komen voor in het zuidelijk deel -als uitloper van de bosrand- en noordelijk van de 'drive'. De zuidelijke groensingel bestaat alleen uit struikvormers en kent geen boomvormers. Het eindbeeld is een lijnvormig beplantingselement opgebouwd uit een middelhoge, gemengde struikenvegetatie. Er wordt hier eenzelfde struikenmengsel toegepast als in de bosranden aangevuld met typische struweelsoorten als Wegendoorn en Egelantier.



afbeelding 13.

Zowel de bosrand als het struweel en de groensingels zullen voornamelijk bestaan uit struikvormende soorten, zoals Lijsterbes en Kornoelje. Aan de randen wordt ingezet op een strook met ruigtekruiden als natuurlijke zoomvegetatie.

Naast het permanent weiland bestaat een deel van het landgoed uit natuurlijk grasland. Deze vegetatie zal hier moeten worden ontwikkeld, want momenteel is deze niet aanwezig. Graslandvegetaties worden niet aangeplant, maar door bezaaiing gevestigd. Er zal een breed soortenmengsel geschikt voor zandgronden worden toegepast. Langs de bosranden zal een speciaal mengsel (kruidenruigte) worden toegepast dat meer schaduwverdragende soorten kent. Naast het groen-

pleintje en onder de bloesembomen van de bijenschans wordt een laag bloemrijk overblijvend mengsel met algemene bloemplanten toegepast. Plaatselijk worden bollen als Krokus en Boshyacint ingezet voor een aantrekkelijk seizoensbeeld. Dit geldt dan met name in het landgoedbos nabij het pad, onder de bloesemgaard, in de berm van de “drive” en op het groenpleintje bij de ingang.



afbeelding 14.

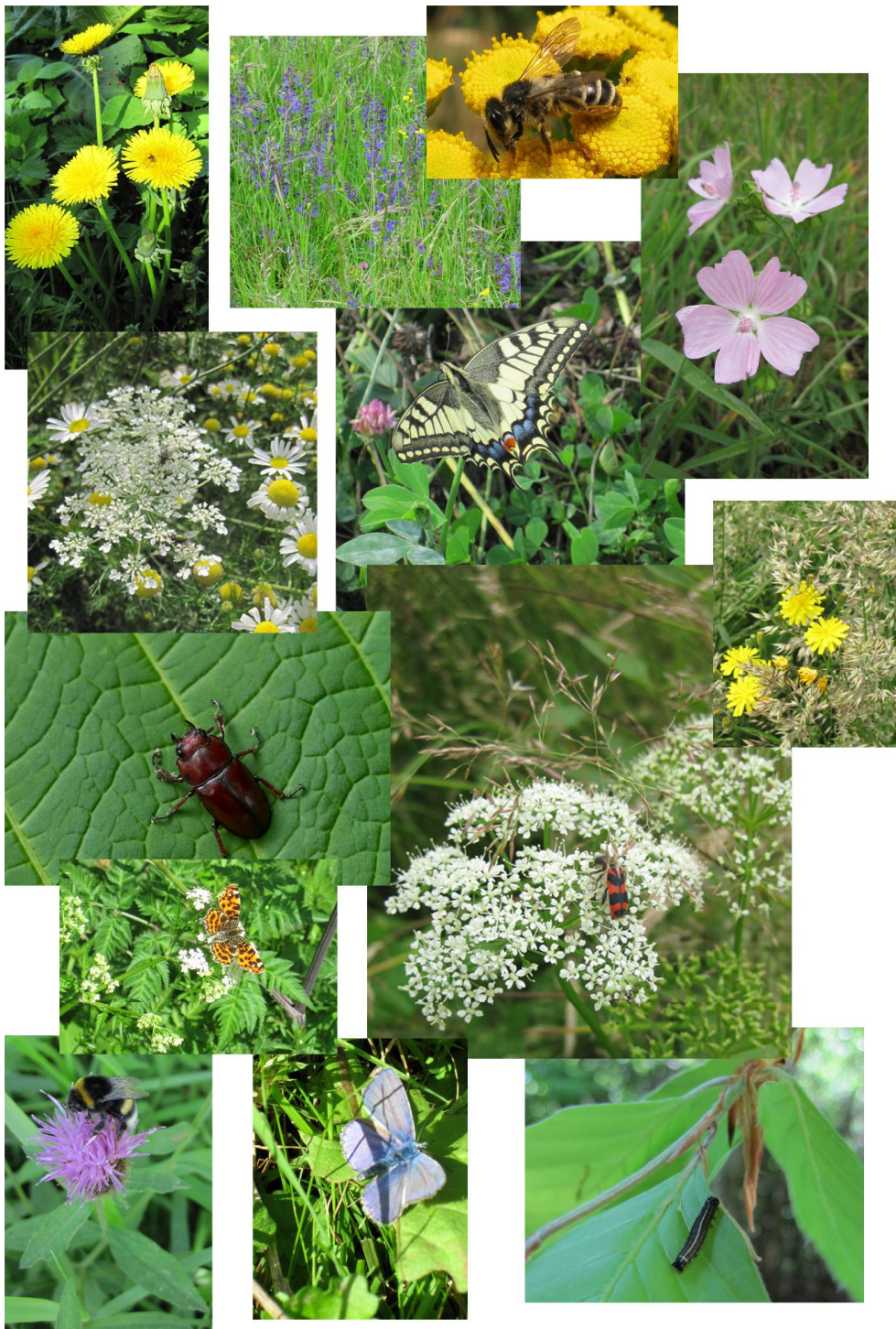
Voor de bijenschans wordt een bloesemgaard ingeplant met onder andere Kerspruim en Crab apple. Onder de bomen kunnen voorjaarsbollen een extra bron van nectar zijn (hier Dichtersnarcis).

Onder natuurstroken vallen de vlinderlinten, de patrijsstroken en de keverbanken. De vegetatie op deze plekken wordt middels bezaaiing met een speciaal mengsel gevestigd.



afbeelding 15.

Patrijsstroken (links en midden) zijn vaak erg kleurrijk. Er is ook voorzien in een zandbad (rechts).



afbeelding 16.

Middels het toepassen van specifiek samengestelde zaaimengsels kan een passende kruidachtige vegetatie worden gevestigd die visueel aantrekkelijk is, past bij de groeiomstandigheden en voedsel en beschutting biedt voor diverse diersoorten, waaronder kevers, bijen en vlinders.

4. Beoordelingscriteria welstand

De initiatiefnemers van het nieuwe landgoed 'De Zandhoef' zetten in op kwaliteit en zullen het landgoed in eigendom en beheer houden na realisatie. De woningbouw op het nieuwe landgoed zal in twee fases plaatsvinden. In de eerste fase wordt het landgoed aangelegd en ingeplant. In deze fase wordt ook de hoofdwoning gerealiseerd. In een latere fase -hierover is een overeenkomst gesloten met de gemeente Eersel- zullen de andere twee woningen worden gebouwd aan het groenpleintje bij de entree. Om de bouwaanvragen voor de drie woningen juist te kunnen beoordelen zijn hieronder de beoordelingscriteria wat betreft welstand opgesomd.

Hoofdwoning

- grootste woongebouw als hoofdmoment midden op het landgoed
- hoofdwoning georiënteerd naar het landschap en naar het erf
- hoofdwoning geschakeld met bijgebouw via lage verbinding
- gebouw in 2 bouwlagen
- hoofdwoning deels onder- en deels bovengronds
- maar 1 bouwlaag zichtbaar bovengronds
- goothoogte maximaal 2,7 m
- nokhoogte maximaal 6 m
- dakhelling 25-30°

- hoofdwoning opgevat als groot zadeldak dat functies afdekt
- houten draagconstructie zichtbaar
- dak gedekt met (keramische) leipannen
- dakramen zijn in dakvlak opgenomen
- dakkapellen zijn niet toegestaan
- dak met overstek
- eenvoudige afwerking dakrand

- gebouw zoekt in esthetiek aansluiting op agrarische bebouwing
- gevels afwisselend open en gesloten afhankelijk van functies
- materiaalgebruik gevels: hout en glas (ramen)
- kozijnen in aluminium (metaalkleur of gepoedercoat)

- bijgebouwfuncties in een enkel groot bijgebouw
- bijgebouw open naar het erf en gesloten naar aanliggende weilanden
- bijgebouw enkellaags volume onder eenvoudig zadeldak
- goothoogte dak mag verschillend zijn omwille van functioneel gebruik
- goothoogte maximaal 4 m (erfzijde) of 3 m (achterzijde)
- nokhoogte maximaal 8 m
- dakhelling 25-30°

- bijgebouw terughoudend vormgegeven
- esthetisch aansluitend op de hoofdwoning, maar soberder
- gevels in hout of metaal
- dak opgevat als een groot vlak
- dakbedekking agrarisch geïnspireerd, bijvoorbeeld met golfplaten
- zonnepanelen op zonzijde van bijgebouw
- bijgebouw vastgebouwd aan hoofdgebouw
- verbinding is lage gang met plat dak
- hoogte maximaal 3 m
- open aan zijde van het erf
- gesloten aan zijde van weiland
- wat esthetiek aansluiting zoekend bij het hoofdgebouw
- terughoudend, maar afwijkend vormgegeven
- materiaalgebruik gevels: hout of metaal en glas (ramen)
- toegang via poort in hekwerk aan de rand van groenpleintje
- bij hek ook brievenbus
- hekwerk loopt door langs gehele voorzijde rondom groenpleintje

Landgoedwoningen

- stijl van landgoedwoningen moet passen bij hoofdwoning
- woningen moeten onderling verschillend zijn
- woningen zijn beide georiënteerd op aanliggend groenpleintje
- voorkeur voor verschil in kaprichting cq. kapvorm
- gebouw telkens 1 bouwlaag boven maaiveld met kap (zadeldak)
- ondergrondse woonlaag is ook hier mogelijk
- goothoogte maximaal 3 m
- nokhoogte maximaal 8 m
- dakhelling mag variëren: (25)30-45°
- gebouw met eenvoudig zadeldak
- andere dakvormen zijn mogelijk bij voldoende kwaliteit
- dak gedekt met (keramische) leipannen, dakpannen, golfplaten, houten shingles of uitgewerkt als groen dak (met sedum of gras)
- zowel dakramen als dakkapellen zijn toegestaan
- dak mag met en zonder overstek
- gebouw zoekt in esthetiek aansluiting op agrarische bebouwing
- gevels afwisselend open en gesloten afhankelijk van functies
- materiaalgebruik gevels: hout en glas (ramen)
- derde materiaal is mogelijk als aanvulling op hout en glas: baksteen, metaal of natuursteen
- kunststof kozijnen zijn niet toegestaan
- zonnepanelen zowel op hoofdgebouw als bijgebouw mogelijk

- bijgebouw losstaand of vastgebouwd
- bijgebouw 1 bouwlaag met kap (zadeldak)
- andere dakvorm mogelijk (echter geen plat dak)
-
- goothoogte 3 m
- nokhoogte 6 m
- dakhelling 25-45°
- dak bij voorkeur afgedekt met golfplaten
- andere materialen zijn voor dak ook mogelijk bij voldoende kwaliteit
- dak zowel met als zonder overstek mogelijk
-
- esthetisch aansluitend op de hoofdwooning, maar soberder
- gevel afgewerkt in baksteen, hout, metaal of combinatie daarvan
-
- aan voorzijde langs het groenpleintje bestaat de erfafscheiding uit een doorlopende hekwerk
- in het hekwerk zijn poorten met brievenbussen opgenomen
- hekwerk loopt door langs gehele voorzijde rondom groenpleintje



afbeelding 17.

Enkele voorbeelden van verschillende opties wat betreft dakafwerking. (foto's van internet)



afbeelding 16.

Enkele aanvullende algemene referenties voor de bebouwing op het landgoed De Zandhoef. (foto's van internet)

Bijlagen

B1. Kadastrale kaart plangebied



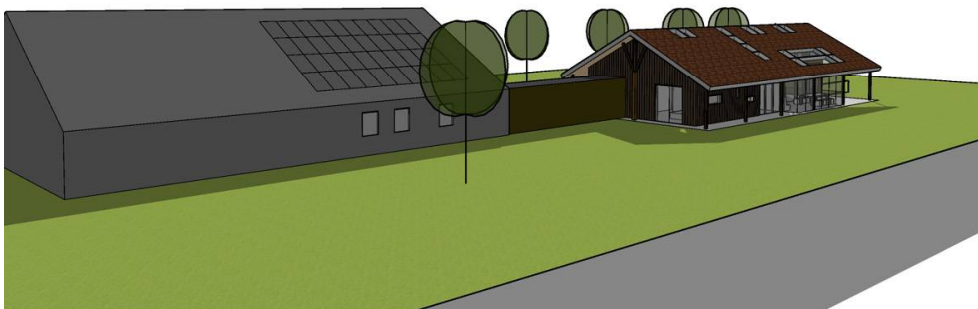
B1. De projectlocatie omvat een enkele kavel met een onregelmatige vorm, die aan één zijde grenst aan de Zandhoefseweg.

B2. 3D-impressies landgoed De Zandhoef

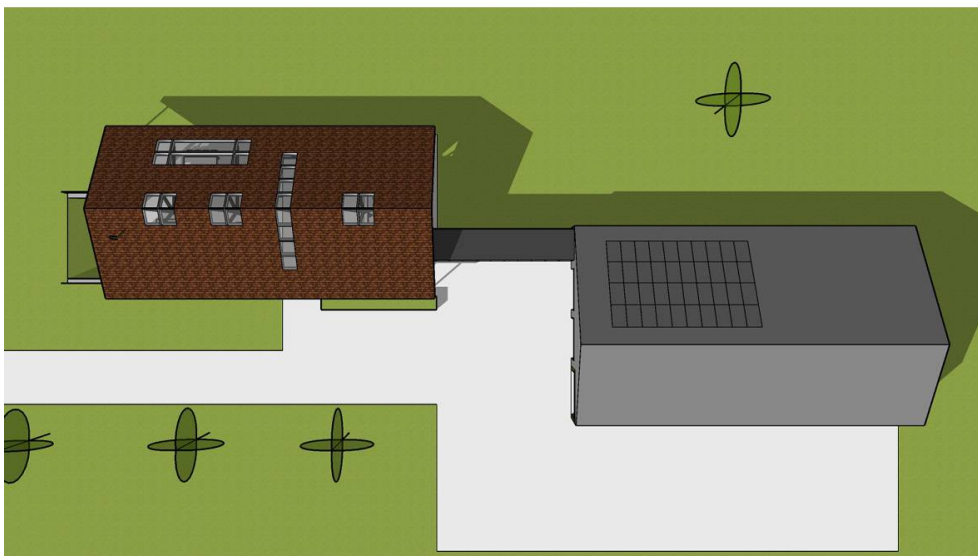
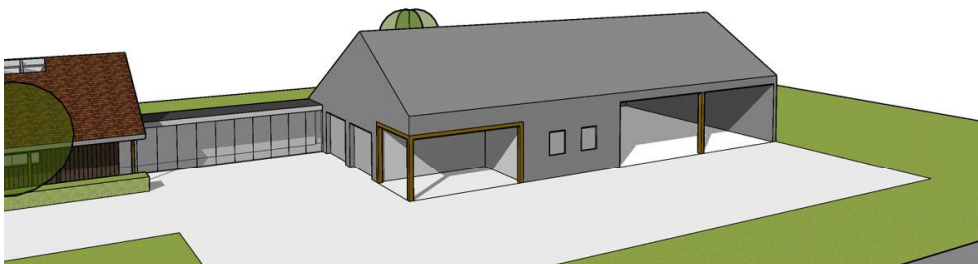
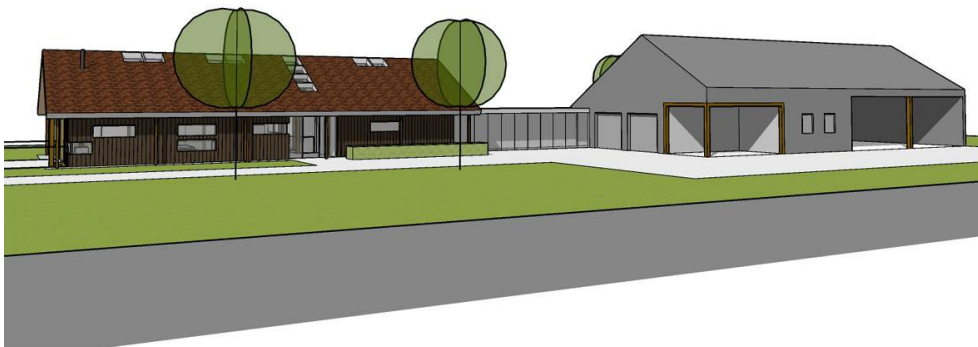
Alle hieronder opgenomen beelden zijn gemaakt door Architecten- en Adviesbureau Ad van de Ven op basis van het schetsontwerp voor het hoofdensemble op het nieuwe landgoed De Zandhoef.



B2-1/2. Zicht op het hoofdgebouw met de daarchtergelegen schuur en het erf vanaf de "drive".

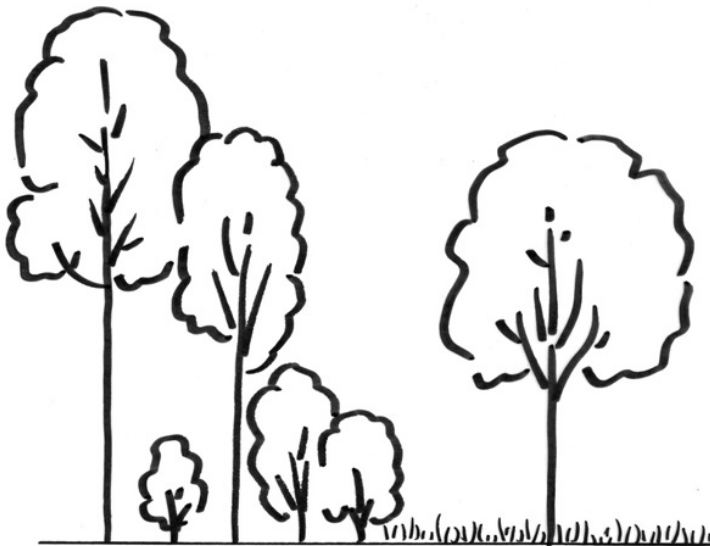


B2-3/4/5. Relatie hoofdhuis en achtergelegen eenvoudig schuurvolume met open zijde aan de kant van het erf. De schuur is juist gesloten aan de andere de zijde (van de huisweide). Het hoofdhuis is juist open aan de voorzijde en meer gesloten richten de aansluitende schuur.



B2-6/7/8. Het hoofdhuis en de aansluitende schuur zijn als een ensemble ontworpen, waarbij het woonhuis het hoofdmoment vormt. De schuur is een functionele toevoeging die op passend sobere wijze is uitgewerkt.

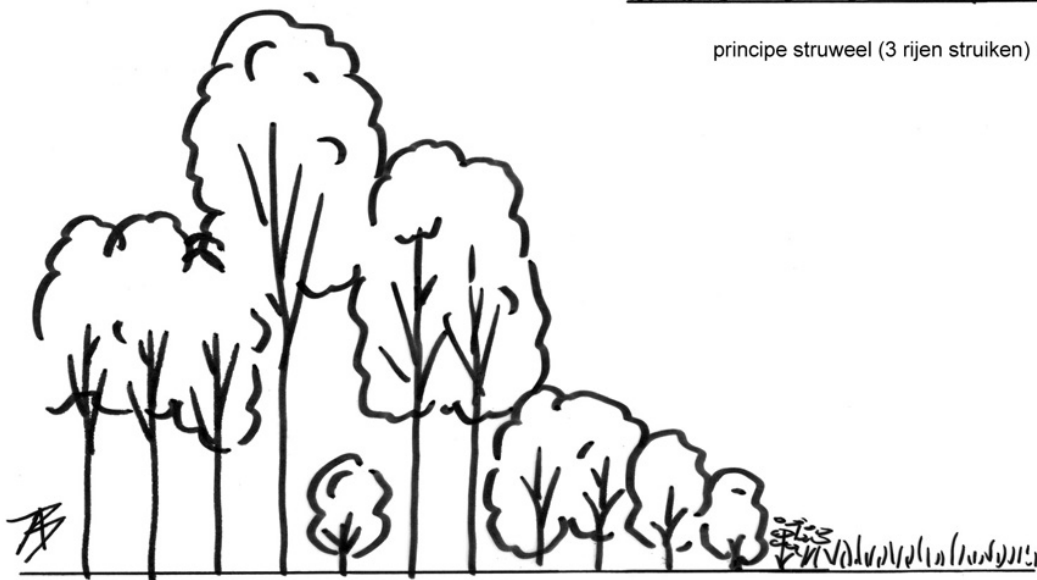
B3. Schetsen beplantingsprincipes



principe losse bomen in weiland voor de bosrand



principe struweel (3 rijen struiken)



principe natuurlijke bosrand (met 2-4 rijen struiken en een ruigtestrook)

opdrachtgever
project

familie Keijzer
Landgoed De Zandhoef

onderdeel
nummer
datum

Beeldkwaliteitplan
1707-C
16 augustus 2019

adviseur:

P15 (stads)landschappen
Postbus 1536 5602 BM Eindhoven
ir. A.P.M. Beerendonk bnt