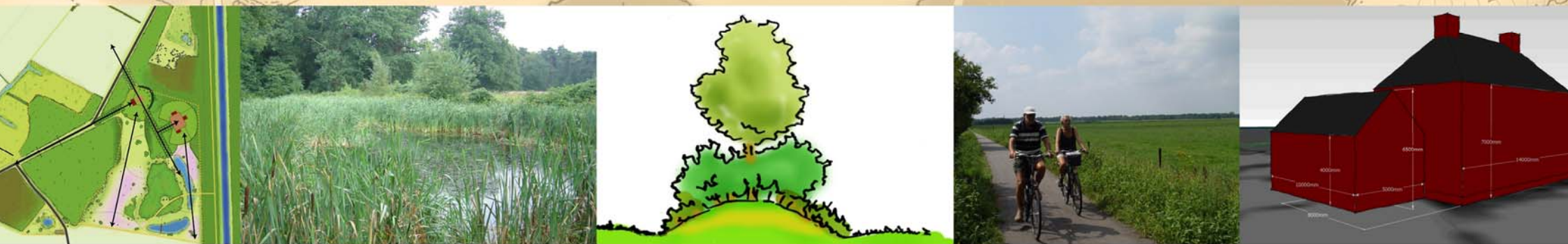


Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan landgoed 'De Hooge Bank'



Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan Landgoed 'De Hooge Bank'



Optifield BV
Graskamp 26
4175 CZ Haften
Telefoon: 0418 - 591011
Fax: 0418 - 592565
Mobiel: 06 - 20483495
E-mail: koekkoek@optifield.nl
Home-page: www.optifield.nl

Ing. K. Koekkoek (projectleiding), Ing. I.
Röell Ing. R. Olde Loohuis (ROM3D)

Opdrachtgever:
De heer C. Gubbels
Nieuwkuijkseweg 10
5268 LG Helvoirt

Drijvers Oisterwijk BV Bureau
voor architectuur en
stedenbouw
Burgemeester Suijslaan 1
5062 EP Oisterwijk
Telefoon: 013 528 20 82
Fax: 013 528 63 96
E-mail: [nlm@drijvers-
oisterwijk.nl](mailto:nlm@drijvers-oisterwijk.nl)
Home-page: [www.drijvers-
oisterwijk.nl](http://www.drijvers-oisterwijk.nl)

Ir. N. Drijvers

5-6-2009

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Inleidend.....	4
1.2 Doel	5
1.3 Opzet van beeldkwaliteitplan	5
2. Inrichtingsplan in hoofdlijnen	6
2.1 Visie op het landgoed	6
2.2 Inrichtingsvoorstel in hoofdlijnen	6
2.2 Landschapsanalyse	7
2.2 Landschapsanalyse	8
2.3 Onderbouwing keuze locatie bebouwing	10
3. Beeldkwaliteit landschap	11
3.1 Zichtlijnen	11
3.2 Natuur & landschap	11
3.2.1 Bos	11
3.2.2 Bosranden	11
3.2.3 Heide.....	13
3.2.4 Plassen	13

3.2.5 Poelen	13
3.2.6 Sloten met natuurvriendelijke oevers	14
3.2.7 Bloemrijke graslanden	14
3.2.8 Park en tuinen	15
3.2.9 Lanen.....	15
3.3 Dassentunnel	16
3.4 Perceels- en erfscheiding.....	16
3.5 Padenstructuur	17
3.6 Parkeerplaats	18
3.7 Voorzieningen.....	18
4. Beeldkwaliteit bebouwing	20
4.1 Visie op de bebouwing	20
4.2 Hoofdhuis: "Huize Hooge Bank".	22
4.3 Woningen	23
4.3.1 Woonhuis "Het Koetshuis".	25
4.3.2 Woonhuis "De Kleine Hooge Bank".....	26
4.3.3 Woonhuis "De Boerderij".	27
4.4 Bijgebouwen	28
4.5 kleuren en materialen.....	29
4.6 Parkeren bewoners.....	31

1. INLEIDING

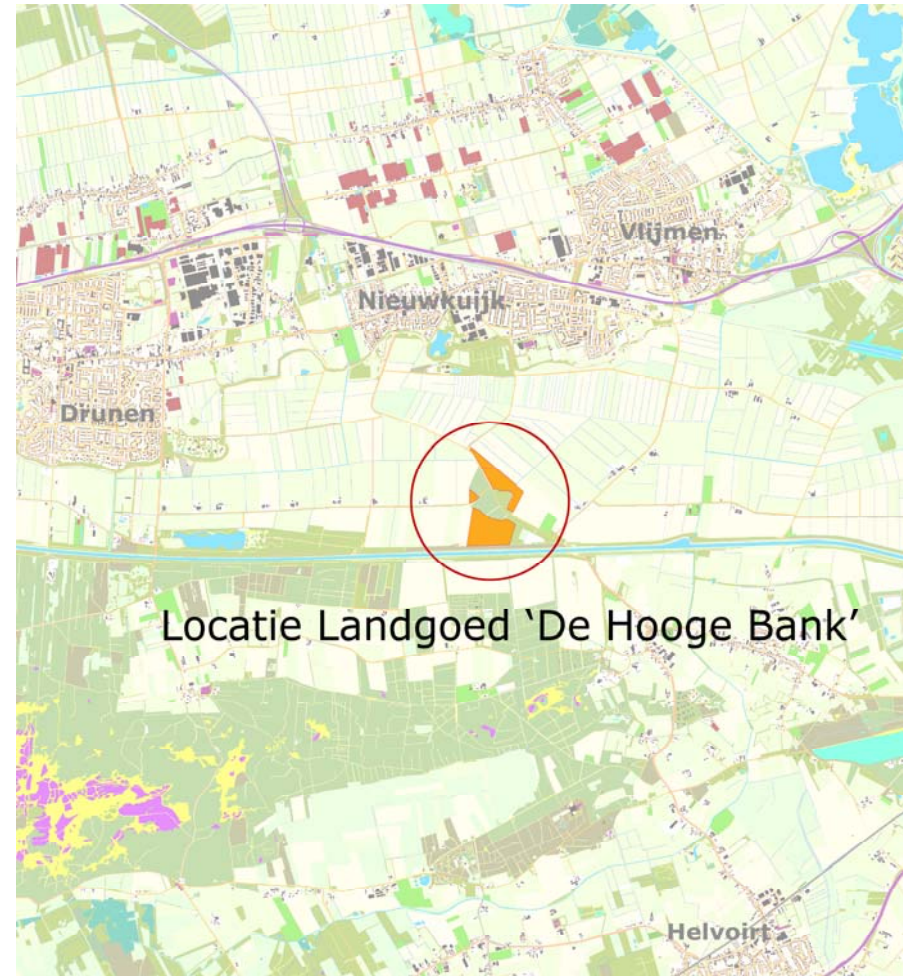
1.1 Inleidend

Vanaf 2005 wordt op initiatief van de heer C. Gubbels gewerkt aan de vorming van een nieuw landgoed aan de Honderdbunderweg en de Nieuwkuijkseweg in de gemeente Heusden. Een initiatief waarbij ruim 22 hectare landbouwgrond wordt omgevormd naar een nieuw landgoed met één landhuis en drie aan het landhuis ondergeschikte woningen. Het idee is ontstaan naar aanleiding van de vrijwillige kavelruil in dit gebied.

In 2007 is voor het nieuwe landgoed De Hooge Bank een inrichtingsvoorstel gemaakt en voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heusden. Het college heeft aangegeven achter het plan te staan en dat de verdere planologische planvorming ingegaan kan worden.

Om de randvoorwaarden te scheppen voor inrichting en ontwerp van het nieuwe landgoed is dit inrichting- en beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het inrichting- en beeldkwaliteitsplan borduurt voort op het inrichtingsvoorstel.

In figuur 1 is de ligging van het nieuwe landgoed aangegeven.



Figuur 1: overzichtskaartje met locatie van het nieuwe landgoed

overblijven voor de toekomstige eigenaren/bewoners van de woningen om hun eigen ideeën in het ontwerp kwijt te kunnen.

1.2 Doel

Het beeldkwaliteitplan beschrijft de randvoorwaarden voor de verdere opbouw van het landgoed, de gebouwen en het landschap. Er wordt een beeld geschetst van de toekomstige situatie. De punten zijn of richtinggevend of richtingbepalend.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel de landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed in de omgeving te waarborgen.

Binnen de randvoorwaarden is er voldoende vrijheid voor het verdere ontwerp van de woningen en de bijbehorende gebouwen en tuinen.

1.3 Opzet van beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan is op te delen in een beschrijving van de bebouwing en het landschap.

Met betrekking tot het landschap geeft het beeldkwaliteitsplan een vrij nauwkeurige beschrijving van het gewenste beeld. In die zien is het als een inrichtingsplan te beschouwen. Aan landschap zijn in de nota 'Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant' voorwaarden verbonden. Er moet een aanzienlijk percentage nieuwe natuur worden ontwikkeld. De nieuwe natuur moet van een bepaalde kwaliteit zijn. Voor de nieuwe natuur is het beeldkwaliteitplan in detail uitgewerkt.

Van de nieuwe bebouwing die in het gebied wordt gerealiseerd mag worden verwacht dat het voldoet aan een hoge kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden aan voor de te ontwerpen bebouwing. Anderzijds moet er voldoende speelruimte



Figuur 2: ligging van het landgoed in vogelvlucht gezien

2. INRICHTINGSPLAN IN HOOFDLIJNEN

2.1 Visie op het landgoed

Vooraf aan het opstellen van het definitieve inrichtingsplan zijn een aantal landgoederen bezocht in de provincie Brabant in de nabijheid van het nieuwe landgoed “de hoge Bank”. Deze landgoederen zijn een inspiratiebron geweest voor het nieuwe landgoed.

Landgoederen hebben een aantal zaken gemeen. Op landgoederen is vaak sprake van een grote afwisseling in open, halfopen en besloten gebieden. Dit maakt het landgoed spannend. Lanen bepalen de zichtlijnen. Zichtlijnen naar open en besloten gebieden. Het bos op het landgoed is dooraderd met onverharde paden en zichtlijnen. Spannende plekken zijn te vinden op de kruispunten van de zichtlijnen en paden. Zo staat het landhuis vaak aan het eind van één van de zichtlijnen. De entree naar het landhuis wordt geaccentueerd met een poort, waarna een oprijlaan naar het landgoed voert. Deze oprijlaan is aan weerszijden beplant, vaak met rhododendrons. Dit zorgt voor een statige entree. Het landhuis wordt omringd door een mooie landschappelijke tuin. De bijgebouwen zoals het koetshuis, boerderijen en schuren, liggen veelal uit het zicht, of plots in een zichtlijn of doorkijk.

2.2 Inrichtingsvoorstel in hoofdlijnen

De heer C. Gubbels heeft het initiatief genomen om aan het Drongelens kanaal een nieuw landgoed ‘De Hooge Bank’ te ontwikkelen. Het landgoed is gesitueerd in de provincie Noord-Brabant, ten zuiden van de dorpen Nieuwkuijk en Vlijmen, in de gemeente Heusden. Het landgoed komt te liggen aan het Drongelens Kanaal en wordt doorkruist door de Nieuwkuijkseweg en de Honderdbunderweg.

Voor een beeld van de ligging in de huidige situatie is figuur 2 opgenomen.

Uitgangspunten voor het ontwerp van het landgoed zijn:

- Verkavelingspatroon van rond 1900 in ere herstellen. Gekozen is voor dit jaartal, omdat vóór die periode nog geen sprake was van een ontginning.
- 22 ha landgoed opgedeeld in: 2ha privé, 20 ha nieuwe natuur met daarin de nodige infrastructuur zoals wandelpaden, fietspaden en een parkeerplaats.
- Locatie keuze wooneenheden en natuur is gebaseerd op de hoogteligging in het landschap
- Zo natuurlijk mogelijke scheiding tussen privé en openbare ruimte
- Ecologische verbindingszone tussen Vlijmensch Ven en Drongelens kanaal moet gerealiseerd worden op het landgoed met behulp van poelen, plassen en natuurlijke oevers
- Het terrein moet dasvriendelijk worden ingericht

In totaal wordt er 22 hectare nieuw landgoed ontwikkeld, met één landhuis van allure en drie aan het landhuis ondergeschikte woningen.

De natuur zal aansluiten bij de omliggende gebieden en de natuur ter plekke versterken, zodat De Hooge Bank een schakel zal zijn tussen het Drongelens kanaal en het Vlijmensch Ven. Daarnaast zal het gebied deels opengesteld worden voor het publiek. Over het landgoed komen verharde en onverharde paden.

In figuur 3 is de kaart van het inrichtingsplan weergegeven.

Kaart inrichtingsplan landgoed 'De Hooge Bank'

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Contour Landgoed | Poel |
| Loofbos | Sloten met natuurvriendelijke oever |
| Naaldbos | Niet openbare weg en erf |
| Gemengd bos | Parkeerplaats |
| Gesloten bosrand | Fietspad |
| Open bosrand | Wandelpad |
| Vrijstaande dennen | Brug |
| Bosjes | Dassentunnel |
| Laanbomen | Bebouwing |
| Bloemrijk grasland | |
| Heide | |
| Park | |
| Huiskavel / privé | |
| Vennen | |

⇐ N

schaal 1:1000

0 20 50 100m



Figuur 3: inrichtingsplan

2.2 Landschapsanalyse

Historie

Rond het jaar 1900 maakte de Hooge Bank in zijn geheel deel uit van de Helvoirtse heide. Het hele landgoed was één groot heidegebied. Vanaf die tijd is er veel veranderd.

Heide heeft plaatsgemaakt voor akkergronden en een bos. Het Drongelens kanaal is in aangelegd. Van de heide is niets meer over. In figuur 4 is een situatiekaart te zien van rond 1900.

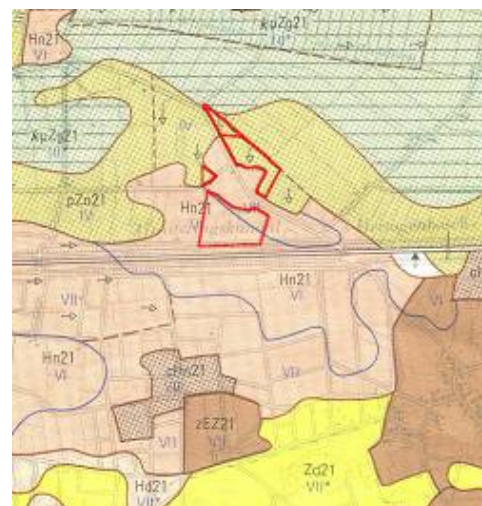


Figuur 4: situatiekaart uit 1896

Bodem:

De hoge droge delen van het landgoed bestaan uit een veldpodzolgrond, een droge zandgrond. De nattere delen bestaan uit een gooreerdgrond, een nattere zandgrond.

In figuur 5 is een bodemkaart van het gebied weergegeven.



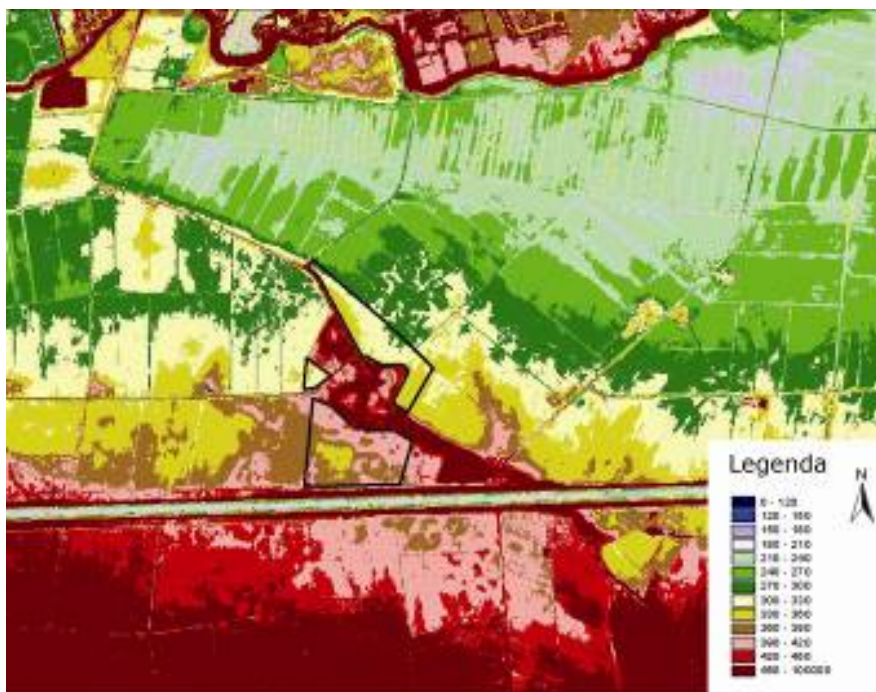
Legenda

Hn21 Veldpodzolgrond
pZn21 Gooreerdgrond

Figuur 5: bodemkaart

Landschap

Het nieuwe landgoed komt te liggen op een overgang van de droge hogere zandgronden, naar het natte gebied het Vlijmens Ven. De Hooge Bank is een hogere zandkop, een uitloper van de Loonse en Drunense Duinen die het open gebied in steekt. Daarmee ligt het nieuwe landgoed precies op de grens tussen de hoge, droge besloten zandgronden en het open, lagere gebied van het Vlijmens Ven. In figuur 6 is de hoogtekarte opgenomen.



Figuur 6: hoogtekaart

Het huidige landschap kenmerkt zich door het agrarisch gebruik. Weiland, akkerland en boschages vormen het beeld. Het plangebied is omringd met bossen, zoals ook in figuur 2 is te zien.

Flora en fauna

Het gebied waar het nieuwe landgoed is gepland, bestaat uit akker- en grasland. Binnen en langs de rand van het gebied ligt loof- en gemengd bos. In het bosgebied ligt een poel waarin o.a. kikkers voorkomen. Het bos behoort niet tot het plangebied van het nieuwe landgoed.

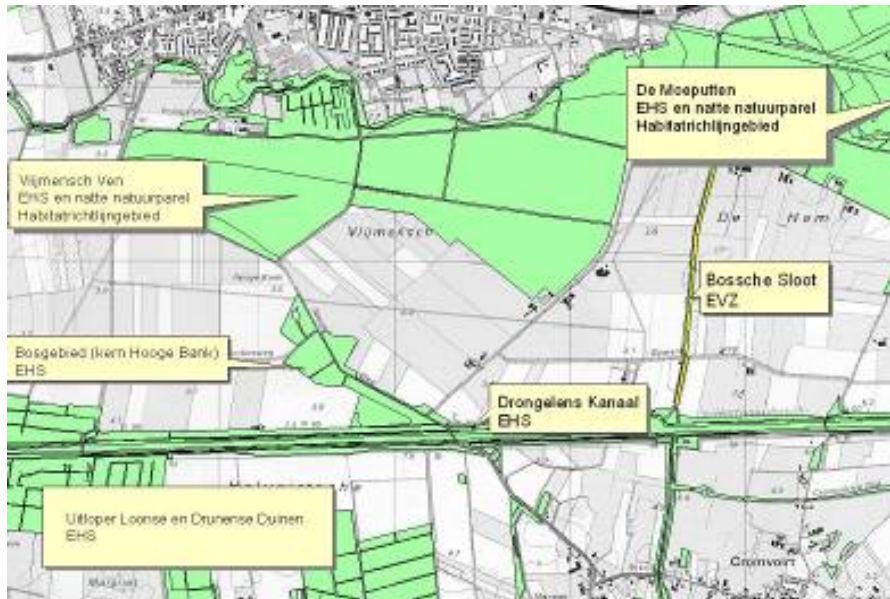
In het gebied komen met name algemeen beschermde soorten flora en fauna voor. Voor deze soorten geldt voor ruimtelijke

ontwikkeling en inrichting een vrijstelling. Het is niet nodig hiervoor een ontheffing aan te vragen.

Ongewervelden als keizersmantel en pimpernelblauwtje komen waarschijnlijk als zwerver in het gebied voor. In het gebied komen ook mierennesten voor. Bij de zoogdieren zijn eekhoorns, dassen en vleermuizen te verwachten. Aangezien geen maatregelen zullen worden genomen in het bestaande bos en houtsingels blijven bestaan of zelfs worden uitgebreid, zullen vliegroutes (vleermuizen) en nestbomen (eekhoorns) niet worden aangetast. In het gedeelte waar de dassenburcht ligt, worden geen fiets- of wandelvoorzieningen aangelegd. Onder de Nieuwkuijkseweg lopen twee dassentunnels.

Mantel- en zoomvegetaties kunnen worden geoptimaliseerd. Bij de aanplant van bomen wordt ingezet op het aanplanten van inheemse boomsoorten.

Het plangebied grenst aan het Habitatrictlijngebied Vlijmsch Ven en de Loonse en Drunense Duinen. Vlijmsch Ven is ook een Natura 2000-gebied. Het Drongelens kanaal is een ecologische verbindingszone. Het bosgebied in de kern van het nieuwe landgoed is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. In figuur 7 zijn de bos- en natuurgebieden op kaart weergegeven.



Figuur 7: bos- en natuurgebieden

Infrastructuur:

De Nieuwkuijkseweg en de Honderdbunderweg lopen dwars door het gebied. De wegen zorgen voor een goede ontsluiting van het landgoed, maar vormen een obstakel voor flora en fauna.

2.3 Onderbouwing keuze locatie bebouwing

De nieuwe landhuizen komen op het hoge gedeelte van het landgoed te liggen. Het hoofdhuis komt in het zicht te liggen van de Nieuwkuijkseweg. De aanwezigheid van zichtlijnen en lanen is erg belangrijk op het landgoed. De positie van de bebouwing is hierop afgestemd. De bebouwing dient voor de bezoekers als oriëntatiemiddel te functioneren op het landgoed.

Het hoofdgebouw bevindt zich op het kruispunt van een aantal zichtlijnen. Het bij dit hoofdgebouw behorende bijgebouw dient ondergeschikt te zijn en zal dus terugliggend worden gesitueerd. Hierbij is met name afstand tot de zichtlijn belangrijk. Deze mag niet onderbroken of verstoord worden. De monumentaliteit van het hoofdgebouw moet voorop staan.

Deze monumentaliteit kan wellicht versterkt worden door het aanleggen van een vijver of voorhof op de zichtlijn. Hiermee wordt direct ook afstand en dus privacy gecreëerd tot het hoofdgebouw.

De drie als bijgebouw geprojecteerde woningen worden enigszins geclusterd. Hierdoor lijken zij een eenheid te vormen ten opzichte van het meer op zichzelf staande hoofdgebouw. Ook hier vormt een zichtlijn een belangrijk uitgangspunt bij de positionering van de gebouwen.



Figuur 8: locatie nieuwe bebouwing

3. BEELDKWALITEIT LANDSCHAP

3.1 Zichtlijnen

Zichtlijnen zijn een belangrijk onderdeel van een landgoed. Om die te waarborgen mogen in de zichtlijnen niet belemmerd worden door bijvoorbeeld het aanbrengen van beplanting of bebouwing



Figuur 9: kaartje met de zichtlijnen

3.2 Natuur & landschap

In de onderstaande teksten is een beeld gegeven van de verschillende natuurtypen op het landgoed. De ontwikkeling van de natuur is sterk afhankelijk van een correct beheer.

De beschrijving geeft een beeld van de gewenste situatie. De eerste komende jaren zal het beeld niet geheel kunnen voldoen aan het beeld zoals het in de onderstaande tekst staat beschreven. Voor de meeste natuurontwikkeling is een intensief verschrallingsbeheer nodig. Verschrallingsbeheer kan enkele jaren tot soms wel tientallen jaren duren, voordat het gewenste resultaat is bereikt.

3.2.1 Bos

Het nieuwe bos bestaat uit loofhout, gedomineerd door Zomereik en Ruwe berk. In een kleiner percentage komen beuken voor. De struiklaag is weinig tot niet ontwikkeld (eventueel sporkehoutstruiken, wilde lijsterbessen, hulst, bramen en frambozen). De ondergroei bestaat uit korstmossen, wolfsklauw gevolgd door schrale grassen en dwergstruiken. Allemaal soorten, die van nature in het gebied thuishoren.

Het bos is een matig hoog opgaand bos met een vrij open structuur. Het bos heeft een goede aansluiting op het bestaande bosgebied en de bosstrook langs het Drongelens kanaal. Het bos is kenmerkend voor schrale droge gronden, evenals de omliggende heide, heischraal grasland en de plassen.

3.2.2 Bosranden

De kern van het landgoed bestaat uit een bestaand bos, een bosstrook langs het Drongelens kanaal en een nieuw aan te

leggen bos. De overgang van bos naar open gebied is de bosrand. Op het landgoed is in de toekomstige situatie een duidelijke tweedeling binnen de bosranden te herkennen: de gesloten volle bosranden tussen het bos en het park en de open natuurlijke bosranden tussen het bos en de heide/schraalgrasland.

Open bosrand

In de huidige situatie is de bosrand een scherpe overgang tussen bos en de akkergrond. In het natuurlijke gedeelte is er in de toekomstige situatie een geleidelijke overgang tussen bos en heide: een open bosrand. De bosrand bestaat uit een zoom en mantelvegetatie: een geleidelijke overgang met struiken en kruiden.



Figuur 10 : huidige bosrand



Figuur 11 : toekomstige open bosrand

De bosranden langs de kern van het gebied worden in tegenstelling tot het bos niet verschaald. Door de rijke bodem wordt de bosrand gekenmerkt door boomsoorten zoals Grauwe abeel, Ruwe berk, Beuk, Zomer eik, Winter eik en Haagbeuk. In

de struiklaag groeien Hazelaar, Hondсроos, Hulst, Lijsterbes, Meidoorn, Sleedoorn, Veldesdoorn en Boswilg. In het voorjaar geeft de bloeiende Meidoorn en Sleedoorn een prachtig beeld.

Door de ruwe berken tegen een donkere achtergrond te plaatsen van bijvoorbeeld hulst en sleedoorn vallen de witte stammen extra op. Door op deze manier te spelen met kleuren kan een spannende mooie bosrand ontstaan.

Voor de dassen worden wilde appel- en perenrassen en mispel aangeplant.

Gesloten bosrand



Figuur 12: Toekomstige gesloten bosrand

Tot +/- 200 meter vanuit het hoofdhuis wordt het beeld van de bosrand naast de bovengenoemde boom- en struiksoorten ook gekenmerkt door: Gewone plataan, Paardenkastanje, Hollandse Linde, Tamme kastanje, Kleinbladige linde, Grootbladige linde, Gewone esdoorn, Noorse esdoorn, Kardinaalsmuts, Rode Kornoelje en Gele kornoelje.

De bosranden dicht bij de landhuizen zijn rijk aan prachtige bomen en bloeiende struiken. De bomen en struiken worden gesnoeid en kennen verschillende vormen. Deze bosranden worden goed bijgehouden, ogen vol en volgroeid. Er is niet of nauwelijks een kruidlaag aanwezig. De overgang naar de grasvegetatie is strak.

Bij de landhuizen kenmerkt de bosrand zich door het gebruik van rododendrons.

De bosranden die verder van de landhuizen vandaan liggen ogen natuurlijker, de randen zijn meer open en er is een duidelijke zoom en mantelvegetatie aanwezig. Deze bosranden zijn een geleidelijke overgang van het droge bos naar het heischrale grasland en de heide.

De bosranden worden gekenmerkt door hier en daar prachtige volle vrijstaande bomen. Grote bomen met laaghangende takken. De bosrand is afwisselend open en gesloten. Van de bosrand maken vele kleine zoogdieren en insecten gebruik. Voor de dassen worden wilde appel- en perenrassen en mispel aangeplant.

3.2.3 Heide

Een groot gedeelte van het landgoed zal de successie worden teruggezet naar heide.

De heide zal zich kenmerken door heidestruiken en schrale graslandvegetaties.

Een goed ontwikkeld heideterrein zal zich kenmerken door begroeiing van struikheide, met korstmossen, grassen, kruiden en eventuele dwergstruiken zoals Blauwe en Rode bosbes, Gewone dophei of Kraaihei.

De heide mag heuvelig / glooiend zijn. Brede en smalle paden. De paden lopen verdiept door de heide. Op de heide vinden we lage bosschages van Bremrijk struweel of droge ruigte op de heide of op verlaten akkers.

3.2.4 Plassen

In het zuidelijke gedeelte van het landgoed worden tevens plassen aangelegd. Deze plassen worden tot op het grondwater gegraven en worden dus ook met grondwater gevoed. Door hun landschappelijke inpassing en hun begroeiing zullen ze er uit zien

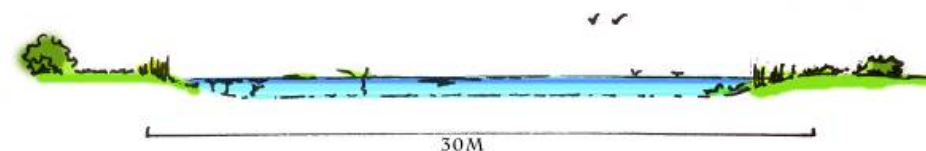
als vennen. De term vennen slaat echter alleen op natuurlijke wateren en is hier dus niet van toepassing.

Door de toevoer van grondwater zullen de plassen vermoedelijk het meest gaan lijken op zwak gebufferde vennen. De oever- en waterbegroeiing bestaat zeggen- en waterbiessoorten, fonteinkruiden en waterranonkels. De oeverbegroeiing blijft laag en de plassen bestaan veelal uit open water. Zo nu en dan vallen de plassen droog zoals dat ook bij zwak gebufferde vennen gebeurt.

3.2.5 Poelen

Op het landgoed liggen twee relatief kleine stilstaande wateren, ook wel poelen genoemd. Door het relatief kleine wateroppervlak heeft de wind weinig invloed op het water. Doordat er een leemlaag is aangelegd fluctueert het water nauwelijks. De poel is ondiep en ligt in de volle zon. De poel kent een rijke en zeer afwisselende water- en oevervegetatie. Rond de poel treft u vele libellen en amfibieën aan. Zoogdieren en vogels maken gebruik van de poel om te drinken en voedsel te verzamelen.

De poel heeft een doorsnede van 20-30 meter en een oevertalud van 1:3 of minder.



Figuur 13: doorsnede poel

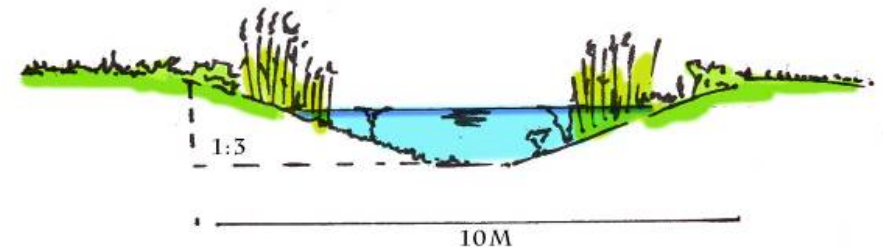


Figuur 14: referentiebeeld poel

3.2.6 Sloten met natuurvriendelijke oevers

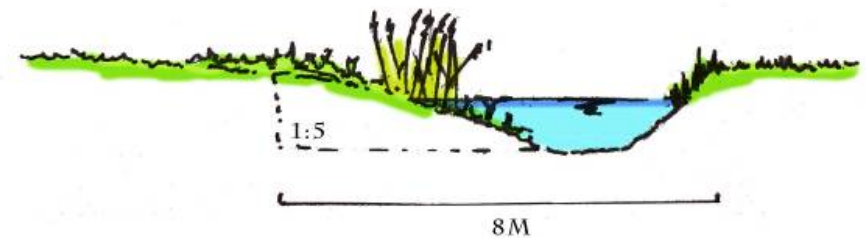
De sloten in het noordelijke gedeelte van het landgoed zijn lijnvormig en volgen de vroegere verkavelingsrichting. De sloten hebben een flauwe oever en kenmerken zich door een weelderige begroeiing van zowel ondergedoken planten als drijfbladplanten en helofyten (rietsoorten). Hoge moerasplanten, zoals riet, lisdodde en biezen bepalen de vegetatiestructuur. Langs de sloten, met de rietstroken treffen we veel insecten (zoals libellen), amfibieën, kleine zoogdieren en vogels.

De sloten die het bloemrijke grasland insteken hebben een talud van minimaal 1:3 aan beide zijden. De sloot heeft een gemiddelde breedte van 10 meter. 4 meter breed open wateroppervlak en ruim 1 meter diep.



Figuur 15 : doorsnede sloot in bloemrijk grasland

De sloten die tevens perceelgrens zijn met naastliggende landbouwpercelen hebben aan de westzijde een talud van +/- 1:5. Het talud aan de oostzijde kan de huidige vorm aanhouden. Deze sloot zal een gemiddelde breedte krijgen van 8 meter. Ruim 2.5 meter open wateroppervlak en ruim 1 meter diep.



Figuur 16: doorsnede sloot op perceelsgrens

3.2.7 Bloemrijke graslanden

De bloemrijke graslanden liggen op de overgang van de droge gronden, naar de wat nattere gronden van het Vlijmens Ven. De bodem bestaat uit een Gooreerdgrond, een wat nattere zandgrond. Bij een extensief maaibeheer kenmerkt het grasland

zich door hoge grassen en kruiden, met vele bloemen. Bij extensieve begrazing ontstaat een lagere grasvegetatie gedomineerd door rozetplanten.

De voorkeur gaat uit naar een zeer extensieve begrazing, met bijvoorbeeld een oud koeienras. Bij zeer extensieve begrazing ontstaat er een tussenvorm tussen de hoge bloemrijke gras en kruidenstructuur en de lagere graslandvegetatie met rozetplanten.

Extensieve begrazing zet de oevervegetatie langs de sloten terug in de successie, waardoor een bloemrijke oevervegetatie wordt gewaarborgd.

Opgaande beplanting wordt in dit deel van het landgoed tegen gegaan, om te voorkomen dat predatoren van weidevogels hierin kunnen zitten.



Figuur 17 : referentiebeeld bloemrijk grasland

3.2.8 Park en tuinen

Het park en de tuinen rond de woningen zullen aansluiten bij het natuurlijke gedeelte van het landgoed. Dit kan door te kiezen voor natuurlijke gebiedseigen beplanting. De soorten vermeld onder 'bos' lenen zich hier goed voor. Verder zo veel mogelijk gebruik maken van soorten die van nature op deze plek thuis horen op en rondom erven op de hogere zandgronden:

Kardinaalsmuts, Tamme kastanje, Gewone esdoorn, Noorse esdoorn, Rode Kornoelje, Gele kornoelje, Wilde liguster, Kleinbladige linde, Grootbladige linde, Hollandse Linde, Paardekastanje en Gewone plataan.

Ten aanzien van het kluster van drie woningen zal de inrichting van de huiskavel achter de voorgevelrooilijn aan de volgende voorwaarden moeten voldoen: maximaal 10% verharding en minimaal 30% opgaande beplanting. Voor het erf worden geen speciale randvoorwaarden gegeven, behoudens het gebruik van de materialen die in figuur 36 zijn genoemd.

De huiskavel van 'Huize Hooge Bank' mag maximaal 10% verharding bevatten en minimaal 30% opgaande beplanting.

In het park gedeelte van het landgoed komen solitaire bomen en boomgroepen.

Paardekastanje, Zomereik, Wintereik, Tamme kastanje en beuk lenen zich goed als solitaire boom of voor een boomgroep.

Bij 'Huize Hooge Bank' komt een boog van Rododendrons. Deze struiken geven het landgoed een statige uitstraling.

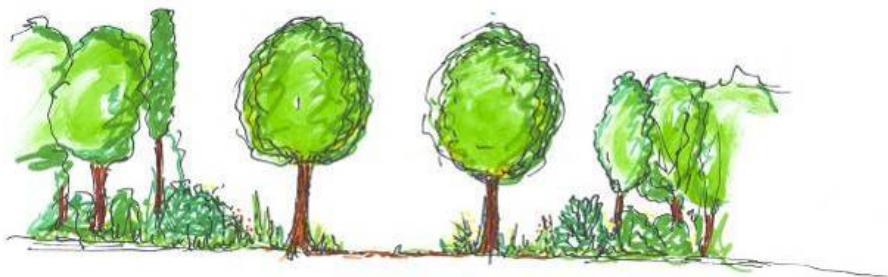
3.2.9 Lanen

De huidige laanbeplanting langs de Nieuwkuijkseweg bestaat overwegend uit Zomereik, ruwe berk, Amerikaanse eik en Hollandse linde. De nieuw aan te leggen lanen op het landgoed worden aangeplant met Tamme kastanje of Hollandse linde. Op

deze manier sluiten de nieuwe lanen goed aan op de bestaande laan.

Amerikaans eik kleurt prachtig in het najaar.

Hollandse Linde of Tanne kastanje kunnen vrij groot worden en hebben een mooie volle kroon. Dit geeft het landgoed een statig beeld.



Figuur 18: doorsnede laan

3.3 Dassentunnel

Er wordt een dassentunnel aangelegd onder de Nieuwkuijkseweg om een verbinding te maken tussen het noordelijk gelegen bestaande bos en het nieuw in te richten landgoed aan de oostzijde van de Nieuwkuijkseweg

3.4 Perceels- en erfscheiding

Om het privégedeelte van het landgoed te scheiden van het openbare gedeelte worden perceelsscheidingen aangelegd. Om privégedeelten onderling van elkaar te scheiden, kunnen erfscheidingen worden aangelegd of opgericht.

Door de perceelscheidingen op het landgoed aan elkaar gelijk te houden ontstaat er een eenheid.

Bij het plaatsen van een afscheiding dient men rekening te houden met zichtlijnen en zichtassen. Het zicht van deze lijnen mag niet worden belemmerd.

Perceels- of erfscheidingen kunnen bestaan uit beplanting of uit hekwerk. Rondom en tussen de huiskavels mag maximaal 30% van de scheidingen uit hekwerk bestaan.

Beplanting die kan worden gebruikt zijn genoemd onder 'bos', 'bosranden' en 'houtwallen'.

De hekken en afscheidingen moeten over het gehele landgoed uit het zelfde materiaal zijn gemaakt en de zelfde donkere kleuren hebben.

De maximale hoogte van de hekwerken bedraagt 2 meter.



Figuur 19 : referentiebeeld van perceels- en erfscheidingen (heg, hek)

De voortuin van 'Huize Hooge Bank' en van 'De Kleine Hooge Bank' kunnen een speciale perceelscheiding krijgen, namelijk een 'aha' (ook wel 'haha' genoemd). Dit is een Engels fenomeen dat veelal werd gebruikt door de tuinarchitect Copijn bij het inrichten van landgoed tuinen. In figuur 20 is hiervan een voorbeeld te zien.

Door middel van een 'aha' lijkt de tuin vloeiend over te lopen in de parkgraslanden / weilanden. Bezoekers kunnen niet al te dicht bij het landhuis komen waardoor de privé situatie wordt gewaarborgd. Het is een oplossing zonder gebruik te hoeven maken van hekken of hagen als scheiding. Op deze manier blijven de zichtlijnen zo veel mogelijk open.



Figuur 20: voorbeeld 'aha'

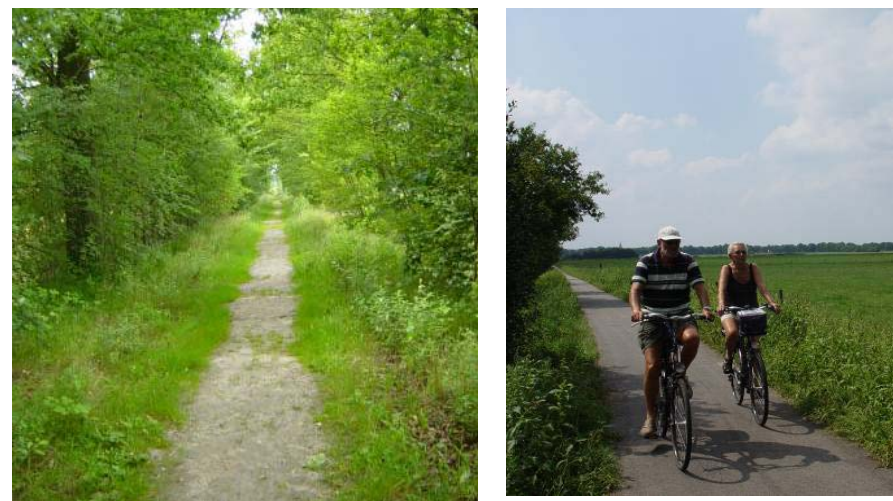
3.5 Padenstructuur

Wandelpaden

Het landgoed moet een natuurlijk karakter uitstralen. De wandelpaden moeten onopvallend door het landgoed lopen en zullen onverhard, smal en enigszins verdiept liggen. De paden worden +/- 1 meter breed.

Het lijnenspel van de landhuizen en tuinen wordt doorgezet in de padenstructuur.

De paden worden zodanig gesitueerd dat de recreatie wordt gezoneerd: een lage druk bij de woningen, een hogere druk verder van de woningen vandaan.



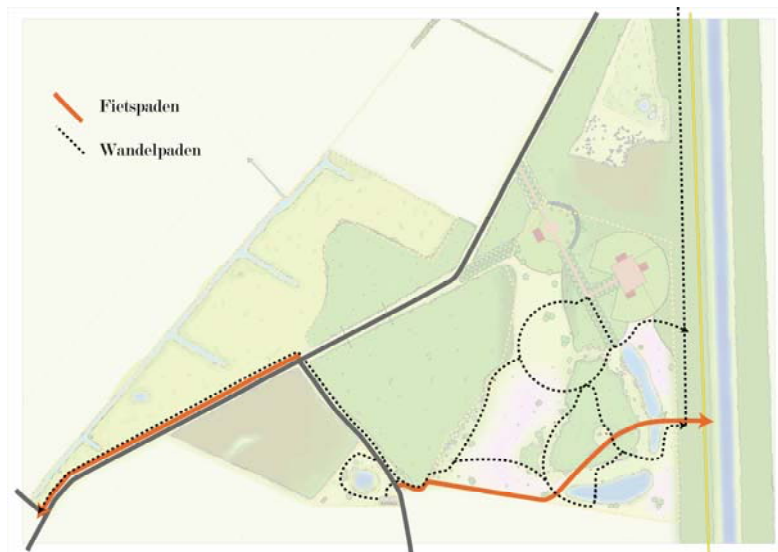
Figuur 21: referentiebeelden van wandel- en fietspad

Fietspaden

Het fietspad moet het hele jaar begaanbaar zijn. Veel mensen vanuit Heusden, Nieuwkuijk, Vlijmen en Helvoirt zullen gebruik maken van deze route. De drukke Nieuwekuijkseweg wordt op deze manier voor een deel vermeden.

Het wordt een tweerichtingen fietspad. Voor een goede begaanbaarheid zal het fietspad een verharding krijgen van asfalt. De begroeiing langs het fietspad mag over de randen heen groeien, maar mag de fietser niet belemmeren.

Het fietspad zal een breedte krijgen van 2 meter.



Figuur 22: kaartje routestructuur wandel- en fietspaden

3.6 Parkeerplaats

Voor recreanten komt er een parkeerplaats langs de Honderdbunderweg. De parkeerplaats krijgt een afmeting van 25 bij 12,5 meter. Dit betekent dat er ruim 10 auto's staan. De parkeerplaats is onverhard of verhard open grastegels of een andere open bestrating. Uit oogpunt van sociale veiligheid is de parkeerplaats vanaf de Honderdbunderweg goed zichtbaar.



Figuur 23 : referentiebeeld open parkeerterrein

3.7 Voorzieningen

Bankjes en picknicktafels

Op het landgoed komen op verschillende plekken bankjes te staan.

Daarnaast worden er enkele picknicktafels geplaatst. De bankjes en de picknicktafels vormen een eenheid. Alle bankjes hebben het zelfde model en de zelfde materialen.

De picknicktafels zijn op een dussdanige manier op het landgoed geplaatst dat ze zowel voor de fietsers als voor de wandelaars in het zicht liggen en goed te bereiken zijn.

(Informatie)borden

Bij de parkeerplaats komt een algemeen informatiebord te staan. Dit bord draagt de kleuren van het landgoed.

Het bord geeft informatie over het landgoed en de wandel- en fietsroutes.

Bij de overige ontsluitingen van het landgoed komen borden te staan voor het openbare of privégedeelte. Op de borden staan de voor het landgoed geldende regels.

Voor de optimalisering van natuur is het wenselijk de recreanten weg te houden uit het noordelijke bosje. Hier is namelijk een dassenburcht. Het is daarom noodzakelijk dat de aanwezigheid van honden bij de burcht en in het foerageergebied zoveel mogelijk wordt voorkomen. Naast de aanbeveling geen wandelpaden in het bosje waar de burcht zich bevindt aan te leggen, dienen honden in het hele gebied aangelijnd te blijven.

De wandelpaden liggen voor het grootste gedeelte in de zuid-west hoek van het landgoed. Vanuit hier is er een prachtig zicht op de landhuizen en de omliggende landbouwgebieden.

4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4.1 Visie op de bebouwing

De bebouwing dient de beoogde sfeer van het landgoed te ondersteunen. Gezamenlijk bepalen zij mede het beeld dat de bezoeker heeft van het landgoed. Dit beeld dient een beeld te zijn van natuur, zich hierin voegende architectuur en verbindende zichtlijnen. Een ontspannen wandeling over het landgoed moet worden bepaald door de aanwezige natuur. De gebouwen mogen hier een niet al te zware stempel drukken op de ervaring van het geheel. Het geheel moet een samenhangend en eenduidig verhaal vormen. Teveel aandacht opeisende architectuur is hierin niet passend.

Om de bebouwing functioneel voor haar gebruikers te maken is een duidelijke scheiding tussen openbaar – privé noodzakelijk. Hierdoor kan enerzijds een sterk beeld worden opgeroepen, zoals het op een landgoed verwacht wordt. Anderzijds kunnen de bewoners een eigen privédomein creëren, waar de rust en sereniteit van het wonen op een landgoed waarheid wordt.

Het architectonisch beeld dat nagestreefd wordt is een combinatie van monumentaliteit en terughoudendheid. De kracht van de architectuur dient te liggen in haar uitstraling als geheel, niet in een overmaat aan detaillering. De architectuur dient op afstand net zo overtuigend te zijn als van dichtbij. De ervaring van het landgoed als geheel, via de zichtlijnen, moet door de architectuur versterkt worden. Het zoeken naar de juiste verhoudingen van de volumes (in zichzelf en onderling) is hierbij evident.



Figuur 24 : architectuur ondergeschikt aan de natuur

De woningen dienen qua architectonisch beeld op elkaar afgestemd te zijn, waarbij individualiteit het totaalbeeld kan versterken. Deze woningen hebben elk hun eigen thema passend in de stijl van een landgoed. Het hoofdhuis heeft als thema: “Huize Hooge Bank” en de 3 woningen hebben achtereenvolgens de thema's: “Het Koetshuis”,



Figuur 25 : op het landgoed afgestemde materialisering

“De Kleine Hooge Bank” en “De Boerderij”. De verschillende thema’s zorgen voor diversiteit op het landgoed en kunnen als inspiratiebron bij de uitwerking van de gebouwen werken. Tevens doen ze recht aan de gewenste individualiteit van de verschillende woningen. Door overeenkomsten in de materialisering en goede afstemming van de onderlinge positionering (door middel van clustering en zichtlijnen) van de volumes blijft de eenheid echter behouden.

Een kwalitatief goede architectuur is noodzakelijk om het gewenste totaalbeeld te bereiken. Dit dient ook bij de beoordeling van de uitgewerkte plannen meegenomen te worden. De onderlinge afstemming (qua soort architectuur, materialisering, positionering van de volumes, maar ook het

niveau van de architectuur) van de afzonderlijke woningen dient onderdeel van deze beoordeling uit te maken.

Het provinciale beleid geeft aan ¹ dat in beginsel dient uitgegaan te worden van maximaal 1500 m³ per wooneenheid. Om de hiërarchie op het landgoed duidelijker tot uitdrukking te kunnen brengen wordt er in dit geval voor gekozen om het hoofdhuis een maximale inhoud van 2250 m³ tot te kennen en de 3 geclusterde woningen ieder 1250 m³. Op deze manier ontstaat er een beter ruimtelijk evenwicht tussen het hoofdhuis enerzijds en het cluster van de 3 kleinere woningen anderzijds. Er wordt zo voorkomen dat het hoofdhuis een te ondergeschikte visuele rol krijgt op het landgoed. De totale bouwmassa van de 4 woningen komt hiermee op 6000 m³, waarmee keurig in de maat wordt gelopen met het beleid.

¹ Provincie Noord-Brabant, Notitie Rood voor Groen Landgoederen in Brabant

4.2 Hoofdhuis: “Huize Hooge Bank”.

Het hoofdhuis is een woongebouw van allure, gescheiden van het publiek toegankelijk deel van het landgoed. Er dient te worden uitgegaan van maximaal 2250m³ bovengronds volume per woning inclusief aanbouwen. Een eventuele onderkeldering onder de bebouwing is toegestaan.

Bijgebouwen ten dienste van beheer en onderhoud zijn toegestaan en dienen een duidelijke relatie te hebben met het landgoed en zijn qua omvang en positie in verhouding tot de woning duidelijk ondergeschikt.

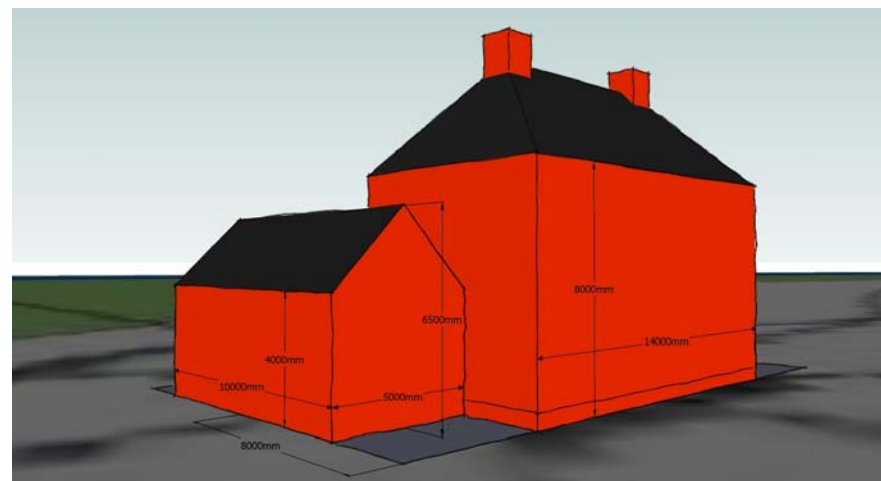
De nieuwe bebouwing is geconcentreerd binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid. Eventuele aanbouwen zijn onderdeel van het hoofdgebouw. Bijgebouwen staan steeds los van het hoofdgebouw en krijgen een plek achter de voorgevelrooilijn (minimaal 5 meter). De architectuur van de aanbouw en van de bijgebouwen sluit qua materiaal- en kleurgebruik aan op de architectuur van het hoofdgebouw.

Zorgvuldigheid in de architectuur staat hoog in het vaandel. Het gebouw gaat een dialoog aan met zijn omgeving. Naast architectuur die refereert naar de oude landhuizen met haar bijgebouwen kan ook een moderne vertaling gegeven worden aan het concept. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van vernieuwende details, zoals aparte dakvormen en eigenzinnig materiaalgebruik. Het toepassen van kunststof kozijnen, kunststof riet of geglazuurde pannen wordt niet toegestaan.

Als maximale goothoogte geldt 8 meter en minimaal 6 meter. Eventueel kan hierbij het gehele gebouw op een kleine plint geplaatst worden, als verwijzing naar de onderkeldering.

Hierdoor is tevens een forse bouwlaaghoogte mogelijk, passend bij een landhuis. Een nokhoogte van 14,5 meter maakt een forse kap mogelijk, welke het statige aanzicht van het pand versterkt. Een compacte en voorname symmetrische vormgeving doet de positionering aan het einde van de zichtlijn aan de voorruimte eer aan. Dakhelling 45-60 graden.

Dakkapellen dienen terughoudend te worden aangebracht, zij dienen ter ondersteuning van de gewenste monumentaliteit. Een eigenzinnige kapvorm met eventueel schilden / wolfseinden en duidelijk aanwezige schoorstenen kunnen het monumentale beeld ondersteunen.



Figuur 26: massavoorstel “Huize Hooge Bank”

Aanbouwen: goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal 6,5 m en de dakhelling 45 tot 60 graden of plat dak.



Figuur 27: referentiebeeld hoofdhuis

4.3 Woningen

Naast het hoofdhuis is er op het nieuwe landgoed ook plaats voor 3 woonhuizen. Deze presenteren zich als bijgebouwen bij het hoofdhuis. Er is sprake van drie geclusterde vrijstaande woningen binnen een beperkt privaat bouwblok, gescheiden van het publiek toegankelijk deel van het landgoed. Er dient te worden uitgegaan van maximaal 1250m³ bovengronds volume per wooneenheid. Een eventuele onderkeldering onder de bebouwing is toegestaan.

De bebouwing moet worden gesitueerd binnen de daarvoor aangewezen bouwvlakken. De bijgebouwen dienen hierbij tenminste 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw

geplaatst te worden. Om het groene karakter in het gebied te garanderen dienen de gebouwen tenminste 5 meter afstand van het hoofdgebouw en de onderlinge perceelsgrenzen te hebben.

De 3 woningen hebben aan de publieke zijde een meer gesloten structuur. Aan de op de eigen tuin gerichte, private zijde is meer transparantie mogelijk. Hierdoor ontstaat een duidelijk front, gericht op de semi-openbare voorruimte.

Voor de materialisering van de drie woningen kan worden uitgegaan van de basis-materialen metselwerk en houten geveldelen voor de gevels. De gevels hebben een 'warme' uitstraling waarbij een breed scala van handvorm bakstenen in natuurlijke bruin- en roodtinten of hout in natuurlijke tinten of zwart denkbaar zijn.

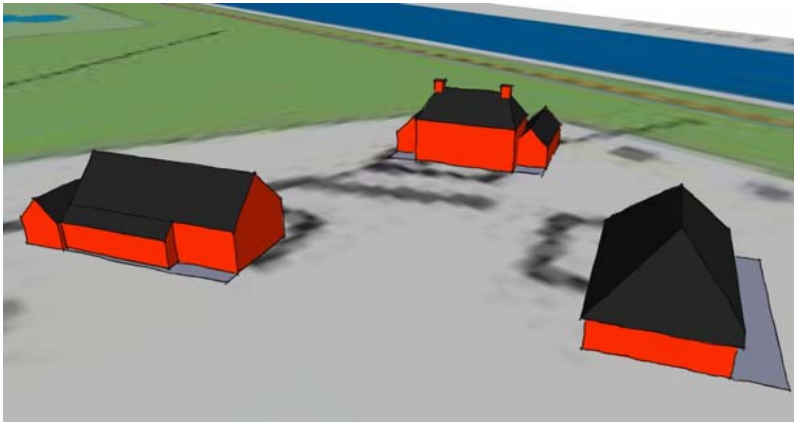
Dit in combinatie met keramische dakpannen en/of natuurriet als dakbedekking. Voor de dakpannen worden kleuren in natuurlijke tinten als donkerrood, zwart en leisteenkleur voorgesteld. Deze tinten sluiten goed aan bij de kleur van natuurlijk riet (ook na verloop van tijd). Glanzende pannen zijn niet toegestaan. Indien gewenst kan hout ook als dakbedekking worden toegepast.

De kozijnen, ramen, deuren en luiken zijn uit te voeren in hout, in kleur volgens het bijgevoegde algemeen kleuren- en materialenschema. Overige materialen kunnen gebruikt worden als niet te beeldbepalend: zink, koper, stucwerk / geschilderde gevels.



Figuur 28 : referentiebeeld passend materiaalgebruik

Eventuele aanbouwen zijn onderdeel van het hoofdgebouw. Bijgebouwen staan steeds los van het hoofdgebouw en krijgen een plek achter de voorgevelrooilijn (min. 5 meter). De architectuur van de aanbouw en van de bijgebouwen sluit qua materiaal- en kleurgebruik aan op de architectuur van het hoofdgebouw.



Figuur 29 : clustervorming woningen

4.3.1 Woonhuis “Het Koetshuis”.

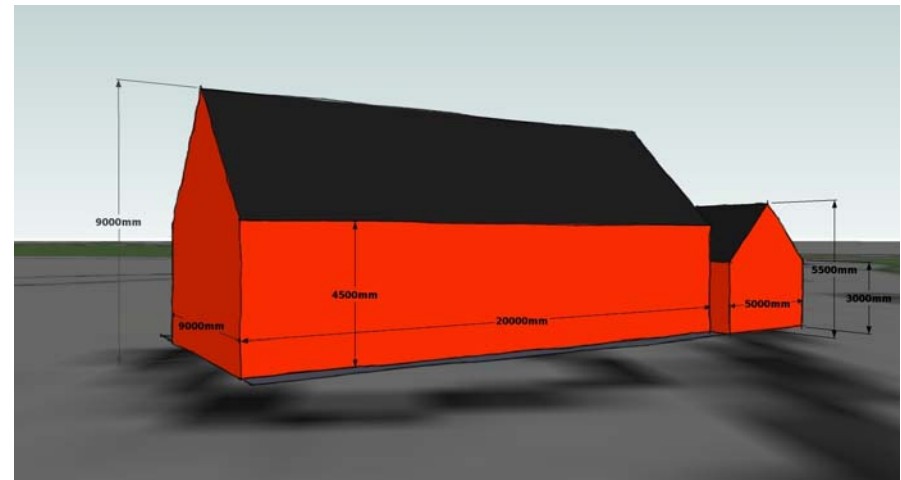
“Het Koetshuis” omsluit de openbare voorruimte door zijn redelijk hoge volume. Met een maximaal toegestane goothoogte van 4,5 meter (aan de voorgevel minimaal 4 meter) en een maximale nokhoogte van 9 meter wordt een markant volume geschapen, dat zich manifesteert naast het centraal gelegen huis “Kleine Hooge Bank”. De nokrichting dwars op de voorruimte verzacht het beeld en laat meer ruimte voor groen rondom het pand. Dakhelling hoofddak 45 graden, wolfseinden en schilden tussen 45-60 graden. De maximale inhoud bedraagt 1250 m³ inclusief de aanbouwen. Tevens is de scheiding tussen privaat en openbaar hierdoor goed te realiseren.

Ook het bij “Het Koetshuis” behorende bijgebouw heeft een nokrichting dwars op de voorruimte. De koppeling van deze beide gebouwen versterkt het beeld. Hierdoor is een meer individuele uitwerking ten opzichte van de beide andere woningen mogelijk. Een uitdrukkingvolle en sober / sterk gedetailleerde voorgevel maakt hier ook deel van uit.



Figuur 30: Referentiebeelden Koetshuis

“Het Koetshuis” dient aan de voorruimte een meer gesloten karakter te hebben, passend bij het archetype koetshuis. Aan de op de eigen tuin gerichte, private zijde is meer transparantie mogelijk.



Figuur 31: massavoorstel “Koetshuis”

Aanbouwen: goothoogte maximaal 3 m, nokhoogte maximaal 6m en de dakhelling 45 graden of plat dak.

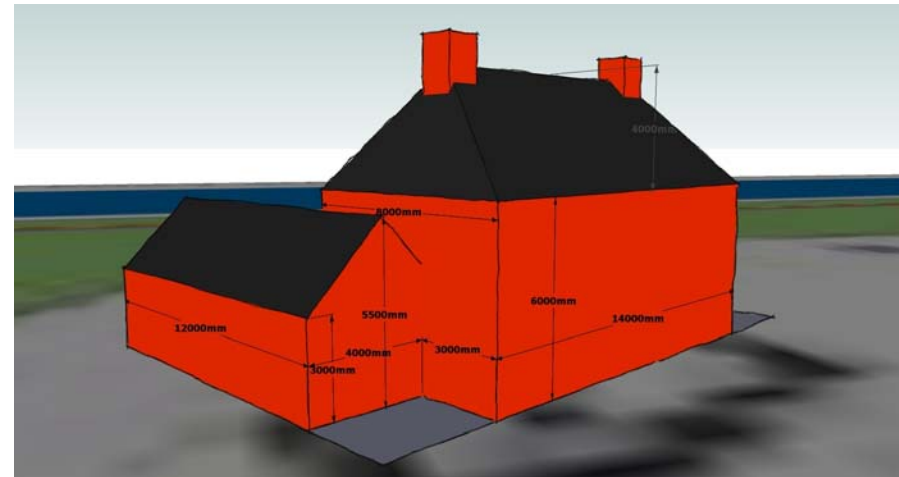
4.3.2 Woonhuis “De Kleine Hooge Bank”.

“De Kleine Hooge Bank” presenteert zich als centraal element in het cluster van de 3 bijgebouwen. Zijn positionering en gevelopbouw ondersteunen dit. In zijn architectonische uitwerking kan dit gebouw zich wat sterker profileren dan “De Boerderij” en “Het Koetshuis”.

Een fors en monumentaal volume van maximaal 1250 m³ (inclusief aanbouwen) wordt mogelijk gemaakt door een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter. Een compacte en voorname symmetrische vormgeving doet de positionering aan het einde van de zichtlijn centraal aan de voorruimte eer aan. Dakhelling tussen de 45 en 60 graden.

Door zijn materialisering kan het kleine landhuis de gewenste statigheid ondersteunen. Te denken valt aan de toepassing van het algemeen genoemde metselwerk in combinatie met natuurstenen elementen. Rijk gedetailleerde gootlijsten en kozijnen en een voornaam vormgegeven voordeur zijn tevens passende elementen.

Aanbouwen: goothoogte maximaal 3 m, nokhoogte maximaal 6 m en de dakhelling 45 tot 60 graden of plat dak.



Figuur 32: massavoorstel “Kleine Hooge Bank”

4.3.3 Woonhuis “De Boerderij”.

“De Boerderij” presenteert zich als functioneel gebouw. Door zijn ligging is het ondergeschikt aan “De Kleine Hoge Bank”, qua architectuur is het ook iets terughoudender. Het iets lagere volume benadrukt dit. Door het horizontale karakter van het volume wordt de overgang naar het landschap verzacht en ingeleid.

De maximale goothoogte aan de voorzijde bedraagt 3 meter. Aan de achterzijde is 4 meter toegestaan. Hierdoor kan aan de achterzijde meer openheid en transparantie gecreëerd worden, terwijl de voorgevel door de horizontale structuur het voorterrein

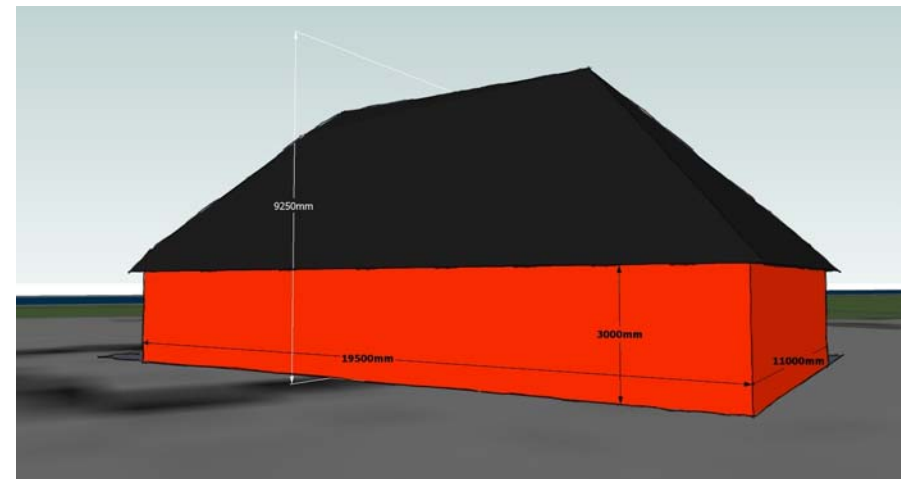


Figuur 33: referentiebeelden Boerderij

afrondt. De nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Eventueel kunnen aan de achterzijde een aantal dakkapellen worden toegevoegd, deze dienen echter ondergeschikt aan het volume te zijn. Dit volume dient gekenmerkt te worden door een afgeronde kapvorm met schilden en/of wolfseinden. Maximaal 1250 m³ inclusief aanbouwen. Dakhelling hoofddak 45 graden, wolfseinden en schilden tussen 45 en 60 graden

Voor het materiaal- en kleurgebruik van de woningen wordt verwezen naar de verschijningsvorm van de streekeigen langgevelboerderijen. Als gevelmateriaal wordt baksteen eventueel in combinatie met hout, en hout voor de kozijnen en deuren voorgesteld, een en ander in lijn met de algemene uitgangspunten voor wat betreft de materialisering.

Aanbouwen: goothoogte maximaal 3 m, nokhoogte maximaal 6m en de dakhelling 40 tot 60 graden of plat dak.



Figuur 34: massavoorstel “Boerderij”

4.4 Bijgebouwen

Bij het hoofdhuis en de 3 woningen mogen ook bijgebouwen worden opgericht. Deze gebouwen dienen functioneel en architectonisch gekoppeld te zijn aan de woningen. Een maximale afstand tot de hoofdbebouwing van 20 meter dient hiertoe aangehouden te worden.

Voor het materiaal- en kleurgebruik van de bijgebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de respectievelijke hoofdgebouwen. De bijgebouwen dienen hierbij ondergeschikt te zijn aan deze hoofdgebouwen.

De maximale goothoogte bedraagt 3 meter. De nokhoogte bedraagt maximaal 6,5 meter. Dakkapellen zijn niet toegestaan. Dit volume dient gekenmerkt te worden door een afgeronde kapvorm met schilden en/of wolfseinden. De maximale totale oppervlakte voor de bijgebouwen bedraagt 150 m².



Figuur 35: referentiebeeld van een modern bijgebouw

4.5 kleuren en materialen

Voor de materialisering van alle nieuwe bebouwing dient een keuze gemaakt te worden uit de kleuren en materialen zoals weergegeven in figuur 36.

Metselwerk		
	baksteen	<i>rood / roodbruin handvorm metselwerk</i>
		<i>gecementeerd of in lichte kleur geschilderd metselwerk</i>
	plint	<i>hardsteen / cementplint / donker geschilderde plint</i>
houtwerk		
	kozijnen	<i>lichte zandkleur geschilderd hout</i>
	ramen	<i>lichte zandkleur geschilderd hout</i>
	deuren	<i>donkere kleur (afgestemd op luiken) geschilderd hout</i>
	luiken	<i>accentkleur volgens nadere opgave, een en ander volgens principeschets.</i>
dakbedekking en		
	dakpannen	<i>rode of blauw gesmoorde keramische dakpannen, model afgestemd op architectuur</i>
	rieten dakbedekking	<i>natuurriet met blauwe of rode nokvorsten</i>
	leien / leipannen	<i>natuurleien zwart / keramische leipannen, kleur afgestemd op architectuur</i>
	hout	<i>transparant gelakt hout, afgestemd op architectuur</i>
hekwerk		<i>Donkergroen of zwart gelakt stalen frame, met eveneens donker gekleurd gaas- of stijlenhekwerk. Het hekwerk kan eventueel van een afwerking d.m.v. beplanting worden voorzien, zodat een groen karakter ontstaat.</i>

Figuur 36: Te gebruiken kleuren en materialen

Verharding en toegang (poort) tot landhuizen

Op het privé gedeelte van het landgoed zijn 2 wegen. De entree naar het hoofdhuis en de 3 woonhuizen, waarover de bewoners met auto's naar de woningen kunnen en de laan, afgesloten voor verkeer, die de zichtlijn vormt naar het hoofdhuis.

Verharding

De entree tot de gebouwen wordt voorzien van grind. Zo ontstaat er een duidelijke oprit naar de gebouwen. Deze wordt gezien als privé ruimte. De laan die de zichtlijn vormt naar het landhuis is ook onverhard maar zal een groen karakter hebben.



Figuur 37: grind als verharding

Toegangspoort.

Aan het begin van de laan, in het verlengde van de Nieuwkuijkseweg, zal een statige poort komen. Deze poort zal gesloten blijven om te voorkomen dat mensen de laan in rijden. Deze laan zal niet als ontsluiting van de landhuizen dienen en heeft puur een esthetische functie. Maximale hoogte van de palen is 3 meter.



Figuur 38: referentie toegangspoort

Verlichting

De verlichting van de tuinen en de oprit wordt zo minimaal mogelijk gehouden.

De ontsluiting van de woning loopt door de Ecologische Hoofdstructuur. Om deze structuur zo min mogelijk schade aan te doen, zal verlichting van het landgoed tot een minimum worden beperkt.

4.6 Parkeren bewoners

Bewoners krijgen op het eigen terrein parkeergelegenheid. De bestrating is net als de entree, grind. Hierdoor vormt het grind een verbindend element tussen de buitenruimte van de wooneenheden.



Figuur 39: parkeren bewoners

