



beeldkwaliteitsplan

een nieuwe laag voor landgoed de Utrecht



luijten|smeulders|architecten

13 februari 2014

beeldkwaliteitsplan

een nieuwe laag voor landgoed de Utrecht

ASR Vastgoed	Harry Breviers
	Erik Somsen
CRA Vastgoed	Wilbert Renders
Praedium Coöperatie UA	Gabi Stoffelen
	John Jansen
luijten smeulders architecten	Steef Luijten
	Martijn Bos

Met dank voor hun bijdrage als klankbord en kritisch beschouwer:
 Welstandscommissie gemeente Hilvarenbeek
 Maarten van Oostveen, gemeente Hilvarenbeek
 Stan Elings, Elings vormgever van natuur en landschap Heeswijk-Dinther
 Frank Doomen, van Asten Doomen architecten Tilburg
 Arno Kolen, van den Hout en Kolen architecten Tilburg
 Frans van Roy, architectenburo Frans van Roy Berkel Enschoot
 Monique Groenen, luijten|smeulders|architecten Tilburg

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging planlocaties	4
1.3	Werkwijze	4
2.	HET BEGRIP BEELDKWALITEIT	5
2.1	Het begrip beeldkwaliteit	5
2.2	Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan	5
2.3	Relatie met het Cultuurhistorisch Onderzoek	5
2.4	Overwegingen ten gronde aan het beeldkwaliteitsplan	6
2.5	Relatie met de Welstandsnota gemeente Hilvarenbeek	7
2.6	Borging van de beeldkwaliteit.	7
2.7	Voorschriften, referentiebeelden en matrix toelichting voorschriften	7
3.	INVENTARISATIE	8
3.1	Ruimtelijke ontwikkeling	8
3.2	Landschappelijke analyse van de planlocaties	8
3.2.1	Berkensingel	8
3.2.2	Lange Gracht	8
3.2.3	Dunsedijk	9
4.	UITWERKING VAN EN VOORSCHRIFTEN PER PLANLOCATIE	10
4.1	Landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken	10
4.1.1	Berkensingel	10
4.1.2	Lange Gracht	13
4.1.3	Dunsedijk	15
4.2	Architectuur	20
4.2.1	Berkensingel	20
4.2.2	Lange Gracht	24
4.2.3	Dunsedijk	28
4.2.4.	Nieuwe woningen c.q. aanpassingen aan woningen op het landgoed	33
4.3	Erfinrichting	34
4.3.1	Berkensingel	34
4.3.2	Lange Gracht	36
4.3.3	Dunsedijk	38
5.	BIJLAGEN	41
5.1	Cultuurhistorie in kaarten	41
5.2	Matrix toelichting voorschriften	53

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de afgelopen tijd is in opdracht van de eigenaar van Landgoed De Utrecht een plan opgesteld voor diverse ontwikkelingen op het landgoed. Doel hiervan is zorg te dragen voor een duurzame instandhouding van het landgoed. Dit betekent dat maatregelen worden genomen die de natuurwaarden, de belevingswaarden en de landschappelijke waarden van het landgoed versterken. Om dit mogelijk te maken zijn eveneens een aantal economische dragers voorgesteld. Onderdeel daarvan zijn drie nieuwbouwlocaties op het landgoed: acht woningen aan de Dunsedijk, vijf woningen aan de Berkensingel en zes woningen in de buurt van Lange Gracht.

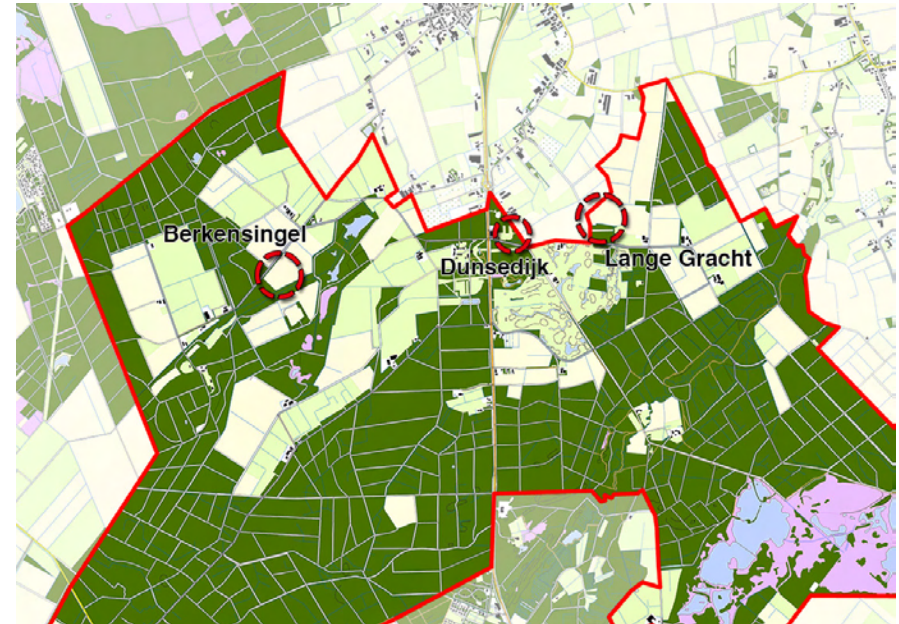
De provincie Noord-Brabant heeft Landgoed De Utrecht aangewezen als "complex van cultuurhistorisch belang". Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en / of de versterking van aanwezige karakteristieke kwaliteiten. In artikel 7.8 van de Verordening Ruimte zijn ruimere planologische mogelijkheden opgenomen, zoals wonen, mits aangetoond wordt dat de beoogde ontwikkelingen noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het complex. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is door Praedium het ruimtelijk kader in de vorm van een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek en een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. In het verlengde hiervan is de beeldwaarde voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing en de inrichting van het erf vastgelegd in de vorm van dit beeldkwaliteitsplan.

1.2 Ligging planlocaties

De verschillende locaties liggen allemaal in het noordelijk deel van het landgoed. De locatie Berkensingel ligt tussen de Tuldensedijk en de Hoogeindsche Beek vlak bij de Aalsterhoeve, de locatie Lange Gracht ligt ten noorden van de Kinderlaan halverwege Dunsedijk en IJzerberglaan en de locaties Dunsedijk liggen aan de westzijde van de Dunsedijk, achter de Zes Woningen en Rustoord.

1.3 Werkwijze

Aan de ontwikkeling van dit plan liggen de documenten "Evenwichtig Samengaan" Duurzaam Instandhoudingsplan Landgoed De Utrecht van mei 2011, "Landgoed De Utrecht Cultuurhistorische Analyse" van Monumentenhuis Brabant b.v. en de actuele Welstandsnota van de gemeente Hilvarenbeek ten grondslag. Een inventarisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen, een analyse van de planlocaties en een onderzoek naar de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijk gewenste kwaliteiten gaf richting aan de kaders die dit plan stelt.



2 HET BEGRIP BEELDKWALITEIT

2.1 Het begrip beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is een op culturele en maatschappelijke waarden gebaseerde kwalitatieve beoordeling van de waarneming van alle ruimtelijke ingrediënten die met elkaar het beeld van een gebouwde omgeving vormen.

Het is een instrument om op een min of meer objectieve wijze over een gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen communiceren en om deze te kunnen determineren.

2.2 Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteit wordt in het kader van dit plan begrepen als een stelsel van randvoorwaarden t.a.v. situering, typologie, formaat en materiaalgebruik waarmee wordt geborgd dat de nieuw te ontwikkelen woningen zich enerzijds evenwichtig verhouden ten opzichte van het landgoed en de daar al aanwezige ruimtelijke kwaliteiten maar anderzijds zij zich zodanig onderscheiden dat de eigen tijd en een eigen karakter afleesbaar zijn.

Het beeldkwaliteitsplan wordt als een leidend instrument gehanteerd voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen, aangeboden als een inspirerend ontwerpdocument aan de toekomstige bewoners en hun adviseurs maar tevens biedt het een toetsingskader aan overheidsinstanties en de pachtgever om te beoordelen of de ontwerpen van de woningen aan de ambities van het plan voldoen.

Dit beeldkwaliteitsplan baseert zich op het principe dat een specifieke, typerende eigenschap van de 3 onderscheiden plangebieden als thema voor de ontwikkeling wordt gekozen. Deze eigenschap wordt vervolgens ingezet om enerzijds een verankering van het plangebied binnen het bestaande landgoed te borgen en om anderzijds het plangebied een onderscheidende kwaliteit te geven.

Voor zover er beelden en foto's in het beeldkwaliteitsplan worden gebruikt dienen zij vooral om de tekst te illustreren en moeten zij dus ook steeds in relatie tot die tekst worden beschouwd.

Voorliggend plan betreft een integraal beeldkwaliteitsplan voor Landgoed De Utrecht. Het plan vormt een bijlage bij het bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht, 2013'.

Omdat de locatie 'Dunsedijk-achter Rustoord' welke wordt beschreven in dit beeldkwaliteitsplan geen onderdeel uit maakt van het plangebied van het bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht, 2013', heeft de informatie over deze locatie in voorliggend plan in planologisch opzicht geen relatie met het bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht, 2013'. Bovendien betreft het plan voor de locatie 'Dunsedijk-achter Rustoord' nog geen definitief plan. Het definitieve

plan voor de locatie zal onderdeel uitmaken van een zelfstandig bestemmingsplan voor de locatie Dunsedijk-achter Rustoord.

2.3 Relatie met het Cultuurhistorisch Onderzoek

Door het Monumentenhuis Brabant b.v. is een onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie van Landgoed De Utrecht, de rapportage "Landgoed de Utrecht, Cultuurhistorische analyse" is de weerslag hiervan en hierin wordt allereerst aandacht besteed aan de ontwikkelingsgeschiedenis van De Utrecht. Deze analyse vormt een belangrijke basis voor de bijlage "Cultuurhistorie in Kaarten", die is toegevoegd aan dit beeldkwaliteitsplan en waarin de kaarten gevonden kunnen worden waarnaar verwezen wordt bij de teksten over de verschillende bouwlocaties.

In de rapportage van het Monumentenhuis wordt vervolgens ingezoomd op de bestaande gebouwen op het landgoed.

De rapportage sluit af met een effectbeoordeling van de verschillende mogelijke bouwlocaties op het landgoed en doet een aantal concrete aanbevelingen die i.h.k.v. de opstelling van het beeldkwaliteitsplan zijn omarmd en als inspiratiebron zijn gehanteerd.

Hieruit komt naar voren dat de locaties Lange Gracht en Dunsedijk beide goede locaties zijn om rode ontwikkelingen toe te voegen. Over Lange Gracht wordt specifiek gezegd dat hier al sprake is van een dusdanige verstoring door allerlei ontwikkelingen in de omgeving dat het toevoegen van enkele woningen op deze plek goed mogelijk is. Wel wordt aangegeven dat een eventuele verharding van het ontsluitende zandpad niet wenselijk is vanwege het feit dat zandpaden cultuurhistorisch waardevol zijn. Ook de locatie Dunsedijk wordt als gunstig beoordeeld voor nieuwe rode ontwikkelingen. Dit omdat de invloed op het omliggende gebied als gevolg van de ligging in het bos gering is. Aandachtspunt voor deze ontwikkeling is dat de ontsluiting vanaf de Dunsedijk geschiedt zodat duidelijk wordt dat de nieuwe ontwikkeling geen relatie heeft met de arbeiderswoningen "De Zes Woningen" en Rustoord, die worden immers vanaf de Lage Mierdseweg ontsloten.

De locatie Berkensingel is in de rapportage in eerste instantie beoordeeld als ongeschikt voor een nieuwe rode ontwikkeling. Tijdens overleg met de inhoudelijk betrokkenen van het Monumentenhuis zijn, om toch op deze locatie te kunnen bouwen, enkele concepten waarin behoud van de aangegeven cultuurhistorische kwaliteiten centraal stond gepresenteerd en is de rapportage naar aanleiding daarvan op dit punt aangevuld. In de aanvulling wordt nader ingegaan op de gepresenteerde modellen en wordt aangegeven dat bouwen in het bos een mogelijkheid is, mits de argumentatie om in het bos te bouwen voortvloeit uit het concept en niet uit de wens de bebouwing te verbergen.

2.4 Overwegingen ten gronde aan het beeldkwaliteitsplan.

Aan dit beeldkwaliteitsplan liggen methodische en inhoudelijke overwegingen ten gronde.

Methodische overwegingen.

Om met ASR Vastgoed en alle andere betrokkenen nauwkeurig het beoogde eindresultaat te kunnen determineren zijn allereerst referentiebeelden gezocht, die passen bij het landgoed, passen bij de cultuurhistorische analyse én die uitdrukking geven aan het uitgangspunt van de nieuwe laag. Aan de hand van deze beelden is de matrix bijlage 5.2. ontwikkeld, waarin, door het vastleggen van de ruimtelijke kaders, materiaalgebruik en kleur, een abstracte zorg voor kwaliteit is omgezet in toetsbare grootheden. Dat heeft vervolgens geleid tot de voorschriften zoals die in hoofdstuk 4 zijn opgenomen.

De beschrijving van deze werkwijze geeft weer welke status de ingrediënten hebben: de referentiebeelden inspireerden slechts, de matrix kaderde en de voorschriften vormen de juridische vertaling daarvan en zijn per saldo het enige toetsingskader. Dat desondanks de referentiebeelden en de matrix deel uitmaken van het beeldkwaliteitsplan heeft geen enkel ander doel dan om de toekomstige bewoner en zijn architect te verleiden om nog meer dan daarin reeds het geval, de woningen een nieuwe maar ook goed verankerde laag van het landgoed de Utrecht te laten zijn. Het beeldkwaliteitsplan wil op geen enkele wijze de creativiteit op voorhand inperken of dwingende richtingen duiden. Integendeel, er is juist gezocht naar een kader dat daartoe optimale condities schept. Dit alles vanuit het vertrouwen dat de bewoner heel bewust kiest voor het landgoed, daarmee ook de aanwezige kwaliteiten onderkend en wil versterken en dat zijn architect zich rekenschap geeft van die ambities van zijn opdrachtgever.

Inhoudelijke overwegingen.

Het landgoed de Utrecht is samengesteld uit verschillende delen: bos en natuur, landbouw, recreatiecomplexen en wonen. Het wordt dan ook door iedereen anders ervaren en daar komt nog bij dat het niet als een eenheid is ontworpen of is ontstaan, maar dat het is gegroeid door aankoop in delen en door een aan verandering onderhevig gebruik.

Er is dan ook geen sprake van één identiteit met een herkenbare eenduidige uitstraling.

Kenmerkend voor de Utrecht zijn drie zaken t.w.:

- er liggen op het landgoed verschillende, als pareltjes ervaren, gebouwen of gebouwcomplexen, die juist niet typisch Brabants of streekeigen zijn, maar die hun oorsprong vinden in andere gebieden waar de Heidemij of anderen eerder landgoederen ontgonnen. Het Torenlaancomplex, Rustoord, de Zes Woningen, de boerderijen en landarbeiderswoningen op het landgoed ontlenen hun beeld aan toentertijd elders in Nederland reeds aanwezig idioom;
- er is in beeldende zin sprake van een sterke hiërarchie als het gaat over de verschillende gebouwen of complexen. Het Torenlaancomplex en Rustoord vormen unieke constellaties ten opzichte van andere woon- en of boerderijcomplexen;
- de zeer hoge en door de jaren heen goed behouden ruimtelijke kwaliteit van het landgoed de Utrecht is vooral het gevolg van het feit dat het steeds in eigendom is geweest van één organisatie, die zich gedurende 115 jaar uitermate bewust was van haar verantwoordelijkheid voor een goed en consistent rentmeesterschap. De recentelijk nog gerealiseerde bijzondere Flaestoren die meer en meer een icoon voor het landgoed wordt, maakt duidelijk dat de eigenaren van het landgoed het aandurven om niet gebaande paden te belopen maar gelijktijdig ook onvoorwaardelijk kiezen voor kwaliteit.

Voor de nieuwe bebouwingen op het landgoed borduren we voort op deze kenmerken: bestaand, eigentijds en elders in landelijke omstandigheden ontwikkeld idioom of vormtaal dient ter inspiratie binnen duidelijke ruimtelijke en kwalitatieve kaders, in beeldende zin hiërarchisch passend en dat alles onder een strakke regie van de landgoedeigenaar.

De gebieden waarin de nieuwe woningen worden gerealiseerd daarentegen zijn d.m.v. landschappelijke thema's eng verbonden aan het landgoed: Berkensingel refereert aan de natte oorsprong van delen van het gebied, Lange Gracht aan de rationale ordening die vanuit een efficiënte ontginning is gemotiveerd, zoals voor De Vier Winden en de Dunsedijk locaties ordenen zich in de aanwezige landschappelijke context.

Deze in het verleden met mooie resultaten als gevolg gehanteerde aanpak, heeft zich bewezen en om die reden is voor de nu voorliggende nieuwe toevoegingen voor een zelfde methodiek gekozen: een nieuwe laag maar sterk en evident landschappelijk verankerd aan het bestaande. Duurzame instandhouding door analyse en een nauwgezette herhaling van zetten.

2.5 Relatie met de Welstandsnota gemeente Hilvarenbeek

Het beeldkwaliteitsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan dat voor het gehele landgoed moet worden vastgesteld. Om de voorwaarden die in het kader van de beeldkwaliteit in het bestemmingsplan c.q. het beeldkwaliteitsplan worden gesteld objectief te kunnen toetsen, ligt een aansluiting bij het gemeentelijke welstandsbeleid voor de hand. De vigerende Welstandsnota voorziet hierin niet, wat betekent dat deze door de gemeenteraad moet worden aangepast, zodat het beeldkwaliteitsplan daar integraal deel van uit kan gaan maken.

2.6 Borging van de beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan biedt instrumentarium aan op het niveau van de verschijningsvorm van de gebouwen en voor de wijze waarop de percelen moeten worden ingericht. De welstandscommissie is het aangewezen instituut als het gaat om de toetsing van initiatieven binnen dit plan maar haar jurisdictie reikt niet verder dan het vergunningsplichtige kader van de omgevingsvergunning.

Niet vergunningsplichtige onderdelen zoals terreininrichtingselementen kunnen het gewenste beeld sterk verstoren en dus is ook daarop controle en toezicht noodzakelijk.

De rentmeester ASR Vastgoed zal bij het verlenen van de erfpacht dwingende voorwaarden aan het gebruik en de inrichting van de in erfpacht gegeven terreinen verbinden welke in lijn zijn met de voorwaarden die dit beeldkwaliteitsplan stelt en zal deze handhaven.

Voorts wordt in overweging gegeven om via het instrument van een advies door een supervisor aan zowel de welstandscommissie alsook de rentmeester, een integrale beoordeling van de beeldkwaliteit te borgen.

2.7 Voorschriften, referentiebeelden en matrix toelichting voorschriften.

De voorschriften zoals die voor de 3 locaties in hoofdstuk 4 zijn opgenomen zijn limitatief.

De eveneens in hoofdstuk 4 opgenomen referentiebeelden zijn illustratief, verbeelden op aspecten maar niet integraal de beoogde beeldkwaliteit en hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

De matrix toelichting voorschriften in bijlage 5.2 verbeeldt een aantal maar zeker niet alle voorschriften en is eveneens illustratief. Indien er afwijkingen worden geconstateerd tussen de matrix en de voorschriften prevaleren de voorschriften.

3 INVENTARISATIE

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Landgoed De Utrecht is geen statisch landgoed, maar een landgoed met een lange geschiedenis. De eigenaar is gedurende al die tijd dezelfde verzekeringsmaatschappij gebleven. Wel heeft het landgoed een aantal ontwikkelingsfasen doorgemaakt. In de bijlage is in een aantal kaarten duidelijk gemaakt welke delen in welke periode zijn ontgonnen. Aan de hand van deze opeenvolgende momenten kan vrij duidelijk omschreven worden wat de belangrijkste cultuurhistorische elementen per plek zijn.

Samenvattend betekent dit dat het gebied de volgende ontwikkelingen heeft meegemaakt:

- Het gebied in zijn huidige vorm is in essentie ontstaan in de laatste ijstijd waarin onder invloed van de wind in het gebied dekzanden zijn afgezet en laagtes zijn uitgestoven. Hierdoor is een landschap ontstaan met hogere en lagere delen.
- Uiteindelijk hebben mensen zich permanent in het gebied gevestigd, waarbij Tulder één van de oudste nederzettingen van het gebied was en later De Lange Gracht en het Dun volgden.
- Op deze drie plekken zijn als gevolg van eeuwenlang bemesten en opbrengen van heideplaggen dikke enkeerdgronden ontstaan. Op de bodemkaart zijn deze oude landbouwgebieden op deze manier dan ook gemakkelijk terug te vinden.
- Na 1850 zijn grote delen van het gebied perceelsgewijs ontgonnen en van heide omgezet in bos en landbouwgronden.
- De kaart van rond 1900 laat zien dat op dat moment grote delen van het landgoed zijn ontgonnen. De voor het landgoed typerende bebouwingen zoals onder meer de houtvesterwoning met de uitzichttoren stammen overwegend uit de periode 1900-1920.
- Op de huidige topkaart tenslotte wordt duidelijk dat bijna heel het landgoed in cultuur is gebracht. Uitzondering daarop vormt het gebied met de vennen de Flaes en Het Goor. Tevens laat deze kaart duidelijk de golfbaan zien als één van de laatste grootschalige toevoegingen aan het landschap van De Utrecht.

(Zie bijlage 5.1 Cultuurhistorie in kaarten)

3.2 Landschappelijke analyse van de planlocaties

3.2.1 Berkensingel

Kijkend naar de kaart van 1800 bestaat het gebied uit heidevelden, waar al wel de Tuldensedijk als een herkenbaar element doorheen loopt. Ook de Hoogeindsche Beek is herkenbaar als licht meanderende waterloop door een nat gebied waarvan de Broekeling een restant is. Verder inzoomend op de locatie Berkensingel blijkt dat deze plek pas vrij laat ontgonnen is. Op de kaart van 1900 zijn een aantal percelen in gebruik als landbouwgrond, hetzij als weiland of als akkerland. Duidelijk is dat de Tuldensedijk als ontginningbasis heeft gefungeerd van waaruit het omliggende gebied is ontgonnen: loodrecht op deze weg staan zoals door het gehele landgoed heen, een aantal kortere of langere paden. Aan één daarvan is de Aalsterhoeve gebouwd, die ook al op de kaart van 1900 staat.

Ten aanzien van cultuurhistorische elementen op deze plek zijn in feite dan ook vier zaken van belang:

- de Tuldensedijk met de begeleidende houtwal is een belangrijk richtinggevend element van waaruit het omliggende gebied waarschijnlijk is ontgonnen
- de ontginning van het plangebied is van een vrij late datum, waarschijnlijk van rond halverwege de 20ste eeuw
- de Aalsterhoeve met de omliggende gronden vormt een samenhangende eenheid
- de nabijheid van de Broekeling en het natte karakter van de plek

3.2.2 Lange Gracht

Deze bouwlocatie ligt aan de uiterste noordgrens van het landgoed en ligt dicht tegen de oorspronkelijke vestigingslocatie Lange Gracht aan. Lange Gracht is duidelijk herkenbaar op de bodemkaart aan de dikke enkeerdgronden die op deze plek liggen. Deze gronden zijn het gevolg van eeuwenlang bemesten en heideplaggen opbrengen. De feitelijke bouwlocatie maakt deel uit van een zijdal van het beekstelsel waar ook de Hoogeindsche Beek bij Tulder deel van uitmaakt. Ook op de kaart van 1850 is dit gebied al in gebruik als weide of meer waarschijnlijk hooiland dat werd nabeweid na het hooiseizoen. Het gebied bestond uit kleine kavels al dan niet met beplanting op de perceelsscheidingen.

Op de kaart van 1900 heeft het gebied nog een kleinschalige parcelering met veel beplantingselementen en enkele kleine bosjes. De eigenlijke hoofdwaterloop is lastig

vindbaar en is in elk geval geen meanderende watergang met hoge natuurwaarden. Het gebied is in gebruik als grasland.

Na 1900 heeft het gebied een grote gedaanteverwisseling ondergaan. Op de huidige topkaart is van een kleinschalige parcelering niets meer terug te vinden. Ook het gebruik is nu vooral akkerland. Het gebied is deel gaan uitmaken van een groter aaneengesloten landbouwcomplex dat zich min of meer tussen Kinderlaan, Dunsedijk, Groenstraat, Larestaat en IJzerberglaan bevindt. Hiertussen is niets meer terug te vinden van de oude kleinschalige structuur. Het gebied is door middel van een ruilverkaveling heringericht tot een rationeel landbouwgebied. Slechts het bosje direct ten zuiden van het plangebied heeft historische waarde en is al grotendeels herkenbaar op de kaart van 1900.

3.2.3 Dunsedijk.

De locaties aan de Dunsedijk liggen in de driehoek die gevormd wordt door twee wegen: de Lage Mierdseweg, een van oudsher belangrijke verbinding van Hilvarenbeek met het zuiden en de Dunsedijk, eveneens een oude route en een belangrijke ontginningsbasis voor dit deel van landgoed De Utrecht. Het gebied tussen beide wegen is lang heide geweest. Op de kaart van 1850 is het nog onontgonnen op een klein bos na in de meest noordelijke punt.

De kaart van rond 1900 maakt duidelijk dat in de tussenliggende periode ook dit gebied een flinke gedaanteverwisseling heeft ondergaan. Het gebied is verkaveld en er zijn percelen bos, grasland en akkerland ontstaan maar ook zijn nog kleine restanten heide herkenbaar. Opvallend is dat de ontginningsbasis voor dit gebied duidelijk de Lage Mierdseweg is, de perceelsgrenzen liggen tenminste nagenoeg allemaal loodrecht op deze weg.

Ook het Rijksmonument de Zes Woningen uit 1909 is orthogonaal t.o.v. de Lage Mierdseweg geplaatst en op de oude topkaart is achter deze bebouwing een pad herkenbaar dat haaks op woningen de verbinding vormt tussen de achtertuinen en de Dunsedijk.

Op de kaart van rond 1900 is het Rijksmonument 'Rustoord' nog niet zichtbaar. Dit monumentale gebouw en de bijbehorende tuin dateren van 1920 naar een ontwerp van D.F. Tersteeg. Naast de tuin is ook de typische ronde vorm, die de zuidelijke begrenzing van het terrein vormt nog heel herkenbaar. Ook 'Rustoord' is orthogonaal t.o.v. de Lage Mierdseweg geplaatst. Achter Rustoord is op dit moment nog een prachtige loofgang van rhododendrons aanwezig. Deze vormt de verbinding tussen

het gebouwencomplex van o.m. hotel en kokswoning en de Dunsedijk. De loofgang lijkt ten oosten van de kokswoning het enige duidelijke restant van de oorspronkelijke tuinaanleg. Op een luchtfoto, vrij recent na aanleg van de tuin genomen, is het gebied, tussen de loofgang en het zandpad in het verlengde van de entree vanaf de Lage Mierdseweg, vooral een overgang tussen het open heideterrein ten zuiden van de loofgang en het bos ten noorden van het zandpad. Hier lijkt met name de zichtlijn tussen de kokswoning en de Dunsedijk, parallel aan de loofgang, een belangrijk leidend thema voor de inrichting te zijn geweest, die verder vooral bestaat uit enkele grote bosblokken en open heide of gras. Momenteel bestaat dit deel van de tuin uit nog enkele grote bomen, voornamelijk naaldhout en Amerikaanse eik met veel opschot van berken. Daarnaast komt ook de Japanse duizendknoop op meerdere plaatsen voor.

Het bos ten noorden van het licht slingerende zandpad dat in het verlengde van de entree de verbinding vormt met de Dunsedijk, is op dit moment een min of meer gesloten bos. Het heeft een gemengd karakter met zomereik, Amerikaanse eik, grove den en een redelijk dichte ondergroei. Opvallend zijn de groepen rhododendrons die her en der verspreid in het bos voorkomen en die herinneren aan de oorspronkelijke functie van het gebied als tuin.

4 UITWERKING VAN EN VOORSCHRIFTEN PER PLANLOCATIE

4.1 Landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken

4.1.1 Berkensingel

De locatie ligt op een plek die op dit moment deel uitmaakt van de landbouwenclave rond de Aalsterhoeve en is aan drie zijden min of meer omringd door bos, waarbij aan de zuidkant de Hogeindsche Beek ligt. De nabijheid hiervan is vooral ook te merken aan het natte karakter van de plek.

Het concept voor de ontwikkeling van de locatie is gebaseerd op het idee de bestaande landbouwenclave zoveel mogelijk in tact te laten en een nieuwe laag aan de locatie toe te voegen. Daarbij wordt gerefereerd aan de manier waarop ook in het verleden nieuwe grond ontgonnen werd: men maakte één of twee paden loodrecht op de ontginningsbasis, waarna vervolgens het tussenliggende blok ingeplant werd met bos, of ontgonnen werd tot landbouwgebied.

In dit geval wordt een soortgelijk blok toegevoegd, dat qua grootte refereert aan de grootte van de bosblokken in nieuwe ontginningen van rond 1900.

De invulling van het blok is in dit geval echter geen bos maar sluit aan bij de natte natuur van de Broekeling met een centrale waterpartij omgeven door gagelstruweel. Er wordt teruggegrepen op de natuur van de 19^e eeuw die ruimte biedt aan een sterk daarmee contrasterende bebouwing van de huidige 21^e eeuw.

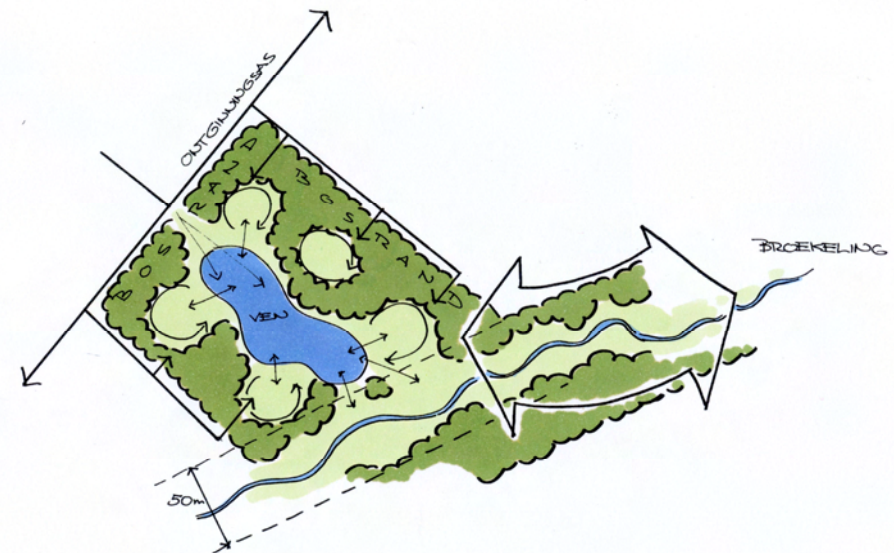
Binnen het blok natuur bevinden zich 5 solitaire percelen op ruime afstand tot elkaar en met telkens een andere relatie tot de waterpartij. Zichtlijnen over de waterpartij openen het gebied naar de omgeving, maken het complex als geheel waarneembaar en verbinden de nieuwe woningen met het landgoed.

Hierdoor worden een aantal zaken tegelijk helder en wordt de leesbaarheid van het landschap en de nieuwe ontwikkelingen verbeterd.

- In de eerste plaats wordt door het in zichzelf gekeerde karakter duidelijk dat deze nieuwe woningen geen deel uitmaken van de landbouwenclave rond de Aalsterhoeve en daar ook niet in staan.
- Met de plaatsing van de nieuwe woningen binnen een blok nieuwe natuur wordt een nieuw, ecologisch en zeer intiem woonmilieu aangeboden dat feitelijk niet in deze vorm op het landgoed aanwezig is maar dat met de beeldassociatie van de vergankelijke hut in het bos wel goed daarbij aansluit. Hiermee wordt verduidelijkt dat het om een nieuwe ingreep gaat, een nieuwe laag in het landschap met een duidelijke eigentijdse handtekening.

- De plaatsing in een gebied dat refereert aan de Broekeling sluit aan op een eigentijdse of beter ecologische manier van bouwen, waarbij duurzaamheid een heel belangrijk, inspirerend thema is. De woningen hebben zo min mogelijk impact op hun omgeving, bestaan in hoofdzaak uit natuurlijke, boseigen materialen, zijn zoveel mogelijk zelfvoorzienend ten aanzien van energie en gebruiken zo min mogelijk water door bijvoorbeeld gebruik te maken van een grijswatercircuit.

In de vormgeving van de woningen moet de suggestie van tijdelijkheid tot uitdrukking komen, een eenvoudige terugkeer naar de oorspronkelijke situatie waarbij slechts open plekken aan de rand van een door bos omgeven ven achterblijven moet afleesbaar zijn aan de plaatsing en vormgeving van de nieuwe woningen. Alleen een beperkt deel van het perceel dat als het ware boven het bosperceel zweeft, mag worden gecultiveerd en bebouwd.



De woningen zijn op zo'n manier rond het centrale ven geplaatst dat er enerzijds voldoende privacy is door de ruime onderlinge afstanden van gemiddeld 30 m maar er anderzijds ook een gevoel van saamhorigheid ontstaat omdat vanuit de verschillende woningen er wel contact met elkaar mogelijk is. Rondom de woningen ligt op de rand van het blok een stevige zoom bos. Daarnaast is er voor de ontsluiting gekozen om het bovenbeschreven ontginningsprincipe te hanteren. Aan beide zijden van het nieuwe blok komt loodrecht op de Tuldensedijk een smalle ontsluitingsweg, waarop vervolgens eveneens loodrecht de oprit naar de woningen zijn aangesloten.

In het plan wordt verder ook rekening gehouden met de ecologische verbindingzone langs de Hoogeindsche Beek. De zone langs de watergang is in totaal 50 m breed, 25 m aan elke zijde. De kavels houden aan deze zijde dan ook tenminste 25 m afstand tot het hart van de beek.

De natuur rond de beek sluit naadloos aan op het gebied rond het ven en vormt zo een duidelijke verbinding met de natte natuur van de Broekeling. De brede zone van 25 m aan weerszijden van de huidige beek wordt doorgezet naar het oosten en waarbij een deel van het aanliggende landbouwperceel wordt omgevormd naar natuur. Op deze wijze wordt de verbinding tussen dit nieuwe blok natte natuur en de Broekeling nog eens extra onderstreept.

In de cultuurhistorische effectbeoordeling locatie Berkensingel 2.0 van het Monumentenhuis Brabant bv worden 2 varianten, te weten: "Vijfsprong" en "Boswonen", voorstelbaar geacht, met een lichte voorkeur voor de variant "Vijfsprong". De motieven voor deze voorkeur delen wij niet, als het er om gaat, dat de daar voorgestelde bebouwingwijze refereert aan de Torenlaan en daarom goed aansluit op de cultuurhistorische waarden.

Dit is op zichzelf begrijpelijk, maar als een van de wezenlijke kenmerken van het landgoed is de hiërarchie benoemd, die aan de gebouwen en gebouwcomplexen kan worden onderkend. Juist het complex Torenlaan kent daarin een unieke en bovengestelde positie en om die reden vinden wij die referte en daarmee die bebouwingstypologie ongeschikt voor Berkensingel.

Tevens is eerder aan de orde geweest, dat de Aalsterhoeve een in cultuurhistorisch opzicht unieke eenheid is, passend ook in dat hiërarchisch principe. Verstening van de omgeving, zoals voorgesteld in variant "Vijfsprong" doet daar afbreuk aan, het tast de openheid van het landschap daar aan.

De in de bijgestelde beoordeling van het Monumentenhuis aangehaalde zorg, dat er sprake zou zijn van een verstopte inpassing van de woningen in de variant

"Boswonen" is niet aan de orde, nu in het beeldkwaliteitsplan wordt gekozen voor de thematiek "Natuurwonen" in een open setting rondom het ven.

De beplanting is ondersteunend aan het concept en is niet bedoeld als afscherming. Door een significante opening te laten in de bosrand langs de Tuldensedijk is het cluster van nieuwe woningen zichtbaar en wordt duidelijk dat het een geheel nieuwe toevoeging aan het landgoed is.

INRICHTINGSSCHETS BERKENSINGEL



4.1.2 Lange Gracht

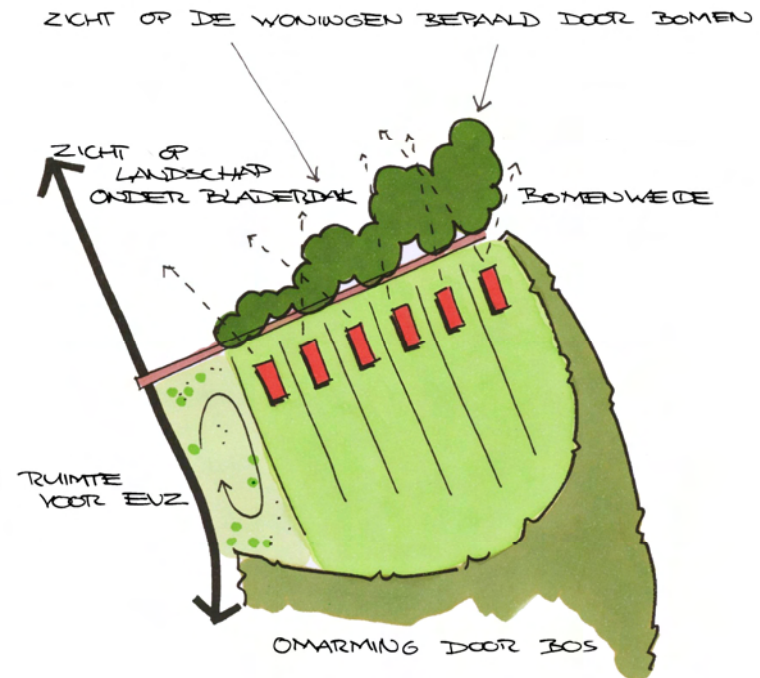
Ten aanzien van de cultuurhistorie van het gebied zijn er geen elementen waar rekening mee gehouden moet worden, met uitzondering van het bosje ten zuiden van de planlocatie. Maar aangezien dit bosje feitelijk geen deel uitmaakt van het plangebied en hier ook geen ontwikkelingen worden voorgesteld blijft dit bosje gewoon gehandhaafd op de huidige plek. De belangrijkste cultuurhistorische ingreep in het gebied is de genoemde grootschalige ruilverkaveling geweest. Het plan voor de inrichting van deze plek grijpt dan ook op een ander manier dan voor Berkensingel terug op de cultuurhistorie van De Utrecht. Ook in de rapportage van het Monumentenhuis wordt aan deze plek geen bijzondere cultuurhistorische waarde gegeven. Wel wordt gewezen op het feit dat het bestaande zandpad deel uitmaakt van de karakteristieke kwaliteit van het landgoed en dat deze zandpaden steeds zeldzamer worden. In het plan is er dan ook voor gekozen zo min mogelijk van het pad te verharderen. Slechts het zuidelijk deel krijgt een verharding, waarna het pad verder als zandpad gehandhaafd blijft. Ten aanzien van de vormgeving is de overgang van verharding naar zand een punt van aandacht, waarbij uitgangspunt is dat het bestaande zandpad het hoofdpad moet blijven en de ontsluiting naar de woningen van ondergeschikt belang is.

Op het landgoed liggen verschillende samenhangende stedenbouwkundige ontwikkelingen. In typologisch opzicht onderkennen we de unieke exemplaren als de houtvesterwoning met brandtoren en Rustoord, de boerderijcomplexen, de solitaire woningen en schuren en de gegroepeerde woningen zoals de Zes Woningen en de Vier Winden.

De locatie Lange Gracht bevindt zich in een open landschap aan de rand van het landgoed, is daardoor van veraf waarneembaar en zal met zes eenheden een gegroepeerd karakter kennen. Om deze reden is een associatie met de geometrische ordening en de wijze waarop de Vier Winden in het landgoed is ingepast hier goed voorstelbaar als ontwikkelingskader. Een keuze ook die geen afbreuk doet aan het unieke en centrale karakter van het hof nabij de houtvesterswoning met brandtoren hetgeen wel het geval zou zijn indien de locatie Lange Gracht zich o.b.v. dat thema zou ontwikkelen.

De langwerpige parcelering grijpt ook terug op de wijze waarop het gebied tot ongeveer 1900 in gebruik was: kleine kavels met al dan niet beplanting op de perceelsscheidingen. Zie hiertoe o.m. ook de topografische kaart ca 1850 in de bijlage 5.1. waarop overeenkomstige verkavelingen in het gebied Lange Gracht zichtbaar zijn.

Analoog aan de Vier Winden is ook hier gekozen voor een nieuwe ontsluitingsweg loodrecht op een bestaande ontsluiting, het zandpad tussen Groenstraat en Kinderlaan. Daarbij richten de woningen zich op het open landbouwgebied en grenzen de achtertuinen aan het oude bosje.



De hoekverdraaiing die hier in het landschap zit geeft de ruimte vóór de woningen een driehoekige vorm. Deze is ingevuld als bomenweide met eiken, die er voor zorgen dat de woningen op afstand voor een belangrijk deel aan het oog onttrokken worden. Andersom kunnen de toekomstige bewoners onder het bladerdak doorkijken en genieten van het uitzicht. Van belang hierbij is ook het ontwerp van de aansluiting op het doorgaande pad tussen Groenstraat en Kinderlaan. Vanaf de Kinderlaan zal het pad verhard moeten worden om tegemoet te komen aan een goede bereikbaarheid van de woningen. Tegelijk moet ook duidelijk zijn dat de doorgaande richting die

tussen Groenstraat en Kinderlaan is en niet "afslaat" richting de woningen ook al is deze hoofdrichting slechts een zandpad. In het ontwerp is er voor gekozen om de verharding van de woningontsluiting op deze plek als het ware over die van het huidige zandpad te leggen. Op deze manier wordt gesymboliseerd dat deze afslag van een latere periode is, letterlijk een nieuwere laag. De gekozen driehoekige vorm staat in een thematische relatie tot de ontsluitingen van de nieuwe ontwikkelingen aan de Dunsedijk . Gelijkzeitig is het mogelijk om de beide benen van de driehoek die naar de woningen leiden, wat smaller uit te voeren zodat nogmaals het ondergeschikte karakter van de afslaande beweging wordt onderstreept.

Langs het huidige zandpad is een zone van 25m ingevuld met gras en enkele solitaire bomen. Deze zone is een reservering voor een toekomstige ecologische verbindingzone. Door deze open ruimte komen de woningen op enige afstand van het huidige zandpad te liggen waardoor de beleving ervan als een samenhangende stedenbouwkundige ontwikkeling wordt bevorderd.

Een houtwal van 8 tot 10 meter breedte aan de oostzijde van het gebied zorgt voor de begrenzing van de zichtlijn over de ontsluitingsweg voor de woningen en duidt daarmee nogmaals op het ondergeschikte karakter ervan in relatie tot het doorlopende zandpad. Ook biedt de houtwal privacy aan zowel de woningen alsook aan het bestaande gebouwencomplex aan de Kinderlaan, ten zuidoosten daarvan.

INRICHTINGSSCHETS LANGE GRACHT



bomenweide (eiken in gras)

zandpad

ontsluiting woningen

houtwal

hagen als afscheiding tussen de percelen

gras met bomen

verhard pad

nieuw bos

ruimte t/v onderhoud aan de watergang

bestaand bos

25m
EVZ

0 25 50 100
Meters

4.1.3 Dunsedijk

De locaties aan de Dunsedijk liggen in het bosgebied achter de Zes Woningen en Rustoord tussen de Lage Mierdseweg en de Dunsedijk. Deze locaties worden door het Monumentenhuis beschreven als goede locaties voor nieuwe woningen, waarbij wordt voorgesteld om de woningen duidelijk te ontsluiten vanaf de Dunsedijk waardoor de twee bestaande monumentale complexen zoveel mogelijk in hun eigen waarde worden gelaten. In de opzet is dan ook gekozen om de woningen vanaf de oostzijde te ontsluiten. In het geval van de noordelijke percelen is dit het oude pad dat nog herkenbaar door het gebied loopt en de kortsluiting maakt tussen Lage Mierdseweg en Dunsedijk. Voor de zuidelijke percelen is gebruik gemaakt van het bestaande licht slingerende pad dat de verbinding vormt tussen Rustoord en de Dunsedijk.

Het concept voor de inbreiding met acht woningen in dit gebied bestaat uit het toevoegen van ensembles van telkens twee woningen. Hierbij is sprake van twee typen ensembles. Het ene type bestaat uit twee woningen die loodrecht op een doorgaand en in de huidige situatie al bestaand pad min of meer diagonaal ten opzichte van elkaar op hun kavel worden gepositioneerd. Qua beeld en ruimtelijke inpassing wordt gerefereerd aan de dienstwoningen zoals die op het landgoed voorkomen.

Het andere type ligt aan een oprijlaan het bos in. In dit geval wordt vooraan op de bouwlocatie een woning voorgesteld die refereert aan de dienstwoning maar voor de andere, dieper liggende woning wordt gerefereerd aan de veelvuldig op het landgoed voorkomende typologie van de kapschuur. Hierdoor wordt een diversiteit in dit ensemble bereikt waarmee het als een eenduidig ruimtelijk conglomeraat kan worden ervaren.

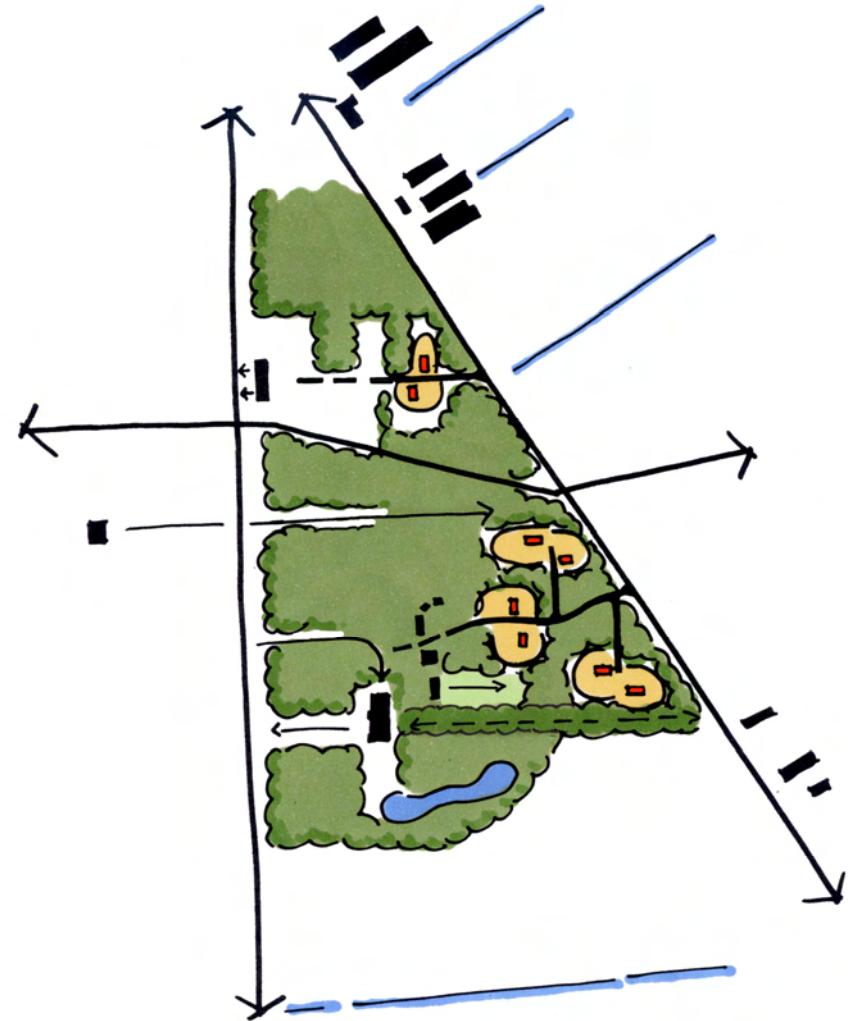
De locaties zijn zo gekozen dat deze geen afbreuk doen aan de aanwezige tuinelementen en zich zo goed mogelijk voegen in de oorspronkelijke opzet van het gebied althans voor zover deze nog aanwezig is c.q. die nog te achterhalen is. Dit betekent dat de loofgang gerespecteerd wordt als eigenstandig element en er een open grasruimte tegen de kokswoning ligt. Verder is het karakter van het gebied als overgang tussen open en gesloten zoveel mogelijk gerespecteerd door de woningen in bosblokken te positioneren.

In het deel ten noorden van het zandpad wordt het bestaande bos zoveel als mogelijk gerespecteerd.

Bij de uiteindelijke positionering van de gebouwen en de tuinrichting zal rekening gehouden moeten worden met bestaande waardevolle bomen.

In ieder geval dient bij de separate bouwplanontwikkelingen een inventarisatie en waardering van de bestaande houtopstanden te worden uitgevoerd en kan alleen na overleg met en na schriftelijke toestemming van de verpachter tot rooien worden

overgegaan. Bij de beoordeling van de rooiverzoeken zal de verpachter zich laten leiden door overwegingen m.b.t. natuurbehoud maar ook m.b.t. bruikbaarheid en bezonning.

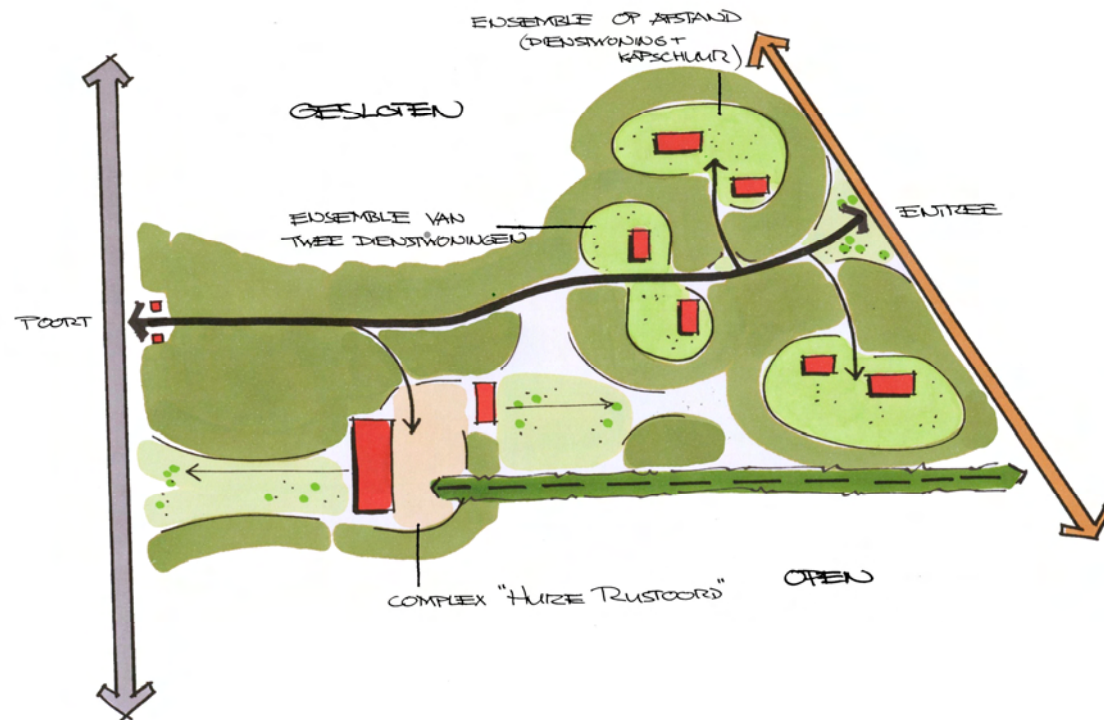


Naast het karakter van de oorspronkelijke tuinaanleg is er bij de situering van de ensembles ook rekening gehouden met het feit dat de bebouwing in een relatie moet staan met Huize Rustoord. Er moet sprake zijn van een logische en in hiërarchisch opzicht op- en afbouwende sequentie van:

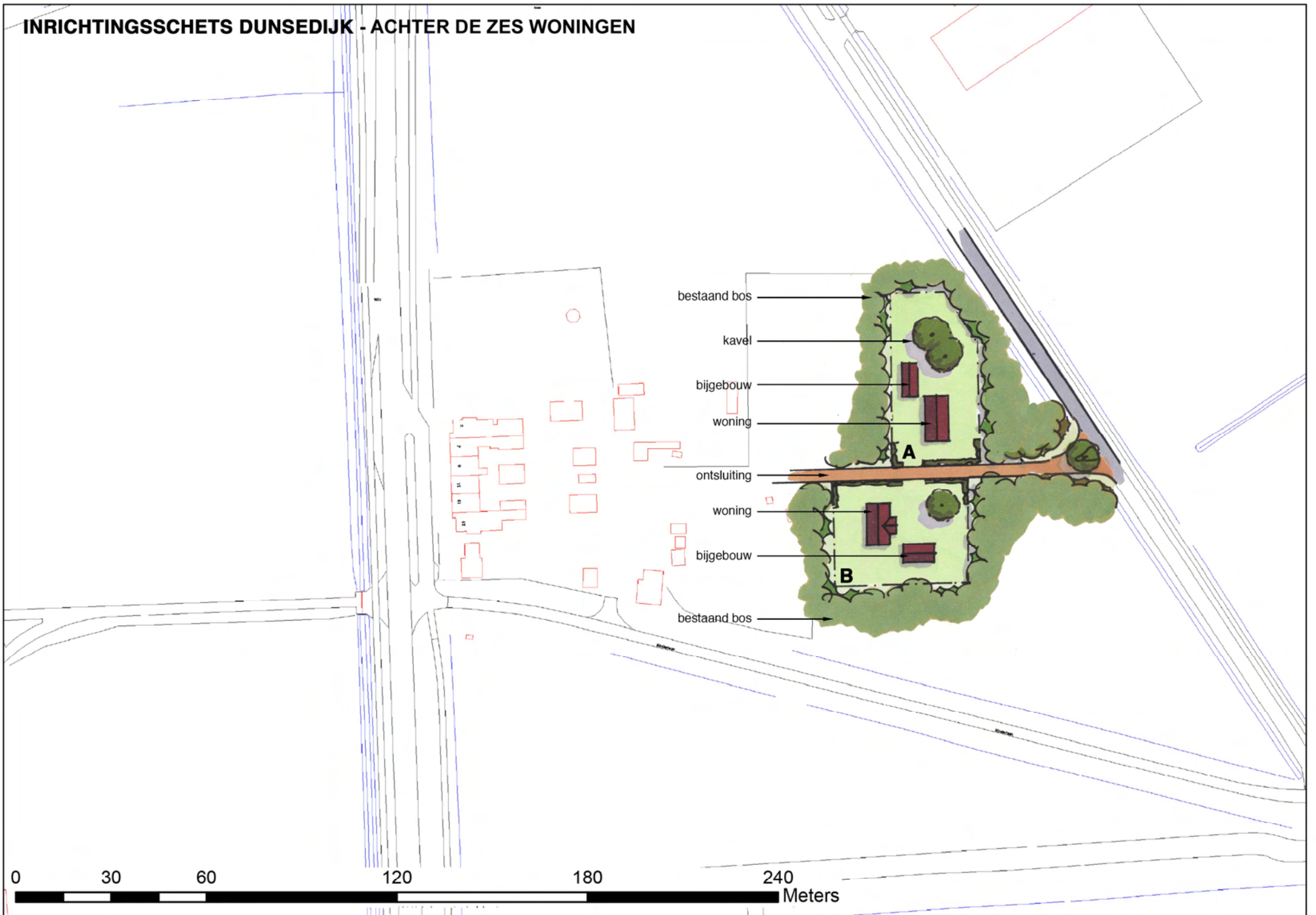
- de Lage Mierdseweg;
- de formele entreepoort met oprijlaan;
- het gebouwencomplex Huize Rustoord waaronder o.m. hotel en kokshuis;
- een ensemble dienstwoningen aan weerszijden van de verbinding met de Dunsedijk;
- een ensemble van dienstwoningen met kapschuur eveneens aan maar wel op enige afstand van de verbinding met de Dunsedijk;
- de landschappelijke entree aan de Dunsedijk;
- de Dunsedijk

Met de keuze voor deze oplossing worden een aantal zaken gerealiseerd:

- de richting van de woningen en annexen is passend aan de hoofdrichting van het gebied: parallel en loodrecht op de Lage Mierdseweg,
- het bestaande historische pad achter de Zes Woningen blijft in tact en wordt opgewaardeerd tot ontsluiting,
- de bestaande verbinding van Rustoord naar de Dunsedijk blijft in tact en wordt opgewaardeerd tot ontsluiting,
- de bestaande beplanting aan de Dunsedijk kan blijven bestaan. De woningen liggen verscholen achter de bestaande beplanting en er ontstaat een intiem woonmilieu van telkens twee woningen omringd door bos en
- de oorspronkelijke tuinopzet wordt zoveel als mogelijk gerespecteerd.



INRICHTINGSSCHETS DUNSEDIJK - ACHTER DE ZES WONINGEN



INRICHTINGSSCHETS DUNSEDIJK - ACHTER RUSTOORD



kavelgrens

bestaand bos

tuin

wandelpad

gras

Kokswoning

rode beuk

Huize Rustoord

loofgang van Rhododendrons

bijgebouw

type "kapschuur" (C en H)

type "dienstwoning" (D,E,F en G)

bankjes

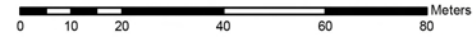
bestaande bomen (niet ingemeten)

Rhododendrons

nieuw bos

haag

vijver



4.2 Architectuur

Voor de architectuur van de nieuwe woningen dient zowel het bestaande landgoed alsook het huidige architectuurklimaat tot inspiratie. Zoals al eerder gesteld baseert dit beeldkwaliteitsplan zich op het principe dat een specifieke, typerende eigenschap van de plangebieden als thema voor de ontwikkeling wordt gekozen en daardoor de relatie met het verleden borgt. Daarnaast wordt het uitgangspunt van eenheid in verscheidenheid gehanteerd om te laten zien dat het om een nieuwe hedendaagse laag gaat, een toevoeging aan het landgoed uit de 21^e eeuw.

Concreet leidt dit tot voorwaarden per plangebied en tot een toelichtende matrix waarin deze voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke inpassing, massaverschijningsvorm, kleur en materialisatie worden verbeeld.

Een opvallend detail bij vele bestaande gebouwen op het landgoed is de zandlopervorm van de luiken. Met de specifieke rode, groene en witte kleuren vormt dit element een expliciet kenmerk en geeft het aanleiding om de bebouwing van de Utrecht als een groep te ervaren.

Om die reden lijkt het aangewezen om ook bij de nieuwe woningen aan deze zandlopervorm te willen refereren zij het op een eigentijdse en vernieuwende wijze. Zo zijn zandloperpatronen of interpretaties daarvan denkbaar in de beglazing, luiken, blinden of in de gevels maar liggen de karakteristieke kleuren of althans de specifieke combinatie daarvan bij de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe woningen, minder voor de hand.

In ieder geval wordt in iedere nieuwe woning een referentie aan het zandlopermotief verlangd op een zodanige wijze dat het gebouw als een gebouw van het landgoed kan worden herkend.

4.2.1 Berkensingel

Thema: natuurwonen.

De locatie Berkensingel is opgevat als een nat natuurgebied zoals het aansluitende Broekelinggebied en is via dat thema verankerd aan het bestaande landgoed. In dit perceel wordt op ruime onderlinge afstanden en door bomen, struweel en water omzoomd, ruimte geboden aan vijf solitaire percelen die elk via een bospad met de randwegen zijn verbonden.

Het thema voor het gebied is “natuurwonen” waarbinnen een grote mate van individualiteit en ingetogenheid wordt nagestreefd en waarbij de ecologische kwaliteiten die de natuur in dat verband te bieden heeft zoveel als mogelijk moeten worden benut en gerespecteerd en als inspirerend ontwerp kader moeten worden ingezet.

De gebouwen zijn alzijdig en amorf, ontwikkelen zich primair vanuit ecologische en

duurzame randvoorwaarden, zij blijven met één bouwlaag onder de kruinen en ze zijn afgedekt met een plat dak of een zeer flauw hellend lessenaars- of zadeldak.

De grondplaat van de woning én de te cultiveren buitenruimte zweeft als het ware samen met de dakplaat boven het daaronder doorlopende perceel en zij worden als een geheel, als een eenheid ontworpen. Zij suggereren op die wijze een tijdelijkheid: een eenvoudige terugkeer naar de oorspronkelijke natuur lijkt mogelijk en een associatie met de vergankelijke natuurhut is aan de orde.

Er is voorts bijzondere aandacht voor het waterbeheer van het terrein en qua materialisatie gaan de eerste gedachten uit naar hout, metaal en glas als belangrijkste ingrediënten in. In elk geval moet het materiaalgebruik de suggestie van de tijdelijkheid versterken en daardoor liggen steenachtige, zware producten niet voor de hand. Door voor natuurlijke materialen te kiezen zal de kleurindruk sterk conformerend met de omgeving zijn maar ook denkbaar is om op dit punt juist te confronteren door voor lichtkleurige en glad afgewerkte materialen te kiezen.

De voorschriften voor Berkensingel zijn:

Hoofdmassa.

- Maximale inhoud: 900 m³.
- Archetype: zwevende grond-en dakplaat.
- Typologie: woonhuis in paviljoenvorm.
- Massavorm: één amorfe bouwlaag geplaatst op een grondplaat met een eenduidige vorm en afgedekt met een ruim overstekend dak eveneens in een eenduidige vorm. De vormen van de grondplaat en het dak mogen maar hoeven niet eenvormig te zijn.
- Situering:
 - rechthoekig cultivatievlak aan 3 zijden op 5 m¹ en aan 1 zijde op 25 m¹ afstand t.o.v. de perceelsscheidingen;
 - rechthoekig bebouwingsvlak aan alle zijden op 1 m¹ afstand t.o.v. de randen van het cultivatievlak;
 - bebouwingsvlak max. 18 x 23 m²;
 - grond- en dakplaat binnen cultivatievlak, amorfe massa binnen bebouwingsvlak.
- Dakvorm en nokrichting: plat dak of een flauw hellend lessenaars- of zadeldak met vrije nokrichting.

- Hoogtes:
 - randhoogte grens cultivatievlak max. 3,50 m1 t.o.v. cultivatievlak, bouwhoogte max. 5,0 m1 t.o.v. cultivatievlak en hellingshoek tussen randhoogte grens cultivatievlak en bouwhoogte max. 30°. Dit vormt de enveloppe waarbinnen kan worden gebouwd;
 - hoogte cultivatievlak min . 0,20 m1 en max. 0,50 m1 t.o.v. maaiveld;
- Gevelopbouw: open en alzijdig.
- Materialen en kleur:
 - kavel m.u.v. cultivatievlak: ongecultiveerd bosperceel;
 - cultivatievlak onbebouwd: gecultiveerd groen c.q. terrassen van naturelkleurig hout;
 - dakvlak: sedum, naturelkleurig hout of gepatineerd zink;
 - gevels: naturelkleurig houten of zeer licht c.q. zeer donkergekleurde metalen puien met grote glasoppervlakken en paneelvormige invullingen al of niet in hun oorspronkelijke vorm dan wel strak, glad en in een lichte kleur afgewerkt.
- Duurzaamheid en ecologie.
 - aan het ontwerp van de woning moet een duurzaam en of ecologisch concept ten gronde liggen met dien verstande dat tenminste een van de onderstaande thema's daarin leidend is en dat zich dat duidelijk afleesbaar en nadrukkelijk toont in het beeld van de woning:
 - * oriëntatie en bezonning;
 - * waterbeheer;
 - * energiebeheer;
 - * materiaalgebruik
 - * natuurlijke inpassing.

REFERENTIEBEELDEN
WONINGEN BERKENSINGEL



De voorschriften voor Berkensingel zijn:

Aan- en of bijgebouw.

- Niet toegestaan, worden geacht deel uit te maken van de hoofdmassa.

Detailaspecten.

- Er zijn geen overstekken of overdekte buitenruimten toegelaten anders dan die welke ontstaan door het terugplaatsen van de amorfe massa t.o.v. de eenduidige dakvorm.
- Tenminste aan 1 zijde strookt de rand van het dakvlak met de rand van het cultivatievlak.
- De rand van het cultivatievlak wordt zodanig vormgegeven dat tenminste de suggestie ontstaat dat het cultivatievlak vrij boven het maaiveld zweeft.
- Het voor het landgoed specifieke zandlopermotief maakt integraal deel uit van het beeldconcept van de woning met dien verstande dat tenminste de vorm daarvan tenminste eenmaal duidelijk waarneembaar is vanaf de openbare weg.

Dakkapellen en dakopeningen.

- Dakkapellen zijn niet toegestaan;
- Dakopeningen zijn toegestaan mits zij integraal in de dakvorm zijn opgenomen én de waarneming van dakvorm als geheel niet aantasten;
- De totale breedte bedraagt in enig dakvlak max. 25% van de breedte van dat dakvlak;.

(Zie bijlage 5.2 Matrix toelichting voorschriften)

4.2.2 Lange Gracht

Thema: Vier Winden in de 21^e eeuw.

Het thema voor het gebied is “Vier Winden in de 21^e eeuw” waarbij 6 verschillende woningen in een aan het historisch gebruik van de Lange Gracht refererende verkaveling een herkenbare groep vormen en als zodanig ook van veraf ervaren worden. Door vooral de gebouworientatie en massavormen van de woningen hier sterk op elkaar af te stemmen, wordt de beoogde eenheid en de relatie met het landgoed bereikt. Een divers eigentijds materiaal- en kleurgebruik toont de diversiteit en legt de relatie met de huidige tijd.

De langwerpige en even brede percelen worden omzoomd door hagen en wallen en op de percelen komen solitaire bomen en of kleine boomgroepen voor.

De gebouwen bevinden zich op ruime afstand van de zijdelingse perceelsscheidingen, de hoofdmassa's oriënteren zich zoals bij de Vier Winden evenwijdig aan en zoveel als mogelijk in de langsas van het perceel en zijn als zodanig duidelijk waarneembaar. De voorgevels zijn in een eenduidige voorgevelrooilijn geplaatst en aan- en bijgebouwen zijn qua massa duidelijk ondergeschikt.

Er is sprake van één bouwlaag met een sterk hellend zadeldak en dat geldt ook voor de bijgebouwen. Alleen voor ondergeschikte aanbouwen is een plat dak mogelijk. De noklijnrichting van de aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen is evenals die van de hoofdmassa evenwijdig aan de langsas van het perceel. De verticale maat tussen goot- en nokhoogte is substantieel groter dan die tussen maaiveld en goothoogte en de dakhelling bedraagt meer dan 45° doch niet meer dan 60°.

De gebouwen hebben relatief smalle voor- en achtergevels ten opzichte van lange zijgevels en tonen eigentijds. In de materialisatie en het kleurgebruik voeren de voor het landgoed gangbare materialen zoals gevels van roodbruine baksteen, onbehandeld hout en riet of keramische dakpannen als dakbedekking de boventoon maar een evenwichtig combinatie met meer eigentijdse materialen als glas en beton is zeer wel denkbaar.

Het open karakter van de kopgevels is zeer leidend geweest als motief voor de inpassing, zij vormen een helder baken in het landschap, overdag door de vorm, in de avond door uitstralend licht.

De percelen ontwikkelen zich als erven waarbij door de plaatsing van bijgebouwen, natuurlijke verhardingen en groene inrichtingselementen een heldere terreinindeling ontstaat. Om deze reden worden vrijstaande bijgebouwen bij voorkeur achter de hoofdmassa maar in elk geval op een ruime afstand daarvan geplaatst.

De voorschriften voor Lange Gracht zijn:

Hoofdmassa.

- Maximale inhoud **inclusief aanbouwen**: 750 m³.
- Archetype: rechthoekig parallellepipedum waarop een langwerpig prisma met een doorsnede in de vorm van een gelijkbenige driehoek wordt geplaatst.
- Typologie: vrijstaand woonhuis met kap.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag afgedekt met een daarop precies passend of overstekend dak.
- Situering:
 - rechthoekig bebouwingsvlak op 5 m¹ afstand t.o.v. en evenwijdig aan de zijdelingse perceelscheidingen en op 5 m¹ van de voorste perceelscheiding;
 - bebouwingsvlak max. 10 x 18,50 m²;
 - hoofdmassa binnen bebouwingsvlak;
 - voorgevel hoofdmassa in voorgevelrooilijn zoals aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan;
 - breedte voorgevel hoofdmassa A min. 6,50 en max. 7,50 m¹, lengte zijgevel hoofdmassa B min. 1,75 x A;
- Dakvorm en nokrichting: zadeldak met nokrichting evenwijdig aan de langsas van het perceel.
- Hoogtes:
 - goothoogte C (tpv de druiplijn van het dakvlak) min. 2,40 m¹ max. 3,50 m¹, nokhoogte D min. 2,1 x C én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 45° en max. 60°;
- Gevelopbouw: open kopgevels en halfopen zijgevels e.e.a. gerelateerd aan zichtlijnen naar het landschap en de tuin en aan bezonning.
- Materialen en kleur:
 - terrassen: naturelkleurig hout of natuurlijke, steenachtige materialen;
 - dakvlak: riet, sedum, keramische dakpannen of naturel kleurig hout;
 - gevels: naturelkleurig hout, roodbruine baksteen, riet, naturelkleurig houten of zeer licht c.q zeer donkergekleurde metalen puien met grote glasoppervlakken.



De voorschriften voor Lange Gracht zijn:

Aanbouw.

- Maximale inhoud **inclusief hoofdmassa**: 750 m³.
- Archetype: rechthoekig parallellepipedum of rechthoekig parallellepipedum waarop een langwerpige prisma met een doorsnede in de vorm van een gelijkbenige driehoek wordt geplaatst.
- Typologie: zie hoofdmassa.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag al of niet afgedekt met een daarop precies passend of overstekend dak.
- Situering:
 - binnen bebouwingsvlak;
 - voorzijde aanbouw min. 3m¹ terugliggend t.o.v. voorgevelrooilijn;
 - breedte voor- c.q. achtergevel A ' max. 0,8 x A, lengte zijgevel B' min. 1,75 x A';
- Dakvorm en nokrichting: zadeldak met nokrichting evenwijdig aan de langsas van het perceel dan wel plat dak.
- Hoogtes:
 - goothoogte C' (tpv de druiplijn van het dakvlak) min. 2,40 m¹ en max. 0,8 x C, nokhoogte D' max. 0,8 x D én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 45° en max. 60° dan wel 0°;
- Gevelopbouw: zie hoofdmassa.
- Materialen en kleur: zie hoofdmassa.

Bijgebouwen.

- Maximale oppervlak: 100 m².
- Archetype: rechthoekig parallellepipedum waarop een langwerpige prisma met een doorsnede in de vorm van een gelijkbenige driehoek wordt geplaatst.
- Typologie: bergruimte c.q. stallingsgebouw.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag afgedekt met een daarop precies passend of overstekend dak.
- Situering:
 - afstand tot perceelsscheidingen en hoofdmassa al of niet voorzien van een aanbouw min. 2,50 m¹,
 - voorzijde bijgebouw min. 3m¹ terugliggend t.o.v. voorgevelrooilijn;
 - breedte voor- c.q. achtergevel A ' max. 0,8 x A, lengte zijgevel B'

min. 1,75 x A';

- Dakvorm en nokrichting: zadeldak met nokrichting evenwijdig aan de langsas van het perceel.
- Hoogtes:
 - goothoogte C' (tpv de druiplijn van het dakvlak) min. 2,40 m¹ en max. 0,8 x C, nokhoogte D' max. 0,8 x D én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 45° en max. 60°;
- Gevelopbouw: zie hoofdmassa.
- Materialen en kleur: zie hoofdmassa.

Detailaspecten.

- Er zijn geen overdekte buitenruimten toegelaten anders dan die welke integraal deel uitmaken van de massavorm van de hoofdmassa, de aanbouw of het bijgebouw.
- Zowel de voorgevel alsook de achtergevel moeten op een zeer open wijze worden vormgegeven zodanig dat de eenvoudige hoofddoorsnede zich naar buiten toe zowel bij daglicht alsook in de avond duidelijk manifesteert .
- De zijgevels moeten in contrast met de open kopgevels als gehele elementen spannend tussen de kopgevels, de gootlijn en het maaiveld waarneembaar blijven.
- Indien het toe te passen gevel- en dakmateriaal van eenzelfde soort is vormt de overgang van de gevel naar het dak een scherpe rand zonder zichtbare gootlijn.
- De architectuur van de aanbouw en of het bijgebouw is sterk gerelateerd aan en blijft in een evenwichtige verhouding tot die van de hoofdmassa.
- Het voor het landgoed specifieke zandlopermotief maakt integraal deel uit van het beeldconcept van de woning met dien verstande dat tenminste de vorm daarvan tenminste eenmaal duidelijk waarneembaar is vanaf de openbare weg.

Dakkapellen en dakopeningen.

- Deze zijn slechts toegestaan indien zij integraal in de dakvorm zijn opgenomen én de waarneming van dakvorm als geheel niet aantasten;
- De afstand tot de noklijn, de gootlijn en de dakrand bedraagt min. 1,0 m1
- De totale breedte bedraagt in enig dakvlak max. 25% van de breedte van dat dakvlak;
- Dakkapellen worden afgedekt met een plat dak. Ook zijn dakkapellen voorstelbaar in de vorm van een afgeschuind prisma o.b.v. een gelijkbenige driehoek.

(Zie bijlage 5.2 Matrix toelichting voorschriften)

4.2.3 Dunsedijk

Thema: historische re-interpretatie.

In Berkensingel wordt met het eigentijdse en solitaire natuurspaviljoen een geheel eigen en nieuw gebouwtype op het landgoed geïntroduceerd. De locatie Lange Gracht vormt met een compositie van gebouwen gebaseerd op de situering en de massavormen van de Vier Winden maar met een materiaal- en kleuruitwerking dat uitdrukking geeft aan de huidige tijd, een zeer sterk eigentijdse uitwerking van een bestaande typologie.

De locaties aan de Dunsedijk daarentegen liggen in het centrale hart van het landgoed, maken deel uit van het gebied dat wordt gekarakteriseerd door de houtvesterwoning met toren, Rustoord en de Zes Woningen en om die reden moeten de nieuwe woningen in dit gebied hierop zo goed als mogelijk aansluiten, niet alleen qua vorm en situering maar ook qua materialisatie en kleurgebruik en dat zonder daardoor letterlijk historiserend te worden: een re-interpretatie van de historie.

Daarnaast lijken, gezien de aard van de verkaveling en de wijze waarop de percelen worden ontsloten, voor de situering van de hoofdmassa en de bijgebouwen, de solitaire dienstwoning (voor de percelen A, B, D, E, F en G) en de kapschuur (voor de percelen C en H) zoals die op het landgoed vaak voorkomen, een goede inspiratiebron.

Dit betekent dat voor de situering en de massavormen dezelfde principes gehanteerd kunnen worden als voor de locatie Lange Gracht echter met dien verstande dat de vrijstaande bijgebouwen een noklijnrichting haaks op de noklijnrichting van de hoofdmassa moeten kennen. Dat komt immers bij de dienstwoningen ook voor.

Aanbouwen met platte daken komen van origine bij de dienstwoningen niet voor en zijn daarom hier niet wenselijk. Bij de percelen C en H daarentegen zijn aanbouwen met platte daken juist de enige wenselijke optie, omdat zij recht doen aan de solitaire verschijningsvorm van hetgeen waaraan wordt gerefereerd: de kapschuur.

De gevels van de hoofdmassa van de dienstwoningen op de percelen A, B, D, E, F en G worden opgebouwd uit roodbruine baksteen met gebruikmaking van een hedendaagse interpretatie van rijke baksteendetaileringen als rollagen, vlechtingen, vertandingen e.d.

Kozijnen, ramen en deuren bestaan uit geschilderd hout en hebben een zodanige vorm dat de hoogtemaat van het kozijn ter hoogte van de eerste bouwlaag groter is dan de breedtemaat. De raamkozijnen worden tenminste verdeeld d.m.v. een kalf en een tussenstijl en kunnen tot aan maaiveld reiken. Kleinere vierkante en of ronde kozijnen zijn in een compositie met de staande raamkozijnen ook voorstelbaar, zeker in de topgevels.

In principe moeten grote wandopeningen al of niet met een afwijkende materialisatie worden vermeden maar denkbaar is dat indien dit als een uniek incident wordt ingezet, dit het eigentijdse karakter van het gebouwontwerp ten goede kan komen.

Bij de percelen C en H is een geheel of overwegend transparante gevelopbouw of een overwegende toepassing van hout voorstelbaar. In ieder geval moet bij deze percelen de materiaal- en detailkeuze van het gevelmateriaal het beoogde beeld van de skeletstructuur ondersteunen c.q. versterken.

De daken zijn gedekt met rode keramische dakpannen of riet, overstekken t.o.v. de top- én zijgevels zijn bij de percelen A, B, D, E, F en G beperkt en uitsluitend functioneel in relatie tot de waterafvoer en in het dakvlak in of nabij de nok komt tenminste één schoorsteen uit baksteen voor. Bij de percelen C en H dient zowel aan de kop- en de zijgevels een groot overstek gehanteerd te worden en is één schoorsteen mits niet in de nok geplaatst toegelaten maar geen verplichting.

REFERENTIEBEELDEN
WONINGEN DUNSEDIJK



De voorschriften voor Dunsedijk zijn:

Hoofdmassa kavels A,B,D,E,F,G.

- Maximale inhoud **inclusief aanbouwen**: 750 m³.
- Archetype: rechthoekig parallellepipedum waarop een langwerpige prisma met een doorsnede in de vorm van een gelijkbenige driehoek wordt geplaatst.
- Typologie: vrijstaand woonhuis met kap.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag afgedekt met een licht overstekend dak.
- Situering:
 - rechthoekig bebouwingsvlak op 7,50 m¹ afstand t.o.v. van de voorste perceelscheiding c.q. zijkant van de ontsluitingsweg;
 - bebouwingsvlak kavels A, E en F op 7,5 m¹ afstand t.o.v. de oostelijke perceelsscheiding, bebouwingsvlak kavel B op 7,5 m¹ afstand t.o.v. de westelijke perceelsscheiding, bebouwingsvlak kavel D op 7,5 m¹ afstand t.o.v. de zuidelijke perceelsscheiding, bebouwingsvlak kavel G op 7,5 m¹ afstand t.o.v. de noordelijke perceelsscheiding
 - bebouwingsvlak max. 10 x 18,50 m²;
 - hoofdmassa binnen bebouwingsvlak;
 - voorgevel hoofdmassa in voorgevelrooilijn;
 - breedte voorgevel hoofdmassa A min. 6,50 en max. 7,50 m¹, lengte zijgevel hoofdmassa B min. 1,75 x A;
- Dakvorm en nokrichting: zadeldak met nokrichting haaks op de as van de ontsluitingsweg tot de percelen.
- Hoogtes:
 - goothoogte C (tpv de driuiplijn van het dakvlak) min. 2,40 m¹ en max. 3,50 m¹, nokhoogte D min. 2,1 x C én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 45° en max. 60°;
- Gevelopbouw: kop- en zijgevels hebben een gesloten karakter met op de 1^e bouwlaag raam- en deuropeningen waarvan de hoogtemaat groter is dan de breedtemaat en met dien verstande dat kleinere, ondergeschikte vierkante en ronde wandopeningen eveneens zijn toegestaan. In de gevels spelen specifieke metselwerkdetailleringen zoals o.m. rollagen, vertandingen en vlechtingen een structurerende en verrijkende rol.
- Materialen en kleur:
 - terrassen: naturelkleurig hout of natuurlijke steenachtige materialen;

- dakvlak: riet of keramische dakpannen;
- gevels: roodbruine baksteen waarvan delen zo gewenst wit kunnen worden gekeimd. In de gevels worden geschilderde houten kozijnen, ramen en deuren geplaatst.

Hoofdmassa kavels C en H.

- Maximale inhoud **inclusief aanbouwen**: 750 m³.
- Archetype: skeletstructuur afgedekt met een rondom ruim overstekend spiegelsymmetrisch zadel- of schilddak.
- Typologie: vrijstaand woonhuis met kap.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag rondom afgedekt met een min. 0,50 m¹ overstekend dak.
- Situering:
 - rechthoekig bebouwingsvlak op 7,50 m¹ afstand t.o.v. van de voorste perceelscheiding die in het verlengde ligt van de zijkant van de ontsluitingsweg;
 - bebouwingsvlak kavel C op 7,5 m¹ afstand t.o.v. zuidelijke perceelsscheiding, bebouwingsvlak kavel H op 7,5 m¹ afstand t.o.v. de noordelijke perceelsscheiding;
 - bebouwingsvlak max. 11,50 x 22,50 m²;
 - hoofdmassa met gootoverstekken binnen bebouwingsvlak;
 - voorgevel hoofdmassa in voorgevelrooilijn;
 - breedte voorgevel hoofdmassa A min. 7,50 en max. 8,50 m¹, lengte zijgevel hoofdmassa B min. 2,10 x A;
- Dakvorm en nokrichting: zadel- of schilddak met nokrichting haaks op de as van de ontsluitingsweg tot de percelen.
- Hoogtes:
 - goothoogte C (tpv de driuiplijn van het dakvlak) min. 2,40 m¹ en max. 3,10 m¹, nokhoogte D min. 2,1 x C én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 30° en max. 40°;
- De skeletstructuur is in de gevels duidelijk waarneembaar doordat deze structurerend is voor de opbouw en indeling van de kop- en de zijgevels. Dientengevolge is een overwegend of geheel transparante gevelopbouw die de skeletstructuur toont zondermeer voorstelbaar. Indien voor een meer gesloten gevelopbouw wordt geselecteerd moet de materiaal- en detailkeuze van het gevelmateriaal het beoogde beeld van de skeletstructuur ondersteunen c.q. versterken.

- Materialen en kleur:
 - terrassen: naturelkleurig hout of natuurlijke steenachtige materialen;
 - dakvlak: riet, naturelkleurige houten shingles of keramische dakpannen;
 - gevels: roodbruine baksteen, glas en hout. In de gevels worden geschilderde houten kozijnen, ramen en deuren of puien geplaatst.

Aanbouw kavels A,B,D,E,F,G.

- Maximale inhoud **inclusief hoofdmassa**: 750 m³.
- Archetype: rechthoekig parallellepipedum waarop een langwerpige prisma met een doorsnede in de vorm van een gelijkbenige driehoek wordt geplaatst.
- Typologie: zie hoofdmassa.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag afgedekt met een licht overstekend dak.
- Situering:
 - binnen bebouwingsvlak,;
 - voorzijde aanbouw min. 3m1 terugliggend t.o.v. voorgevelrooilijn;
 - breedte voor- c.q. achtergevel A' max. 0,8 x A, lengte zijgevel B' min. 1,75 x A';
- Dakvorm en nokrichting: zadeldak met nokrichting evenwijdig aan de as van de ontsluitingsweg tot de percelen.
- Hoogtes:
 - goothoogte C' (tpv de driujiplijn van het dakvlak) min. 2,40 m1 en max. 0,8 x C, nokhoogte D' max. 0,8 x D én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 45° en max. 60° dan wel 0°;
- Gevelopbouw: zie hoofdmassa.
- Materialen en kleur: zie hoofdmassa.

Aanbouw kavels C en H.

- Maximale inhoud **inclusief hoofdmassa**: 750 m³.
- Archetype: rechthoekig parallellepipedum
- Typologie: zie hoofdmassa.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag.

- Situering:
 - binnen bebouwingsvlak,;
 - voorzijde aanbouw min. 3m1 terugliggend t.o.v. voorgevelrooilijn;
 - breedte voor- c.q. achtergevel A' max. 0,8 x A, lengte zijgevel B' min. 2,10 x A';
- Dakvorm: plat dak.
- Hoogtes:
 - goothoogte C' (tpv de driujiplijn van het dakvlak) min. 2,40 m1 en max. 0,9 x C
- Gevelopbouw: zie hoofdmassa.
- Materialen en kleur: zie hoofdmassa.

Bijgebouwen kavels A,B,D,E,F,G.

- Maximale oppervlak: 100 m².
- Archetype: rechthoekig parallellepipedum waarop een langwerpige prisma met een doorsnede in de vorm van een gelijkbenige driehoek wordt geplaatst.
- Typologie: berggruimte c.q. stallingsgebouw.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag afgedekt met een licht overstekend dak.
- Situering:
 - afstand tot perceelsscheidingen en hoofdmassa (evt. aanbouw daarin begrepen) min. 2,50 m1,
 - voorzijde bijgebouw min. 3m1 terugliggend t.o.v. voorgevelrooilijn;
 - breedte voor- c.q. achtergevel A' max. 0,8 x A, lengte zijgevel B' min. 1,75 x A';
- Dakvorm en nokrichting: zadeldak met nokrichting haaks of evenwijdig aan de as van de ontsluitingsweg tot de percelen.
- Hoogtes: goothoogte C' (tpv de driujiplijn van het dakvlak) min. 2,40 m1 en max. 0,8 x C, nokhoogte D' max. 0,8 x D én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 45° en max. 60°;
- Gevelopbouw: zie hoofdmassa.
- Materialen en kleur: zie hoofdmassa.

Bijgebouwen kavels C en H.

- Maximale oppervlak: 100 m².
- Archetype: skeletstructuur afgedekt met een rondom ruim overstekend spiegelsymmetrisch zadel- of schilddak.
- Typologie: bergruimte c.q. stallingsgebouw.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag rondom afgedekt met een min. 0,50 m¹ overstekend dak.
- Situering:
 - afstand tot perceelsscheidingen en hoofdmassa (evt. aanbouw daarin begrepen) min. 2,50 m¹,
 - voorzijde bijgebouw min. 3m¹ terugliggend t.o.v. voorgevelrooilijn;
 - breedte voor- c.q. achtergevel A ' max. 0,8 x A, lengte zijgevel B' min. 2,10 x A';
- Dakvorm en nokrichting: zadeldak met nokrichting haaks of evenwijdig aan de as van de ontsluitingsweg tot de percelen.
- Hoogtes:
 - goothoogte C' (tpv de druiplijn van het dakvlak) min. 2,40 m¹ en max. 0,8 x C, nokhoogte D' max. 0,8 x D én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 30° en max. 40°;
- Gevelopbouw: zie hoofdmassa.

Materialen en kleur: zie hoofdmassa.

Detailaspecten.;

- Kozijnen van de kavels A, B, D, E, F en G hebben ter hoogte van de eerste bouwlaag een zodanige vorm dat de hoogtemaat ervan groter is dan de breedtemaat, een z.g.n. staand kozijn.
- De raamkozijnen van de kavels A, B, D, E, F en G worden ter hoogte van de eerste bouwlaag tenminste verdeeld d.m.v. een horizontaal kalf en een verticale tussenstijl.
- Raamkozijnen mogen tot aan maaiveld reiken.
- De staande kozijnen van de kavels A, B, D, E, F en G worden ter hoogte van de eerste bouwlaag voorzien van luiken of blinden met een specifiek eigentijds karakter. Dit betekent dat zij qua beeld en materialisatie sterk afwijkend moeten zijn van de luiken en blinden zoals die op het landgoed voorkomen.

- Een grotere en of liggende wandopening al of niet met een afwijkende materialisatie, is als een uniek incident voorstelbaar mits dit aan het eigentijdse en onderscheidende beeld van het gebouwwontwerp ten goede komt.
- De architectuur van de aanbouw en of het bijgebouw is sterk gerelateerd aan en blijft in een evenwichtige verhouding tot die van de hoofdmassa.
- Bij de percelen A, B, D, E, F en G komt in het dakvlak in of nabij de nok tenminste één schoorsteen uit baksteen voor.
- Bij de percelen C en H is ten hoogste één schoorsteen toegestaan mits die niet in de nok wordt geplaatst.
- Het voor het landgoed specifieke zandlopermotief maakt integraal deel uit van het beeldconcept van de woning met dien verstande dat tenminste de vorm daarvan tenminste eenmaal duidelijk waarneembaar is vanaf de openbare weg.
- Bij de uiteindelijke positionering van de gebouwen en de tuininrichting zal rekening gehouden moeten worden met bestaande waardevolle bomen. In ieder geval dient bij de separate bouwplanontwikkelingen een inventarisatie en waardering van de bestaande houtopstanden te worden uitgevoerd en kan alleen na overleg met en na schriftelijke toestemming van de verpachter tot roeien worden overgegaan.

Dakkapellen en dakopeningen.

- Deze zijn slechts toegestaan indien zij integraal in de dakvorm zijn opgenomen én de waarneming van dakvorm als geheel niet aantasten.
- De afstand tot de noklijn, de gootlijn en de dakrand bedraagt min. 1,0 m¹
- De totale breedte bedraagt in enig dakvlak max. 25% van de breedte van dat dakvlak;
- Dakkapellen worden afgedekt met een plat dak of met een dak in de vorm van een afgeschuind prisma o.b.v. een gelijkbenige driehoek. Ook een licht gebogen tot een halfronddak is voorstelbaar echter dan onder de voorwaarde dat de zijwand en dak van de dakkapel uit een eenzelfde materiaal bestaan.

(Zie bijlage 5.2 Matrix toelichting voorschriften)

4.2.4. Nieuwe woningen c.q. aanpassingen aan woningen op het landgoed.

In paragraaf 4.2.1. en 4.2.3. zijn voor de locaties aan de Berkensingel en de Dunsedijk de typologieën natuurwoning, dienstwoning en kapschuur geïntroduceerd als richtinggevend kader voor de vormgeving van de woningen op die locaties.

Daarmee is expliciet gerefereerd aan de inpassing en vormgeving van de bestaande bebouwing op het landgoed, zijn de krachtlijnen daarvan geanalyseerd en ingezet om tot een beeldkwaliteitskader te komen.

Indien zich elders op het landgoed in de nabije toekomst nog nieuwe woningbouwambities aandienen c.q. indien zich ontwikkelingen voordoen bij de bestaande dienstwoningen en kapschuren die inmiddels als woning zijn ingericht, ligt het voor de hand om ook hier de voorschriften zoals die in dit beeldkwaliteitsplan voor Berkensingel en de Dunsedijk locaties zijn ontwikkeld te hanteren.

4.3 Erfinrichting

4.3.1 Berkensingel

De erfinrichting moet zoveel mogelijk recht doen aan de ligging van de woningen in de natuur met zo min mogelijk impact op de omgeving. Dit betekent dat de natuur als het ware tot aan en eigenlijk zelfs onder de woning door moet lopen. Om dit duidelijk te maken liggen de woningen op een verhoogde plaat: het cultivatievlak. Als op enig moment deze plaat met daarop de woning en eventuele tuinelementen uit het plan gelicht zou worden, rest slechts een open plek in de natuur.

Dit betekent voor de erfinrichting dat duidelijk moet zijn waar het cultivatievlak waarop de woning, de tuin en andere elementen zich bevinden begint en eindigt. Tevens moet duidelijk zijn dat deze plaat slechts licht de grond lijkt te raken. Dit kan door een rand te maken, die enigszins los komt van de grond. Op het vlak kunnen allerlei inrichtingselementen een plek vinden, zoals een zwembad, beplanting, terrassen etc. Het vlak zelf kan verhard zijn door middel van houten vlonders, maar kan ook bestaan uit gras. Belangrijk is de duidelijke rand rondom het vlak.

De tuininrichting buiten het cultivatievlak bestaat aan de op het water gerichte zijde uit soorten als gagelstruweel riet, pitrus en zegges. Voor de bosrandzijde wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten als eik, els, es en wilg, soorten passend bij het natte karakter van de plek. Uiteraard kunnen ook enkele bomen strategisch geplaatst worden zodat er voldoende lichttoetreding is en er volop van de zon genoten kan worden in het open deel van het kavel het dichtst bij het water en er een afwisselend patroon van licht en schaduw ontstaat.

De erfinrichtingseisen zijn:

- Toegangswegen en inritten worden halfverhard of niet verhard.
- Langs de toegangswegen mag geen laanbeplanting worden toegepast.
- Een duidelijke rand vormt het onderscheid tussen gecultiveerd deel (het cultivatievlak) en het natuurlijk deel van de kavel.
- Buiten het cultivatievlak ligt natuur. Deze bestaat uit bomen, ondergroei, struikpartijen, bloemrijk gras of moerasachtige vegetatie, waarbij alleen inheemse beplanting passend bij het gebied gebruikt mag worden, aangevuld met een klein percentage rododendrons in het bosdeel van het kavel.

- Binnen de rand (op het cultivatievlak) kunnen allerlei natuurlijke verhardingsmaterialen gebruikt worden, die de tijdelijkheid van de woning ondersteunen. Dit betekent dat gebruik gemaakt mag worden van hout of grind. Daarnaast mag ook gemaaid gras deel uitmaken van het cultivatievlak.
- Buiten het cultivatievlak mag geen verharding worden toegepast anders dan voor paden of inritten.
- Rond de kavel mogen geen erfafscheidingen worden toegepast anders dan in de vorm van los uitgroeïende struikpartijen.

REFERENTIEBEELDEN
ERFINRICHTING BERKENSINGEL



4.3.2 Lange Gracht

Belangrijk voor het concept op deze locatie is het ritme van voorgevels. Deze liggen op regelmatige afstand van elkaar en ten opzichte van de ontsluiting. Het is dan ook noodzakelijk voor de beleving van dit ritme dat de voorgevels zichtbaar zijn. Dit betekent dat er geen dichte beplanting aan de voorzijde mag komen te staan. De erfafscheidingen dienen laag te blijven. Daarnaast is het van belang dat een gelijksoortige erfafscheiding de grens van de tuinen bepaalt en het geen afwisseling van hekjes, hagen en muurtjes wordt. Er is dan ook voor gekozen de erfgrenzen aan de voorzijde uit te voeren als hagen met een maximale hoogte van ca 1m. Ditzelfde geldt voor de hagen tussen de woningen in. Aan de achterzijde, achter de achtergevel rooilijn is dit van minder groot belang en kunnen wel hogere erfafscheidingen toegepast worden. Ook hier is het voor de uitstraling van het plan van belang dat groene erfafscheidingen worden toegepast. Om ook de meest oostelijke woning een tuin te geven met voldoende privacy en tegelijk deze zijtuin enigszins aan het zicht te onttrekken van passanten en de woning ten zuidoosten, is aan deze zijde een houtwal voorzien van 8 tot 10 meter breedte.

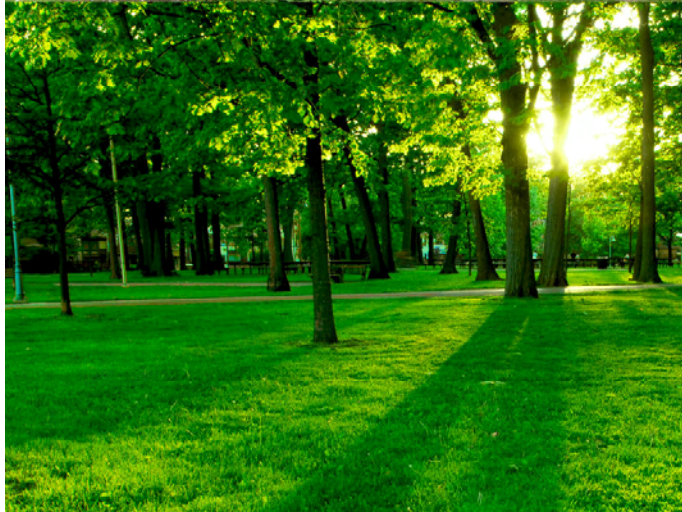
Ook de verdere inrichting van de voortuinen dient terughoudend te zijn met een inheems sortiment beplanting en passend bij het gebied, geen Mediterrane of Japanse tuinen. Bij voorkeur worden de tuinen als variaties binnen een thema ontworpen, waarbij gras, hagen, bloemen en beperkt gebruik van verharding de belangrijkste middelen zijn. Ten aanzien van de achtertuinen lijkt het logisch gebruik te maken van de lengte van de kavels door bijvoorbeeld langgerekte grasruimtes te realiseren, een lange smalle vijverpartij of een bomenrij te plaatsen.

De erfinrichtingseisen zijn:

- De verharding van de toegangswegen bestaat uit gebakken klinkers, natuursteen (kinderkopjes) of grind
- De aansluiting van de toegangsweg tot de woningen op het zandpad moet op zo'n manier vormgegeven worden dat duidelijk is dat de hoofdrichting gevormd wordt door het zandpad. Dit betekent dat er geen verkeerskundig gemotiveerd knooppunt gemaakt mag worden waarbij het zandpad een zijweg wordt en het verharde pad naar de woningen de hoofdweg. De bestaande laanbeplanting langs de weg benadrukt hier de hoofdrichting, namelijk die van het zandpad. Om deze duidelijkheid te handhaven is het ongewenst om ook het pad naar de inritten van de woningen te begeleiden door beplanting. Tevens kan gebruik gemaakt worden van een apart verhardingsvlak waarop de drie wegen aantakken; naar het noorden het

zandpad, naar het zuiden het verharde deel van het zandpad en naar het oosten de toegangsweg tot de inritten van de woningen. Door de twee verharde gedeeltes van elkaar te laten verschillen wordt nog eens onderstreept dat het oorspronkelijke zandpad en de toegangsweg tot de inritten van een verschillende orde zijn. Hiertoe zouden beiden in een verschillend materiaal uitgevoerd kunnen worden of van eenzelfde materiaal maar op een andere manier toegepast c.q. met een verschil in breedte.

- De voortuinen dienen ontworpen te worden als variaties op een thema.
- Erfafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van hagen, hetzij in de vorm van een gemengde (boeren) haag of een beukenhaag.
- Verharding dient spaarzaam ingezet te worden. Volledig verharde voortuinen in de vorm van grind met een enkele struik of volledig betegelde tuinen zijn niet wenselijk.
- Maak gebruik van duurzame verhardingsmaterialen, zoals gebakken klinkers, natuursteen of maak gebruik van halfverharding zoals grind.
- Weinig hoog opgaande beplanting toepassen in de voortuinen en zijtuinen tot aan de achtergevelrooilijn.
- Kenmerkend voor de kavels is de grote diepte. Maak bij de inrichting van de tuinen gebruik van deze karakteristiek door juist de lengterichting te benadrukken.
- De beplanting van de tuinen bestaat uit inheems plantmateriaal dat past bij de grondslag van het gebied.



4.3.3 Dunsedijk

De erfinrichting van de woningen aan de Dunsedijk dient aan te sluiten bij het thema van dit gebied, historische re-interpretatie. Dit betekent dat aansluiting gezocht moet worden bij de traditionele materialisatie en vormtaal zoals die elders op het landgoed voorkomt, maar zonder letterlijk historiserend te worden. Voorkeur gaat daarbij uit naar het gebruik van traditionele beplanting als hortensia's, stokrozen, sering, rhododendrons en jasmijn. De uitdaging ligt vooral in het zoeken naar moderne toepassing van deze traditionele beplanting. Naast deze beplanting kan ook uitstekend gebruik gemaakt worden van groenten en fruit als borderbeplanting.

Alle percelen worden aan drie zijden omsloten door bos. Gebouwde erfafscheidingen zijn dan ook niet noodzakelijk en ook niet gewenst. Bij voorkeur wordt een erfafscheiding uitgevoerd als een dichte vrij uitgroeiende rand struiken, zodat de tuinen op een natuurlijke en geleidelijke manier overgaan in het omliggende bos. In het geval van de percelen C t.m. H kan daarbij uitstekend gebruik gemaakt worden van rhododendrons, die hier ook nu al veelvuldig voorkomen en een mooie dichte en wintergroene afscherming van de percelen kunnen vormen.

De erfinrichtingseisen zijn:

- De verharding van de toegangsweg bestaat uit gebakken klinkers, natuursteen (kinderkopjes) of grind.
- Erfafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van hagen, hetzij in de vorm van een gemengde (boeren) haag of een beukenhaag.
- Verharding dient spaarzaam ingezet te worden. Volledig verharde voortuinen in de vorm van grind met een enkele struik of volledig betegelde tuinen met plantenbakken zijn niet wenselijk.
- Maak gebruik van duurzame verhardingsmaterialen, zoals gebakken klinkers, natuursteen of maak gebruik van halfverharding zoals grind.
- De beplanting van de tuinen bestaat uit inheems plantmateriaal dat past bij de grondslag van het gebied.

In ieder geval dient bij de separate erfontwikkelingen een inventarisatie en waardering van de bestaande houtopstanden te worden uitgevoerd en kan alleen na overleg met en na schriftelijke toestemming van de verpachter, tot rooien worden overgegaan. Bij de beoordeling van de rooiverzoeken zal de verpachter zich laten leiden door overwegingen m.b.t. natuurbehoud maar ook m.b.t. bruikbaarheid en bezonning.

REFERENTIEBEELEN
ERFINRICHTING DUNSEDIJK



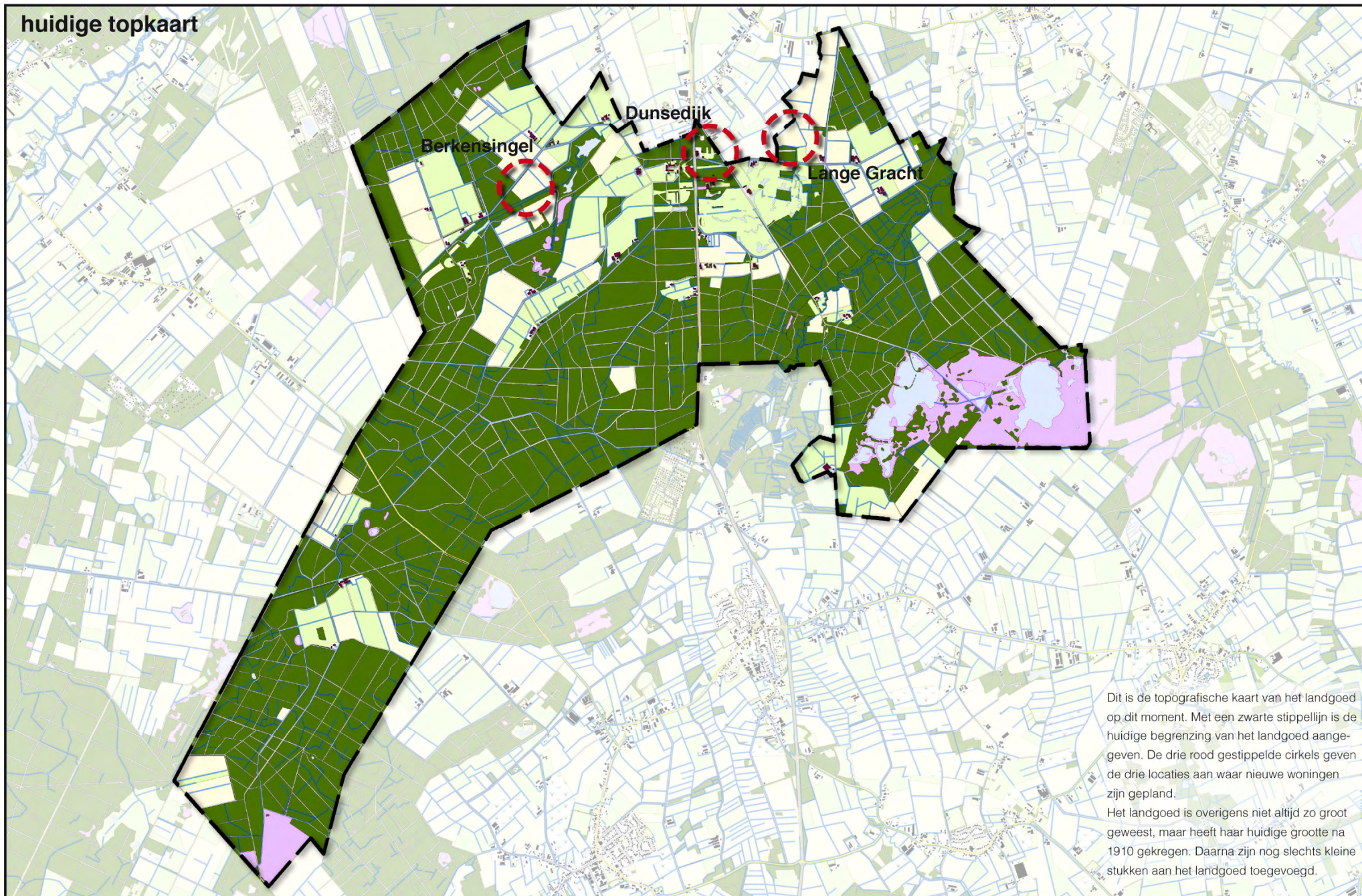
Rhododendron's
(toepassing op de locatie achter 'Rustoord')



5 BIJLAGEN

5.1 Cultuurhistorie in kaarten

CULTUURHISTORIE IN KAARTEN

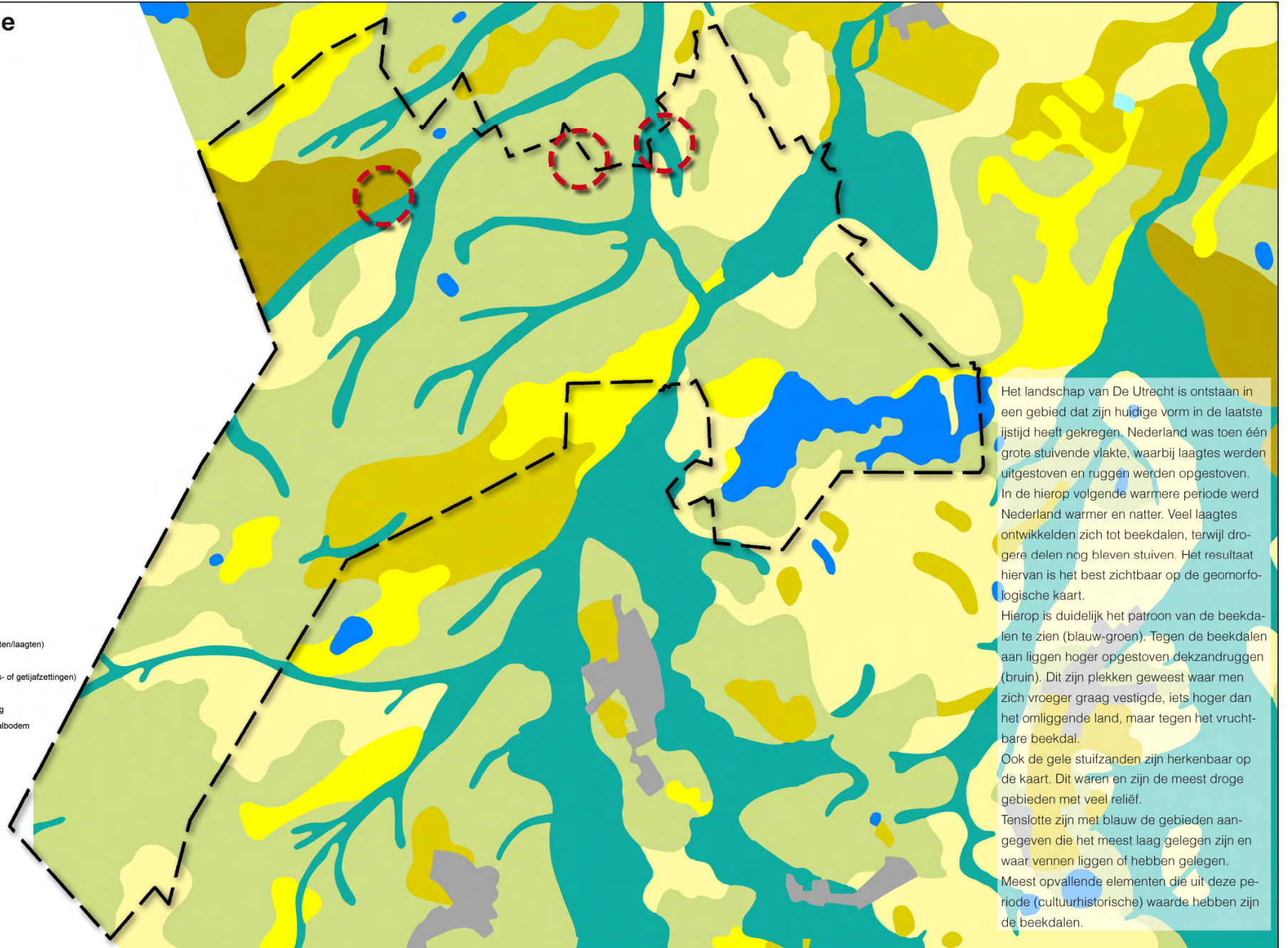


CULTUURHISTORIE IN KAARTEN

geomorfologie

Legenda

- Brabantse Wal
- Plateau (incl. horstglooiing)
- Stuifduinen (actief stuifzand)
- (Land)duinen +/- bijbehorende vlakten/laagten
- Rug (dekzandrug of terrasrug)
- Welvingen (zand, uiterwaard, terras- of getijafzettingen)
- Vlakte (dek)zand
- Laagte (+/- randwal), evt. moerassig
- Dalvormige laagte, beek- of rivierdalbodem
- Beekoverstromingsvlakte
- Terrasvlakte
- Dalviakleterras
- Oeverwal
- Vlakte rivierklei
- Vlakte van getij-afzettingen
- Geulen en krekken
- Veenrestrug
- Vlakte veen
- Water
- Dijk
- Dijkdoorbraakafzetting
- Antropogeen



Het landschap van De Utrecht is ontstaan in een gebied dat zijn huidige vorm in de laatste ijstijd heeft gekregen. Nederland was toen één grote stuivende vlakte, waarbij laagtes werden uitgestoven en ruggen werden opgestoven. In de hierop volgende warmere periode werd Nederland warmer en natter. Veel laagtes ontwikkelden zich tot beekdalen, terwijl drogere delen nog bleven stuiven. Het resultaat hiervan is het best zichtbaar op de geomorfologische kaart.

Hierop is duidelijk het patroon van de beekdalen te zien (blauw-groen). Tegen de beekdalen aan liggen hoger opgestoven dekzandruggen (bruin). Dit zijn plekken geweest waar men zich vroeger graag vestigde, iets hoger dan het omliggende land, maar tegen het vruchtbare beekdal.

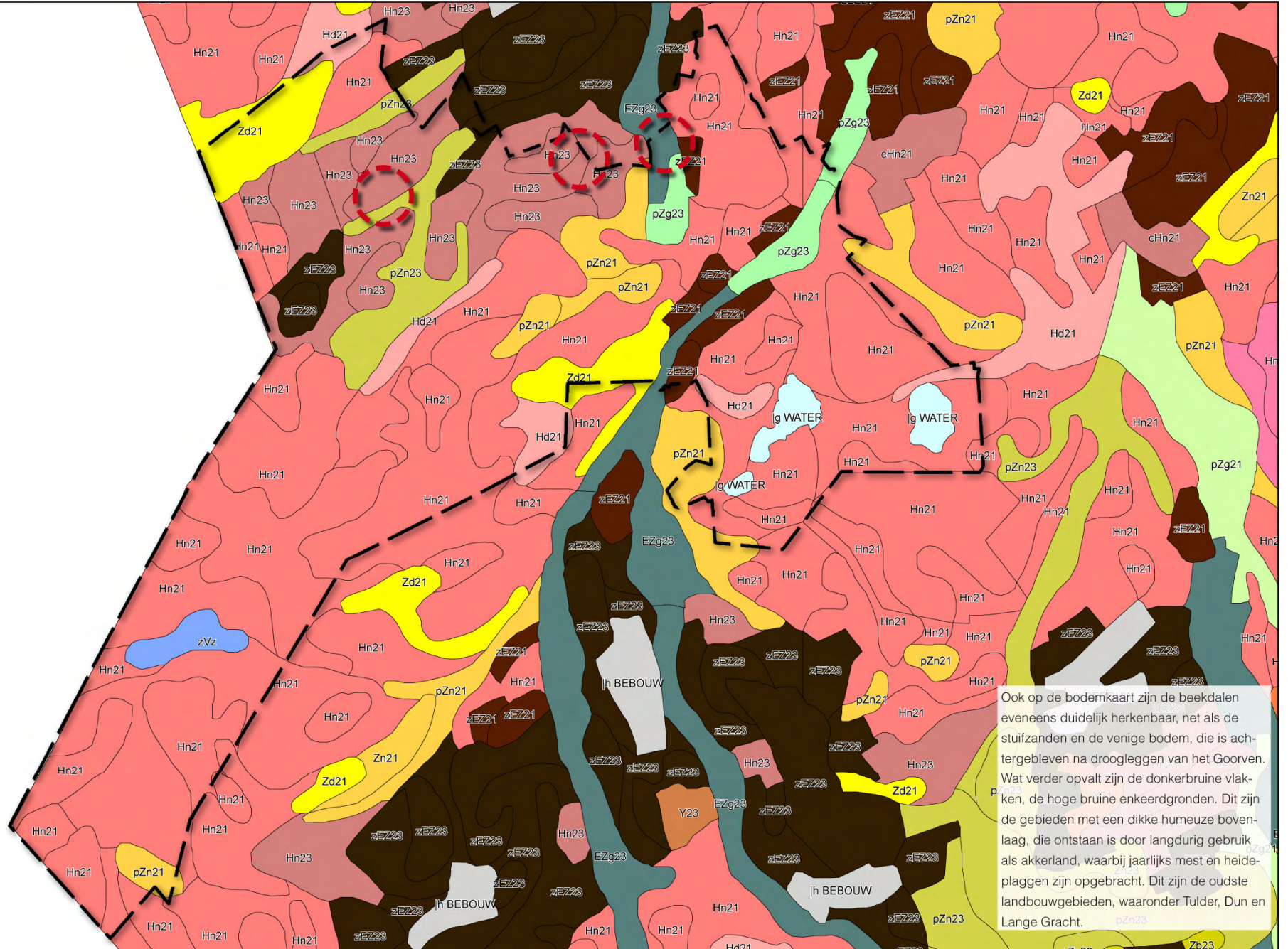
Ook de gele stuifzanden zijn herkenbaar op de kaart. Dit waren en zijn de meest droge gebieden met veel reliëf.

Tenslotte zijn met blauw de gebieden aangegeven die het meest laag gelegen zijn en waar vennen liggen of hebben gelegen.

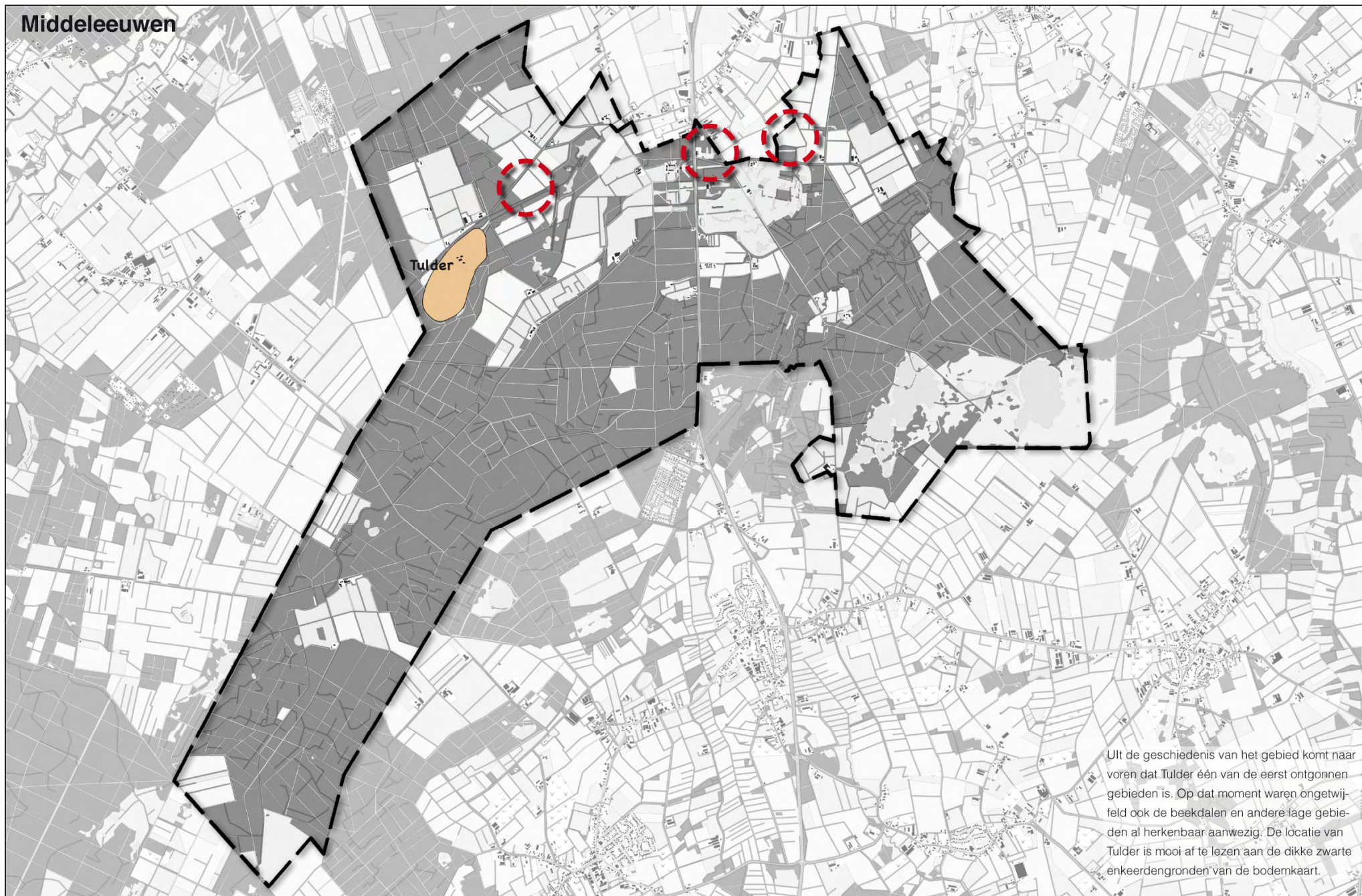
Meest opvallende elementen die uit deze periode (cultuurhistorische) waarde hebben zijn de beekdalen.

CULTUURHISTORIE IN KAARTEN

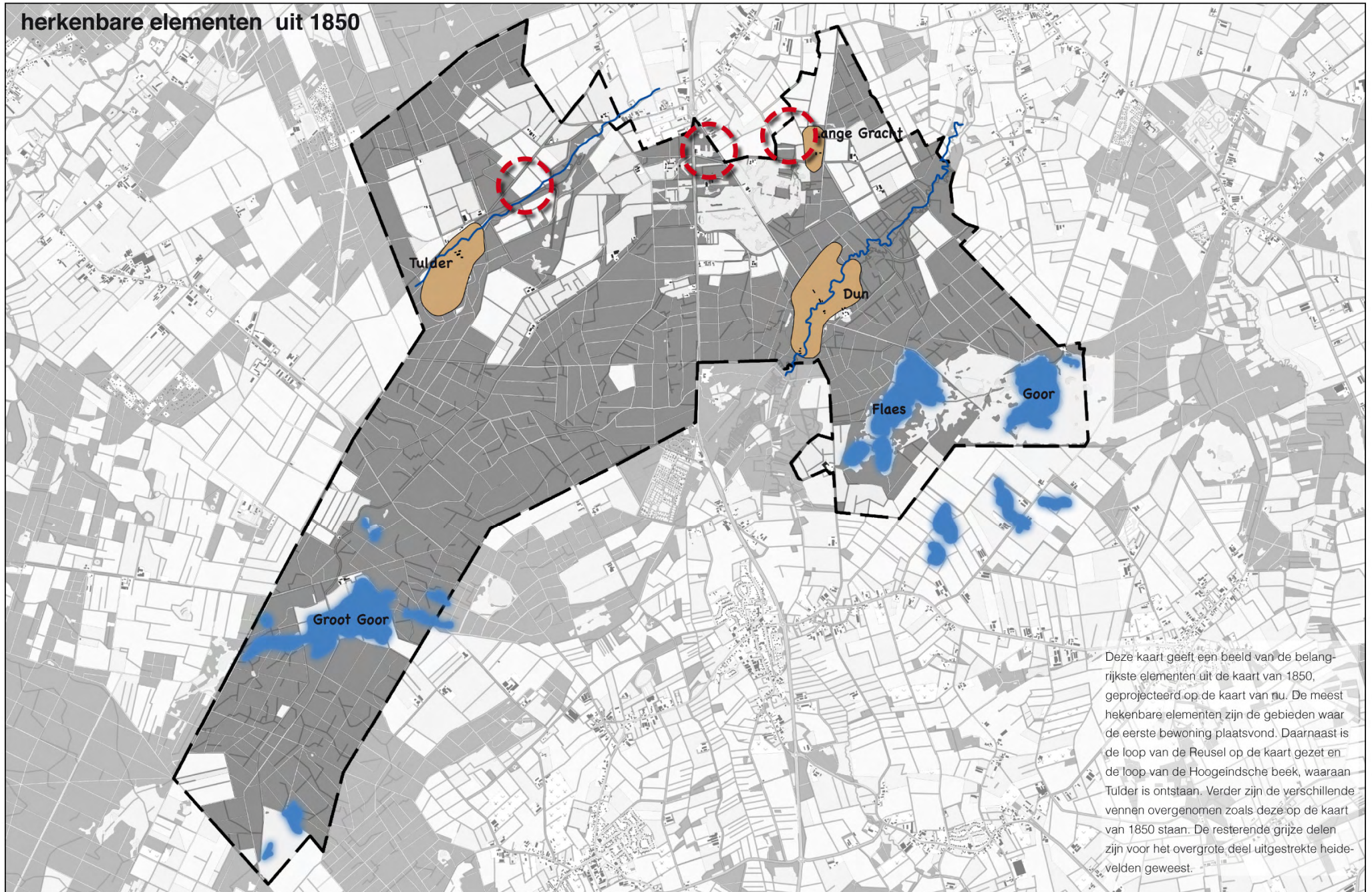
bodemkaart



CULTUURHISTORIE IN KAARTEN

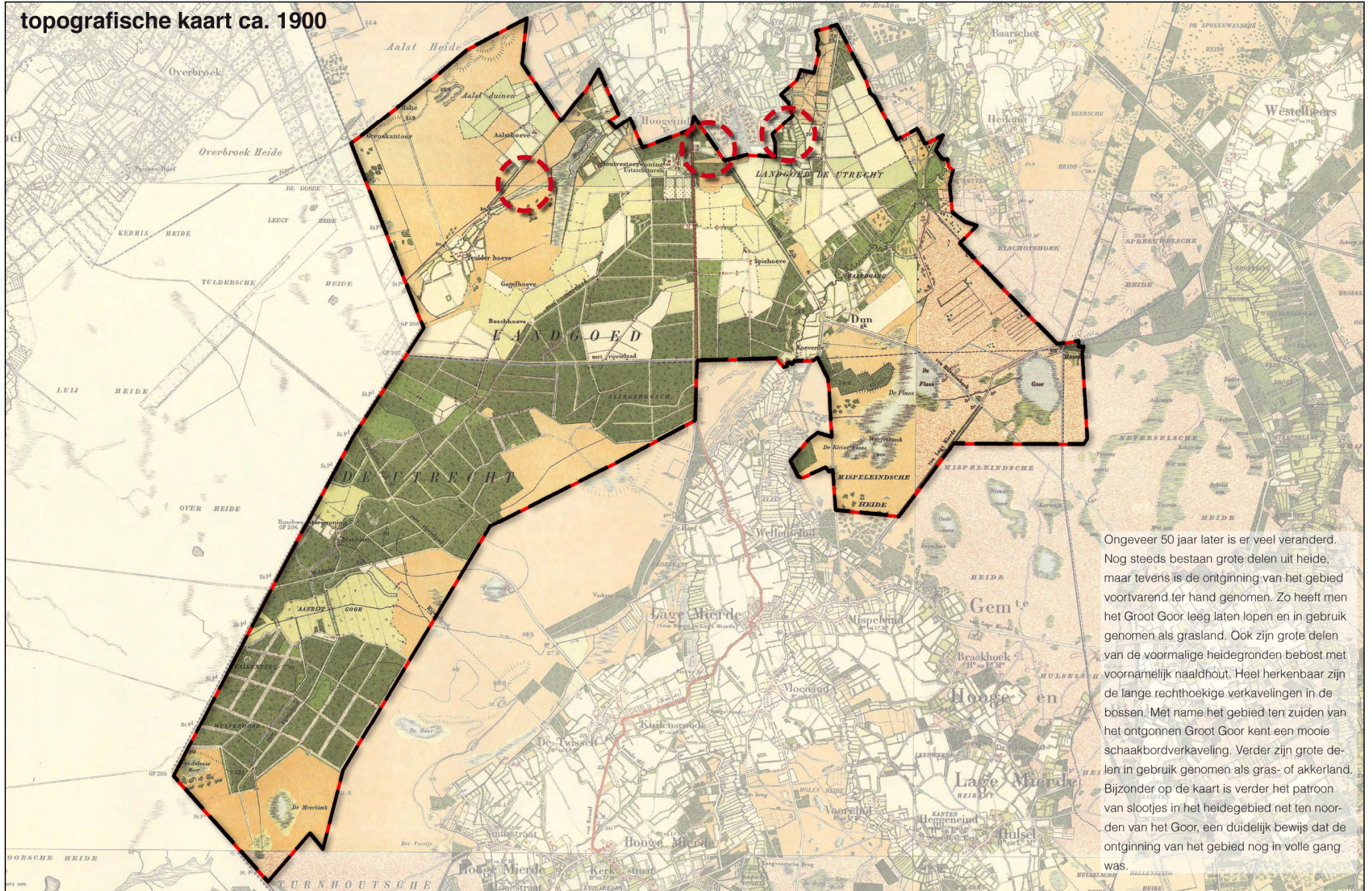


CULTUURHISTORIE IN KAARTEN



CULTUURHISTORIE IN KAARTEN

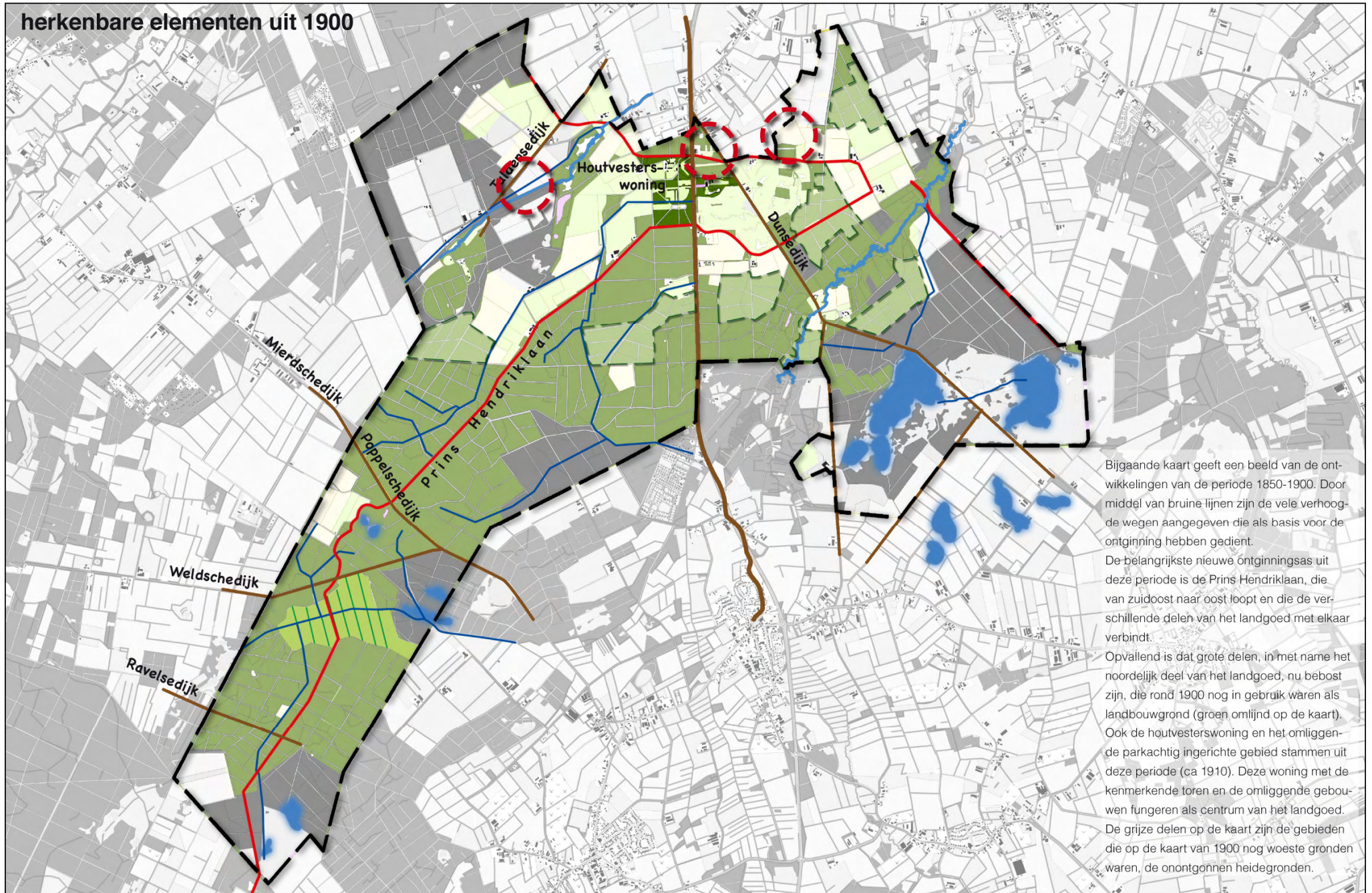
topografische kaart ca. 1900



Ongeveer 50 jaar later is er veel veranderd. Nog steeds bestaan grote delen uit heide, maar tevens is de ontginning van het gebied voortvarend ter hand genomen. Zo heeft men het Groot Goor leeg laten lopen en in gebruik genomen als grasland. Ook zijn grote delen van de voormalige heidegronden bebost met voornamelijk naaldhout. Heel herkenbaar zijn de lange rechthoekige verkavelingen in de bossen. Met name het gebied ten zuiden van het ontgonnen Groot Goor kent een mooie schaakbordverkaveling. Verder zijn grote delen in gebruik genomen als gras- of akkerland. Bijzonder op de kaart is verder het patroon van slootjes in het heidegebied net ten noorden van het Goor, een duidelijk bewijs dat de ontginning van het gebied nog in volle gang was.

CULTUURHISTORIE IN KAARTEN

herkenbare elementen uit 1900



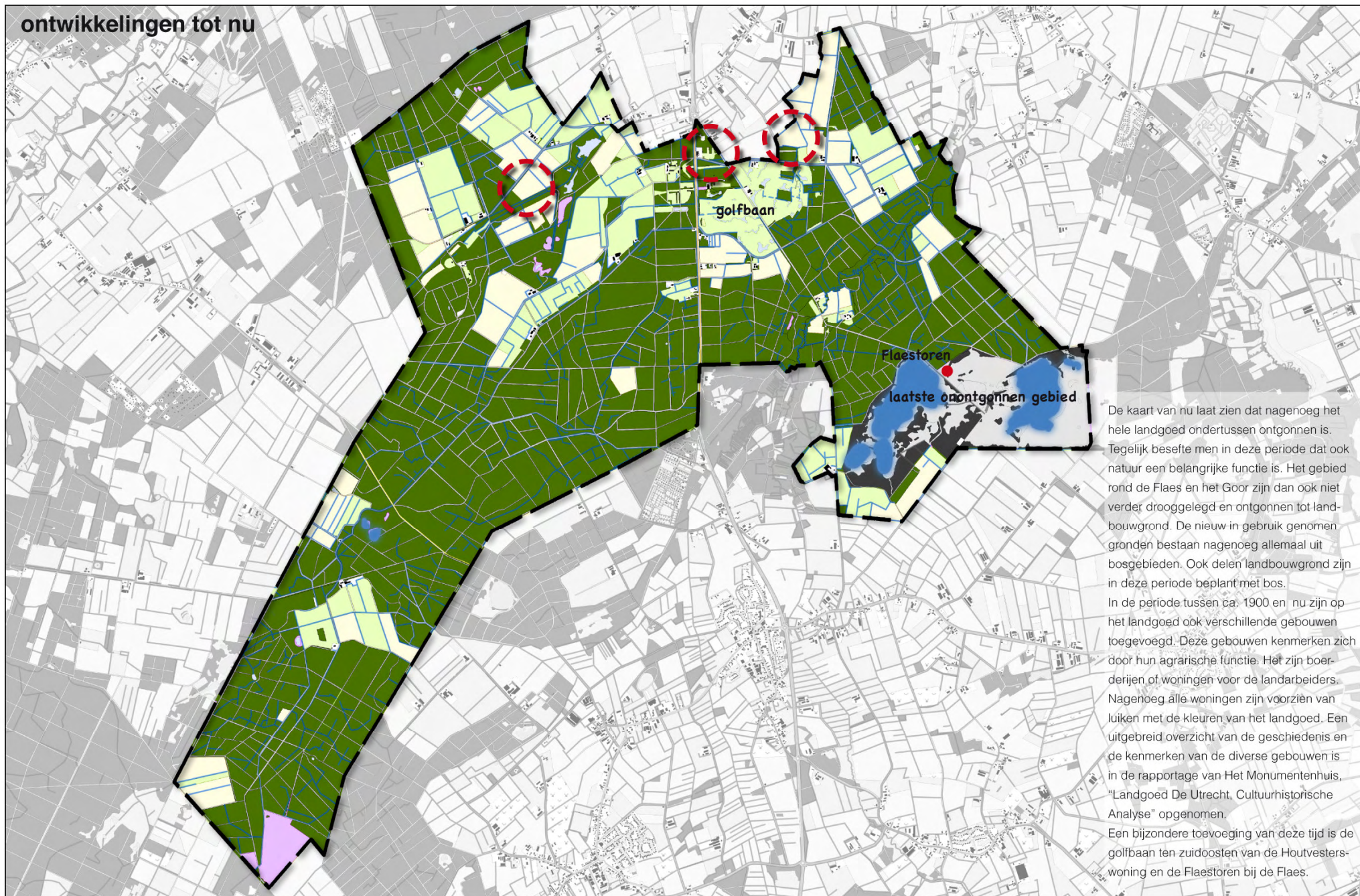
Bijgaande kaart geeft een beeld van de ontwikkelingen van de periode 1850-1900. Door middel van bruine lijnen zijn de vele verhoogde wegen aangegeven die als basis voor de ontginning hebben gediend.

De belangrijkste nieuwe ontginningsas uit deze periode is de Prins Hendriklaan, die van zuidoost naar oost loopt en die de verschillende delen van het landgoed met elkaar verbindt.

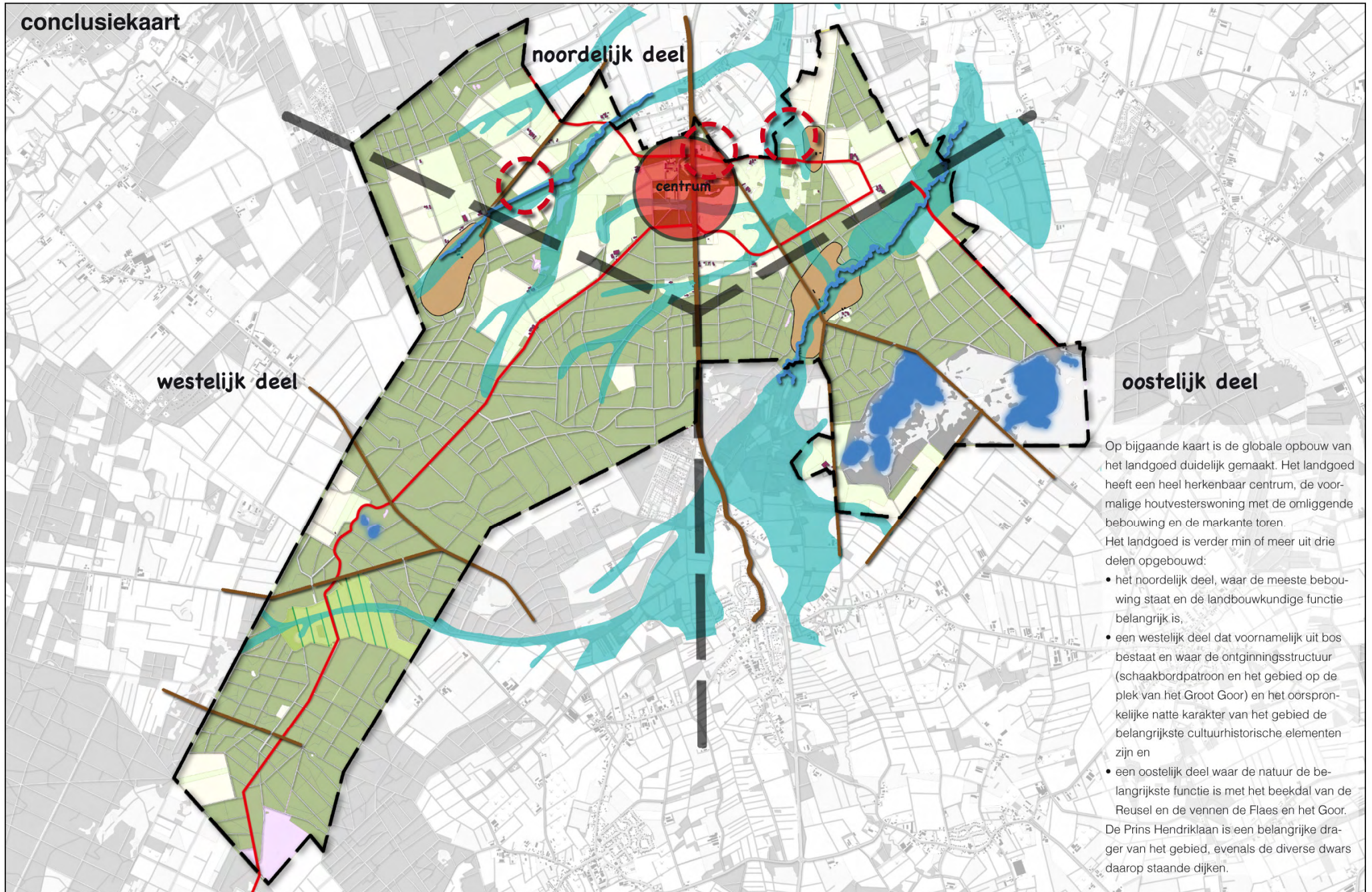
Opvallend is dat grote delen, in met name het noordelijk deel van het landgoed, nu bebost zijn, die rond 1900 nog in gebruik waren als landbouwgrond (groen omlijnd op de kaart). Ook de houtvesterswoning en het omliggende parkachtig ingerichte gebied stammen uit deze periode (ca 1910). Deze woning met de kenmerkende toren en de omliggende gebouwen fungeren als centrum van het landgoed.

De grijze delen op de kaart zijn de gebieden die op de kaart van 1900 nog woeste gronden waren, de onontgonnen heidegronden.

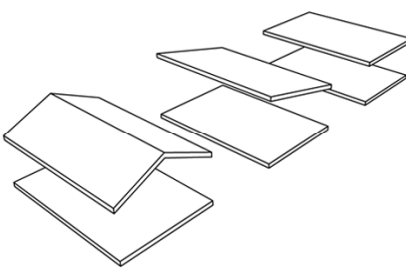

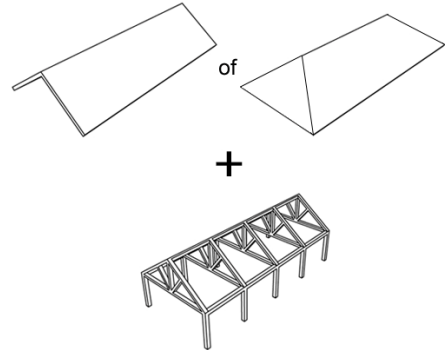
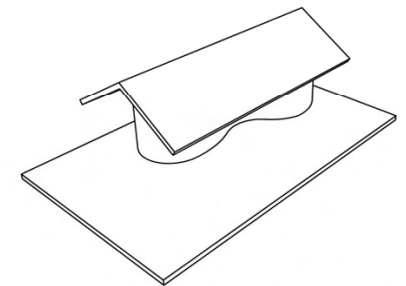
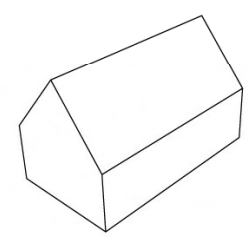
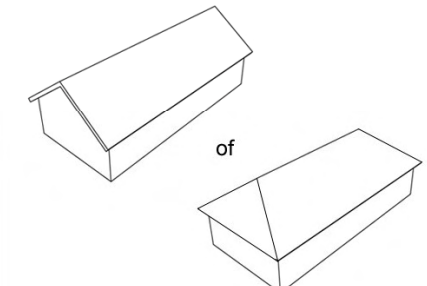
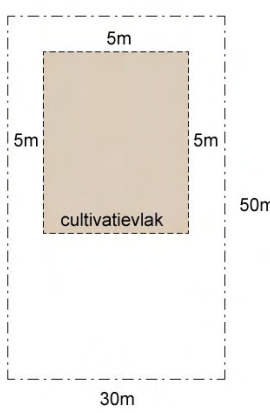
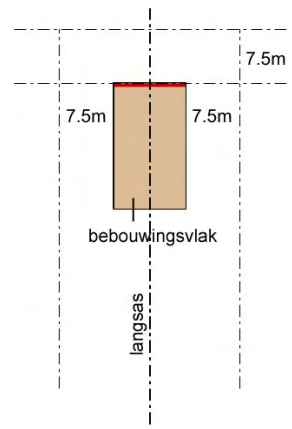
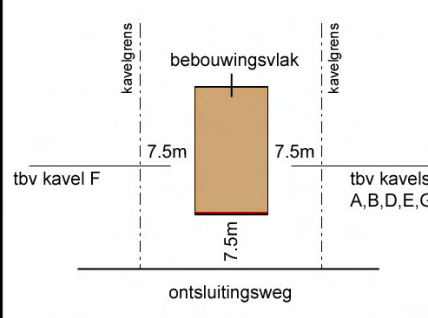
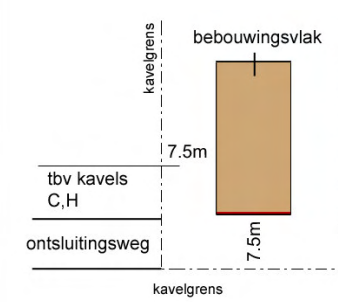
CULTUURHISTORIE IN KAARTEN



CULTUURHISTORIE IN KAARTEN



5.2 Matrix toelichting voorschriften

	<h2>Berkensingel</h2> <p>inspiratie: natuurwoning</p>	<h2>Lange Gracht</h2> <p>inspiratie: ensemble Vier Winden</p>	<h2>Dunsedijk</h2> <p>inspiratie: dienstwoning tbv kavels A, B, D, E, F en G</p>	<h2>Dunsedijk</h2> <p>inspiratie: kapschuur tbv kavels C en H</p>
<p>archetype</p>		 <p>rechthoekig parallellepipedum</p> <p>+</p> <p>langwerpig prisma met gelijkbenige driehoek als doorsnede</p>	 <p>of</p> <p>+</p>	
<p>hoofdmassa</p>	 <p>inhoud: max. 900m³</p>	 <p>inhoud: max. 750m³ (incl. aanbouwen)</p>	 <p>of</p> <p>inhoud: max. 750m³ (incl. aanbouwen)</p>	
<p>kavel</p>	 <p>5m</p> <p>5m</p> <p>5m</p> <p>5m</p> <p>50m</p> <p>30m</p> <p>cultivatievlak</p>	 <p>7.5m</p> <p>7.5m</p> <p>7.5m</p> <p>7.5m</p> <p>bebouwingvlak</p> <p>langsas</p>	 <p>kavelgrens</p> <p>bebouwingvlak</p> <p>kavelgrens</p> <p>7.5m</p> <p>7.5m</p> <p>7.5m</p> <p>7.5m</p> <p>ontsluitingsweg</p> <p>tbv kavel F</p> <p>tbv kavels A,B,D,E,G</p>	 <p>kavelgrens</p> <p>bebouwingvlak</p> <p>kavelgrens</p> <p>7.5m</p> <p>7.5m</p> <p>ontsluitingsweg</p> <p>tbv kavels C,H</p> <p>kavelgrens</p>

	<h2>Berkensingel</h2> <p>inspiratie: natuurwoning</p>	<h2>Lange Gracht</h2> <p>inspiratie: ensemble Vier Winden</p>	<h2>Dunsedijk</h2> <p>inspiratie: dienstwoning tbv kavels A, B, D, E, F en G</p>	<h2>Dunsedijk</h2> <p>inspiratie: kapschuur tbv kavels C en H</p>
bebouwingsvlak	<p>dakrand strookt aan tenminste één zijde met rand cultivatievlak</p> <p>bebouwingsvlak 18m x 23m</p> <p>cultivatievlak</p>	<p>noklijn hoofdgebouw evenwijdig aan langsas bebouwingsvlak</p> <p>hoofdgebouw in voorgevelrooilijn</p> <p>bebouwingsvlak 10m x 18.5m</p>	<p>noklijn hoofdgebouw haaks op as ontsluitingsweg</p> <p>hoofdgebouw in voorgevelrooilijn</p> <p>bebouwingsvlak 10m x 18.5m</p>	<p>noklijn hoofdgebouw haaks op as ontsluitingsweg</p> <p>hoofdgebouw in voorgevelrooilijn</p> <p>bebouwingsvlak 11.5m x 22.5m</p>
(hoogte-) maatvoering hoofdmassa	<p>max. 30°</p> <p>≤ 5m</p> <p>≤ 3.5m</p> <p>1m</p> <p>bebouwingsvlak</p> <p>min. 0.2m / max. 0.5m</p> <p>cultivatievlak</p> <p>maaiveld</p>	<p>$6.5m \leq A \leq 7.5m$</p> <p>$B \geq 1.75 A$</p> <p>$2.4m \leq \text{goothoogte } C \leq 3.5m$</p> <p>$\text{nokhoogte } D \geq 2.1 C$</p>	<p>$6.5m \leq A \leq 7.5m$</p> <p>$B \geq 1.75 A$</p> <p>$2.4m \leq \text{goothoogte } C \leq 3.5m$</p> <p>$\text{nokhoogte } D \geq 2.1 C$</p> <p>(goothoogte gemeten tpv driuiplijn dakvlak)</p>	<p>$7.5m \leq A \leq 8.5m$</p> <p>$B \geq 2.1 A$</p> <p>$2.4m \leq \text{goothoogte } C \leq 3.1m$</p> <p>$\text{nokhoogte } D \geq 2.1 C$</p> <p>(goothoogte gemeten tpv driuiplijn dakvlak)</p>
kapvorm en dakhelling	<p>plat</p> <p>lessenaar</p> <p>zadel</p> <p>$0 \leq \text{dakhelling} \leq 30^\circ$</p>	<p>zadel</p> <p>$45^\circ \leq \text{dakhelling} \leq 60^\circ$</p>	<p>tenminste 1 schoorsteen in of nabij de nok voorzien</p> <p>zadel</p> <p>$45^\circ \leq \text{dakhelling} \leq 60^\circ$</p>	<p>overstek kop- en zijgevels $\geq 0.5m$</p> <p>$30^\circ \leq \text{dakhelling} \leq 40^\circ$</p>
dakkapellen	niet toegestaan	<p>totale breedte in dakvlak max. 25 % van breedte dakvlak</p>	<p>totale breedte in dakvlak max. 25 % van breedte dakvlak</p>	
kozijnen	niet van toepassing	niet van toepassing	<p>toegelaten tot aan maaiveld</p> <p>eigenijds luik of blind</p> <p>eigenijds luik of blind</p> <p>$H > B$</p> <p>B</p>	niet van toepassing

Berkensingel

inspiratie: natuurwoning

Lange Gracht

inspiratie: ensemble Vier Winden

Dunsedijk

inspiratie: dienstwoning
tbv kavels A, B, D, E, F en G

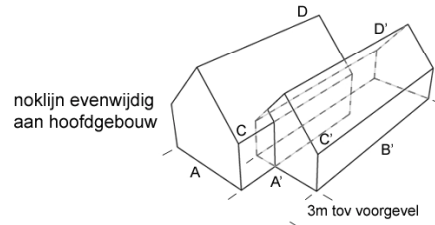
Dunsedijk

inspiratie: kapschuur
tbv kavels C en H

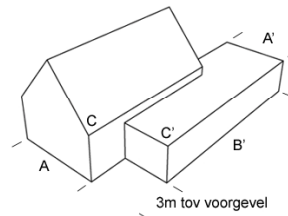
aanbouw

niet toegestaan
(worden geacht deel uit te maken van de hoofdmassa)

gerealiseerd op bebouwingsvlak



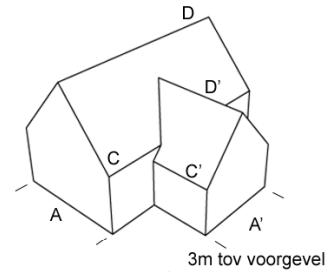
plat dak



$A' \leq 0.8A$ $B' \geq 1.75A'$
 $2.4m \leq \text{goothoogte } C' \leq 0.8C$ $\text{nokhoogte } D' \leq 0.8D$

gerealiseerd op bebouwingsvlak

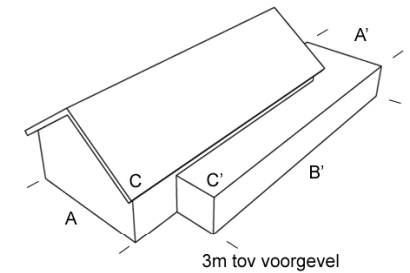
noklijn loodrecht op hoofdgebouw



$A' \leq 0.8A$
 $2.4m \leq \text{goothoogte } C' \leq 0.8C$
 $\text{nokhoogte } D' \leq 0.8D$
(goothoogte gemeten tpv driuplijn dakvlak)

gerealiseerd op bebouwingsvlak

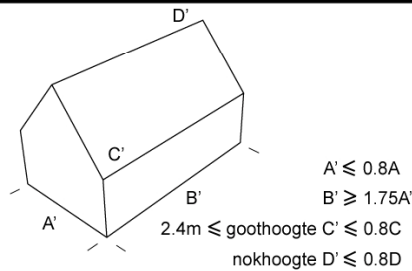
plat dak



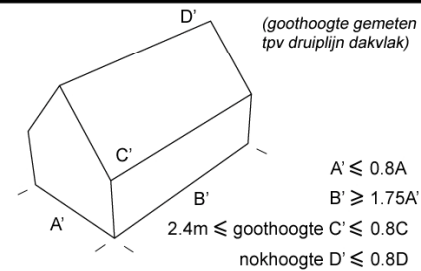
$A' \leq 0.8A$
 $B' \geq 2.1A'$
 $2.4m \leq \text{goothoogte } C' \leq 0.9C$
(goothoogte gemeten tpv driuplijn dakvlak)

bijgebouw

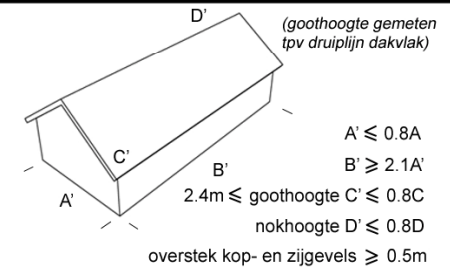
niet toegestaan
(worden geacht deel uit te maken van de hoofdmassa)



- noklijn evenwijdig aan noklijn hoofdgebouw
- max. 100 m²
- min. 3m terugliggend tov voorgevelrooilijn
- min. 2,5m afstand tot kavelgrenzen
- min. 2,5m afstand tot hoofdgebouw en aanbouwen



- noklijn evenwijdig aan of loodrecht op noklijn hoofdgebouw
- max. 100 m²
- min. 3m terugliggend tov voorgevelrooilijn
- min. 2,5m afstand tot kavelgrenzen
- min. 2,5m afstand tot hoofdgebouw en aanbouwen



- noklijn evenwijdig aan of loodrecht op noklijn hoofdgebouw
- max. 100 m²
- min. 3m terugliggend tov voorgevelrooilijn
- min. 2,5m afstand tot kavelgrenzen
- min. 2,5m afstand tot hoofdgebouw en aanbouwen

Berkensingel

inspiratie: natuurwoning

Lange Gracht

inspiratie: ensemble Vier Winden

Dunsedijk

inspiratie: dienstwoning
tbv kavels A, B, D, E, F en G

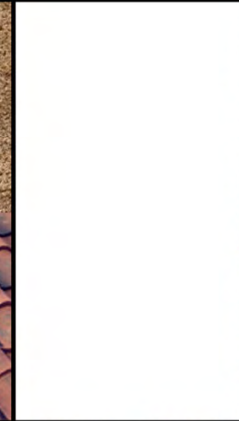
Dunsedijk

inspiratie: kapschuur
tbv kavels C en H

materiaalgebruik
terras



materiaalgebruik
dak



materiaalgebruik
gevels

