



gemeente **Oosterhout**

# Beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Hoefke

Januari 2026

STADGOED  LANDGOED



## Colofon

Opdrachtgever: 5.1.2.e

© StadgoedLandgoed januari 2026.

5.1.2.e

5.1.2.e

# Inhoudsopgave

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 1. Inleiding                      | 5  |
| 2. Analyse plangebied             | 7  |
| 3. Ontwerp                        | 9  |
| 4. Uitgangspunten bestemmingsplan | 26 |



*Golvend landschap als gevolg van de leemwinning: zicht vanaf de Seterseweg*

# 1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan voor het nieuwe landgoed 't Hoefke in Oosterhout. Opdrachtgever familie 5.1.2.e is voornemens een landgoed te ontwikkelen waar 5 ha nieuwe natuur en 2 landgoed-woningen worden gerealiseerd op Seters. Het plangebied van het landgoed is 10 ha groot. Het landgoed ligt binnen de gemeente Oosterhout en bestaat uit de volgende (gedeeltelijke) kadastrale percelen L 824, L936, L715, L935, L918, L933, L923, L152, L342, L937.

Voor de ontwikkeling van landgoed 't Hoefke is het van groot belang dat landschap en bebouwing - inrichting en beeldkwaliteit in samenhang worden beschreven en geformuleerd; daartoe dient dit beeldkwaliteitsplan.

## Leeswijzer

In dit plan komen een aantal zaken aan de orde: In hoofdstuk twee wordt een analyse gegeven van het plangebied waarbij wordt ingegaan op de bestaande waarden (landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden). In hoofdstuk drie wordt het ontwerp voor Landgoed 't Hoefke toegelicht met betrekking tot positionering, maatvoering van en samenhang binnen het landgoed. In hoofdstuk vier worden de uitgangspunten voor de maatvoering van de gebouwen en het opstellen van de bestemmings-planregels behandeld.

Ten aanzien van het beheer van het toekomstige landgoed is een apart Beheerplan opgesteld, dat met name ingaat op de gewenste beheermaatregelen ten behoeve van de voorgestelde natuurdoeltypen.



Seters  
Ot

Het Hoefke  
nail.

## 2. Analyse plangebied

### Inleiding

Het plangebied ligt tussen de Hoevestraat en de Seterseweg grenzend aan het bosgebied van Boswachterij Dorst. Het is ruim 10 ha groot en bestaat op dit moment uit akkerbouwpercelen. Het voormalige agrarische bedrijf Hoevestraat 17 maakt geen onderdeel uit van het landgoed, maar maakt wel onderdeel uit van het bestemmingsplan.

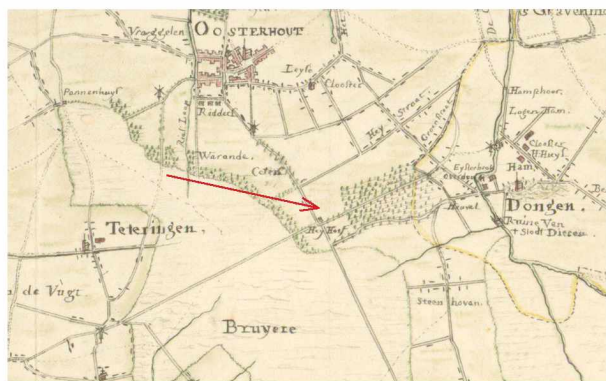
### Projectlocatie

Het plangebied van het landgoed bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Oosterhout en is circa 10 hectare groot. De locatie grenst aan Hoevestraat 17 en wordt aan de zuidwest- en zuidoostzijde begrensd door de Hoevestraat en Ketenbaan, met daarachter het bosgebied van Boswachterij Dorst. Aan de noordoost- en noord-west zijde liggen landbouwgronden. Tegen een klein deel van de noordoost rand ligt het recrea-tieterrein 'Alliance'. Het plangebied ligt op de overgang van bos naar kleinschalig agrarisch landschap. De omliggende bossen zijn onderdeel van het bosgebied Boswachterij Dorst, een geac-cidenteerd bosgebied van circa 1117 hectare dat in eigendom en beheer is van Staatsbosbeheer. Het omliggende bos maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (NNN Provinciaal deel). Een klein deel van het eigendom van de 5.1.2.e is eveneens aangeduid als onderdeel van dit Natuurnetwerk. Dit deel wordt niet mee-gerekend in de natuuropgave van het nieuwe landgoed

### Landschappelijke waarden

De buurtschap Seters is een van de oudste agrarische nederzettingen in het gebied tussen Oosterhout, Breda en Rijen: het bestaat vermoedelijk al sinds de vroege Middeleeuwen. 't Hoefke was een vrijstaande boerderij op een strategisch kruispunt tussen Oosterhout, Dongen, Breda en Rijen. Een tijdlang is er een kleine uitspanning geëxploiteerd. De ondergrond van Seters zijn overwegend dek- zandafzettingen. Plaatselijk komt, of beter gezegd kwam, veel leem voor. Aan de westzijde van het gebied zijn in de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw grote stuifduinen ontstaan. Plaatselijk werden houtwallen aangeplant om Seters

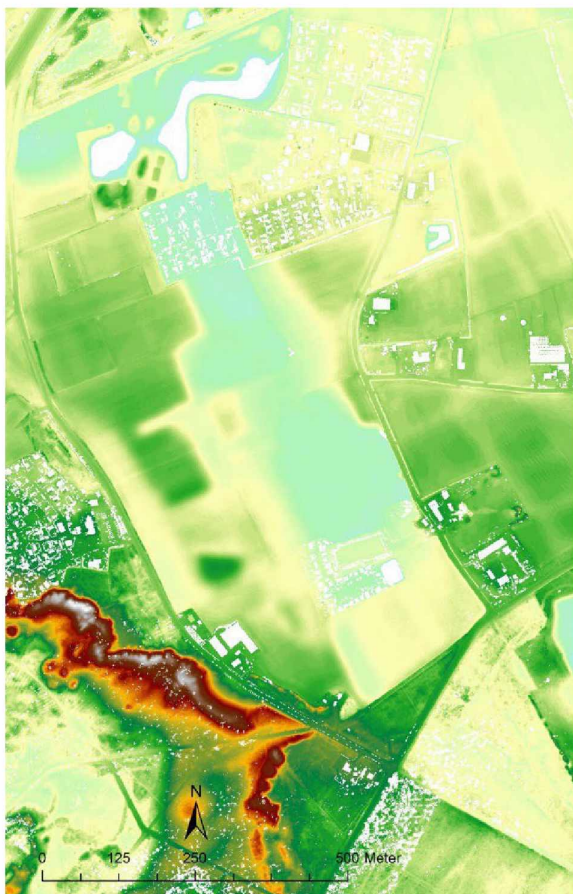
tegen het oprukkende zand te beschermen; mogelijk vinden we langs de Hoevestraat een overstoven voorbeeld van zo'n houtwal. Sommige akkers hebben een bolle vorm, wat zou kunnen wijzen op een langdurige bemesting. Op de bodemkaart vinden we echter geen aanduiding als enkeerdgrond terug; de gronden zijn hier overwegend gekarteerd als veldpodzolgronden. Een opvallende verschijning is het golvende reliëf met dieperliggende akkers. Deze ontstonden vrij recent door de leemwinning voor de steenfabriek in Dorst. Langs de hoofdspoorlijn Breda-Tilburg was een zogenoemd raccordement aangelegd, van waaruit een smalspoorlijntje over het gebied liep tot ver in het noorden. De leemputten in de boswachterij Dorst zijn van vergelijkbare afkomst, maar dan van de steenfabriek de Vijf Eiken in Rijen. Het Seterse boerenleven was lange tijd in trek bij vakantiegangers uit de Randstad. Toen het toerisme afnam, schakelden de boeren noodgedwongen over op grootschalige veehouderij of professionele vormen van recreatie. Diverse campings danken daaraan hun bestaan.



Buurtschap Seters rond 1800. 't Hoefke ligt bij de pijl.



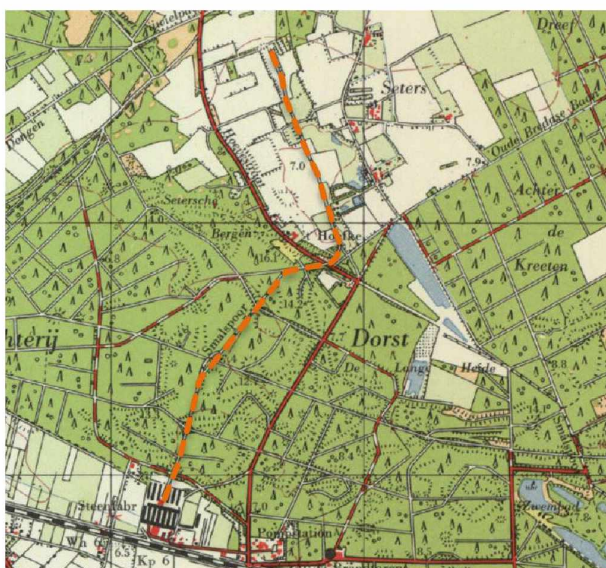
't Hoefke op oude ansichtkaart



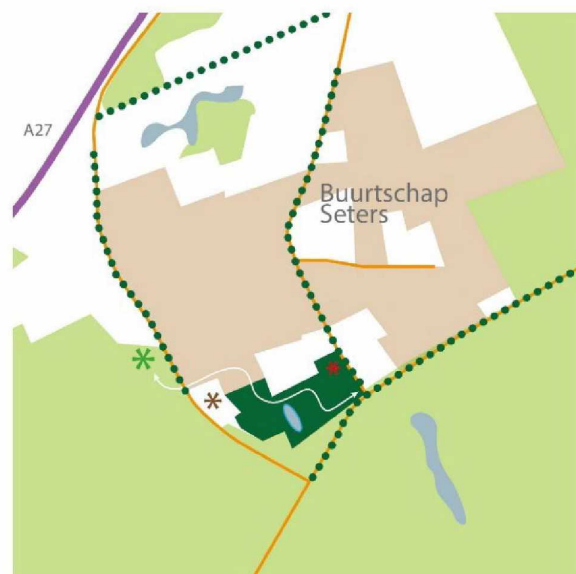
Hoogtekaart van het gebied. Lichtblauw: de laagtes ontstaan door Leemwinning; bruinrood: de stuifzandafzettingen. Het tracé van de smalspoorlijn door de stuifduinenrug is duidelijk te zien. Bron: AHN viewer.



Smalspoorlijn leemwinning van de Steenfabriek Dorst.



Smalspoorlijn leemwinning (oranje lijn). Topografische kaart 1960



- bestaand natuurnetwerk
- nieuwe natuur (5 hectare)
- agrarisch cultuurlandschap Seters
- water
- laan
- natuurpoort Hannebroeck
- recreatieve route
- nieuw water
- nieuwe landgoedwoningen
- verbeteren ruimtelijke kwaliteit huidige erf

Landgoed Seters: Hoofdconcept.

## 3. Ontwerp

### Algemeen

Binnen de context van Buurtschap Seters is bij de uitwerking van het nieuwe landgoed een zonering aangehouden waarbij het accent van de nieuwe natuur zo veel mogelijk aansluit op het huidige begrensde NNB aan de zuidzijde van het gebied. Dit heeft de volgende voordelen:

- de bestaande natuurkern wordt groter, robuuster en diverser;
- het waterwingebied van Dorst wordt beter beschermd;
- de landbouwkern raakt niet versnipperd, waardoor het agrarische gebruik gegarandeerd blijft. Dit is van belang voor het behoud van het voor de buurtschap Seters kenmerkende open landschap langs de Hoevestraat.

Het Nederlandse landgoederenlandschap is in het verleden gevormd door zowel grootgrondbezitters als de boerenbevolking. Hoewel er voor die tweede groep relatief weinig aandacht is, heeft de langdurige aanwezigheid van pachtfamilies vaak net zo goed de identiteit, continuïteit en stabiliteit van landgoederen bepaalt. Het plan sluit aan bij die traditie en voorziet in het toevoegen van twee nieuwe woningen rondom één samenhangend erf gelegen aan de Seterseweg.

Binnen de erfopstelling maken we onderscheid tussen een boerderij- en een schuurwoning. De eerste woning krijgt de vorm van een eigentijdse langgevelboerderij en staat parallel aan de Seterseweg zoals op Seters in het algemeen het gebruik was. Deze woning krijgt een prominente plek en is duidelijk zichtbaar vanaf het zuidelijk deel van het landgoed, maar ook vanaf de kruising Seterseweg en de Ketenbaan. De tweede woning krijgt de uitstraling van een agrarische schuur.

Beide woningen verschillen weliswaar van karakter en uitstraling, maar worden samengebracht door het erf, dat als het ware het cement tussen de gebouwen vormt.

De natuurpoort Hannebroeck vormt een belangrijk knooppunt in de recreatieve structuur van het gebied met een grote parkeervoorziening.

Het nieuwe landgoed is hierop van toegevoegde waarde door recreatieve route aan de bestaande mogelijkheden toe te voegen. In lijn met de grote leemwinning die in het gebied heeft plaatsgevonden, wordt het maaiveld op de diepste plek in het gebied verder uitgegraven, zodat er permanent water kan ontstaan. Hierdoor wordt aangesloten op vergelijkbare watermilieus in de Boswachterij Dorst en op de golfbaan van Oosterhout.

## Natuurontwikkeling

De natuurontwikkeling op het nieuwe landgoed kenmerkt zich door drie belangrijke toevoegingen aan het bestaande natuurgebied, ter vervanging van de huidige maïsakker.

In de eerste plaats is er sprake van een groot areaal kruiden- en faunairijk grasland, dat wordt gekenmerkt door een grote variatie in structuur (plaatselijk stukjes ruigte en struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse typen graslandverbonden. De ruigere stukken met hogere en in de winter overstaande planten zijn van groot belang voor insecten en (zoog)dieren. Het grasland biedt een belangrijke voedselbron voor diverse zoogdieren en insecten uit het omliggende bos. Het kruidenrijke grasland kan plaatselijk een tijdelijke fase zijn, die overgaat naar het zeldzamere schraalgrasland, wanneer de omstandigheden gunstig zijn.

In de tweede plaats wordt er aansluitend aan het huidige bos (dit is onderdeel van het Natuurnetwerk Noord-Brabant; geen eigendom van het landgoed) een aantal boselementen toegevoegd, met speciale aandacht voor de ontwikkeling van struweelrijke randen. Deze mantelvegetaties zijn cruciaal voor de overgang van het bos naar het open kruidenrijke grasland; momenteel is die overgang onder de maat. Er is duidelijk invloed van het nabije bos: door beschaduwing, bladval, windluwte, et cetera. Er zijn veel planten- en diersoorten die alleen in de zoom voorkomen. Ook waar geen nieuw bos wordt geplant, wordt de bestaande bosrand aangevuld met zoomvegetaties.

Ten derde wordt een waterpartij en een poel aangelegd, geënt op een laagte in het huidige maaiveld als gevolg van de leemwinning. Dankzij de aanwezigheid van leemrestanten in de bodem is de verwachting dat hier een zwak-gebufferd watermilieu kan ontstaan, dat lijkt op een ven, zoals we dat milieu ook in de aangrenzende leemputten aantreffen. Dit milieu is belangrijk voor amfibieën zoals de Kleine watersalamander of de zeldzamere Kamsalamander.



*Referentiebeeld Kruiden- en faunairijk grasland.*



*Referentiebeeld Amfibieënpoel (Landgoed de Hoevens).*



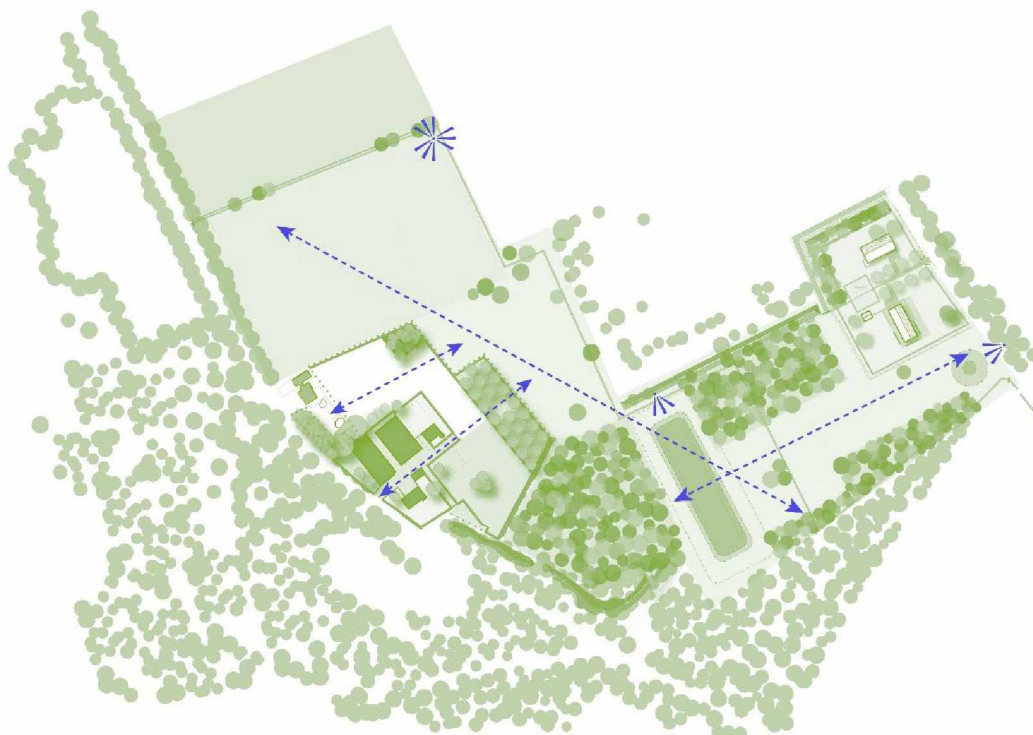
*Referentiebeeld Zwak gebufferd ven, leemputten Boswachterij Dorst (Bron: IVN Mark en Donge).*



*Referentiebeeld Mantel- en zoomvegetatie.*



*Themakaart: recreatieve routes*



*Themakaart: zichtlijnen en uitzichtpunten*

## Ruimtelijke opbouw, zichtlijnen

De nieuwe bebouwing wordt geclusterd aan de Seterseweg tegenover twee bestaande woningen en grenzend aan het recreatieterrein Alliance. Zichtlijnen, routing en groenstructuren zorgen voor samenhang binnen het landgoed.

Drie lijnen zijn daarbij van belang: de zichtlijn vanaf de Seterseweg, de zichtlijn vanuit het zuiden door het groene 'kijkvenster' richting de Hannebroeck en de zichtlijn vanuit het noorden (zie afbeelding pagina 14).

Het landschap laat zich niet in een keer overzien: door het oog van de recreant ontvouwt het landschap zich als het ware en openbaren zich steeds nieuwe zichtlijnen.

Het is belangrijk dat deze zichtlijnen door het juiste beheer worden ondersteund en worden opengehouden.

## Routestructuren en ontsluiting

Voorwaarde voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed is een goede recreatieve ontsluiting.

Hierbij wordt aangesloten bij de natuurpoort Hannebroeck, waar de meeste bezoekers van het gebied naar toe trekken. Naast de parkeerplaats van het pannenkoekenrestaurant/recreatieterrein is er door Staatsbosbeheer een grote extra parkeervoorziening aangelegd.

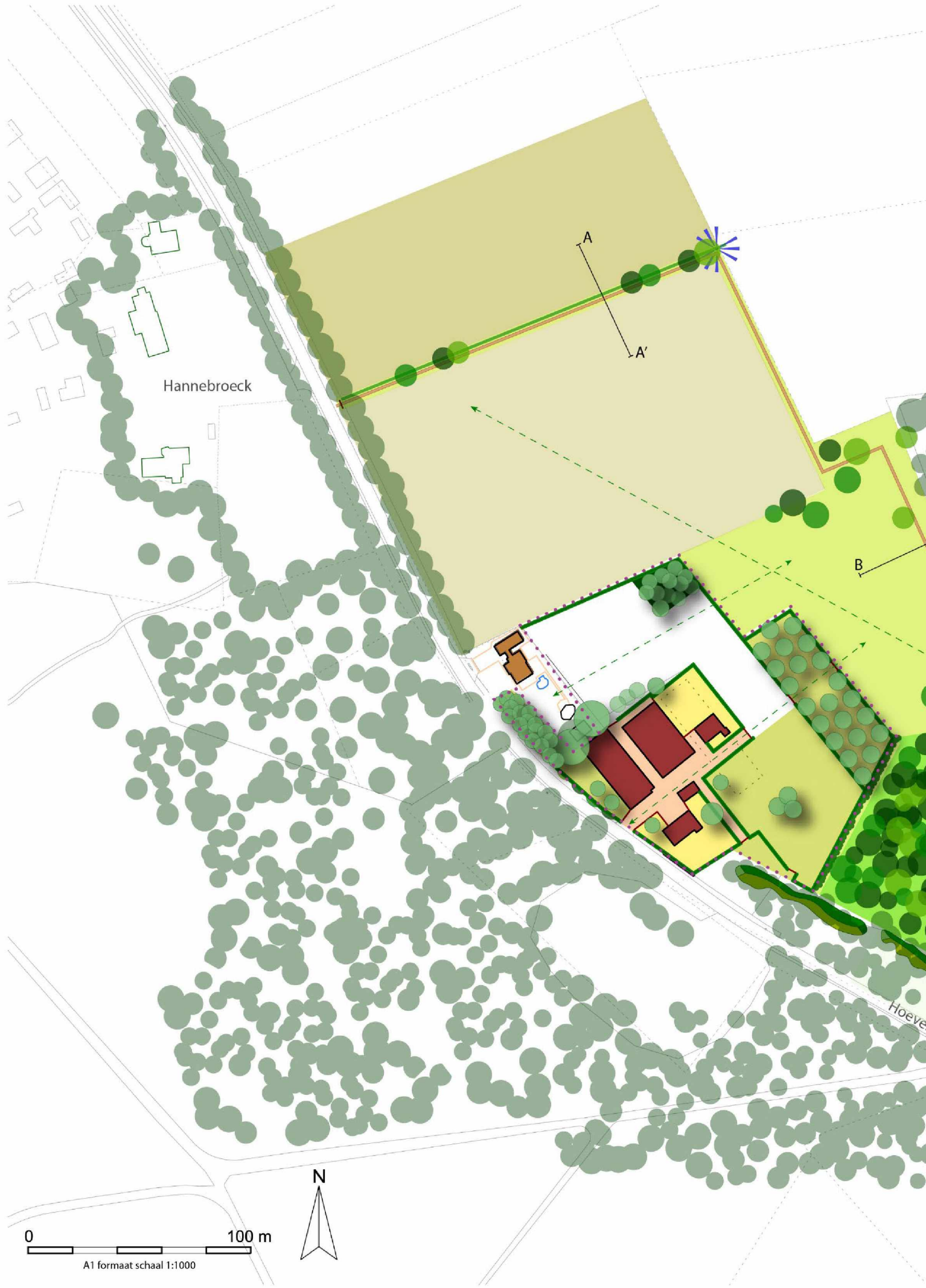
Van hieruit loopt een wandelroute over het nieuwe natuurgebied en sluit aan op de Seterseweg en de paden rondom de Leemputten van boswachterij Dorst. De twee landgoedwoningen worden ontsloten via de Seterseweg. De positionering van de woningen en de inrichting van het gebied zijn zo gekozen dat te allen tijde een goede privacy van de woningen kan worden gewaarborgd.. Dit geldt eveneens voor de recreatiewoningen van het bestaande recreatieterrein Alliance. Een deel van de vroegere Oude Bredase Baan, dat momenteel als route is verdwenen, wordt gedeeltelijk hersteld: als zandpad langs de huidige bosrand (zie plankaart).

Het natuurgebied blijft zowel vanuit de Seterseweg als vanuit de Hoevestraat bereikbaar voor beheervoertuigen.



Themakaart: verdeling circa 5 ha nieuwe natuur in gras, bos en water

- Legenda
-  kruiden- en faunairijk grasland
  -  Droge bossen
  -  Houtwal
  -  Knip- of scheerheg
  -  Poel/Zwakgebufferd ven
  -  Solitaire bomen
  -  Bos bestaand (geen onderdeel landgoed)
  -  Wandelpad
  -  Doorsnede

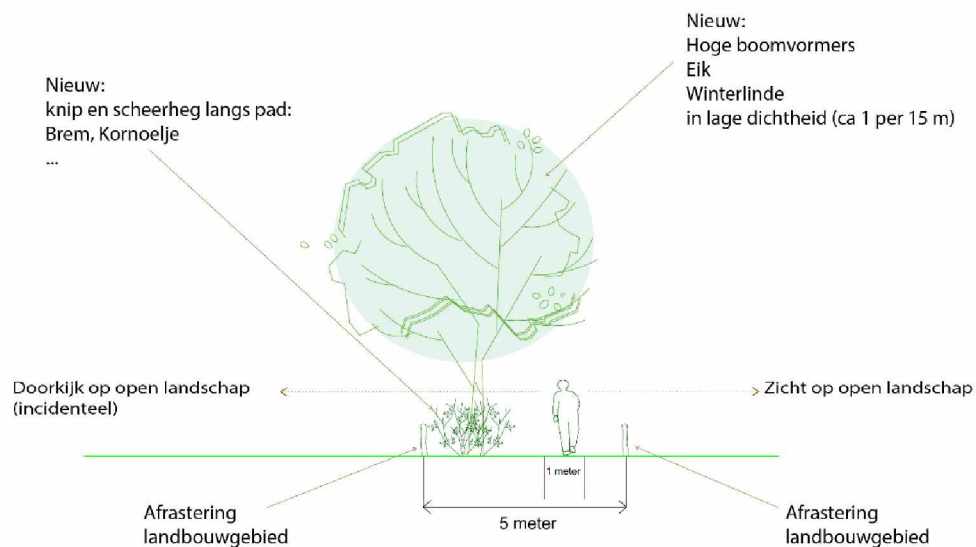


# Landgoed 't Hoefke Inrichtingsplan

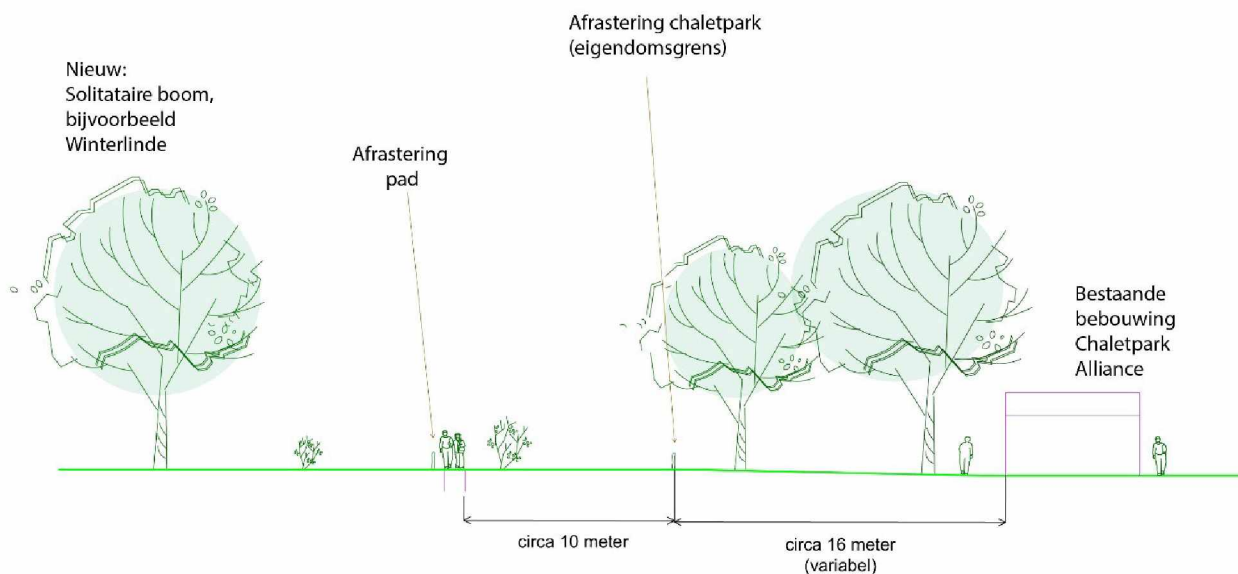
| definitieve versie 7 januari 2026 |



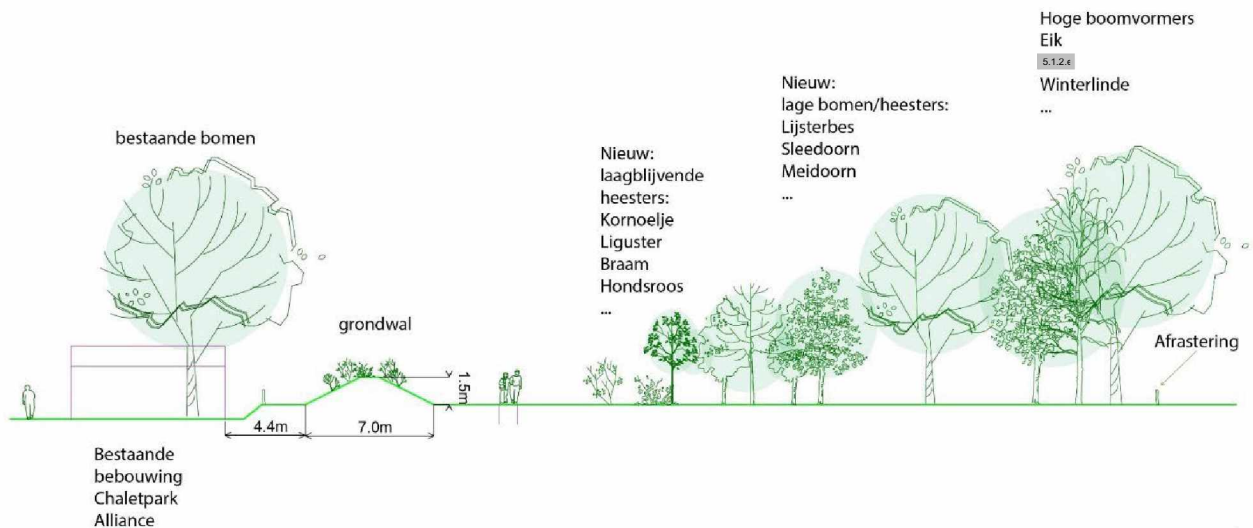
## Doorsneden



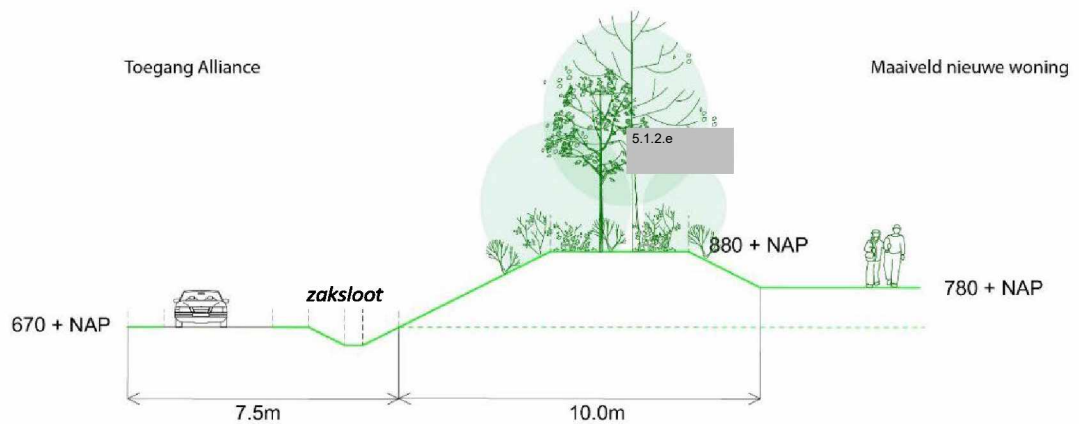
### Doorsnede A-A' Noordzijde landgoed op akker tegenover de Hannebroeck



### Doorsnede B-B' Westzijde Chaletpark Alliance



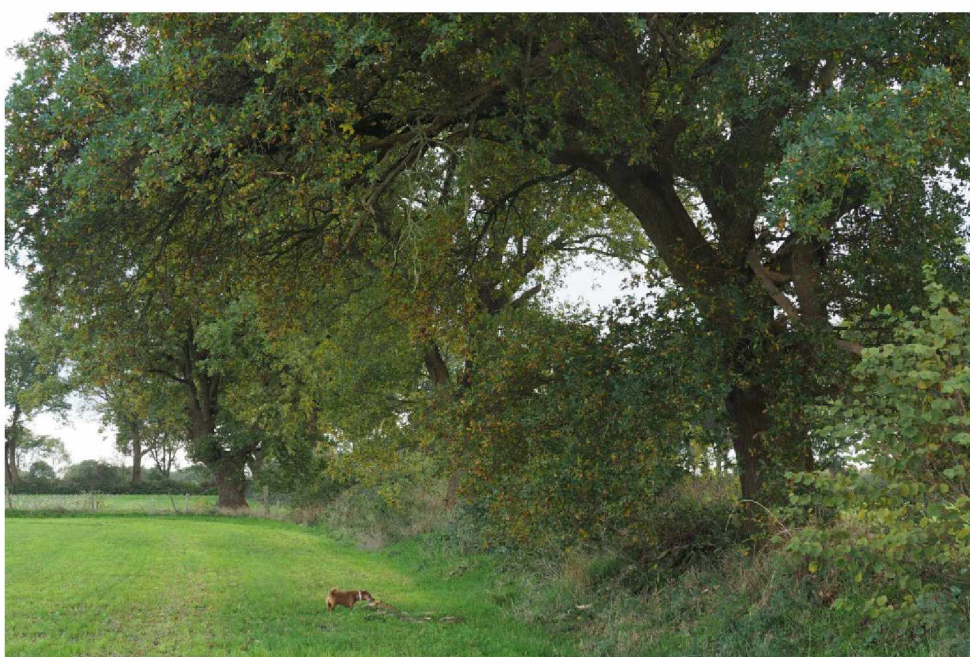
Doorsnede C-C' Zuidzijde Chaletpark Alliance



Doorsnede D-D' Toegang Chaletpark Alliance / beheerpad en houtwal



*Referentie wandelpad over de akker*



*Referentie houtwal*

## Beeldkwaliteit Gemeenschappelijk woonerf

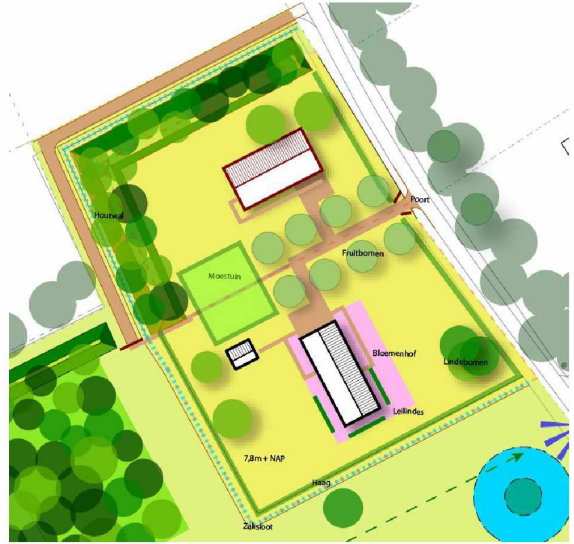
De inrichting van het erf is een belangrijke factor om de gewenste samenhang tussen de twee landgoed woningen te borgen, zodat er sprake is van een samenhangend ensemble. Er is één centrale toegang tot het erf vanaf de Seterseweg. Deze krijgt extra allure door één gezamenlijke toegang met een poort. Denkbaar zijn twee gemetselde pilasters, die een open hekwerk dragen. De ingang wordt gemaakt in halfverharding en wordt begeleid door twee begeleidende rijen fruitbomen in een iets wijder plantverband, zodat de toegangen tot de woningen haaks tussen de bomen door kunnen worden gerealiseerd. Andere elementen die van het ensemble een eenheid maken zijn de hagen die rondom zaksloot worden aangelegd (Haagbeuk, met een hoogte van maximaal anderhalve meter), de houtwal die aan de zijde van het recreatieterrein Alliance voor een goede afscherming zorgt, en een gemeenschappelijke (moes)tuin.

Refererend aan de klassieke indeling van een boeren erf onderscheiden we binnen de inrichting twee sferen: een 'woonerf', primair gericht op het gezin, en een bedrijfserf, met een meer utiliteits karakter. Bij het woonerf hoorde dan altijd de bloementuin en ook de Lindebomen zijn een typisch Brabantse toevoeging, als dan niet in leivorm gesnoeid. De Lindebomen hebben een functionele component omdat deze bomen hielden het huis droog te houden. Passend bij de twee sferen binnen het erf, sluit ook de karakteristiek van de twee te realiseren woningen hierop aan: een boerderijwoning in de vorm van een langgevelboerderij en een schuurwoning.

Eventuele overige hekwerken om erfscheidingen te markeren worden zo ontworpen en geplaatst dat ze zo min mogelijk in het landschap opvallen (bijvoorbeeld opnemen in het groen).

Het parkeren gebeurt op eigen terrein; parkeerplaatsen van de woningen liggen niet prominent in beeld.

Ten aanzien van de buitenruimte is het een verplichting om, in samenhang met de plannen voor de te realiseren woningen, tegelijkertijd een inrichtingsplan op te stellen.



*Hoofdpzetz erfopstelling (detail van pagina 16 en 17)*



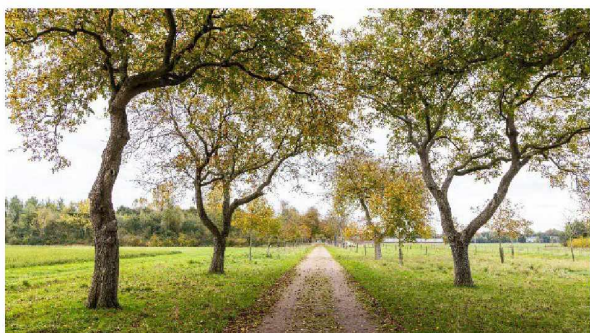
*Boerenerf en haag, referentie Teteringen*

## Buitenruimte landgoed

De paden van het landgoed bestaan uit kort gemaaid gras. De groenbeplanting op het landgoed wordt definitief ontworpen op basis van de architectuur van de woning. Reliëf en (groenblijvende) beplanting, zoals rododendrons, zorgen voor een permanente afscherming van de privé-omgeving van de woning en de openbare paden.

Houten poorten en hekwerken die toegang geven voor beheervoertuigen zijn op een uniforme wijze vormgegeven zodat ze tezamen een herkenbare eenheid op het landgoed vormen.

Vanaf de Hoestraat en Seterseweg waar de toegang tot het landgoed ligt, is gemarkeerd met een kleine aanduiding met huisregels.



*Getoond beelden zijn referenties ter inspiratie; ze kunnen onderdelen bevatten die niet exact kloppen met de beschreven voorwaarden.*

## Beeldkwaliteit boerderijwoning

De langgevelboerderij maakt deel uit van de zogenoemde hallenhuisgroep: een rechthoekig boerderijtype waarbij voorhuis, stal en schuur aan elkaar zijn gebouwd en alle deuren geplaatst zijn in de lange gevels. Achter het voorhuis zijn de schuur en de stal aangebouwd. Het dak van boerderijen werd vroeger meestal bedekt met riet of stro. Dit was op vrijwel iedere boerderij beschikbaar en ook het goedkoopst. Dakpannen waren veiliger en beter, maar nog veel duurder dan riet. Bij veel boerderijen is daarom (het onderste) deel van het dak voorzien van dakpannen; hoe meer dakpannen hoe rijker de boer. Als iemand goed geboerd had, was hij dus helemaal 'onder de pannen'.

- De woning voegt zich als een eigentijdse interpretatie van een langgevelboerderij meer naar de bestaande bebouwing van Seters. Bovenstaande kenmerken vormen een inspiratie voor vormgeving.
- De 'langgevel' ligt parallel aan de Seterseweg en is asymmetrisch in indeling, zodat een verwijzing naar een 'woongedeelte' en een 'deel' beleefbaar is.
- De woning wordt gekenmerkt door een lage dakgoot op maximaal 4,5 meter hoogte, waardoor het dak dominant is in de uitdrukking van de woning.
- Er is één vrijstaand bijgebouw toegestaan met een verwijzing naar het bakhuis. Het vormt één architectonisch geheel met de boerderij en is onderdeel van het erf. Ze staan haaks op en los van de boerderij. Overig programma is onderdeel van het hoofgebouw.
- Het kopse einde van de woning (west-, zuid- en oostzijde) heeft een duidelijke accentwerking richting aansluiting Ketenbaan-Seterseweg en richting landgoed.

De architectuurstijl kenmerkt zich door:

- een eigentijdse vertaling van de plaatselijke agrarische architectuur, en is niet historiserend.
- heldere krachtige vormen, naar het archetype van de Brabantse langgevelboerderij.
- een ingetogen beeld, zowel in hoofd-vorm als in een zorgvuldige detaillering, zonder uitbundige versieringen.

- een prominente kap met zadeldak (eventueel met een of meerdere schoorstenen).
- dakkapellen en raampartijen in het dak zijn toegestaan, mits onderdeel van het totale architectonische ontwerp en ondergeschikt aan het dakvlak.
- een ingetogen kleur- en materiaalgebruik. bakstenen gevels bepalen de wanden van de boerderij en zijn daarmee in overeenstemming met de hoofd woning (bruin-okertinten). Gebruik van hout, glas en natuursteen is hieraan complementair.
- De poort is bij gemetseld in dezelfde baksteen als die gebruikt wordt op het landgoed.
- dak: keramische ongeglazuurde dakpannen (antraciet), riet, of een combinatie daarvan.



*Het strekt tot de aanbeveling om een steensoort te kiezen die aansluit bij de karakteristiek van de ter plaatse gebakken leemstenen van de Vijf Eiken en Dorst.*



*Getoond beelden zijn referenties ter inspiratie; ze kunnen onderdelen bevatten die niet exact kloppen met de beschreven voorwaarden.*

## Beeldkwaliteit schuurwoning

We zoeken een typologie van bebouwing als een latere toegevoegde stal/schuur aan het erf; geen historiserende typologie van een Vlaamse Schuur. De detaillering van de schuurwoning dient daarom sober en ingetogen te zijn, duidelijk soberder dan die van de boerderijwoning.

- De woning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak. Deze onderscheidt zich in lengte/breedte-verhoudingen tot de boerderijwoning.
- Er is sprake van een rechtlijnige noklijn zonder haakse toevoegingen en verbijzonderingen; er zijn ook geen uitkragingen die gevel en/of gootlijn onderbreken.
- Dakgoten zijn subtiel vormgegeven, ze vormen een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, géén goot is ook mogelijk;
- De woning staat haaks op de boerderijwoning en de Seterseweg.
- Toegepaste materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving; wenselijk is een eenduidig materiaalgebruik zoals bakstenen, rabatdelen of gepotdekseld hout. het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).
- De woning wordt gekenmerkt door een lage goothoogte op maximaal 3,50 meter hoogte, waardoor het dak dominant is in de uitdrukking van de woning.
- Er zijn geen bijgebouwen toegestaan: al het programma dient te landen in het één hoofdvolume.
- de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak.
- het dak kan voorzien zijn van (grote) dakramen en/of lichtstraten.

Een vernieuwende omgang met bovenstaande criteria wordt aangemoedigd, zolang de architectuur recht blijft doen aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige, ingetogen uitstraling. Er kan bijvoorbeeld worden afgeweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen, zolang de hoofdvorm eenduidig blijft.



*Getoonde beelden zijn referenties ter inspiratie; ze kunnen onderdelen bevatten die niet exact kloppen met de beschreven voorwaarden.*

## Duurzaamheid

Voor de bouw van de woningen wordt voorgesteld dit zo duurzaam mogelijk te doen. Duurzaam bouwen is daarbij meer dan alleen energiebesparing, maar het gaat ook over:

- gebruik van materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- een gezond binnenmilieu, onder meer door goede ventilatie;
- hergebruik van bouwmaterialen;
- verantwoord watergebruik;
- zuinig zijn op grondstoffen voor bouwmaterialen.

Voorwaarde is het bouwen van woningen die niet op het gasnet zijn aangesloten en herwinbare energie verkrijgen vanuit aardwarmte en zonne-energie. Indien zonnepanelen worden toegepast dienen ze zo veel mogelijk in het dakvlak op te gaan en in dezelfde hellingshoek van het dak te worden geplaatst

Afvloeiend hemelwater dient ter plaatse geïnfiltreerd te worden.



*Geïntegreerde zonnepanelen*

## 4 Uitgangspunten Bestemmingsplan

### 4.1 Maatvoering gebouwen

#### Bouwmaten boerderijwoning:

- Evenwijdig aan de Seterseweg.
- Inhoud: maximaal 1.500 m<sup>3</sup>.
- Breedte hoofdgebouw maximaal 10 meter.
- Lengte hoofdgebouw maximaal 30 meter.
- Kapvorm: zadeldak.
- Hellingshoek dak: minimaal 15 graden.
- Goothoogte: maximaal 4,5 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 9 meter.
- Lengte/breedteverhouding hoofdgebouw 3:1.
- Een vrijstaand bijgebouw is toegestaan in de vorm van een bakhuis met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>.

#### Bouwmaten schuurwoning:

- Haaks op de Seterseweg.
- Inhoud: maximaal 1.500 m<sup>3</sup>.
- Breedte hoofdgebouw maximaal 15 meter.
- Lengte hoofdgebouw maximaal 20 meter.
- Kapvorm: zadeldak.
- Hellingshoek dak: minimaal 15 graden.
- Goothoogte: maximaal 3,5 meter.
- Bouwhoogte: maximaal 8 meter.
- Lengte/breedteverhouding schuurwoning 4:3.
- Een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan.

### 4.2 Uitgangspunten bestemmingsplanregels

#### Principe positionering woningen:

- de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang tussen de twee woningen, met daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de boerderijwoning en de schuurwoning onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is (zie 4.1).
- er is maximaal één woning toegestaan per aangegeven bouwvlak.
- Voor de boerderijwoning geldt dat er een duidelijke oriëntatie is op het landgoed en op de Seterseweg/Ketenbaan, dus er is sprake van een voorgevel aan de zuidelijke helft van de woning.
- Er is één gemeenschappelijke hoofdentree voor beide woningen, deze sluit aan op de Seterseweg.
- De minimale afstanden tot (zijdelingse) perceelgrenzen worden bepaald door de bouwblokken en zijn minimaal 15 meter.
- De entreezone van de beide woningen ligt aan het gemeenschappelijk erf en hoofdentree.
- Perceelsmaten en -oppervlakten volgen uit de verbeelding van het bestemmingsplan.
- Er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte. De positie van de parkeerplaatsen is ondergeschikt en liggen niet prominent in beeld.