

Beeldkwaliteitplan

Landgoed De Heihorsten





Inleiding

In 2009 heeft Grontmij voor Gebroeders Swinkels Someren Beheer een ontwerp gemaakt voor het landgoed De Heihorsten. Daarin zijn acht woningen opgenomen die zijn gegroepeerd als een klein gehucht van boerderijen rond een statig huis. Met zo'n traditionele opzet wil het landgoed zich enerzijds voegen naar de gehuchten zoals die van oorsprong op meer plaatsen in het gebied voorkwamen, anderzijds naar de oude landgoederen die hier en daar in Brabant te vinden zijn. De opzet met een statig huis en boerderijen is in het plan van 2009 vertaald in een beeldkwaliteitparagraaf waarin regels zijn vastgelegd voor nok en goothoogte, uiterlijk en materiaalgebruik.

Een commerciële toets van dit bouwprogramma leert dat de markt voor woningen in boerderijvorm krap is. Hierdoor zal realisatie naar verwachting maar langzaam tot stand komen. Dat is planeconomisch niet gunstig maar ook voor de omgeving niet gewenst. Door in plaats van de sobere uitstraling van de boerderijvorm te kiezen voor een meer representatieve architectuur en door meer vrijheid te bieden in de manier waarop de bouwvolumes vormgegeven mogen worden, verwacht de initiatiefnemer aantrekkelijker te zijn voor de markt dan met de oorspronkelijke beeldkwaliteiteisen uit 2009.

Een andere beeldkwaliteit betekent niet dat er aan kwaliteit wordt ingeboet. Integendeel. Aan de opzet van het landgoed verandert niets, net zo min als aan de relatie tussen de bebouwing en het landgoed. Ook de hoofdopzet van de groep woningen zelf blijft ten opzichte van het plan van 2009 onveranderd. Wat wel verandert zijn de bouwvorm en de uitstraling van de woningen. De ambitie van Swinkels is om in De Heihorsten huizen te bouwen in een hoog kwaliteitsegment, met een uitstraling "alsof ze er altijd al hebben gestaan" en met respect ingepast in de omgeving.

Dit beeldkwaliteitplan vervangt de beeldkwaliteitparagraaf die is opgenomen in de ontwerpbeschrijving van het landgoed uit 2009. Het beperkt zich tot het bebouwde deel van het landgoed, voor het gemak het bebouwingscluster genoemd. Voor de kwaliteitbeschrijving van de rest wordt verwezen naar de ontwerpbeschrijving uit 2009.

Het beeldkwaliteitplan is het toetsingsdocument voor de welstand, zoals de Wabo dat voorschrijft. Het bevat "regieregels" en referentiebeelden. De regieregels zijn hard en hebben vooral betrekking op de manier waarop de bebouwing en het landgoed met elkaar samenhangen. Met andere woorden: ze beschrijven die zaken die voor het landgoed als geheel belangrijk zijn. De referentiebeelden zijn wat minder dwingend. Ze geven de sfeer weer van de inrichting en bebouwing. De op het landgoed te bouwen huizen moeten voldoen aan de regieregels en referentiebeelden. Is dat naar het oordeel van de welstand niet het geval, dan worden ze afgewezen. Het plan heeft dus een dubbele werking: het is een inspiratiebron voor toekomstige huiseigenaren, architecten en ontwerpers en tegelijkertijd is het een middel ter voorkoming van ongewenste ontwerpen. Het beeldkwaliteitplan wordt formeel door de raad vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan is juridisch gekoppeld aan het bestemmingsplan en is door de gemeenteraad vastgesteld.

Het landgoed

Landgoed de Heihorsten maakt integraal onderdeel uit van het gebiedsontwikkelingsproject Heihorsten. Daarmee wordt een landschap dat vooral in agrarisch gebruik was getransformeerd tot een mix van landbouw met recreatie (onder andere verblijfsrecreatie, manege, golfbaan, groene poort, wandel- fiets en ruiterroutes), natuur- en landschapsontwikkeling en een landgoed. Dit afwisselende landschap verbindt Someren met de Strabrechtse Heide en de omgeving van het Keelven.

Net als bij de rest van de gebiedsontwikkeling Heihorsten is bij het ontwerp van landgoed het bestaande landschap de inspiratiebron geweest. Het landgoed zal nagenoeg geheel worden ingericht en beheerd als natuur. Met bloemrijke graslanden, verspreide bosjes, struwelen en bomen langs de beek en structuurrijke bossen op de flanken naar de hogere gronden. Naast de beek, die met flauwe oevers licht slingerend door het gebied loopt, liggen er op de laagste terreingedeelten poelen. Ten behoeve van de hengelsport wordt in de zuidhoek van het terrein open water gemaakt. Doormiddel van een uitgekiend stelsel van lanen en paden kan straks vanuit Someren via het landgoed naar de Somerensche Heide en het Keelven worden gewandeld en vanuit het dorp kunnen via het landgoed ommetjes door het aangrenzende buitengebied worden gemaakt.

De bebouwing is een integraal onderdeel van de compositie van het landgoed. De onderlinge samenhang komt tot stand doordat de gebouwen zijn ingekaderd tussen bosvakken en lanen. Hierdoor wordt enerzijds de visuele uitstraling van de bebouwing naar het noordwesten en het zuidoosten beperkt, terwijl een dwingende oriëntatie van het bebouwingscluster ontstaat naar het zuidwesten toe. Door de bebouwingscluster loopt een monumentale as die wordt gevormd door een korte oprijlaan, een pleintje en het “hoofdgebouw” van het bebouwingscluster.

Regieregels

- De beide bosvakken aan weerszijden van het bebouwingscluster moeten zich binnen het aangegeven oppervlakte kunnen ontwikkelen tot een structuurrijk bos. De grenzen van de bosvakken liggen vast, ze worden niet uitgegeven als tuin en in het bos mag niet worden gebouwd.
- De beide lanen ten noorden en ten zuiden van het bebouwingscluster moeten uit kunnen groeien tot volwassen lanen met bomen van de 1e grootte. Daarvoor dient een minimale breedte van 15.00 meter te worden aangehouden. Die 15.00 meter worden niet als tuin uitgegeven maar blijft openbaar toegankelijk. De plantafstand van de bomen in de rij bedraagt 7.00 meter, tussen de rijen maximaal 10.00 meter
- Door beide lanen lopen recreatieve paden. Door de noordelijke laan een onverhard wandelpad (struinp pad), door de zuidelijke laan een fietsstrook van anderhalve meter voorzien van halfverharding.
- De oriëntatie van het bebouwingscluster op de achterliggende open weides dient vorm te krijgen door de tuinen aan deze zijde naadloos over te laten gaan in die open weides. Vanaf de kant van de beek gezien vormt het hoofdhuis een markant en beeldbepalend element in het landgoed. De beide huizen aan weerszijden daarvan zijn ook zichtbaar, maar wat minder dominant, bijvoorbeeld doordat ze wat uit zicht genomen worden door de beplanting in de tuinen of langs de erfgrenzen.



Ontwerp voor het totale landgoed wat is opgesteld in 2009. In dit ontwerp was het bebouwingscluster nog iets anders vormgegeven dan nu. De kaart op bladzijde 6 geeft het bebouwingscluster weer zoals dat in dit beeldkwaliteitplan wordt beschreven.

Bebouwingscluster

De bebouwing op het landgoed is geconcentreerd in een groep woningen aan de Hollestraat: het bebouwingscluster. Deze bebouwing wordt van de straat gescheiden door een hoge beukenhaag met daarin een toegangshek. Achter dat hek ligt een korte oprijlaan die uitkomt op een “pleintje”. Aan het pleintje, in het verlengde van de oprijlaan staat het “hoofdhuis” een statig herenhuis, met twee verdiepingen en een symmetrische kap. Het gebouw heeft een monumentale ingang die precies in het verlengde ligt van de oprijlaan. Het hek, de oprijlaan en het herenhuis geven het landgoed grandeur. De symmetrie van de laan en het huis hebben een vervolg in de tuin, waarvan de gebogen achterkant in de weide van het landgoed steekt.

Aan weerszijden van het pleintje staan twee woningen. Deze zijn, net als het herenhuis, met de tuinzijde op het zuidwesten, richting de open weides georiënteerd. Aan de kant van het pleintje zijn ze veel minder dominant dan het hoofdhuis. Ze hebben hier wel een opvallend accent in de gevel, bijvoorbeeld in de vorm van een monumentale entree, een uitbouw of serre zodat ze met het pleintje en het hoofdhuis een samenhangend ensemble vormen.

De andere woningen langs de oprijlaan liggen met hun langste zijde naar die laan toe. Ze hebben hun voorkant, hun entree, aan de zijde van de oprijlaan. Het huis op de hoek van de Hollestraat heeft bovendien een “gezicht” naar de Hollestraat. Loodrecht op de oprijlaan ligt een tweede “straatje” die het pleintje verbindt met de lange laan door het landgoed. Aan dit straatje liggen drie huizen met hun langste gevel evenwijdig aan dat straatje. Ze hebben hun voorkant, hun entree, aan de zijde van het straatje.

Regieregels

- De hoofdropzet van het bebouwingscluster dient te bestaan uit een as, bestaande uit het toegangshek, de oprijlaan, het pleintje en het hoofdhuis. Dit hoofdhuis is ten opzichte van de as (nagenoeg) symmetrisch opgebouwd met een monumentale entree in het hart van die as.
- De twee woningen aan weerszijden van het pleintje zijn naar het pleintje toe veel minder dominant dan hoofdhuis. Ze dienen wel een accent in de gevel te krijgen en dit accent moet in het verlengde van de korte as van het pleintje komen te liggen.
- De overige woningen langs de oprijlaan en de woningen langs het straatje krijgen een voorkant en entree aan de zijde van de oprijlaan. Het huis op de hoek van de Hollestraat heeft naast een voorkant en entree aan de zijde van de oprijlaan bovendien een oriëntatie naar de Hollestraat toe.

Ontwerp van het bebouwingscluster zoals het in dit beeldkwaliteitplan wordt beschreven. Ten opzichte van het totaal plan voor het landgoed uit 2009 verschilt dit onder andere in de maat van de huizen (kleiner geworden omdat de bouwhoogte groter is) en de positie ten opzichte van de straat. Alle huizen hebben nu een voortuin.

Openbare ruimte

De openbare ruimte (de laan, het pleintje en het straatje) is het bindmiddel van het bebouwingscluster. Hiermee wordt de samenhang tot stand gebracht tussen de woningen en de rest van het landgoed. Daarnaast vervult de openbare ruimte een aantal functies zoals de ontsluiting van de verschillende woonkavels en biedt het ruimte aan de ondergrondse infrastructuur.

De openbare ruimte moet eenvoud en kwaliteit uitstralen. Eenvoud omdat het groen van de tuinen en de architectuur van de verschillende gebouwen al voor voldoende afwisseling zal zorgen. Kwaliteit om zo de hoge kwaliteit van het totale project te onderstrepen.

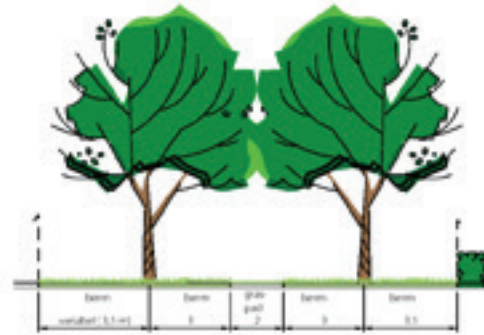
De oprijlaan, het plein en het straatje krijgen allemaal verharding die bij voorkeur een zo min mogelijk onderbroken vlak vormt. Dat kan ofwel asfalt zijn, gul afgestrooid met gebroken Maasgrind, wat het uiterlijk geeft van een grindpad. De molgoten langs de verharding zouden in dat geval gemaakt kunnen worden van drie strekse rijen kinderkoppen. De verharding zou ook kunnen bestaan uit gebakken straatstenen. Dat past wat minder bij het groene, landschappelijke karakter van de plek, maar is schoner en strakker. Zo'n straatsteenverharding dient dan te bestaan uit klinkers in keiformaat, in keperverband gestraat.

Langs de wegen en paden in het bebouwingscluster komen eenvoudige grasbermen die als gazon worden beheerd. In de profielen zijn de maten van die bermen aangegeven. Daarbij is rekening gehouden met de minimale maat nodig voor de ondergrondse infrastructuur. De grote breedte van de bermen

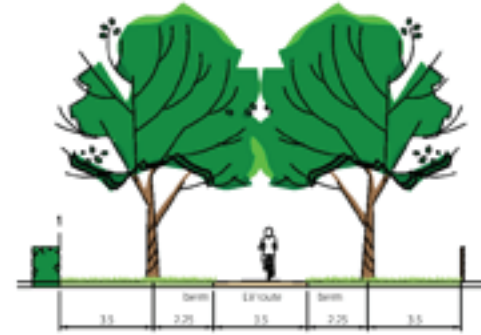
langs de oprijlaan is nodig om te zorgen dat de ondergrondse infrastructuur niet conflicteert met boomwortels maar ook om de oprijlaan enige grandeur te verlenen en om een ruimtelijk verschil in hiërarchie te maken tussen oprijlaan en straatje. De bomen langs de oprijlaan zijn bomen van de eerste grootte (eik of linde). Op het pleintje staan een rode beuk en een paardenkastanje.

Op alle grenzen tussen de openbare ruimte en de tuinen komen beukenhagen te staan. Daarin kunnen natuurlijk openingen vrijgelaten worden voor de toegang naar de kavels. Het is aan de eigenaar hoe hoog hij de haag wil knippen: manshoog zodat je er niet overheen kan kijken, of slechts veertig centimeter om de rand van het perceel aan te duiden. Wil iemand een hek rond de tuin, dan dient die te worden opgenomen in die beukenhaag. Het spreekt voor zich dat de heg dan minimaal zo hoog wordt geknipt als het hek hoog is. Ook tussen de Hollestraat en de tuinen en tussen de noordelijke laan en de tuinen komen beukenhagen te staan. Deze hagen worden geknipt op een hoogte van 2.00 meter zodat de achtertuinen vrij zijn van inkijk van buiten af.

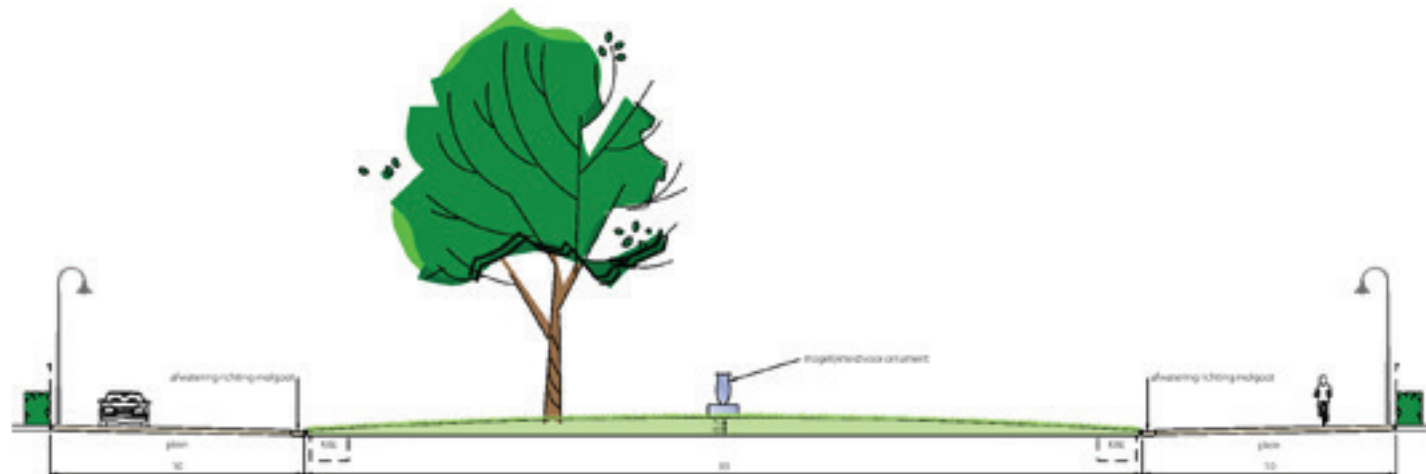
Voor de grens tussen de drie tuinen aan de zuidwestkant van het bebouwingscluster en de open weides zijn verschillende opties denkbaar. Belangrijk is dat de tuinen en weides hier naadloos in elkaar over lopen en niet dicht geplant zijn met groen. Het beeldkwaliteitplan wil hier geen dwingende oplossing voorschrijven. Maar de aanleg van een zogenaamde ah-hah, een "ingegraven" tuinmuur zoals die in de Engelse landschapstijl wel wordt toegepast zou voor deze afscheiding een ideale oplossing zijn.



Profiel noordwestelijke laan



Profiel zuidoostelijke laan



Profiel pleintje

Openbare ruimte

Regieregels

- De oprijlaan, het plein en het straatje krijgen allemaal een en dezelfde verharding die bij voorkeur een zo min mogelijk onderbroken vlak vormt. Asphalt, gul afgestrooid met gebroken Maasgrind, of gebakken straatklinkers zouden daar een goed materiaal voor zijn.
- Langs de wegen en paden dienen eenvoudige grasbermen te zijn met de maten zoals aangegeven in de profielen. Deze bermen worden als gazon beheerd. De bomen langs de oprijlaan zijn bomen van de eerste grootte.
- Op alle grenzen tussen de tuinen en de openbare ruimte van het bebouwingscluster dienen beukenhagen te staan. De hoogte daarvan staat vrij.
- Tussen de Hollestraat en de tuinen in het bebouwingscluster en tussen de noordelijke laan en de tuinen in het cluster komen beuken hagen te staan. Deze dienen te worden geknipt op een vaste hoogte van 2.00 meter. Schuttingen of tuinmuren zijn hier beslist niet toegestaan.
- De drie tuinen aan de zuidwestkant van het bebouwingscluster dienen naadloos over te gaan in de naastliggende open weides. Zonder hoge hekken of hoge hagen. Dat is vooral voor het hoofdhuis belangrijk. Een ah-hah, een verzonken tuinmuur, zou hiervoor een goede oplossing zijn.



Principe a-ha



Principe overige wegen



Profiel entree

Bebouwing

De bebouwing is van grote invloed op de sfeer en uitstraling van het landgoed. De gekozen architectuur onderstreept de kwaliteitsambities van de initiatiefnemers. De stijl is tijdloos en sfeervol met een ingetogen charme en perfect ingepast in het landschap en de natuur van het landgoed en de omgeving daaromheen. Met deze stijl wil het landgoed zich profileren ten opzichte van andere plekken waar villa's in het buitengebied gebouwd worden.

Het beeldkwaliteitplan geeft voor de bebouwing een beperkte hoeveelheid regieregels. Deze regels leggen vooral die zaken vast die van belang zijn voor de samenhang tussen de verschillende gebouwen onderling en tussen de gebouwen en de rest van het landgoed. Voor de rest wordt er veel vrijheid gelaten. Daarnaast is een consistente stijl belangrijk. Het mag geen staalkaart aan individuele voorkeuren worden. Samenhang (niet eenheid) is daarbij het leidmotiv, maar daarbinnen hebben bewoners de vrijheid om het droomhuis te bouwen dat hun past. Een stijl laat zich moeilijk in regels vastleggen maar de in dit plan opgenomen referentiebeelden illustreren wat wordt geambieerd.

Conform bestemmingsplan mogen de huizen een inhoud hebben van maximaal 1500 m³. Op de bestemmingsplankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen dat maximale volume gerealiseerd moet worden. Sommige van die bouwvlakken zijn groter dan andere. Niet omdat de gebouwen hier groter zijn, maar omdat er meer vrijheid is in de situering van het huis op de kavel. Of voor een groot of een klein bouwvlak is gekozen hangt af van de eisen die stedenbouw/beeldkwaliteit stellen aan de plaats van het gebouw op de kavel.

1500 m³ is een fors volume. In de gebouwen dient dit volume gesegmenteerd te worden door het op te delen in een

hoofdvolume en een of meer “aanbouwen”. Het hoofdvolume mag daarbij maximaal drie maal zo groot als de aanbouwen samen, kleiner kan ook. Om te veel monumentaliteit te vermijden (dat is voorbehouden aan het “hoofdhuis” aan het einde van de oprijlaan) zijn de gebouwen niet symmetrisch van opzet. Is er toch sprake van symmetrie, bijvoorbeeld in het hoofdvolume, dan dient dat op overtuigende manier doorbroken te worden door bijvoorbeeld de situering en vormgeving van de aanbouwen. De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen en een kap, waarbij het hoofdvolume hoger is dan de aanbouwen. Een lagere bouwhoogte, bijvoorbeeld één verdieping en een kap, is ook toegestaan maar ook dan dient er weer een hoogteverschil te zijn tussen hoofdvolume en aanbouwen. De huizen zijn van rode of bruine baksteen of een combinatie van baksteen met op de gevelvlakken een gedeeltelijk wit of gebroken wit accent.

Ook de twee woningen aan weerszijden van het pleintje dienen aan de hierboven genoemde eisen te voldoen. Als extra dienen ze in het verlengde van de as van het pleintje een opvallend accent in de gevel te hebben, bijvoorbeeld in de vorm van een monumentale entree, een uitbouw of serre, zodat ze met het pleintje en het herenhuis een samenhangend ensemble vormen (zie ook onder de paragraaf bebouwingscluster)

Het “hoofdhuis” dat ligt in het verlengde van de oprijlaan, is een statig herenhuis, met twee verdiepingen en een symmetrische kap. Aan de hoge ramen is te zien dat het aan de binnenkant hoge plafonds heeft. Het heeft een monumentale ingang die precies in het verlengde ligt van de oprijlaan. Om dit huis wat prominenter te positioneren ten opzichte van de overige huizen kan worden overwogen om het op een plint of souterrain te plaatsen. Hiermee wordt ook de entree



Bouwvlakken zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Bebouwing dient binnen deze bouwvlakken te worden gerealiseerd. Dat betekent niet dat het hele bouwvlak bebouwd kan worden. Inhoud en bouwhoogtes zijn gelimiteerd in het bestemmingsplan. De zwarte driehoeken op de drie bouwvlakken aan het ovale pleintje geven aan dat hier een opvallend accent in de gevel dient te worden gebracht.



Bebouwing

opvallender (trap). Dit hoofdhuis is in tegenstelling tot de overige woningen niet gesegmenteerd. Het bestaat voor ten 80 - 90% uit één hoofdvolume en voor maximaal 10 tot 20 % uit aanbouwen. De frontgevel naar het pleintje toe is zo breed mogelijk. Ook de achterzijde is breed van opzet en is vanuit het landgoed prominent zichtbaar. Het hoofdhuis heeft een ingetogen kleur wit of gebroken wit.

Regieregels

- De woningen hebben conform bestemmingsplan een inhoud van maximaal 1500 m³, exclusief kelder. Die inhoud dient binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart te worden gerealiseerd.
- Alle huizen behalve het hoofdhuis dienen te worden gesegmenteerd in een hoofdvolume en een of meer "aanbouwen". Daarbij mag het hoofdvolume maximaal drie maal zo groot zijn als de aanbouwen samen, maar kleiner (anderhalf tot twee keer) kan ook. De gebouwen zijn niet symmetrisch van opzet.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen en een kap, waarbij het hoofdvolume hoger is dan de aanbouwen. (nokhoogte maximaal 12.00 meter, goothoogte maximaal 7.00 meter).

- De huizen zijn van rode of bruine baksteen, eventueel met een wit of gebroken wit accent op de gevelvlakken.
- De twee woningen aan weerszijden van het pleintje hebben bovendien een opvallend accent in de gevel die grenst aan het pleintje, bijvoorbeeld in de vorm van een monumentale entree, een uitbouw of serre.
- Uitzondering op deze regels is het hoofdhuis. Deze is niet gesegmenteerd en bestaat voor ten minste 80 tot 90% uit één hoofdvolume van twee hoge verdiepingen en een kap (nokhoogte maximaal 12.00 meter, goothoogte maximaal 9.00 meter) en voor maximaal 10 tot 20% uit aanbouwen. Het heeft een ingetogen kleur wit of gebroken wit en heeft een monumentale entree in het hart van de as door het bebouwingscluster.

Op de volgende bladzijden (15 en 16) zijn referentiebeelden opgenomen ter verduidelijking van de gewenste architectuur op het landgoed. Deze beelden geven niet perse precies de te bouwen huizen weer of de uiteindelijke grootte van de huizen. De huizen staan met zijn achten bij elkaar. De onderlinge afstand bedraagt, afhankelijk van hoe de huizen precies worden vormgegeven, zo'n 15 tot 30 meter. In het straatbeeld zijn straks steeds meerdere huizen tegelijk te zien.



Referentiebeelden hoofdhuys

Referentiebeeld overige gebouwen

www.grontmij.com