

Landgoed Ottermeer

Beeldkwaliteitplan

Definitief februari 2013



Pouderoyen en Coördinatiepunt Landschapsbeheer Brabants Landschap
i.s.m. familie Termorshuizen

Landgoed Ottermeer maakt deel uit van de Brabantse Wal en is aangesloten bij de ondernemers vereniging Brabantse wal.



BEELDKWALITEITSPLAN

INHOUD

	BLZ
1. INLEIDING	4
1.1. Doelstelling initiatiefnemers.....	4
1.2. Planproces	4
1.3. Doel	5
1.4. Status van het beeldkwaliteitplan	5
1.5. Opbouw plan	5
2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET	7
2.1. Gebiedszonering	7
2.2. Bebouwing in het landgoed	14
2.3. Bestaande boerderij	14
2.4. Nieuw cluster	15
2.5. Openbare ruimte	16
3. BEELDKWALITEIT BEBOUWING	19
3.1. Perceelsniveau	19
3.2. Gebouwniveau	19
3.3. Criteria	20
3.4. Tuinvorming	23
4. GROEN EN OPENBARE RUIMTE	24
4.1. Erftoegang naar het nieuwe cluster	24
4.2. Paden en meubilering	24
4.3. Hekken en afrasteringen	25

1. INLEIDING

De familie Termorshuizen is doende om in de gemeente Roosendaal een nieuw landgoed op te richten, genaamd Landgoed Ottermeer. Hiervoor wordt ruim 16 hectare landbouwgrond omgezet in nieuwe natuur. Een oppervlakte van 10,7 hectare is in 2002 aangeplant met bos en daarnaast zal nog ruim 5 hectare nieuwe natuur in de vorm van bloemrijke weilanden met poelen worden gerealiseerd. Om deze ontwikkelingen financieel mogelijk te maken, kan op één locatie een cluster van 2 woningen worden gebouwd. Deze ontwikkeling sluit aan bij het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

1.1 Doelstelling initiatiefnemer

In het plan 'Landgoed Ottermeer' wordt een bestaande boerderij met de bijbehorende gronden omgezet in een landgoed nieuwe stijl. De initiatiefnemer heeft een verbrede doelstelling voor ogen: naast natuur- en landschapsontwikkeling moet er ook ruimte zijn voor ecologische landbouw, recreatie en educatie. De initiatiefnemer streeft naar duurzame instandhouding van het landgoed. Het landgoed zal alleen echte duurzaamheid kennen als de kosten en inkomsten ten aanzien van beheer en onderhoud in evenwicht zijn. Dit maakt de toevoeging van enkele woningen noodzakelijk, evenals de exploitatie van een reeds bestaand natuurkampeerterrein. Uiteindelijk doel is de realisatie van een duurzaam en zeer fraai landgoed. Een plek waar het goed verblijven is, en mensen van hun drukke dagbestaan kunnen respireren. Het landgoed wordt jaar na jaar mooier, een constante input aan verfraaiingen en met stichting vrienden van Ottermeer willen we meer mensen betrekken bij het wel en wee en de ontwikkeling en onderhoud van het bijna 20 hectare grote landgoed.

1.2 Planproces

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zijn in samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer een inrichtingsplan (het groene raamwerk: is gedeeltelijk gerealiseerd), een beeldkwaliteitplan, een bestemmingsplan en een realisatieovereenkomst opgesteld. Voor u ligt het beeldkwaliteitplan, waarin de ruimtelijke kwaliteit is beschreven die wordt nagestreefd bij de realisatie van woonbebouwing en bijgebouwen, markeringen van erfranden en paden met kleinschalige voorzieningen in het gebied. Dit beeldkwaliteitplan dient in samenhang te worden gezien met het inrichtingsplan. Tijdens de planvormingsfase is over de inhoud van dit plan in samenhang met de landschappelijke visie reeds uitvoering overleg gevoerd met o.a. de gemeente en provincie.

Het bebouwingscluster was in eerste instantie in de open ruimte van het noord-oostelijke deel van het plangebied geprojecteerd.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is er door initiatiefnemer overleg gevoerd met familie Kerstens, buurman en eigenaar van een vleesveebedrijf gevestigd Nigtestraat 7 Nispen. Dit overleg heeft geleid tot een overeenkomst waarin de in eerste instantie voorgestelde bouwlocatie 100 meter in noordelijke richting wordt verschoven. De wens van familie Kerstens was dat de uiterste zuidelijk punt van het bouwvlak de worst case geurcirkel van de het bedrijf niet raakt. Ook de door hem gewenste en mogelijk toekomstige uitbreiding met nog eens 200 vleesstieren is meegenomen in dit overeengekomen plan. Naar aanleiding van deze wijziging heeft de familie Kerstens aangegeven geen bezwaar meer te maken tegen de ontwikkeling van Landgoed Ottermeer in de bestemmingsplanprocedure. Deze nieuwe bouwlocatie komt te liggen op een plek waar in 2002 bos is aangelegd met subsidie in kader van Programma Beheer (subsidie voor bosaanleg en functieverandering). Met de provincie Noord-Brabant is overleg gevoerd of het mogelijk is om een gedeelte van dit bos te kappen t.b.v. een nieuw bouwvlak voor 2 landgoedwoningen. De provincie heeft hier positief op gereageerd met dien verstande dat de oppervlakte bos die gerooid wordt binnen het plangebied wordt gecompenseerd. In overleg met het Coördinatiepunt Landschapsbeheer is dit verwerkt in het definitieve inrichtingsplan.

De gemeente en initiatiefnemers streven bij de herontwikkeling van het terrein naar de realisatie van een hoogwaardig bouwplan. Het bouwplan dient recht te doen aan en voort te bouwen op de regionale landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het cultuurlandschap. Daarnaast zal de bebouwing in evenwicht moeten zijn met de eveneens te realiseren groene omgeving. Dit betekent niet automatisch dat historiserende bebouwing vereist is: ook een hedendaagse interpretatie en een architectuur die de representant vormt van de beheers- en inrichtingsfilosofie van initiatiefnemers behoort tot de mogelijkheden. Voorliggend beeldkwaliteitplan bevat naast richtlijnen ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling en de inrichting van de openbare ruimte ook kaders ten aanzien van de architectuur voor het gebied.

1.3 Doel

Voor het plangebied Landgoed Ottermeer is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor de omzetting van landbouwgronden naar natuur en voor de nieuwbouw. Het voorliggende beeldkwaliteitplan vormt het referentiekader voor de toetsing van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan zorgt ervoor dat de kwaliteit van de uitvoering wordt veiliggesteld. Het plan werkt als inspiratiebron voor architecten en heeft ten doel de samenhang en kwaliteit van het ruimtelijk beeld te bevorderen.

1.4 Status van het beeldkwaliteitplan

Het fenomeen beeldkwaliteit raakt meer en meer ingeburgerd bij gemeentelijke instanties. Met name in waardevolle maar tevens kwetsbare omgevingen zoals ook hier het geval is, worden hoge eisen gesteld aan milieu, duurzaamheid en leefbaarheid. Zowel de kwaliteit van de woningen, de woonomgeving als de inrichting van de openbare ruimte spelen hierin een belangrijk rol. Om aan al deze eisen en wensen tegemoet te komen is het begrip beeldkwaliteit ontstaan.

Het beeldkwaliteitplan vormt één van de gemeentelijke instrumenten ten behoeve van het kwaliteitsbeheer van zowel de bestaande als in dit geval de nieuw te realiseren gebouwde omgeving. Juridisch gezien heeft het beeldkwaliteitplan geen status volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van de Woningwet kan het beeldkwaliteitplan echter een verplicht toetsingskader vormen voor Welstand. Hiertoe dient het plan door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Het dient daardoor als richtlijn voor de architectonische uitwerking. Ook de inrichting van de openbare ruimte zal op basis van dit plan getoetst worden.

- *Het beeldkwaliteitplan heeft een inspirerende functie.*
De tekeningen en foto's zijn referentiebeelden die niet aangeven dat de bebouwing of de inrichting van de openbare ruimte op exact deze wijze dienen plaats te vinden maar dienen slechts ter verduidelijking van de ideeën bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan en ter inspiratie van de architect(en).
- *Het beeldkwaliteitplan heeft een communicatieve functie.*
Het beeldkwaliteitplan maakt het ambitieniveau van initiatiefnemers en de gemeente duidelijk. Hoewel een beeldkwaliteitplan beperkingen met zich meebrengt, geeft een dergelijk plan ook de zekerheid dat in het gebied met de beoogde kwaliteit wordt gebouwd.
- *Het beeldkwaliteitplan heeft een beheersfunctie.*
Het beeldkwaliteitplan zal tevens dienst gaan doen bij het beheer van het plangebied na de realisatie van de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied. Naast het beheer van de openbare ruimte zijn beeldkwaliteiteisen ook van belang bij latere aan- en bijgebouwen en erfafscheidingen.
Voor een uitvoerige beschrijving van het plangebied (ligging, bestaande ruimtelijke situatie en functionele karakteristiek), wordt verwezen naar het bestemmingsplan Landgoed Ottermeer.

1.5 Opbouw plan

In hoofdstuk 2 van onderhavig beeldkwaliteitplan is de beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke structuur op hoofdlijnen toegelicht. De uitwerking van de landschappelijke structuur naar een concreet inrichtingsvoorstel is vervat in het eerdergenoemde inrichtingsplan voor het terrein. Het accent in dit hoofdstuk ligt daarom op de te realiseren bebouwde structuren en de verharde en onverharde openbare ruimte. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteiteisen die worden gesteld aan het nieuw te realiseren cluster van 2 woningen. Niet alleen wordt ingegaan op de eenmalige realisatie van de woningen, maar ook op beheerscriteria voor de toekomst. Zo wordt aangegeven hoe om te gaan of met bijvoorbeeld erfafscheidingen of losse bijgebouwen. Hoofdstuk 4 bevat de beeldkwaliteiteisen voor de groene en openbare omgeving. Het accent zal daarbij liggen op de 'culturele landgoedelementen' in de natuurlijke omgeving. Ook meubilair etc. in de openbare ruimte komt daarbij aan bod. Tevens wordt kort ingegaan op de materialisering van paden.

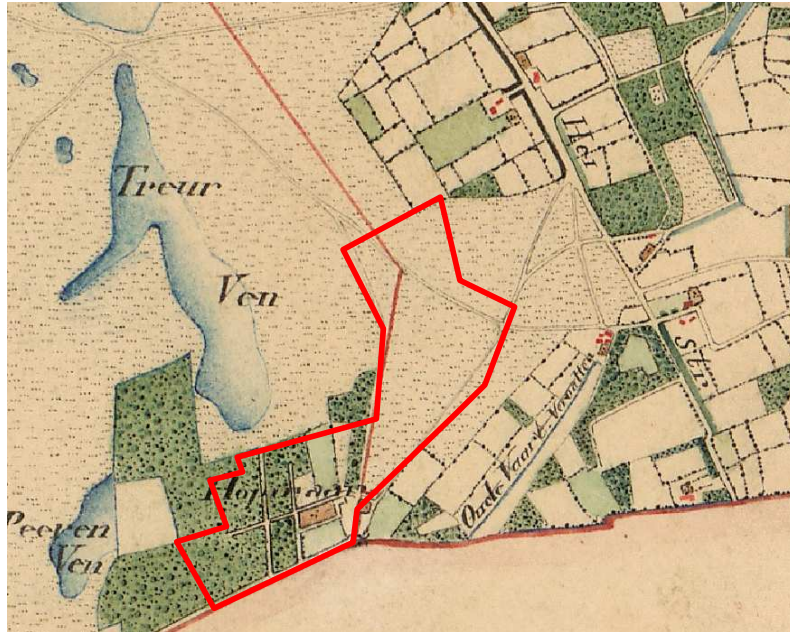
2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

2.1 Gebiedszonering

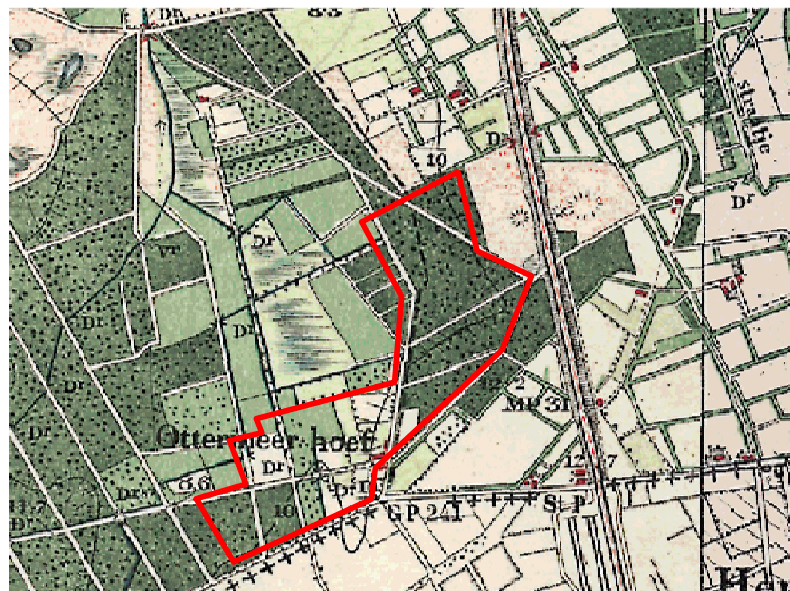
Positionering

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het landgoed ontwikkeld wordt in een cultuurhistorisch, landschappelijk, hydrologisch en ecologisch verantwoorde context. Het landgoed moet een verbetering van de landschappelijke en ecologische structuur bewerkstelligen.

In dat kader is de historische ontwikkeling van het plangebied relevant. Op de locatie van de huidige boerderij staat sinds 1288 een woning/boerderij. Het westelijke deel van het pangebied bestond rond 1870 en 1910 uit bos en enkele landbouwpercelen. Het oostelijke gedeelte van het plangebied bestond rond 1870 geheel uit heide. Rond 1910 was dit gehele gebied bebost.

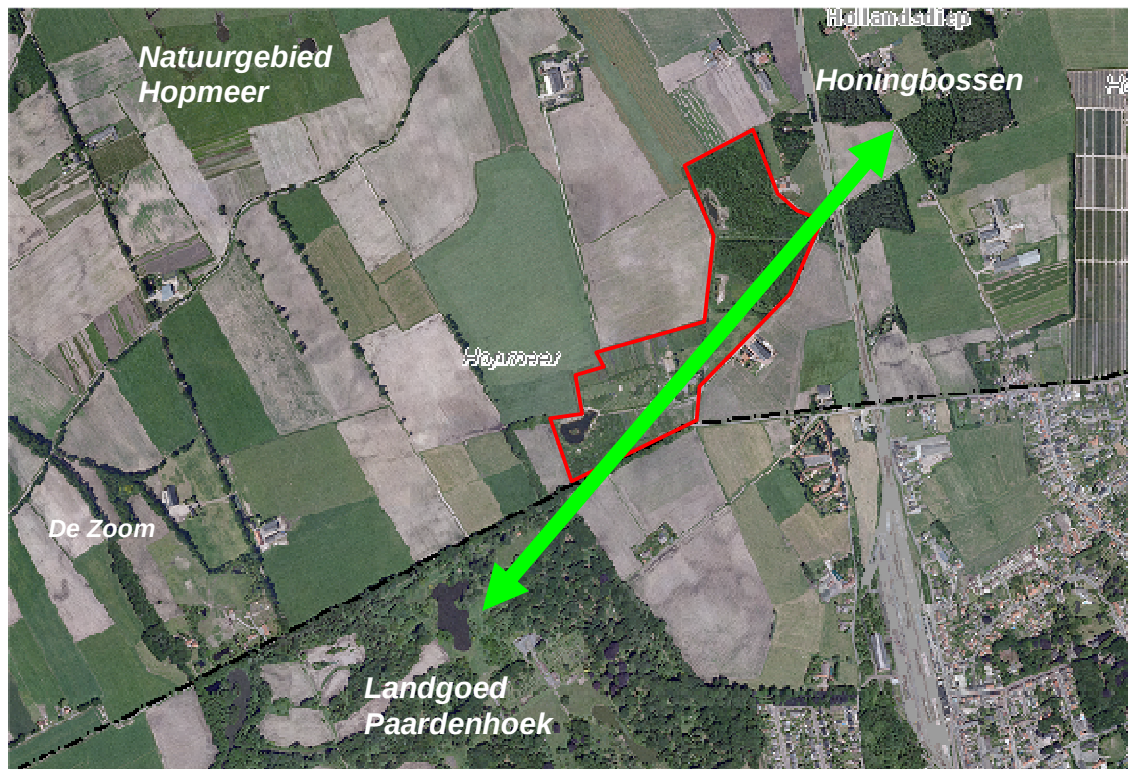


Omgeving landgoed Ottermeer omstreeks 1870



Omgeving Landgoed Ottermeer omstreeks 1910

De inrichting tot landgoed biedt kansen om diverse bos- en natuurgebieden in de nabije omgeving met elkaar te verbinden. Dit leidt tot een versterking van de natuurwaarden in het gebied. Bijgaande kaart maakt duidelijk dat er een landschappelijke verbinding wordt gelegd tussen het Belgische landgoed Paardenhoek en de Honingbossen. De nu beoogde landgoedontwikkeling maakt het mogelijk om ook een nieuwe functionele en ruimtelijke koppeling te maken, waarbij wordt uitgegaan van het doorzetten van de ruimtelijke structuur van bossen en open ruimten en van een recreatief ontsluitingsstelsel. Deze twee ingrediënten vormen de basis voor het ontwerp van het nieuwe landgoed; het ruimtelijk concept..

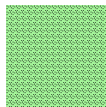
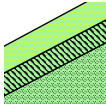
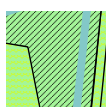
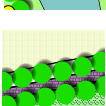
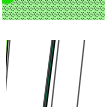
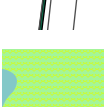
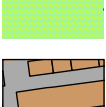
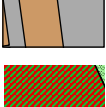
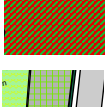
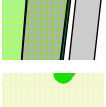
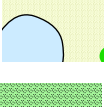


Landgoed Ottermeer

Het inrichtingsplan voor Landgoed Ottermeer introduceert een terreininrichting als nieuwe laag in het landschap – een eigen oplossing -, met respect voor het hiervoor genoemde ruimtelijk concept. Het landschapsplan en de beeldkwaliteit van de bebouwde ruimte moeten bijdragen aan het versterken van de allure, de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het plangebied en de samenhang met het landschap.



Legenda

-  Loofbos / gemengdbos
-  Hakhoutbos
-  Houtsingel
-  Poelen
-  Bomenrij / Lanen
-  Knip- of scheerheg
-  Kruiden en faunarijk grasland
-  Bestaande bebouwing incl. erf en tuin
-  Nieuw bouwperceel landhuis
-  Parkeervoorzieningen
-  Landbouw, recreatie
-  Opengestelde wandelpaden

Landgoed Ottermeer

Inrichtingsplan / beplantingsplan

schaal 1:3500

A3 formaat

Versie: Februari 2013



natuur dichtbij huis

Brabants Landschap

Coördinatiepunt Landschapsbeheer

TUIN-EN
LAND-
SCHAPS
ONTWERP



STILEER



Landschappelijk-ecologisch raamwerk

De basis van het inrichtingsplan bestaat uit een landschapsecologisch raamwerk, dat bestaat uit twee meer robuuste bospercelen en centrale open en meer besloten ruimtes. Binnen de sfeer van het rationale landschap wordt op basis van het verkavelingspatroon een raamwerk van enkele lanen gerealiseerd, met een sobere en heldere zonering. Aansluitend bij het bestaande Belgische landgoed Hemelrijk/Paardenhoek en de Honingbossen wordt daarmee de schaal van het landschap verkleind en ontstaat een door bospercelen en lanen ingeklemde grotere centrale weide en een aantal kleine ruimten rond de bestaande boerderij. Echter is de vormgeving geïnspireerd op het rationale karakter met rechte lijnen, waardoor blijvend sprake is van een cultuurlandschap.

Beelden noordelijk deel landgoed



Het noordelijk deel van het plangebied zal grotendeels bestaan uit bos en enkele grote poelen. Dit bos is reeds in 2002 met toestemming van de gemeente aangelegd.

Beelden middengedeelte landgoed

Dit is het gebied rond de boerderij. Dit is een meer open gebied met te ontwikkelen bloemrijke graslanden omzoomd door lanen en agrarische percelen. Dit deel van het landgoed accentueert de overgang van de hogere gronden naar het aangrenzende laaggelegen gebied het Hopmeer, en tevens de overgang tussen het oude en het jonge cultuurlandschap.



Beelden zuidwestelijk gedeelte landgoed

In dit gebied ligt langs de Hollandse Dreef een natuurzone bestaande uit bos en bloemrijk grasland en binnen deze zone is het nieuwe bebouwingscluster geprojecteerd op de locatie waar nu biologische bloemen worden geteeld.



Ten noorden van deze zone ligt een gevarieerd natuurkampeerterrein dat landschappelijke zeer fraai is ingepast. Het westelijke deel bestaat uit een schitterend natuurven omgeven door bos. Dit ven heeft een recreatieve functie maar is ook belangrijk voor amfibieën.





*groene kikkers komen massaal voor in
recreatieven en zwaluwen zoeken boven het
ven naar insecten*



2.2 Bebouwing in het landgoed

De bebouwing in de vorm van het bestaande erf en een nieuw cluster moet een bijdrage leveren aan de verduidelijking en herkenbaarheid van de landschappelijke eenheid van het raamwerk, door een logische positionering in het gebied en een duidelijke verankering in de omgeving. De privédomeinen rond de woningen dienen de schakel te zijn tussen de woning en het cultuurlandschap.

De bestaande en nieuwe erven moeten ertoe gaan leiden dat een gespreide groep hoogwaardige complexen ontstaat met binnen het erf een zekere familieband. Deze verwantschap dient zowel tussen de onderlinge gebouwen, als met het landgoed te bestaan. Het oorspronkelijke agrarische erf vormt daarbij het hoofdmoment van het westelijke agrarische en verblijfsrecreatieve landgoeddeel. Het nieuwe organisch vormgegeven erf is het hoofdmoment in het noordoostelijke ecologische en landgoeddeel.

De twee erven zijn ruimtelijk solitair gelegen en gaan geen ruimtelijke relatie met elkaar aan, om zowel de zonering binnen het landgoed als de exclusiviteit van het wonen op het landgoed te versterken.

2.3 Bestaande boerderij

De boerderij blijft in de huidige opzet in stand. Rondom de boerderij wordt op het grootste deel van de agrarische gronden een nieuw landgoed gerealiseerd. De agrarische bedrijvigheid wordt verbreed. De locatie van de bestaande boerderij vormt het scharnierpunt tussen de twee delen van het landgoed: een noordelijk deel waar het accent vooral op natuurontwikkeling ligt – en het westelijke deel waar de verbrede agrarische functie haar plek heeft: ecologische landbouw en recreatie, in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling.

De bestaande boerderij heeft een traditionele opzet met een langgerekt hoofdgebouw met woonhuis in de kop, een centrale deel en stalruimtes in de achterste helft van de boerderij. Agrarische bijgebouwen als stalruimte, kapschuur zijn als vrijstaande bijgebouwen naast en achter de boerderijwoning gebouwd. Uit de omvang en beeldvorming van de gebouwen is de gefaseerde groei afleesbaar.

In de toekomst is herbouw van de boerderij wenselijk en zal de boerderij in stijl van het landgoed verder naar achteren worden gesitueerd, zodat ook dit gebouw een oprijlaan krijgt met zichtlijn vanaf de weg.



2.4 Nieuw cluster

Het bebouwingscluster was in eerste instantie in de open ruimte van het noordoostelijke deel van het plangebied geprojecteerd.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is er door initiatiefnemer overleg gevoerd met de familie Kerstens, buren en eigenaar van een vleesveebedrijf gevestigd aan de Nigtestraat 7 te Nispen. Dit overleg heeft geleid tot een overeenkomst waarin de in eerste instantie voorgestelde bouwlocatie 100 meter in noordelijke richting wordt verschoven. De wens van familie Kerstens was dat de uiterste zuidelijk punt van het bouwvlak de worst case geurcirkel van de het bedrijf niet raakt. Ook de door hen gewenste en mogelijk toekomstige uitbreiding met nog eens 200 vleesstieren is meegenomen in dit overeengekomen plan. Naar aanleiding van deze wijziging heeft de familie Kerstens aangegeven geen bezwaar meer te maken tegen de ontwikkeling van Landgoed Ottermeer in de bestemmingsplanprocedure. Deze nieuwe bouwlocatie komt te liggen op een plek waar in 2002 bos is aangelegd met subsidie in kader van Programma Beheer (subsidie voor bosaanleg en functieverandering). Met de provincie Noord-Brabant is overleg gevoerd of het mogelijk is om een gedeelte van dit bos te kappen t.b.v. een nieuw bouwvlak voor 2 landgoedwoningen. De provincie heeft hier positief op gereageerd met dien verstande dat de oppervlakte bos die gerooid wordt binnen het plangebied wordt gecompenseerd. In overleg met het Coördinatiepunt Landschapsbeheer is dit verwerkt in het definitieve inrichtingsplan.



 oorspronkelijke locatie nieuwe bebouwingscluster

 nieuwe locatie nieuw bebouwingscluster

Om recht te doen aan de hiërarchie en samenhang in dit landgoed wordt voor het nieuwe cluster een architectuurbeeld nagestreefd, dat qua materialisering opgaat in de groene omgeving. Vanuit de wens van de toekomstige bewoner wordt bij de situering bovendien uitgegaan van de volgende aspecten: energiezuinig, exclusiviteit en ambitie, privacy en rust.

Daarbij zal worden ingespeeld op de locatiespecifieke kenmerken, zoals de maat en sfeer van het te realiseren landschap. De beleving van dit cluster door passanten vindt vrijwel altijd plaats vanaf grotere afstand. Het cluster kent een rijke belevingswereld, namelijk als knooppunt van een aantal vistas op de open ruimte, water, lanen en omringend natuurlijk bos. Door de wat terugliggende situering biedt dit buiten optimale privacy voor de bewoners. Het landschappelijk kader biedt in de huidige vorm reeds een zeer geschikt vestigingsmilieu en vraagt nauwelijks verdere aanpassingen, behoudens wellicht de aanplant van *extra sierbeplantingen*. *Het cluster zal omringt worden door het huidige natuurterrein; er wordt gestreefd naar wonen te midden van deze aanwezige natuur.*

2.5 Openbare ruimte

Het stelsel van recreatief toegankelijke paden bestaat uit de bestaande Nigtestraat, Hollandse dreef en voormalige Hopmeerweg, waarlangs laanbeplanting is aangebracht. Dit zijn formeel ingerichte routes in de vorm van rechtstanden. Vanaf deze rechtstanden zijn ruimtelijk ondergeschikte onverharde paden toegankelijk die door het nieuwe landgoedbos slingeren.



Hollandsedreef als wandelpad



Slingerende paden door bos



Wandelpad over voormalige Hopmeerweg

De routing is zo gekozen dat bestaande en aan te leggen landschapselementen zoals vennen, moeraszones, lanen, groepen afwijkende boomsoorten, zichtlijnen etc. optimaal beleefbaar zijn voor de recreant. Op snijpunten van routes zijn mogelijkheden voor de realisatie van kleinschalige voorzieningen zoals een bankje, bewegwijzering of informatiebord.



Landgoed Ottermeer ligt bij knooppunt van diverse regionale en landelijke wandelroutes

Parkeervoorzieningen worden bij de nieuwe woningen op eigen terrein gerealiseerd. Gezien de te verwachten zeer lage bezoekersdruk door recreanten worden hiervoor geen parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Niet openbaar toegankelijk landschap

De centrale open bloemrijke weide zal zo eenvoudig en sober mogelijk worden ingericht en onderhouden. Het natuurkampeerterrein is volledig natuurlijk ingepast in het groen. Het grasland kan extensief worden beheerd, zowel door maaibeheer als begrazing. In geval het terrein wordt begraasd, moet er worden gekozen voor een onopvallende, landschapseigen terreinafrastering. Het bosperceel zuidelijk van het natuurkampeerterrein en Peerenven zal niet openbaar toegankelijk zijn. Dit gebeurt in het belang van veiligheid van de veelal jonge gezinnen die te gast zijn op het natuurkampeerterrein, de gronden die worden gebruikt voor de bloemenproductie en de privéwoning.

Doordat de centrale weide hoger is gelegen, kan er een droog, bloemrijk schraalgrasland ontstaan. Ook ontstaat differentiatie op plaatsen met een meer vochtige en voedselrijke bodem, met name rond de vennen en watergangen. Ingezet zal worden op menging van boomsoorten in bestaand en nieuw aan te leggen bos; zowel zachthout soorten zoals berk als hardhoutsoorten zoals eik. Hierdoor zal binnen het bos een graduele verandering van het bosbeeld ontstaan.

Het plangebied komt op de passant over als een groene omgeving waarin fraaie, doch sobere bebouwing is gerealiseerd die een eenheid vormt met het landschap.

Daarnaast behoren ook struikvormers als bosroos, rododendron, bes/vruchtdragende struiken en boomvormers als peer en appel tot dit milieu. Deze kunnen worden ingezet om de erven en tuinen te beplanten.

3. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Onderstaand wordt voor de bebouwing op de nieuwe bouwlocatie de beeldkwaliteit uiteengezet, uitgaande van de in voorgaand hoofdstuk genoemde stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden m.b.t. positionering, bouwvormen etc, gevolgd door een overzicht van de zgn. meetbare (bestemmingsplan-)aspecten. Tevens wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van andere bouwwerken en bijgebouwen, voor zover die in het bestemmingsplan toegelaten zullen worden. Criteria moeten vooral worden beschouwd als inspiratiebron, niet als beperkende randvoorwaarden. Tenslotte vormt deze paragraaf mede het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

3.1 Perceelsniveau

De gebouwen vormen een architectonische eenheid, dat wil zeggen dat zij qua vorm en ontwerp bij elkaar horen. De twee wooneenheden worden vrijstaand gerealiseerd en informeel gesitueerd, maar zijn door het ontwerp met elkaar een eenheid. De woningen kunnen een ruime, zongerichte woonkamer aan de zuid zijde krijgen die met openslaande deuren overgaat in de landschapstuin. Bijgebouwen – aansluitend aan het complex of vrijstaand - worden direct in het ontwerp en binnen het bouwvlak meegenomen. Om de gebouwen wordt een landschapstuin aangelegd, welke de relatie binnen-buiten zal versterken en de architectuur zal ondersteunen.

Een poortelement aan de openbare weg (pilasters, hekwerken, ed.) kan de plaats van de private oprit markeren. Het parkeren vindt verdekt plaats weinig zichtbaar binnen het groen of in een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw.

3.2 Gebouwniveau

Omvang

Het is mogelijk om binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak een complex met twee wooneenheden te bouwen. De maximum omvang per wooneenheid bedraagt 1500 m³ bij een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Binnen deze maatvoering kunnen, in principe, eenheden worden gebouwd met 2 bouwlagen en een kap. Architectonische accenten – trappenhuis, toren, schoorsteen, ballustrade, serre – met een andere maat of hoogte zijn mogelijk zolang dat past in het geheel.

Per woning zijn maximaal 80 m² aan bijgebouwen mogelijk.

Architectuur

Het complex wordt integraal onderdeel van het landschap, heeft een dienende (woon)functie en verheft zich niet als belangrijker dan het landschap zelf.

Harmoniëring met het landschap staat centraal, binnen-buiten beleving.

Referentie mogelijke vorm, uitstraling en materialisering

De woningen zullen een compacte en gedrukte hoofdvorm hebben en de dakvorm is per woning vrij.

Detailering zal eenvoudig en sober zijn; er worden geen rijke versierselen aangebracht.

Eventueel toe te voegen elementen en bouwdelen zijn zelfstandige elementen, die worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het geheel.

Kleur en materiaalgebruik

De bebouwing wordt ontworpen vanuit het oogpunt van duurzaamheid.

Er wordt gestreefd naar zeer energiezuinige zoveel mogelijk zelfvoorzienende woningen. Het materiaalgebruik sluit hier tot in de kleine details op aan door o.a. uitstekende isolatie en in het ontwerp is ruimte voor zonnecollectoren (warmte en PV)

Het beeld wordt gedomineerd door baksteen, hout, (of een combinatie van) pannen, rieten of sedum-grasdaken, veel glas op zongerichte zijden en metaal. Daarbij zijn bijzondere elementen, zoals een balkon, een glazen serreaanbouw overgaand in een buitenterras mogelijk.

3.3 Criteria

De beeldkwaliteiteisen zijn t.b.v. de ontwerpopgave en plantoetsing uitgewerkt in onderstaande criteria:

Gebouwen in de omgeving

- Ligging hoofdzakelijk verscholen, doorkijken naar het landschap;
- Opgaan in decor bos
- Oriëntatie met entree/oprijlaan vanaf de Nigtestraat;
- Eventueel aanvullende landschapselementen rond het privédomein

Gebouwen op zichzelf

Maat en schaal

- Gedrukt, compact volume met natuurlijke gevels;
- Één of twee volledige verdiepingen en zolder

Vorm en gebaar

- Eenduidige hoofdvorm, eventueel daaraan ondergeschikte geleding hoofdvolume;
- In het algemeen robuuste vormgeving, introverte gevelkarakteristiek;
- Gemetselde of houten gevels, schoorstenen en andere details;

Stijl en detail

- Moderne, niet historiserende bouwtrant met citaten van organische stijkenmerken;
- In de detaillering is, indien gewenst, een terughoudende interpretatie van, of reactie op de natuurlijke omgeving wenselijk (hardstenen toevoegingen, broedplaatsen voor vogels, groeiplaatsen voor vegetatie, vormgegeven regenwaterafvoer etc.

Materiaal en kleur

- Traditioneel materiaalgebruik, baksteen, hout, glas, metaal, etc.;
- Robuust metselwerk,
- Dakbedekking (combinatie van) ongeglazuurde keramische pan, riet, vegetatiedak;
- Natuurlijke tinten; gedekt en terughoudend kleurgebruik, aardkleuren,



Voorbeelden van woningen met robuuste vormgeving, natuurlijke tinten, traditioneel materiaalgebruik en inpassing in natuurlijke omgeving





Voorbeeld van moderne zelfvoorzienende woning met zonne-energie in een organische vormgeving, natuurlijke tinten, traditioneel materiaalgebruik en inpassing in natuurlijke omgeving

3.4 Tuinvorming

Ten behoeve van de gewenste privacy wordt rondom het perceel, een duidelijke erfscheiding aangebracht (bijv. houtwallen), zodat een optimaal gevoel van vrijheid ontstaat. Dit dient bij voorkeur gestalte te krijgen in de vorm van een landschappelijk verantwoorde beplantingsvorm. Door in de onderbeplanting, naast het inheemse sortiment, meer cultuurlijke en stinsensoorten aan te planten (bijvoorbeeld hulst, hortensia, rododendron, en andere bloei, bes en kleurrijke struiken) ontstaat de gewenste en hoog gewaardeerde schoonheid die kenmerkend is voor een landgoed. Tevens ontstaat zo de gewenste biodiversiteit. Hierdoor ontstaan duidelijk omsloten hoven en wordt de cultuurlijke betekenis van de woonlocaties, ook in hun natuurlijke omgeving, zichtbaar. Zie onderstaande foto/ streefbeeld.



4. GROEN EN OPENBARE RUIMTE

De ontwerpdoelstelling voor de openbare en groene ruimte is dat met name de beoogde landschappelijke zonering ontstaat en dat het terrein een gemengde uitstraling zal blijven behouden van een kleinschalig cultuurlandschap met bossen, bloemrijke graslanden, vennen en lanen. Het eindbeeld voor de groene ruimte is gebaseerd op de hier passende natuurdoeltypes, zoals uitgewerkt in het inrichtingsplan. De recreatiewaarde wordt vooral gezocht in sfeer- en natuurbeleving, educatie en rust (extensief, routegebonden, ed.). Daarom worden vanaf de entrees tot het terrein enkele paden aangelegd die het terrein doorsnijden, maar wel op een dusdanige wijze dat voldoende afstand wordt gerealiseerd tot de privé-ruimte rond woningen en het natuurkampeerterrein.

Elementen als lanen, waterpartijen en oeverzones en bosranden dragen bij aan de ruimtelijk-visuele waarde van het terrein.

In principe is sprake van een sterke gemeenschappelijke vestigingsbasis, door de uitgroeiende en ruimtelijk dragende structuur van lanen, die op historisch bepaalde lijnen in het landschap zijn aangelegd. De 'gebouwde' elementen zijn hierna verder uitgewerkt.

4.1 Erftoegang naar het nieuwe cluster

De erftoegang vanaf de Nigtestraat dient ter ontsluiting van de twee woningen. De weg zal met een minimaal noodzakelijk breedte worden aangelegd.

Gekozen zal worden voor een passende verharding bestaande uit klinkers, gralux, halfverharding of grind.

Noodzakelijke voorzieningen zoals wegverlichting worden tot een minimum beperkt en worden qua vormgeving afgestemd op het bosrijke karakter van het terrein. Verlichtingsarmaturen zouden overdag nauwelijks mogen opvallen en bij voorkeur laagschijnend kunnen zijn.

4.2 Paden en meubilering

De overige paden op het terrein hebben een recreatief doel. Doordat het terrein beperkt van omvang is en op enige afstand van woongebieden is gelegen, wordt de voorziening gericht op extensief gebruik door wandelaars.



Informeel pad voor wandelaars

De paden worden daarop ingericht en hebben – in afwijking van de formele lanen - een zo natuurlijk mogelijk karakter, waardoor eenheid met de omgeving ontstaat.

Het terrein is niet toegankelijk voor honden, alle wielverkeer en hierop wordt toegezien. Bezoekers moeten op de paden te blijven en mogen de percelen van burens niet betreden.

4.3 Hekken en afrasteringen

Indien gekozen wordt voor een begrazingsbeheer binnen het terrein, is het noodzakelijk om (bloemrijke) weiden uit te rasteren. Hiervoor wordt bij voorkeur een traditionele schrikdraadafrastering voor paarden met donkere linten gebruikt, dat nauwelijks zichtbaar zal zijn. Bij voorkeur wordt deze afrastering gecombineerd met een ondoordringbare geschoren haag.



Combinatie van paardenraster en geschoren haag (Bron: www.heggen.nu)

Bij het landgoedachtige karakter is ook een afrastering van natuurhouten planken denkbaar, bijvoorbeeld voor het houden van paarden. Ook zo'n afrastering moet transparant zijn. Meest passend is om daarvoor ruw, ongeschaafd hout te gebruiken, in natuurlijke kleur. Ook eventuele klaphekjes die de doorgang van recreanten mogelijk moet maken naar bospaden, kan op eenzelfde wijze worden vormgegeven.

