Beeldkwaliteitsplan
LANDGOED BARTHENHORST

BügelHajema
Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitsplan
LANDGOED BARTHENHORST
29 september 2011

INHOUDSOPGAVE

1 INTRODUCTIE 06-07

1.1 Aanleiding nieuw landgoed 07

1.2 Opbouw van het document 07

2 RUIMTELIJKE ANALYSE 08-19

2.1 Lagenbenadering: de abiotische laag 09-11

2.1.1 Bodem

2.1.2 Geomorfologie

2.1.3 Reliëf

2.1.4 Water

2.1.5 Archeologische waarden

2.1.6 Waardering en conclusies

2.2 Lagenbenadering: de biotische laag 12-14

2.2.1 Flora en fauna

2.2.2 Natuur

2.2.3 Waardering en conclusies

2.3 Lagenbenadering: de occupatielaag 15-19

2.3.1 Infrastructuur

2.3.2 Recreatieve wandelpaden

2.3.3 Bebouwing

2.3.4 Waardering en conclusies

2.4 Lagenbenadering: het landschap 20

3 BELEIDSKADER 21-23

3.1 Provinciaal-regionaal beleid 21

3.1.1 Streekplan Gelderland

3.1.2 Reconstructieplan Achterhoek-Liemers

3.2 Gemeentelijk beleid 22-23

3.2.1 Beleidsnotitie Ruimte voor landgoederen

3.2.2 Landschapsontwikkelingsplan

3.2.3 Beeldkwaliteitsplan

3.3 Conclusies vanuit het beleid 23

4 UITGANGSPUNTEN VOOR HET LANDGOED 24-25

5 RUIMTELIJK CONCEPT 26-27

6 INRICHTINGSPLAN 28-39

6.1 Landgoed, woonkavel & woongebouw van allure 28-39

6.1.1 Landschap

6.1.2 Woonkavel

6.1.3 Woongebouw van allure

1 INTRODUCTIE

1.1 Aanleiding nieuw landgoed

De heer en mevrouw Barthen wensen een nieuw landgoed te realiseren ten oosten van de kern Loil. Dit landgoed zal een omvang hebben van circa 6 ha. Daarvan wordt 5,4 ha ingericht als natuur, dat geheel openbaar toegankelijk wordt. Maximaal 0,6 ha betreft het privé-terrein voor het landgoed met opstallen en tuin.

De familie Barthen heeft de volgende functionele wensen voor het landgoed:

- Bewoning van een landhuis met bijgebouwen.
- Binnen de bebouwing:
  - *Bed & Breakfast voor maximaal 8 personen;*
  - *Ruimte voor workshops (oa. over* vergeten groente en fruit – workshops met iets maken uit de pluktuin/landgoed begroeiing – workshops koken met produkten afkomstig uit landgoed;
  - *Ruimte creëren voor kleinschalige congressen – teambuildingsdagen* - terug naar de natuur (wandelen met de geit) in combinatie met iets eten en drinken van producten eigen landgoed;
  - *Ruimte voor kantoor en ontvangsten klanten adviesbureau;*
  - *Stalruimte voor het hobbymatig houden van vee en ter begrazing van extensief weiland.*
- Mogelijkheid van bezoekers voor koffie en thee (Theetuin) wel op vaste openingstijden – organisatie van dagen.
- Een pluktuin met bloemen en planten.
- Een groentetuin met vergeten groente - ouderwetse gewassen.
- Hoogstamboomgaard met oude rassen – streekeigen fruit van weleer.

Daarnaast zien zij kansen voor het verbeteren van de wandelmogelijkheden rondom Loil. Voor het overige willen ze op hun gronden nieuwe natuur ontwikkelen.

Gekozen is om het nieuwe landgoed de naam “Barthenhorst” te geven. Met behulp van Erfgoedadvies, de Oudheidkundige vereniging en oud Loilenaren is gezocht naar een naam dat historisch gezien bij het plangebied past. Echter, deze is niet gevonden. Daarom is gekozen voor een naam die verwijst naar de eigenaren van het nieuwe landgoed. Verder staat elk bebouwd erf nabij het plangebied op een kleine verhoging. De bedoeling is om ook het landhuis vergelijkbaar met de omliggende erven op een kleine verhoging te plaatsen ten opzichte van de omliggende weilanden. De naam “horst” verwijst daarnaar.

1.2 Opbouw van het document

In dit document wordt een landschappelijke verkenning gedaan. Een nieuw landgoed moet goed worden ingepast in zijn omgeving en moet de aanwezige landschappelijke kwaliteiten versterken. Het is dan ook noodzakelijk om de huidige situatie in en om het plangebied goed in beeld te brengen en te waarderen, om op basis daarvan uitgangspunten te formuleren voor het nieuwe landgoed. Deze landschappelijke analyse is in hoofdstuk 2 opgenomen. Ook het bestaande beleid geeft randvoorwaarden voor het nieuwe landgoed (hoofdstuk 3). De uitgangspunten voor het nieuwe landgoed worden vervolgens beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is op basis van de uitgangspunten een drietal modellen gemaakt, waarna een voorkeursmodel middels een inrichtingsschets en referentiebeelden in beeld is gebracht en wordt toegelicht.

Landschap rond 2000

2 RUIMTELIJKE ANALYSE

Het landschap is de resultante van de verticale samenhang tussen het occupatiepatroon en het natuurlijke patroon (a-biotische en biotische laag). Waar de abiotische laag, de ondergrond, bestaat uit alle niet levende elementen, wordt met de biotische laag de levende laag bedoelt. Dat wil zeggen de flora en fauna. De occupatielaag bestaat uit de gebruikspatronen die voortkomen uit het menselijk gebruik van de ondergrond en de netwerken.

2.1 LAGENBENADERING: DE ABIOTISCHE LAAG

De abiotische laag, de ondergrond, bestaat uit de lagen:

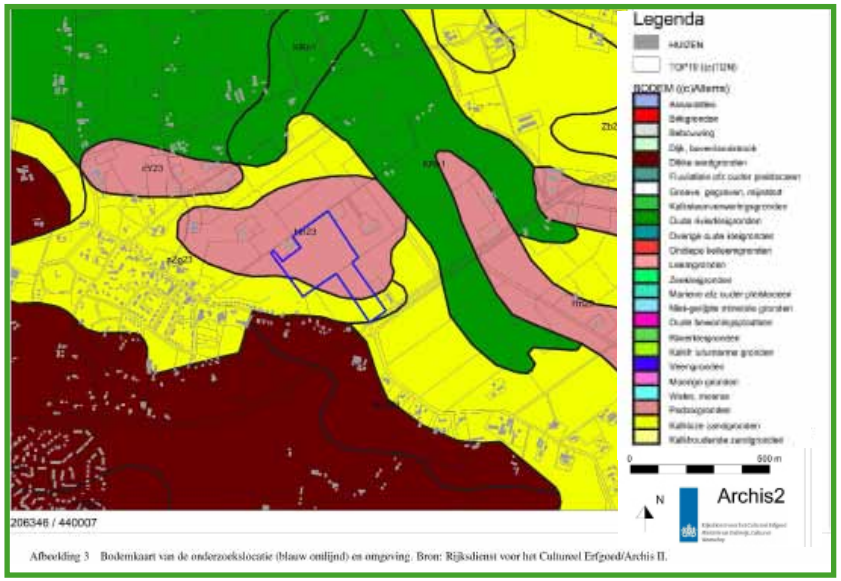
1) Bodem
2) Geomorfologie
3) Reliëf
4) Water
5) Archeologie

2.1.1 Bodem

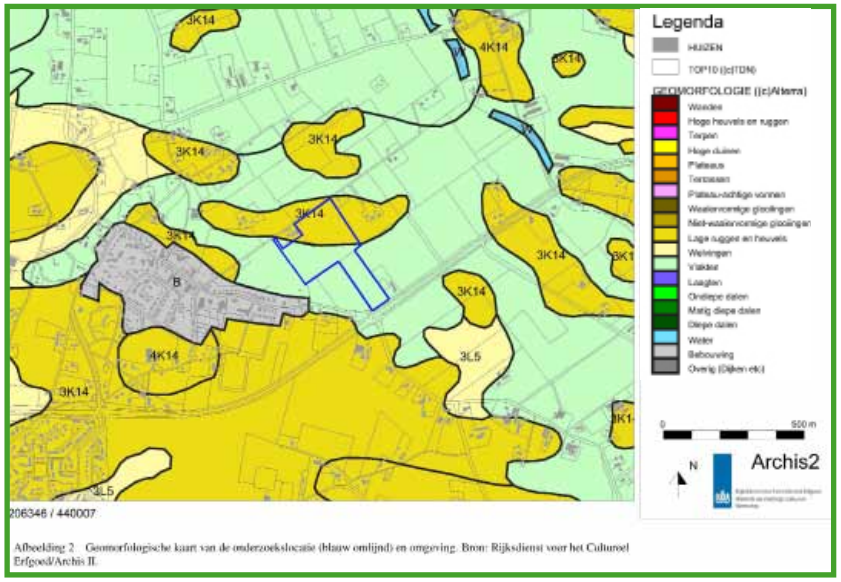
Het plangebied is vrijwel geheel gelegen op een podzolgrond, met aan de west- en oosthoek een deel kalkloze zandgronden (zie bodemkaart).

2.1.2 Geomorfologie

De omgeving wordt gekenmerkt door vlaktes die onderbroken worden door welvingen en lage ruggen/ heuvels. Het plangebied zelf ligt op een overgang tussen een lage rug/ heuvel in het noorden naar een vlakte in het zuiden.



bodemkaart



geomorfologie

2.1.3 Reliëf

Het gebied ligt op een hoogte van circa 11-12 m boven N.A.P. In de omgeving liggen de percelen vaak op een kleine verhoging (+/- 30 cm) ten opzichte van de omgrenzende eilanden. Op de locatie zelf zijn ook kleine hoogteverschillen aanwezig, zowel ten noorden als ten zuiden van de wetering. Dit kan dan ook een uitgangspunt vormen voor de plaatsing van de kavel.

2.1.4 Water

De waterkansenkaart laat zien of een locatie geschikt is voor duurzaam bouwen. Vanuit het oogpunt van het natuurlijke watersysteem worden hier geen problemen verwacht. Het zuidelijke deel van het plangebied is als neutraal aangegeven. Dit betekent dat deze locatie minder geschikt is voor bouwen dan de rest van het plangebied.

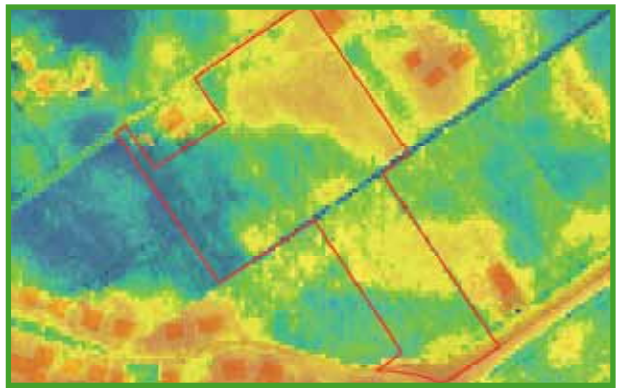
De A-watergang die door het plangebied van het landgoed loopt, is verbonden met de Didamse Leigraaf. Deze watergang heeft echter een krap profiel en staat vaak droog.

<u>Grondwatertrappen</u>

Bijna het gehele plangebied voor het landgoed heeft grondwatertrap 7. Het perceel aan de zuidkant (aan de Doetinchemseweg) en een kleine strook aan de westkant hebben grondwatertrap 6. Hoe lager het nummer van de grondwatertrap is, hoe natter het gebied. Dat betekent dat het plangebied kan worden gekarakteriseerd als vrij droog.

2.1.5 Archeologie

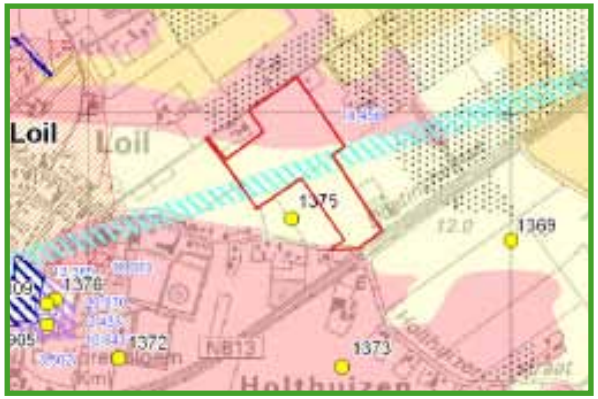
Aangezien het noordelijke deel van het plangebied in AWV5 ligt, is voor het gehele gebied een buro- en booronderzoek gedaan. Het resultaat hiervan is dat gezien de middelhoge tot hoge archeologische trefkans ter plaatse van de hoge enkeerdgronden, conform de KNA, vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd wanneer bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. Conform het beleid van de regio Achterhoek kan dit veldonderzoek door middel van karterende boringen



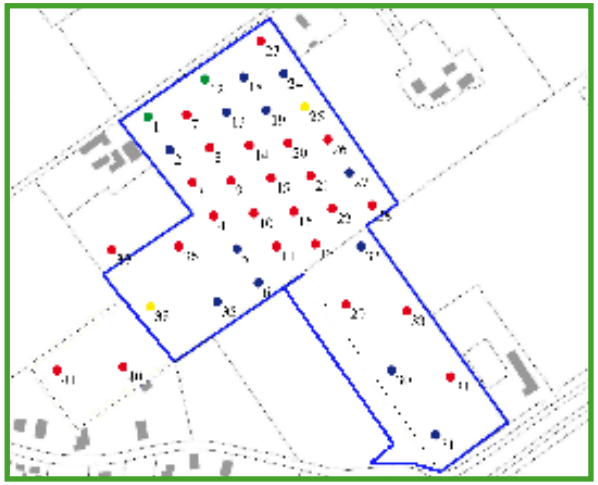
reliëfkaart

waterkansenkaart

grondwatertrappenkaart



archeologische waardenkaart



1 Hoge enkeerdgrond, resterd veldpodzol
4 Hoge enkeerdgrond
25 Veldpodzol
26 Beek- en goorenkeerdgronden

boorlocaties archeologie

worden uitgevoerd. Het gedeelte van de locatie met een lage trefkans kan worden vrijgegeven. Volgens de jongste inrichtingsschets valt de nieuwbouw buiten het gebied waar hoge enkeerdgronden voorkomen; vervolgonderzoek is bij realisatie van de huidige plannen niet nodig. Het bevoegd gezag, de gemeente Montferland, beslist of de locatie definitief kan worden vrijgegeven. Voor het deel dat wordt vrijgegeven blijft de archeologische meldingsplicht wel bestaan.

2.1.6 Waardering en conclusies

- Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied is dat de bebouwde percelen iets hoger liggen dan de omliggende agrarische gronden. Een goede locatie zou dan de overgang tussen de de 'lage rug/ heuvel' naar de ' vlakte' kunnen zijn. Hiermee kan de woonkavel aansluiting vinden bij de lage rug, waardoor de woning op een kleine verhoging komt te liggen ten opzichte van het lager gelegen deel.
- Het zuidelijke deel van het plangebied is minder geschikt voor bebouwing. Hier kan natuurontwikkeling worden gestimuleerd.
- Het grondwaterpeil is vrij diep gelegen ten opzicht van het maaiveld, waardoor mogelijkheden voor natte natuur beperkt zijn.
- De aanwezige watergang biedt kansen op het gebied van natuurontwikkeling (natuurvriendelijke oevers) en recreatiemogelijkheden (wandelpad over het schouwpad). Het Waterschap geeft aan dat het bereid is om mee te werken aan het doortrekken van het wandelpad naar de Didamse Leigraaf.

2.2 LAGENBENADERING: DE BIOTISCHE LAAG

De biotische laag, bestaat uit de flora en fauna.

Landschap rond 1900

2.2.1 Flora en fauna

De omgeving is voornamelijk in gebruik als landbouwgebied met akkerbouw en veeteelt. Hierdoor is het landgebruik intensief en komen er relatief weinig soorten voor. Het plangebied zelf bestaat uit grasland. Langs de Doetinchemseweg staan zomereiken, terwijl langs de Sommenweg zowel schietwilgen als berken groeien.

Langs de a-wetering, een groot deel van het jaar droogstaande greppel staan knotwilgen. In de wetering zelf groeit een diversiteit aan kruiden. Opvallend is dat ca. 100 jaar geleden een groot gedeelte van de omgeving bedekt was met bos. Nu is hier niets meer van terug te zien.

Wel komen er in de omgeving nog houtsingels voor die dwars op de ontginningsassen liggen.

2.2.2 Natuur

In de huidige situatie is in het gebied sprake van intensieve graslanden, welke door het monotone zaaibeleid relatief soortenarm zijn. Om de natuurwaarden hiervan te verhogen zijn verschillende mogelijkheden.

Zo kan de bouwvoor (de bovenste voedselrijke laag) worden verwijderd, waardoor de schrale grond aan de oppervlakte komt. De afgegraven grond moet dan elders op het plangebied een plek krijgen of worden afgevoerd.

Een andere mogelijkheid is verschralingsbeheer. Hierbij kan door middel van een combinatie van maaien en afvoeren van grassen en dergelijke op termijn botanische waardevollere heischrale graslanden worden gerealiseerd. Plaatselijk zou ook het profiel van de A-wetering kunnen worden aangepast, waarmee een grotere diversiteit aan planten kan worden bereikt.

Daarnaast zou kunnen worden gekozen voor het kleinschalig telen van graan als voedselvoorziening voor vogels en zoogdieren. De combinatie van deze elementen zorgt voor een toename aan nectar- en waardplanten voor insecten en vruchten en zaden voor vogels en kleine zoogdieren. Laatst genoemde vormen weer een voedselbron voor roofvogels, zoals uilen en torenvalk.

De keuze voor botanisch waardevol grasland sluit aan bij het natuurdoeltype voor de nabijgelegen ecologische verbindingszone Didamse Leigraaf. In het natuurbeleidsplan van de provincie Gelderland is dit aangewezen als apart natuurbeheergebied voor botanisch waardevol grasland (verhoging van de algemene botanische kwaliteit van zowel percelen als perceelsranden).

Kleinschalig cultuurlandschap

Het vormgegeven van het landschap met lineaire beplantingselementen biedt de mogelijkheid om een kleinschalig cultuurlandschap te creëren. Een dergelijk waardevol natuurlandschap wordt gekenmerkt door kleine weilanden en akkerlanden omzoomd met meidoornhagen, elzensingels en/of knotbomen. In een natuurlijke vorm (geen strakke heg) zijn meidoornhagen zeer waardevol voor ecologie. Daarnaast zijn er kansen voor de aanleg van kleine hoogstamboomgaarden.

natuurdoelenkaart

natuurlijke meidoornhaag

2.2.3 Waardering en conclusies

- Hoewel het landschap vroeger meer verdicht was, heeft het nu vooral een half-open karakter. Aangezien het nieuwe landgoed zich goed moet voegen in het huidige landschap wordt ervoor gekozen om het half-open karakter te versterken door middel van lineaire beplantingselementen.
- Natuurdoelen -> hier liggen kansen voor botanisch waardevol weiland of hooiland. Ook meidoornhagen, elzensingels en hoogstamboomgaarden kunnen de soortenrijkdom vergroten.
- Door de ontwikkeling van het landgoed ontstaan er kansen voor een betere landschappelijke inpassing van het kassencomplex, waardoor de kassen minder beeldbepalend worden.

2.3 LAGENBENADERING: DE OCCUPATIELAAG

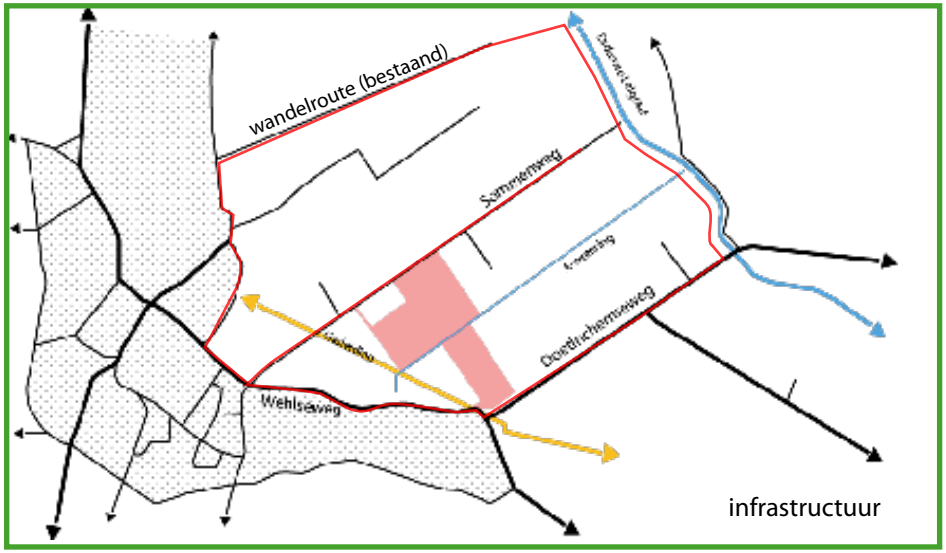
De occupatielaag heeft vorm gekregen door de mens. Deze laag bevat alle sporen van menselijk activiteit en bestaat uit de lagen:

1) Infrastructuur
2) Recreatieve wandelpaden
3) Bebouwing

2.3.1 Infrastructuur

Ten zuidwesten van het plangebied is de kern Loil gelegen op een dekzandrug. De wegen hebben hier een bochtige verloop aangezien deze zich van oorsprong aanpasten aan de natuurlijke hoogteverschillen. Het bochtige verloop is goed waar te nemen als men via de Doetinchemseweg de Wehlseweg opdraait (entree Loil). Het plangebied ligt in het broekontginningenlandschap en heeft daardoor een rationele verkaveling. De wegen hebben hier een recht verloop en zijn zuidwest-noordoost georiënteerd.

Het landgoed wordt aan de noordwest-zijde begrensd door de Sommenweg, die doodloopt op de Didamse Leigraaf. Ten zuidoosten van het landgoed ligt een



provinciale weg, de Doetinchemseweg. De oranje lijn is een gasleiding en de rode lijn betreft de bestaande wandelroutes rond het landgoed.

2.3.2 Recreatieve wandelpaden

Vanuit de kern Loil lopen diverse wandelpaden. Het netwerk is echter niet optimaal. De Sommenweg is een doodlopende weg, het langs de A-wetering lopende pad is vanaf de kern Loil niet bereikbaar en het rondje via de Didamse Leigraaf is slechts te wandelen via het fietspad langs de provinciale weg.

2.3.3 Bebouwing

Van oudsher vestigden mensen zich op de overgang van hoge, droge gronden naar lage, natte gronden. De hogere gronden werden gebruikt voor het verbouwen van gewassen en de lagere gronden voor het houden van vee. Als wij kijken naar het bebouwingspatroon van 1920 (zie pagina 17), dan is de grens van de hogere naar de lagere gronden goed te zien. De meeste nederzettingen hebben zich op de hogere dekzandrug gevestigd.

Tussen 1920 en 1955 zijn geen grote verschillen waarneembaar (zie pagina 17). Er zijn enkele erven bijgekomen in het broekontginningenlandschap en de loop van enkele wegen is aangepast.

Vanaf 1975 begint de kern Loil zich snel te ontwikkelen (zie pagina 17). Waar de bebouwing op de dekzandrug in sterke mate toeneemt, blijft deze in het broekontginningenlandschap stabiel. Het broekontginningenlandschap wordt juist opener doordat het aantal wegen afneemt en de erven zich sterker aan één lint manifesteren.

De huidige situatie (2000) is een doorvertaling van de ontwikkeling vanaf 1975 (zie pagina 17 en 18). De kern Loil heeft zich verder uitgebreid en het aantal erven in het broekontginningenlandschap is stabiel gebleven. De erven hebben echter wel een schaalvergroting meegemaakt.

Bebouwingstypen

De meeste woningen aan het ontginningenlint de Sommenweg, zijn gebouwd in de periode 1920-1955. Over het algemeen kennen deze woningen een rechthoekige

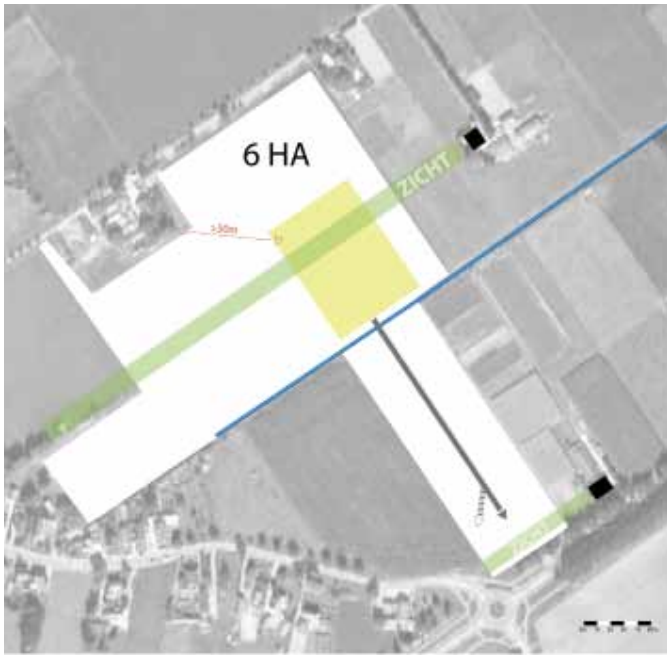
functionele bouw met een met pannen gedekt dak.
De bebouwing op de hoger gelegen gronden, die in leeftijd verder teruggaan, zijn over het algemeen in te delen in de stijl van de Hallehuis-boerderij. Deze kenmerkt zich door zijn lage zijgevels (lage goothoogte) en een grote kap (schilddak). Vanaf afstand zijn de zijgevels nauwelijks waarneembaar en is het dakvlak beeldbepalend. In de strakke functioneel gebouwde boerderijen uit de periode van de jonge ontginningen kunnen stijlkenmerken van Saksische boerderijen (kenmerkende bouwstijl voor Achterhoekse boerderijen) terugkomen (bv. een houten topgevel).
Door menging van nieuwe boerderijen met oude boerderijen kent deze omgeving een diversiteit aan architectonische karakteristieken. Soms vindt er ook enige vervaging plaats van deze kenmerken, maar een eigentijds landhuis, gebaseerd op historische karakteristieken kan de architectuur in het buitengebied naar een hoger niveau tillen.

Randvoorwaarden vanuit de omgeving
Een nieuw landgoed heeft ook een sociaal component. Dit betekent ondermeer dat er rekening wordt gehouden met wensen van omwonenden. Zo willen de adressen Sommenweg 6 en de bedrijfswoning van het kassenbedrijf aan de Doetinchemseweg uitzicht in zuidwest-zijde behouden. Alle wensen zijn weergegeven in de naastgelegen schets (pagina 17). De afstand tot het agrarische bedrijf van Sommenweg 2 dient 50 m te bedragen en het adres Sommenweg 4 wil niet direct aansluitend een boomgaard of bebouwing.

2.3.3 Waardering en conclusies

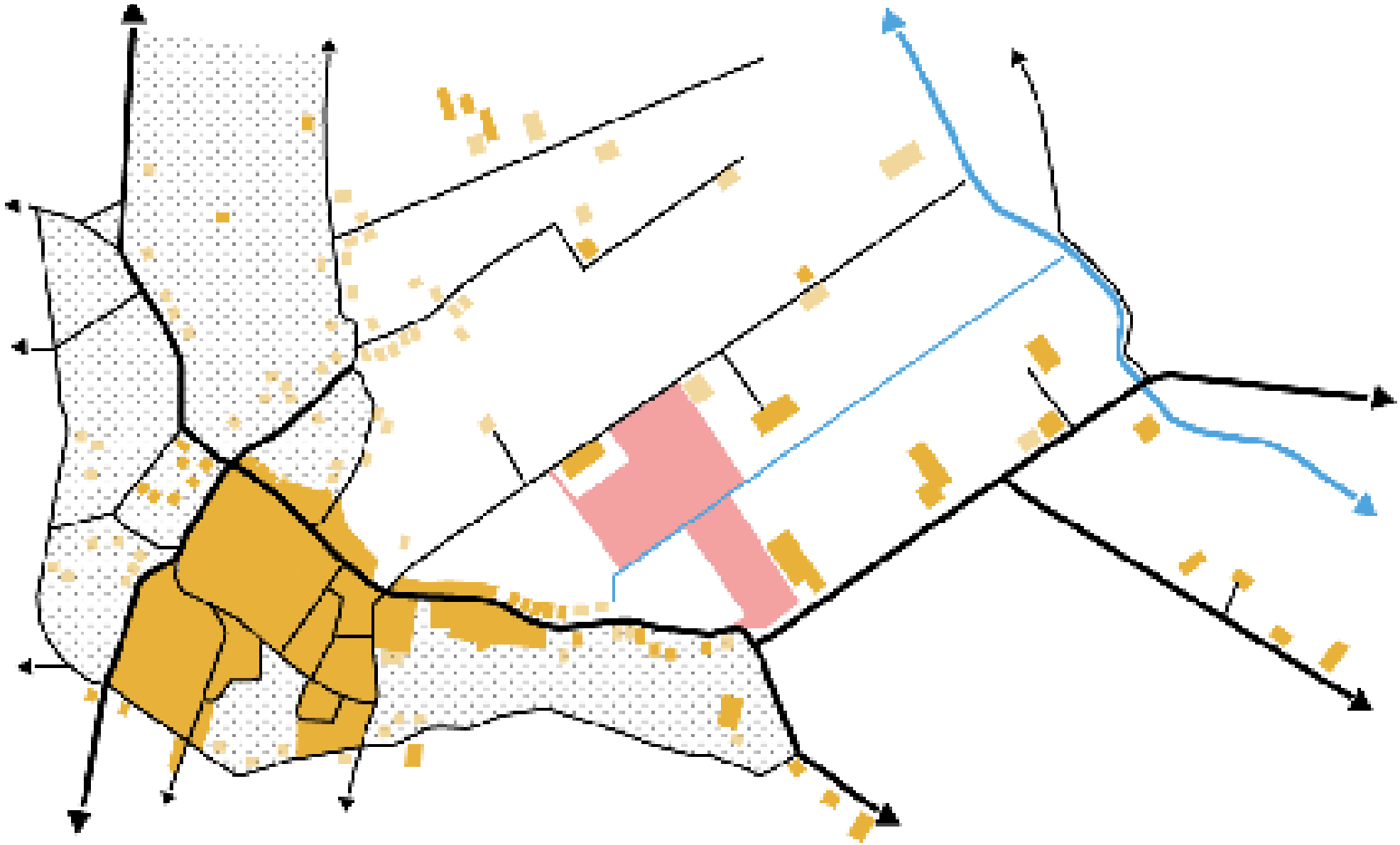
- Verkeerstechnisch is een directe aansluiting op de Sommenweg/ Doetin chemseweg niet mogelijk. Hierom zal het landgoed worden ontsloten via de Wehlseweg.
- De afstand van het erf tot aan het ontginningslint (Sommenweg) verschilt per erf.
- Vanwege de diversiteit aan architectuur liggen er kansen voor de realisatie voor een nieuw landhuis, waarin kenmerken van het verleden in zijn verwerkt.
- Rekening houden met buurpercelen.

hallehuis-type



randvoorwaarden vanuit de omgeving

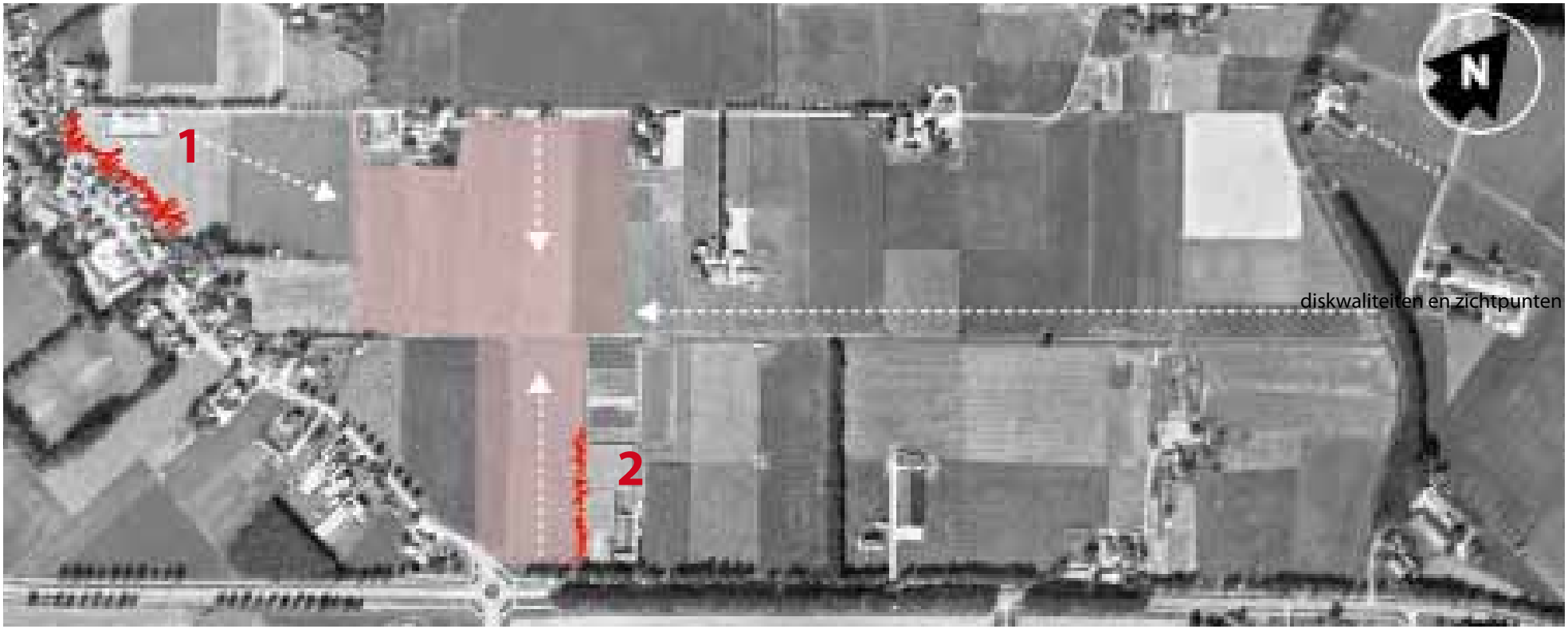
Sommerweg
Wehlseweg
Doetinchemseweg
1920
Sommerweg
Wehlseweg
Doetinchemseweg
1955
Sommerweg
Wehlseweg
Doetinchemseweg
1975



2000

foto 1

foto 2



diskwaliteiten en zichtpunten

2.0

Het plangebied is gelegen in een broekontginningenlandschap. Dit landschapstype heeft een kenmerkende rationele verkaveling, hetgeen terug te zien is aan de blokvormige verkaveling en rechte ontginningslijnen.
Het landschap is sterk veranderd door de jaren heen. Vele bospercelen zijn ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Deze verandering is vooral goed waarneembaar in de periode van 1920-1930 (zie nevenstaande historische kaarten). In 1920 had de locatie voor het landgoed nog een bosrijke achtergrond. Echter, in het huidige landschap is het aantal bospercelen sterk verminderd en is deze bosrijke achtergrond afwezig. Het landschap is getransformeerd tot een half-open landschap, waarin opgaand groen vooral aanwezig is in de vorm van bomenlanen en houtsingels (elzensingels).

Huidige situatie en zichtlijnen

Het plangebied betreft open weidegebied.
Het landschap kenmerkt zich door zijn half-open karakter, waarbij het open laten van zichtlijnen/-relaties belangrijk is voor de beleving. Voor het landgoed liggen er dan ook mogelijkheden om gebruik te maken van deze zichtlijnen.
Belangrijke zichtspunten vanuit de omgeving naar het landgoed zijn:

- het zicht vanaf de Leigraaf;
- het zicht vanaf de Sommenweg en Doetinchemseweg, en;
- het zicht vanaf de kern Loil.

Mogelijkheden landschappelijke inpassing

In de periode 1955-1975 heeft zich een bebouwingslint ontwikkeld aan de Wehlseweg. Deze woningen zijn met hun achterkant gelegen richting het landelijk gebied/plangebied van het landgoed. Deze rand kent geen rustige groene overgang, maar wordt overheersd door de aanblik van garages en/of hekwerken/muren (zie 1 op luchtfoto en foto 1, pagina 19). Het plangebied ligt op te grote afstand van deze bebouwingsrandom om deze overgang groener in te richten. Vooralsnog lijken de gronden nabij deze achterkanten niet te verwerven. De mogelijkheden om door middel van het landgoed iets te doen aan deze achterkanten zijn dan ook beperkt.

Aan de Doetinchemseweg is een kassencomplex gelegen. De landschappelijke inpassing van deze kassen laat te wensen over. De kassen hebben daardoor een verstorende werking op de uitstraling van het gebied (zie 2 op luchtfoto en foto 2, pagina 19). Dit kassencomplex grenst aan het plangebied, waardoor er kansen liggen om met de inrichting van het landgoed hier iets aan te doen.

2.2.4 Waardering en conclusies

- Het plangebied ligt in het broekontginningenlandschap op de overgang naar het kampenlandschap rondom Loil.
  Om het verschil in de landschapstypen herkenbaar te houden, is het gewenst de kenmerken van het broekontginningen-landschap zoveel mogelijk te respecteren en te versterken.
- Zichtlijnen/-relaties zijn belangrijk voor de verankering van het landgoed in het landschap.

3 BELEIDSKADER

3.1 PROVINCIAAL-REGIONAAL BELEID

3.1.1 Streekplan Gelderland

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten (met name wandelaars) biedt het Streekplan Gelderland de mogelijkheid voor nieuwe landgoederen. Als definitie van een nieuw landgoed geldt:

'Een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure, met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha'.

Het is de uitdaging om dit te combineren, zodat een eenheid ontstaat waarin de architectuur van het gebouw, de mogelijkheid voor natuurontwikkeling, de landschappelijke inrichting van het gebied en de ontsluiting voor de recreant, tot hun recht komen.
De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel. Aangezien het plangebied in het multifunctionele gebied ligt, is hier in beginsel een nieuw landgoed toegestaan.
Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieopzet. Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed, een privaatrechtlijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten, aldus het Streekplan.

3.1.2 Reconstructieplan Achterhoek-Liemers

In het Reconstructieplan Achterhoek-Liemers wordt opgemerkt dat nieuwe landgoederen plaatselijk kunnen bijdragen aan het realiseren van een beter landschap, al of niet in combinatie met het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing en te realiseren stedelijke uitloopgebieden.

3.2.1 Beleidsnotitie Ruimte voor landgoederen*

Definitie landgoed:

Een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha, waarvan minimaal 90% openbaar toegankelijk is.

Minimumvereisten voor de omvang van een nieuw landgoed en uitgangspunten voor de hoofd- en nevenfuncties in en nabij de bebouwing van een landgoed:

[1] Typen natuur en landschap

Historisch gezien zijn nieuwe landgoederen hoofdzakelijk een middel om natuurontwikkelingsdoelen en extensieve recreatieve doelen te realiseren. De gemeente Montferland onderschrijft de doelen van dit middel. Voor wat betreft de 'nieuwe' natuur zal aangesloten moeten worden bij de natuurdoeltypen, zoals de provincie deze heeft geformuleerd in het 'Natuurbeheerplan Provincie Gelderland'.

[2] Omvang landgoed

Basiseis NSW (Natuurschoonwet uit 1928): een NSW-landgoed bestaat uit 5 ha en moet één geheel zijn, dit betekent dat er geen weg, spoor, dijk of waterloop doorheen mag lopen die een inbreuk maakt op het natuurschoon van het landgoed.

Een nieuw landgoed bedraagt 6-10 ha (5 ha nieuwe natuur), met:

- één gebouw met maximaal drie wooneenheden;
- inhoud maximaal 2500 m^3 + bijgebouwen (totaal maximaal 300 m^2);

[3] Typen landgoed

Uit het streekplan Gelderland volgt dat de hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen 'wonen' dient te zijn en dat een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie acceptabel wordt geacht. De activiteiten op een landgoed mogen ondermeer niet ten koste gaan van de natuurdoelstellingen op het landgoed, geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en plaatsvinden binnen de gebouwen (geen buitenopslag).

[4] Maatvoering

Hoofdgebouwen: Een woongebouw heeft een maximale hoogte van 15 m en een maximale goothoogte van 10 m.

Bijgebouwen: De bijgebouwen kunnen worden geschakeld of op korte afstand van het hoofdgebouw worden gebouwd. Een bijgebouw heeft een maximale hoogte van 6 m en een maximale goothoogte van 3 m. De bijgebouwen dienen op het privéterrein te worden gebouwd.

[5] Typen gebouwen

Het ontwerp van de gebouwen dient te passen bij het ontwerp van de nieuw te realiseren natuur en dient eveneens in overeenstemming te zijn met de omgeving. In overeenstemming met de omschrijving van een landgoed dienen deze gebouwen van allure en architectonisch hoogstaand te zijn, waarbij afhankelijk van het landschap zowel een authentiek als een modern gebouw mogelijk is.

* bron: 'Ruimte voor nieuwe landgoederen'. Beleidsnotitie als toetsingskader voor verzoeken om een nieuw landgoed te realiseren, gemeente Montferland (aug. 2009).

3.2.2 Landschapsontwikkelingsplan**

Het gebied valt binnen het deelgebied "De zoom" (overgang van het zand naar de komklei).

Visie:

- Versterken van de toeristische structuur in de zoom.
- Benutten van mogelijkheden voor het samengaan van waterberging en natuurontwikkeling in de zoom en evz, waarbij ook de recreatiefunctie van belang is.
- Spelregels voor nieuwe landgoederen in de zoom waarbij een bijdrage aan het landschap wordt gevraagd.

Landschapsontwikkeling:

[1] Herstel en duurzaam beheer van meidoornheggen, elzensingels en knotbomen. Bescherm de solitaire bomen.

[2] Aanleg en duurzaam beheer van nieuwe landschaps-elementen langs wegen en kavelgrenzen en daarmee netwerken vormen. Speciale aandacht voor heggen (met knotbomen) en elzensingels.

[3] Aanleg van nieuwe erven met onder meer (hoogstam) boomgaarden en heggen.

[4] Kruidenrijke bermen en akkerranden.

[5] Nieuwe landgoederen stimuleren.

**bron: Van nieuwe noabers en brood op de plank (2008).

3.2.3 Beeldkwaliteitsplan***

Het gebied valt binnen het deelgebied "Het broekontginningenlandschap_ Komkleigebied" en grenst aan het kampenlandschap rondom Loil. Het broekontginningenlandschap vormt de overgang van de op de dekzandrug gelegen essen/kampen en het nattere gebied gelegen aan de Didamse Leigraaf.

Kenmerken van dit landschap zijn:

- een half-open landschap, waarbij veelal opgaand groen aanwezig is in de vorm van lineaire beplantingselementen, zoals bomenlanen, bomenrijen en knotbomen langs sloten;
- een rationele verkaveling (van blokvormig tot rechthoekig), waarbij de erven veelal aan de ontginningslinten zijn gelegen;
- over het algemeen zijn de erven op enige afstand van elkaar gelegen (75-100 m minimaal). Er is weinig sprake van dichte bebouwingslinten;
- de richting van de bebouwing staat veelal haaks op de weg (in de diepte).

Uit het Beeldkwaliteitsplan kunnen de volgende aandachtspunten voor een nieuw landgoed worden afgeleid:

1. De bebouwing van het nieuwe landgoed zal enige afstand moeten aanhouden tot omliggende erven.
2. Versterken half-open karakter door middel van bomenlanen, bomenrijen en knotbomen, maar geen dichte beplantingen.

***bron: Ontwerp beeldkwaiteitsplan buitengebied, gemeente Montferland (dec. 2009).

3.3 CONCLUSIES VANUIT HET BELEID

a) Het landgoed zal moeten bestaan uit minimaal 5 ha nieuwe natuur of bos, dat openbaar toegankelijk moet zijn.

b) Voor de te realiseren natuur aansluiten bij provinciale natuurdoeltypen.

c) Versterken half-open landschap door middel van meidoornhagen, elzensingels, en dergelijke.

d) Bebouwing in de vorm van één woongebouw met maximaal drie wooneenheden.

e) Het bebouwde erf niet in een lint plaatsen maar op enige afstand van omliggende erven.

f) Op het bebouwde erf kansen voor (hoogstam) boomgaarden.

Aanplanten perceelranden

Hoogteligging

Versterken beleving wetering

Ontsluiting

Zichtlijnen

Wandelroutes

Zicht op het plangebied vanaf het zuiden (Doetinchemseweg).

Zicht op bebouwde rand van de kern Loil (vanaf de Sommenweg).

Zicht op in het gebied aanwezige kassen (vanaf de Sommenweg).

De Sommenweg, aangeplant met bomen.

4 UITGANGSPUNTEN VOOR HET LANDGOED

Uit de landschappelijke analyse is naar voren gekomen dat met de aanleg van het nieuwe landgoed Barthenhorst het onderliggend halfopen landschap versterkt kan worden. De onderstaande uitgangspunten uit de ruimtelijke analyse en het beleidskader vallen dan ook binnen dit kader.

Natuur en landschap

- Natuurontwikkeling in de vorm van lineaire beplantings-elementen (elzensingels, meidoornheggen, en knotbomen) in combinatie met botanisch waardevolle graslanden of hooilanden. Aandachtspunt hierbij is dat de singels op een natuurlijke wijze moeten worden ingericht (geen strakke heggen) omdat dit de grootste meerwaarde voor de natuur heeft.
- Meidoornhaag gebruiken om het kassencomplex langs de Doetinchemseweg beter in te passen.
- Aanleg van een hoogstamboomgaard nabij de woonkavel, zoals bij erven in de omgeving ook aanwezig is.
- Beter zichtbaar maken van de A-wetering vanaf de openbare weg en waar mogelijk de natuurwaarden versterken.

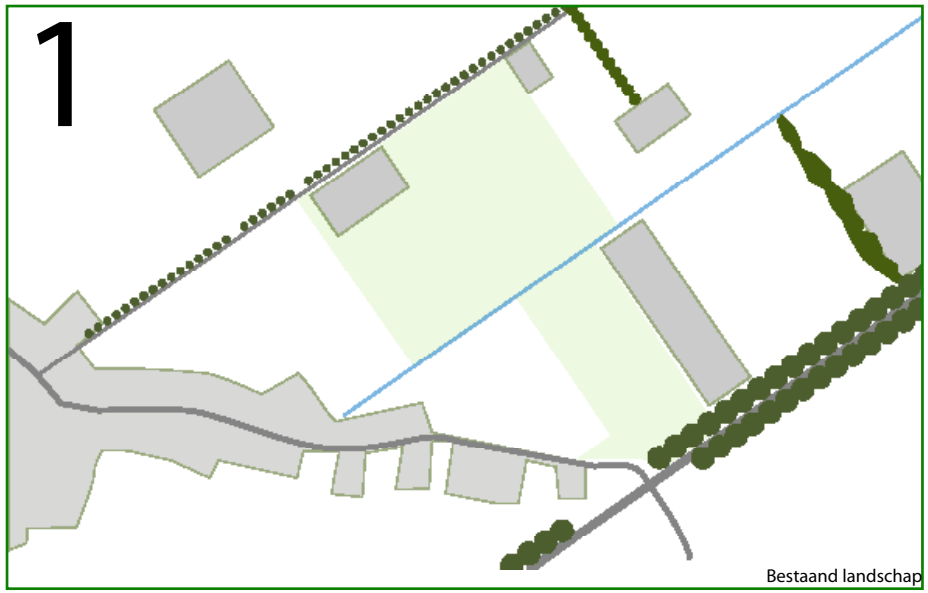
Recreatie

Buiten de woonkavel wordt een openbaar toegankelijk natuurgebied gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Wandelroute over het landgoed koppelen aan bestaande wandelroutes, waaronder het al openbaar toegankelijke schouwpad langs de watergang wat aansluiting vindt op de wandelroute langs de Didamse Leigraaf.
- Wandelroutes moeten de bewoners van Loil de mogelijkheid bieden om een ommetje te maken over het landgoed.

Woongebouw van allure

- Vanuit landschappelijk oogpunt is het gewenst om enige afstand aan te houden tot omliggende erven. Bij situering langs de Sommenweg zou daar een soort bebouwingslint ontstaan, hetgeen ongewenst is in het broekontginningenlandschap. Om vanuit de omliggende erven voldoende vrij uitzicht te houden, ligt dan een locatie nabij de watergang het meest voor de hand. Bovendien kan er dan een "allure-plek" ontstaan, die vanuit verschillende kanten rondom het plangebied beleefbaar wordt. Het landhuis dient daarom centraal op het plangebied te worden gesitueerd.
- De woonkavel ligt op een micro-overgang van hoger naar een lager deel. Aansluiting wordt gezocht bij het hogere deel aan de noord-oostzijde. Dat sluit aan bij de huidige karakteristiek bij erven in de omgeving, die ook iets hoger liggen dan hun directe omgeving.
- De ontsluiting, die een belangrijk onderdeel vormt van de belevingswaarde van het landgoed, vindt vanwege verkeerstechnische redenen plaats vanaf de Wehlseweg. Vanuit dit punt zal met een ontwerpingreep een pad worden gemaakt naar de kavel. Deze komt daarbij prominent in beeld, waardoor het landgoed inclusief bebouwing beeldbepalend kan worden bij de entree van het dorp Loil.
- De analyse van bebouwingskarakteristieken biedt ruimte voor de realisatie van een nieuw landhuis, waarin historische kenmerken op een eigentijdse wijze zijn verwerkt. Gelet op de ligging in een relatief open gebied heeft het de voorkeur om het dakvlak (gezien vanuit het landschap) beeldbepalend te maken. Vanaf de Doetinchemseweg mag het landhuis daarentegen zeker allure uitstralen door middel van een kloeke voorgevel. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen een ensemble.



Bestaand landschap

Verbijzondering kavel met bomenrijen en gebogen vormen

Aanzetten beplanting perceelsranden

Inpassing bebouwing in landschap

5 RUIMTELIJK CONCEPT

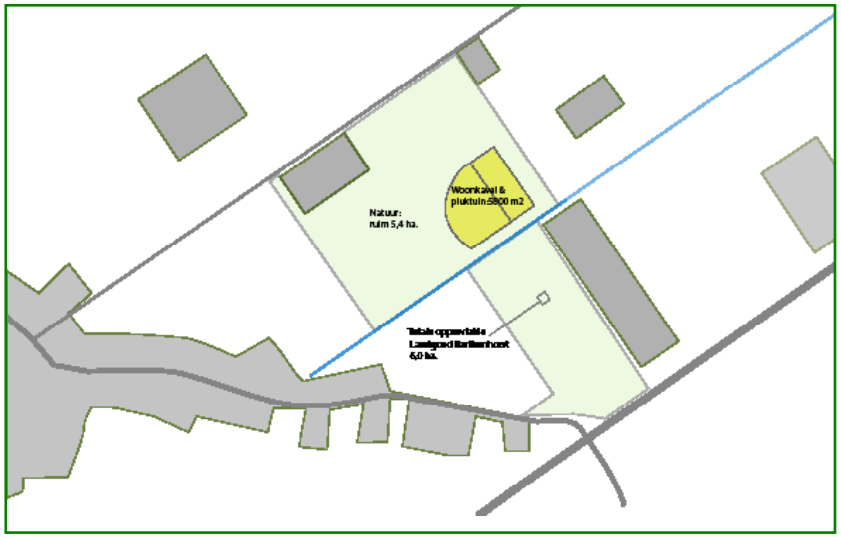
Op basis van de hiervoor vermelde uitgangspunten is een ruimtelijk concept uitgewerkt wat is uitgelegd door middel van de ondergenoemde stappen:

Stap 1:
De basis van het nieuwe landgoed is gestoeld op de kenmerken van het het onderliggend landschap: De Broekverkaveling. Hierin vormen de Doetinchemseweg en de Sommenweg de twee ontginningsassen met daartussen de A-wetering. De percelen liggen haaks hierop.

Stap 2:
Door de perceelsgrenzen aan te zetten met beplanting (struweelranden, struweelhagen & knip- en scheerheggen & bomenrijen) wordt het onderliggend landschap weer zichtbaar gemaakt.

Stap 3:
Een verbijzondering vindt plaats door de aanplant van twee bomenrijen die worden gekoppeld door een bajonetaansluiting ter plaatse van de woonkavel. Een monumentale boom op de woonkavel maakt het geheel af. Door een gebogen vorm te introduceren als nieuw element wordt een spanning gecreëerd met het bestaande landschap, waarmee de aanwezigheid en uitstraling van het landgoed wordt versterkt. Op deze wijze ontstaat een interessante routing naar het landhuis. Bij de kavel wordt zo het onderscheid benadrukt tussen de meer private zijde (de bolling) en de meer publieke zijde (de rechte lijn).

Stap 4:
Het dwarsstaande landhuis krijgt een stevige voorgevel die het landgoed een front geeft naar de Doetinchemseweg. Daarbij reageert het huis in vormgeving op het entreepad. De achterbouw vormt dan weer een reactie op de diagonale zichtlijn vanaf de Sommenweg. De bijgebouwen completeren het ensemble.



Oppervlaktetekening landgoed

Het ruimtelijk concept valt binnen de oppervlaktekaders voor een landgoed. Het totale landgoed heeft een oppervlakte van 6,0 ha. Daarvan moet minimaal 90% de bestemming ‘ Natuur’ hebben en maximaal 10% Woonkavel. De pluktuin is meegenomen in de woonkavel waarmee de totale oppervlakte hiervoor uitkomt op ca. 5800 m2, waardoor voldoende is gecreëerd voor nieuwe natuur.

Inrichtingsplan landgoed Barthenhorst

LEGENDA

- Boomgaard
- Bomenrij
- Struwee haag/ rand
- Vlechthaag
- Eik
- 'Bosje'
- Monumentale boom
- Knotwilg
- Wetering (plaatselijk verbreed)
- Weiland
- Pluktuin
- Toegangspad
- Wandelpad
- Tuin
- Erf
- Bebouwing
- Terras
- Zwemvijver
- Ha-ha

6 INRICHTINGSPLAN

Het concept is uitgewerkt in het hiernaast weergegeven inrichtingsplan. Dit plan bestaat uit drie schaalniveaus te weten landschap, woonkavel en woongebouw. Door tekeningen en referentieplaatjes zijn de ideeën verbeeld.

6.1 LANDGOED, WOONKAVEL & WOONGEBOUW VAN ALLURE

6.1.1 Landschap

De basis van het ontwerp van het landgoed is gebaseerd op het onderliggend landschap. Door het aanplanten van de kavelgrenzen wordt het onderliggende broekontginningslandschap zichtbaar gemaakt. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van verschillende lijnelementen.
De west- en oostgrens van het landgoed worden dichtgeplant, zodat het landgoed als eenheid duidelijk zichtbaar is. Ten noorden van de A-wetering worden deze grenzen aangezet met een 'struweelhaag +'. Daar waar een struweelhaag (door onderhoud) een maximale hoogte heeft van 1,5 meter, bevat de struweelhaag + ook hogere elementen zoals struiken en bomen. Beide hebben verder een natuurlijke vorm. Vanwege de bomenrij (als hoger element) en het naastgelegen kassencomplex is ten zuiden van de A-wetering gekozen voor een struweelhaag.
De zichtbaarheid van de A-wetering wordt verbeterd door de aanplant van extra knotwilgen. Ter plaatse van de woonkavel wordt de A-wetering verbreed waarmee een ecologische overgang wordt gerealiseerd.

De nieuw te realiseren hoogstamboomgaard (met oude fruitrassen) krijgt een plek ten westen van de woonkavel. Met deze locatie behoudt het woonkavel zijn vrije ligging. Rond de boomgaard is gekozen voor een knip- en scheerhaag van circa 1 m hoog. Door deze strakke omkadering kan de boomgaard met de oude fruitrassen in een wat losser verband waardoor een natuurlijker uitstraling kan worden bereikt wat ook past bij de oude fruitrassen.
Zowel de boomgaard als de lineaire elementen worden doorsneden door een zichtlijn vanaf de Sommenweg. Deze diagonale zichtlijn wordt ter plaatse van de woonkavel door de bomenrijen opgevangen. De zichtlijn wordt genuanceerd doordat er pluksgewijs fruitbomen in staan.
Het maaiveld van het landgoed zal bestaan uit botanisch waardevol grasland.
Een kleine verbijzondering vindt nog plaats halverwege het toegangspad. Rondom dit pad komt een bosje met diverse struiken. Hiermee wordt de ronding van het toegangspad opgevangen door het landschap en wordt het zichtveld op de woonkavel ingekaderd, zoals verbeeld op pagina 30.

Nieuwe natuur

De verschillende hagen zorgen voor een verhoging van de biodiversiteit alleen al door het geven van extra voedsel, schuilplaatsen voor kleine zoogdieren en vogels.
De weilanden zelf worden extensief beheerd. Dit betekent dat het gras 1 a 2 keer per jaar wordt gemaaid en afgevoerd, waardoor er schraal grasland kan ontstaan. Begrazing zal zeer extensief plaatsvinden met slechts enkele koeien, 2 paarden en een ezel. Dit is veel minder dan bij intensief boerengebruik. Daarbij zal het landgoed in compartimenten worden verdeeld, zodat op het grootste deel geen begrazing zal plaatsvinden. Gedacht wordt aan ca. 0,5 ha. voor de koeien en een zelfde oppervlakte voor de paarden.
Bij uitwerking van een definitief beplantingsplan wordt gezocht naar een combinatie van verschillende beplantingen die voor vogels en kleine zoogdieren de meeste meerwaarde voor de natuur heeft.

Kavelplaatsing

De woonkavel zelf krijgt zijn plek door de twee bomenrijen die ter plaatse van de woonkavel verspringen, waardoor kavel en woning landschappelijk worden ingekaderd.

Zicht op de woning vanaf het 'bosje'

Zicht vanaf de Doetinchemseweg

Zicht vanaf de boomgaard op de woonkavel via de diagonale zichtlijn

Landgoed Barthenhorst: Zicht vanaf Sommenweg

Zicht richting landgoed vanaf Sommenweg 4

Zicht richting landgoed vanaf Sommenweg 6

Vogelvlucht inrichtingsplan
landgoed Barthenhorst

Referentiebeelden pluktuin

Referentie dam (voor paarden) tussen woonkavel en landschap

REFERENTIEBEELDEN

Voorbeeld: oud-hollands fruit: de sterappel

Voorbeeld: oud-hollands fruit: de jonagold

Voorbeeld: oud-hollands fruit: de saint-remy

Natuurlijke grasmaaiers

Hagen en struweelranden

Struweelhaag

Knip- en scheerheg

Gelderse roos

Groene Hazelaar

Lijsterbes

Kardinaalshoed

Bomen

Tamme kastanje

Boomhazelaar

Zwarte els

Knotwilgen

Overige elementen

Referentie toegangspad

Wandelpad

Toegangshek

Hekjes

Toegangsbrug

Beeld woonkavel + pluktuin

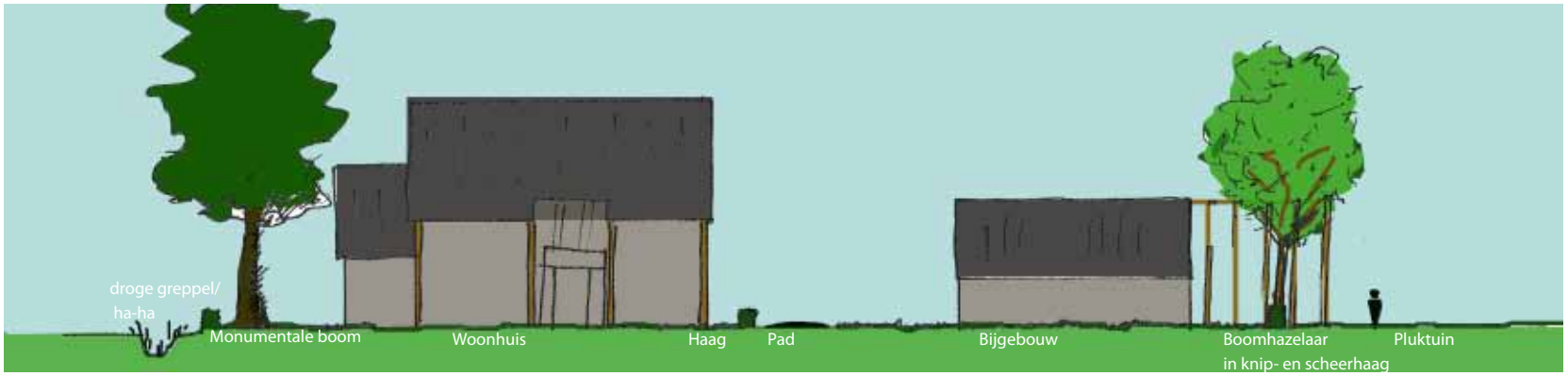
Overzichttekening doorsnedes

Doorsnede 1:

De entree van het landgoed

Doorsnede 2:

De woonkavel



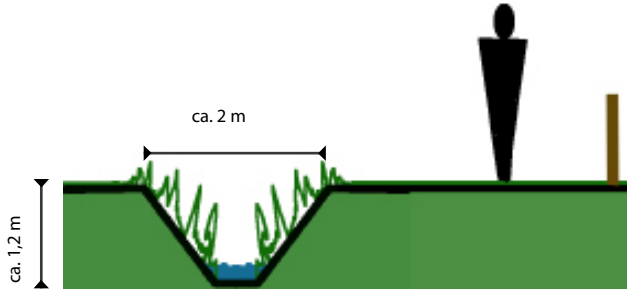
Recreatieve routes

Het landgoed kent een goede toegankelijkheid met verschillende onverharde graspaden. Hiermee ontstaat er via het wandelpad langs de A-wetering een aansluiting op de wandelroute langs de Didamse Leigraaf. Overigens is het de bedoeling om het hele landgoed (behalve de woonkavel) vrij toegankelijk te maken. De wandelpaden volgen de orthogonale structuur van het landschap. Ter plaatse van de woonkavel loopt het pad verder aan de zuidzijde van de A-wetering, waardoor er enige afstand wordt gecreëerd tussen het openbare landgoed en de private woonkavel. De overgangen voor het wandelpad worden gerealiseerd door dammen, terwijl het entreepad via een bruggetje over de wetering wordt geleid.

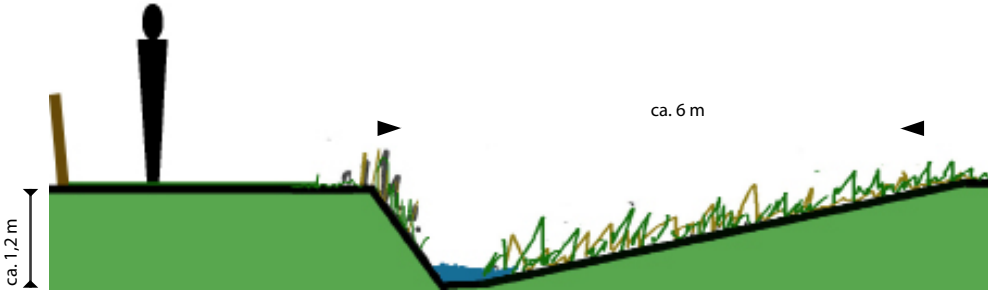
6.1.2 Woonkavel

Het landgoed heeft een duidelijke entree vanaf de Wehlseweg. Via een gebogen entreepad wordt een nieuwe eigentijdse lijn gelegd in het strenge orthogonale landschap. De contravorm van deze lijn vormt de westgrens van de woonkavel. Door de zorgvuldige plaatsing van de bebouwing worden verschillende ruimtes gemaakt op de woonkavel. Het meest openbare deel bestaat uit het voorerf. Hier bevindt zich de moestuin, maar ook de voortuin van het landhuis, die wordt geaccentueerd door een monumentale tamme kastanje die de beëindiging vormt van de bomenrij (zwarte Els) vanaf de Doetinchemseweg. De bomenrij vanaf de Sommenweg (Hazelaar) loopt door tot aan de zuidzijde van de kavel, waarmee ook de bijgebouwen een landschappelijk kader krijgen. De houten spanten steken door deze lijn heen en vormen zo de overgang naar de pluktuin.

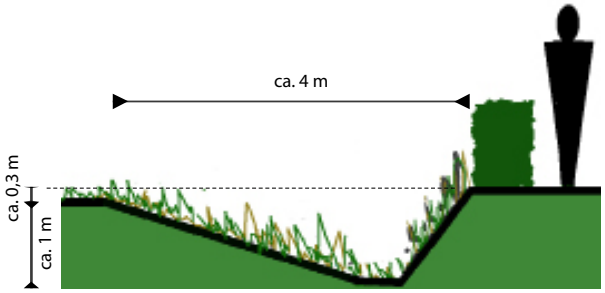
Langs de gebogen westrand komt een droge greppel, die aansluiting vindt in de A-wetering. Deze greppel zal droog staan, behalve bij stevige buien wanneer het regenwater hierin kan worden opgevangen. De greppel kan ook dienst doen als een ha-ha, een veekering door middel van een verdiepte gracht, waardoor geen hek nodig is. Mocht dit onvoldoende zijn, dan wordt het vee alsnog tegengehouden door de knip- en scheerheg die de kavel omzoomd. Ter vergroting van ecologische waarde en versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt ter plaatse van de woonkavel de wetering verbreed zoals op naastgelegen schets is verbeeld.



Schets doorsnede A-wetering



Schets doorsnede plaatselijk verbrede wetering
(ter plaatse van woonkavel)

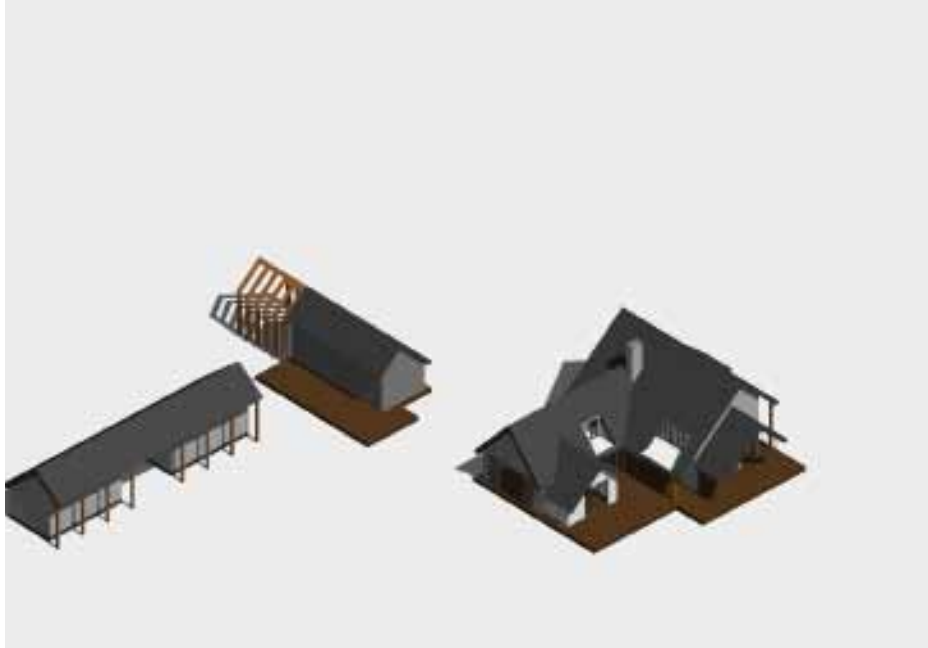


Schets doorsnede ha-ha
(ter plaatse van woonkavel)

Voorzijde woning

zicht vanaf de westzijde (diagonale zichtlijn)

zicht vanaf het entreepad



impressie bebouwingsensmeble

Op het achtererf is ruimte voor parkeren, zodat dit aan het zicht is onttrokken. In de achtertuin staat ook een monumentale boom (tamme kastanje) , zodat het erf is ingepast met zowel lage als hoge natuurlijke elementen. Ook ligt hier een (zwem) vijver, waarin water kan worden gezuiverd.
Als afronding wordt de gehele kavel omzoomd door een haag (ca. 1 meter hoog), waarmee een groene plint wordt gecreëerd voor de bebouwing. Op deze wijze wordt de woonkavel met bebouwing stevig ingepast in het landschap.
De paden bestaan uit halfverharding. Verharding wordt zo veel mogelijk beperkt.
Bezoekers gebruiken de hoofdingang aan de Wehlseweg waarbij via het gebogen entreepad wat met een bruggetje over de A-wetering loopt de woning wordt bereikt. Daarnaast is er een achteringang aan de Sommenweg voor eigen gebruik. Aan de achterzijde van de kavel komt een dammetje waarover het vee de weide ingelaten kan worden.

6.1.3 Woongebouw van allure

De randvoorwaarden voor de bebouwing

De woning dient een eigen herkenbare uitstraling te krijgen met een onderscheidende architectuur ten opzichte van boerderijen of grote woningen in het landschap. De bebouwing vormt een ensemble en de woning krijgt de allure die wordt verwacht bij een landhuis.

Ligging en oriëntatie van de bebouwing

Het gebouw vindt ten eerste aansluiting op het landschap door middel van de oriëntatie en ligging. Door de centrale plaatsing op het landgoed onderscheidt het zich al qua plek van de omliggende bebouwing. Het landhuis zelf is gericht op de belangrijkste weg in de omgeving: De Doetinchemseweg. Door te kiezen voor een dwarsgebouw ontstaat een brede voorgevel, die duidelijk herkend zal worden bij een vluchtige voorbijgang met de auto.
Een landgoed behoort te ontvangen en is grotendeels opengesteld voor publiek.
Zo ook het landhuis, het moet benaderbaar zijn en uitnodigen. Dit wordt gerealiseerd door te kiezen voor een hoge en open voorgevel met een duidelijk herkenbare voordeur. Door veel glas in de voorgevel in combinatie met een visueel kort dakaanzicht wordt de openheid verder benadrukt.
Naar mate men verder naar achteren gaat maakt het hoofdgebouw in zijn vormgeving een duidelijk onderscheid in een privé gedeelte en een openbaar gedeelte, wat overeenkomt met de inrichting van de kavel.
Aan de zuidwest en de westzijde bevinden zich grote gevelopeningen en komt er een soort serre. Samen met het dwarsvolume aan het achterhuis reageert dit op de diagonale zichtlijn vanaf de Sommenweg.
De gevel aan de erfzijde is een meer gesloten gevel vanwege de publieke activiteiten die hier plaatsvinden.
Vanuit de bebouwing uit de directe omgeving zal men het landgoed voornamelijk ervaren door de dakvlakken. De gevels zijn deels ontrokken aan het zicht door de opgaande beplanting van het landgoed.

De bebouwing

De daken van de diverse woonvolumes zijn beeldbepalend. De hellingshoek van de asymmetrische zadeldaken komt voort uit de dakvlakken van de omringende bestaande bebouwing. Om toch onderscheidend te zijn, bestaat het hoofdgebouw uit drie daken, die elkaar onderling snijden, wat interessante hoeken oplevert.
Aan de onderzijde van deze dakvlakken vormen zich overstekken, waardoor er een overgang wordt gemaakt naar het landschap. Aan de westzijde wordt de natuur naar binnen getrokken door de grote glaspuien met vouwwanden. De U-vorm, die het landschap als het ware omarmt versterkt dit.

In het verlengde van het dwarsvolume en de acheringang, bevindt zich op 20 m afstand het bijgebouw met ruimte voor B&B en workshops. Dit gebouw staat ook parallel met de Doetinchemseweg, maar heeft een kleinere verschijningsvorm en een gesloten aanzicht vanaf de weg. Het dakvlak aan de Zuidoost zijde is langer dan het dakvlak aan de noordwest zijde. Voor de B&B zal er aan deze zijde een terras komen

met uitzicht over het landgoed. Dit terras wordt zo gepositioneerd dat niet direct wordt gekeken op het terras van de bewoners.
Naast het gedeelte van de workshops zal een buitenkamer worden gecreëerd met spanten in de vorm van een archetype huis. Dit element steekt door de bomenrij heen, waarmee deze strakke lijn doorbroken wordt en de kavel als plek gemarkeerd.
Bij het dierenverblijf komen de kenmerkende kolommen van het hoofdhuis terug in een vereenvoudigde vorm. Het dak aan de zuidwestzijde van dit gebouw wordt (deels) bekleed met zonnepanelen. De stallen, opstelplek voor voertuigen en een opslagruimte zullen samen een open deel en gesloten deel vormen onder het dakvlak. Door de rug van dit gebouw tegen de bomenrij te plaatsen versterkt het deze lineaire structuur en gaat het een interactie aan met het landschap.

Maatvoering bebouwing

De bouwhoogte van het hoofdgebouw varieert tussen de 7 en 11 m. De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 6 m aan de kloeke voorzijde tot circa 3 m aan de achterzijde. De bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 5 m grenzend aan het achtererf. De goothoogte richting het landschap is maximaal 3 meter, waardoor de kap het beeld zal bepalen aan deze zijde.
De inhoud voor de woning met kantoor zal niet meer dan 2500 m^3 bedragen. De B&B te samen met de workshop ruimte zal 100 m^2 worden en samen met de 200 m^2 voor het dierenverblijf blijft de bebouwing binnen het bebouwingspercentage. De glazen buitenkamer (in het bestemmingsplan opgenomen als een bouwwerk geen gebouw zijnde met een maximale bouwhoogte van 8 meter) zal ca. 60 m^2 worden.
Het materiaalgebruik van de bebouwing is genuanceerd. Het gebouw is onderdeel van het landgoed en geen protserig gebouw. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. Er is veel aandacht en gevoel voor detail.
De grote kolommen aan de voorzijde, die het dakoverstek omhoog houden, zijn van oude geleefde eiken binten uit een oude schuur of boerderij: hergebruik van materiaal uit de omgeving. Het kleurgebruik van de gevels bestaat uit aardetinten. Wit en felle kleuren worden niet gebruikt.
Het gebouw zal traditioneel gemetseld worden, waarna er een cementlaag in kleur zal worden aangebracht. De pannendaken zijn antraciet van kleur. De zonnepanelen op het dierenverblijf worden in hetzelfde vlak aangebracht als de pannen.

Benadering en zichtlijnen

De kern voor de situering is zichtlijnen naar de omgeving en zichtlijnen vanuit de omgeving op het landgoed. Vanuit de omringende gebouwen zal men voornamelijk groen met hier en daar een dakvlak zien (zie beelden rechtsonder op pagina 30)
Geen groots gebouw in het zicht, alleen vanaf de Doetinchemseweg is er goed zicht op het landhuis.

COLOFON

Opdrachtgever
Familie Barthen

Notitie
de heer ir. S.A. Blommestein
de heer ir. F. Fähnrich
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
de heer drs. H.J. Veldhuis
de heer ing. R. Zeilstra
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
151.18.50.00.01

BügelHajema Adviseurs BV
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden

Utrechtseweg 7
3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45
Telefax: (033) 461 14 11
Email: amersfoort@bugelhajema.nl
Internet: www.bugelhajema.nl