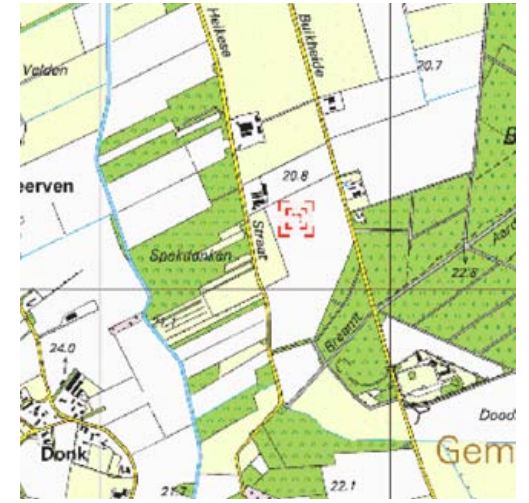
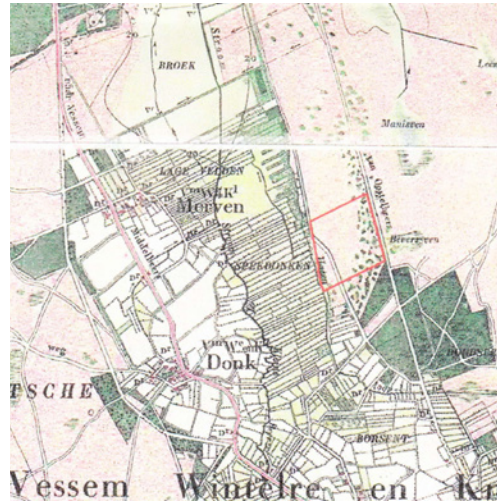


LANDGOED LANDREIJ

BEELDKWALITEITSPLAN



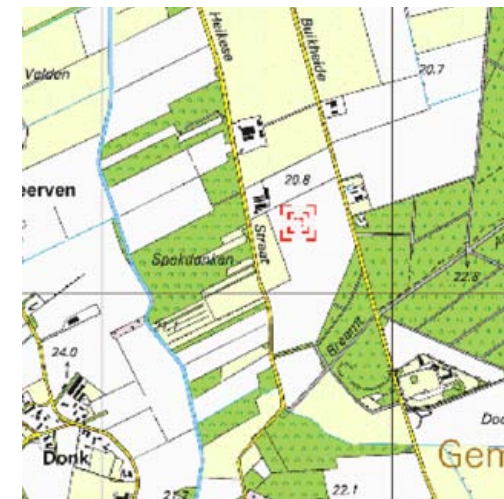
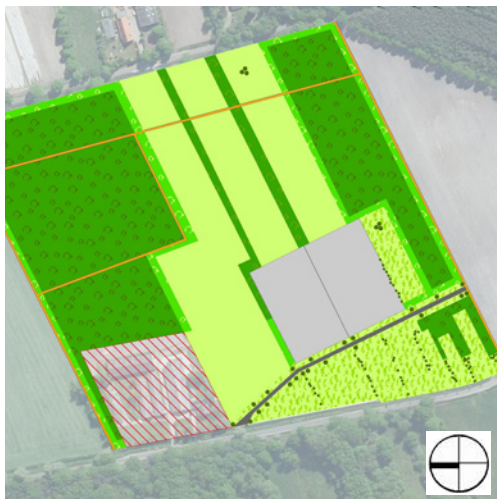
BEELDKWALITEITSPAN

voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed in de gemeente eersel

Opdrachtgevers/ de initiatiefnemers:
Frans & Jo Appels
Erik Appels & Lay Hoon Goh
Angélique Appels & Albert van der Knaap

Ontwerpteam:
Roland de Lange, re-ARCH
Jan Smits
Leon van Nierop, Ingenieursbureau van Nierop

26 januari 2012



Inhoudsopgave

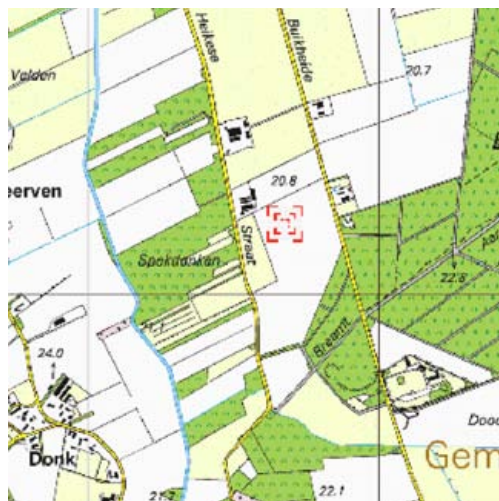
Inleiding	4
Leeswijzer	4
Inrichtingsplan Landgoed De Landreij	5a
Schetsontwerp Landgoed De Landreij	5
1. Uitgangspunten	
1.1 De Landreij	6
1.2 Landgoed	6
1.3 Openstelling landgoed	6
2. Landschap en natuur	
2.1 Landschappelijk kader, aansluiting op bestaande landschap	7
2.2 Inpassing en aanluiting landschappelijke kader op erf	7
3. Landhuis en erf	
3.1 Positionering	8
3.2 Clustering van de bouwmassa's	8
3.3 Bouwmassa en footprint	9
3.4 Architectuur	10
3.5 Bijgebouwen	12
3.6 Detail en materialisering	13
3.7 Bestaande bebouwing	15
3.8 Erfafscheidingen	17
3.9 Wegen	18
3.10 Bijzondere landschapselementen	19
3.11 Fruitboomgaarden	20

LANDGOED LANDREIJ

BEELDKWALITEITSPLAN

LANDGOED LANDREIJ

BEELDKWALITEITSPAN



omgevingskaart 2011
(Topografische Dienst Kadaster)



plangebied en omgeving (bron: Google Earth)



inrichtingsplan
(Ingenieursbureau van Nierop)

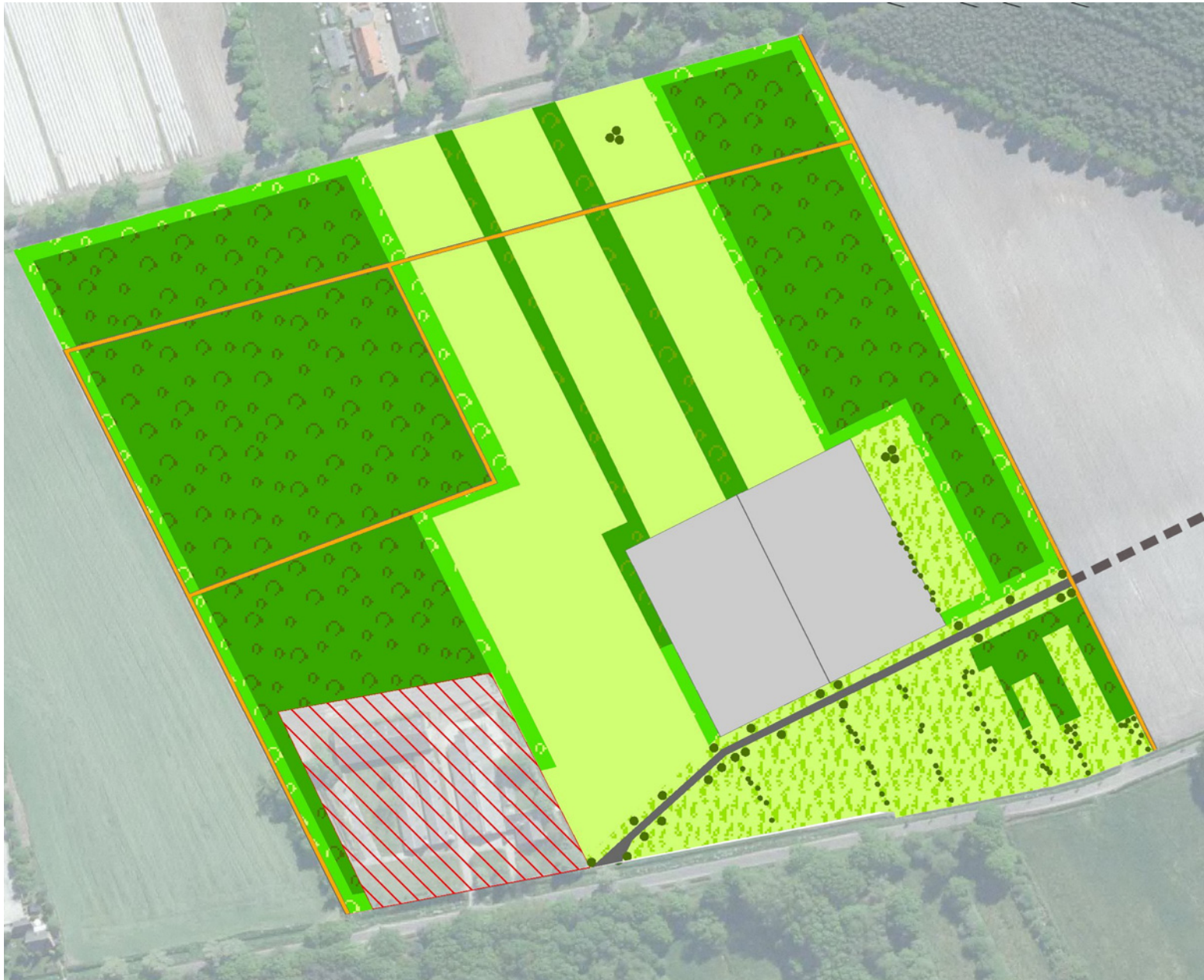
Inleiding

De familie Appels is voornemens om in de gemeente Eersel een nieuw landgoed op te richten, genaamd landgoed de Landreij. De 11,75 ha landbouwgronden worden grotendeels omgezet in nieuwe natuur, waarbij het landgoed wordt opengesteld voor wandelaars, fietsers en ruiters. De initiatiefnemer wil middels de aanleg van dit landgoed op basis van de verordening Ruimte Noord-brabant 2011, twee nieuwe woningen in het buitengebied oprichten, dit in ruil voor de aanleg van minimaal 5 ha nieuwe natuur op deze bestaande agrarische gonden. Deze ontwikkeling sluit aan bij provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Leeswijzer

In de inhoudsopgave is een hoofdstukindeling weergegeven. Dit beeldkwaliteitsplan zal onderdeel worden van het rapport Toelichting Voorontwerp Bestemmingsplan Landgoed de Landreij (Ingenieursbureau van Nierop). Het beeldkwaliteitsplan geeft de landschappelijke inpassing van de bouwkavels weer en is bedoeld als toelichtend document op het bestemmingsplan Landgoed de Landreij. Het bestemmingsplan is hierbij leidend. Het beeldkwaliteitsplan geeft een visuele ondersteuning van de gebouwen, zoals deze onderdeel worden van het totaal. Het plan krijgt ook de status als beeldkwaliteitsplan bij de toetsing door de welstandscommissie.

Er is enige herhaling en overlap met het rapport Toelichting Voorontwerp Bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan, kan door vermelding van deze informatie, als een op zichzelf staand rapport gelezen worden. Hoofdstuk 1 gaat slechts summier in op de beoogde landschappelijke structuur en natuurontwikkeling. Dit wordt uitvoeriger toegelicht in het document: Inrichtingsplan voor een nieuw landgoed Landgoed de Landreij (Ingenieursbureau van Nierop). In hoofdstuk 2 wordt aangegeven met welke randvoorwaarden rekening gehouden moet worden bij de verdere uitwerking en realisatie van het inrichtingsplan. Hierbij ligt het accent op de percelen waar de nieuwe landhuizen opgericht worden. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de beeldkwaliteitseisen die gesteld worden aan de landhuizen, bijgebouwen en de erven en de verdere inpassing hiervan in het landgoed.



Legenda

-  Bestaand bouwvlak
-  Nieuw bouwvlak
-  Zandpaden
-  Oprijlaan
-  Solitaire bomen
-  Bos
-  Weiland
-  Natuurlijk grasland

0 m 25 m 125 m



Schaal 1:2500



Legenda

-  Rustpunt
-  Toegangsweg perceel breed 2,5m (semi-verharding)
-  Zandpaden
-  Oprijlaan breed 4,0 m (semi-verharding)
-  Solitaire bomen
-  Bos
-  Weiland
-  Natuurlijk grasland
-  Bosrand en struweel
-  Singel
-  Bloemrijk grasland
-  Prive-tuin landhuis (erf)
-  Hoogstamfruitbomen
-  Landhuis
-  Positionering bijgebouwen

0 m 25 m 125 m



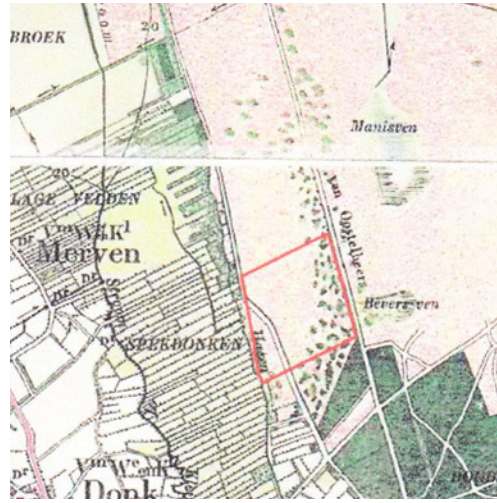
Schaal 1:2500

5a

Schetsontwerp landgoed De Landreij
 schaal 1:2500



kaart 1838-1857



kaart 1900



kaart 1960



1. Uitgangspunten

1.1 De Landreij

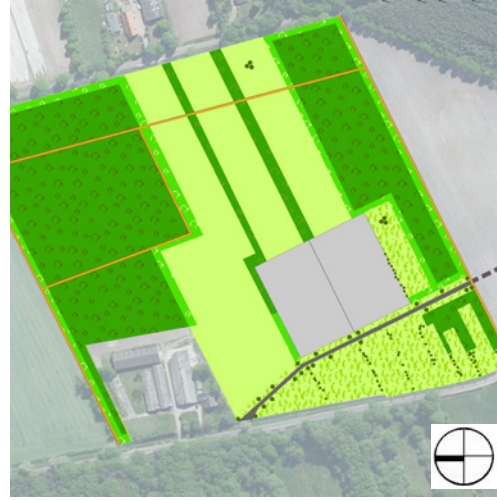
Het plangebied ligt tussen het natuurgebied de Spekdonken en het grote bosgebied van de Buikheide. In het inrichtingsplan is ecologie en landschap bepalend geweest voor de inrichting. Hierin zijn de bouwkavels als vlek niet ingevuld. Dit zal in het beeldkwaliteitsplan verder worden ingevuld. Door de aanleg van het nieuwe landgoed kunnen de kansen worden benut om een ecologische verbinding tussen deze twee gebieden tot stand te brengen. Uitgangspunt bij de oprichting van het landgoed is dat het landgoed, de landhuizen en de erven aansluiting vinden bij het omringende landschap.

1.2 Landgoed

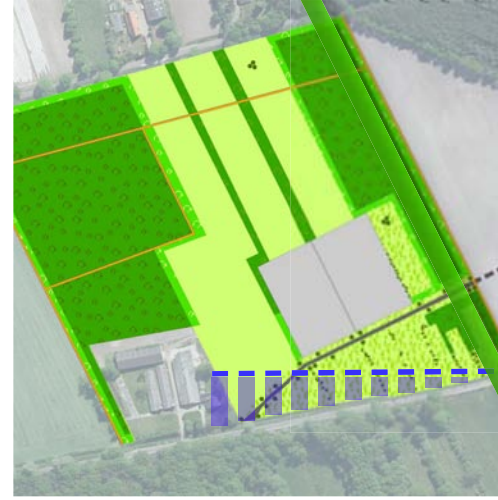
Op de oude grens van vroegere landschappen liep vroeger een zandweg met de naam Kromme Dijk. Deze boog af naar de huidige Heikesestraat. In het inrichtingsplan wordt deze weg opnieuw geïntroduceerd. Er wordt getracht om weer een onlosmakelijke eenheid van landschap en gebouwen te realiseren. De landhuizen zullen aan deze Kromme Dijk gelegen zijn. Zowel de inrichting van het landgoed als de architectuur van de landhuizen zullen aansluiten op hun omgeving. De specifiek aanwezige verkaveling zal hierbij worden teruggebracht op de plek van het landgoed. Het nieuwe rood zal zijn inspiratie vinden in de vele langgevelboerderijen, zoals deze in de omgeving zijn terug te vinden.

1.3. Openstelling

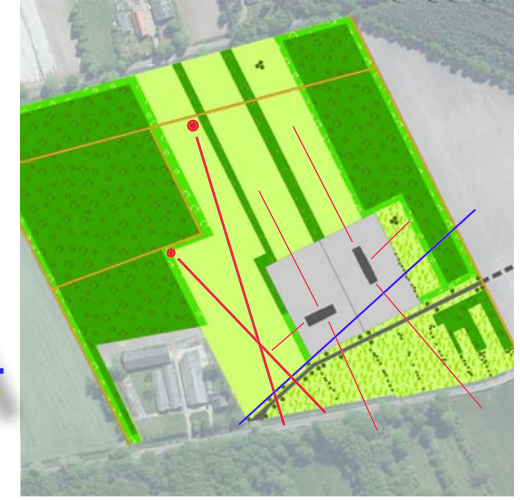
De realisatie van landgoed De Landreij draagt in grote mate bij aan verhoging van de belevingswaarde van het gebied. De schaalverkleining van het landschap is hierbij een belangrijk aspect, maar de opstelling van het landgoed is minstens zo belangrijk. Met uitzondering van de directe omgeving van het huis is het landgoed toegankelijk voor wandelaars. Er ontstaat een raamwerk van wegen, lanen en singels, die de beeldkwaliteit van het landgoed versterken. In het bestemmingsplan wordt de eenheid, kwaliteit en eindvorm veiliggesteld. Dit geldt eveneens voor de openstelling van het landgoed.



inrichtingsplan
(Ingenieursbureau van Nierop)



'ecologische groenverbinding'
en zichtlijn vanuit bestaande bebouwing



zichtlijnen van uit de graslanden
en de erven

2. Landschap en natuur

2.1 Landschappelijk kader, aansluiting op bestaande landschap

Het plangebied ligt tussen het natuurgebied de Spekdonken en het grote bosgebied van de Buikheide. Door de aanleg van het nieuwe landgoed kunnen de kansen worden benut om een ecologische verbinding tussen deze twee gebieden tot stand te brengen.

Door de initiatiefnemer zijn een aantal aanvullende gedachten en wensen gesteld. Deze zijn terug te vinden in rapport Toelichting Voorontwerp Bestemmingsplan Landgoed de Landreij (Ingenieursbureau van Nierop).

Kort samengevat, zal een zichtlijn vanuit de bestaande bebouwing in stand worden gehouden. Verder zal een open landschap worden gerealiseerd, zoals dit in de nabije omgeving eveneens voorkomt.

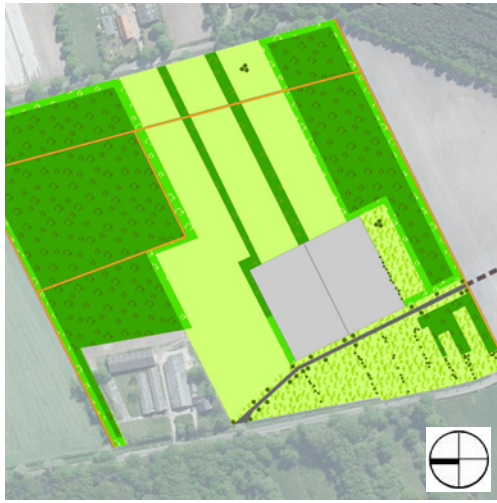
2.2 Inpassing en aansluiting landschappelijke kader op erf

Binnen de invulling van het landgoed, ontstaan twee private erven. Deze grenzen aan de de weer teruggebrachte Kromme Dijk. De erven krijgen een omkadering ontstaan uit de zelfde principes als de verkavelingsstructuur van het landgoed. Het ingetogen en sobere karakter van het landschap is uitgangspunt voor de uitstraling van het landgoed. De tuin rondom de woningen speelt daarbij een belangrijke rol. Deze moet een zo natuurlijk mogelijke relatie met de rest van het landgoed aangaan.

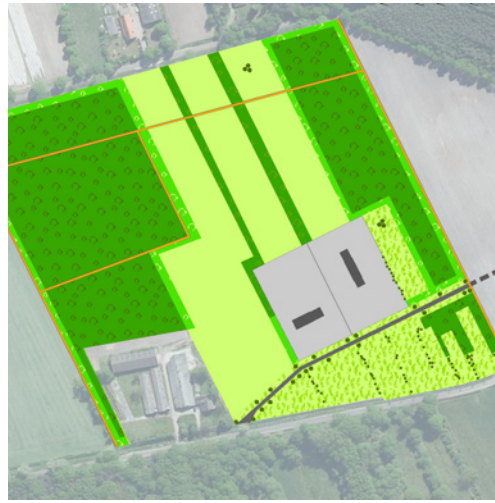
Daarbij zijn de volgende aspecten aan de orde:

- er zal een geleidelijke overgang tussen bouwpercelen ontstaan (geen formele overgang);
- dit geldt eveneens voor de overgang van het omringende landgoed en de private erven;
- vanuit de twee percelen is er zicht op het omringende natuurlandschap;
- hierdoor ook (beperkte) zichtbaarheid van de woningen vanuit het landschap;
- overeenstemming en samenhang tussen gebruikte beplanting in het landgoed en de erven.

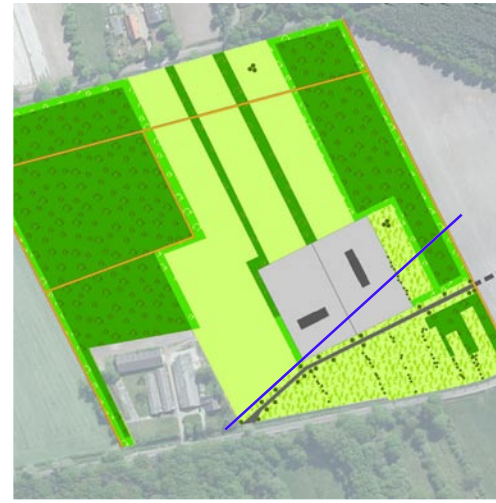
Voorkomen moet worden dat de erven in zichzelf gekeerd raken en geen relatie hebben met het landgoed.



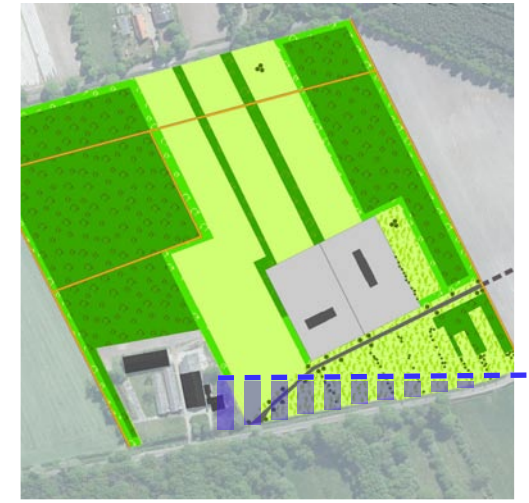
uitgangspunt inrichtingsplan



positionering nieuwe bouwmassa



bouwmassa en zichtlijn



zichtlijn vanuit bestaande bebouwing

3. Landhuis en erf

3.1 Positionering

Vanaf de weer teruggebrachte Kromme Dijk wordt de ontsluiting van de erven tot stand gebracht. Deze Kromme Dijk wordt ingericht als een laan met een hoge belevingswaarde. Het regelmatige patroon van een laan zal incidenteel onderbroken worden. Dit principe sluit daardoor aan op de wegen in de directe omgeving. Tijdens de periode van ruilverkaveling werd de bebouwing steeds ten oosten van de Heikesestraat gelegd. Dit zal nu ook het geval zijn. De landhuizen liggen in een open landschap. Hierdoor is er vanuit de landhuizen zicht om de omgeving. Vanuit de omgeving (Kromme Dijk en vanaf de Heikesestraat) is er zicht op de landhuizen.

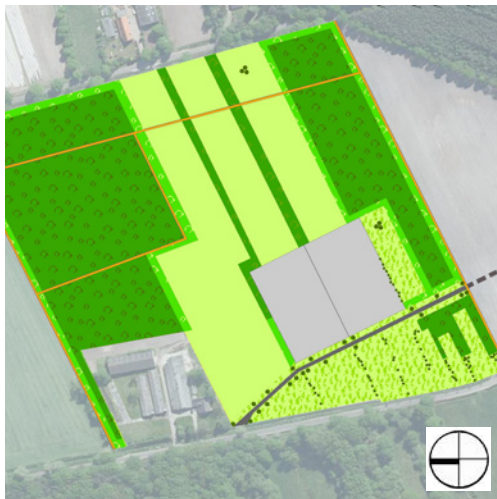
Uitgangspunten t.a.v. positionering:

- door het eerste deel van de Kromme Dijk denkbeeldig door te trekken, een gepaste afstand tot de Kromme Dijk realiseren; verder zal er aandacht besteed worden om een logisch einde te maken van deze Kromme Dijk om toekomstig hier op aan te sluiten;
- afstand tot de Kromme Dijk is ten aanzien van het meest noordelijk gelegen landgoedhuis circa 30m1; het zuidelijk gelegen landgoedhuis heeft een afstand van circa 40m1 ten opzichte van de Kromme Dijk.
- nokrichting van de landhuizen, is zowel haaks als parallel gelegen ten opzichte van de Kromme Dijk.
- de huizen presenteren zich naar alle zijden.

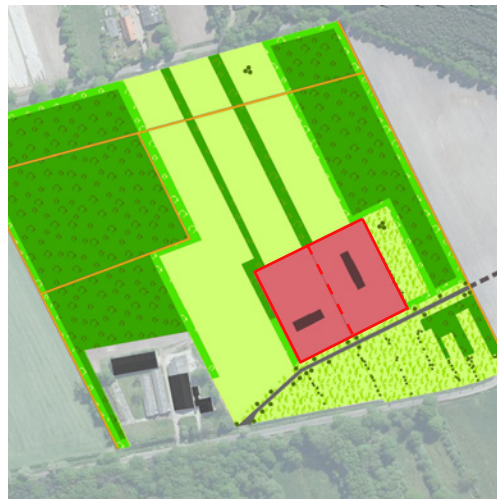
3.2 Clustering van de bouwmassa's

Het nieuwe rood dient zich spontaan in het landschap te voegen. Hierbij is in de directe omgeving gekeken naar specifieke en mogelijke clusteringen. Verkavelingen in de omgeving zijn vaak gerelateerd aan het principe van de 'agrarische nederzetting'. Een principe dat ook bij de bestaande bebouwing herkenbaar is. Met betrekking tot de onderlinge relatie en positionering van de bouwmassa's zal dit eveneens bij de nieuwe bouwmassa's worden toegepast. Hierdoor is ook de eerder beschreven positionering ten opzichte van de Kromme Dijk bepaald.

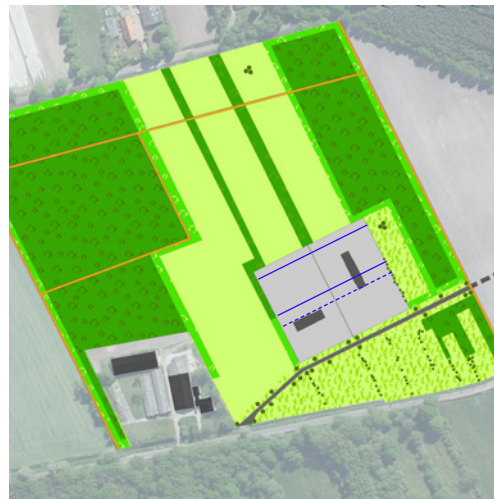
Zichtlijnen zijn mede bepalend geweest voor de positionering en clustering van de landgoedhuizen. Vanaf het begin van de Kromme Dijk wordt een zichtlijn geïntroduceerd. Deze zichtlijn zal slechts terugkomen bij de inrichting van erf. Deze vormt hierbij een overgang tussen natuurlijk grasland en bloemrijk grasland. Bij de benadering vanaf de andere zijde van de Kromme Dijk is deze 'uitwaaiing' eveneens waarneembaar. Door de knik in de Kromme Dijk en het doorbreken van de laanwerking, ontstaan interessante doorkijken en benaderingen. Dit komt ten goede aan de belevingswaarde, voor zowel de passanten als bewoners van het landhuizen. De onderlinge afstand van de bouwmassa's zorgt voor voldoende privacy. En de onderlinge positie zorgt voor optimaal uitzicht op het landschap. De landgoedhuizen nemen een ondergeschikte positie in het landschap in. Daarom hebben de gebouwen een heldere hoofdvorm en wordt gebruikt gemaakt van traditionele materialen. Alle aandacht is gericht op het landschap. Minimaal vanuit de landgoedhuizen is optimaal uitzicht mogelijk op het landschap. Dit geldt eveneens voor de passanten en bezoekers van het landgoed.



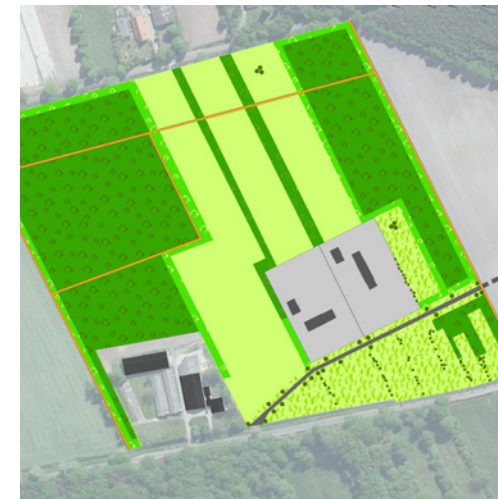
inrichtingsplan
(Ingenieursbureau van Nierop)



kader nieuwe erven



zonering bijgebouwen



mogelijke positie bijgebouwen

3. Landhuis en erf

3.3 Bouwmassa en footprint

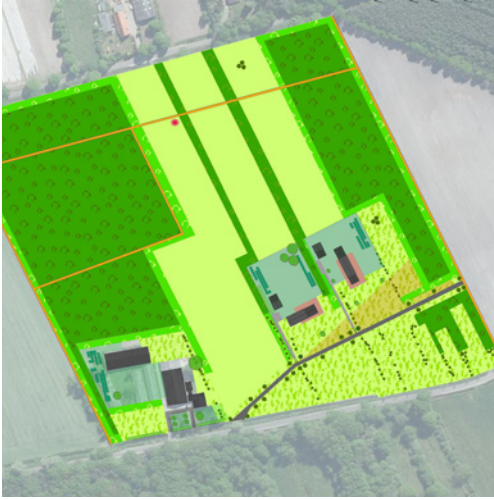
Het te bebouwen perceel heeft een breedte van 110m1 en een diepte van 90m1. Dit perceel wordt in tweeën gedeeld. Hierdoor ontstaan er twee private-percelen met elk een breedte van 55m1 en een diepte van 90m1. De woningen liggen elk excentrisch op hun eigen kavel.

De nieuwe bouwvolumes dienen een onderlinge relatie te hebben en (spontaan) onderdeel van hun omgeving te zijn. De maximale bruto inhoud van de woningen is 1.500 m3. De woningen kennen elk hun eigen lengterichting. De maximale gevellengte van de woningen is 35m1. De diepte van de bouwvolumes is maximaal 10m1. De nok van de kap mag niet hoger zijn dan 9m1. De hellingshoek van de daken is minimaal 42 graden. De kapvorm is een afgeleide van de langevelboerderijen en dient eenvoudig van vorm te zijn. De ontstane goot-hoogte mag doorbroken worden door eventuele uitbouwen. Dakkapellen zijn toegestaan.

De ligging van de bijgebouwen is minimaal 8 meter achter de achtergevel van het landhuis parallel aan de Kromme Dijk gelegen. Hier ontstaat een gebied met een diepte van 35m1, waar bijgebouwen zijn toegestaan. Dakhelling van de bijgebouwen is niet hoger dan van de woning en de nokhoogte van de bijgebouwen is lager dan die van de woning (maximaal 7 meter).

Uitgangspunten t.a.v. bouwmassa en footprint:

- Maximaal 1.500 m3 bruto-inhoud;
- Maximale gevellengte: 35m1;
- Totale hoogte max. 9m1;
- Hellingshoek kappen is minimaal 42 graden.



referentie moderne langgevelboerderij



langgevelboerderij in open landschap



detail

3. Landhuis en erf

3.4 Architectuur

De landhuizen vormen een onlosmakelijke eenheid met het landschap. Op deze bijzondere locatie mogen de landhuizen niet domineren in het landschap.

Uitgangspunt is daarom, om een afgeleide te realiseren van bestaande bebouwing in de directe omgeving. Door het terugbrengen van de Kromme Dijk krijgen de landhuizen een terugliggende positie ten opzichte van de doorgaande hoofdwegstructuur. Hierdoor ontstaat de vrijheid om de typologie van gebouwen in de directe omgeving over te nemen, maar een geheel eigen karakteristieke verschijningsvorm met allure te realiseren die afwijkt van de reguliere bebouwing. Dit betekent dat de landhuizen een verschijningsvorm met een eigentijds karakter en landelijke eigenschappen krijgen. Belangrijk is om in detail, dit karakter te bewerkstelligen en te bewaken. Dit betekent dat qua hoofdvorm, typologie, materialen en clusterwerking wordt uitgegaan van de aanwezige kenmerken in de directe omgeving. Echter doorontwikkeld naar een verschijningsvorm van de 21ste eeuw. Het misstaat als getracht wordt de aanwezige typologie te vertalen en her te bouwen.



referentie moderne langgevelboerderij



referentie moderne langgevelboerderij



referentie modern landhuis met landelijke eigenschappen



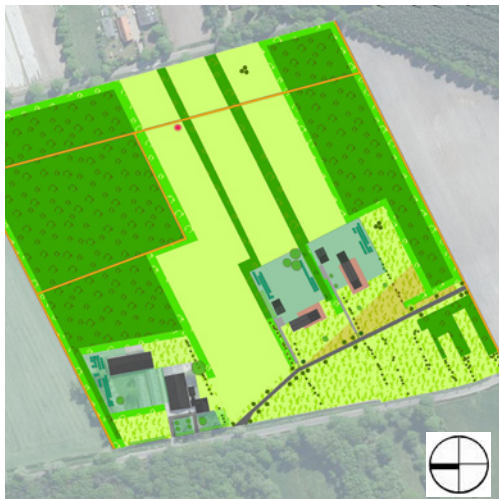
referentie modern landhuis met landelijke eigenschappen

3. Landhuis en erf

3.4 Architectuur

De locatie waarin het landgoed zich bevindt is van oudsher een ontginningsgebied en wordt gekenmerkt door soberheid. Deze soberheid vertaalde zich in de bebouwing door sober gebruik van materiaal en het ontbreken van verfraaiingen en versieringen, zowel in de bouwmassa als in de toegepaste materialen en detailleringen. De nieuwe woningen van het landgoed zullen in hun architectuur aansluiting zoeken bij deze kenmerken. Monumentale en historiserende architectuur is derhalve niet toegestaan. De oude, eerste boerderijen zoals die in het gebied voorkomen kunnen als inspiratie dienen. De landgoedwoning kan echter nooit een letterlijke herhaling van een dergelijke boerderij zijn, maar zal hier altijd een eigentijdse vertaling van moeten zijn.

De twee te realiseren landgoedhuizen hebben een onderlinge relatie. De positionering en clustering zorgt voor deze onderlinge samenhang. Hierdoor zullen de landgoedhuizen ook in verschijningsvorm, materialisering en detaillering een relatie aangaan. Elk met hun eigen specifieke programma van eisen. De invullingen van de aangezichten zijn ingetogen. Als men van veraf uit het landschap naar de landgoedhuizen kijkt, ziet men de compositie van de grote vlakken (baksteen, hout en riet). Daken zijn voorzien van riet, pannen of leien in een matte grijze/ antraciete kleur. Van dichtbij is de verfijning van detaillering, materialisering en openingen te zien. De uitvoering van de gebouwen is ingetogen.



bijgebouwen



referentie bijgebouwen



referentie bijgebouwen



referentie bijgebouwen

3. Landhuis en erf

3.5 Bijgebouwen

De mogelijkheid bestaat om de landgoedhuizen te voorzien van bijgebouwen. Dit kan meteen met de oprichting van de huizen plaatvinden of toekomstig. Deze bijgebouwen moeten qua verschijningsvorm, materialisering en detaillering een afgeleide zijn van de hoofdgebouwen. De bijgebouwen moeten minimaal 8 m1 terugliggen ten opzichte van de achtergevelrooilijn. Deze kunnen hierdoor aan de zijkant van de hoofdmassa liggen of aan de achterzijde hiervan. Ze mogen echter niet verder gepositioneerd worden dan de meest oostelijke lijn als weergegeven in de afbeelding van de erven. Hierdoor ontstaat een gebied met een diepte van 35m1, waar bijgebouwen zijn toegestaan.

Uitgangspunten t.a.v. bijgebouwen horende bij hoofdmassa's:

- maximaal 200 m2;
- goothoogte max. 3,5m1 en totale hoogte max. 7,0m1
- positionering minimaal 8m1 terugliggend t.o.v. de achtergevelrooilijn van het noordelijke gelegen landgoedhuis;
- positionering aan zijzijde of achterzijde hoofdmassa;



detail en materialisering



detail en materialisering



detail en materialisering

3. Landhuis en erf

3.6 Detail en materialisering

Voor de landhuizen zullen traditionele materialen worden toegepast als riet, hout, baksteen en pannen. Om beeld en bijzondere allure te versterken mogen ook 'eigentijdse' materialen als zink en staal worden gebruikt. Zorgvuldig in totaal en detail verwerkt.



detail en materialisering



detail en materialisering



detail en materialisering

3. Landhuis en erf

3.6 Detail en materialisering

De detaillering van de landhuizen en de bijgebouwen, is passend bij de terughoudende architectuur en ligt in de lijn van de traditionele ingetogenheid en eenvoud van dit gebied. De aanwezige soberheid in dit gebied vertaalde zich ook in de gebruikte materialen en de toepassing ervan. Geen rijk detail, geen verfraaiingen.

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig. Hoogwaardig wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen, betonplaat of betonpan, houtwolcementplaat etc. in de gevel of op het dak is dan ook niet toegestaan.

Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd. De kleurstelling van de woningen wordt in een donkere toon uitgevoerd. Het kleurgebruik is terughoudend. De uitstraling van de woning wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen en de wijze waarop ze verwerkt worden.

De invullingen van de aangezichten zijn ingetogen. Als men van veraf uit het landschap naar de landgoedhuizen kijkt, ziet men de compositie van de grote vlakken (baksteen, hout en riet). Daken zijn voorzien van riet, pannen of leien in een matte grijze/antraciete kleur. Van dichtbij is de verfijning van detaillering, materialisering en glasopeningen te zien.



bouvvolumes bestaande boerderij



te slopen delen bestaande bouwmassa's



beeld vanaf de Heikesestraat



beeld vanaf de Heikesestraat

3. Landhuis en erf

3.7 Bestaande bebouwing

De huidige varkenstallen worden afgebroken (rood gemarkeerd). De opslagloods die achter de varkenstallen staat, wordt aangewend voor het opslaan van materiaal en materieel ten behoeve van het onderhoud van het landgoed. Deze wordt aan de oost-, noord- en westzijde als het ware ingekapseld door bos en struweel.

De koeienstal wordt gedeeltelijk afgebroken (lichtblauw gemarkeerd). Gelet op het aanzicht van de woning en de stal is het niet gewenst om deze stal in zijn geheel te slopen of te vervangen. Beiden zijn gelijktijdig gebouwd ten tijde van de ruilverkaveling en passen als zodanig bij elkaar. Deze ten tijde van de ruilverkaveling kenmerkende bouwstijl van boerderijen is terug te vinden in alle volgende boerderijen aan de Heikesestraat richting Oostelbeers. Deze setting zal overeind worden gehouden.

Het achterste gedeelte van de voormalige koeienstal zal worden afgebroken (lichtblauw gemarkeerd). Dit achterste gedeelte is er later aangebouwd waardoor deze relatief eenvoudig te verwijderen is van het voorste gedeelte van de koeienstal. Het voorste gedeelte zal worden aangewend als opslagruimte en tevens voor stalling van de dieren die benodigd zijn om het landgoed op een natuurlijk wijze extensief te begrazen.

Uitgangspunten t.a.v. bestaande bebouwing:

- mais silo en de grond plaat worden verwijderd (groen gemarkeerd);
- de twee varkens-stallen worden verwijderd (rood gemarkeerd);
- achterste deel van de koeienstal wordt verwijderd.

De ontstane open ruimte zal gedeeltelijk worden ingevuld met bomen. Dit, om de loods uit het zicht te halen. Op het (privé-) erf zullen een aantal losse bomen en struikgewas worden aangeplant. het overige deel wordt ingevuld als gazon en paardenwei.



3. Landhuis en erf

De woningen zijn zowel zichtbaar vanaf de Kromme Dijk en de Heikesestraat als vanuit het landschap. Dit vraagt extra aandacht voor de verzorging van voldoende privacy, zowel in de woning als in de tuin.

Deze overgang van woning naar tuin naar landschap dient zorgvuldig te worden vormgegeven. De buitenruimtes dienen in directe relatie met de woning te worden mee ontworpen. De buitenruimte van de woning kan voor een deel opgenomen worden in de woning.

Bij de inrichting van de private percelen en de overgangen van het omringende landschap naar de percelen toe, is zorgvuldig gekeken naar het inrichtingsplan. Het omringende landschap staat hierbij centraal. Het natuurlijke grasland tussen de Kromme Dijk en de Heikesestraat wordt doorgezet naar de voorzijde (straatzijde) van beide percelen. Dit geldt eveneens voor de singels die voor de hele omgeving erg karakteristiek zijn. Deze vormen een informele afscheiding van de percelen. Dit geldt zowel voor de overgang naar het omringende landgoed als tussen de percelen onderling. Deze informele afscheiding wordt verder aangevuld met struweel. In het landschap en de private percelen worden een aantal solitaire bomen geplant. Deze geven een bepaalde mate van karakter aan de inrichting van het groen.

De eerder beschreven zichtlijn (vanaf het eerste deel van de Kromme Dijk) vormt een aanleiding om bloemrijk grasland op te nemen. Dit draagt bij aan de gevraagde privacy, gezien vanaf de Kromme Dijk. Het natuurlijke grasland zal vervolgens geleidelijk overgaan in een intensieve (sier)tuin, die de landgoedhuizen omringt. De inrichting hiervan is passend bij zijn omgeving.



3. Landhuis en erf

3.8 Erfafscheidingen

Rasters en hekwerken

Het gewenste terreingebruik en optimale natuurontwikkeling maken het noodzakelijk om delen van het terrein te begrenzen. De toegangshekken moeten passen in het karakter van een landgoed.

Indien gekozen wordt voor begrazingsbeheer van de weilanden, is het noodzakelijk om deze te voorzien van een raster. Hiervoor wordt bij voorkeur een traditionele prikkeldraadafrastering of gaas gebruikt, dat nauwelijks zichtbaar zal zijn. Combinatie met schrikdraad is mogelijk. Houten afrasteringen of palen met banden zijn niet passend.

Hekwerken en poortjes

Waar nodig worden eenvoudige hekwerken of houten poortjes geplaatst. Brede hekwerken van planken zijn niet wenselijk. Eenvoudige transparante hekwerken of draadopeningen hebben de voorkeur. Verder valt te denken aan klaphekjes of overstapmogelijkheden voor de wandelaars.



referentie oprijlaan



toegangsweg met semi verharding



wandelpaden

3. Landhuis en erf

3.9 Wegen

Op het landgoed komen verschillende wegen en paden voor. De functie moet afleesbaar zijn door de breedte, het materiaalgebruik en het onderhoudsniveau.

Oprijlaan

De ontsluiting van het landhuis vindt plaats vanaf Heikesestraat. Deze 4 meter brede weg wordt gedeeltelijk opengesteld voor wandelaars, fietsers en ruiters. De weg wordt uitgevoerd in semi-verharding. Afhankelijk van de ontwikkeling betreffende de waterhuishouding binnen het landgoed, blijft een optie om deze ontsluiting om te zetten naar een volledige verharding. Deze volledige verharding zal aansluiten op de toegepaste verharding van de Heikesestraat. Deze optie is slechts bedoeld voor het gedeelte Kromme Dijk, vanaf de Heikestraat tot de toegangsweg van het tweede perceel.

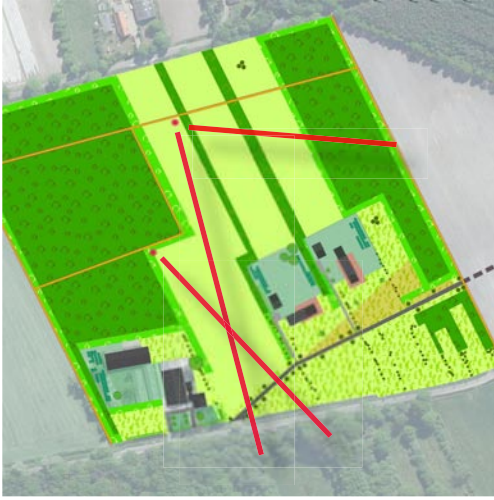
Aan weerszijde van de weg is een berm met een breedte van circa 2m1 opgenomen. In deze berm zullen de bomen worden geplant die de Kromme Dijk flankeren. De toegangsweg kan ter plaatse van de aansluiting met de Heikesestraat, worden voorzien van een toegangspoort. Deze poort zorgt voor een barrièrewerking na zonsondergang.

Toegangsweg perceel

De Kromme Dijk dient tevens als oprit naar de landhuizen toe. Deze toerit van de landhuizen zal gemarkeerd worden door een element waar huisnummer, brievenbus en verlichting in is opgenomen. De toegangsweg naar de woningen heeft een breedte van circa 2,5m. Deze oprit wordt uitgevoerd in een semi-verharding.

Wandelpaden

De overige paden hebben een extensief recreatief doel. De paden worden daarop ingericht en hebben een zo natuurlijk mogelijk karakter in de vorm van gras- of zandpaden. De breedte van de paden is 1 à 1,5 meter en worden door middel van betreding en maaien in stand gehouden.



3. Landhuis en erf

3.10 Bijzondere landschapselementen

Overige inrichtingselementen

Op het landgoed komen verschillende kleinschalige, karakteristieke, inrichtingselementen voor. De elementen moeten passen in de stijl van het landgoed. Ze geven een meerwaarde aan het landgoed, doordat een dergelijk element uitnodigend werkt. Te denken valt aan een vormgegeven element gemaakt van natuurlijke materialen. Dit element kan een rustpunt voor wandelaars worden met een zitmogelijkheid.

Terreinverlichting

Verlichting wordt beperkt toegepast en mag geen nadelige invloed hebben op de flora en fauna in het gebied. Alleen nabij de openbare weg, ter plaatse van de knik in de toegangsweg en nabij het landhuis wordt de plaatsing van lage (ca. 0,5 m) verlichtingselementen toegestaan. De vormgeving van de armaturen moeten passen bij de moderne architectonische uistraling van het landhuis. Overdag mogen deze niet opvallen.

Zitbank

Nabij de wandelpaden worden een eenvoudige zitbanken geplaatst. De bank is voorzien van de naam of kenmerk van het landgoed.



3. Landhuis en erf

3.11 Fruitboomgaarden

In de het ontwerp van het landgoed De Landreij wordt (als onderdeel van de beplanting) voorgesteld om hoogstamboomgaard aan te planten. Dit als een fraai inpassingskader voor het landhuis en als natuurlijke onderbreking tussen de percelen. De bomen worden in een regelmatig patroon aangeplant.