

GEMEENTE WOENSDRICHT

BEELDKWALITEITSPLAN LANDGOED EMMAHOEVE

INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	Karakter en functie	2
1.4	Procedure	3
2	BESCHRIJVING VAN HET RUIMTELIJK PLAN	4
2.1	Ruimtelijke indeling	4
2.2	Recreatief gebruik	6
2.3	Ontwikkeling natuurwaarden	8
2.4	De inrichting van het openbaar gebied	8
3	WELSTANDBEOORDELING	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Welstandscriteria	10
	3.2.1 Landhuizen	10
	3.2.2 Recreatiewoningen	12
3.3	Referentiebeelden	14

GEMEENTE WOENSDBRECHT

BEELDKWALITEITSPLAN LANDGOED EMMAHOEVE

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Woensdrecht heeft besloten de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het te ontwikkelen landgoed Emmahoeve¹ vast te leggen in een Beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan en de daarin gegeven aanbevelingen stimuleren de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Ook vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader voor die te leveren kwaliteit².

1.2 Doel

Doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het landgoed Emmahoeve ten behoeve van diverse ontwerpende, realiserende en toetsende instanties.

Het beeldkwaliteitsplan steunt enerzijds op het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Woensdrecht en anderzijds op de gewijzigde Woningwet ten aanzien van het welstandsbeleid.

1.3 Karakter en functie

Het beeldkwaliteitsplan heeft verschillende functies:

- Communicatiemiddel
het beeldkwaliteitsplan toont wat de gewenste samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit binnen het plangebied is. Binnen dit raamwerk ligt de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitsplan dient geen keurslijf te zijn dat de creativiteit inperkt.
- Beleidskader
het beeldkwaliteitsplan is op te vatten als beleidskader waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de verschillende partijen is vastgelegd. Het dient als bewustmakings- en discussiemiddel het draagvlak voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid te vergroten, doordat van

¹Gemeente Woensdrecht: Bestemmingsplan Landgoed Emmahoeve, 2006 .

² VROM, 1993

tevorens wordt duidelijk gemaakt welke beeldkwaliteit wordt verwacht.

- Toetsingsinstrument
het beeldkwaliteitsplan geeft gedetailleerd vorm aan het gemeentelijk welstandsbeleid door het duidelijk verwoorden en onderbouwen van de welstandscriteria. Hierbij ontstaat een verschuiving van welstandstoezicht achteraf naar welstandszorg vooraf.
- Beleidsstuk
Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsstuk waarover van tevoren met belanghebbenden overleg moet zijn gevoerd en zo mogelijk overeenstemming moet zijn bereikt. Om het plan een duidelijke status te geven dient het onderworpen te worden aan politieke besluitvorming zodat het een maatschappelijk en politiek draagvlak krijgt en de welstandscommissie voldoende rugdekking krijgt.

In deze vorm steunt het beeldkwaliteitsplan enerzijds op het gemeentelijk architectuurbeleid en de bouwverordening en anderzijds op het Beeldkwaliteitsplan.

Relatie met het bestemmingsplan

Volgens de wettelijke voorschriften prevaleert het bestemmingsplan boven een regeling in een beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan geeft het kader aan waarbinnen welstandsregels gesteld mogen worden. De welstandsregels mogen niet strijdig zijn met het bestemmingsplan.

1.4 Procedure

Volgens de gewijzigde Woningwet dient het beeldkwaliteitsplan vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Tevoren dient het plan overeenkomstig de AWB gedurende vier weken ter inzage gelegen te hebben. Het door de gemeenteraad van Woensdrecht vastgestelde beeldkwaliteitsplan Landgoed Emmahoeve zal gebruikt worden ter toetsing van bouwplannen in het kader van de welstandsprocedure.

2 BESCHRIJVING VAN HET RUIMTELIJK PLAN

De navolgende beschrijving onder 2.1 t/m 2.3 is ontleend aan de toelichting van het bestemmingsplan "Landgoed Emmahoeve" (ontwerp ruimtelijk plan: Bosch en Slabbers, landschapsarchitecten).

2.1 Ruimtelijke indeling

Langs de noordzijde van het landgoed wordt een nieuwe laanbeplanting aangelegd. Deze laan bestaande uit vier rijen bomen vormt de nieuwe hoofdonthoofding van het landgoed en is zowel voor de toekomstige bewoners als voor het publiek toegankelijk.

De laan vormt de hoofdentree van het landgoed. Deze entree wordt niet alleen door de aanleg van de laan sterk opgewaardeerd. De sloop van de twee grote loodsen welke direct aan de Putseweg staan draagt hieraan in belangrijke mate bij. Uiteraard betekent de sloop van de loodsen ook voor de entree van de bebouwde kom van Putte een belangrijke kwaliteitsimpuls.



De toegangslaan biedt naar de noordkant uitzicht op de aanwezige landbouwgrond, aan de zuidzijde voert de laan langs het nieuw te ontwikkelen natuurgebied. Door dit natuurgebied slingert zich de Leuvense Beek. De beekloop van de Leuvense Beek wordt gerevitaliseerd. De thans geheel gekanaliseerde beek krijgt in het plan grotendeels een natuurlijke slingerende loop terug. De beekloop wordt

geaccentueerd door solitaire bomen, die zeker vanaf de Putseweg voor een bijzonder landschappelijk effect zullen zorgen. Ter compensatie van de loodsen die gesloopt worden voorziet het landgoedplan in de realisatie van 10 vrijstaande vakantiehuisjes, welke in de zuid-westhoek van de grote weide in het landschap geplaatst worden. De huizen krijgen geen tuin en staan hierdoor in feite direct in het natuurgebied, zonder er in planologische zin deel van uit te maken. De zone waarin de huizen gebouwd worden is ruimtelijk goed afgebakend door enerzijds het bos en anderzijds de beekloop.

De toegangslaan voert uiteindelijk naar een cluster van vier nieuw te bouwen landhuizen. Alle landhuizen staan gegroepeerd rond een grote boomweide waarin de laanbeplanting ter hoogte van de landhuizen overgaat. Drie landhuizen bevinden zich aan de westzijde van de boomweide het vierde huis staat aan de oostkant van deze weide.

Dit landhuis krijgt hierdoor binnen het Landgoed Emmahoeve een prominentere plaats. Het bestaande bos van de familie Mattheussens, de hooiweide, met de hier inmiddels door Staatsbosbeheer aangelegde laanbeplanting, vormen de ruimtelijke elementen waarmee de verbinding tussen het historische landgoed en het nieuwe landgoed gestalte krijgt.

Voorheen was er een landhuis visueel verbonden met het Moretusbosch: de zichtlijn vanaf de Gloriette werd via het Grand Canal doorgetrokken tot aan het nieuwe landhuis. Overleg met Staatsbosbeheer heeft ertoe geleid, dat de beëindiging van de zichtlijn niet uit "steen" zou moeten bestaan. Daarom is het vierde landgoed in oostelijke richting opgeschoven .



Afbeelding 2 Referentiebeeld landhuizen

De as van het vierde landgoed krijgt vanwege de aanleg van het Grand canal een geheel eigen karakter. Dit Grand Canal wordt gevoed door de gerevitaliseerde Leuvensche Beek. Het Grand Canal heeft enerzijds een esthetische functie voor het nieuwe landgoed, anderzijds heeft het water ook betekenis als een buffer voor de Leuvensche Beek. Het water kan in het Grand Canal worden gestuwd. Dit gebeurt door het Grand Canal van een overstort te voorzien, waardoor het water vertraagd in westelijke richting uitstroomt.

Het Grand Canal bevindt zich tussen een brede uitloper van de boomweide aan de westzijde, welke hier uit meer dan zes rijen bomen bestaat en twee rijen solitaire bomen aan de oostzijde tegen een nieuw aan te leggen bosperceel.

De brede uitloper van de boomweide in zuidelijke richting sluit aan op de onlangs aangelegde weg (met laanbeplanting), welke door de hooiweide loopt. Deze weg is door Staatsbosbeheer aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van twee particuliere woningen in het Moretusbosch. De nieuwe weg sluit aan op de Kronkelbosweg, welke in verbinding staat met de Putseweg. De Kronkelbosweg is echter uiterst smal en niet berekend op veel autoverkeer. De ontsluitingsstructuur van het landgoed Emmahoeve draagt bij aan de oplossing van dit probleem. De afwikkeling van het autoverkeer van en naar de particuliere woningen kan in de toekomst via het nieuwe landgoed plaatsvinden. De Kronkelbosweg behoort straks ook tot het nieuwe landgoed. Het autoverkeer zal in de toekomst via de nieuwe hoofdontsluiting/toegangslaan afgewikkeld worden.

2.2 Recreatief gebruik

Extensieve dagrecreatie

Het recreatief gebruik van het landgoed richt zich op extensieve vormen van dagrecreatie. Wandelen en fietsen in aansluiting op bestaande paden vormt hierbij het belangrijkste aspect.

Het plan kent een orthogonale ontsluitingsstructuur, welke aansluit bij de ruimtelijke opbouw van het naast gelegen Moretusbosch. Alle wegen en paden zijn toegankelijk voor fietsers en voetgangers, met uitzondering van de directe toegangswegen tot de landgoedkavels.

De weg door de noordelijke laan en de weg door de boomweide is alleen voor de bewoners van het landgoed en de bewoners van de woningen in het Moretusbosch toegankelijk met auto's. Deze wegen zijn daarnaast openbaar toegankelijk voor fietsers en wandelaars.

Aanvullend worden twee (wandel)paden aangelegd. Het oostelijke pad vormt een kortsluiting tussen de Kronkelbosweg en de noordelijke laan. Aan de westkant komt een nieuw wandelpad uit op de boomweide. Dit pad staat in verbinding met de paden in het westelijk van het landgoed gelegen bos.



Afbeelding 3 Referentiebeeld landhuizen

De kronkelbosweg heeft thans de status van een openbare weg. Doordat het Landgoed Emmahoeve de ontsluitingsfunctie van deze weg overneemt kan de Kronkelbosweg een overwegend recreatieve functie krijgen.

In principe is het gehele gebied verder vrij te betreden. Wandelaars kunnen zich vrij door de boomweide begeven en kunnen tot aan de oever van het Grand Canal.

Het recreatief gebruik richt zich hiermee primair op de beleving van de nieuwe natuur van het landgoed. De padenstructuur sluit aan op de aanwezige recreatieve ontsluiting van het Moretusbosch.

Voor autoverkeer mag het landgoed niet worden gebruikt. De eigenaren van de landhuizen zijn van dit verbod uiteraard uitgezonderd. Er wordt niet voorzien in de aanleg van parkeervoorzieningen. Hierdoor wordt met name het fiets- en wandelgebruik van het landgoed gestimuleerd. Hiertoe zullen tevens zitbanken en een pick-nickset worden aangebracht.

Het voorgestelde extensieve dagrecreatieve gebruik vormt een aanvulling op het gebruik dat het gebied reeds kent. Intensievere vormen van dagrecreatief gebruik zullen door de beheerder van het aangrenzende Moretusbosch niet worden geaccepteerd. Een aanvulling met veel publiek trekkende dagattractie is in dit specifieke geval dan ook niet gewenst.

Verblijfsrecreatie

De mogelijkheid voor de introductie van hoefvetoerisme is nader onderzocht. In principe is het mogelijk een van de bestaande loodsen aan de Putseweg om te bouwen voor deze functie.

De combinatie hoefvetoerisme - nieuw landgoed kan in relatie tot de opzet van het landgoed gericht op extensieve dagrecreatie als een meerwaarde worden gezien.

Aanpassing van de loodsen bij de entree van het dorp ten behoeve van hoefvetoerisme wordt vanuit de kwaliteit van de dorpsentree echter als minder wenselijk gezien. In het plan is er dan ook van uitgegaan om beide loodsen te slopen. Het plan en de entree van Putte winnen hierdoor aanzienlijk aan ruimtelijke kwaliteit. Maar de sloop van de loodsen houdt tevens een aanzienlijke kapitaalvernietiging in. Tevens wordt de integratie van hoefvetoerisme hierdoor problematisch. Vandaar dat het idee is opgevat om meer westelijk in de grote nieuwe weide een nieuwe verblijfsrecreatieve voorziening te bouwen. Ter compensatie van het vloeroppervlak van de stallen van 2000 m² is voorzien in de bouw van 10 vrijstaande verblijfsrecreatieve woningen. Deze woningen zijn elk maximaal 100 m² groot, verdeeld over een beneden verdieping en een kap. De woningen vormen als het ware de gastenkamers van het landgoed. Vakantie houden op het landgoed in de bosrijke omgeving op de Brabantse Wal is hierbij het thema. De woningen zijn bereikbaar via de Kronkelbosweg. Er is voorzien in de mogelijkheid om via een gedeelte van de Kronkelbosweg rond te rijden. Dit kan in de vorm van een éénrichtingscircuit.

Mobiliteitsaspecten in relatie tot het recreatief gebruik

Gelet op het extensieve karakter van zowel het dagrecreatieve als het verblijfsrecreatieve gebruik wordt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking verwacht. Hierbij moet worden bedacht dat het gebied alleen voor de bewoners van de landhuizen en van de recreatiewoningen, alsmede voor de bewoners van de huizen in het Moretusbosch met de auto toegankelijk is.

2.3 Ontwikkeling natuurwaarden

Hydrologie

Door de Leuvensche Beek te revitaliseren en opnieuw van een meanderend beloop te voorzien wordt niet alleen ruimtelijke winst geboekt. Ook op het hydrologisch vlak betekent het ontwerp winst. Door de meanders neemt de lengte van de beek toe en wordt de afstroming van het water vertraagd. Er vindt hierdoor meer inzijging van water in de bodem plaats.

Ook de toevoeging van het Grand Canal aan de beek, waarvan het peil met een overstort geregeld zal worden houdt een extra buffering van water in. Zie tevens hoofdstuk 6, de Watertoets.

Bossamenstelling

De geprojecteerde bosuitbreiding vindt voornamelijk plaats in de buurt van de nieuwe landhuizen. Ten einde het landgoed aspect zo goed mogelijk tot zijn recht te laten komen zal hier een gemengde loofhoutbeplanting worden aangebracht. Als hoofdhoutsoorten wordt gedacht aan eik, beuk en haagbeuk. Tevens is er de noodzakelijke aandacht voor de onderbeplanting en de bosranden. Zo wordt de bosrand langs Grand Canal voorzien van de Rhododendron ponticum. Dit betreft de soort, die veelvuldig binnen het Moretusbosch voorkomt.

De hoofdlaan van het nieuwe landgoed, welke gezichtsbepalend wordt voor de entree van Putte wordt uitgevoerd in beuk (zie tevens Hoofdstuk 5 archeologie).

De boomgroepen, welke ondermeer de beek begeleiden worden uit meerdere soorten samengesteld. Hierbij valt te denken aan eik, linden, tamme kastanje en grove den.

Overig natuurterrein

Het wensbeeld van het overig natuurterrein is heide. De uitgangssituatie is echter een rijke bodem waarop decennia vrij intensief landbouw is bedreven. Heide is op korte termijn alleen door middel van verwijdering van de rijke toplaag te realiseren. De omvang van de hoeveelheid vrijkomende grond is hierbij een probleem. Vandaar dat er de voorkeur wordt gegeven aan de instelling van een extensief graslandbeheer. Begrazing door schapen of door ingeschaard rundvee zijn hierbij de beste opties. Het gebruik van meststoffen zal niet meer worden toegestaan.

2.4 De inrichting van het openbaar gebied

In de openbare ruimte van het landgoed Emmahoeve wordt uitgegaan van een eenheid in materialen en groen:

- Hoofdrijlanen halfverhard (grind) met het volgende profiel: grind/brekerszand, 3m gemaaid gras, een of twee bomenrijen aan weerskanten staande in hooggras met stinse planten overgaand in het natuurlijke grasland met laanbeplanting.

- Erf, secundaire lanen grind, informeel, en zorgend voor gelijkwaardigheid van langzaam- en snelverkeer.
- Sierlijke hekwerken, stijlen zwart of donkergroen, geen tuinmuren hoger dan 1 meter.
- Verlichting in de vorm van vrijstaande eenvoudige lantaarns.
- Eventueel zeer eenvoudige verlichting op de secundaire lanen.
- Eén model meubilair, bestaande uit houten tuinbanken, geometrisch en geplaatst op beeld versterkende plekken.
- Er mogen geen hekwerken, lantaarnpalen of andere bouwwerken worden geplaatst in de zichtlijn van de Gloriëtte (zie bestemmingsplan)

3 WELSTANDSBEOORDELING

3.1 Algemeen

Binnen het plangebied dienen alle te realiseren bouwwerken op een indringende manier beoordeeld te worden om de gewenste beeldkwaliteitsniveaus te bereiken. Daarom is het plangebied ingedeeld in welstandsniveau 1 volgens de geldende welstandsnota van de gemeente Woensdrecht. Dat wil zeggen dat de welstandscommissie de navolgende aspecten op een gedetailleerde manier beoordeelt:

Typologie

Plaatsing

Massa vorm

Gevelopbouw

materialen (hoofd)

Kleuren (hoofd)

Compositie massa (onderdelen)

Gevelindeling

Vormgeving elementen

Indeling gevelelementen

Materialen (onderdelen)

Kleuren (onderdelen)

Detailering elementen



Afbeelding 4 Referentiebeeld landhuizen

3.2 Welstandscriteria

3.2.1 Landhuizen

Typologie

Gekozen is voor de typologie van een jaren 30 villa: samengestelde bouwmassa's met een hoge kap en een evenwichtige, maar niet symmetrische gevelopbouw.

Plaatsing en situering

1. Specifiek voor een landgoed is de clustering van meerdere gebouwen die samen een eenheid vormen, deze karakteristiek dient gerespecteerd te worden.
2. De huizen worden gekenmerkt door een assymetrische hoofdopzet van de plattegrond
3. De voorgevels dienen geplaatst te worden op de voorgevelrooilijn.
4. De percellering, de positie en de oriëntatie van de gebouwen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en dus richtinggevend.

Massavorm

1. De hoofdvorm van alle vier de gebouwen is eenduidig, op elkaar afgestemd en past bij de karakteristieken van een landgoed.
2. De bouwmassa van het huis bestaat uit één bouwlaag (min. 2900 vrije hoogte) en een dak, bijvoorkeur een schilddak met een dakhelling tussen de 45-65 graden, Totaal één bouwlaag + dak.
3. Ondergeschikte delen van de hoofdmassa mogen opgetrokken worden tot 2 bouwlagen.



Afbeelding 5 Referentiebeeld landhuizen

Gevelopbouw

1. De algemene geleding moet een balans zijn tussen horizontale lijnen en verticale gevelopeningen.
2. De 4 voorgevels dienen op elkaar afgestemd te zijn in geleding, maatvoering en een zekere statigheid te passen in de karakter van het landgoed.
3. De zijgevels van de landhuizen zichtbaar vanaf de toegangsweg behandelen als voorgevels.
4. De zijgevels van het landhuis zetten de architectuur van de voorgevels door, maar kunnen voorzien worden van aanbouwen.
5. De achtergevels van de 4 gebouwen zijn gerelateerd aan de voorgevels door eenzelfde compositie en verhoudingen, maar openen zich duidelijker en vrijer richting het landschap.

Materiaal, kleur en detaillering

1. De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik, zijn voor alle gebouwen afgestemd op de karakteristiek van het landschap waarbij het gebruik van warme donkere kleuren en natuurlijke materialen vooropstaat.
2. De gevels moeten gemetseld worden; in een traditioneel verband (bijv. Vlaams, niet halfsteens of wild), met een handvormsteen van klassieke maat en uitstraling en passend gevoegd. De baksteen is bruinrood, paarsrood of mangaan van kleur, om combinaties daarvan. De voorkeur gaat uit naar een bruinrode basteen met zandkleurige voeg.
3. Voor de kozijnen, ramen en deuren dient hout toegepast te worden bij voorkeur met verfijnde detaillering en geplaatst met een duidelijke negge. Bij voorkeur zijn de kleuren voor de kozijnen crème, voor de ramen grijswit of donkergroen, voor deuren (en luiken) donkergroen. Eventueel i.p.v. donkergroen donkerblauw of donkerrood.
4. Eventuele luiken zijn bevestigd op het kozijnhout.
5. Op het dak dienen gesmoorde keramische pannen toegepast te worden, ofwel riet.
6. Eventuele "speklagen" van natuursteen, pleisterwerk of afwijkend metselwerk zijn toegestane middelen om de gevelopbouw te versterken.
7. De daken mogen een fors overstek hebben.
8. Het geheel moet rust uitstralen.

Compositie massa onderdelen

1. Aan- en bijgebouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing. Er is een duidelijke hiërarchie in de relatie tussen de landhuizen en hun aan- en bijgebouwen.
2. De percellering, de afmetingen en de positie van de aan- en bijgebouwen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en dus richtinggevend.
3. Vrijstaande bijgebouwen hebben een eenduidige vorm en zijn voorzien van een schilddak of zadeldak met dezelfde helling en dekking (pan, riet) als het hoofdhuis.

4. Aan de gevels van alle 4 de hoofdgebouwen mag een aanbouw in de vorm van een balkon, serre, luifel of veranda gerealiseerd worden assymetrisch in de gevel.

Gevelindeling, Vormgeving en gevelelementen

1. Alle aan- en bijgebouwen voldoen aan het eerder geschetste gevelbeeld en zijn ondergeschikt aan het totaalbeeld.
2. Aan- en bijgebouwen kenmerken zich door hun functie bijvoorbeeld serre: dus veel glas, bergruimte: dus veel dichte gevelvlakken.
3. Het dak kan voorzien worden van een bescheiden aantal dakkapellen of andere dakdoorbrekingen.
4. Er kunnen dakaccenten zijn als een topgevel, of verhoogd element (torentje o.i.d.) mits het onder eerder gestelde van kracht blijft.

Materiaal en Kleuren (deelvlakken)

1. Materialisering en kleurstelling aan- en bijgebouwen als hoofdbebouwing.
2. Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof beplantingmateriaal worden niet toegepast.

Detaillering

1. De zorgvuldige detaillering van de hoofdgebouwen wordt voortgezet in de aan- en bijgebouwen.
2. Balkonhekken, luifels e.d. moeten fijn gedetailleerd worden.

Bouwwerken op erven

1. Aan de voorzijde bij voorkeur geen erfafscheidingen anders dan groene heggen of groen begroeide rasterhekwerken max 2,5 meter hoog (met incidenteel 3 m) om de privé-tuinen af te schermen. Aan de achterzijde mogen ook muren worden geplaatst in samenhang met de architectuur en materiaalkeuze van de hoofdbebouwing.
2. In tuilmuren mogen hekwerken geplaatst worden, sierlijk van opzet met zwarte of donkergroene stijlen in samenhang met de architectuur en de materiaalkeuze van de hoofdbebouwing.
3. In tuilmuren mogen houten deuren geplaatst worden.



Afbeelding 6 Referentiebeeld landhuizen

3.2.2 Recreatiewoningen

Bebouwingsbeeld

De recreatiewoningen zijn gelegen op een bewust gekozen locatie aan de rand van het bos en hebben een andere architectuur dan de landhuizen. Een landelijke vormgeving met verwijzingen naar de plaatselijke architectuur, maar door vormgeving gelieerd aan de hoofdgebouwen.

Plaatsing en situering

1. De recreatiewoningen zijn min of meer losjes geplaatst op het perceel temidden van de nieuwe boomaanplant.
2. De percellering, de positie en de oriëntatie van de recreatiewoningen zijn in het landschappelijk ontwerp richtinggevend vastgelegd.

Massavorm

1. De hoofdvorm is eenduidig en afgestemd op de landhuizen en past bij de karakteristieken van een landgoed en bij de plaatselijke landelijke architectuur.
2. De bouwmassa van de recreatiewoningen bestaat uit één bouwlaag en een dak, bij voorkeur een zadeldak met een dakhelling tussen 45-65 graden.

Gevelopbouw

1. De algemene geleding moet een balans zijn tussen horizontale lijnen en verticale gevelopeningen.
2. De totale compositie heeft een ritme in verticale en in horizontale zin, passend bij de gevoeligheid van het landschap.
3. Alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de weg moeten worden behandeld als de voorgevel.

Materiaal, kleur en detaillering

1. De gevels moeten gemetseld worden; in een traditioneel verband (bijv. Vlaams, niet halfsteens of wild). De voorkeur gaat uit naar een bruinrode baksteen.
2. Voor de kozijnen, ramen en deuren dient hout toegepast te worden bij voorkeur met verfijnde detaillering en geplaatst met een duidelijke negge. Bij voorkeur zijn de kleuren dezelfde als die van de landhuizen.
3. Eventuele luiken zijn bevestigd op het kozijnhout.
4. Op het dak dienen gesmoorde keramische pannen toegepast te worden, bij voorkeur blauwgesmoord of rietbedekking.
5. Eventuele schoorstenen van baksteen als gevels.
6. De begane grondlaag dient in baksteen te worden gerealiseerd en de bovenlaag in hout. Dat wil zeggen dat de topgevel in hout moet worden uitgevoerd.

Compositie massa onderdelen

1. Aanbouwen dienen rekening te houden met de herkenbaarheid van de hoofdbouw.
2. Er mogen geen vrijstaande bijgebouwen worden gemaakt.
3. Aan de voorgevel kunnen geen aan- en bijgebouwen geplaatst worden anders dan een luifel.

Gevelindeling, vormgeving gevelelementen

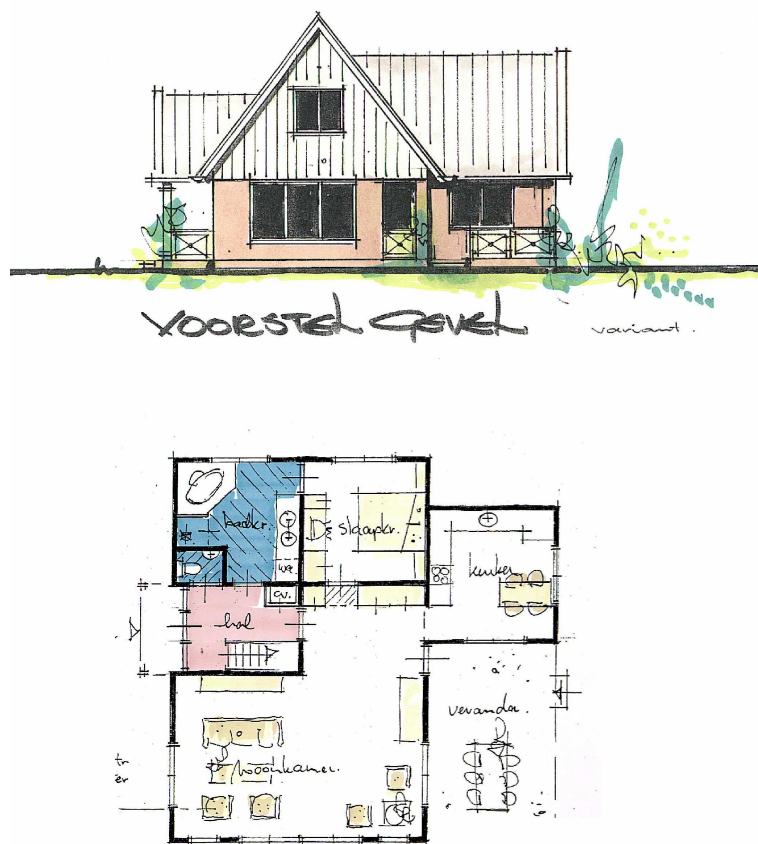
1. Alle aanbouwen voldoen aan het eerder geschetste gevelbeeld en zijn ondergeschikt aan het totaalbeeld.
2. Aanbouwen kenmerken zich door hun functie bijvoorbeeld serre: dus veel glas, bergruimte: dus veel dichte gevelvlakken.
3. De vormgeving van de entree zorgvuldig behandelen, er mag een 2^e richting aan het gebouw gegeven worden.
4. Het dak kan voorzien worden van een bescheiden aantal dakkapellen of andere dakdoorbrekingen.

Materiaal en kleuren (deelvlakken)

1. Materialisering en kleurstelling aanbouwen als hoofdbouw.
2. Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof beplatingmateriaal worden niet toegepast.
3. Houten gevels zijn groen geschilderd of zwart geteerd.

Detailering

1. De zorgvuldige detailering van de hoofdbouw wordt voortgezet in de aanbouwen.
2. Balkonhekken, luifels e.d. moeten fijn gedetailleerd worden.



Afbeelding 7 referentiebeeld recreatiewoning

Bouwwerken op erven

1. terrassen mogen geheel of gedeeltelijk omgeven worden met muren, met een zekere eenvoud opgetrokken uit een rood/paarse handvormsteen of groen begroeide rasterhekwerken max 2,5 meter hoog (met incidenteel 3 m) in samenhang met de architectuur en materiaalkeuze van de hoofdbebouwing.
2. In muren mogen hekwerken geplaatst worden, sierlijk van opzet met zwarte of donkergroene stijlen in samenhang met de architectuur en de materiaalkeuze van de hoofdbebouwing.

3.3 Referentiebeelden

Dit beeldkwaliteitsplan is gelardeerd met referentiebeelden die door de architect (Leeflang Architectuur) zijn aangeleverd. Deze referentiebeelden geven de sfeer van de te realiseren invullingen weer, maar zijn zelf geen onderwerp van welstandsbeoordeling. Er kunnen details in de referentiebeelden zitten die niet overeen komen met de

hiervoor genoemde criteria. De in 3.2 genoemde welstandscriteria gelden altijd boven de referentiebeelden.



Afbeelding 8 Referentiebeeld landhuizen