



# BEELDKWALITEITSPLAN

ZWARTKOTTEWEG 1 - HERTME

8 maart 2024

## INHOUDSOPGAVE

1.0	Inleiding	2
2.0	Landschap	3
2.1	Landschappelijke analyse	3
2.2	Landschappelijke kansen	3
3.0	Recreatie	5
3.1	Recreatieve kansen	5
3.2	Doelgroep	5
4.0	Uitgangspunten ontwerp	6
4.1	Landschappelijke inpassing	6
4.2	Bos- & Boomhuizen	6
4.3	Innovatie in ecologisch bouwen	7
4.4	Circulair bouwproces	8
4.5	Exploitatie	8
5.0	Beeldkwaliteit	9
5.1	Introductie	9
5.2	Landschappelijk ontwerp	9
	- Waterpartij	
	- Inheemse beplanting	
5.3	Ontsluiting	10
	- Entree en toegang tot huisjes	
	- Richtlijnen parkeren	
	- Richtlijnen verharding	
5.4	Huisjes	11
	- Afmeting en vorm	
	- Materialisering	
	- Zichtlijnen	
5.5	Buitenruimte	13



## 1.0 INLEIDING

### INITIATIEF GEBIEDSTRANSFORMATIE

Zwartkotteweg 1 in Hertme, is het adres van een leegstaande tenniskantine en twee naastgelegen tennisbanen. De huidige tennisbanen, die voorheen onderdeel uitmaakten van het nabijgelegen Hotel Restaurant Jachtlust ad. Weerselosestraat te Hertme, verkeren in een plausibele staat van onderhoud. Initiatiefnemer en eigenaar van de tennisbanen, dhr. Martin Bosch, staat voor de afweging of het zinvol is om de tennisbanen te renoveren. Tennisbanen die in het verleden nogal eens overlast hebben veroorzaakt in de buurt, zijn de laatste jaren niet meer als zodanig in gebruik maar hebben tijdelijk dienstgedaan als speelterrein van een kinderdagverblijf.

Voor dhr. Bosch, een geboren en getogen Hertmenaar, is een revitalisatie van de tennisbanen niet gewenst. Hij moet dan op zoek naar nieuwe leden, de banen 's avonds openstellen inclusief de benodigde baanverlichting en de bestaande kantine weer op orde te brengen om de tennissers te kunnen ontvangen. Hetgeen juist de genoemde overlast veroorzaakte.

Dhr. Bosch heeft samen met de eigenaren van Hotel Restaurant Jachtlust, respectievelijk neef en broer van de initiatiefnemer, een plan ontwikkeld om Jachtlust duurzaam en innovatief uit te breiden op het terrein van de tennisbanen. Zij zagen hier de mogelijkheid om kleinschalige buitenverblijven te organiseren: recreatieve overnachtingsplaatsen waar natuurbeleving, rust en ruimte centraal staat.

Het vigerende bestemmingsplan op de kavel Zwartkotteweg 1, kadastraal bekend onder sectie M, nummer 168 gemeente Borne, laat de bouw van een dergelijk recreatiegebied niet toe. De huidige bestemming is "Sport" met functieaanduiding "tennisbaan". Om de bouw van recreatieve overnachtingsplaatsen mogelijk te maken is een aanpassing van

het bestemmingsplan noodzakelijk.

Deze onderbouwing is een uiteenzetting voor de duurzame en innovatieve gebiedstransformatie, waarbij (beleving van) het landschap als uitgangspunt is genomen om recreatie mogelijk te maken.



Afbeelding 2: huidige staat van de tennisbanen



Afbeelding 1: locatiefoto Google Maps



## 2.0 LANDSCHAP

### 2.1 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Hertme, in 1829 nog “Hettem” op de kaart, is gelegen tussen de Weerselosestraat, de Gammelkerbeek en de Deurningerbeek.<sup>1</sup> Het jonge ontginningslandschap kon lange tijd niet gebruikt worden voor de landbouw, vanwege de voedselarme bodem. Pas na 1900 werden delen van het gebied ontgonnen en gebruikt voor agrarische doeleinden.<sup>2</sup> Verschillende landschapstypen zijn hier te herkennen. De onregelmatige verkaveling van het landschap en de verschillende erven die hierop zijn gebouwd, zijn kenmerkend voor een (kleinschalig) kampenlandschap. Op de gekleurde kaart van 1897 is duidelijk dit kampenlandschap van Hertme te herkennen. Een fijnmazig patroon van houtwallen en houtsingels die de erven omlijnen en het landschap volgen.<sup>3</sup> Deze beplantingsstructuur heeft het gebied aan de Zwartkotteweg ingesloten, waardoor er een (kleinschalig) bosrijk eiland is ontstaan te midden van de landbouwgrond. Het is bijzonder dat tussen het relatief laat ontgonnen landschap, dit gebied intact is gebleven. Aansluitend aan het eiland liggen hoger gelegen essen tussen de verschillende erven.<sup>4</sup> (zie afbeelding volgende pagina)

Tot halverwege de 20e eeuw is dit bosrijke gebied intact gebleven, totdat in de jaren '60 een eerste hap uit de bebosning wordt genomen. Op de kaarten tot aan 2020 kan een verder groeiende verharding van het gebied worden waargenomen.

### 2.1 LANDSCHAPPELIJKE KANSEN

Het landschap van Hertme behoort tot ‘De Groene Poort’ van Twente. Een groot groengebied in de regio waarbinnen verstedelijking vanuit Enschede, Hengelo en Borne wordt tegengegaan om het buitengebied te kunnen behouden en waarin gestreefd wordt de recreatieve landschappelijke verbinding te versterken. “De Groene Poort wordt gezien als het kruispunt van de stedelijke en landschappelijke as van Twente.”<sup>5</sup> Het gebied grenzende aan de Zwartkotteweg neemt dus met haar ligging een centrale positie in, in een landschappelijk cultuurhistorisch waardevol landschap. Om de kwaliteit en beleving van het Twentse landschap te vergroten, is het belangrijk de bestaande landschappelijke structuur te behouden en deze te versterken. Het terugbrengen van de historische landschappelijke kenmerken op deze locatie kan hieraan bijdragen. Zo versterkt het herstel van het bosrijke gebied gelegen aan de Zwartkotteweg de groenstructuur in het gebied.

Hierbij is het niet het doel om het landschap te reconstrueren naar historisch voorbeeld, maar om het landschap te laten groeien naar een nieuwe historische tijdslaag. Op deze manier blijft de invloed zichtbaar die de mens heeft gehad



Afbeelding 3: Hertme 1815 (Topo Tijdsreis)



Afbeelding 4: Zwartkotte 1897 (Topo Tijdsreis)



Afbeelding 5: Zwartkotte 1957 (Topo Tijdsreis)



Afbeelding 6: Zwartkotte 2020 (Topo Tijdsreis)

<sup>1</sup> Kaarten Hertme van Topo Tijdsreis. Geraadpleegd op 20 juli 2021.

<sup>2</sup> Dienst Landelijk Gebied. (2007) *Ontwikkelder Groene Poort Borne*. (p. 12) Gemeente Borne, projectbureau Groene Poort. Geraadpleegd op 20 oktober 2021.

<sup>3</sup> Jaaltink, W. (2009) *Gereedschapskist landschappelijke inpassing*. Kromme Rijnlandschap, Kampenlandschap. Geraadpleegd op 19 oktober 2021.

<sup>4</sup> Dienst Landelijk Gebied. (2007) *Ontwikkelder Groene Poort Borne*. (p. 13) Gemeente Borne, projectbureau Groene Poort. Geraadpleegd op 20 oktober 2021.

<sup>5</sup> Grontmij Nederland bv (2009) *Landschappelijk en Recreatief verbinden*. (p. 5) Projectbureau De Groene Poort. Geraadpleegd 19 oktober 2021.





Afbeelding 7: Landschapsstructuren in Groene Poort Twente.<sup>4</sup>

op het gebied, wat kenmerkend is aan het gecultiveerde landschap van Twente.

De te maken landschappelijke ingrepen, scheppen dusdanige condities dat het gebied een eigen ecosysteem kan ontwikkelen. Hierdoor kan het landschap zichzelf op een natuurlijke wijze herstellen en onderhouden. Een dergelijke transformatie laat zien hoe gecultiveerd landschap, bos en 'nieuwe natuur' kunnen versmelten, wat gezien kan worden als een ecologische attractie. Een bijzonder pilotproject, waar de mens te gast is en kan toekijken. Dat vraagt om een andere benadering in het gebruik van het landschap door de mens.

<sup>4</sup> Dienst Landelijk Gebied. (2007) *Ontwikkelkader Groene Poort Borne*. (p. 13) Gemeente Borne, projectbureau Groene Poort. Geraadpleegd op 20 oktober 2021.  
<sup>5</sup> Grontmij Nederland bv (2009) *Landschappelijk en Recreatief verbinden*. (p. 5) Projectbureau De Groene Poort. Geraadpleegd 19 oktober 2021.





## 3.0 RECREATIE

### 3.1 RECREATIEVE KANSEN

Overwegend heeft het Twentse landschap een agrarisch karakter gehad en zal dat in de toekomst ook blijven houden. Des te meer erkenning en waarde valt er te koppelen aan de dichtbij gelegen historische dorpskernen, de oude boerenerven en de natuurlijke kenmerken van het landschap. Zoals het (kleinschalige) kampenlandschap, de houtwallen, lanen en beken. De open structuur van de landbouwgrond en het verre zicht dat hiermee gepaard gaat, maakt het gebied gewild onder fietsers en voetgangers. Diverse wandelroutes (zoals het Kloosterpad) en fietsroutes lopen door het Twentse landschap, waar de locatie aan de Zwartkotteweg ook deel van uitmaakt. Daarnaast zijn er verschillende toeristische organisaties te vinden rondom de locatie. Zo is er in Hertme het Openlucht Theater en de klootschietbaan van de Klootschietvereniging. Maar ook kan er kano gevaren worden bij Buitensport Twente en zijn er golfclubs bij Golfpark Weleveld in Zenderen. Echter is verblijfsrecreatie relatief weinig aanwezig, op uitzondering van Hotel Restaurant Jachtlust.<sup>5</sup> Het is ook daarom dat de opdrachtgever in directe relatie met hen extra verblijfsrecreatie wil creëren, aansluitend op de recreatieve kwaliteiten van Twente. Een innoverend concept van recreatief overnachten waarbij de belevingswaarde van het omliggende landschap centraal staat en overnachten in de natuur mogelijk wordt gemaakt.

### 3.2 DOELGROEP

De opdrachtgever ziet met name kansen in het organiseren van kleinschalige recreatieve verblijfsvoorzieningen, waarin het mogelijk is om comfortabel te overnachten. Het is een doelgroep die op zoek is naar rust, comfort, ruimte, natuurlijke schoonheid en de beleving hiervan. De gast heeft geen behoefte aan een druk park met luidruchtige animaties en bezighoudingsactiviteiten, zwembaden en pompeuze wellness, maar zoekt bewust een groene omgeving waar men de natuur kan beleven en biodiversiteit, flora en fauna kan ervaren. In alle rust kunnen fietsers hier hun tocht onderbreken en geheel zelfvoorzienend overnachten. Het plan biedt ruimte aan de gast die graag gebruik wil kunnen maken van de genoemde toeristische mogelijkheden die de gemeente Borne in het algemeen en Hertme in het bijzonder te bieden heeft. De reguliere hotelgast van Jachtlust zoekt het vertier en de gezelligheid van het landelijke hotel maar met dit initiatief hoopt men ook de gast te kunnen ontvangen die juist de rust zoekt van de natuur maar, indien gewenst, wel gebruik wil kunnen maken van het comfort van het restaurant.



Afbeelding 8: "Fietsen in Twente". Een blog van Goedverblijf.nl promoot fietsvakanties in Twente.



## 4.0 UITGANGSPUNTEN ONTWERP

### 4.1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Omdat de huidige tennisbanen niet passen in de landschappelijke visie van de omgeving, is de opdrachtgever voornemens om deze te verwijderen. De open plek in het (kleinschalige) bosgebied biedt mogelijkheden om natuurelementen te introduceren die bijdragen aan het natuurlijke herstel van het landschap. Denk hierbij aan een waterpartij, welke aangesloten kan worden op de bestaande beken en sloten in het gebied. Oppervlaktewater heeft een belangrijke functie in het vasthouden en bergen van water, maar speelt ook een belangrijke rol in het vergroten van de biodiversiteit. De toename van flora en fauna in en rondom het water vergroot tevens de belevingswaarde van een overnachting in het gebied.

### 4.2 BOS- & BOOMHUIS

Daarom is er gezocht naar een passende invulling van een verblijfsruimte waar men comfortabel kan overnachten worden, maar zonder overbodige luxe en oppervlakte. Zo kunnen de gasten op dezelfde manier het bos en de omgeving ervaren zoals de andere bos- en boombewoners dit doen.

Een overnachting zal daarom niet plaatsvinden in een 'recreatiewoning', maar in een bos- of boomhuis. Ervaar het landschap als een vos, aan de grond, of als een vogel, in de lucht.



Afbeelding 9 (boven): huidige landschappelijke analyse  
Afbeelding 10 (beneden): nieuw landschappelijk concept



De huidige tennisbanen worden verwijderd en het vrijgekomen terrein wordt ingericht als een kleinschalig ecosysteem waar men kan verblijven in bos- en boomhuizen. We verwachten dat het terrein ruimte kan bieden aan twee nieuwe ecologische grondgebonden boshuizen en twee bijzondere boomhuizen (op palen, in de lucht). Beide typen zijn klein in omvang. De bestaande tenniskantine wordt getransformeerd tot het type boshuis en zal in sfeer veel weg hebben van een traditionele 'cottage'. De bos- en boomhuizen hebben een inhoud kleiner dan 250 m<sup>3</sup>.



Afbeelding 11: referentiebeeld boomhuis



Afbeelding 12: referentiebeeld boshuis

#### 4.3 INNOVATIE IN ECOLOGISCH BOUWEN

Ondanks dat 'back to nature' een hoofdthema is in dit concept, zien de ecologische bos- en boomhuizen er niet stoffig uit. De bijzondere architectonische verschijningsvorm laat zien hoe innovatief ecologisch en circulair bouwen kan zijn en is daarmee een toonaangevende attractie in de omgeving.

Het innovatieve karakter zit hem allereerst in de nieuwe manier van overnachten die de opdrachtgever en Hotel Jachtlust willen aanbieden. De mogelijkheid om het Twentse landschap dag en nacht van dichtbij te kunnen beleven, waarbij een ervaring wordt aangeboden in plaats van alleen een overnachting.

Maar ook de manier van bouwen is innovatief doordacht. Zo zijn de woningen klein van stuk, om zo een minimale impact op de natuur te hebben die om hen heen zal gaan groeien. De gekozen materialen sluiten daar naadloos op aan. Daarnaast is de bouwmethodiek bijzonder goed opgezet. De huisjes worden gemaakt van hernieuwbare, ecologische en

hergebruikte bouwmaterialen in een prefab droogbouwsysteem. De woning moet eenvoudig gedemonteerd kunnen worden en elders herbouwd, zonder dat de kwaliteit van het bouw materiaal verloren gaat.

De woningen zijn zelfvoorzienend in de energieopwekking door gebruik te maken van zonnepanelen en zonnecollectoren. De retentievijver dient niet alleen als opvangbak voor regenwater waarmee het water teruggegeven kan worden aan de aarde maar is ook de opslagbuffer voor warmte en koude waarmee de woningen, middels warmtewisselaars, worden verwarmd en gekoeld.

Door de zorgvuldige situering op het terrein hebben de bos- & boomhuizen veel privacy en een eigen buitenterras. Dichtbij de gezamenlijke parkeerplaats bevinden zich de grondgebonden woningen, zodat ook ouderen hier gemakkelijk hier kunnen verblijven. Terwijl aan de bestaande bosrand de boomhuisgasten niet door de auto's hoeven te worden gestoord.



#### 4.4 CIRCULAIR BOUWPROCES

Bij een circulair bouwproces wordt er zo veel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande materialen en grondstoffen. Dit betekent dat er minder nieuwe grondstoffen ontgonnen hoeven te worden en er minder afval geproduceerd wordt. Daarnaast worden materialen zoveel mogelijk hergebruikt, bijvoorbeeld door het demonteren en recyclen van oude gebouwen of het gebruik van gerecycled materiaal in nieuwe bouwwerken. Het circulaire bouwproces biedt ook voordelen op economisch vlak. Het gebruik van gerecyclede materialen kan bijvoorbeeld kostenbesparend zijn, omdat deze materialen vaak goedkoper zijn dan nieuwe.

Om de bos- & boomhuizen circulair te kunnen bouwen is het belangrijk dit mee te nemen vanaf het beginstadium. In de ontwerpfase, betekent dit dat het zoeken naar materialen voorafgaat aan het ontwerpen aan de tekentafel. De kans is aannemelijk dat er materialen opgeslagen moeten worden, voordat deze kunnen worden toegepast. De huidige tenniskantine en de uitbouw daarvan, leent zich daar goed voor. Door de tenniskantine als laatste te renoveren, kan deze zo lang als materialenopslag fungeren.

Het is dus niet mogelijk om van tevoren een afgerond ontwerp aan te leveren. De beschikbare materialen inspireren de architect tot de vormgeving van het bouwwerk, waarbij kundig de esthetiek bewaakt wordt.

#### 4.5 EXPLOITATIE

De realisatie van een dergelijk bijzonder concept past uitermate goed in deze omgeving door de intensieve samenwerking die wordt opgezet met Hotel Restaurant Jachtlust. Jachtlust zal in dit initiatief de boekingen en de arrangementen organiseren. Ook is het hotel verantwoordelijk voor de schoonmaak, het beheer en onderhoud van de woningen. Bij het beheer en onderhoud van het terrein wil het hotel mensen inzetten met een beperking tot de arbeidsmarkt.

Referentiebeelden van een cabin, gemaakt van hergebruikte materialen. Architect: Les Eerkes (Puget Sound, Washington)





## 5.0 BEELDKWALITEIT

### 5.1 INTRODUCTIE

Aan de hand van richtlijnen en foto's wordt de beeldkwaliteit zo duidelijk mogelijk verwoord. De beeldkwaliteit is deels een bevestiging van het landschappelijke plan en deels een verdieping. De beeldkwaliteit richt zich op de ontsluiting, de bebouwing en de terrassen. Het omschrijven van de beeldkwaliteit heeft ten doel het innovatief ecologisch bouwen inhoudelijk en esthetisch te bewaken, zodanig dat de natuur beschermd blijft tijdens het bouwproces en er na afloop natuurherstel kan plaatsvinden. Natuurherstel houdt in dat de oude functie van het gebied komt te vervallen en er weer ruimte ontstaat voor flora en fauna. De algehele natuurbescherming moet ook de ervaring van de toekomstige bezoeker garanderen.

### 5.2 LANDSCHAPPELIJK ONTWERP

#### Waterpartij

De eerste interventie in het gebied, is het aanbrengen van een natuurlijke vijver. Deze wordt verbonden met de omliggende sloten, als de waterkwaliteit dit toelaat. Het doel is om de biodiversiteit in het gebied te vergroten en regenwater te kunnen bufferen.

Een natuurlijke vijver moet een habitat bieden voor verschillende planten- en diersoorten. De ondiepe randen van de vijver bieden een ideale broedplaats voor amfibieën en insecten, zoals libellen en waterjuffers. Deze dieren zijn belangrijk voor het natuurlijke evenwicht in de vijver en kunnen eventuele insectenplagen helpen verminderen. De planten in en rond de vijver trekken verschillende soorten vogels, vlinders en andere insecten aan, wat bijdraagt aan de ecologische diversiteit. Bovendien kunnen vissen en slakken in de vijver helpen het water schoon en helder te houden door algen en andere organismen te eten, waardoor het een gezonde omgeving wordt voor andere dieren en planten.

#### Inheemse beplanting

Natuurherstel is een belangrijk onderwerp geworden naarmate we ons meer bewust worden van de impact die we hebben op de omgeving om ons heen. Eén manier waarop we natuurherstel kunnen bevorderen is door gebruik te maken van inheemse beplanting.

Inheemse beplanting is beplanting die van nature voorkomt in een bepaald gebied. Deze planten hebben zich aangepast aan het klimaat, de bodem, het water en andere omstandigheden die in dat gebied voorkomen. Hierdoor zijn ze beter bestand tegen ziekten en plagen en hebben ze minder water en voedingsstoffen nodig dan niet-inheemse planten. Wanneer we inheemse beplanting gebruiken bij natuurherstel, zorgen we ervoor dat de natuurlijke balans in een gebied wordt hersteld. Inheemse planten trekken insecten en andere dieren aan die van nature in dat gebied voorkomen, wat zorgt voor een gezonde en diverse lokale fauna. Deze dieren helpen op hun beurt bij het bestuiven van bloemen en het verspreiden van zaden, wat de groei van nieuwe planten bevordert.

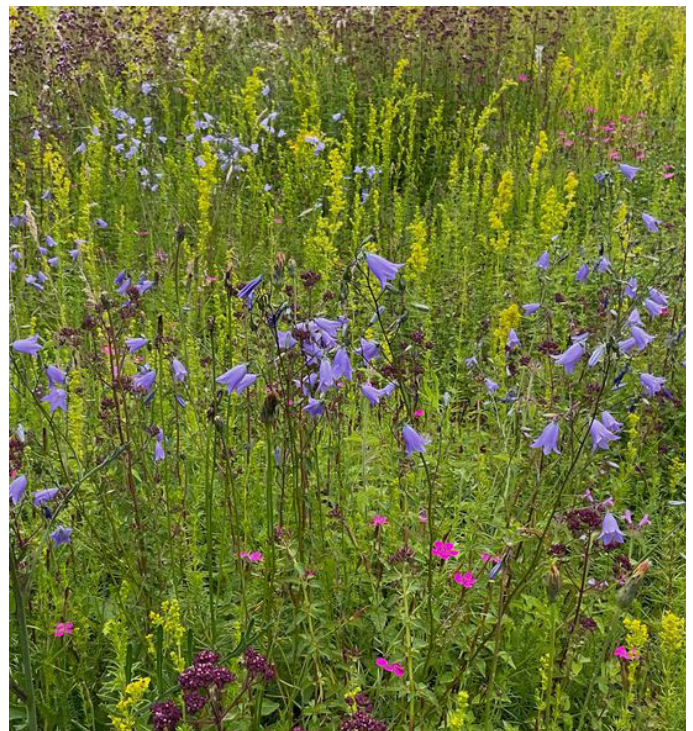
Door inheemse beplanting te gebruiken, kunnen we ook het voedsel- en nestelhabitat van inheemse vogels en andere

wilde dieren beschermen. Bovendien kunnen inheemse planten bijdragen aan de verbetering van de bodemkwaliteit en de bescherming van de lokale waterhuishouding.

Het gebruik van inheemse planten is dus een belangrijke factor bij natuurherstel. Door deze planten te planten en te onderhouden, kunnen we helpen om de lokale ecologie te herstellen en te beschermen voor de toekomst.



Vijver met natuurlijke oevers.



Inheemse beplanting



### 5.3 ONTSLUITING

De ontsluiting van het terrein, bevindt zich voor auto's aan de Wetering, vanwaar je het terrein op komt rijden van Zwartkotteweg 1. Het entreegebied is het logistieke verzamelpunt, waar de auto geparkeerd kan worden. Op het terrein zelf, zijn auto's niet toegestaan. Personeel van 't Jachtlust kan de huisjes bereiken te voet, met (elektrische) bakfiets of ander stil en klein cargo transport. Hulpdiensten daarentegen kunnen te allen tijde het terrein oprijden. Voor voetgangers en fietsers, is er een binnendoorroute vanaf Hotel 't Jachtlust naar het terrein aan de Zwartkotteweg.

#### Richtlijnen parkeren

Op het terrein zijn auto's niet welkom, dus er is een gemeenschappelijke parkeerplaats in het entreegebied. Omdat de doelgroep hoofdzakelijk fietsers zijn, wordt er een minimaal aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt de parkeerplaats zo vormgegeven, dat de auto's vanaf de weg en het omringende landschap niet zichtbaar zijn. Ook vanaf het nieuw te ontwikkelen terrein, mogen de auto's niet zichtbaar zijn. De beplanting rondom het parkeerterrein moet aan de volgende eisen voldoen:

- Voldoende afgewisseld met wintergroene beplanting, zodat ook in het winterseizoen de auto's (zoveel mogelijk) buiten het zicht blijven;
- Voldoende dichtheid hebben (bladeren), zodat je er niet doorheen kunt kijken
- Inheemse oorsprong;
- Diverse samenhang van soorten (natuurgetrouw).

#### Richtlijnen verharding

##### Auto's

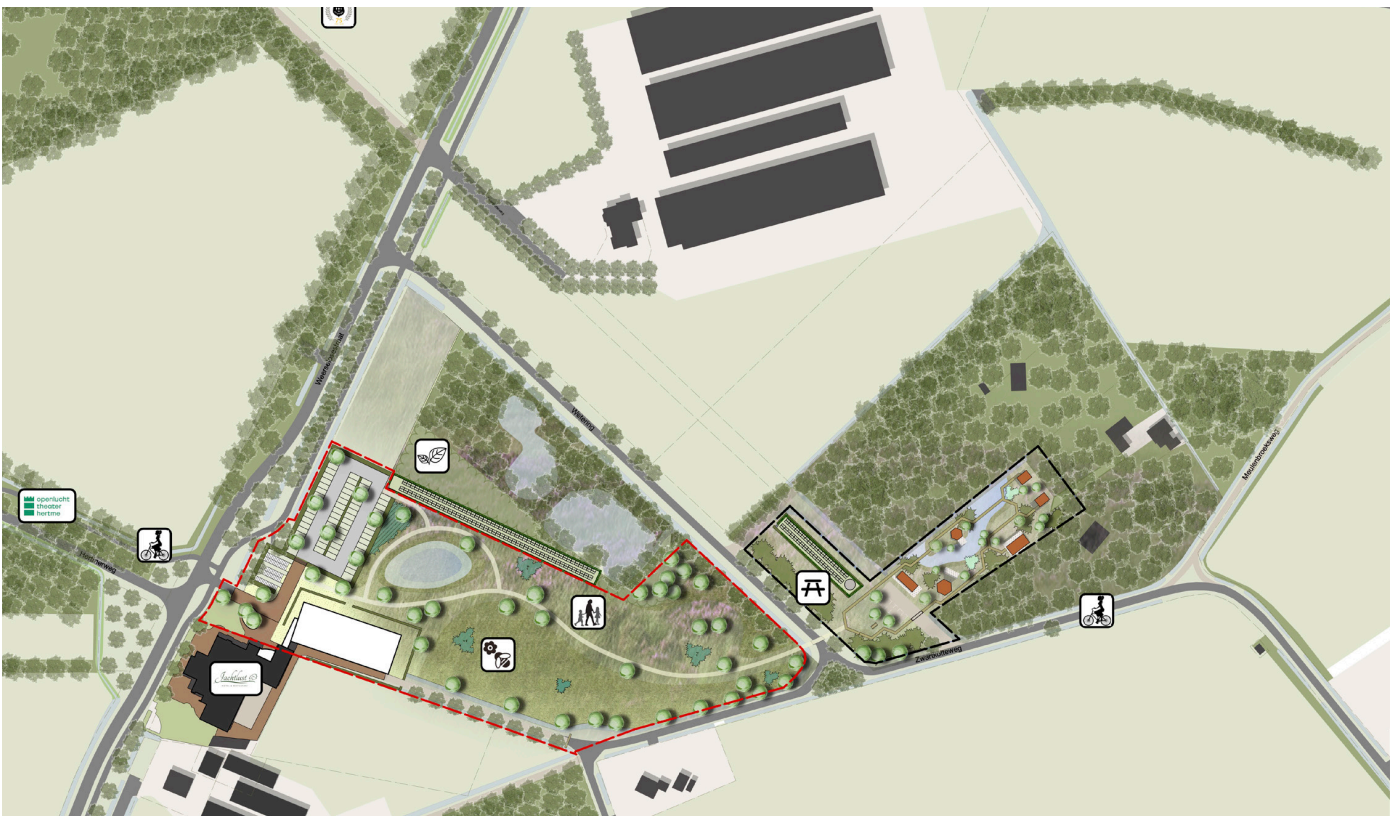
De materialisatie van het parkeerterrein, moet bijdragen aan het gevoel dat je in het bos bent. Een volledige verharding is dan niet gepast. Het is wel mogelijk om een halfverharding toe te passen, zolang deze niet (licht)grijs van kleur is. Het toe te passen materiaal moet biobased zijn of een hergebruikt/gerecycled product, dat geen schade aanricht aan de natuur.

##### Voetgangers / fietsers

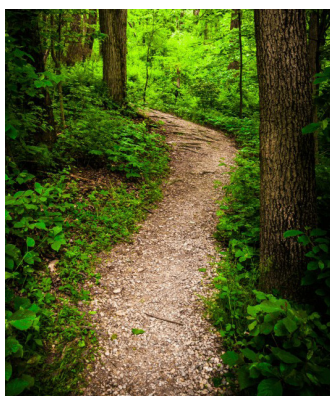
Het is denkbaar dat dezelfde halfverharding van het entreegebied, ook op het terrein wordt toegepast. Afhankelijk van de grootte van de waterpartij, is het wellicht noodzakelijk een zwevend vlonderpad toe te passen of plaatselijk te werken met bruggetjes. De toegankelijkheid van hulpdiensten moet altijd in acht worden genomen.

Het pad op het terrein, geschikt voor voetgangers en fietsers, moet rolstoelvriendelijk zijn en mag niet al te glad worden om en nabij de waterpartij.

Voor alle huisjes geldt een maximale footprint van 50 m<sup>2</sup>. Hiermee vallen alle verblijven onder het 'tiny house' principe, waarbij geldt: hoe kleiner, hoe beter. Desalniettemin zijn alle slaapvertrekken comfortabel en van alle gemakken voorzien. Het is het doel om op architectonische wijze het verblijf ruimtelijker te laten voelen dan deze daadwerkelijk is.







Doel: sfeer van een bospad.



Geschikte kleuren halfverharding.



lijkt asfalt



lijkt een geasfalteerd fietspad



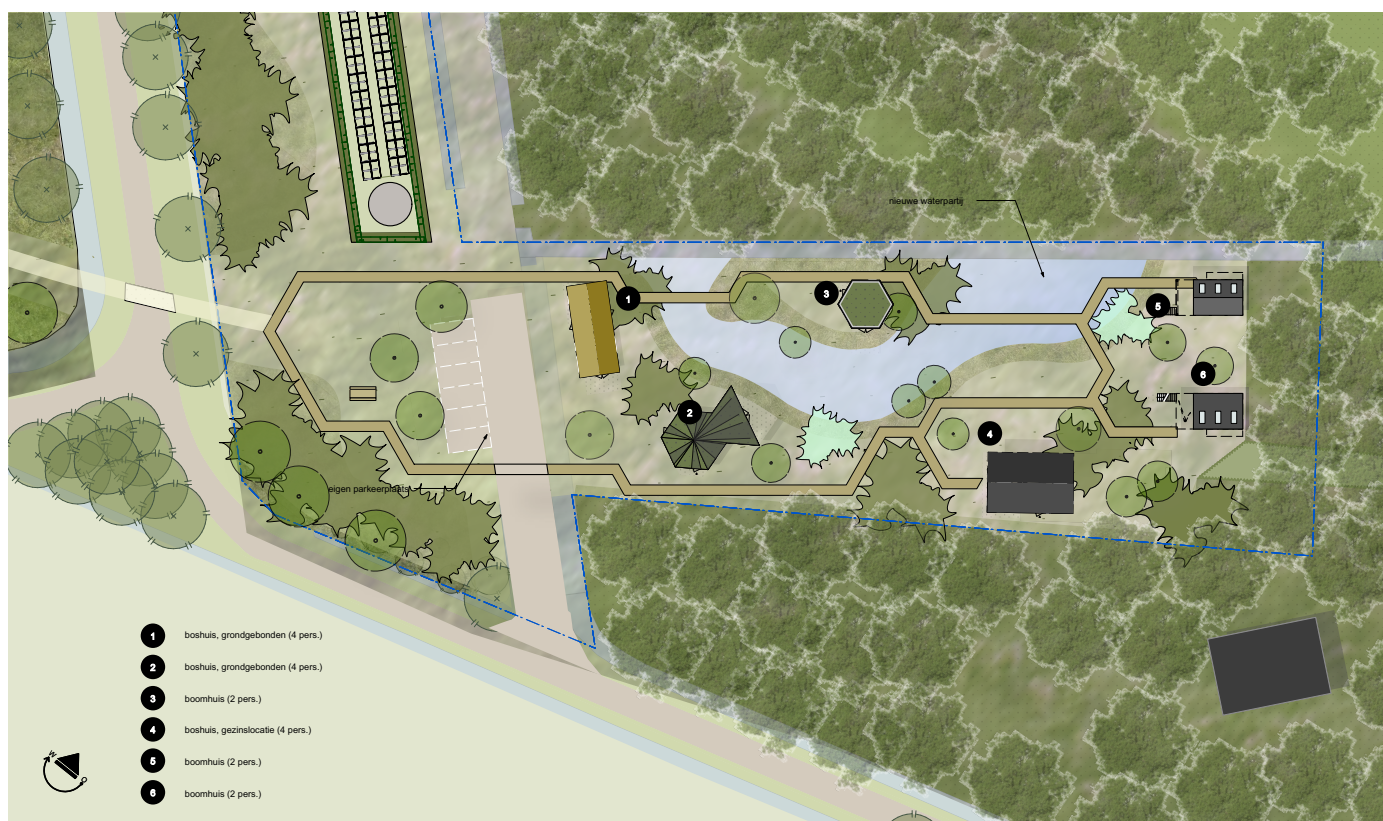
## 5.4 DE HUISJES

Hieropvolgend wordt per huisje een maximale oppervlakte gegeven, om ervoor te zorgen dat niet alle slaapvertrekken de maximum van 50 m<sup>2</sup> invullen. De boshuisjes in het gebied zijn de grondgebonden recreatieverblijven, welke wat ruimer zijn opgezet. Deze zijn geschikt om voor vier personen in te verblijven. De boomhuisjes zijn per definitie zwevend opgezet en zijn geschikt voor 2 personen. Op de overzichtstekening zijn de boshuizen als volgt genummerd: 1, 2 en 4. De boomhuizen nummer 3, 5 en 6. Nummer 4 is de oude tenniskantine, welke in ere wordt hersteld. Dat betekent dat boshuis 1 en 2 en boomhuis 3, 5 en 6 een nieuw ontwerp omvat. Daarvoor zijn de volgende richtlijnen opgesteld.

## Afmetingen en vorm

### Algemeen

- De nieuw te bouwen boom- en boshuizen hebben een expressieve sculpturale hoofdvorm;
- Het zijn objecten, zonder herkenbare dakranden;
- Ieder huisje heeft een eigen uiterlijk en karakter, herhaling is niet toegestaan;
- Kleuren en materialen zijn natuurlijk of ingetogen, felle kleuren zijn niet toegestaan;
- Bij de boomhuizen wordt de buitenruimte gerekend bij het ontwerp van het huis. De terrassen zijn onderdeel van het bouwvolume.





### Boshuis 1

Maximaal vloeroppervlak: 50 m<sup>2</sup> BVO

- Geen plat dak;
- Ruimte voor extra slaapvertrek onder verhoogde dagconstructie;
- Boshuis mag geen symmetrische dwarsdoorsnede hebben.

### Boshuis 2

Maximaal vloeroppervlak: 50 m<sup>2</sup> BVO

- Geen plat dak;
- Ruimte voor extra slaapvertrek onder verhoogde dakconstructie;
- Footprint van het boshuis bevat geen rechte hoeken.

### Boomhuis 3

Maximaal vloeroppervlak: 30 m<sup>2</sup> BVO

- Benadrukken van de relatie met de lucht / bosleven in de hoogte;
- Geen zichtbare dakrand;
- Footprint van het boomhuis bevat geen rechte hoeken;
- Zichtbaarheid van de lucht in het slaapvertrek is afleesbaar in de vorm en architectuur.

### Boshuis 4

= voormalige tenniskantine

Maximaal vloeroppervlak: 50 m<sup>2</sup> BVO

- Beperken tot het oorspronkelijke bouwvolume, zonder uitbouwen;
- Handhaven ongelijk zadeldak;
- Twee bouwlagen, waarvan de bovenste als slaapvertrek gebruikt kan worden.

### Boomhuis 5

Maximaal vloeroppervlak: 30 m<sup>2</sup> BVO (inclusief terras)

- Huisje op palen; Onderkant van de verhoogde vloer is maximaal 1.60 m. boven het maaiveld. De trap naar de verhoogde vloer is gelegen aan de zijde van de water-

partij.

- Enkellaags;
- Vanuit het slaapvertrek is het zicht naar buiten gericht richting bomen en lucht;
- Het boomhuis heeft één grote transparante gevel die gericht is op de nieuwe waterpartij. De overige ondergeschikte raampartijen zijn gericht op het binnenterrein, niet naar de bosranden;
- De materialisering van de gesloten geveldelen moet opgaan in het landschap;
- De dwarsdoorsnede is asymmetrisch.

### Boomhuis 6

Maximaal vloeroppervlak: 30 m<sup>2</sup> BVO (inclusief terras)

- Huisje op palen; Onderkant van de verhoogde vloer is maximaal 1.60 m. boven het maaiveld. De trap naar de verhoogde vloer is gelegen aan de zijde van de waterpartij;
- Enkellaags;
- Vanuit het slaapvertrek is het zicht naar buiten gericht richting bomen en lucht.
- Het boomhuis heeft één grote transparante gevel die gericht is op de nieuwe waterpartij. De overige ondergeschikte raampartijen zijn gericht op het binnenterrein, niet naar de bosranden;
- De materialisering van de gesloten geveldelen moet opgaan in het landschap;
- De dwarsdoorsnede is asymmetrisch.

Referentiebeelden hieronder:

Links: bos-/boomhuis met een footprint zonder rechte hoeken

Midden: bos-/boomhuis met een asymmetrische dwarsdoorsnede

Rechts: boomhuis op palen + asymmetrische dwarsdoorsnede





## Materialisering

### Boshuis 1

Bekleed met materialen van natuurlijke oorsprong, waarbij er geen chemicaliën ter verduurzaming worden gebruikt.

### Boshuis 2

Bekleed met materialen van natuurlijke oorsprong, waarbij er geen chemicaliën ter verduurzaming worden gebruikt. Boshuis 2 heeft een grasdak, welke ook bloemrijk ingezaaid wordt. Gebruikte kozijnen met nieuw (isolatie)glas toepassen.

### Boomhuis 3

Tweedehands materialisering of van natuurlijke oorsprong. Het materiaal moet goed aansluiten op het landschap. Aan de gevel of op het dak moet er groen worden verwerkt. Eventuele zonnepanelen op het dak mogen niet zichtbaar zijn op ooghoogte. Gebruikte kozijnen met nieuw (isolatie)glas toepassen.

### Boshuis 4

Voor de materialisering van het herstel van boshuis 4, zijn de oorspronkelijke bouwtekeningen leidend. Vermoedelijk: baksteen, houten kozijnen en luiken en een pannendak.

### Boomhuis 5

Tweedehands materialisering of van natuurlijke oorsprong. Het materiaal moet goed aansluiten op het landschap. Gebruikte kozijnen met nieuw (isolatie)glas toepassen, tenzij de wet anders voorschrijft. Bijvoorbeeld bij dakramen.

### Boomhuis 6

Tweedehands materialisering of van natuurlijke oorsprong. Het materiaal moet goed aansluiten op het landschap. Gebruikte kozijnen met nieuw (isolatie)glas toepassen, tenzij de wet anders voorschrijft. Bijvoorbeeld bij dakramen.



Materialen van natuurlijke oorsprong.



Ontwerp van hergebruikt materiaal.

## 5.5 BUITENRUIMTE

Alle bezoekers moeten de mogelijkheid krijgen om bij hun eigen slaapvertrek (bos- of boomhuis) buiten te kunnen zitten op een privé terras. Bij de boshuizen is dit grondgebonden, bij de boomhuizen wordt het terras opgetild naar het gewenste niveau. Daarnaast moet er bij iedere woning de mogelijkheid zijn om fietsen te parkeren, zonder dat het huisje hierdoor kan beschadigen. Het fietsparkeren, bijvoorbeeld door een fietsnietje, moet worden ontworpen in dezelfde stijl als het huisje en van natuurgetrouw materiaal.



Fietsnietjes van ruw hout.