



LANDGOED GORP & ROOVERT
Beeldkwaliteitsplan locatie Roovertse Schuur



project	Landgoed Gorp & Rovert
onderwerp	Beeldkwaliteitsplan locatie Rovertse Schuur
opdrachtgever	Gorp en Rovert BV
datum	mei 2013
opstellers	Jeroen Pickhard / Peter Mandemakers (Van Dun Advies) John Jansen / Gabi Stoffelen (Praedium BV)

INHOUD

1. INLEIDING	5	6. LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSEISEN ERFINRICHTING EN BEPLANTING	17
1.1 Aanleiding	5	6.1 Voorerf	17
1.2 Ligging planlocatie	5	6.3 Achtererf	17
1.3 Leeswijzer	5	6.4 Boomgaard	17
		6.5 Materialisatie verharding	17
2. HET BEGRIP BEELDKWALITEIT	7		
2.1 Het begrip beeldkwaliteit	7	7. IMPRESSIE EN VISUALISATIE	19
2.2 Doel en functie van het beeldkwaliteitplan	7	7.1 Erf zonering	19
2.3 Relatie met het Cultuurhistorisch Onderzoek	7	7.2 Inrichtingsschets	19
2.4 Relatie met de Welstandsnota	7		
3. INVENTARISATIE	9	BIJLAGE MATERIALISERING EN ERFINRICHTING	
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling	9		
3.2 Landschappelijke analyse van de planlocatie	9	BIJLAGE MASSA-RUIMTE	
4. UITWERKING VAN DE PLANLOCATIE	11		
4.1 Landschappelijke en Stedenbouwkundige kenmerken	11		
4.2 Architectuur	13		
4.3 Erfinrichting	14		
5. KWALITEITSEISEN BEBOUWING	15		
5.1 Hoofdaspecten	15		
5.1.1 Woningtypologie, massa en vorm	15		
5.1.2 Situering	15		
5.1.3 Dakvorm en nokrichting	15		
5.1.4 Gevelopbouw	15		
5.1.5 Kleuren en materialen (hoofdvlakken)	15		
5.1.6 Duurzaam bouwen	15		
5.2 Deelaspecten	15		
5.2.1 Compositie massaonderdelen	15		
5.2.2 Gevelindeling	15		
5.2.3 Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf	15		
5.3 Detailspecten	16		
5.3.1 Materiaal en kleurgebruik (deelvlakken)	16		
5.3.2 Aan-en uitbouwen	16		
5.3.3 Dakkapellen, dakramen en zonnepanelen	16		
5.4 Maatvoering	16		



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2011 en 2012 is in opdracht van en in samenwerking met de familie Van Puijenbroek een ontwikkelingsplan opgesteld voor het Landgoed Gorp & Rovert. Doel van dit plan is zorgdragen voor duurzame instandhouding van het natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed. Om dit mogelijk te maken zijn in dit plan een aantal economische dragers voorgesteld. Onderdeel daarvan is de ontwikkeling van twee bouwlocaties op het landgoed met ieder twee wooneenheden.

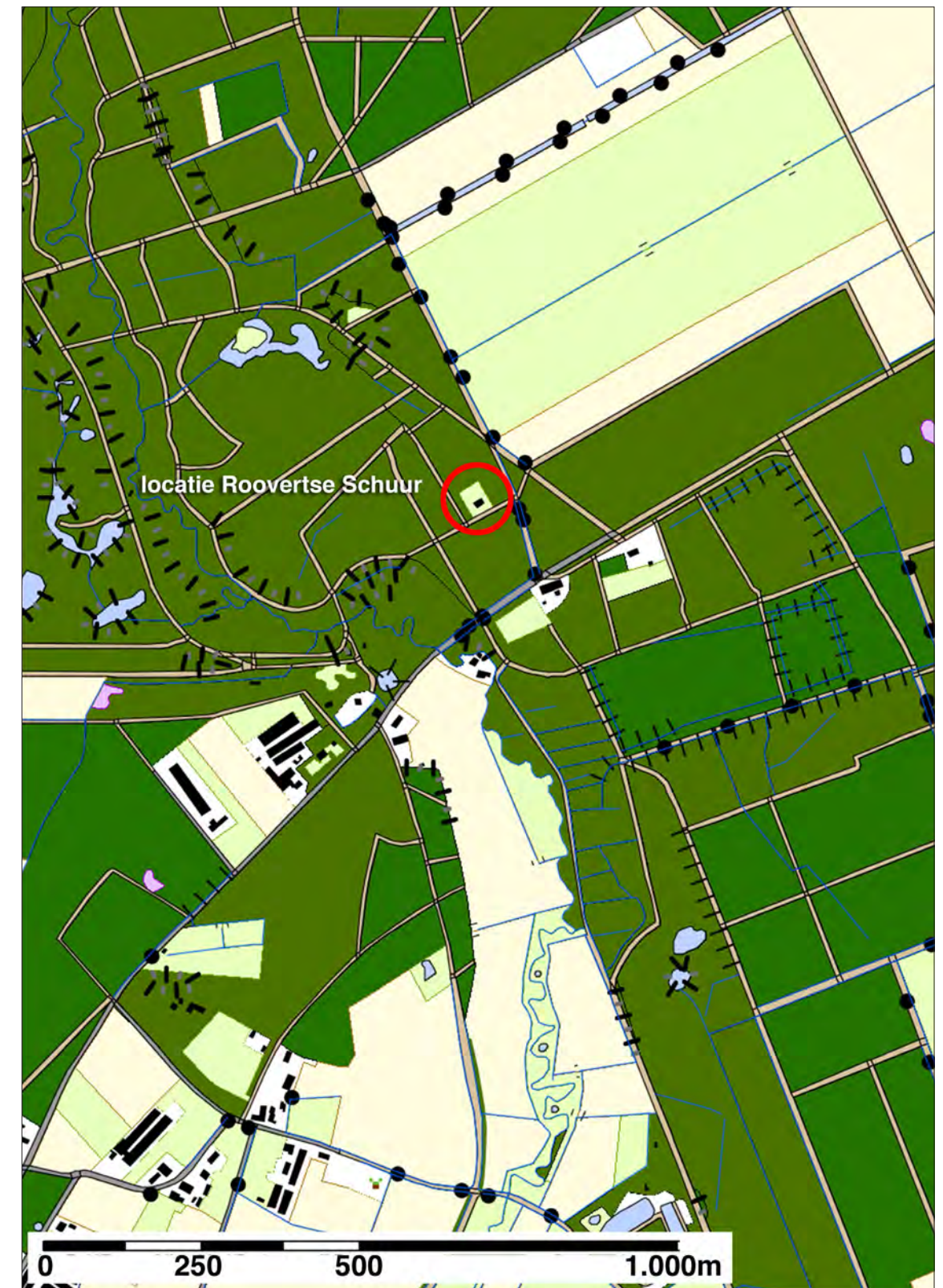
De provincie Noord-Brabant heeft Landgoed Gorp & Rovert aangewezen als 'complex van cultuurhistorisch belang'. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en / of versterking van aanwezige karakteristieke kwaliteiten. In artikel 7.8 van de Verordening Ruimte zijn ruimere planologische mogelijkheden opgenomen, zoals wonen, mits aangetoond wordt dat de beoogde ontwikkelingen noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het complex. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is door Praedium het ruimtelijk kader in de vorm van een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn een archeologisch onderzoek en een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. In het verlengde hiervan is de beeldwaarde voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing en de inrichting van het erf vastgelegd in de vorm van onderhavig beeldkwaliteitplan.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie Roovertsche Schuur ligt op het landgoed Gorp & Rovert aan een naamloze zandweg. Deze weg loopt parallel aan de Rovert en loopt vanaf de aansluiting op de Gorp in oostelijke richting naar het dal van de Roovertsche Leij. De planlocatie is een open perceel in het bos met aan de wegzijde een schuur met aangebouwde berging. De schuur had oorspronkelijk de functie en vorm van een langgevelboerderij. Door vele verbouwingen en een verwoestende brand rond 1930 zijn vrijwel alle oorspronkelijke authentieke elementen en kenmerken verloren gegaan. Later is ook de bestemming (boerderij met woonfunctie) van deze plek gehaald.

1.3 Leeswijzer

Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 uitleg over het begrip beeldkwaliteit en het doel en de functie van het beeldkwaliteitplan. Hoofdstuk 3 bevat de inventarisatie van de planlocaties gevolgd door de uitwerking in hoofdstuk 4. Hierin wordt ingegaan op de architectuur en landschappelijke kenmerken. In hoofdstuk 5 worden de kwaliteitseisen voor de bebouwing behandeld. Er wordt ingegaan op de situering van de hoofdbebouwing en de bijgebouwen. Ook komen daarbij diverse aspecten als dakvorm, nokrichting, materialisatie, kleurgebruik maar ook erfafscheidingen aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de inrichting van de erven en de beplanting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 een impressie gegeven van een mogelijke erfinrichting en een massastudie van de bebouwing op de locatie Roovertsche schuur.





Rovertse Schuur op dit moment

2. HET BEGRIIP BEELDKWALITEIT

2.1 Het begrip beeldkwaliteit

Het begrip “beeldkwaliteit” kan in algemene termen worden aangeduid als “alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”. Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit als aanvulling op het ruimtelijke plan in de vorm van het bestemmingsplan dat zich vooral richt op functionele kwaliteiten. Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in een beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerp-richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte geformuleerd. Verder worden uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing gedaan.

2.2 Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie Roovertsche schuur op landgoed Gorp & Rovert weer, met het accent op de verschijningsvorm. Als zodanig is het beeldkwaliteitsplan aan te merken als een ruimtelijk facetplan, wat onderdeel uitmaakt van het totale ontwikkelingsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de bebouwing en openbare ruimte. De functie van het onderhavige beeldkwaliteitsplan is daarom drieledig.

1. Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken en onderzoeken het inhoudelijk kader.
2. Het beeldkwaliteitsplan dient het ontwerp-en uitvoeringskader te vormen dat het geformuleerde beleid overbrengt naar het uitwerkingsniveau van het stedenbouwkundig plan, de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw-en inrichtingsplannen van beide projectlocaties.
3. Het beeldkwaliteitsplan dient tevens het toetsingskader te vormen bij de gemeentelijke en welstands-technische beoordeling van bouw-en inrichtingsplannen op de planlocaties.

2.3 Relatie met het Cultuurhistorisch Onderzoek

Door bureau Lantschap zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Landgoed Gorp & Rovert geïnventariseerd en gewaardeerd in de vorm van een cultuurhistorisch onderzoek. Dit onderzoek biedt niet alleen een overzicht van de kwaliteit van landschap en cultuurhistorie op het landgoed, maar gaat tevens in op de effecten van de beoogde ontwikkelingen. De bevindingen en uitgangspunten van het cultuurhistorisch onderzoek dienen als onderlegger voor onderhavig beeldkwaliteitsplan.

2.4 Relatie met de Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is uiteengezet in haar welstandsnota. In de nota is voor diverse gebieden binnen de gemeente de ambitie van het te voeren welstandsbeleid weergegeven. De welstandsnota kent een onderverdeling in een vijftal welstandsniveaus (en welstandsvrije gebieden) die hun ambitie weergeven voor een bepaald gebied. De verschillende niveaus zijn als het ware een gradatie, in de mate van belang van een gebied, voor de ruimtelijke kwaliteit. Het geeft ook aan wat ‘redelijk’ is in de zin van de ‘redelijke eisen van welstand’. In het algemeen geldt hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek is, hoe hoger het niveau.

Het welstandsniveau op het landgoed is niveau 3. Hieronder valt bebouwing in natuurgebieden en het agrarische buitengebied. Het Landgoed Gorp & Rovert is echter in cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht een bijzonder waardevol gebied. Dit komt na de inventarisatie en waardering van het landgoed in het cultuurhistorisch rapport van bureau Lantschap ook heel duidelijk naar voren.

Behalve de aanwezige waardevolle ensembles, landschapsstructuren en elementen op het landgoed Gorp & Rovert, zijn een hoop specifieke objecten aanwezig. Het grootste deel hiervan heeft een monumentale status. De Rovertse schuur echter niet. Dit bouwwerk heeft door vele verbouwingen en een verwoestende brand rond 1930 vrijwel alle authenticiteit verloren.



3. INVENTARISATIE

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Landgoed Gorp & Rovert is geen statisch landgoed, maar een landgoed met een lange geschiedenis, met verschillende eigenaren en verschillende ontwikkelingsperiodes. De basis van het landgoed stamt uit de periode 1750-1800, maar ook daarvoor kent het gebied al een lange geschiedenis. De meest bepalende ontwikkelingen voor de planlocaties zijn:

- Ondergrond van dekzandgronden, doorsneden door het beekdal van de Leij met een golvende structuur van ruggen en dalen als gevolg van het stuiven van het zand. In de lagere delen vindt veenvorming plaats.
- Eerste bewoning op de hogere delen in de nabijheid van de Leij. Hier ontstaan de eerste akkers in een landschap van uitgestrekte natte en droge heidevelden. De natte beekdalen worden gebruikt als hooiland.
- Gedurende een heel lange periode verandert er relatief weinig. Hierdoor ontstaat op de plekken waar de landbouw plaatsvindt een dikke humeuze bovenlaag als gevolg van de opgebrachte mest en plaggen uit de potstal.
- Vanaf ca 1850 verandert het gebied sterk. De heide wordt in vliegende vaart ontgonnen en voor het merendeel volgezet met overwegend naaldbos.
- Rond 1900 is het oppervlak bos het grootst. Daarna worden delen van het bos weer gekapt en omgevormd tot landbouwgrond. Dit zijn de grote rechthoekige percelen op het landgoed.

Als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen ontstond het landgoed zoals dat er nu bij ligt. Grote delen van het gebied zijn bebost, waarbij ook bos is geplant op de voormalige open oude akkercomplexen. Hierdoor zijn de verschillende oude boerderijen op het landgoed voor het merendeel in het bos terechtgekomen. In het bos kan nog wel een onderscheid gemaakt worden tussen de oude ontginningen (oude akkercomplexen) en de jonge ontginningen aan de hand van het wegenpatroon. De bossen op de oude ontginningen kennen wegen met een bochtig verloop, terwijl het wegenpatroon van de jonge ontginningen een rechthoekig raster vormt. De grote rechthoekige moderne akkerbouwpercelen vormen open ruimtes in het deel met het rechthoekige rasterpatroon van wegen.

Deze ontwikkeling heeft ook het beekdal van de Leij meegemaakt. Het beekdal was aanvankelijk vrij bosrijk als gevolg van de lage ligging en daardoor natte karakter. Vervolgens is in de periode dat de landbouw het gebied in gebruik nam het beekdal veel opener geworden door het gebruik als hooiland. Deze hooilanden werden door middel van ingenieuze bevoeiingsstelsels bemest met het water uit de beek. De percelen werden van elkaar gescheiden door houtwallen min of meer loodrecht op de beek. Later zijn deze percelen bebost of vol gegroeid, waardoor het beekdal zich op dit moment nog nauwelijks onderscheid van de overige bosgebieden van het landgoed.

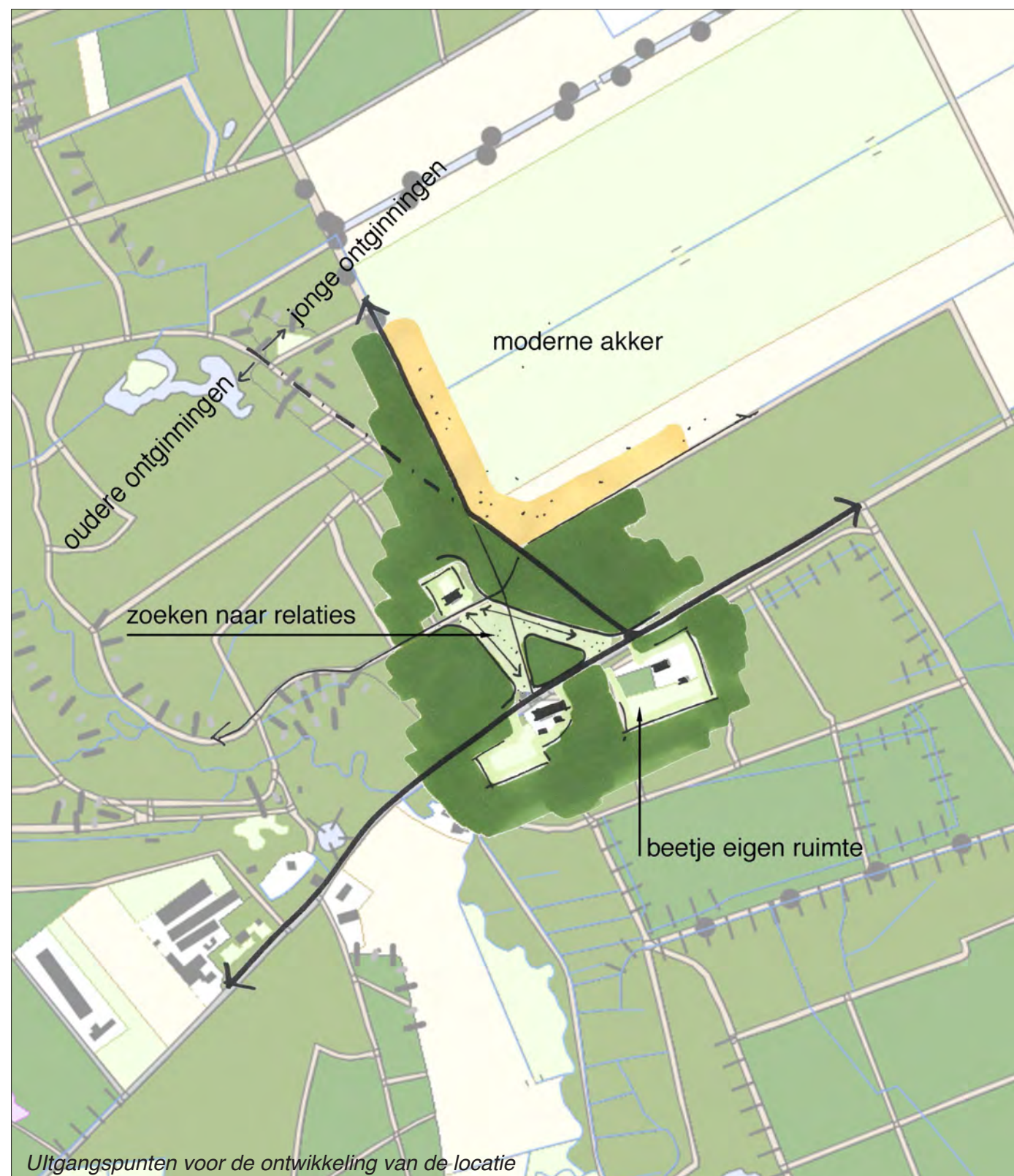
3.2 Landschappelijke analyse van de planlocaties

Het gebied waar de Rovertse Schuur staat, maakte oorspronkelijk deel uit van het akkercomplex van Rovert en stond min of meer open en bloot op de akker. De boerderij werd vanuit het oosten ontsloten door middel van een paadje dat vervolgens naar de akker leidde. Dit toegangspad was te bereiken via de Gorp en liep eigenlijk door over het erf, waarmee hier sprake was van twee toegangen, één vanaf de weg naar het erf en één vanaf de akker naar het erf. Typerend voor het Gorp & Rovertse erf volgens het rapport van Bureau Lantschap. Het erf lag dan ook aan weerszijden van dit toegangspad, waarbij aan de overzijde van het huidige zandpad nog een bijgebouw stond.

Het akkercomplex op zich bestond min of meer uit twee delen. Het noordelijk deel waar de Rovertse Schuur stond en dat een grotere aaneengesloten open akker vormde. Het deel ten zuiden van de Rovert was wat kleinschaliger en bestond uit een aantal kleinere akkertjes omgeven door houtwallen.

Samen met drie andere boerderijen vormde het de gemeenschap de Rovert, Door hun ligging op of aan hetzelfde akkercomplex vormden zij een duidelijke functionele en ruimtelijke eenheid. Ook op de bodemkaart is duidelijk te zien dat hier sprake is van een oud akkercomplex met een dikke humeuze bovenlaag, een zogenaamde enkeerdgrond.

Op dit moment echter liggen de verschillende boerderijen van Rovert allemaal in het bos. Wel hebben de meeste boerderijen nog een klein stukje weiland of akker in hun directe nabijheid, waarmee de desbetreffende (voormalige) boerderij in elk geval nog een logische eenheid vormt. Dit laatste geldt in mindere mate voor de Rovertse Schuur. Hier ligt een klein stukje gras ten noorden van het gebouw. De aanwezigheid van een aantal Rhododendrons aan de rand van de open ruimte maakt echter duidelijk dat dit geen landbouwgrond betrof, maar tuin.



4. UITWERKING VAN DE PLANLOCATIE

4.1 Landschappelijke en Stedenbouwkundige kenmerken

De locatie van de Roovertse schuur is één van de drie boerderijplaatsen van het buurtschap Roovert. Dit agrarische complex stond vroeger bekend als de Fruithoef (bron: Cultuurhistorisch onderzoek en de heer G. van Puijenbroek). Het huidige gebouw is een overblijfsel van de langgevelboerderij die ooit op deze locatie heeft gestaan. Na vele verbouwingen en een verwoestende brand zijn in het huidige pand weinig kenmerken van de originele langgevelboerderij over.

Nadere inspectie van de schuur maakt duidelijk waarom de Roovertse Schuur als één van de weinige panden op het landgoed geen beschermde status heeft. Aan de buitenzijde valt allereerst het kortere bouwvolume en een kapvorm met zadeldak op. De originele boerderij was aanzienlijk langer en afgekapt met een wolfseind en schildeind. De (flink verzakte) aanbouw aan de topgevel lijkt het enige element van herkenning van de oorspronkelijke boerderij. De huidige gevelopeningen komen ook niet overeen met openingen uit de oorspronkelijke boerderij. Zo zitten er bijvoorbeeld schuurdeuren in het voormalige woongedeelte en is de achtergevel zelfs in zijn geheel dichtgezet. Het metselwerk zelf bestaat uit diverse verschillende steensoorten met verschillende afmetingen en kenmerkt zich door de vele beschadigingen en reparaties.

Foto's van de huidige gevels





Lindes achter de boerderij

Ook aan de binnenzijde ontbreken authentieke elementen. Er is geen originele gebint constructie aanwezig, maar een gordingkap met houten spanten (geen rondhout) die op de muur opgelegd zijn. Het dak is voorzien van een dakbeschot. Er is een scheidingsmuur aanwezig die voor een groot deel opgetrokken is uit kalkzandsteen.

Het ontbreken van authentieke elementen is eigenlijk goed te verklaren als men de leilindes nader bekijkt die dicht tegen de schuur staan. Deze bomen zijn allen flink toegetakeld door de brand en met uitgeholde 'U'-vormige stammen door de jaren heen verder gegroeid. Dit geeft aan hoe intens en verwoestend de brand moet zijn geweest voor de boerderij zelf, en waarom de bouwhistorische waarde nu zo gering is en de schuur eigenlijk alleen nog maar 'refereert' aan de oorspronkelijke boerderij.

Na de brand van 1929 is ook de woonfunctie verdwenen op deze locatie. Nieuwbouw van een gebouw met woonfunctie geïnspireerd op een langgevelboerderij op deze plek doet daarmee niet alleen recht aan het herstel van de voormalige boerderijplaats, maar ook aan de reconstructie van het buurschap Rooverthals als geheel.

De drie boerderijen van buurtschap de Rooverthals lagen in een soort driehoek-formatie ten opzichte van elkaar, waarbij boerderij De Rook en de huidige Fruithoef langs de weg de Rooverthals gesitueerd zijn. Ter hoogte van deze onlangs gerenoveerde Fruithoef sluit de weg de 'Gorp' aan op de Rooverthals en loopt vandaar in noord-westelijke richting naar buurtschap Gorp. Een derde (zand)pad dat ter hoogte van de Rooverthals schuur op de Gorp aansluit loopt in zuidelijke richting door het bos naar de Rooverthals en completeert bovengenoemde formatie.



Gebinten



Binnenmuur

Door de nieuwbouw zal de historische bewoningsstructuur worden hersteld. Deze bewoningsstructuur wordt in het rapport van Bureau Lantschap aangeduid als “hoevenzwerm”, oftewel een aantal verspreid door het gebied liggende boerderijen, die enerzijds een relatie met elkaar hebben en anderzijds met het onderliggende agrarische landschap. De onderlinge samenhang van het akkergehucht Rooverthout en de aanwezige wegen-en padenstructuur kan dan ook verder versterkt worden door aanpassingen te doen aan de huidige groenstructuur. Meer concreet betekent dit dat op een aantal plekken meer openheid in het bos gerealiseerd zal moeten worden wat de zichtbaarheid van de verschillende boerderijen mogelijk maakt en daarmee hun onderlinge relatie versterkt als onderdelen van dezelfde ruimtelijke en in oorsprong functionele eenheid.

De voormalige langgevelboerderij op de locatie van de Rooverthoutse schuur was van oorsprong –behalve aan de westzijde- omgeven door open akkerland. (cultuurhistorisch onderzoek Landgoed Gorp & Rooverthout door Bureau Lantschap). Deze akkers liepen in oostelijke richting tot aan de Rooverthoutse Leij. Dit open landschap met hier en daar een houtwal of bomenrij tussen de akkers was typerend voor deze omgeving. De onderlinge samenhang van de boerderijen was daarmee duidelijk en beter herkenbaar dan vandaag de dag. Ten noorden van de Rooverthoutse schuur ligt nog een klein stukje open grasland dat in gebruik was als tuin. Al het overige voormalige akkerland is inmiddels met bos begroeid.

De nederzettingstructuur kan opgehaald en versterkt worden door zorgvuldig delen van deze oorspronkelijke open groenstructuur terug te brengen. Op deze hierboven beschreven manier kunnen de historische landschappelijke en groenwaarden versterkt en (gedeeltelijk) hersteld worden.

4.2 Architectuur

De bebouwing op de planlocatie is een overblijfsel van een agrarisch complex dat op het landgoed heeft bestaan. De kenmerken van de traditionele boerderij zijn bij de Rooverthoutse schuur grotendeels verloren gegaan. Behalve een langgevelboerderij is ook een schuur onderdeel geweest van deze boerderijplaats. Op oude kadastrale kaarten is ten zuiden van de boerderij de contouren van een voormalige schuur te zien.

Van de huidige Rooverthoutse schuur verraadt alleen het bouwvolume en de positionering nog een oorspronkelijke langgevelboerderijtypologie. Op oud fotomateriaal van de oorspronkelijke boerderij is de aanbouw aan de linkerzijde nog herkenbaar.

Herbouw van de langgevelboerderij op deze locatie met aandacht voor historische opzet en betekenis van de boerderij op deze plek betekent dus absoluut een herstel van bouwhistorische waarden en herstelt de historische afleesbaarheid van de bebouwing en haar directe omgeving. In combinatie met zorgvuldig landschappelijk ingrijpen ten behoeve van een meer open bosstructuur (paragraaf 4.1) wordt de samenhang met de andere twee boerderijen op Rooverthout verder versterkt.



Oorspronkelijke langgevelboerderij op de locatie Rooverthoutse schuur, foto's: familie Van Puijenbroek

Om recht te doen aan de oorspronkelijke historische bebouwing dient bij herbouw de oorspronkelijke situering van het gebouw als uitgangspunt. De oorspronkelijke boerderij was namelijk onder een kleine hoek ten opzichte van de weg gepositioneerd. Bij herbouw is het van belang de bestaande voorgevel-rooilijn van de Rooverkse schuur aan te houden.

Het volume van de oorspronkelijke boerderij was groter (langer) dan de huidige Rooverkse schuur. Bouwhistorisch gezien is het belangrijk bij deze langgevelboerderijtypologie de lengte in het volume terug te brengen. Verder is het gezien de toekomstige functie met twee wooneenheden wenselijk voldoende ruimte te creëren.

Aan het bouwen van traditionele boerderijen kwam normaal gesproken geen architect te pas. Dergelijke agrarische bebouwing zijn samen met hun erven en akkers gevormd door jarenlange ontwikkelingen allemaal gericht op een uiterst functionele bedrijfsvoering. Een en ander was natuurlijk sterk afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden, eisen vanuit het boerenbedrijf, wellicht nog plaatselijke tradities en uiteraard de middelen die men in de directe omgeving voorhanden had. Boerderijen verschilden daarom ook sterk van streek tot streek.

De langgeveltypologie die op het landgoed veel voorkomt is in de 18e en 19e eeuw ontstaan uit een boerderij van het type hallehuis en behoort dan ook tot de hallenhuisgroep. Het hallehuis kwam op de Nederlandse zand- en riverkleigronden veel voor. Dit was doorgaans een driebeukig boerderij-type waarin zowel werkruimte (de deel) en veestalling zich in één ruimte bevinden, in veel gevallen gescheiden van het woongedeelte. Dit wat bredere gedrongen boerderijtype ontwikkelde zich in delen van Brabant tot een smaller en langer bouwvolume waarin het bedrijfsdeel en woongedeelte verenigd waren. Naast de behoefte om alle functies onder één dak te brengen werd het voor de toegankelijkheid noodzakelijk geacht dat de diverse toegangsdeuren tot de verschillende ruimtes naast elkaar in de lange gevel werden aangebracht.

Om de hiervoor beschreven bouwhistorische waarde zoveel mogelijk recht te doen zijn in hoofdstuk 5 specifieke kwaliteitseisen voor de bebouwing opgenomen. In dit hoofdstuk worden de hoofdaspecten, deelaspecten en detailaspecten beschreven waaraan voldaan moet worden.

4.3 Erfinrichting

Gezien de cultuurhistorische context waaraan ook de bebouwing refereert is het voor de hand liggend dat ook de erfinrichting recht doet aan de historische setting. In de rapportage van Bureau Lantschap wordt in dit verband gerefereerd aan het Brabantse erf en worden enkele kenmerken gegeven van zaken die typerend zijn voor het erf in Brabant. Het belangrijkste daarbij is dat erf en omgeving geleidelijk in elkaar overvloeien. Vaak markeren slechts enkele Rhododendrons of een paar eiken de grens tussen tuin en landschap. De tuin is daarbij slechts beperkt voorzien van verharding, maar juist wel veel gras. Daarnaast is een onderscheid tussen “voor”, het wonen, en “achter”, het werken, een belangrijk onderscheid dat terugkomt op het erf. “Voor” betekent in dit geval functies die onder de verantwoordelijkheid vielen

van de boerin. Dit zijn bijvoorbeeld de boomgaard, de moestuin, eventueel een stukje siertuin (bloemen) en een grasveld. “Achter” had vooral betrekking op de werkzaamheden van de boer, dus de erfverharding en de schuren. Ten aanzien van Gorp & Rovert worden verder enkele typische elementen van het Gorp & Rovertse erf opgesomd. De belangrijkste daarvan zijn de onregelmatige eikenlanen langs de toegangswegen tot het erf en de aanwezigheid van twee toegangen tot het erf, waarvan ook bij de Rovertse Schuur sprake is.

Tegelijkertijd is het natuurlijk zo dat het erf geen museum moet worden en alleen die zaken toelaat die historisch zijn. Per slot van rekening rijdt men nu niet langer met een paard en wagen en zullen de bewoners waarschijnlijk hun geld niet verdienen door zelf geteelde landbouwproducten naar de markt te brengen. Toch is het wel logisch om gebruik te maken van kenmerkende elementen van het Brabantse erf en zo mogelijk van het Gorp & Rovertse erf, voor zover dat mogelijk is. Meer concreet betekent dat voor de Rovertse Schuur dat :

- de organisatie op het erf recht doet aan een voorerf en een achtererf
- er één samenhangend erf ingericht wordt voor twee woningen aan de voorzijde, niet twee ‘aparte’ tuinen
- een zo natuurlijk mogelijk overgang tussen het erf en de omgeving
- de bestaande lindes gehandhaafd worden en zo mogelijk opnieuw tot leilindes worden gesnoeid (als de conditie van de bomen dit toelaat)
- zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van lage groene erfafscheidingen (in de vorm van de oorspronkelijk in het gebied aanwezige beukenhagen), waar afscheidingen toch noodzakelijk zijn
- er gebruik gemaakt wordt van inheemse beplanting aansluitend bij het gebied (geen heidetuin of oosterse tuin)
- materialisering bestaat uit materialen die passen bij het gebied (halfverharding, gebakken klinkers, grind)
- gras een belangrijk deel van het erf uitmaakt
- de overzijde van het zandpad betrokken wordt bij de inrichting.

Het ligt in elk geval niet voor de hand om bij de erfinrichting gebruik te maken van veel tegels, hardsteen, rechthoekige vijverpartijen, zoals die in veel moderne tuinontwerpen gebruikt worden.

5. KWALITEITSEISEN BEBOUWING

5.1 Hoofdaspecten

5.1.1 Woningtypologie, massa en vorm

De oorspronkelijke boerderijen op Landgoed Gorp & Roover zijn nagenoeg allemaal van het type langgevelboerderij, zo ook op de locatie van de Roover'sche schuur. De vorm van de woning wordt gekenmerkt door een eenduidige hoofdvorm. De oorspronkelijke bebouwing op de locatie en de overige bebouwing op het landgoed dienen hierbij als referentie. De massavorm is een rechthoekige staafvormige bouwmasa van 1 tot 1 ½ bouwlaag afgedekt met een kap. Het bouwvolume dient breder te worden dan de bestaande schuur. Dit doet zowel recht aan de afmetingen van de oorspronkelijke langgevelboerderij als ook aan een woonfunctie met twee wooneenheden. Een sprong in het volume ter plaatse van het 'stalgedeelte' met een lagere gootlijn wordt voorstelbaar geacht.

5.1.2 Situering

Het hoofdgebouw dient de bestaande voorgevelrooilijn van de Roover'sche schuur aan te houden. Verder dient rekening te worden gehouden met de bestaande begroeiing bij de voorgevel in de vorm van leilindes.

5.1.3 Dakvorm en nokrichting

De kapvorm bestaat uit een zadeldak. Deze kap is in verhouding tot het gehele bouwvolume fors. De kenmerken zijn een lage goothoogte en een hoge nokhoogte. Het dak is al dan niet voorzien van wolfseinden en een schildeind. De nokrichting van de kap is evenwijdig aan de ontsluitingsweg.

5.1.4 Gevelopbouw

De opbouw van de gevel en de gevelindeling moeten afgeleid zijn van of refereren aan de langgeveltypologie en de traditionele agrarische bedrijfsvoering. In de gevelopbouw dient het onderscheid tussen het 'woongedeelte' en het 'bedrijfs gedeelte' duidelijk afleesbaar te zijn. Het woongedeelte was in de oorspronkelijke boerderij aan de linker zijde gesitueerd.

5.1.5 Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het landschap. De typische landgoedkleuren zijn hierbij referentie (Rood is ralkleur 3001, groen is Sik-kens L.O.15.15). Natuurlijk materiaalgebruik staat hierbij voorop. Te denken valt aan gevels van baksteen en / of hout, daken voorzien van gebakken pannen en / of riet. Bij toepassing van een geheel of gedeeltelijk pannendak een keramische dakpan gebruiken in antraciet of rood-oranje kleurstelling. Uitgangspunt in detaillering, materiaal- en kleurgebruik is de ambachtelijke en sobere uitstraling van de langgevelboerderij.

5.1.6 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan energiebesparing,

maar ook aan toepassing van duurzame materialen en het hergebruik van materialen, maar ook een gezond binnenmilieu en bijvoorbeeld verantwoord watergebruik.

In dit kader kan bij herbouw van een langgevelboerderij op de locatie Roover'se Schuur bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van bruikbare bouwmaterialen die na sloop vrijkomen. Verder wordt het gebruik van duurzame technieken waar mogelijk aanbevolen. Toepassing van bijvoorbeeld een warmtepumpsysteem is hiervan een mooi voorbeeld. Het toepassen van zonnepanelen of collectoren op het dakvlak is echter een dusdanige verslechtering van de beeldkwaliteit dat dit niet is toegestaan.

5.2 Deelaspecten

5.2.1 Compositie massaonderdelen

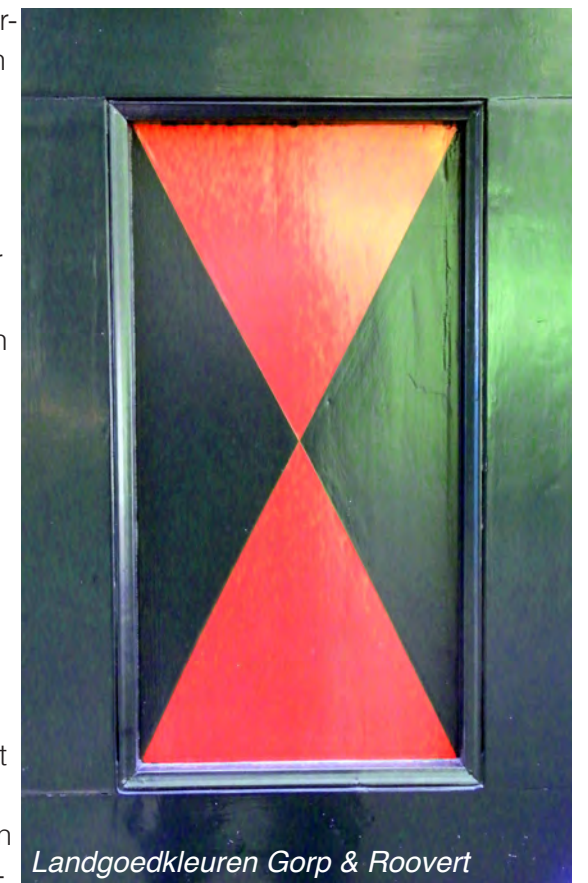
Aan- en uitbouwen aan het hoofdvolume zijn voorstelbaar. Zij dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmasa en hier passend op aan te sluiten. Dakkapellen komen van oorsprong niet op langgevelboerderijen voor. Met toevoeging van dergelijke elementen dient zorgvuldig omgegaan te worden. Dakkapellen zijn alleen op het 'woongedeelte' voorstelbaar. Aan de voorgevel heeft een dakkapel een maximale breedte van één raam of deur.

5.2.2 Gevelindeling

De traditionele verdeling 'wonen' en 'werken' moet goed zichtbaar zijn in de gevelopbouw en gevelindeling. Deze verdeling moet in vorm en plaatsing van de gevelopeningen duidelijk naar voren komen. Aandacht verdienen hierbij de plaatsing en vormgeving van de twee toegangsdeuren in het woongedeelte en schuurdeel. Een sprong in de bouwmasa met een lagere gootlijn ter plaatse van het schuurdeel is voorstelbaar. Elementen als een schoorsteen komen alleen voor op het woongedeelte en oorspronkelijke alleen ter plaatse van de brandmuur, niet op het stalgedeelte. Kenmerkend voor het staldeel zijn kleinere raamopeningen en grote dubbele staldeuren. Vaak heeft het bouwvolume van de langgevelboerderij een beëindiging in de vorm van een schildeind boven het stalgedeelte.

5.2.3 Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf

Voor iedere wooneenheid wordt een vrijstaand bijgebouw voorstelbaar geacht. De plaatsing van de bijgebouwen moet ruim achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en aan iedere zijde vlakbij of op de zijdelingse perceelgrens plaatsvinden. De bijgebouwen dienen op verschillende afstanden en asymmetrisch ten opzichte van het hoofdgebouw gesitueerd te worden om een 'statisch' geheel te voorkomen.



Landgoedkleuren Gorp & Roover

De vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling zijn op het hoofdgebouw afgestemd. Het toevoegen van een kleiner element als een waterput bij een dergelijke boerderij wordt voorstelbaar geacht. Herstel van de oorspronkelijke put is ook mogelijk. Maximaal één per langgevelboerderij.

5.3 Detailspecten

5.3.1 Materiaal en kleurgebruik (deelvlakken)

Toepassing van natuurlijke materialen in gedekte kleurstellingen. De andere bebouwing op het landgoed en de typische 'landgoedkleuren' rood en groen dienen als referentie. Gevels in baksteen in bruin / rood nuance kleurstelling. Op het landgoed komt ook gekeimd metselwerk voor, cementeren –waarbij de baksteenstructuur zichtbaar blijft- is ook voorstelbaar, strakke stucwerk gevels daarentegen niet. Een plint in het metselwerk is voorstelbaar al dan niet afgesmeerd. Houten gevelvlakken dienen naturel dan wel traditioneel donker of zwart geschilderd te worden. Kunststof materialen en volkern plaatmateriaal is niet toegestaan. Indien hemelwaterafvoeren toegepast worden, deze niet in PVD uitvoeren maar bijvoorbeeld in zink. Toegangsdeuren, staldeuren en luiken in een donkere kleurstelling uitvoeren en de kozijnen in (gebroken) wit. Draaiende delen zijn ook in donkerder kleurstelling goed voorstelbaar.

5.3.2 Aan-en uitbouwen

De aan-of uitbouw is een ondergeschikte grondgebonden toevoeging aan het hoofdgebouw van maximaal één bouwlaag. Aan- of uitbouwen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde. Een aanbouw is voorstelbaar mits passend aangesloten op het bouwvolume en opgenomen in de kapvorm. De vormgeving en architectuur is afgestemd op het hoofdgebouw. De dakafdekking is flauw hellend en afgestemd op de dakhelling en nokrichting van het hoofdgebouw of opgenomen in het dak van het hoofdgebouw middels een doorgetrokken dakvlak met een knik ter plaatse van de aanbouw. Bij aan-en uitbouwen (al dan niet vergunning plichtig) dient men ook de bepalingen in het erfpachtcontract in acht te nemen.

5.3.3 Dakkapellen, en dakramen en zonnepanelen

Dakkapellen en dakramen horen van origine niet thuis in het dakvlak van een langgevelboerderij. Door de toekomstige woonfunctie zullen ook in het dakvlak voorzieningen moeten worden getroffen om de daglichttoetreding te verbeteren en waar nodig het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Een dakkapel of dakraam kan hierbij uitkomst bieden.

Bij toepassing van dakkapellen is het van belang dat deze een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak. Plaatsing van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Bij een langgevelboerderij is een dakkapel alleen toegestaan op het 'woongedeelte' van de boerderij. Plaatsing alleen op het hoofdgebouw, niet op een dakschild en niet op een aan-of uitbouw van de boerderij.

Een dakkapel in de voorgevel is alleen boven de voordeur voorstelbaar met deurbreedte als maximale maat. In het achterdakvlak zijn ter plaatse van het woongedeelte meerdere dakkapellen voorstelbaar. Deze dienen dan echter wel op een regelmatige manier in een horizontale lijn gerangschikt te zijn. Het plaatsen van dakkapellen boven elkaar is niet toegestaan. Bij de plaatsing dient ook een gepaste afstand tot de gootlijn aangehouden te worden. De dakkapel wordt plat afgedekt of schuin afgekapt. De materialisering en kleurstelling dienen afgestemd te worden op het hoofdgebouw.

Een andere mogelijkheid is het aanbrengen van dakramen. Doordat deze in het dakvlak geplaatst worden zijn ze veel minder dominant aanwezig dan dakkapellen. Bij toepassing van meerdere dakramen in één dakvlak; een uniforme afmeting toepassen en de ramen regelmatig rangschikken op één horizontale lijn. Bij plaatsing in het dakvlak dient voldoende afstand tot de goot-en noklijn in acht genomen worden. Ook de onderlinge afstand van de dakramen moet voldoende groot zijn. Op het stalgedeelte van de boerderij zijn alleen dakramen toegestaan. De kleurstelling van het dakraam moet eenvoudig en bescheiden zijn; zo min mogelijk opvallend in het dakvlak.

Zonnepanelen of zonnecollectoren in of op het dakvlak worden als niet passende elementen in het dakvlak ervaren en zijn om die reden niet toegestaan.

5.4 Maatvoering

Ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen wordt uitgegaan van:

- Maximale bouwhoogte hoofdgebouw: 10m
- Maximale goothoogte hoofdgebouw: 4,5m
- Inhoud hoofdgebouw : 1500m3 (750m3 per woning)
- Maximale bouwhoogte bijgebouwen: 6m
- Maximale goothoogte bijgebouw: 3m
- Oppervlak bijgebouwen: 100m2 per woning
- Dakhelling (hoofd- en bijgebouwen): 12-55 graden

6. LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSEISEN ERFINRICHTING EN BEPLANTING

6.1 Voorerf

- Eenvoudige 'natuurlijke', open overgang van bos naar voorerf, vrij toegankelijk (geen hekwerk, poorten of iets dergelijks), dus geen 'harde' afscheiding van privé naar openbaar.
- De bestaande waardevolle bomen (leilindes) worden gehandhaafd.
- Het voorerf bestaat in principe uit halfverharding of gras met een enkele boom. Eventueel kan door middel van bestrating voor de bebouwing langs of ter hoogte van de ingang een stoepje gemaakt worden.
- Eventueel terugbrengen van een waterput geïnspireerd op de oorspronkelijke put. Deze dient dicht bij de toegang van het woongedeelte van de boerderij geplaatst te zijn, en dusdanig diep te zijn dat er daadwerkelijk water in staat.

6.2 Achtererf

- Afscheiding tussen wooneenheden in verband met privacy de eerste vier meter vanaf de achtergevel een afscheiding tot 2,0m hoogte mogelijk, daarna een lagere natuurlijke afscheiding
- Tuinen en wooneenheden moeten één samenhangend geheel vormen
- Afscheiding door middel van een lage beukenhaag (maximaal 1,2m hoog)
- Toevoegen van een notenboom is mogelijk
- Veel gebruik van gras
- Inheemse soorten (geen heidetuin)
- Natuurlijke vijver is mogelijk

6.3 Boomgaard

- Hoogstamfruit (diverse soorten)
- Onderlinge afstand circa 10m x 10m
- Inien gewenst kan de boomgaard omsloten worden door een beukenhaag of gemengde haag (maximaal 1m hoog)
- Bij voorkeur bloemrijk grasland onder de bomen (geen strak gemaaid gazon)

6.4 Materialisatie verharding

- Spaarzaam met aanbrengen verharding
- Paden van klinkers of grind naar de voordeuren, niet breder dan de deur
- Eenvoudige natuurlijke materialen; gebakken klinkers, oude keien of kasseien
- Halfverharding met grind, gebroken puin, split, houtsnippers enzovoorts
- Randen verharding niet opsluiten maar over laten lopen in het groen

Bij de inrichting van de erven, het aanbrengen van verhardingen en half-verhardingen dient men ook de bepalingen in het erfpachtcontract in acht te nemen



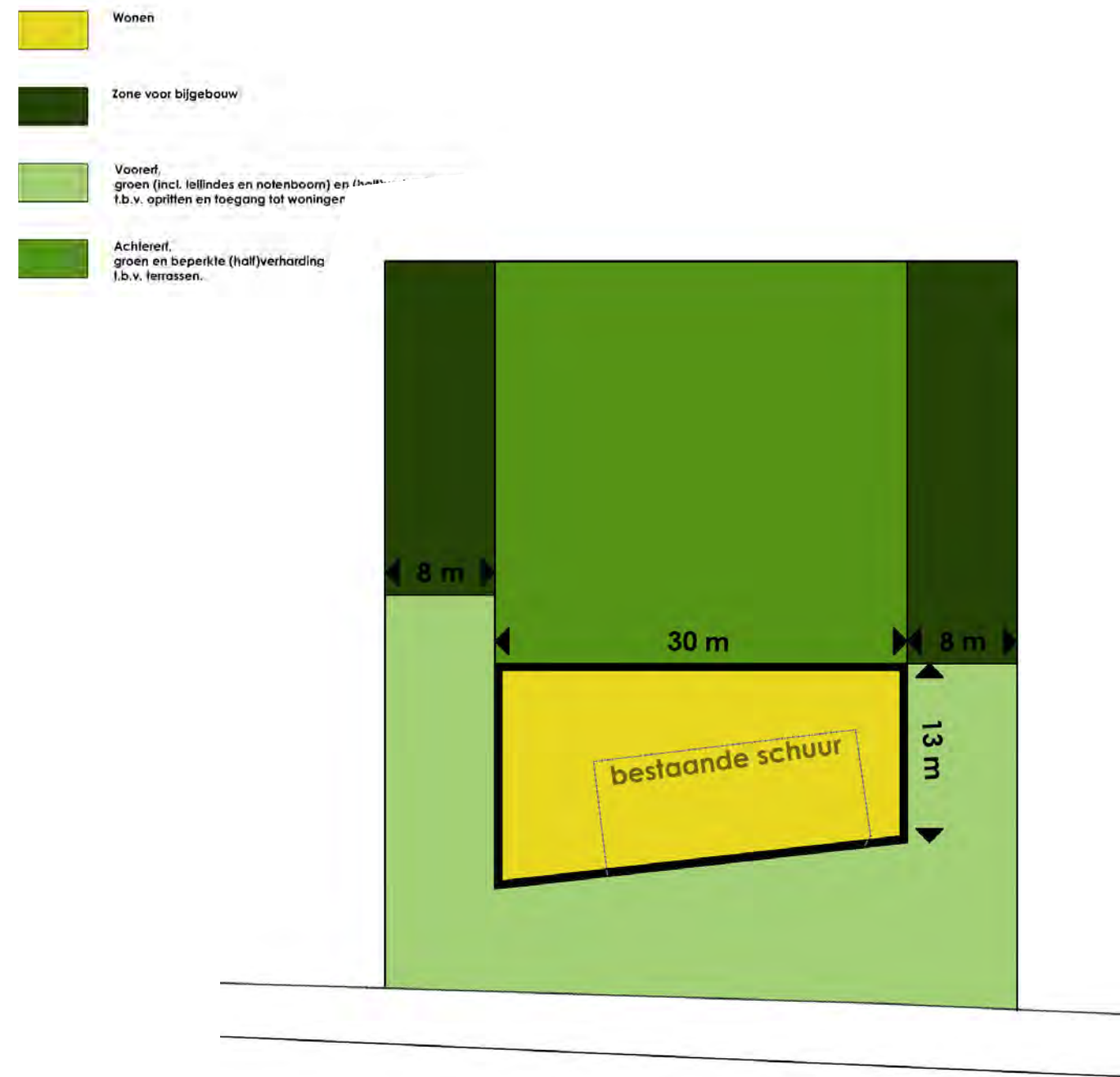
7. IMPRESSIE EN VISUALISATIE

7.1 Erf zonering

Het erf kent een aantal verschillende zones. In de eerste plaats de woonzone. De toekomstige bebouwing dient in dit vlak geplaatst te worden. Bijzonder is de scheve rooilijn aan de voorzijde. Met lichtgroen wordt de voor- en zijtuin aangeduid. Eventuele erfafscheidingen in deze zone dienen laag te blijven. De donkere zone is de plek waar de bijgebouwen geplaatst kunnen worden. De begrenzing aan de voorzijde heeft geen gelijke afstand tot aan het bospad. Ook deze keuze, evenas de scheve voorgevelrooilijn zijn bedoelt om het geheel een gegroeid karakter te geven en de symmetrie uit de opzet te halen. De middengroen zone tenslotte is de ruimte voor de achtertuinen

7.2 Inrichtingsschets

De bijgevoegde inrichtingsschets vormt de weerslag van de diverse uitgangspunten ten aanzien van de inrichting voor het gebied en de situering van de kavels en de omringende beplanting.



Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens is 8m
Voorgevelrooilijn is rooilijn van de bestaande schuur.

Zonering

BIJLAGE MATERIALISERING EN ERFINRICHTING

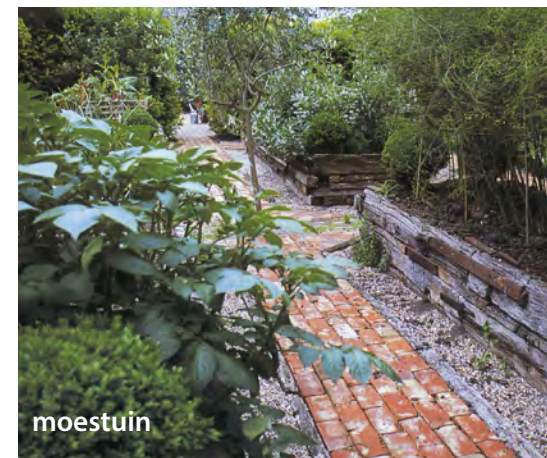
Materiaalgebruik dak
gebakken pan, riet of een combinatie



Materiaalgebruik gevels
baksteen/donker houtwerk



Erfinrichting



BIJLAGE MASSA-RUIMTE

