



LANDGOED GORP & ROOVERT
Beeldkwaliteitsplan locatie Biehal



project	Beeldkwaliteitsplan Landgoed Gorp & Rovert
onderwerp	Locatie Biehal
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		
1.1 Aanleiding	5		
1.2 Ligging planlocatie	5		
1.3 Leeswijzer	5		
2. HET BEGRIP BEELDKWALITEIT	7		
2.1 Het begrip beeldkwaliteit	7		
2.2 Doel en functie van het beeldkwaliteitplan	7		
2.3 Relatie met het Cultuurhistorisch Onderzoek	7		
2.4 Relatie met de Welstandsnota	7		
3. INVENTARISATIE	9		
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling	9		
3.2 Landschappelijke analyse van de planlocatie	9		
4. UITWERKING VAN DE PLANLOCATIE	11		
4.1 Landschappelijke en Stedenbouwkundige kenmerken	11		
4.2 Architectuur	11		
4.3 Erfinrichting	12		
5. KWALITEITSEISEN BEBOUWING	13		
5.1 Hoofdaspecten	13		
5.1.1 Woningtypologie, massa en vorm	13		
5.1.2 Situering	13		
5.1.3 Dakvorm en nokrichting	13		
5.1.4 Gevelopbouw	13		
5.1.5 Kleuren en materialen (hoofdvlakken)	13		
5.1.6 Duurzaam bouwen	13		
5.2 Deelaspecten	13		
5.2.1 Compositie massaonderdelen	13		
5.2.2 Gevelindeling	13		
5.2.3 Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf	14		
5.3 Detailspecten	14		
5.3.1 Materiaal en kleurgebruik (deelvlakken)	14		
5.3.2 Aan-en uitbouwen	14		
5.3.3 Dakkapellen en dakramen	14		
5.4 Maatvoering	14		
		6. LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSEISEN ERFINRICHTING EN BEPLANTING	15
		6.1 Toegangsweg	15
		6.2 Voorerf	15
		6.3 Tuingedeelte	15
		6.4 Boomgaard	15
		6.5 Materialisatie verharding	15
		7. IMPRESSIE EN VISUALISATIE	17
		7.1 Erf zonering	17
		7.2 Inrichtingsschets	17
		BIJLAGE MATERIALISERING EN ERFINRICHTING	
		BIJLAGE MASSA-RUIMTE	



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 is in dit plan een aantal nieuwe economische dragers voorgesteld. Onderdeel daarvan is de ontwikkeling van twee bouwlocaties op het landgoed met ieder twee wooneenheden.

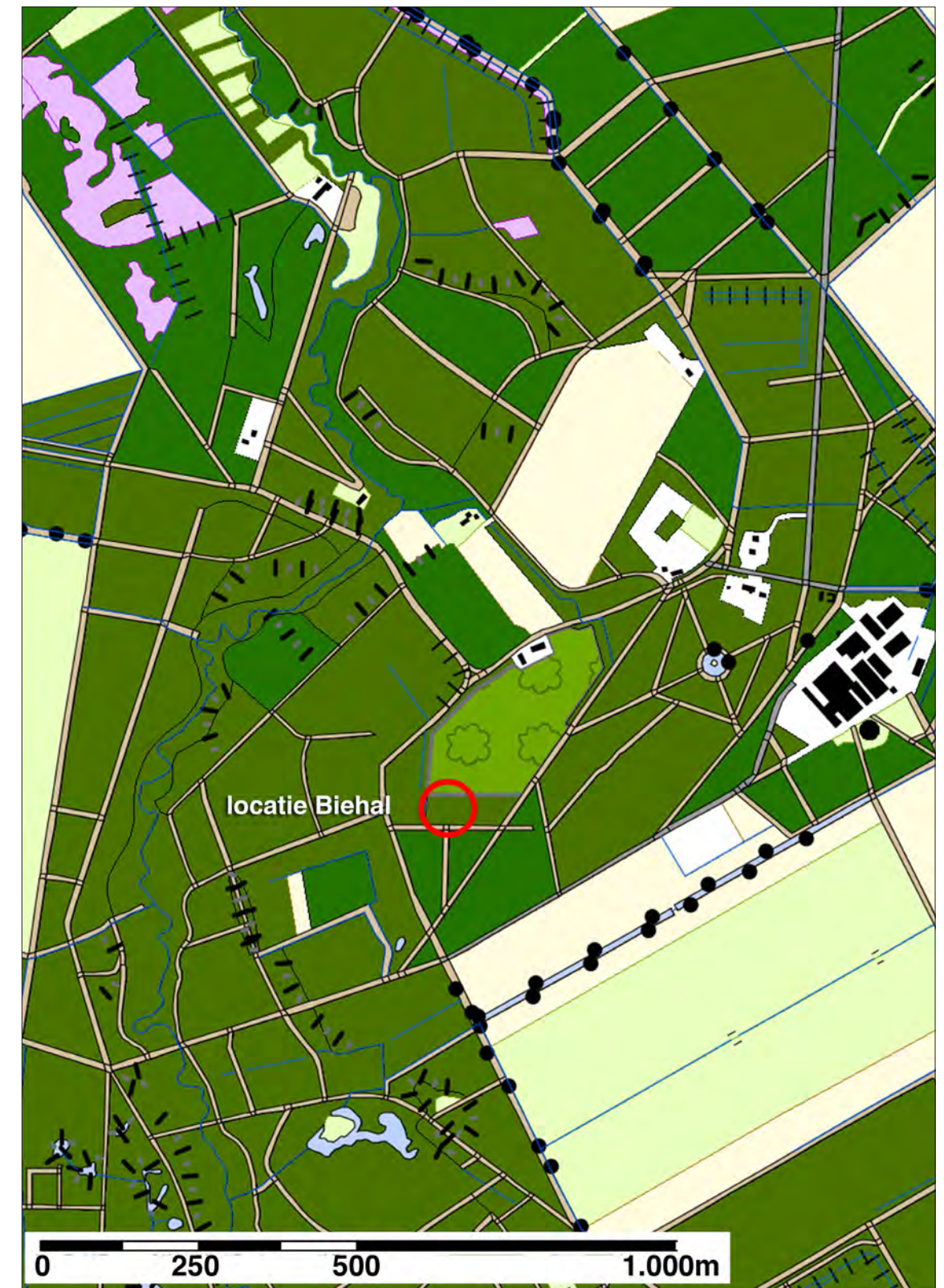
De provincie Noord-Brabant heeft Landgoed Gorp & Rovert aangewezen als 'complex van cultuurhistorisch belang'. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en / of versterking van aanwezige karakteristieke kwaliteiten. In artikel 7.8 van de Verordening Ruimte zijn ruimere planologische mogelijkheden 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 Biehal ligt op het Landgoed Gorp & Rovert. Dit landgoed ligt ongeveer drie kilometer ten westen van de gemeente Hilvarenbeek. De locatie Biehal ligt in het bos, aan een bospad dat vanaf de Gorp naar het oosten loopt. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door een populierenakker, die is ingeplant als onderdeel van een regeling voor tijdelijk bos. In 2014 loopt de regeling af. De huidige bestemming is nog steeds agrarisch. Op de planlocatie hebben in het verleden een boerderij met een bijbehorende schuur gestaan. Biehal is de naam die de locatie heeft gekregen naar aanleiding van het feit dat een imker, een bieboer, in de buurt van deze plek een aantal bijenkasten had staan. Deze functie is al enige tijd verdwenen, toch heeft de locatie in de volksmond de naam Biehal gehouden.

1.3 Leeswijzer

Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 uitleg over het begrip beeldkwaliteit en het doel en 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 bebouwing op de locatie Biehal.





Populierenakker



Restant van het oorspronkelijke ontsluitingspad naar de Biehal

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 ontwerprichtlijnen 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 Biehal 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.

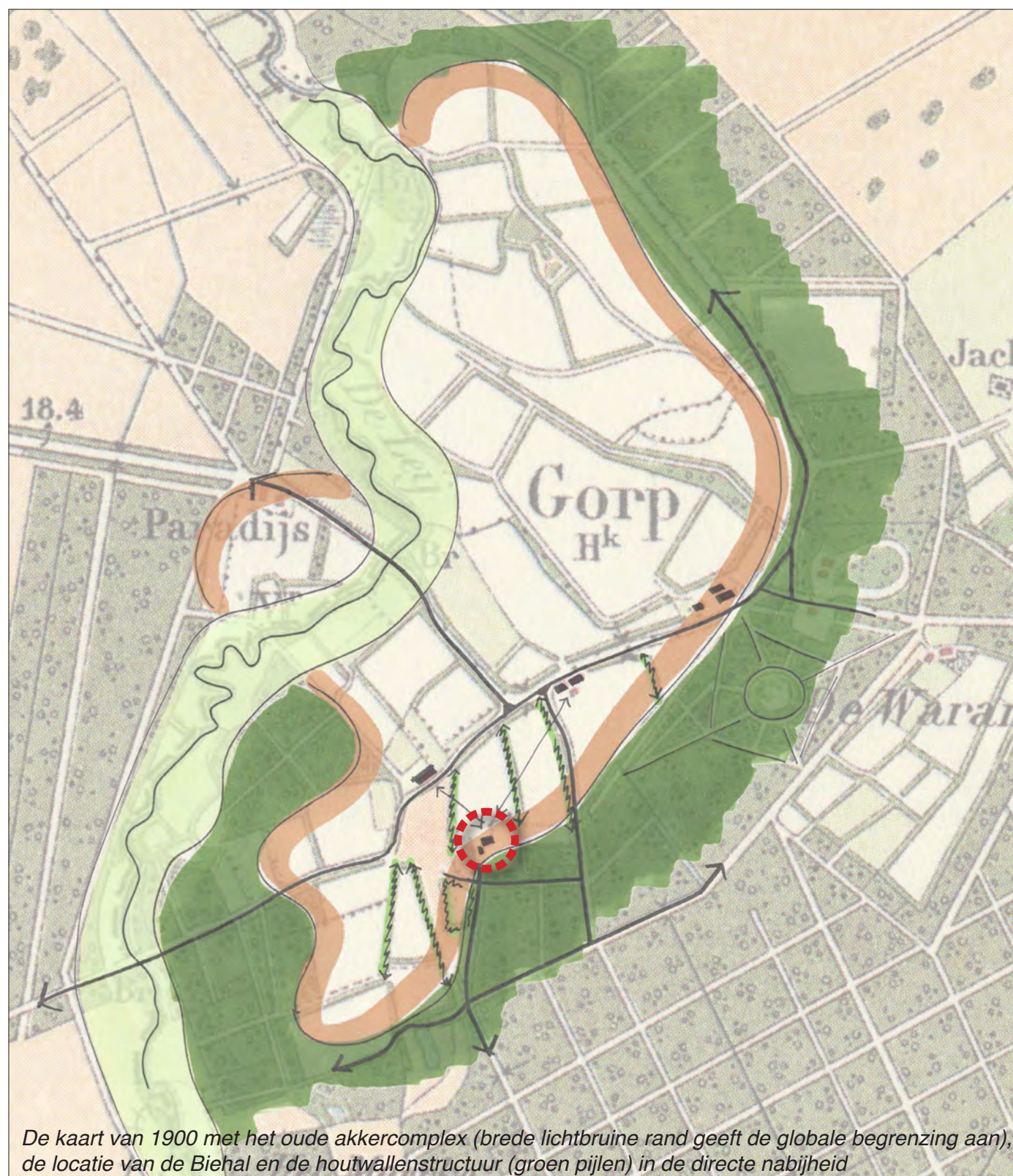
2.3 Relatie met het Cultuurhistorisch Onderzoek

Door bureau Lantschap zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het 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 heel duidelijk naar voren. Behalve de aanwezige waardevolle ensembles, landschapsstructuren en elementen op het Landgoed Gorp & Rovert, zijn een aantal specifieke objecten aanwezig. Een groot aantal hiervan heeft een monumentale status.



3. INVENTARISATIE

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Landgoed Gorp & Roover 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 planlocatie

Kijkend naar de ondergrond van de locatie Biehal wordt duidelijk dat de plek deel uitmaakt van de oude ontginningen, het oude akkercomplex van Gorp. De locatie ligt aan de rand van het gebied met dikke enkeerdgronden. Ook de kaart van 1900 maakt dit duidelijk. Samenvattend vallen de volgende zaken op, die tegelijk ook aanknopingspunten zijn voor de ontwikkeling van de plek:

- De Biehal ligt op een bijzondere plek, op afstand van de weg waaraan de andere boerderijen zijn gelegen.
- De ontsluiting is bijzonder, niet vanaf de Gorp, maar vanuit het zuiden.
- Het gebied tussen het bos en de Gorp is nadrukkelijk verdeeld in percelen met houtwallen op de perceelsgrens.
- Het landschap met de boerderijen vormt een samenhangend complex.



Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie

4. UITWERKING VAN DE PLANLOCATIE

4.1 Landschappelijke en Stedenbouwkundige kenmerken

De locatie Biehal ligt nu wat verloren in het bos. Belangrijk voor de ontwikkeling van de locatie is dat er weer samenhang ontstaat tussen bebouwing en landschap. Uitgangspunt daarbij is dat de bebouwing aansluiting zoekt bij de overige bebouwing op het landgoed. Deze zijn overwegend van het langgeveltype en in elk geval agrarisch van aard. Vanuit deze gedachte is het logisch de setting van de toekomstige Biehal ook weer agrarisch van aard te maken. In het plan is dit vertaald door:

- De populierenakker weer een meer herkenbaar agrarische functie te geven als weide of akkerland.
- Terugbrengen van één of meer houtwallen, al dan niet op de historische locatie.
- De locatie is zichtbaar vanaf de Gorp, de belangrijkste oude ontginingsas van het gebied.
- De bestaande bebouwing aan de Gorp en de locatie de Biehal zijn verbonden door een “zichtrelatie”. Dit betekent niet dat beide direct aan een formele zichtlijn liggen, maar dat vanuit het ene gebouw het andere zichtbaar is.

De ontsluiting van de locatie Biehal is vanaf de doorgaande lange laan. Dit doet enerzijds recht aan de oorspronkelijke situatie waarbij de locatie Biehal ook vanuit het zuiden ontsloten leek te zijn volgens oude kaarten. Anderzijds geeft de lange laan ook een echt landgoedkarakter aan de plek. De directe ontsluiting vindt plaats via een oud, ondertussen overwoekerd pad dat weer in ere hersteld kan worden. Langs dit pad worden op onregelmatige afstand eiken gepland of bestaande eiken vrijgezet. De op deze manier ontstane onregelmatige laan komt overeen met de ontsluitingswijze zoals deze ook voorkomt op andere plekken op het landgoed.

Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van de plek komt de locatie Biehal in een veel opener situatie te staan, waardoor de plek zichtbaar is vanuit het noorden en het westen. Om toch de bewoners een prettige woonomgeving te geven is op de locatie een houtwallen toegevoegd. Samen met de bestaande houtwal wordt de locatie op deze manier omsloten, waardoor meteen ook duidelijk is wat privé is en wat openbaar. Aan de noordzijde is er echter voor gekozen geen houtwal toe te passen als afscherming van de tuinen. Om toch een zekere beslotenheid te creëren is hier gekozen voor een hoogstamboomgaard. De boomgaard geeft een eigen sfeer, past bij het oude landschap, zorgt voor een zekere mate van afscherming en doet recht aan de agrarische functie.

De overige ruimte ten noorden van de tuinen, tussen beide houtwallen zouden op termijn eventueel ook in gebruik genomen kunnen worden door de toekomstige bewoners als (paarden)weide.

4.2 Architectuur

Het voormalige agrarische complex op de locatie Biehal bestond uit twee bouwvolumes van een boerderijwoning en vrijstaande schuur. Deze boerderij was onderdeel van de zogenaamde ‘hoevenzwerm’ (term bureau Lantschap uit het Cultuurhistorisch Onderzoek) van het akkergehucht Gorp. Een hoevenzwerm kenmerkt zich door een losse bebouwingsstructuur. Van de zeven oorspronkelijke boerderijen in het buurtschap Gorp zijn er drie bewaard gebleven. De agrarische bebouwing op de locatie Biehal is afgebroken tussen 1919 en 1934.

De oorspronkelijke bebouwing is op een topografische kaart van Verhees uit 1794 reeds aangegeven. De ingetekende contouren geven een langwerpig volume en een welhaast vierkante plattegrond weer. Deze contouren suggereren een boerderijvorm van het type langgevel met een naastgelegen schuur.

Nieuwbouw op deze locatie zal dus niet alleen bijdragen aan het (gedeeltelijk) herstel van bouwhistorische en landschappelijke waarden van deze boerderijlocatie maar ook aan de reconstructie van het akkergehucht Gorp als geheel. In het plan wordt immers een boerderij teruggebracht, waarmee de in het cultuurhistorisch rapport genoemde hoevenzwerm weer meer een zwerm wordt in plaats van enkele verspreide boerderijen. Met het landschappelijk plan wordt daarnaast ook aansluiting gezocht bij deze benadering door de relatie tussen de boerderijen te benadrukken. Daarnaast wordt aangesloten bij de bouwvorm van de andere bebouwing op het landgoed, zijnde langgevelboerderijen. Eventuele toekomstige ontwikkeling van twee verdwenen boerderijplaatsen aan de Gorp ten noordwesten van de locatie Biehal zouden deze reconstructie verder completeren.

De situering en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing op het voormalige agrarisch complex Biehal dienen als uitgangspunt bij de nieuwe ontwikkeling op dezelfde locatie. De historische afleesbaarheid van de bebouwing wordt hiermee voor een groot deel hersteld. De boerderij met de twee wooneenheden ligt ten noorden van de schuur. De boerderij



Uitsnede uit de kadastrale kaart van rond 1850

komt aan het einde van de toegangsweg te liggen, haaks hierop gesitueerd. Ook de relatie tussen de bebouwing en het omringende landschap wordt beter afleesbaar. In het plan wordt de populierenakker weer in gebruik genomen als akker of weiland. Daarmee vormen de bebouwing, die is geïnspireerd op de langgevelboerderij en het omringende landschap weer een eenheid. Om de historische afleesbaarheid verder te versterken dienen de twee bijgebouwen van de wooneenheden die dienst zullen doen als berging of garage onder één dak in één volume te worden ondergebracht als ware het de voormalige schuur. Dit schuurgebouw dient net als vroeger ten zuidwesten van de boerderij gesitueerd te worden. Om de onderlinge relatie op en om het erf te versterken dient de schuur evenwijdig aan de ontsluitingsweg te worden gepositioneerd.

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 bouwhistorische waarde zoveel mogelijk recht te doen zijn in hoofdstuk 5 specifieke kwaliteitseisen voor de bebouwing opgenomen. In dit hoofdstuk worden voor zowel de boerderij als de schuur de hoofdaspecten, deelaspecten en detailsaspecten 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 met name 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.

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 locatie 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
- zoveel mogelijk gebruik maken van lage groene erfafscheidingen, daar waar deze noodzakelijk zijn
- gebruik gemaakt wordt van inheemse beplanting aansluitend bij het gebied
- materialisering bestaat uit materialen die passen bij het gebied (halfverharding, gebakken klinkers, grind)
- gras een belangrijk deel van het erf uitmaakt.

Het ligt 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. Naar alle waarschijnlijkheid heeft dit type boerderij ook op de locatie van de Biehal gestaan in combinatie met nog een vrijstaande schuur. De vorm van de langgevelboerderij wordt gekenmerkt door een eenduidige hoofdvorm. De oorspronkelijke bebouwing op de locatie en de overige bebouwing op het landgoed dienen hierbij als inspiratie en referentie. De massavorm is een rechthoekige staafvormige bouwmasa van 1 tot 1 ½ bouwlaag afgedekt met een kap. De vorm van de vrijstaande schuur is rechthoekig doch minder staafvormig dan de boerderij. De massa is 1 bouwlaag afgedekt met een hoge kap. Een sprong in het volume ter plaatse van het 'stalgedeelte' met een lagere gootlijn wordt voorstelbaar geacht.

5.1.2 Situering

Het hoofdgebouw dient evenwijdig aan en tegen de grens van het bos te worden gepositioneerd. Hiermee is de boerderij met haar wooneenheden haaks op de toegangsweg gesitueerd. Links van de boerderij en de toegangsweg dient de schuur / bijgebouw evenwijdig aan de toegangsweg geplaatst te worden. Door deze onderlinge formatie van beide bouwvolumes wordt recht gedaan aan de situering van de oorspronkelijke agrarische bebouwing.

5.1.3 Dakvorm en nokrichting

De kapvorm van zowel de boerderij als de vrijstaande schuur bestaat uit een zadeldak. De kap is in verhouding tot de bouwvolumes 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 op de boerderij is haaks op de ontsluitingsweg. De richting van de nok van de vrijstaande schuur is evenwijdig aan de toegangsweg.

5.1.4 Gevelopbouw

De opbouw van de gevel en de gevelindeling van de boerderij moeten afgeleid zijn 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. De gevelopbouw en indeling van de schuur dient te refereren aan een oorspronkelijke bedrijfsmatig agrarisch gebruik.

5.1.15 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 ralcode 3001, groen is Sikkens L.0.15.15). Natuurlijke 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.

Verder wordt het gebruik van duurzame technieken waar mogelijk aanbevolen. Toepassing van bijvoorbeeld een warmtepompsysteem 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.



Landgoedkleuren Gorp & Roover

5.2 Deelaspecten

5.2.1 Compositie massaonderdelen

Aan- en uitbouwen aan het hoofdvolume van de boerderij 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 van de langgevelboerderij. 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 oorspronkelijk gezien alleen ter plaatse van de brandmuur. Vaak heeft het bouwvolume van de langgevelboerderij een beëindiging in de vorm van een schildeind boven het stalgedeelte. Kenmerkend voor zowel het staldeel van de boerderij als de vrijstaande schuur zijn kleinere raamopeningen en grote dubbele staldeuren.

5.2.3 Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf

Om recht te doen aan de historische afleesbaarheid van de oorspronkelijke bebouwing is het van groot belang de bijgebouwen / bergingen voor beide wooneenheden in één bouwvolume te combineren. Hiermee wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke setting van het agrarische complex en wordt een ‘verstrooiing’ en een rommelige indeling van het boerderijcomplex voorkomen. Door twee bijgebouwen onder één dak te combineren kan een groter bouwvolume gecreëerd worden wat refereert aan de oorspronkelijke vrijstaande schuur. Deze schuur dient met haar nokrichting evenwijdig aan de toegangsweg gesitueerd te zijn. De vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling van de schuur zijn passend bij het hoofdgebouw.

Het toevoegen van een kleiner element als een waterput wordt bij een dergelijke boerderij voorstelbaar geacht. Zorgvuldige situering van de put is hierbij van belang; op het voorerf voor het woongedeelte. Herstel van de oorspronkelijke put is ook mogelijk. Maximaal één put voor de 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 bijgebouw: 8m
- Maximale goothoogte bijgebouw: 3m
- Oppervlak bijgebouwen: 100m² per woning
- Dakhelling (hoofd- en bijgebouwen): 12-55 graden

6. LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSEISEN ERFINRICHTING EN BEPLANTING

6.1 Toegangsweg

- De toegangsweg is onverhard of bestaat uit halfverharding.
- Langs de toegangsweg staan rijen eiken op onregelmatige afstand.
- De toegangsweg geeft zicht op het achterliggende gebied en is geen as gericht op (een deel van) de bebouwing.

6.2 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.
- Voorerf wordt aan twee zijden omsloten door bebouwing (woonbebouwing en garagegebouw) en aan twee zijden door bos.
- De bestaande waardevolle bomen worden gehandhaafd.
- Het voorerf bestaat in principe uit halfverharding met een enkele boom. Eventueel kan door middel van bestrating voor de bebouwing langs of ter hoogte van de ingang een stoepje gemaakt worden.
- Toepassen van leilindes en een enkele notenboom is mogelijk.
- 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.

6.3 Tuingedeelte

- 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 wooneenheden moeten één samenhangend geheel vormen
- Afscheiding door middel van een lage beukenhaag (maximaal 1,2m hoog)
- Veel gebruik van gras
- Inheemse soorten (geen heidetuin)
- Natuurlijke vijver is mogelijk

6.4 Boomgaard

- Hoogstamfruit (diverse soorten)
- Onderlinge afstand circa 10m x 10m
- Indien gewenst kan de boomgaard omsloten worden door een beuken- of gemengde haag (maximaal 1m hoog)
- Bij voorkeur bloemrijk grasland onder de bomen (geen strak gemaaid gazon) en/of beweiding door schapen of ander vee

(Er is overigens een periode geweest waarin de locatie in gebruik was als boomgaard. Hiervan zijn nog inplantingstekeningen in bezit van de familie Van Puijenbroek.)

6.5 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.



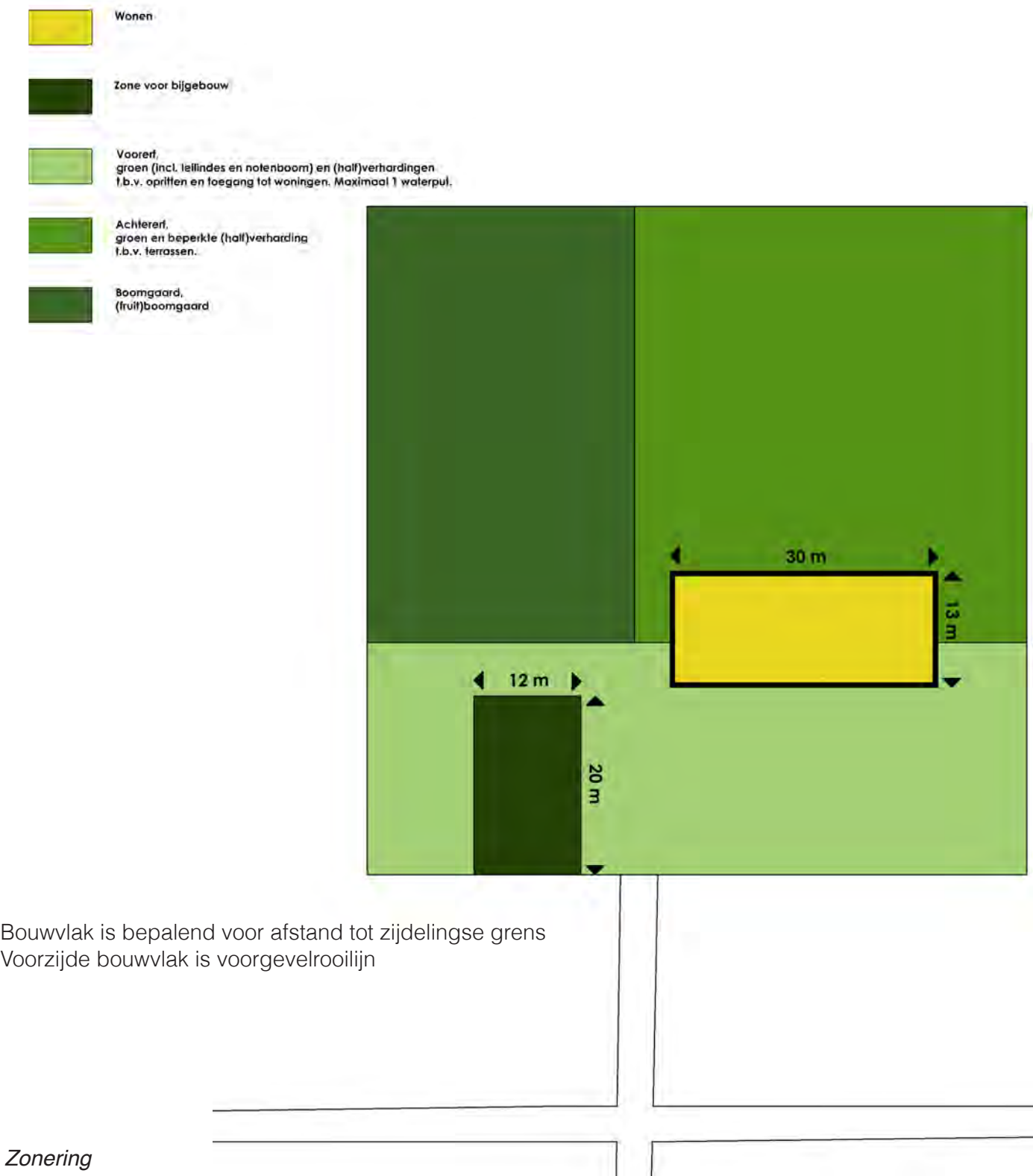
7. IMPRESSIE EN VISUALISATIE

7.1 Erf zonering

Op het erf zijn in bijgevoegde tekening een viertal zones aangegeven. In geel is dat de plek van het hoofdgebouw. De donkere zone is de plek waar het bijgebouw een plek dient te krijgen. Deze staan zo dat de zichtlijn over het toegangspad doorloopt tussen beide gebouwen door. Op deze manier ontstaat een informelere setting. De lichtgroene zone is het voorerf dat gezamenlijk dient te worden ingericht, waarbij soberheid een vereiste is. Het groen vlak achter de woning is de privé-tuin. Het donkerder groene vlak “achter” het bijgebouw is bestemd voor de hoogstamboomgaard.

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. De op de tekening ingetekende schapenwasput is een bestaande laagte met water, die gebruikt werd om de schapen te wassen alvorens deze werden geschoren. Enigszins vrij maken van beplanting van deze plek maakt deel uit van het totale pan.



BIJLAGE MATERIALISERING EN ERFINRICHTING

Materiaalgebruik dak
gebakken pan, riet of een combinatie



Materiaalgebruik gevels
baksteen/donker houtwerk



Erfinrichting



BIJLAGE MASSA-RUIMTE

