



Beeldkwaliteitsplan Landgoed Den Alerdinck II



Gemeente Raalte

**Beeldkwaliteitsplan
Landgoed Den Alerdinck II**

Datum: december 2011
Project: PVOORS1

OOSTZEE stedenbouw

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 9
6800 AA Arnhem

Tel (026) 442 33 42
Fax (026) 445 85 12

info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Inhoud

1. Aanleiding	3
2. Huidige situatie	5
2.1 Erf 'De Hofstee'	5
2.2 "t Solenspijker"	5
3. Landschappelijk en stedenbouwkundig kader	9
3.1 Erf 'De Hofstee'	9
3.2 "t Solenspijker"	11
4. Kenmerken van een Erf	13
4.1 Balans individualiteit – collectiviteit	13
5. Architectuur	15
5.1 Erf 'De Hofstee'	15
5.2 "t Solenspijker"	17
6. Toetsingscriteria Erf 'De Hofstee'	19
6.1 Randvoorwaarden voor de indeling en inrichting van het erf	19
6.2 Randvoorwaarden voor de bebouwing	19
7. Toetsingscriteria "t Solenspijker"	23
7.1 Randvoorwaarden.....	23

1. Aanleiding

Het landgoed Den Alerdinck II is in 2006 door de provincie Overijssel aangewezen als één van de drie pilots 'Rood voor Groen op bestaande landgoederen'. Dit betekent dat BV Landgoed Den Alerdinck II zal investeren in de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van het landgoed en dat ter compensatie van de directe kosten, de dalende inkomsten en de stijgende beheerkosten nieuwe economische dragers toegevoegd zullen worden in de vorm van enkele wooneenheden.

Om snel en efficiënt te komen tot voorstellen met een breed draagvlak, is in maart 2007 een zogenaamde schetsschuit georganiseerd. Hierbij hebben deskundigen van de gemeente, de provincie, het waterschap, Het Oversticht en de Dienst Landelijk Gebied, gezamenlijk met vertegenwoordigers van het landgoed, tijdens een tweedaags intensief werkatelier voorstellen geformuleerd op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie, bebouwing en economisch draagvlak. De uitkomsten van deze schetsschuit zijn gepresenteerd aan een bredere vertegenwoordiging van gemeente en provincie en aan de belangrijkste bewoners en (erf)pachters van het landgoed.

Op een tweetal locaties heeft het landgoed de ruimte gekregen voor de realisatie van bouwplannen. Op de kaart (zie volgende pagina) zijn beide locaties in het ruimtelijk plan voor Den Alerdinck II (Schetsschuit maart 2007) omcirkeld. Het betreft op de eerste plaats een nieuw erf aan de noordoostzijde van het landgoed. Op deze locatie, aangeduid als erf 'De Hofstee', kan een cluster van 5 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast zal een bestaande woonbestemming worden verplaatst. Hierdoor kan er op de locatie nabij de Zuthemerweg, locatie 't Solenspijker', worden gebouwd.

Om de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen op beide locaties te waarborgen en om ervoor te zorgen dat de nieuwe woningen passen in de omgeving is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Het plan kan gezien worden als bijlage van het Bestemmingsplan Landgoed Den Alerdinck II en wordt tegelijk met het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.



De bouwlocaties in het ruimtelijk plan voor Den Alerdinck II – Schetsschuit maart 2007

2. Huidige situatie

2.1 Erf 'De Hofstee'

De locatie van het cluster van 5 woningen ligt aan de noordoostzijde van het landgoed. De locatie ligt in de nabijheid van de Zwolseweg (N35) en zal vanaf daar worden ontsloten. Het erf zal met een voetpad verbonden worden met het bestaande wandelpad aan de zuidkant van de locatie. Dit voetpad zal omwille van privacyredenen niet opengesteld worden.



Locatie 'De Hofstee'

2.2 't Solenspijker'

De locatie 't Solenspijker' ligt in het zuidwesten van het landgoed. De plek ligt aan de Zuthemerweg in een oksel van een bospartij. Een kleine woning aan de Zuthemerweg 27 (naast de Kolkhof Hoeve) is inmiddels gesloopt. De woonbestemming wordt enkele tientallen meters naar het zuidwesten verschoven. De locatie 't Solenspijker' wordt gekenmerkt door een tweetal bijzonderheden.

Op eerste plaats is dat de nieuwe locatie van de woonbestemming. De bestemming komt te liggen op een historische plek, waar vroeger een graanschuur heeft gestaan. Deze graanschuur is later uitgebouwd tot buitenplaats 't Solenspijker. Medio 19^e eeuw is deze buitenplaats gesloopt.

Bijzonder is ook de nabijheid van een voormalige zeewaterkering die grotendeels in bezit is van het landgoed. In de 17^e en 18^e eeuw stond het gebied tijdens stormachtig weer onder invloed van de Zuiderzee. Door opstuwing van het water in de IJssel en het Zwartewater liep het landgoed meerdere

keren onder water. Bernard J. van Sonsbeeck liet daarom tussen 1825 en 1830 op het landgoed een dijk aanleggen met een lengte van 3,6 kilometer. Deze dijk is een monumentaal relict en uniek voor het landgoed. Aan de westzijde ligt de dijk parallel aan de Zuthemerweg (voorheen Zandsteeg).



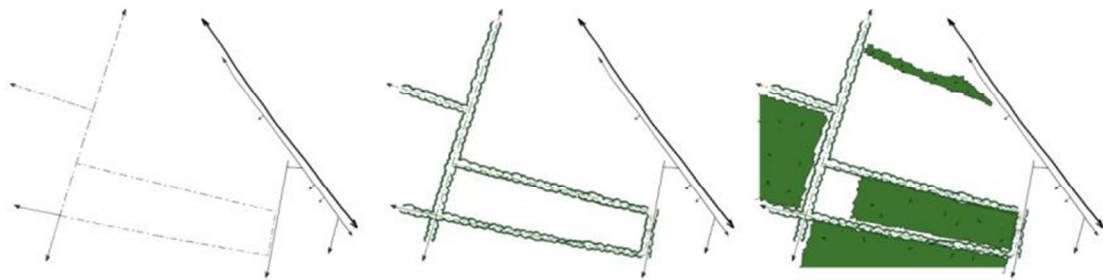
Locatie "t Solenspijker"



3. Landschappelijk en stedenbouwkundig kader

3.1 Erf 'De Hofstee'

De invulling van het nieuwe erf zal voor een belangrijk deel bepaald worden door het omliggende landschap. Het huidige landschappelijke kader wordt gevormd door een drietal hoofdelementen:



Het huidige landschappelijk kader; lijnen, bomenrijen en bossen

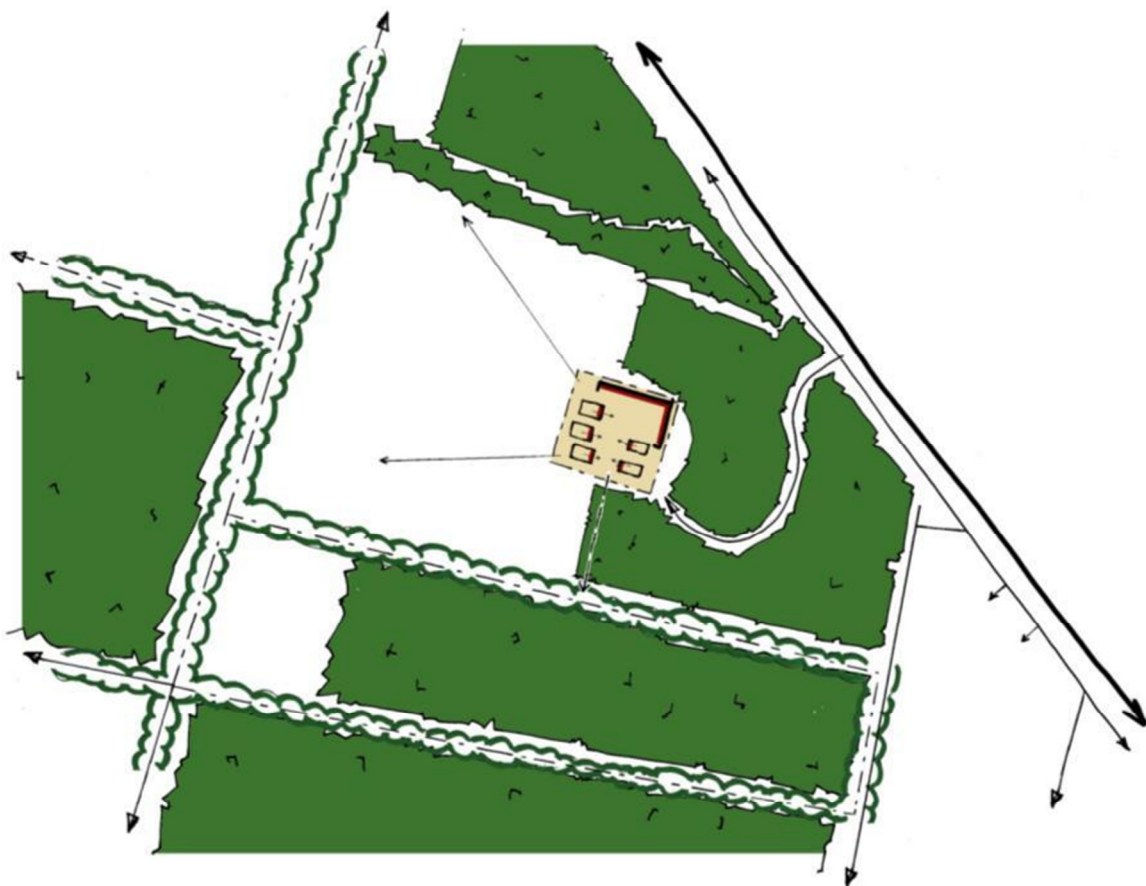
- *De lijnen in het landschap.*
Om het bouwvlak van Erf 'De Hofstee' ligt een aantal wegen en paden bedoeld voor bewoners en wandelaars. De intensiteit is hier gering en dit moet met de komst van dit nieuwe erf niet veranderen. 'De Hofstee' zal daarom aan de noord-oostzijde verbonden worden met de parallelweg langs de Zwolseweg. Het beloop van de gekromde ontsluitingsweg is reeds vastgelegd bij de subsidieaanvraag van het bos.
- *De bomenrijen*
Veel lijnen worden begeleid door fraaie, volwassen bomenrijen. Deze bomenrijen bepalen in sterke mate het karakter van het landgoed.
- *De bossen*
Het plangebied wordt omgeven door een aantal bospartijen. Deze bospartijen bepalen het zicht op het gebied vanaf de verschillende wegen en paden. De presentatie en oriëntatie van het erf zal hier sterk door bepaald worden.

Het landschappelijke kader wordt aangevuld met bosaanplant en een ontsluitingsweg. De bospartijen worden aan de noordoost-zijde aangevuld, waardoor het plangebied wordt afgeschermd van de Zwolseweg (N35). Dit nieuwe bos is een visuele afscherming van het erf, maar heeft ook een betekenis op regionale schaal. Met deze toevoeging wordt bewust een nieuwe bosknoop aan de provinciale weg gemaakt. De bosknoten zijn een afwisseling op de meer open gebieden en dorpslandschappen die vanaf deze weg waarneembaar zijn. Deze bosknoop in het hart van de Robuuste Verbinding Hattem-Ommen dient ook als rustige plek voor de fauna op weg naar de geplande faunapassage bij de Ganzepannerbrug waar de N35 straks veilig gepasseerd kan worden.

Verder wordt het erf aan de noordoost-zijde met de ventweg naast de Zwolseweg verbonden. Deze toegangsweg is met een kromming in de nieuwe bosaanplant gelegd.

Het voorstel uit de Schetsschuit (Schetsschuit Landgoed Den Alerdinck II) om ook het erf aan de westzijde middels een monumentale laan te verbinden met de bestaande lijnen is niet gevolgd. Een dergelijke as past niet bij een (boeren)erf en zou het zicht op de reeds aanwezige, volwassen lanen bemoeilijken. De aanwezige (van oorsprong boeren-)erven op het landgoed bevinden zich meestal aan een weg, in plaats van op het uiteinde van een laan. Het maken van één hoofdgebouw dat 'koninklijk' op het uiteinde van een laan is geplaatst is daarom niet wenselijk. Gekozen is voor gelijkwaardige woningen die een min of meer gelijkwaardig uitzicht hebben.

Daarentegen wordt het erf wel verbonden met het voetpad dat ten zuiden van het erf is gelegen. Deze verbinding zal visueel niet worden versterkt door bomenrijen. Het wordt een eenvoudig voetpad voor de bewoners van het erf dat in de nieuwe bosaanplant ligt.



De locatie in het landschappelijk kader en met ontsluiting

3.2 “t Solenspijker’

Het landschap om en aan de locatie ‘t Solenspijker biedt een aantal aanleidingen en randvoorwaarden voor de invulling van het kleine plangebied. Daar vallen ook de bijzonderheden onder zoals genoemd bij hoofdstuk 2. Eén van die bijzonderheden, de nabijheid van de oude zeewaterkering, heeft invloed op de ontsluiting van het perceel. Omdat deze monumentale dijk niet mag worden onderbroken moet toegang worden verkregen middels een bestaande inrit ten oosten van het perceel.

De wetenschap dat op deze plek een graanschuur en een buitenplaats hebben gestaan wordt in dit beeldkwaliteitplan niet opgepakt. De beeldkwaliteit die hier wordt voorgestaan komt niet voort uit de historie van de plek, maar is ingegeven door de landschappelijke kwaliteiten van de plek.

Zeer bepalend voor de invulling van deze locatie is de ligging van het gebied ten opzichte van de Zuthemerweg en de bosrand. Het bouwvlak ligt op enige afstand van de Zuthemerweg in de oksel van een bospartij. De nieuwe woning zal vanaf deze weg weliswaar ontsloten worden, maar moet zich niet aan deze weg presenteren. De woning heeft een meer teruggetrokken plaats tegen de bosrand aan en zoekt niet de concurrentie met de naastgelegen Kolkhof Hoeve. Daarnaast dient de Kolkhof Hoeve geen van lichthinder te ondervinden van de nieuwe woning.

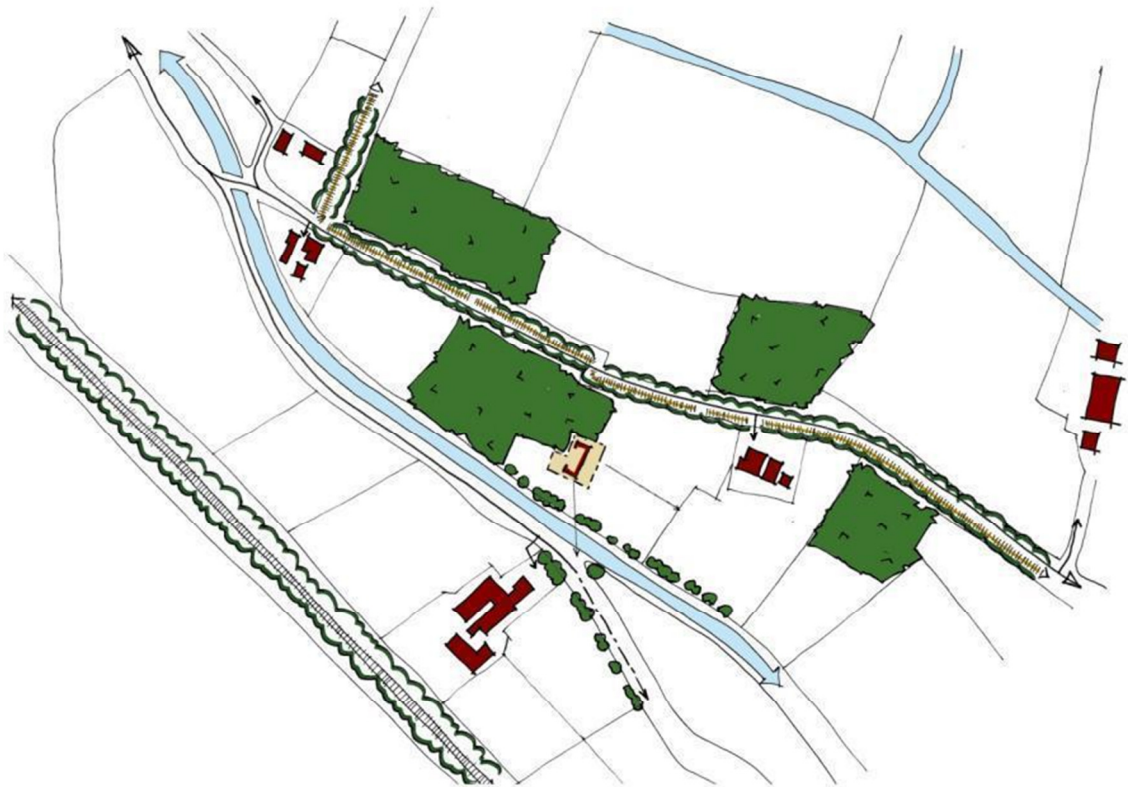
De nieuwe woning zal georiënteerd moeten worden op de open gebieden aan de oost- en zuidzijde. Aan deze zijde worden in overleg met het waterschap Groot Salland de mogelijkheden onderzocht van een natuurvriendelijke oever langs de Nieuwe Wetering en natuurontwikkeling in combinatie met waterretentie.

Een traditionele kavelindeling, met korte voortuin en lange achtertuin met hoge erfafscheidingen, is op deze locatie niet op zijn plaats. De woning moet worden ontworpen als een los object in het landschap. Deze nieuwe woning staat met de voeten in het gras en met de rug naar het bos. De buitenruimtes van dit perceel zijn geen aparte plekken op het perceel, maar liggen in (patio) of aan (veranda) de woning en zijn een duidelijk onderdeel van de architectuuropgave.

Het perceel zal middels een bestaande inrit worden ontsloten aan de Zuthemerweg. Er moet gebruik worden gemaakt van deze inrit om te voorkomen dat er een (extra) doorbraak in de monumentale dijk nodig is. Vanaf deze inrit dient een toegangsweg in een bajonet te worden gemaakt. Deze bajonet volgt de rand van het aanliggende bos, zodat het landschap zo min mogelijk wordt versnipperd. Deze bajonetvorm zorgt er ook voor dat de Kolkhof Hoeve aan de oostzijde geen last heeft van lichthinder door autolampen. Een (rechtstreeks) voetpad naar de dijk is wel mogelijk.

Voor de invulling van deze plek en het perceel van de Kolkhof Hoeve is in een eerder stadium reeds een inrichtingsschets gemaakt door Het Oversticht. Ondanks het feit dat de locatie van het bouwvlak iets afwijkt, zijn op deze schets een aantal belangrijke uitgangspunten te zien die in dit Beeldkwaliteitplan terugkomen. We zien op deze schets eenzelfde oriëntatie van de woning en de voorkeur voor één hoofdvolume. Daarnaast zien we een voorkeur ontsluiting in de gewenste bajonet.

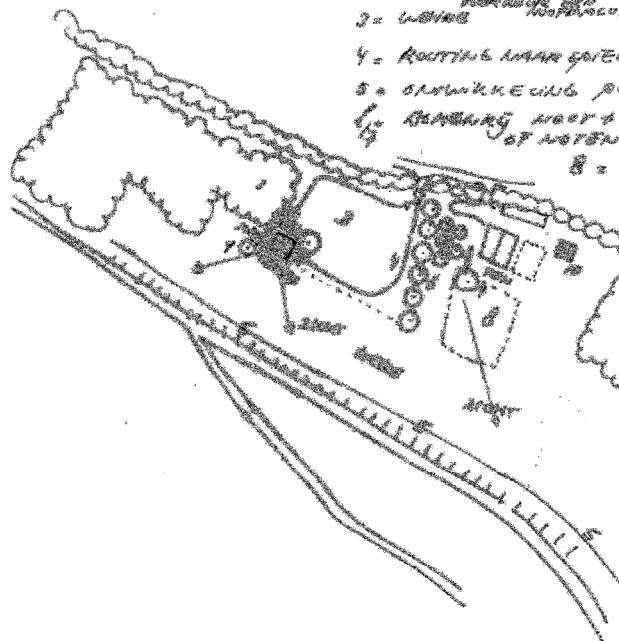
De schets doet ook al voorstellen voor een plas-dras oever en verschillende soorten beplanting. Dit beeldkwaliteitplan doet daar geen uitspraken over, maar laat wel ruimte voor deze voorstellen.



De locatie in het landschap

KOLK AANPAAL + GROEN
ADVIES

- 1 = ONTOEGANG AANPAAL AAN HOUT - HAZELNoot
- AANPAAL: AANPAAL (LOOF)
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- 2 = GROEN (AANPAAL EN AANPAAL) AANPAAL AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- 3 = AANPAAL
- 4 = ROUTING AANPAAL (AANPAAL)
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- 5 = AANPAAL AANPAAL AANPAAL AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- 6 = AANPAAL AANPAAL AANPAAL AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- 7 = AANPAAL AANPAAL AANPAAL AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- 8 = AANPAAL AANPAAL AANPAAL AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- 9 = AANPAAL AANPAAL AANPAAL AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- 10 = AANPAAL AANPAAL AANPAAL AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL



- 9 = AANPAAL AANPAAL AANPAAL AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- 10 = AANPAAL AANPAAL AANPAAL AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL
- AANPAAL: AANPAAL

Het Overzicht
April/Febru. 09

Schets Het Overzicht, april 2009

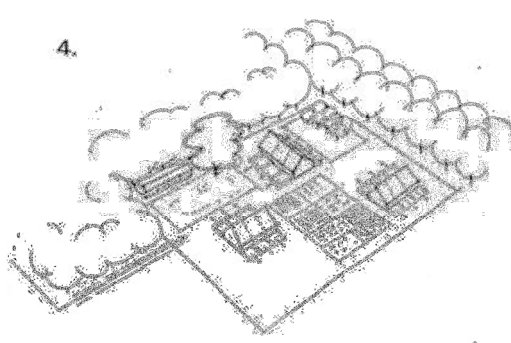
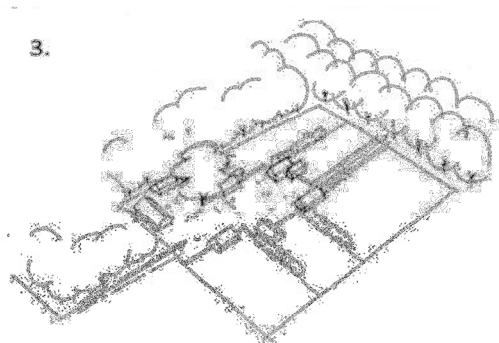
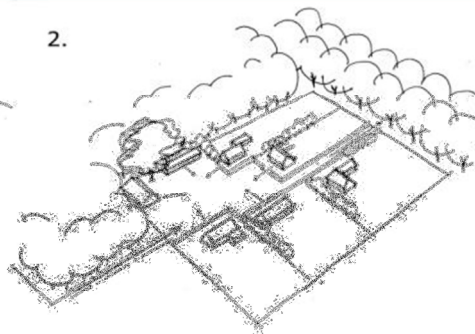
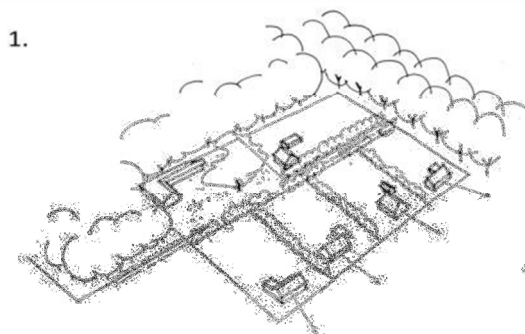
4. Kenmerken van een Erf

4.1 Balans individualiteit – collectiviteit

Kenmerkend voor een erf is het feit dat verschillende gebouwen georiënteerd zijn op een gezamenlijke ruimte. De bewoners op dit nieuwe erf delen een private ruimte en zowel de woningen als de bewoners hebben een relatie met elkaar. Er is sprake van een zekere collectiviteit.

Een belangrijk aspect bij het maken van een erf is de verhouding tussen de collectiviteit van het erf en de individualiteit van het 'eigen' perceel. Deze verhouding kan op verschillende manieren worden vormgegeven en is in de onderstaande tabel en afbeelding in glijdende schaal gekenschetst. Om een zekere collectiviteit te garanderen bevatten alle modellen een gedeeld gebouw en een gedeeld terrein met een solitaire boom.

1	gedeeld bijgebouw voor parkeren en opslag gedeeld terrein met solitaire boom	2	gedeeld bijgebouw voor parkeren en opslag gedeeld terrein met solitaire boom
	hoge erfafscheidingen naar gedeeld terrein hoge erfafscheidingen tussen percelen woningen georiënteerd op het landschap woningen verschillend in type en architectuur		lage erfafscheidingen naar gedeeld terrein hoge erfafscheidingen tussen percelen woningen georiënteerd op elkaar woningen verschillend in type en gelijk in architectuur
3	gedeeld bijgebouw voor parkeren en opslag gedeeld terrein met solitaire boom	4	gedeeld bijgebouw voor parkeren en opslag gedeeld terrein met solitaire boom
	geen erfafscheidingen naar gedeeld terrein hoge erfafscheidingen tussen percelen woningen georiënteerd op elkaar woningen gelijk in type en architectuur		gedeelte tuinen (bv. boomgaard, moestuin) geen erfafscheidingen naar gedeeld terrein geen erfafscheidingen tussen percelen woningen aan elkaar



Voor de locatie Erf 'De Hofstee' moet gezocht worden naar een verhouding die aansluit bij model 2 en/of 3. Deze keuze wordt enerzijds ingegeven door de wens om een herkenbaar erf te realiseren en anderzijds bepaald door het oog dat het landgoed heeft voor zowel de korte als de lange termijn.

In de Schetsschuit van maart 2007 is reeds geconstateerd dat nieuwe bebouwing zich in de vorm van een nieuw erf in de bestaande reeks zou moeten voegen. Om dit nieuwe erf als zodanig herkenbaar te maken en een samenhangend geheel te realiseren moet gezocht worden naar een bepaalde mate van collectiviteit en homogeniteit. Een invulling zoals geschetst bij model 1 is te gedifferentieerd om dit te realiseren.

Daarnaast moet deze woonwijze zowel nu als in de toekomst kunnen rekenen op voldoende animo. Een invulling met een grote vorm van collectiviteit, zoals geschetst bij model 4, maakt de groep geïnteresseerden beperkt en bemoeilijkt de omgang met wisselingen in de bezetting.

Het Sallandse Erf

In de Schetsschuit is aangegeven dat een Sallandse invulling van het erf logisch zou zijn. Gezien de ligging en functie (volledig wonen) van Erf 'de Hofstee' is het niet wenselijk alle kenmerken over te nemen. Een aantal kenmerken van Sallandse erven zijn voor dit beeldkwaliteitplan echter wel van belang. In hoofdstuk 6 komen een aantal van deze zaken terug als randvoorwaarde voor de indeling en inrichting van Erf 'De Hofstee'.

- het open karakter van het erf. De erven worden deels omsloten door een haag van beuk, meidoorn of liguster
- een solitaire boom (eik, linde, berk, bruine beuk, wilg, es, populier of paardenkastanje)
- de rechtlijnige ordening van gebouwen op het erf
- een afwisseling in volume van de diverse bouwmassa's
- de tuinen liggen aan de buitenzijde van het erf. Veel gezien is een bescheiden siertuin
- een compacte binnenruimte
- een koppeling met een lange lijn in het landschap
- de erven liggen aan de weg of hebben een insteekweg vanaf de doorgaande weg



Beelden van Sallandse erven

5. Architectuur

5.1 Erf 'De Hofstee'

In het voorgaande hoofdstuk is aangegeven wat voor type erf wordt nagestreefd. Dit heeft ook een betekenis voor de verschijningsvorm en de architectuur van de bouwwerken. Allereerst is het van belang dat de 5 woningen en het bijgebouw een sterke gelijkenis vertonen en een relatie met elkaar aangaan. De woningen mogen verschillen in hun omvang en uiterlijk, maar de bouwwerken moeten familie van elkaar zijn. Dit betekent op de eerste plaats dat de woningen in hun hoofdvorm en architectuur gelijk moeten zijn en dat de entrees van de woningen op het gedeelde gebied gericht moeten zijn. Daarnaast kan ook in de materialisering verwantschap gezocht worden. De eisen hiervoor zijn echter minder streng.

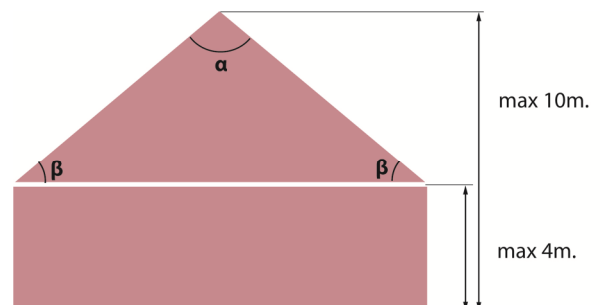
De 'voorgevels' van de woningen moeten een representatieve uitstraling hebben en relatie met het binnenterrein zoeken. Wanneer de woningen geen voortuin hebben, en dus direct aan het terrein grenzen, kan de voorgevel vrij 'dicht' zijn. Als de woningen een (kleine) voortuin hebben, dienen de gevels meer transparant te zijn.

De 'achtergevels' zijn gericht op het omliggende landschap. Om te kunnen profiteren van het riante uitzicht lijkt het voor de hand te liggen om ook deze gevels voor een groot deel transparant te maken.

De architectuur van de bouwwerken moet inspelen op zowel de wijde als de directe omgeving van het erf. Met de wijde omgeving wordt landstreek Salland bedoeld. We zien in deze streek veel grote, kenmerkende kappen. Deze kappen zijn vaak voorzien van pannen en/of riet. Aan de voorzijde zijn ze vaak van een wolfseind voorzien, aan de achterzijde zien we geregeld een dakschild. Verder zien we in Salland gepleisterde gevels en T-huisboederijen.

Het is niet de bedoeling dat deze kenmerken allemaal in de architectuur worden overgenomen. Het is echter wel fraai om met een grote kapvorm een verwijzing te maken. Door de woningen te voorzien van een kap met een vergelijkbare hoek, goot- en nokhoogte als de Sallandse boerderij is deze verwijzing al snel erg sterk. Andere zaken, zoals het beëindigen en verbinden van deze kap met de gevel, kunnen dan op verschillende manieren plaatsvinden. Ook het verbinden van kappen van twee afzonderlijke woningen is mogelijk. De sterke, herkenbare hoofdvorm kan verschillende variaties in de detaillering hebben zonder haar kracht te verliezen. Voor de sterke hoofdvorm van de woningen moet dan aan de volgende zaken zijn voldaan:

- De basis van de dakvorm is een gelijkbenige driehoek.
- Hoek α moet een stompe hoek zijn ($>90^\circ$)
- Hoek β moet een scherpe hoek zijn ($<45^\circ$)
- Goothoogte maximaal 4 meter
- Nokhoogte maximaal 10 meter
- Geen wisseling in de nokrichting van één afzonderlijke woning



Deze precieze beeldkenmerken gelden niet voor het/de gedeelde bijgebouw(en). Deze gebouwen kunnen aansluiten bij de architectuur van de woningen, maar mogen ook duidelijk anders zijn. De bijgebouwen dienen wel te worden voorzien van een kap. De goot- en nokhoogte mogen niet hoger zijn dan 4,5 respectievelijk 8 meter. Verschillende kapvormen zijn denkbaar (bv lessenaar, zadeldak en

asymmetrische zadeldak), maar een plat dak is uitgesloten. De bijgebouwen kunnen worden verbonden middels een geluidwerende voorziening.



Referenties van sterke hoofdvormen met grote kap. De kavelrichting dienst niet als voorbeeld.

Op de materialisering wordt minder dwingend gestuurd dan op de hoofdvorm van de woningen. Wanneer de hoofdvorm sterk overeenkomt, zijn wisselingen in de materialisering goed mogelijk. Is de verschijningsvorm meer divers, dan zou de materialisering meer gelijk moeten zijn.

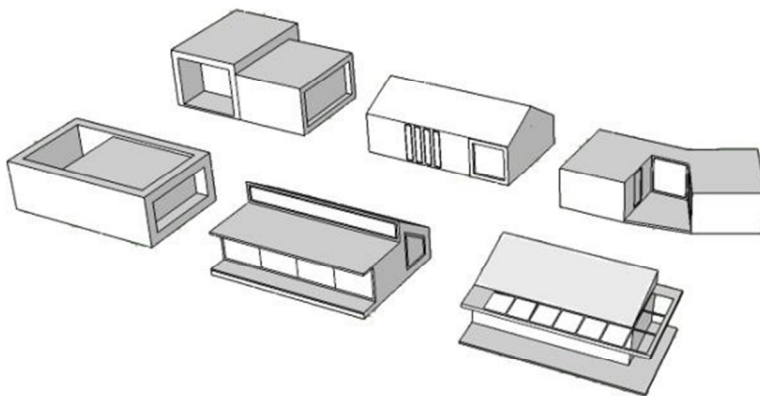
Het gebruik van verschillende soorten materialen is mogelijk. In de gevels van de woningen zijn zowel staal, glas, hout als steen denkbaar. De daken kunnen bestaan uit pannen en/of riet. Delen van het dak zouden kunnen bestaan uit zink. De materialisering van het gedeelde bijgebouw mag afwijken van de woningen.

5.2 “t Solenspijker”

De bijzondere ligging in de okselrand van het bos is bepalend voor de architectuur van de woning. De woning wordt ontworpen als een los object met de voeten in het gras en met de rug naar het bos. Dit houdt in dat de woning herkenbaar moet zijn als één object en een verschil moet kennen in de beide zijden. De noordzijde is de ‘boszijde’, de zuidzijde de ‘graszijde’.

De eerste eis kan worden bereikt door een eenvoudige hoofdvorm te maken. Dit betekent dat het bouwwerk bestaat uit 1 (evt. 2) geometrische hoofdvorm(en) en geen kleinere uit- of aanbouwen kent. Het maken van buitenruimtes moet worden opgevat als een integraal onderdeel van de architectuuropgave. Deze plekken moeten met het bouwwerk mee-ontworpen worden en een sterke relatie met de woning hebben. De voorbeelden laten een aantal veranda’s en patio zien die passen bij deze opgave.

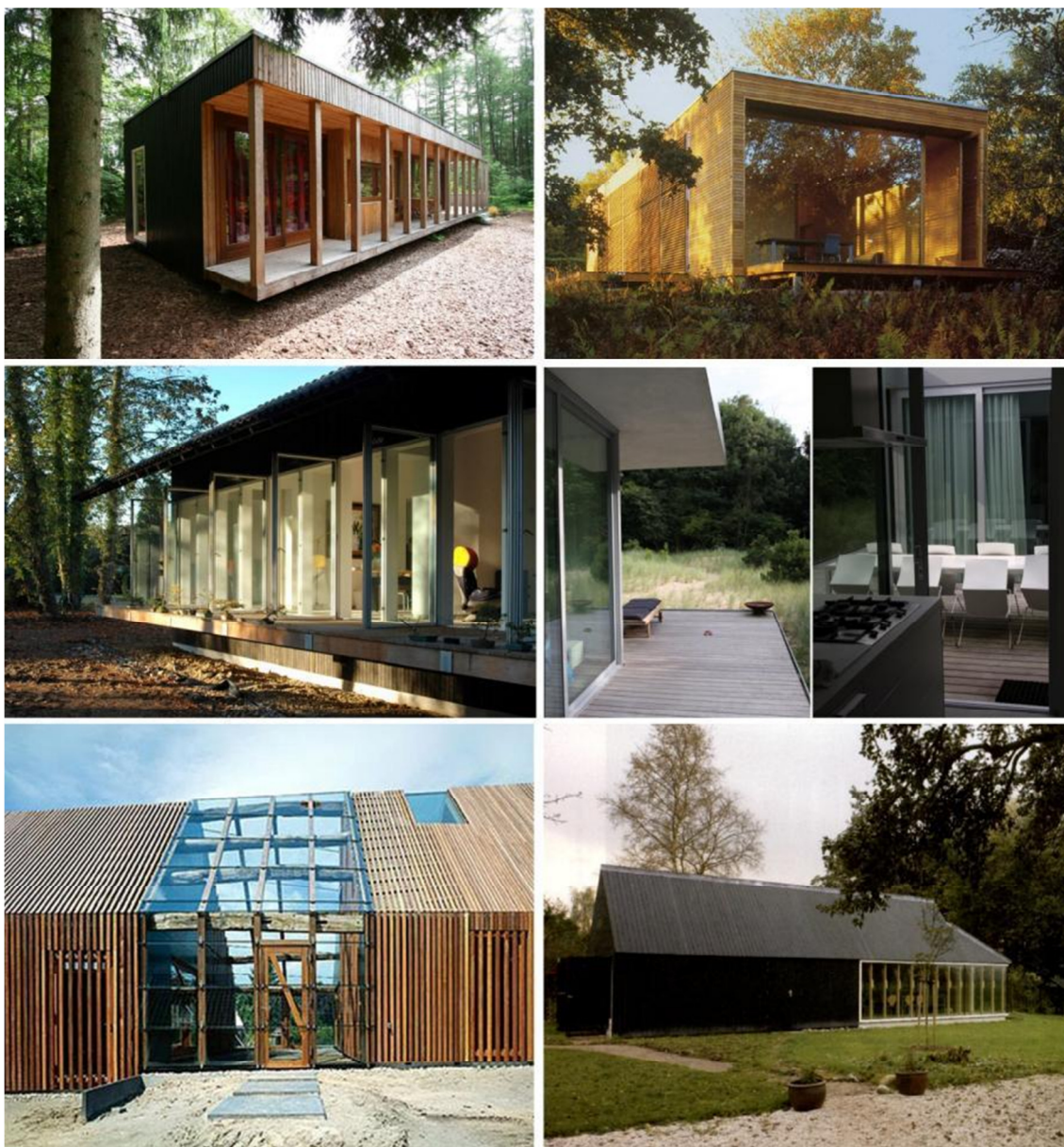
Voor het maken van één herkenbaar object is het van belang om terughoudend te zijn in het aantal materiaalsoorten dat wordt gebruikt. Door de gevels en de dakvlakken in dezelfde materialen uit te voeren kan een rustige, sobere uitstraling worden bereikt en zal het bouwwerk gemakkelijk als object te herkennen zijn. Daarbij is het gebruik van stenige materialen niet gewenst. Door te kiezen voor lichte materialen als hout, metaal en glas krijgt het object een minder traditionele uitstraling en lijkt het object minder verankerd te zijn in de grond. Een licht bouwwerk, dat zich lijkt op te tillen van het maaiveld, past beter in deze landschappelijke setting.



Voorbeelden van bouwwerken met een eenvoudige hoofdvorm

Verder spelen de gevelopeningen op deze plek een belangrijke rol. De besloten, teruggetrokken plek met ruim zicht op het landschap biedt aanleiding voor het maken van grote raampartijen. Daarbij is de nabijheid van de Kolkhof Hoeve aan de oostzijde van belang. De nieuwe woning mag georiënteerd zijn op de oostzijde, maar een te nadrukkelijke relatie is niet wenselijk. Wanneer de woning met te veel transparante geveldelen op het westen wordt ontworpen ontstaat er kans op lichthinder en verstoring van privacy.

Met de gevelopeningen kan een verschil tussen de 'boszijde' en de 'graszijde' worden gemaakt. Waar de zuidelijke graszijde zeer open van karakter hoort te zijn, zal de noordzijde meer besloten zijn. De entree moet aan de noordzijde worden gesitueerd.



Referenties locaties 't Solenspijker

6. Toetsingscriteria Erf 'De Hofstee'

6.1 Randvoorwaarden voor de indeling en inrichting van het erf

Uit de omgevingskarakteristieken en met de gekozen erftypologie worden de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

Erf en percelen (5600m²)

- Gedeeld(e) bijgebouw(en) voor parkeren en opslag.
- Gedeeld terrein met solitaire boom. Het terrein heeft een halfverharding.
- Voetverbinding vanaf het gedeelde terrein naar de zuidelijke laan.
- De bijgebouwen kunnen indien nodig worden verlengd met een geluidwerende voorziening.
- Een individuele garage of bijgebouwen op het perceel zijn niet toegestaan.
- Slechts één parkeerplaats op het eigen perceel is toegestaan.
- De woningen hebben een terras grenzend aan de woning.
- Een ontsluiting aan de achterzijde van de percelen is niet toegestaan.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen dienen in de vorm van een groen element gerealiseerd te worden, bij voorkeur als hagen van inheems loofhout.
- Geen of lage erfafscheidingen naar het gedeelde terrein.
- Hoge erfafscheidingen tussen de percelen zijn toegestaan.
- Hoge erfafscheidingen (> 1m) aan de westzijde van het bestemmingsvlak zijn niet toegestaan.

Situering

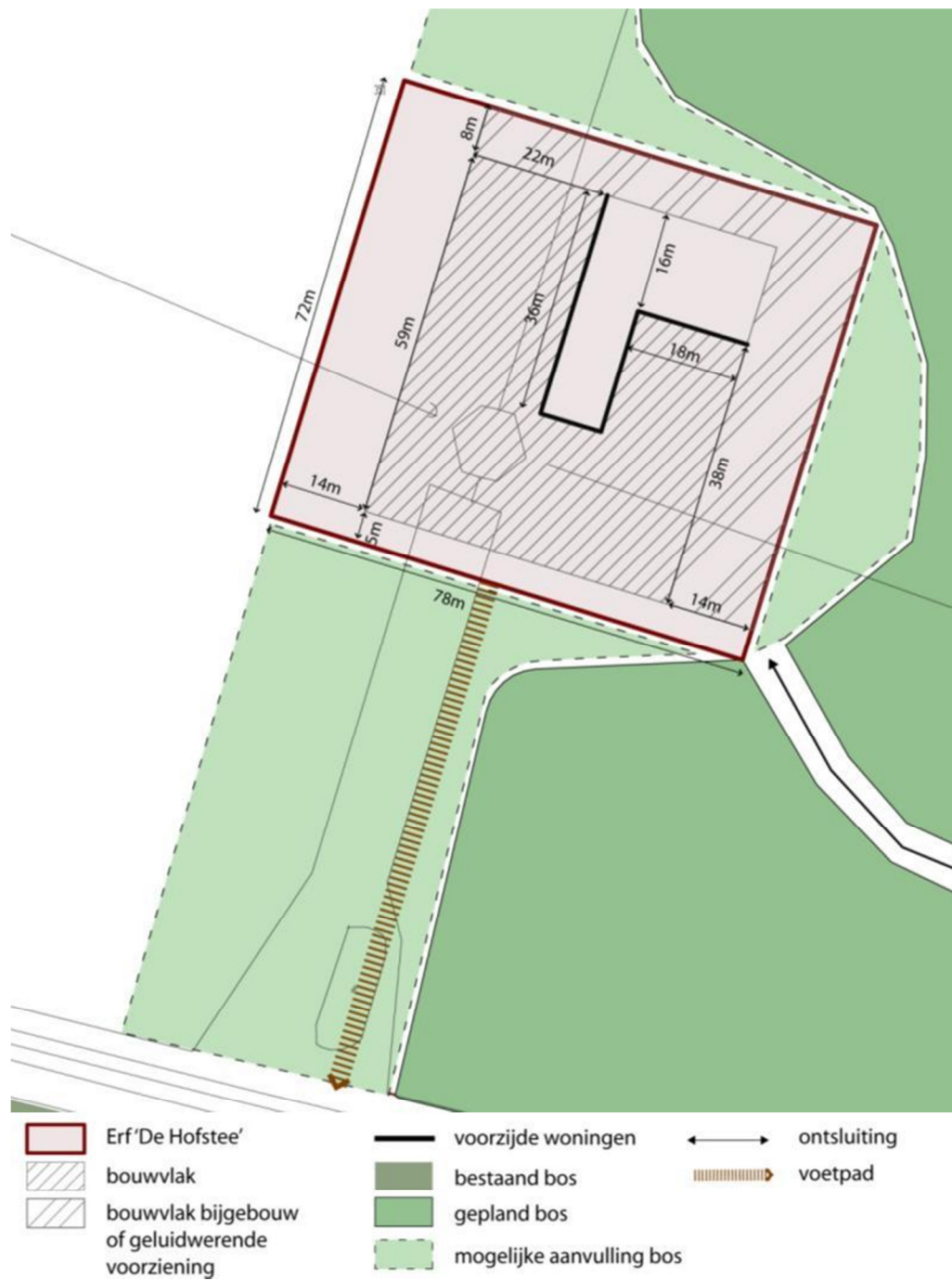
- De voorgevelrooilijn ligt op 0 tot 4 meter van de perceelsgrens.
- De entrees van de woningen zijn georiënteerd op of op korte afstand van het gedeelde binnenterrein.
- De bebouwing wordt gerealiseerd op ruime percelen.
- Aanbouwen zijn minimaal één meter achter de voorgevel gesitueerd. Gestreefd wordt naar een samenhangende vormgeving en afstemming van bouwmassa's.

6.2 Randvoorwaarden voor de bebouwing

Uit de omgevingskarakteristieken en met de gekozen architectuurstijl worden de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

Massa en vorm

- De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en een gedeeld bijgebouw.
- Het realiseren van één twee-aaneen woning is mogelijk. Ook het doortrekken/verbinden van de kap van twee afzonderlijke woningen is denkbaar.
- De hoofdvorm is van alle woningen gelijk.
- De kap van de woningen wordt uitgevoerd in de vorm van een schilddak of zadeldak, al dan niet voorzien van wolfseinden. De kapvorm van het gedeelde bijgebouw is vrij.
- De basis van de dakvorm van de woningen is een gelijkbenige driehoek.
- De hoek in de nok moet een stompe hoek zijn (>90°).
- Woningen: goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal 10 meter.

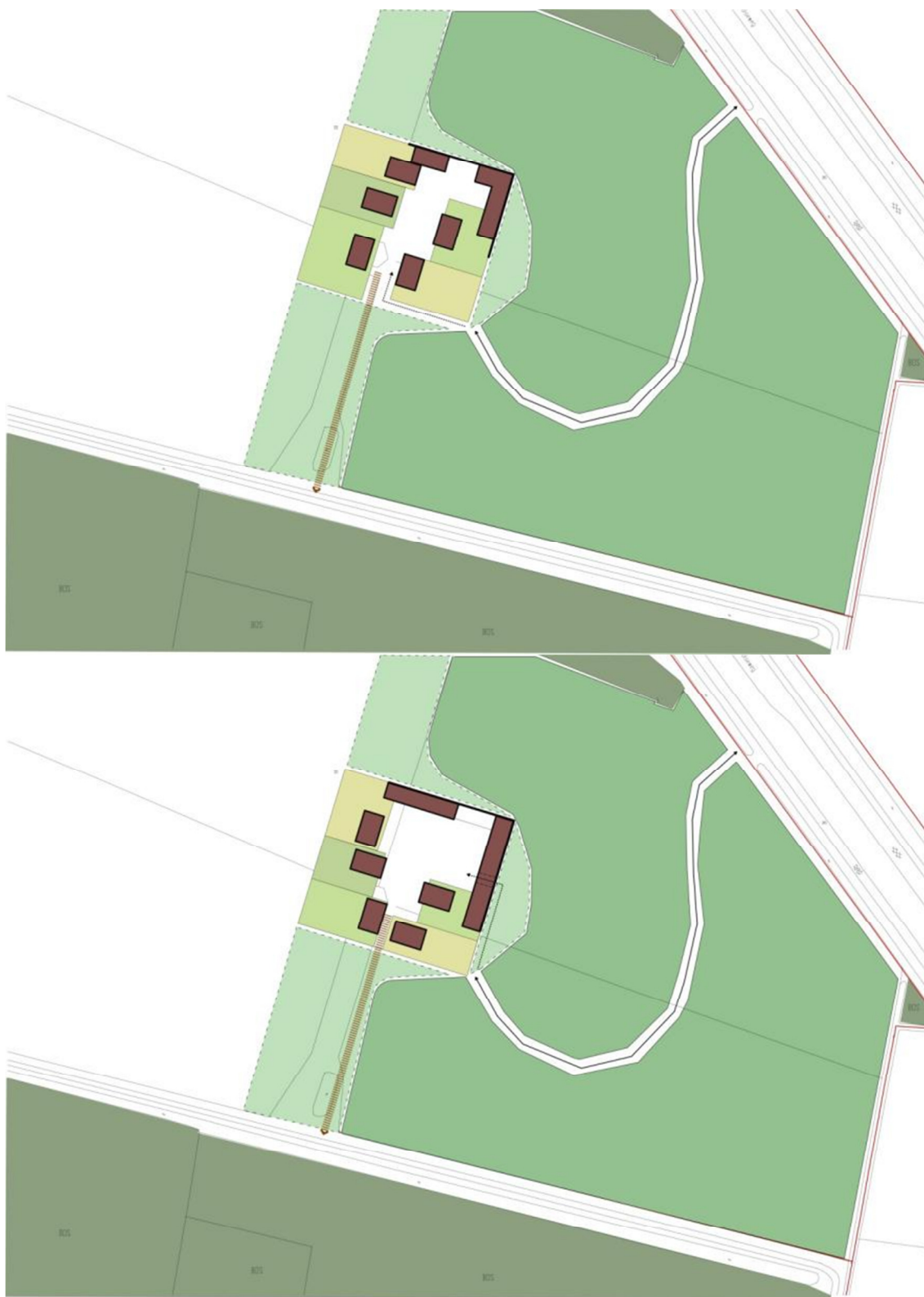


Randvoorwaarden Erf De Hofstee

- Bijgebouwen: goothoogte maximaal 4,5 meter, nokhoogte maximaal 8 meter.
- De nokrichting van de afzonderlijke woningen mag variëren. Per woning is er maar 1 nokrichting.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw vormgegeven en vormen een samenhangend geheel met het hoofdgebouw.
- Dakkapellen zijn mee-ontworpen met de woningen en vormen daarmee een samenhangend geheel.

Gevelkarakteristiek en materialisering

- De voorgevels hebben een representatieve uitstraling en een relatie met het binnenterrein.
- Het gebruik van verschillende soorten materialen is mogelijk, maar de materialisering van de woningen is bij alle woningen gelijk. Het gedeelde bijgebouw mag hierin afwijken.
- De gevels bestaan uit staal, glas, hout, steen of kunststof.
- De daken kunnen bestaan uit pannen en/of riet. Delen van het dak kunnen uit zink bestaan.
- Zowel gevel als dak zijn bescheiden van kleur.



Voorbeeldinvullingen voor Erf De Hofstee

7. Toetsingscriteria “t Solenspijker’

7.1 Randvoorwaarden

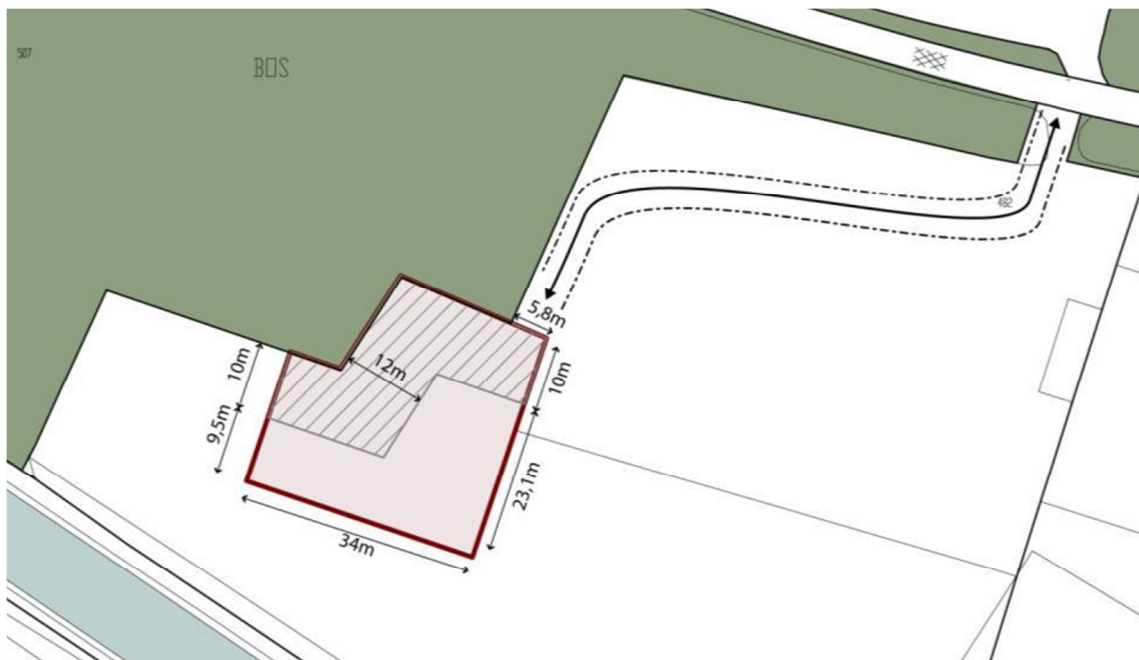
Uit de omgevingskarakteristieken en met de gekozen architectuurstijl kunnen de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd:

Perceel (1000m²)

- De woning wordt tegen de bosrand gesitueerd.
- Het perceel wordt ontsloten op de Zuthemerweg via een bestaande inrit. Vanaf deze inrit dient een toegangsweg in een bajonet te worden gemaakt. Deze bajonet volgt de ongeveer de vorm van de aangrenzende bosbestemming.
- Hoge erfafscheidingen worden niet toegestaan. Erfafscheidingen zijn groen en niet hoger dan 1 meter.

Bouwwerk

- Het bouwwerk wordt ontworpen als object met een duidelijke hoofdvorm.
- Het bouwwerk is niet groter dan 1000m³.
- Het bouwwerk is niet hoger dan 7,5 meter.
- De dakvorm van de woning is vrij.
- Bij- en aanbouwen zijn niet toegestaan.
- Buitenruimtes zijn een integraal onderdeel van de woning.
- Terughoudendheid in het aantal materialen. Stenige materialen zijn niet toegestaan.
- Grote raampartijen aan de zuidzijde. Lichthinder (door grote raampartijen) op de Kolkhof Hoeve moet worden vermeden.



Randvoorwaarden 't Solenspijker