

Beeldkwaliteitplan Landgoed 't Lot te Moergestel



Datum:

8 juli 2019

Opgesteld door:

Drijvers Oisterwijk BV

Ir. NLM Drijvers, architect

1. Inhoudsopgave



1. Inhoudsopgave	2
2. Inleiding	3
3. Landgoed 't Lot.....	4
4. Algemene visie beeldkwaliteitplan.....	5
5. Architectuur.....	7
6. Duurzaamheid	12
7. Uitvoering / bewaking beeldkwaliteit	13

2. Inleiding

Voor u ligt het nieuwe beeldkwaliteitplan voor landgoed 't Lot. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Landgoed 't Lot" in 2008 is er reeds een beeldkwaliteitplan opgesteld door "Harmonische Architectuur BV". Dit was gebaseerd op het bereiken van de uitstraling van een klassiek landgoed, bestaande uit een hoofdhuis, nevenhuizen en een rentmeesterswoning, met bijbehorende hiërarchie, symmetrie, materialisering en detaillering.



afbeeldingen uit beeldkwaliteitplan 2006

Gebleken is dat er, mede door dit destijds zeer dirigerende opgestelde beeldkwaliteitplan, weinig tot geen animo is voor de 4 percelen. Om deze redenen is het dat er nu een nieuw beeldkwaliteitplan voor u ligt.

Het bestemmingsplan uit 2008 is nog steeds geldend en de daarin opgenomen bouwmogelijkheden vormen ook bij dit nieuwe beeldkwaliteitplan uitgangspunt.



3. Landgoed 't Lot

Als oorspronkelijk uitgangspunt voor landgoed 't Lot is gekozen voor een sterke landschappelijke structuur van geometrische lanen, met duidelijk vormgegeven graslanden omringd door bossen. De bestaande lanen waren hierbij het uitgangspunt. De nieuwe gebouwen zijn daarbij op monumentale wijze geplaatst. Dit is als zodanig uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan.

Het hoofdhuis en de beide nevenhuizen vormen daarbij een ruim opgezet ensemble rondom een voorplein. Bewoners krijgen hier op korte afstand van de woning ruimte voor een groene sfeer die privacy kan creëren voor de bewoners. Daarbuiten dienen de landschapsontwerpen en groenvoorzieningen in een landschappelijk ensemble (casco) te worden gerealiseerd. De rentmeesterswoning bevindt zich op afstand van dit ensemble, op een kleine, natuurlijk landschappelijke open plek.

De formele en grootse opzet van het plan uitte zich in het beeldkwaliteitplan van 2006 ook in de destijds gevraagde strenge hiërarchische opzet van de klassieke gevels.



afbeeldingen uit beeldkwaliteitplan 2006

De oorspronkelijke uitgangspunten voor de opzet van het landgoed dienen gerespecteerd te worden en zijn in het bestemmingsplan in ruimtelijke zin vastgelegd. De ruime landelijke en natuurlijke opzet, de samenwerking tussen natuur en gebouwen, al dit blijven waardevolle thema's voor het landgoed. Ook de overgang van privé naar openbaar blijft een wezenlijke rol spelen.

In het bestemmingsplan zijn voor de diverse woningen verschillende bouw mogelijkheden opgenomen. Zo kan het hoofdhuis 1500-2500 m³ groot worden, de nevenhuizen ieder 1250-2000 m³ en de rentmeesterswoning 800-1500 m². Bij de woningen zijn nog bijgebouwen mogelijk, zowel binnen de grenzen van het bestemmingsplan, als vergunningvrij.

De bouw mogelijkheden zijn opgegeven als een mogelijke range met gesteld maximum. Voor de diverse woningen betekent dit echter niet dat dit maximum ook gegarandeerd gebouwd gaat worden. Daarbij kunnen de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen ook voor een behoorlijk toegevoegd volume zorgen. De ruimtelijke en architectonische kwaliteit dient daarom behaald te worden, ook onafhankelijk van het mogelijk te bouwen volume. Hiermee is in dit beeldkwaliteitplan rekening gehouden.

4. Algemene visie beeldkwaliteitplan

Het nu voorliggende beeldkwaliteitplan is integraal en doet uitspraken over architectuur en buitenruimte, tevens in onderlinge samenhang. Het biedt duidelijke ruimtelijke kaders voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting met onderscheidende en eigentijdse kwaliteiten.

Het landschappelijke casco gaat uit van een strenge geometrische opzet van het landgoed, voor zowel de inrichting van de buitenruimte alsmede de positionering van de woningen. Dat casco blijft gehandhaafd. De beoogde beeldkwaliteit gaat uit van een meer moderne vertaling van het wonen op een landgoed terwijl de landschappelijke setting is en blijft gewaarborgd. Door deze werkwijze wordt gestreefd naar een woonomgeving met duurzame en heldere hoofdstructuur alsmede een hoge belevingswaarde.

Bij dit beeldkwaliteitplan moet er rekening mee worden gehouden dat er sprake is van particulier opdrachtgeverschap. Het uitgangspunt is dat individuele wensen veel ruimte kunnen krijgen. Daarom is het beeldkwaliteitplan bewust niet te gedetailleerd van opzet. Het beperkt zich tot het aangeven van kaders die als waarborg dienen voor de collectieve ruimtelijke kwaliteit en sturen op samenhangende variatie binnen de architectuur.

Samenhang van de natuur en de nieuwe woningen is belangrijk op landgoed 't Lot. Het stedenbouwkundig plan Landgoed 't Lot is zodanig van opzet dat iedere kavel uniek is. De zeer ruime kavels met ruime bouw mogelijkheden bieden volop ruimte voor individualiteit. De samenhang dient echter ook behouden te blijven en gecreëerd te worden, zonder te formeel te worden. Dit geldt zeker voor de 3 als ensemble geplaatste woningen (hoofdhuis en nevenhuizen), maar ook in mindere mate voor de rentmeesterswoning. De landschappelijke en gewenste groene aankleding speelt hierbij een grote rol.

Het landgoed vraagt om gebouwen met allure. Een gebouw met karakter en uitstraling, maar passend in de eenheid van de gebouwen.

De individuele woningen verbijzonderen zich onder andere door hun zichtrelatie met de omgeving (vanuit de woning, maar ook naar de woning), de relatie met het groen, de vorm en afmeting van de kavel, de (onderlinge) positie. Hieruit volgt een dubbele vraagstelling aan de ontwerpers van de woningen: enerzijds levert iedere woning een bijdrage aan de eenheid van Landgoed 't Lot, anderzijds is het van belang dat in ieder woningontwerp wordt ingespeeld op de kwaliteiten van het specifieke kavel.

Van belang is dat de woning wordt ontworpen in relatie tot zijn positie in de verkaveling. Hiermee dient tevens samenhang met de buurwoningen en het omringende landschap worden bereikt.

Met de woning dient ook de inrichting van de kavel mee in overweging genomen worden. Zichtlijnen naar het landgoed zijn van meerwaarde voor de individuele woning. Ieder woningontwerp kent zo een doorwerking van de specifieke eigenschappen van de kavel.

Om dominantie van het als zodanig in het bestemmingsplan benoemde hoofdgebouw niet té belangrijk te maken, dienen de 3 woningen in het ensemble gekenmerkt te worden door terughoudendheid. Ze mogen alle drie niet op de voorgrond treden, ze moeten een zekere rust uitstralen, te aanwezige pracht en praal moeten worden vermeden, zodat er geen concurrentie optreedt. De nieuwe woningen dienen de eenheid en samenhang van Landgoed 't Lot te ondersteunen zonder het nagestreefde formele karakter.

Kernwoorden: met respect voor de individuele wensen en vanuit de unieke kavels ontstaat een harmonische en samenhangend geheel van in architectuur terughoudende woningen en het omringende landschap.

5. Architectuur

Samenhang van de natuur en de nieuwe woningen onderling is belangrijk op landgoed 't Lot. Dit dient door de architectuur ondersteund te worden. Er is veel ruimte voor vrije expressie en individuele woonwensen, maar een gecoördineerde samenhang is essentieel. Deze samenhang zou bijvoorbeeld kunnen bestaan uit een bepaalde onderlinge herkenbaarheid in kleur, materiaal, vormtaal. De individuele ontwerpen dienen hierin onderling afgestemd te worden, waarbij dit voor de rentmeesterswoning in wat mindere mate geldt.

Naast de goede verhouding tussen het bouwblok op de kavel, is ook de verhouding tussen de woningen daarom onderling belangrijk. Onderlinge afstemming van de plannen is essentieel.

De architectuur moet 'gebiedseigen' zijn en passen binnen het aanwezige weefsel in het Brabants landschap. Gevels en volumes zijn beeldbepalend voor de beleving van de buitenruimte. De individualiteit die de bewoners aan de bebouwing willen geven, moet in harmonie zijn met de aangrenzende bebouwing en passen binnen het samenhangende geheel. De bebouwing moet hier een positieve bijdrage aan leveren.





Architectuurstijlen en stromingen zijn niet leidend als inspiratie voor de bebouwing. Leidend is een duurzame hedendaagse architectuur die aansluit op het gebied (gebiedseigen). Er kan geen sprake zijn van drie totaal verschillende of uiteenlopende architectuurstijlen.

De bebouwing heeft een positieve uitstraling en is een uitwerking van creativiteit en deskundigheid van deze tijd. Het geheel is qua maat en schaal in verhouding, zowel op kavel- als op woningniveau. Materiaalgebruik, kleurtoepassingen en toegevoegde elementen versterken elkaar. Het geheel is 'uniek' en toegespitst op de plek. Zorgvuldigheid is niet alleen gevraagd voor het totaalbeeld, maar ook in de detailleringen van de gevelonderdelen, metselverbanden, het toepassen van accenten, etc.

De gebouwen worden niet verticaal of contrasterend met de omgeving vormgegeven maar horizontaal als woningen die, gebouwd met natuurlijke materialen, een verbinding aangaan met de omgeving.

Er ligt hierbij een duidelijke opgave voor de individuele architect/opdrachtgever om op passende wijze invulling te geven aan deze randvoorwaarden, waarbij het bereiken van een ingetogen beeld voorop staat en de landgoedgesachte wordt gerespecteerd. De woningen dienen een karakteristieke verschijningsvorm van allure te hebben. Er kan vanuit gegaan worden dat standaard cataloguswoningen hiertoe onvoldoende zijn. Elk huis dient een zekere puurheid te hebben in zijn architectonische benadering.

De vormgeving van eventuele aan- en bijgebouwen heeft een architectonische relatie met het woonhuis (vormt ensemble). Van een groot hiërarchisch verschil is geen sprake.



Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend. De uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Naast gebakken steen (eventueel witgeverfd) wordt het gebruik van natuursteen, hout en stucwerk aangemoedigd.



De kozijnen zijn afgewerkt in een neutrale kleur, bijvoorbeeld naturel, wit, gebroken wit, lichtgrijs, antraciet of zwart. Hetzelfde geldt voor dakoverstekken, balkonhekjes, (garage)deuren, etc.



Indien van toepassing worden hellende daken afgewerkt met zink, niet glanzende keramische dakpannen of als riet gedekt (waarbij kunstriet niet is toegestaan) of uitgevoerd als groendak. Platte daken worden voorzien van een ballastlaag van grind.



Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de inpassing van eventuele rolluiken en zonweringen. Bij de detaillering dient rekening te worden gehouden met het integreren van deze onderdelen.



De toegepaste gevelmaterialen zijn hoogwaardig. Hoogwaardig wil o.a. zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden en dat ze bijdragen aan de allure van het landgoed. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, etc. in de gevel of dakrand zijn in principe om die reden niet wenselijk. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd. De hier getoonde beelden zijn richtinggevende referenties/stijlkenmerken om tot een passend bebouwingsensemble te komen.

De detailleringen van de woningen en aan- en bijgebouwen zijn zorgvuldig uitgewerkt en ondersteunen het terughoudende karakter van de woningen.

Erfafscheidingen dienen, als deze bouwkundig worden uitgevoerd, tevens ontworpen te worden conform dit beeldkwaliteitplan. Hierbij is dus afstemming op dan wel integratie in de architectuur van de woningen essentieel. Als alternatief is een meer met natuurlijke materialen vormgegeven afscheiding mogelijk, waarbij afstemming op naastgelegen percelen nodig is. Voornamelijk groene erfafscheidingen zorgen voor het gewenste informele beeld.

De ruime percelen met kans op vergezichten geven inspiratie voor de architectuur. Zichtlijnen kunnen benadrukt worden en daarmee het landschap binden aan de woningen. Een informele situering in het landschap van de woningen (ook onderling) blijft hierbij van belang. Gebruik maken van zichtlijnen geeft inspiratie voor verbijzonderingen in (onderdelen van) de architectuur.



Kernwoorden: gebiedseigen architectuur met kwaliteit, harmonie tussen woningen ondanks individuele wensen, zorgvuldige uitwerking, bijgebouwen in stijl ontwerpen, kleurgebruik terughoudend, natuurlijke en hoogwaardige materialen, erfafscheidingen in stijl ontwerpen, landschap biedt kansen.

6. Duurzaamheid

In het kader van duurzaam bouwen dienen nieuwbouwprojecten te zoeken naar oplossingen voor enerzijds het opwekken van duurzame energie en anderzijds het verminderen van het gebruik van energie. Dit heeft gevolgen voor de traditionele manier van bouwen. Duurzaamheid kan op meerdere manieren gevonden worden. In materiaalgebruik houdt dit in dat de nieuwe bewoners van landgoed 't Lot geacht worden bewust te kiezen voor materialen die minimaal milieubelastend zijn.

Het mogelijke gebruik van diverse technische installaties aan de woning (bijvoorbeeld warmtepomp, zonnepanelen), zal leiden tot een duidelijk zichtbare impact in het ontwerp. Door deze zaken vooraf mee te nemen in de planvorming kunnen ze op een fraaie manier geïntegreerd in het ontwerp van de woning. In de planvorming is het dan ook zaak vooruit te lopen op mogelijk toekomstige aanvullingen. Zo wordt er geacht, op voorhand, na te denken over de gevolgen voor het ontwerp bij het eventueel later toevoegen van zonnepanelen. De voorkeur heeft deze te integreren in het dak of op het terrein, uiteraard landschappelijk goed ingepast.

Daarnaast dienen alle installatievoorzieningen geïntegreerd te worden in het ontwerp, mogen deze niet leiden tot overlast voor de omgeving en dienen ze niet te opvallend zichtbaar aanwezig te zijn in het plan.



Kernwoorden: duurzaam bouwen, installaties integreren in ontwerp.

7. Uitvoering / bewaking beeldkwaliteit

Er blijft ruimte voor creatief ontwerp en interpretatie. De regels zijn geen doel op zich, maar beogen een optimale samenhang te bewerkstelligen. Toepassing van dit beeldkwaliteitplan dient dus met beleid en visie plaats te vinden.