



LANDGOED ZEIJEN TYNAARLO

voorlopig ontwerp

karres en brands

landschapsarchitecten bv

colofon

Project: Landgoed Zeijen Tynaarlo
Projectnummer: G062
Opdrachtgevers: Bert Pathuis en Marja Takens
Datum: 13-10-2009
Contact: Lieneke van Campen / Daphne van der Wal

Projectteam: **opdrachtgever**
Bert Pathuis
Marja Takens

gemeente Tynaarlo
Rob Schreibers
Jaap Nanninga
Jesse Huisman

Grontmij
Hans Praamstra

Provincie Drenthe
Meino Lumkes

Onix
Haiko Meijer

Karres en Brands Landschapsarchitecten
Lieneke van Campen
Daphne van der Wal

karres en brands

landschapsarchitecten bv

adres Oude Amersfoortseweg 123 1212 AA Hilversum

telefoon +31 35 642 29 62

e-mail info@karresenbrands.nl

internet www.karresenbrands.nl

LANDGOED ZEIJEN
TYNAARLO
voorlopig ontwerp



inhoud

opgave	7
locatie	11
analyse	17
uitgangspunten	25
voorlopig ontwerp	37
beeldkwaliteit	51

OPGAVE



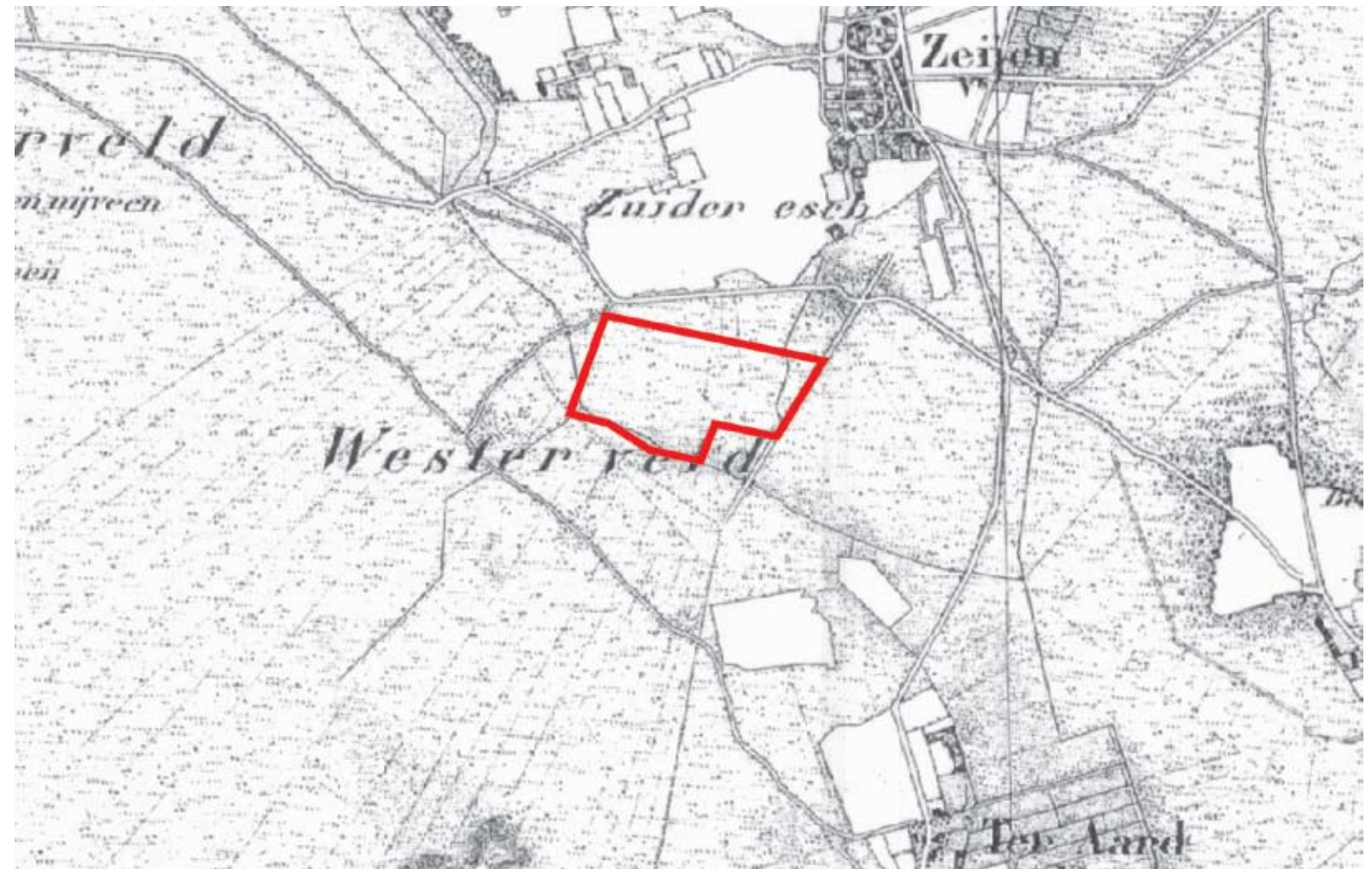
landgoed Zeijen

Voor de gronden rondom het Huis van Zeijen hebben de eigenaren, de heer Pathuis en mevrouw Takens, het initiatief opgepakt de locatie om te vormen tot een landgoed. De locatie, gelegen aan de Minister Cremerstraat 8 te Zeijen, beslaat circa 16 ha en is momenteel in gebruik als weidegrond. Hiervan wordt 10 ha gereserveerd voor het landgoed. De overige 6 hectare krijgen een andere, nader te bepalen bestemming. Het nieuw op te richten landgoed ligt aan de rand van de gemeente Tynaarlo, grenzend aan de gemeente Assen, in de stadsrandzone. Op de locatie ligt de oorsprong van de Broekenloop en het gebied grenst aan de Zeijerwiek en het Veldakkersveentje.

De landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteiten kunnen door de realisering van dit initiatief worden versterkt. De gemeente Tynaarlo erkent dit en heeft zodoende haar medewerking ten aanzien van het landgoed initiatief toegezegd. Aangezien de locatie zich bevindt in een landschap met belangrijke cultuurhistorische en natuurwaarden benadrukt de gemeente dat de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe landgoed in goede banen moet worden geleid. Een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe landgoed, de locatiekeuze van de landgoedwoning alsmede versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en ecologische kwaliteiten waren onderdeel van de opgave.

Karres en Brands landschapsarchitecten heeft voor het landgoed een voorlopig ontwerp gemaakt en uitgangspunten opgesteld voor de beeldkwaliteit, welke in dit boek gepresenteerd worden.

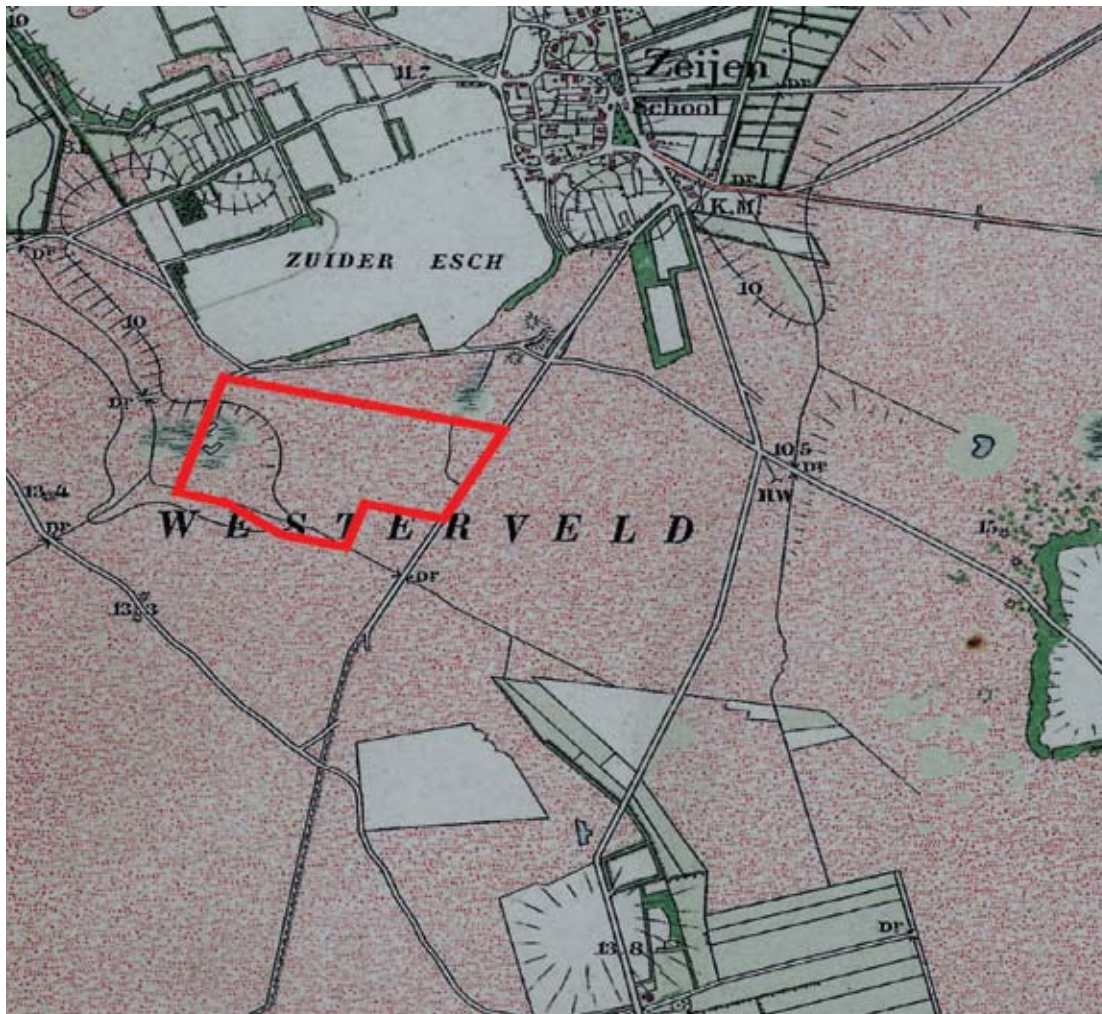
LOCATIE



historische kaart 1850

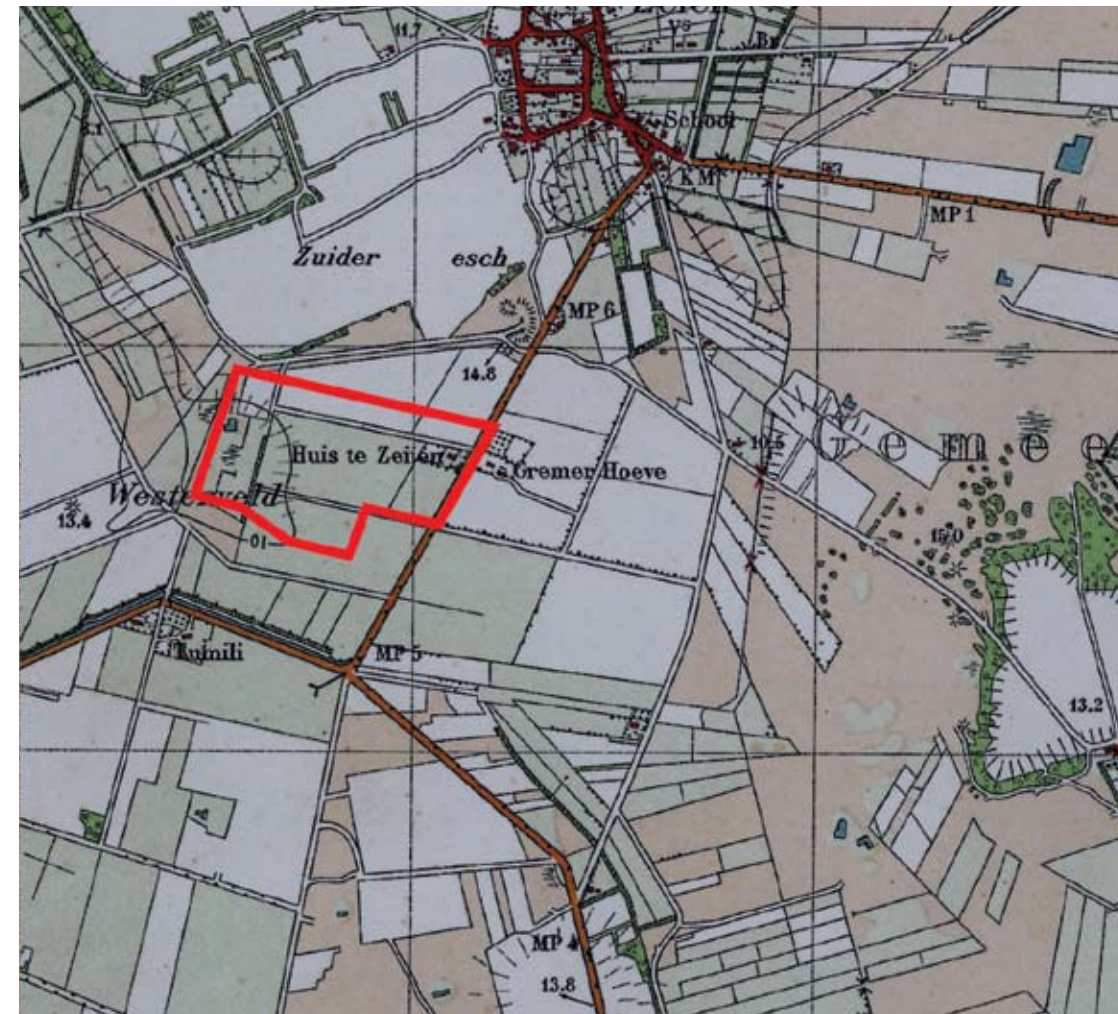
In de historische kaart van 1850 is goed zichtbaar dat veel van het land nog niet was ontgonnen. Het land bestond voornamelijk uit woeste grond (heide en veen) waar de boeren hun schapen op lieten grazen. Er is een typische torenverkaveling zichtbaar; een verkaveling van ca. 2,5 km lange en 30 m smalle stroken die op de kerktoren van Vries gericht waren.

historische ontwikkeling



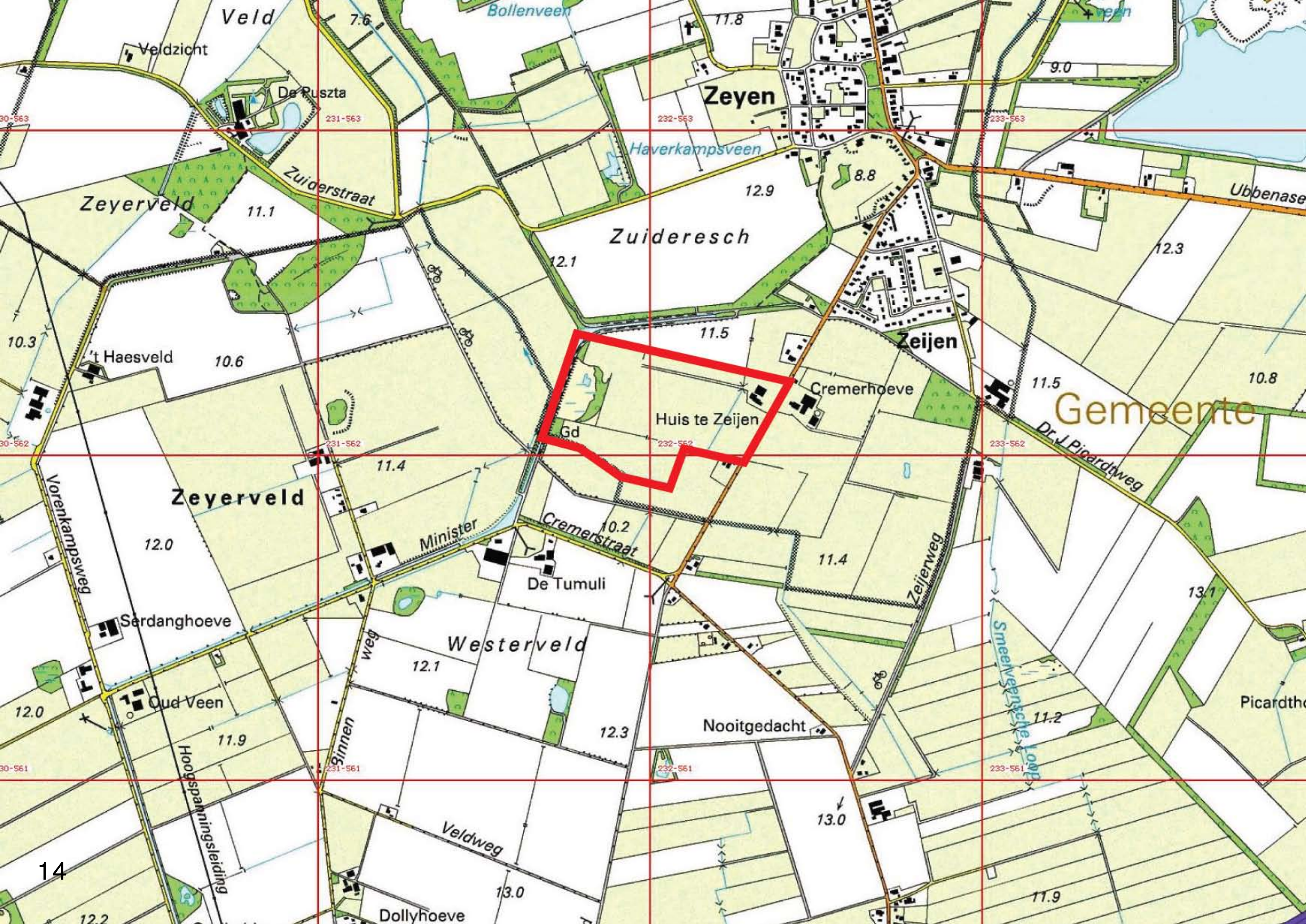
historische kaart 1898

In de kaart van 1898 is duidelijk de verlaging in het landschap zichtbaar waar het veldakkersveentje ligt. Grote delen van het landschap zijn nog steeds niet ontgonnen.



historische kaart 1930

In 1907 heeft J.Th. Cremer de woeste gronden opgekocht en laten ontwikkelen: dit was één van eerste grootschalige ontginningsprojecten van Heidemaatschappij. De Zeijerwiek is nog niet op deze kaart te zien, maar men was al wel bezig met het graven ervan. De beekdalen hebben een kleinschalige verkaveling.



Veld

Veldzicht

De Ruzta

Zeijen

Zeyerveld

Zuiderstraat

Haverkampsveen

Zuideresch

Zeijen

Gemeente

Zeyerveld

Huis te Zeijen

Minister

Cremerstraat

De Tumuli

Westerveld

Nooitgedacht

Veldweg

Dollyhoeve

Picardtho

14

Hoogspanningsleiding

Binnenweg

Zeijerweg

Smeelvensele loop

Ubbenase

Dr. J. Picardthweg

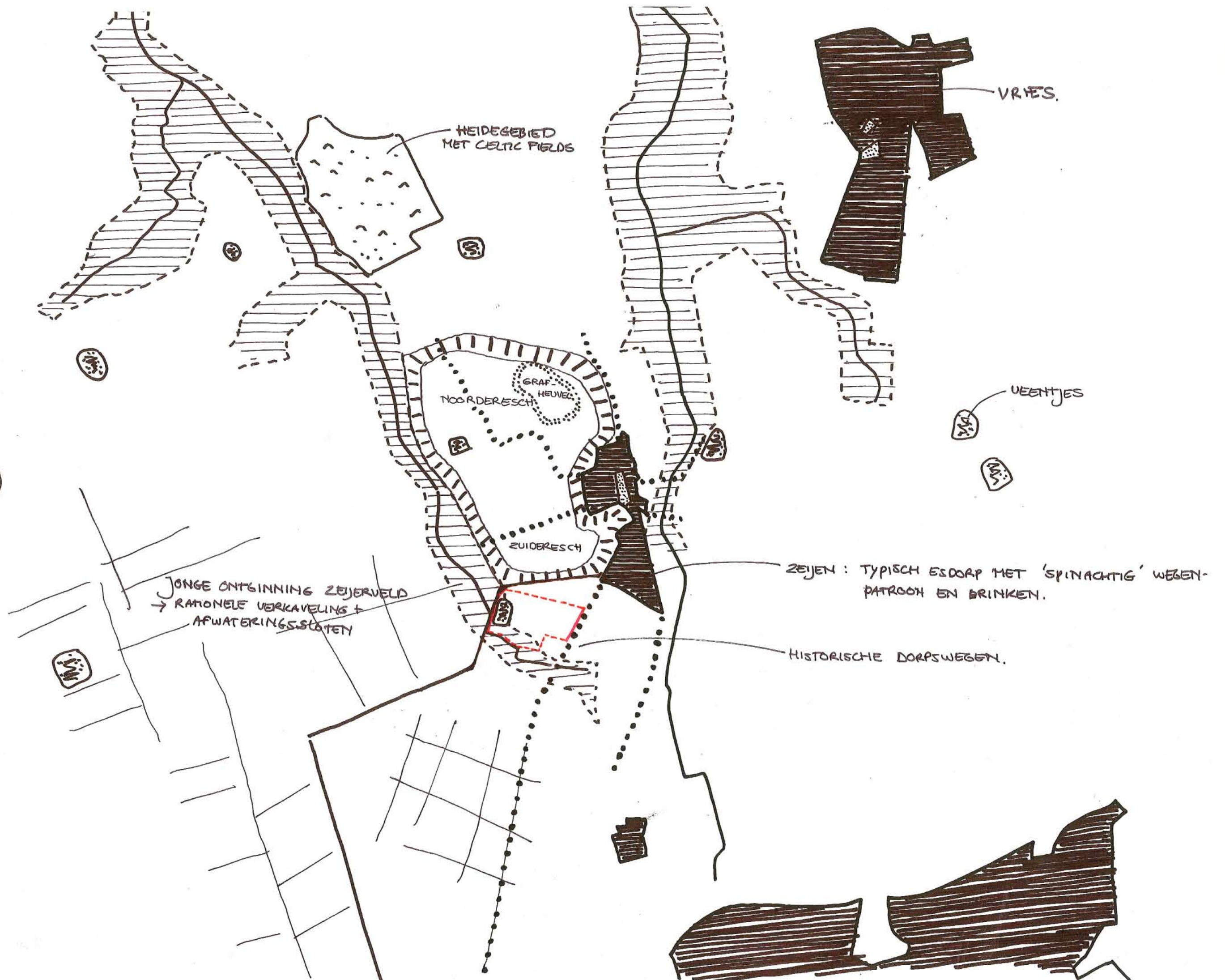
huidige situatie

Op de huidige topografische kaart is zichtbaar dat al het land is ontgonnen. Het dorp Zeijen is uitgebreid richting het toekomstige landgoed. De kleinschalige beekdalverkaveling is grotendeels verdwenen.

Kenmerkend voor de omgeving van het landgoed zijn de brinken in de dorpen, de veentjes, de beekdalen met de typische houtwalbeplanting en de essen. In het volgende hoofdstuk zal uitgebreider op deze kenmerken worden ingegaan.



ANALYSE



cultuurhistorie

beekdalen en esdorpen landschap:

Het landschap kenmerkt zich door beekdalen en esdorpen. Karakteristiek voor dit landschap is:

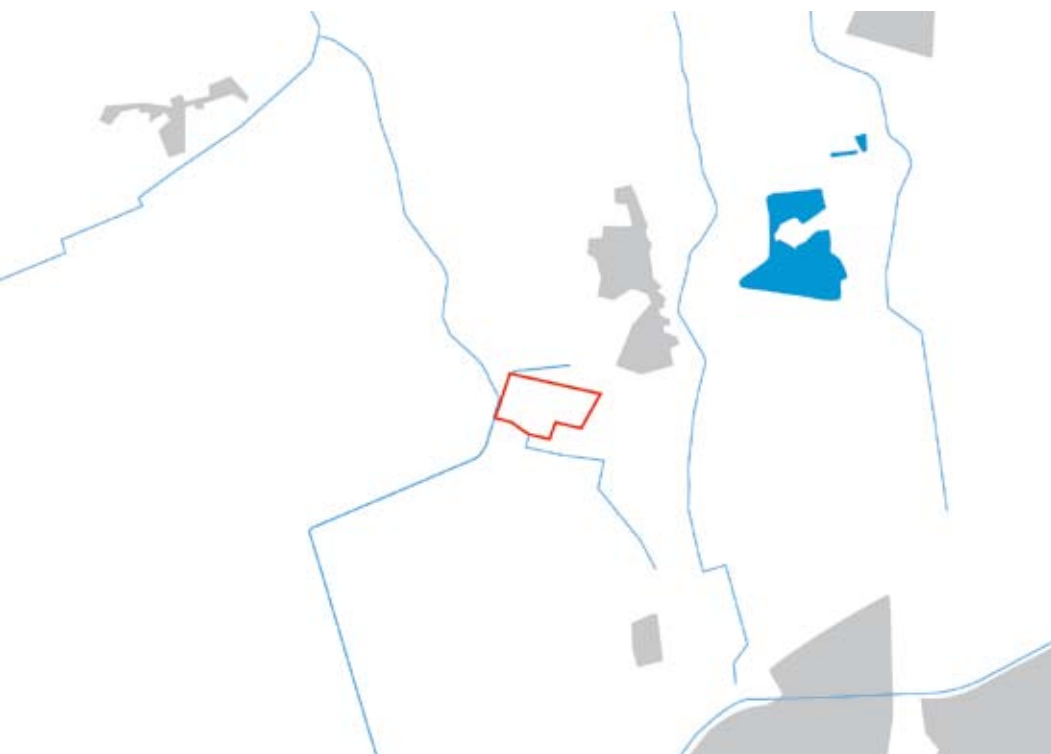
- beekdalen werden gebruikt als hooiland
- dorpen ontstonden op de hoger gelegen ruggen
- vee werd van oorsprong geweid op 'woeste gronden', zijn later ontgonnen
- op bouwlanden rondom dorpen ontstonden essen door ophoging met vruchtbaar materiaal
- wegen lagen op de flanken van de beekdalen of op de rand van een es
- van oorsprong stond langs wegen tot aan laatste boerderij van het dorp laanbeplanting (eik)

locatie landgoed:

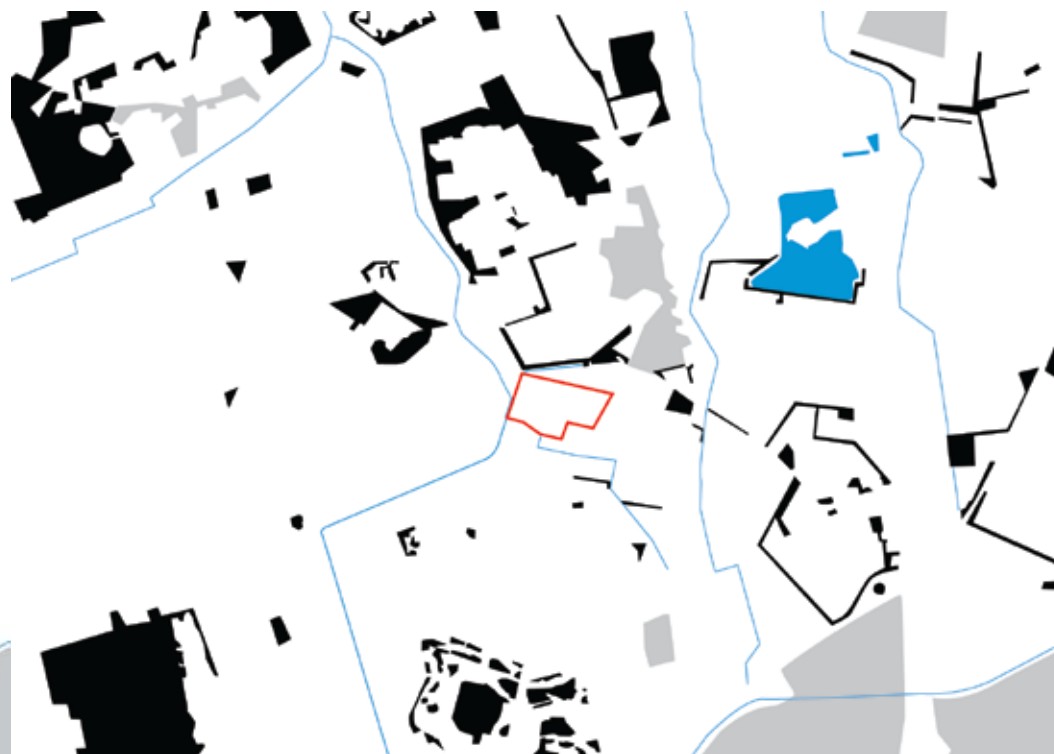
Rond het toekomstige landgoed Zeijen zijn de volgende kenmerken nog zichtbaar:

- grenst ten zuiden aan historische beekloop met beekdal en ten noorden aan es
- ligt onder Zeijen; typische structuur van esdorp met brinken en 'spinachtig' wegenpatroon
- langs historische dorpsweg
- kijkt uit op jonge ontginning Zeijerveld: landschap van jonge ontginningen na de ruilverkaveling - met rationele verkaveling en afwateringssloten, bomen langs rechte wegen en verspreidstaande boerderijen
- grenst aan Zeijerwiek; kanaaltje dat in jaren '30 gegraven is in het kader van de werkverschaffing ten behoeve van betere ontsluiting dorp
- typische veentjes; ontstaan door laagten in het landschap met stilstaand water
 - door groei van veenmos en afzetting van mineralen en organisch materiaal gingen de plassen verlanden en ontstond er veen

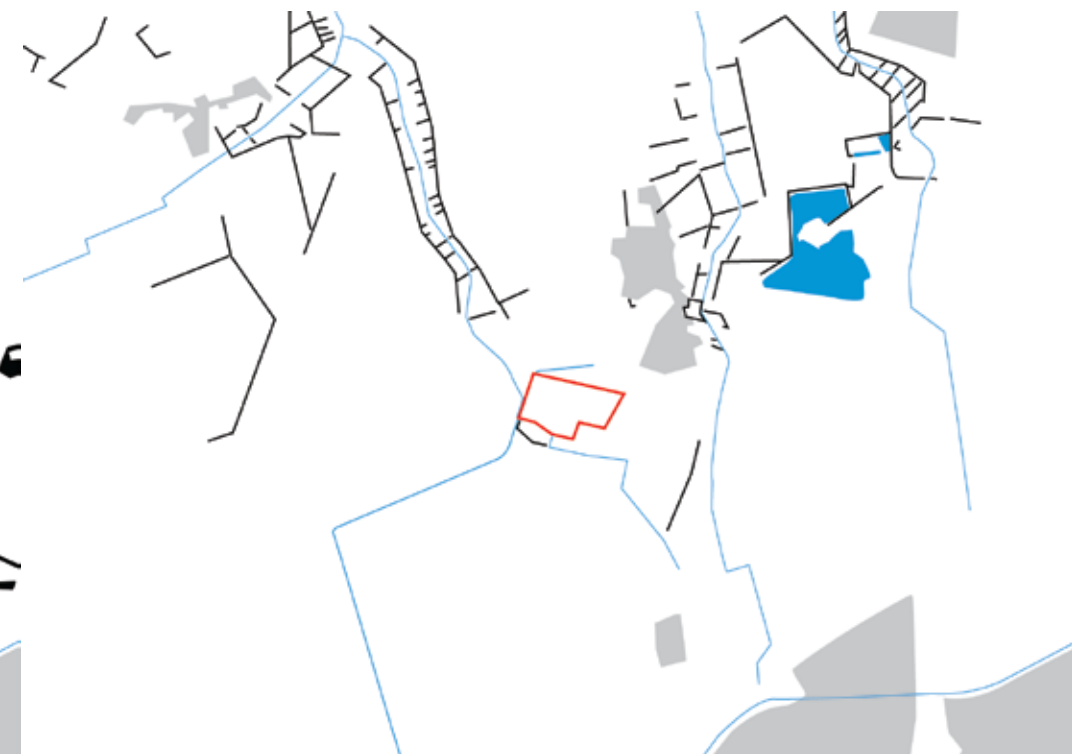
watergangen



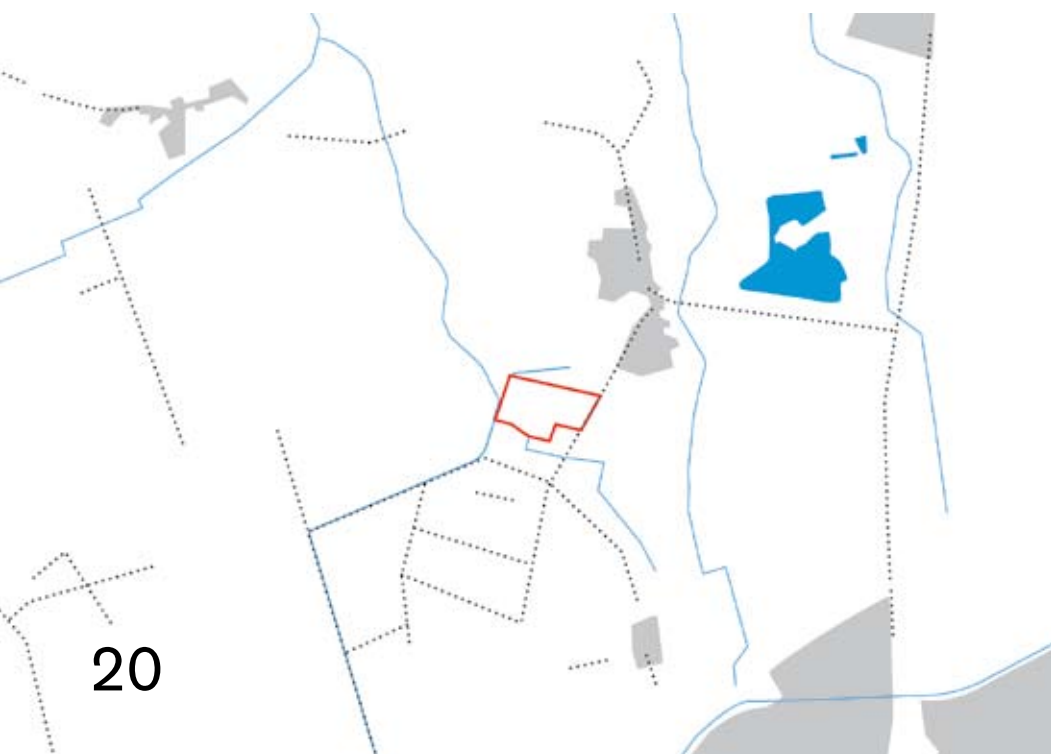
bos



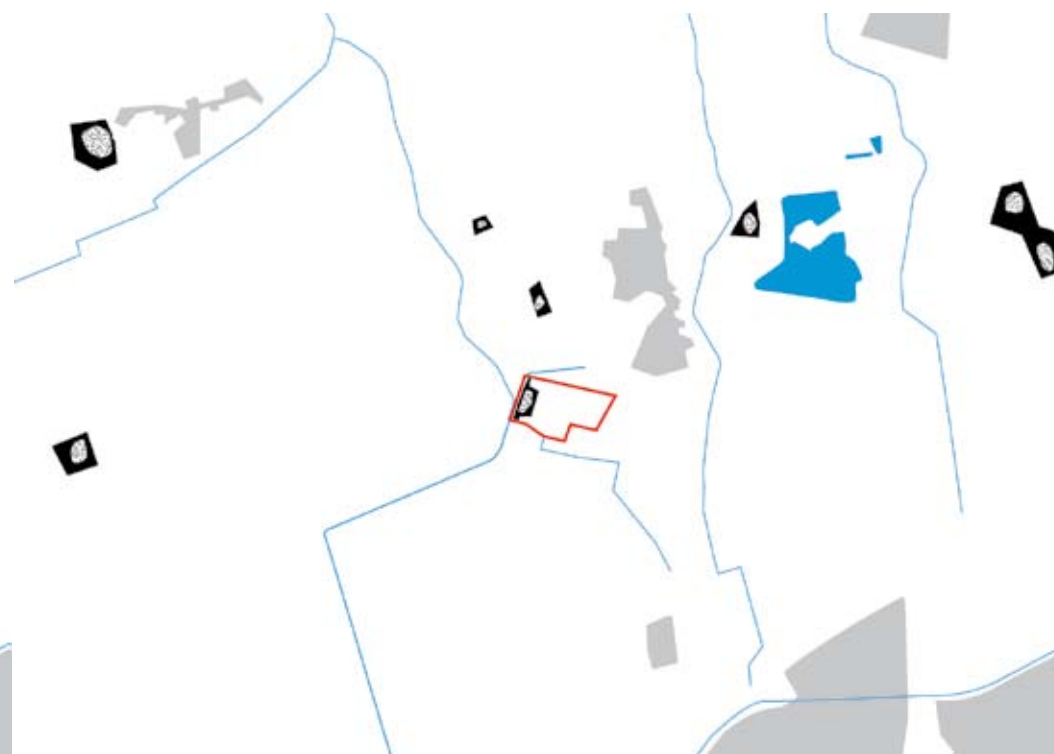
houtwallen



bomenlanen



veentjes



infrastructuur

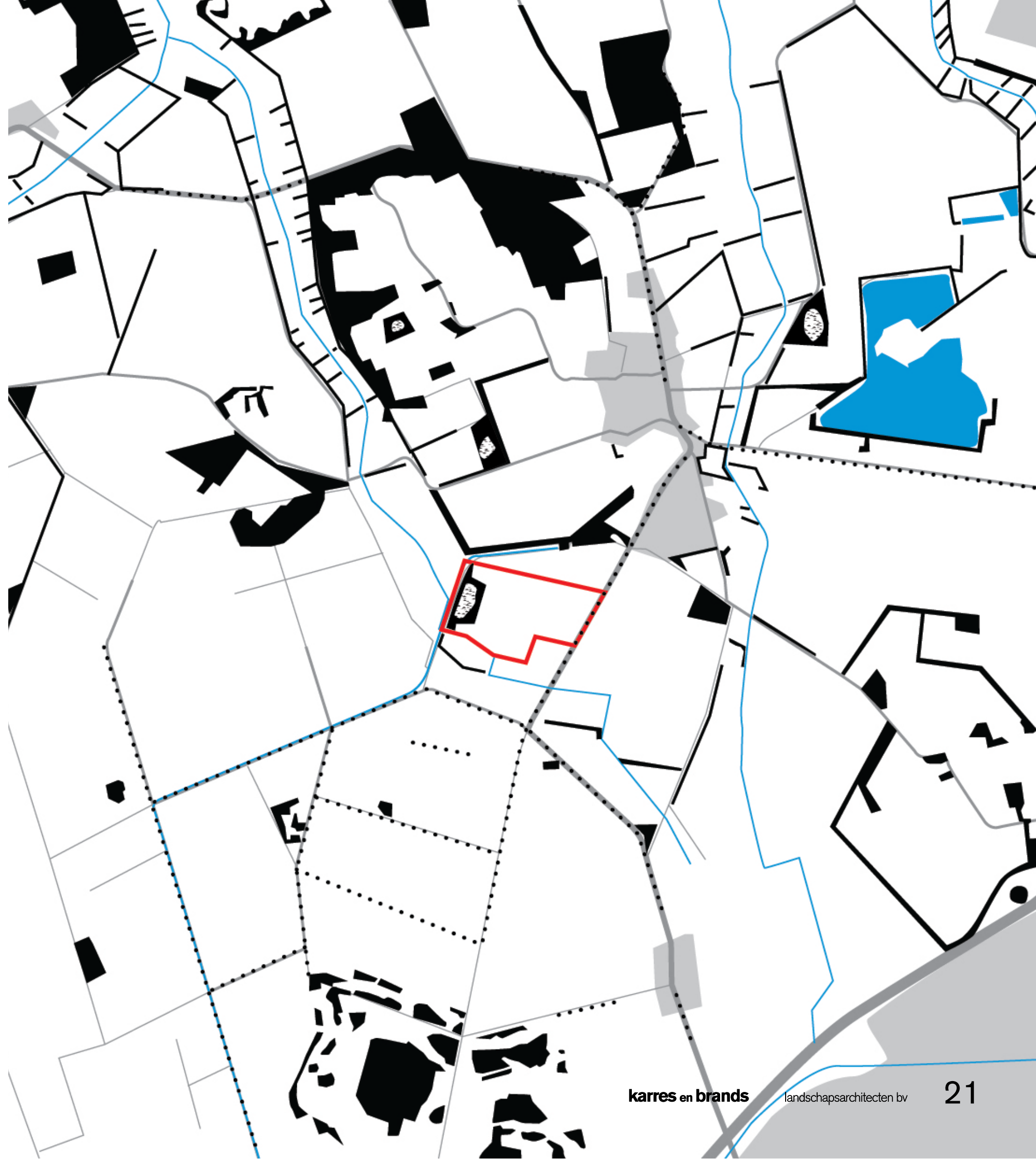


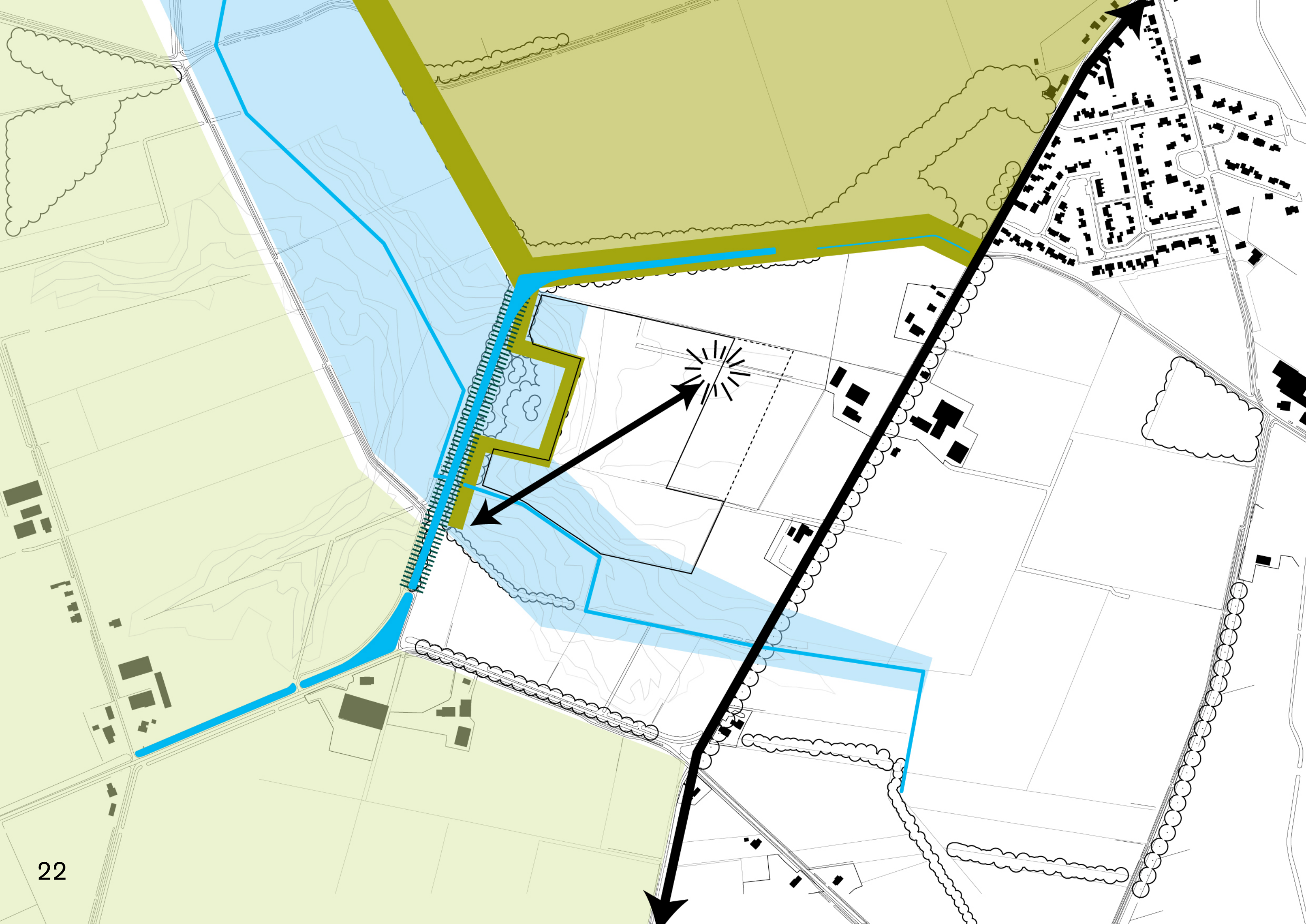
topografie

In de topografie zijn de volgende kenmerken te zien:

- watergangen; meer kronkelend patroon ten noorden van locatie en rechte lijnen ten zuiden
- bos; ten noorden van locatie meer besloten en kleinschaliger landschap door dichte bosschages en houtwallen
- houtwallen; kenmerkend zijn de houtsingels (eiken) die haaks op beekdalen gericht zijn, dienden als veekering, hakhoutbeheer. Ten hoogte van locatie landgoed ontbreekt deze typische structuur.
- bomenlanen; lange rechte lijnen in jonge ontginningslandschap
- veentjes; dicht 'ingepakt' door bosjes rondom
- infrastructuur; netwerk ten noorden grilliger en dichter op elkaar dan ten zuiden van locatie

Op de totaalkaart wordt duidelijk zichtbaar dat het nieuwe landgoed op overgang van de verschillende landschappen ligt; met grootschalige structuren aan de zuidkant en meer kleinschalige structuren aan de noordkant.





ruimtelijke kwaliteiten

Op het landgoed zelf zijn een aantal belangrijke ruimtelijke kwaliteiten aanwezig. Er bestaat een flink hoogteverschil van bijna 3 meter dat van het noordoosten richting het zuidwesten omlaag loopt. Het noorden wordt visueel begrensd door een dichte beplanting langs de es.

In het zuidwestelijke deel is de aanwezigheid van het beekdal van de Broekenloop goed zichtbaar door de natte gronden in dit terreingedeelte. Hier ligt ook het veldakkersveentje met een vrij dichte randbeplanting. Langs dit veentje loopt een interessante recreatieve route die de verschillende veentjes in de omgeving met elkaar verbindt.

Een ander belangrijk cultuurhistorisch element is de Zeijerwiek met zijn typische zwaaikommen; verbredingen waar vroeger de boten gedraaid konden worden. Het kanaal ligt een stuk hoger dan het overige land en wordt begrensd door een dijk. De Broekenloop ontspringt net ten zuiden van het terrein en loopt vervolgens onder de Zeijerwiek door richting het noordwesten. De typische beekdalbeplanting met haaks op de beek gerichte houtwallen ontbreekt hier en is pas meer richting het noorden zichtbaar.

Er is een duidelijke overgang aanwezig van een meer besloten rand in het noorden en westen naar een opener beeld in het zuiden. De oostrand wordt begrensd door de laanbeplanting langs de Minister Cremerstraat.



UITGANGSPUNTEN

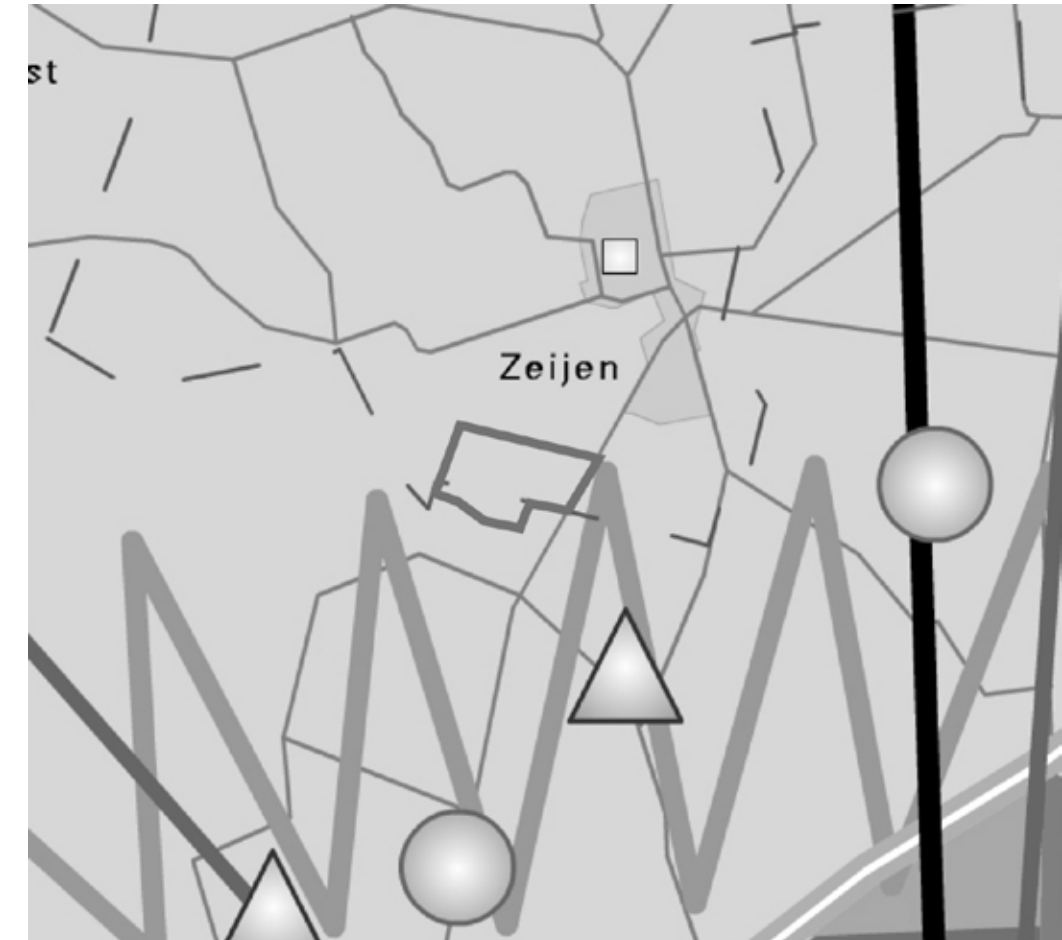
ontwikkeling land



functies



ontwikkeling stad



bron: POP Drenthe

uitgangspunten POP Drenthe

Het Provinciaal Ontwikkelingsplan Drenthe (POP) biedt verscheidene kansen om op de voorgestelde locatie een nieuw landgoed te stichten;

Nieuwe landgoederen dienen te passen in het bosclusteringsbeleid. Het plangebied voldoet aan twee voorwaarden voor bosaanplant:

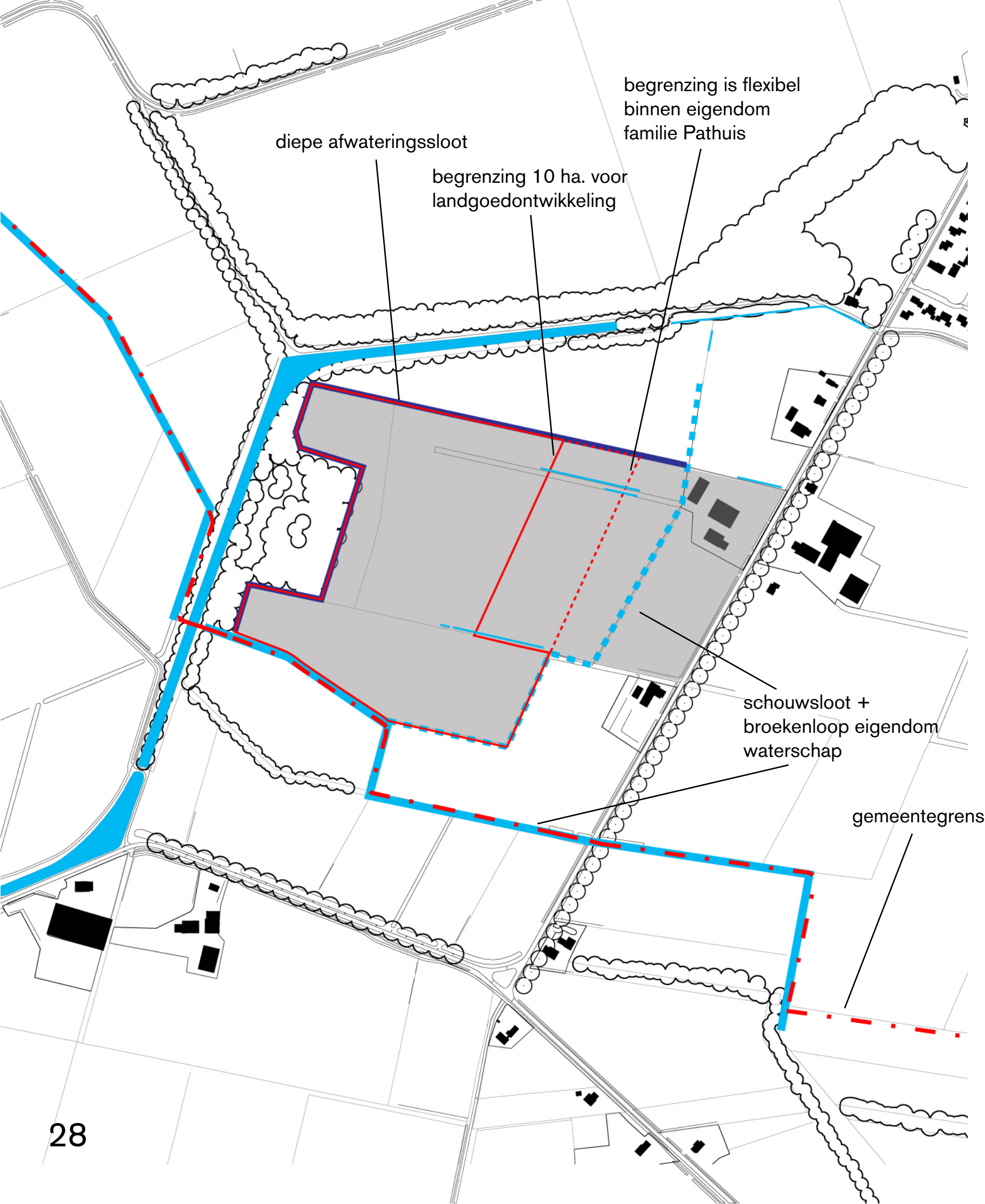
- de bosuitbreiding is gelegen in een milieubeschermingsgebied (zie kaartje 'ontwikkeling land', groene zone), voorzover zij tevens de ontwikkeling van landschaps-, cultuurhistorische en natuurwaarden versterkt.
- de bosuitbreiding grenst aan een woonkern, voor zover het bos een recreatieve functie kan krijgen en de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden niet aangetast worden.

De kaart 'functies' laat zien dat het gebied ligt in zone I, waar bosuitbreiding is toegestaan.

Bovendien heeft de provincie een voorkeur voor situering van nieuwe landgoederen in o.a. stadsranden, waar het plangebied onder valt (zie kaartje 'ontwikkeling stad' de grijze arcering is de stadsrandzone).

Voor stadsranden worden de volgende doelstellingen genoemd:

- vergroten van belevingswaarde landschap en ontwikkelen natuurwaarden
- versterken woonfunctie in combinatie met veel groen
- voorkeursgebied nieuwe verblijfsrecreatie
- aantrekkelijke routes



uitgangspunten eigendommen

Wat betreft eigendommen en toekomstig gebruik op het terrein moet rekening gehouden worden met een aantal uitgangspunten;

- Het eigendom ligt in de gemeente Tynaarlo, op de grens met de gemeente Assen.
- Het eigendom van de familie Pathuis waarop het landgoed gesitueerd moet worden. De totale oppervlakte van het huidige terrein is circa 16 ha. Hiervan wordt 10 ha. tot landgoed ontwikkeld.
- Op de kaart is een begrenzing aangegeven van 10 ha. Het is mogelijk om hierin een andere begrenzing te zoeken.
- De Broekenloop is eigendom van het waterschap, evenals de schouwsloot die door het terrein heen loopt.
- Aan de oostzijde van het veldakkersveentje en langs de noordkant van het terrein loopt een diepe afwateringssloot die zorgt voor de afwatering van de noordelijke buurman.

uitgangspunten landgoederen

(samengevat uit "Nieuwe landgoederen als spiegel van de 21ste eeuw" - beleidsnotitie gemeente Tynaarlo)

vertrekpunten

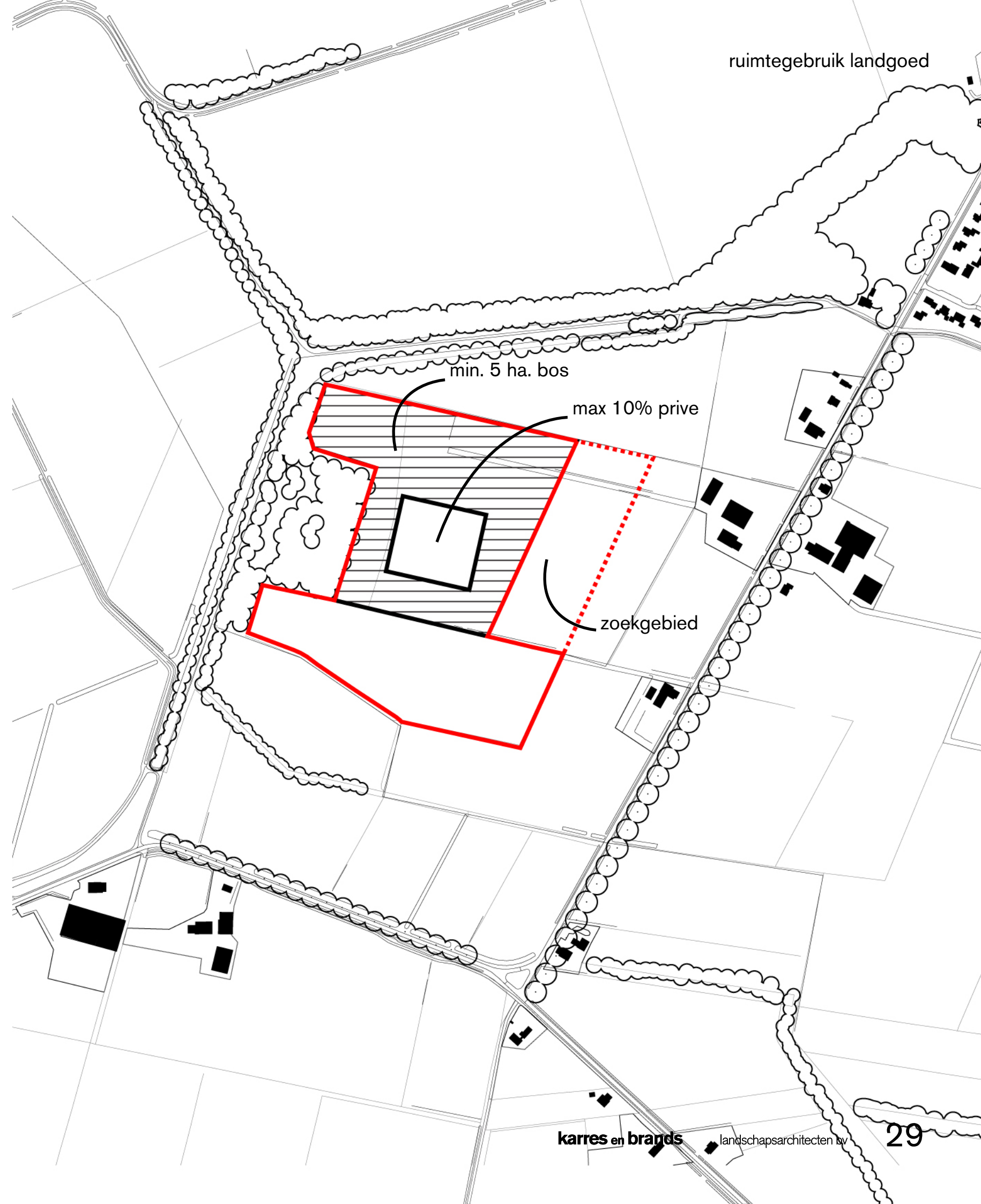
- rust
- maatschappelijke functies (natuur, landschap, toerisme, recreatie, wonen, werken, drinkwatervoorziening, uitloopgebied stad)
- > 5 ha.
- 'nieuwe' cultuurhistorie maken; aan buitenkant schikken in bestaande landschap, binnenzijde mag eigentijds en modern

beleidskader

- Rijk:
- 1 gebouw (max. 3 wooneenheden)
 - minimale oppervlakte bos = 5 ha.
 - maximaal 10% totale opp. is privé terrein, overig is openbaar

openbaar

- Regiovisie:
- beekdal Peizerdiep nadrukkelijker beaccentueren
- Drenthe:
- uitgesproken ruimtelijke kenmerken: ruimtelijk raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels waarbinnen ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt
 - beekdalen: kleinschalig kavelpatroon en graslandkarakter, niet bebouwen of bebossen
- Tynaarlo:
- behoud + versterken open karakter beekdalen
 - kleinschalige halfbesloten gebieden op overgangen tussen beekdal + rug
 - bebouwing + bebossing op rug





uitgangspunten landgoederen

(samengevat uit “Nieuwe landgoederen als spiegel van de 21ste eeuw” - beleidsnotitie gemeente Tynaarlo)

locatie eisen landgoed

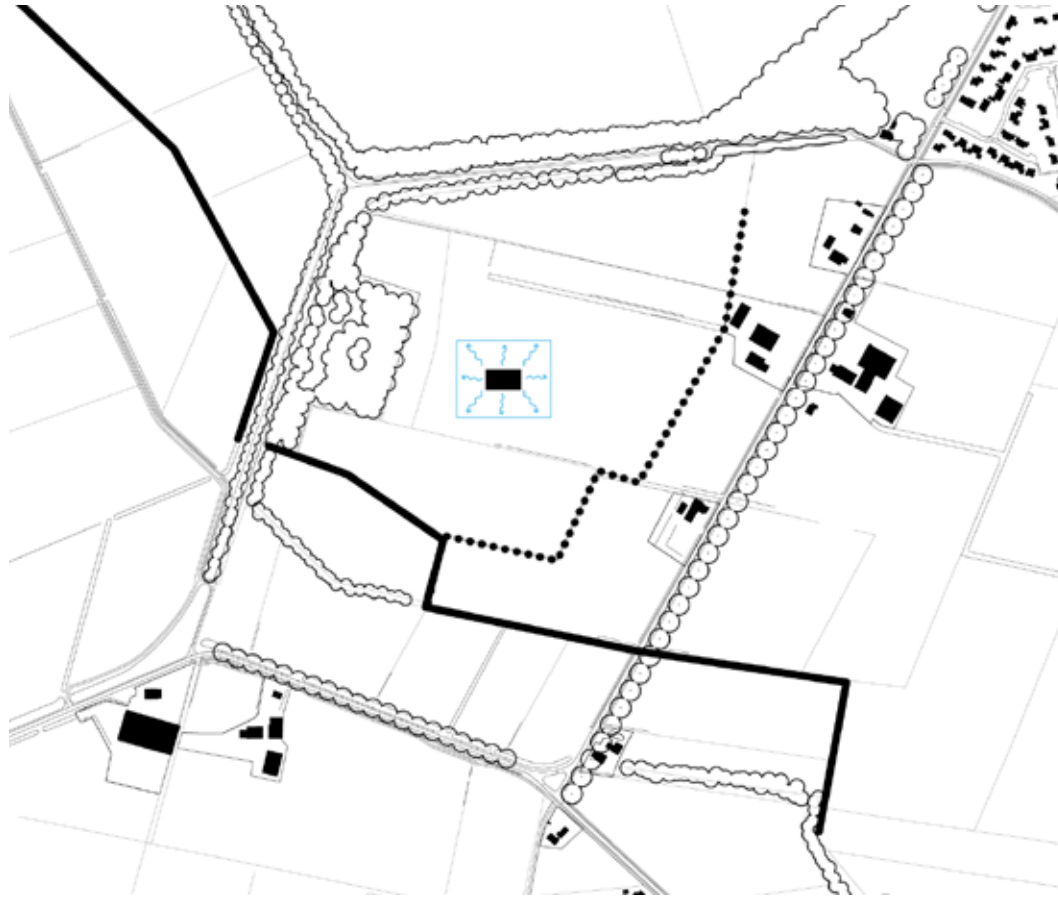
- Ecologisch:
- stapsteen ecologische structuur
 - bijdragen duurzaam hydrologisch systeem
 - * grondwaterstandsverhoging
 - * berging regenwater/beekwater
 - * verrijkt opp. water filteren in landgoed
- Maatschapp.:
- uitloopgebied stad/dorp: ommetje
 - aansluiten recreatieve infrastructuur
- Landschapp.:
- aansluiten landschappelijke identiteit
 - vormgeven als herkenbare eenheid (onderscheid van overige bos- en landbouwgebieden)
- Esthetisch:
- geïnspireerd op bestaande landgoederen
 - eigen identiteit door eigen vormgeving
 - sterke variatie gesloten en open ruimten



uitgangspunten LOP Tynaarlo

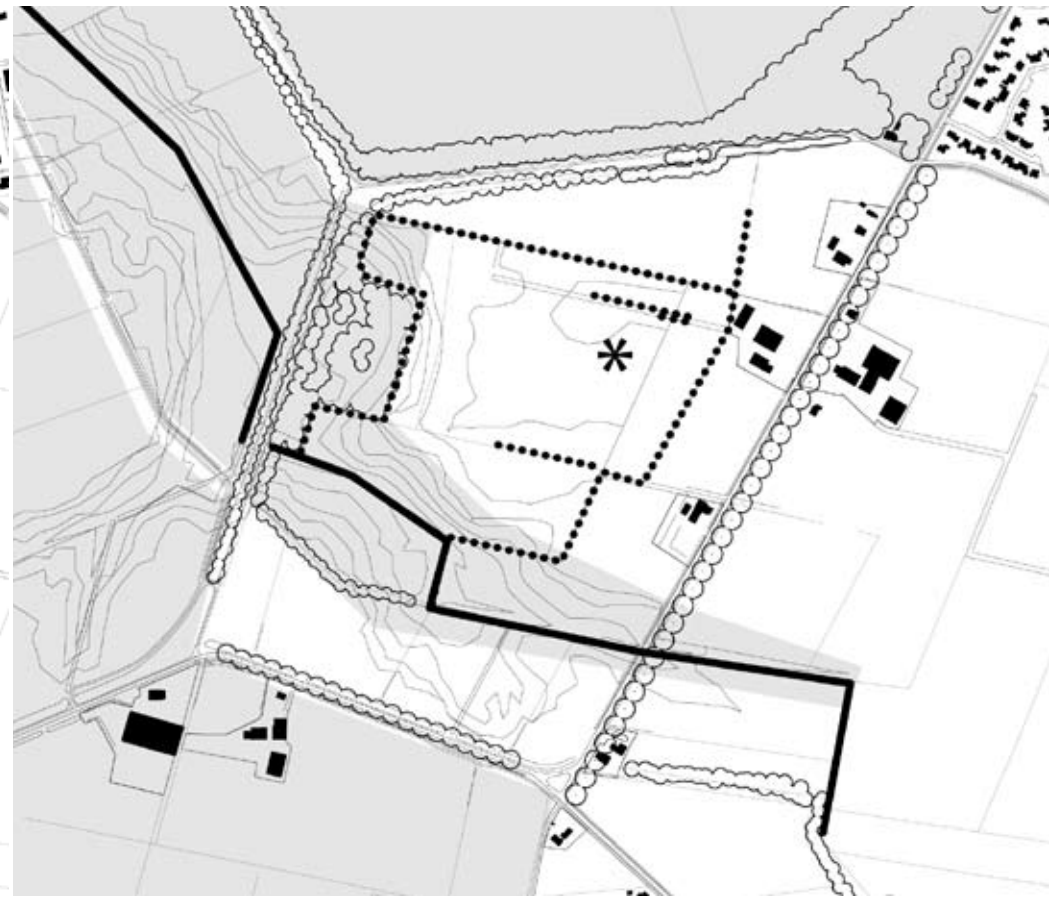
Het Landschaps Ontwikkelingsplan (LOP) Tynaarlo geeft verscheidene randvoorwaarden voor landschappelijke ontwikkelingen in de gemeente;

- cultuurhistorische waarden behouden en versterken
- extra aandacht voor contact tussen dorp en omgeving
- behouden/versterken groene uitstraling
- behoud en versterk de continuïteit van de beekdalen: herkenbare landschappelijke eenheid + ecologisch betekenis
 - * duidelijke markering overgang met laanbeplanting
 - * dwarswallen loodrecht op beekloop, opgehoogde aarden wallen met beplanting
 - * rode ontwikkelingen op beekdalflank, niet in het beekdal
- aantrekkelijke wandelroutes (inclusief Veentjesroute)
- dorpswegen beplanten met eiken tot laatste boerderij van dorp
- landgoederen:
 - * opgaand bos en bomenlanen (beuken)
 - * landhuizen op afstand van weg met royale voortuin met boomgroepen (rode beuk, eik, kastanje)
 - * respecteren doorzichten naar beekdal, relatie behouden met beekdal



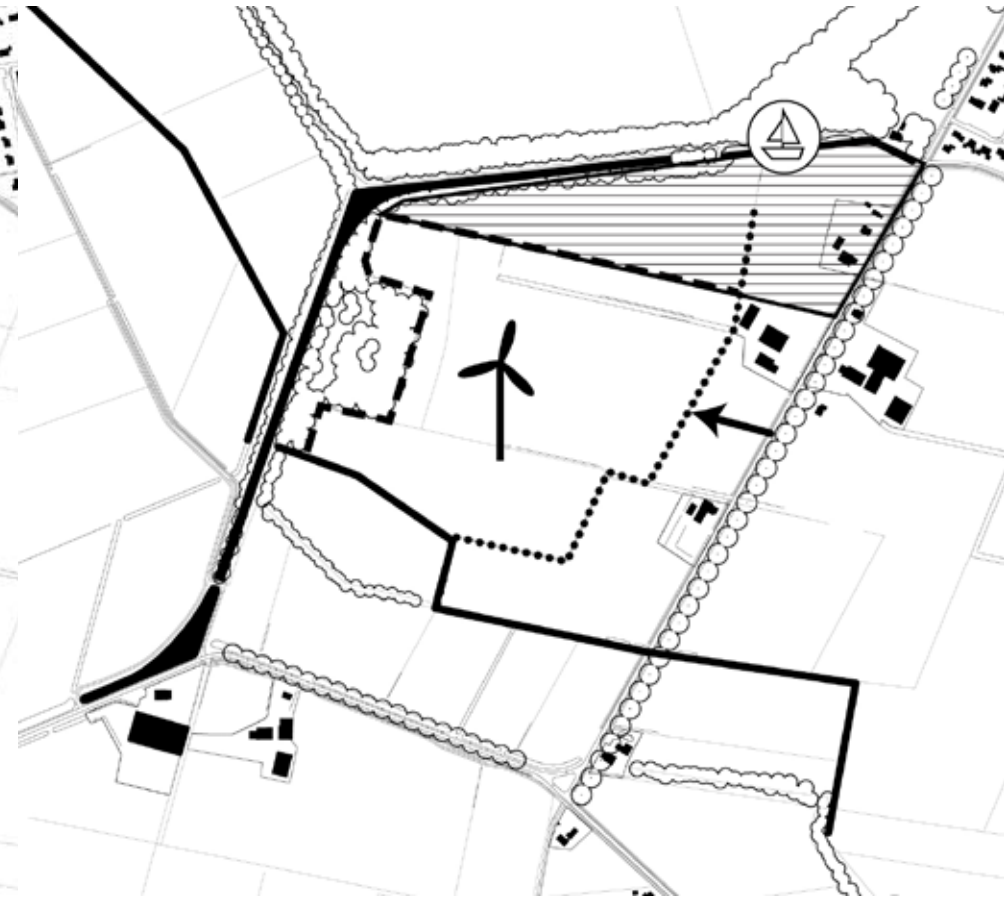
Waterschap

- schouwsloot behouden
- ecologie: herprofiëren broekenloop; meer variatie
- gezuiverd afvoeren van hemelwater tussen verhard oppervlak en oppervlaktewater



SBB

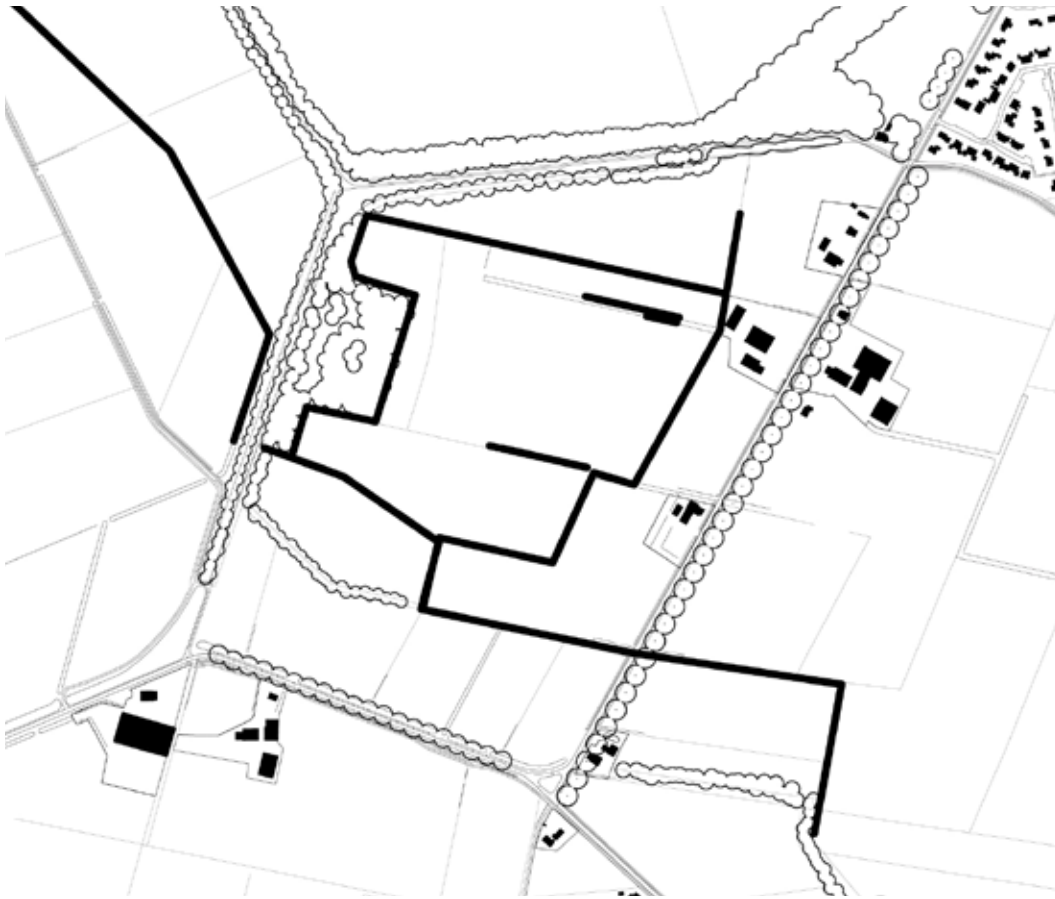
- keuze boom/struiksoort aansluiten bij grond / hoogte
nat: els, droog: eik, linde
- behoud natuurlijk reliëf / min mogelijk vergraven
- geen drainage / ontwateren
- laagte aansluiten bij beekherstel (beek smaller en ondieper)
- aansluiten cultuurhistorische patronen omgeving



St. Zeijerwiek:

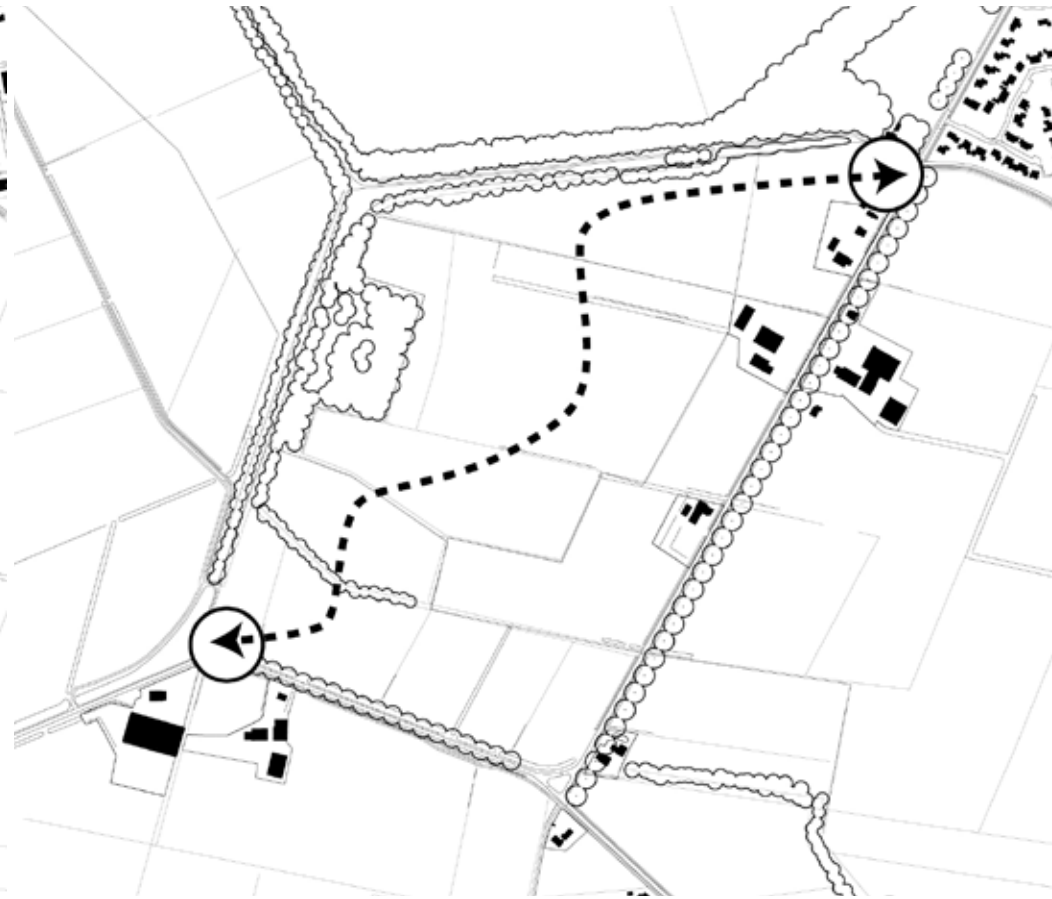
- sloten rondom veentje dichten (tegengaan verlanding)
- zoeken naar andere afwatering buurman (verrijkt water in veentje)
- herstel oude haven bij de Wiek
- geen hoge verkeersdruk op landgoed
- energieopwekken / milieuvriendelijke energie mogelijk?
- toegang tot landgoed vanaf Minister Cremerstraat

uitgangspunten belanghebbenden



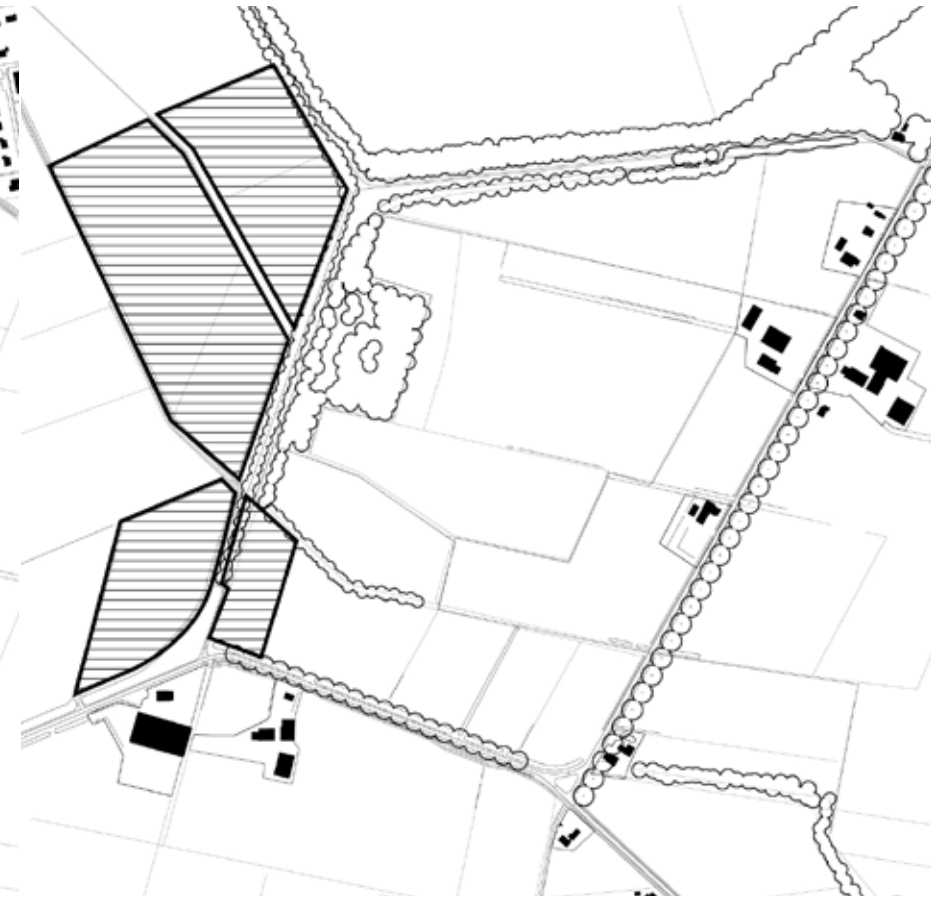
Boermarke

- niet verhogen waterpeil: negatieve consequenties landbouw



BVZ

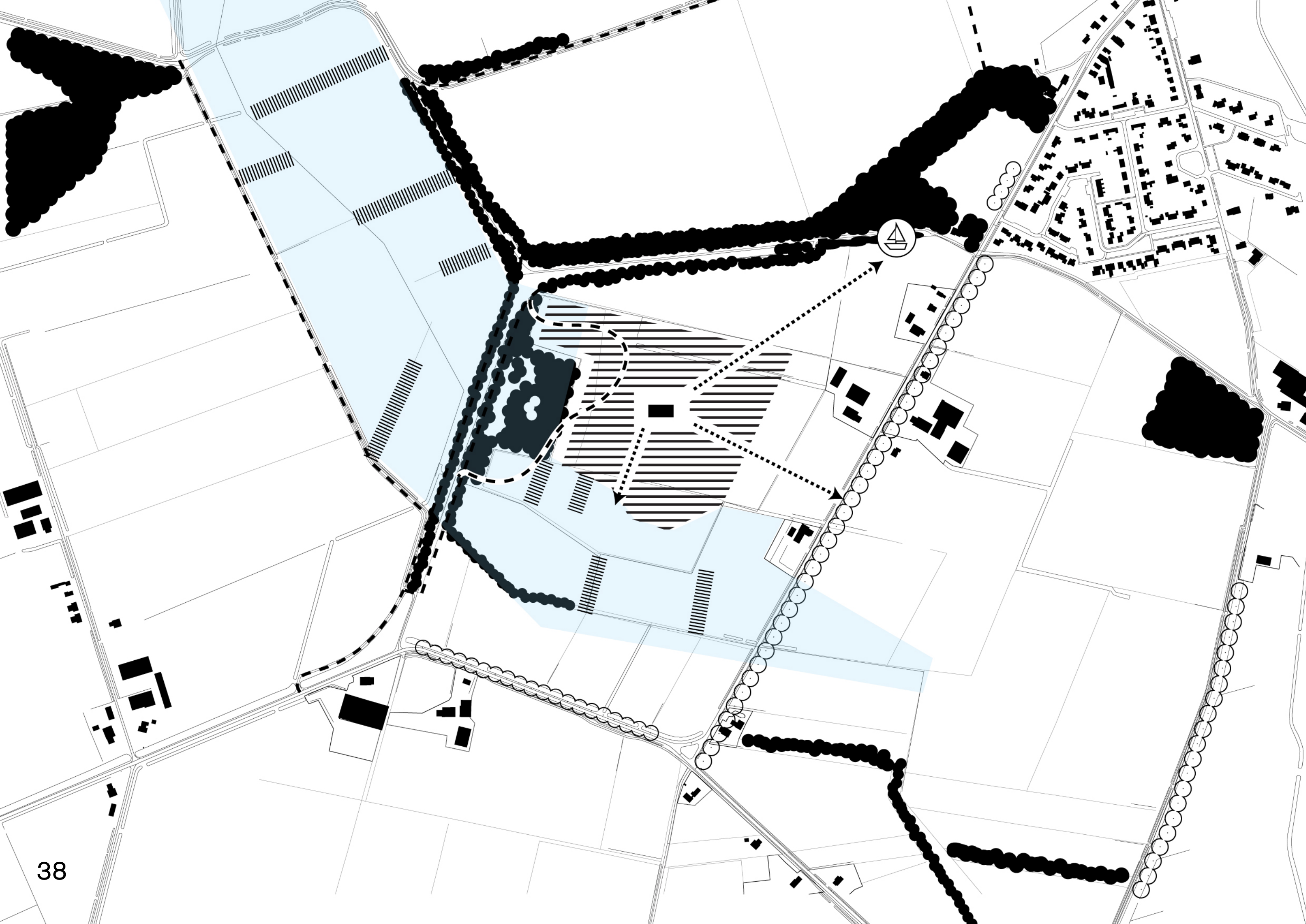
- fietspad van Zeijerveld naar Zeijen, mogelijk over landgoed



Fam. Schoon:

- aansluiten bij landgoedplannen familie Schoon

VOORLOPIG ONTWERP



ruimtelijk kader

Dit ruimtelijk kader geeft een visiebeeld van het terrein en de omgeving. Het geeft de uitgangspunten weer voor het verdere ontwerp van het landgoed.

Aandachtspunten zijn hierbij:

- behoud van al aanwezige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten
- zichtbaar maken beekdal; typisch beplantingspatroon terugbrengen
- verdichten d.m.v. bosaanplant op overgang beekdal naar rug
- zichtbaarheid huis
- zichtlijn naar terug te brengen haven
- recreatieroute over het landgoed; sluit aan op veentjesroute

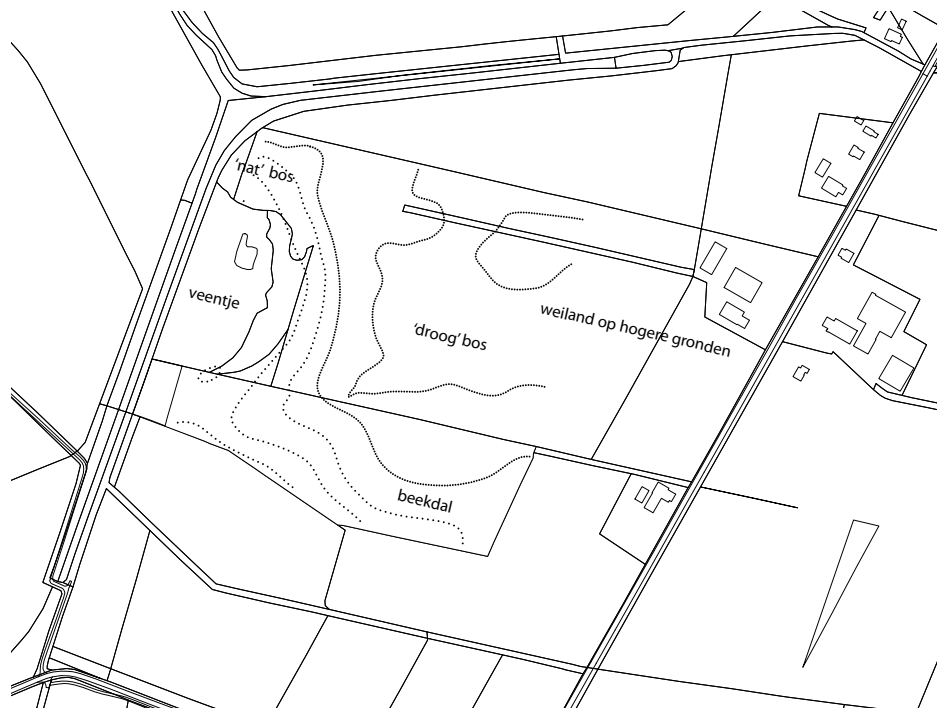


voorlopig ontwerp

In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven aan welke randvoorwaarden het nieuwe landgoed zou moeten voldoen. Het voorlopig ontwerp zoals hiernaast zichtbaar is, is het resultaat van een creatief proces waarbij de randvoorwaarden vanuit de verschillende belanghebbenden en onze ontwerputgangspunten samen zijn gekomen. Onze ontwerputgangspunten worden in onderstaande tekst met beeld verder toegelicht. Vervolgens worden op de volgende bladzijden de verschillende planfacetten uitgewerkt.

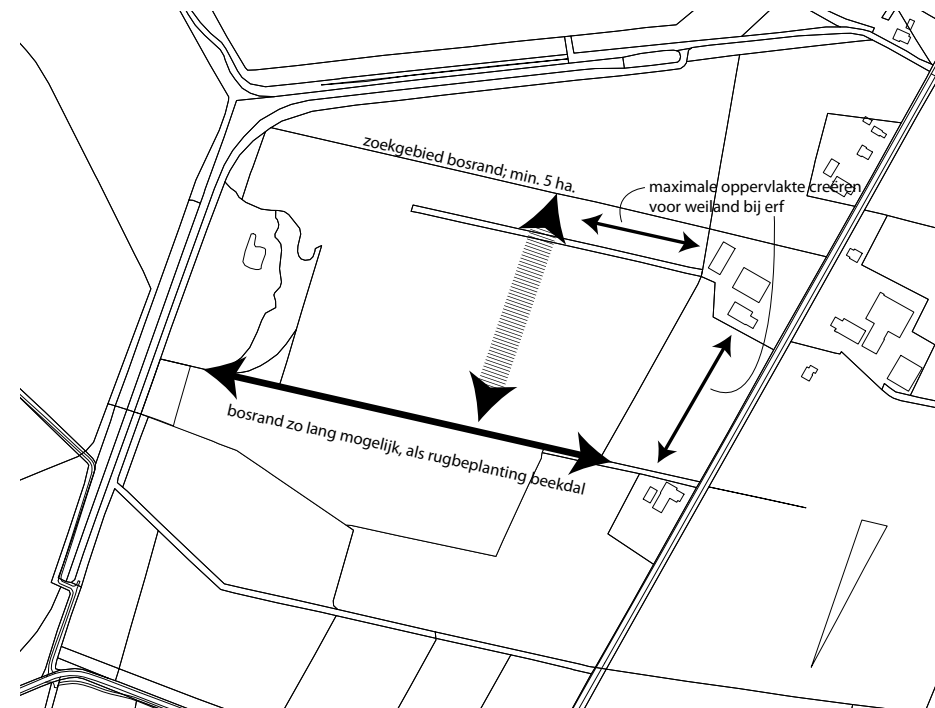
hoogteverschillen

De hoogteverschillen (bijna 3 meter) in het gebied worden benut voor de ruimtelijke verdeling van de verschillende onderdelen. In het lager gelegen zuidwestelijke deel komen de meer natte vegetaties. Op het hoger gelegen oostelijke en middenterrein komt beplanting die minder goed tegen 'natte voeten' kan.



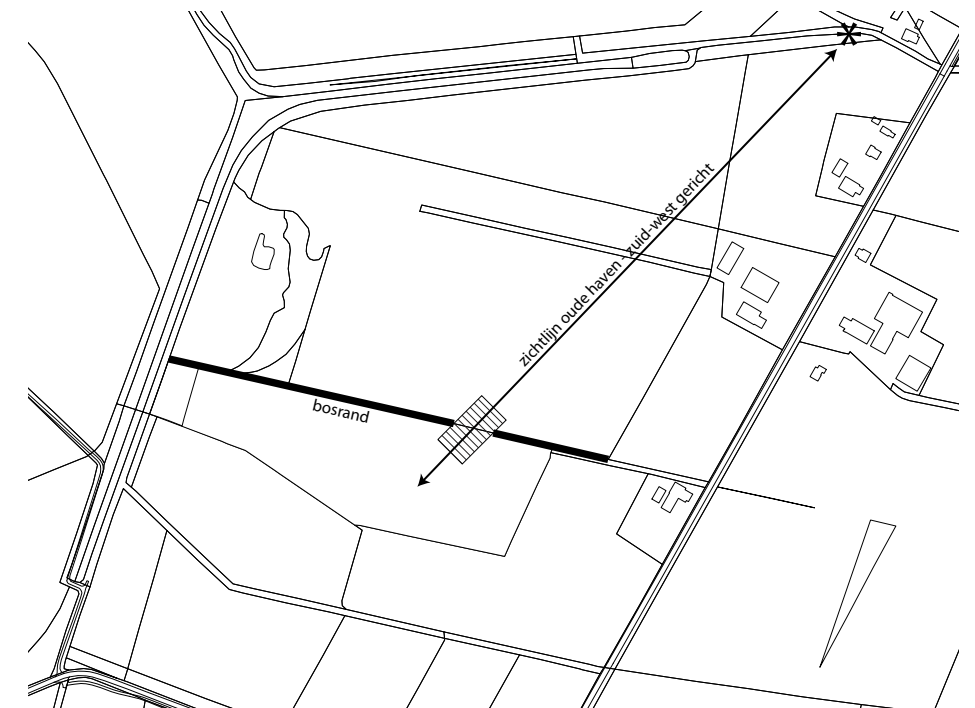
randen

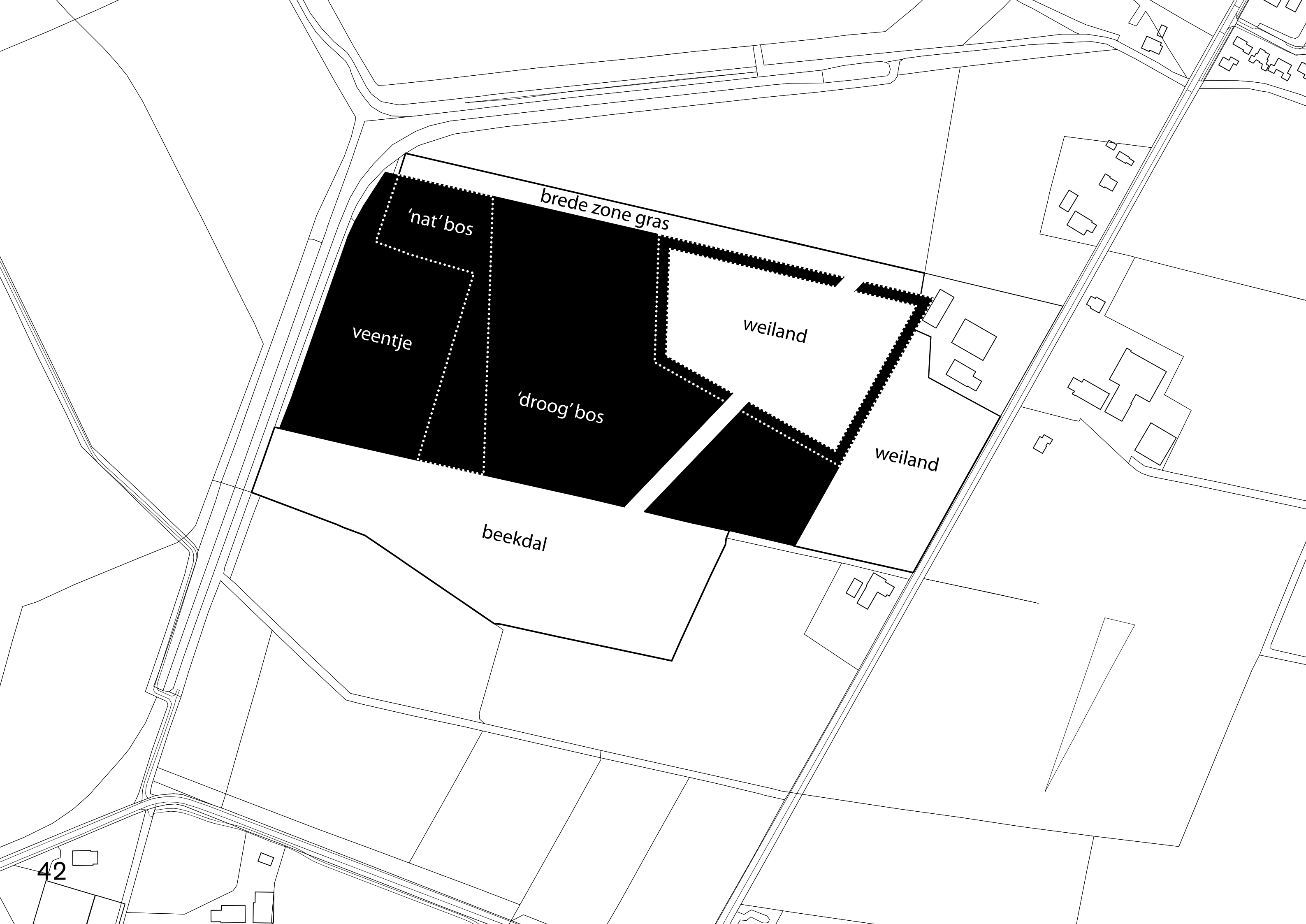
De bosrand wordt aan de beekdalzijde zo lang mogelijk gemaakt. Dit sluit goed aan bij de omgeving, waar langs grote delen van de beekdalen een dikke rand bos / struweel ingeplant is. Aan de zuid- en westzijde van het huidige erf wordt een maximale oppervlakte aan weiland gerealiseerd, waarbij de minimale oppervlakte van 5 ha. te realiseren bos uitgangspunt is.



locatie woning

Vanuit de locatie van de voormalige haven is een zichtlijn getrokken naar het zuidwesten waar op de kruising van de bosrand, het beekdal en de zichtlijn de woning komt te liggen.





ruimtegebruik landgoed

Het landgoed bestaat uit twee belangrijke landschappelijke elementen; het beekdal en het bos. Het is gewenst om het landgoed zo goed mogelijk aan het omliggende landschap te hechten en daarom is ervoor gekozen om ruimtelijk gezien de aangrenzende weilanden bij het landgoed te betrekken. Dit is gedaan door het weiland aan de noordoostzijde te omzomen met een randbeplanting. Door het bos zover mogelijk door te trekken aan de zuidzijde krijgt het landgoed meer lengte en ontstaat er een duidelijke rand als rug voor het beekdal.

De weilanden liggen dicht bij het huidige erf en op de hogere delen van het terrein waardoor ze hun agrarische functie kunnen behouden. Aan de noordzijde wordt een brede zone opengehouden om beschaduwing van de aanliggende gronden van de burens te voorkomen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het bos op de hoger gelegen gronden en de lager gelegen gronden, waarbij het lager gelegen bos zoveel mogelijk zal aansluiten bij het veentje. Hier zullen soorten staan die op de nattere plekken ook goed gedijen en zal de structuur meer het open karakter hebben zoals ook in het veentje het geval is.

Het beekdal krijgt een dikke randbeplanting waardoor het ruimtelijk beter aansluit bij het gehele beekdalsysteem stroomafwaarts. Door een aantal haaks op het beekdal gerichte houtwallen aan te planten en het beekdal verder het vrij ruige en natuurlijke karakter te geven, zoals stroomafwaarts ook het geval is, zal deze aansluiting nog sterker zichtbaar worden.

bos

Er dient op het landgoed minimaal 5 hectare bos gerealiseerd te worden. Door het aanplanten van verschillende bostypen op het landgoed ontstaat er een grotere verscheidenheid voor flora en fauna maar ook de beleving is gevarieerder. Op het hogere noordoost gelegen terrein is het mogelijk wat drogere bosgemeenschappen aan te planten. Vooral beuk, zomereik en ruwe berk kunnen hier goed groeien. In de struiklaag komen lijsterbes en hulst voor en op de lichtere plekken ook boswilg en ratelpopulier, wilde appel, framboos en bramensoorten. Op de vochtige open plekken zal ook sporkehout (*Rhamnus frangula*) groeien.

De boomsoorten op de vochtigere zuidwestelijk gelegen delen zullen meer aansluiten op de soorten van het veldakkersveentje. Dit zijn bijvoorbeeld zomereik, zwarte els, zachte berk en ook wel ruwe berk, ratelpopulier en es. In de struiklaag zullen vooral sporkehout, ratelpopulier en wilde lijsterbes voorkomen. Dit bos krijgt ook een meer open karakter waarin poelen aangelegd worden met zonbeschenen oevers die een ideale biotoop bieden voor amfibieën en libellen.

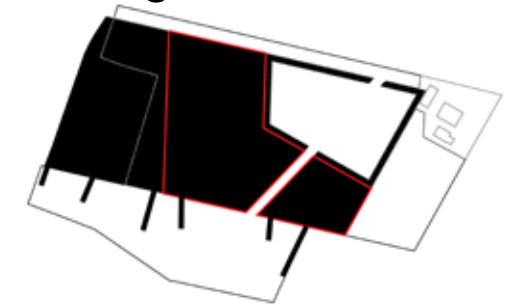


referentie 'droog' bos

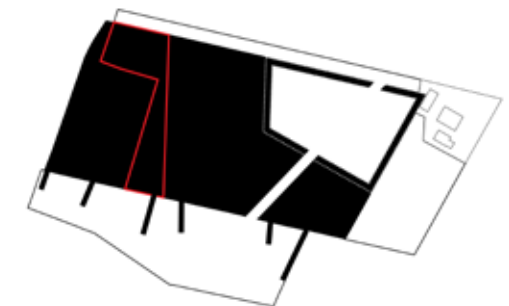


referentie 'nat' bos

'droog' bos



'nat' bos



struweel en houtwallen

Om het bos aantrekkelijk te maken voor fauna is het belangrijk dat er mantels (lijnvormige struweelbegroeiing langs de bosranden) tot ontwikkeling komen. Deze zonbeschenen randen krijgen een ruime overgang naar het open gebied, waardoor er zich een ruigte kan ontwikkelen die een aantrekkelijke biotoop biedt voor veel insecten, vogels, kleine zoogdieren en amfibieën. Ook de houtwallen in het beekdal en de randbeplanting van de 'kamer' kunnen hieraan bijdragen.

Het vooraf verwijderen van de bouwvoor zorgt voor een snellere natuurlijke ontwikkeling van bos en met name de kruiden- en moslaag. Aangeraden wordt dit dan ook te doen. Een andere aanbeveling is al het sortiment te betrekken bij Stichting Bronnen; centrum voor de verspreiding van inheemse houtige gewassen. Bronnen levert gecertificeerd autochtoon plantmateriaal dat wordt gebruikt voor herstel en ontwikkeling van natuur en landschap.

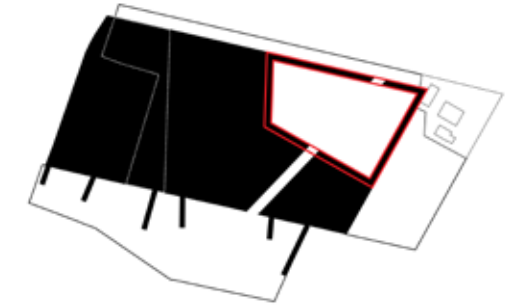


referentie houtwal rond weiland

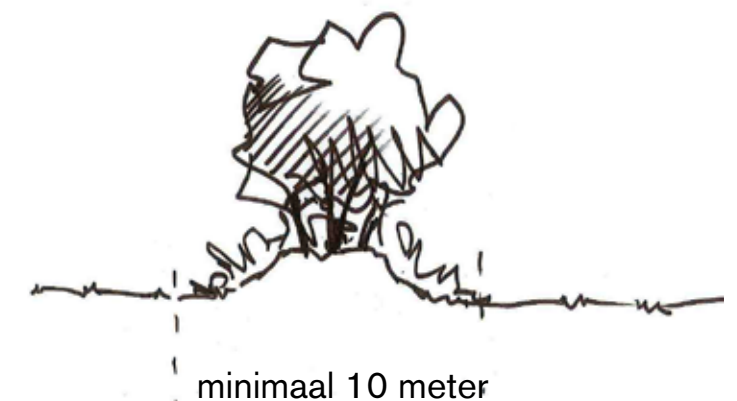
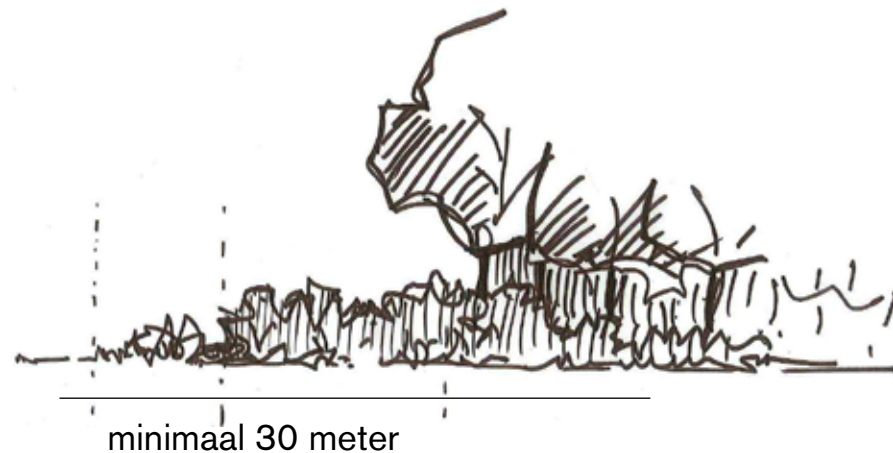
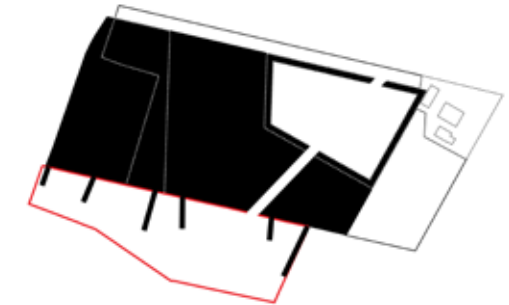


referentie struweel en houtwallen in beekdal

'kamer'

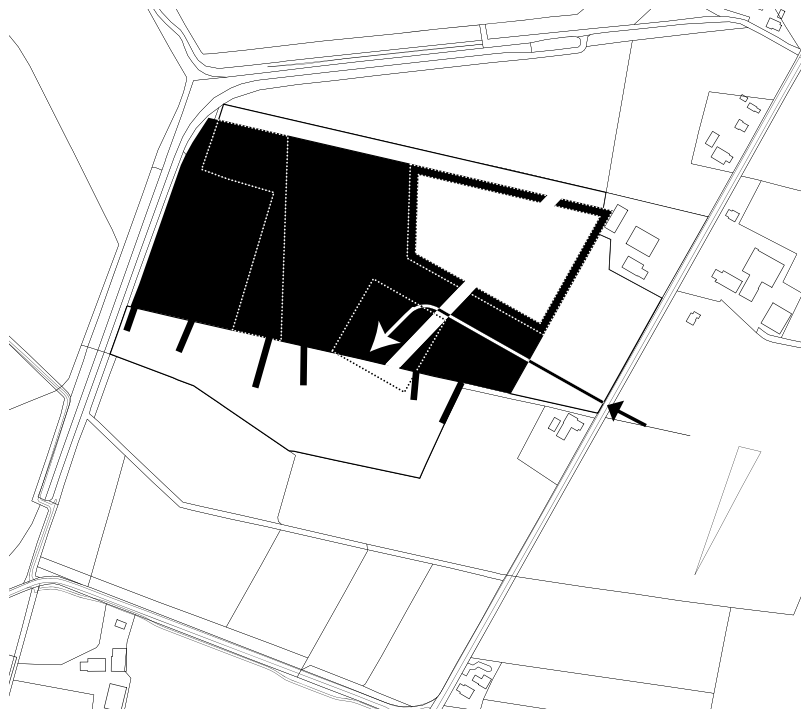


beekdal



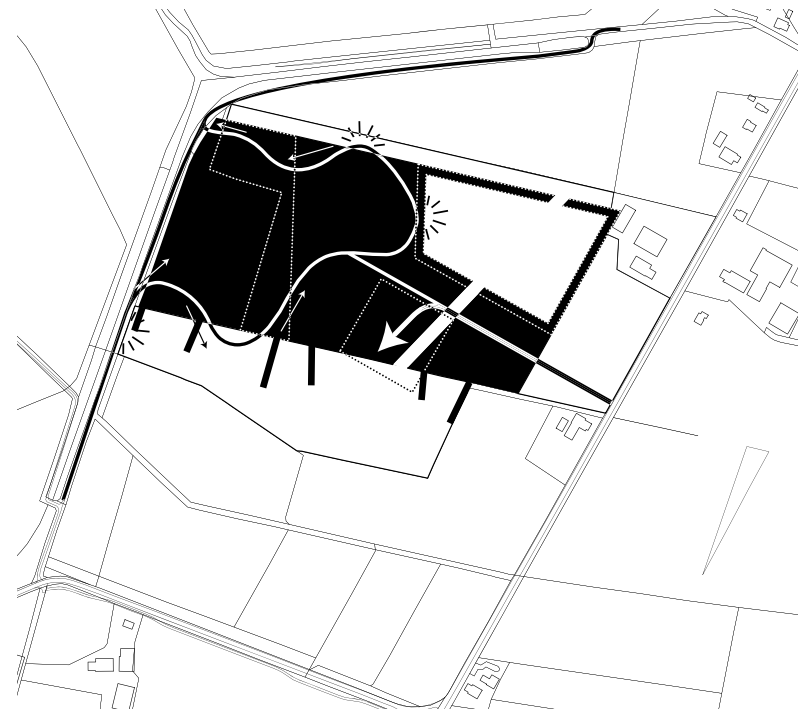
entree landgoed

De entree naar het landgoed loopt vanaf de Minister Cremerstraat richting het bos. De route krijgt een duidelijke sequentie doordat hij door de verschillende landschappen op het landgoed leidt. Deze wijze van routing werd ook bij oude landgoederen vaak toegepast. Bovendien blijven op deze manier het huidige erf en de twee weilanden optimaal bruikbaar doordat ze niet doorsneden worden.



recreatieve route

Het landgoed krijgt een openbaar pad dat optimaal zicht biedt op alle elementen in het landgoed. Er wordt aangesloten op het aangrenzende landgoed van de familie Schoon door de beplanting ten zuiden van het veentje, grenzend aan de dijk te verwijderen. Hierdoor krijgt de dijk een podiumfunctie die uitzicht biedt op beide landgoederen.



verbijzonderingen

De oprit en de paden krijgen langs de route verbijzonderingen in beplanting, om zo het landgoed extra te benadrukken. De entree komt in een brede zone met verspreidstaande kersenbomen (*Prunus avium*) te liggen. Deze bomen zijn jaarrond interessant en zorgen voor een duidelijke adressering aan de Minister Cremerstraat. Langs het voetpad komt in het bos een open plek met bijzondere solitaire bomen.

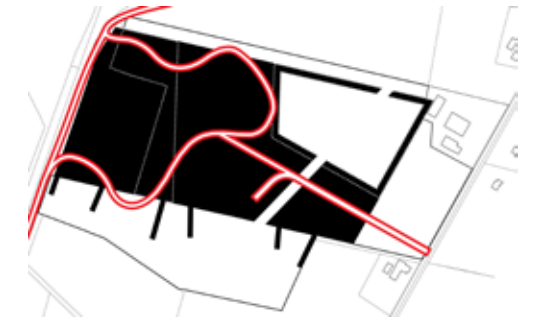
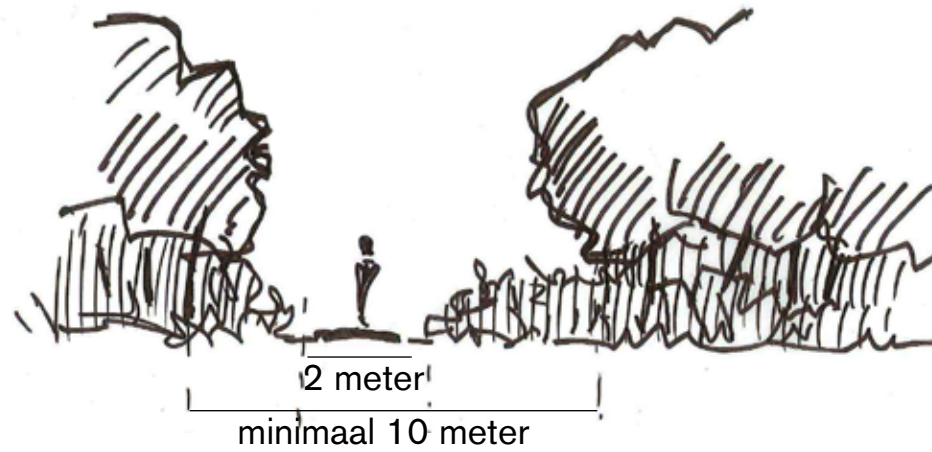


referenties bijzondere beplanting



bospad en toegangsweg

De bospaden krijgen een vrij breed profiel met een smal pad (ca. 2 m.) van halfverharding zonder zichtbare opsluiting, met daarnaast ruimte voor de ontwikkeling van een vegetatie met bloeiende kruiden. Ter versterking van de hiërarchie op het landgoed wordt voorgesteld de toegangsweg met mooie verhardingsmateriaal aan te leggen. Dit kan zijn met (oude) gebakken klinkers of een karrespoor van elementenverharding.



referenties bospad



referenties toegangsweg



materiaalreferenties bospad

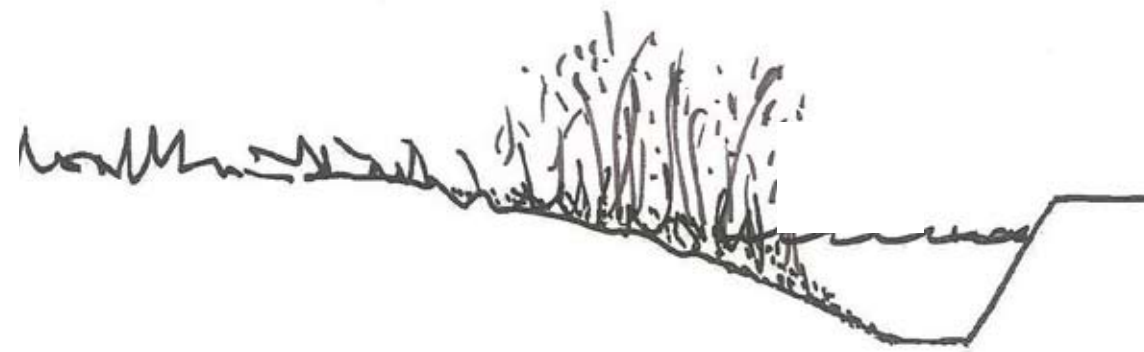


materiaalreferenties toegangsweg

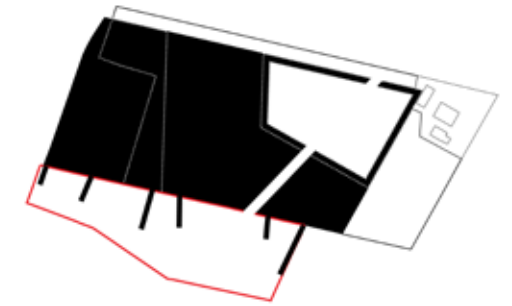


beekdal

Het beekdal krijgt de natuurlijke en ruige inrichting zoals in het overige beekdal ook het geval is. Aan de landgoedzijde kunnen de beek en de schouwsloot een flauwer talud krijgen met een natuurlijk / ecologisch karakter, dit dient als waterretentie waarbij de (riet)beplanting een zuiverende functie heeft. Het beheer van de sloot en de beek kan vanaf de andere zijde plaatsvinden.



a-symmetrisch profiel waterloop

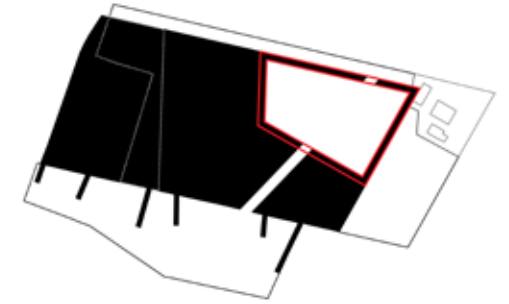


referenties beekdal en beekoever



‘kamer’

Een weiland wordt omzoomd met beplanting (houtwal) waardoor een ‘kamer’ ontstaat. De houtwal is vrij smal waardoor er altijd doorheen gekeken kan worden en er een coulissenwerking ontstaat die de gelaagdheid in het landgoed benadrukt.



referenties ‘kamer’



RICHTLIJNEN BEELDKwaliteit

omgeving als inspiratie

Op het erf staan verschillende gebouwde elementen waarvan de positionering afgeleid is van erfbebouwing uit de omgeving, maar waarbij de vorm, compositie en inhoud een eigentijdse invulling krijgen. Op het erf komen er, behalve de landgoedwoning, een schuur, een atelier en een verborgen tuin. De gebouwde elementen staan niet allemaal in dezelfde richting maar kunnen gedraaid ten opzichte van elkaar komen te staan. De bebouwing dient als één ensemble ontworpen te worden en alle gebouwen zijn één architectonische familie.



alle gebouwde elementen zijn één architectonische familie

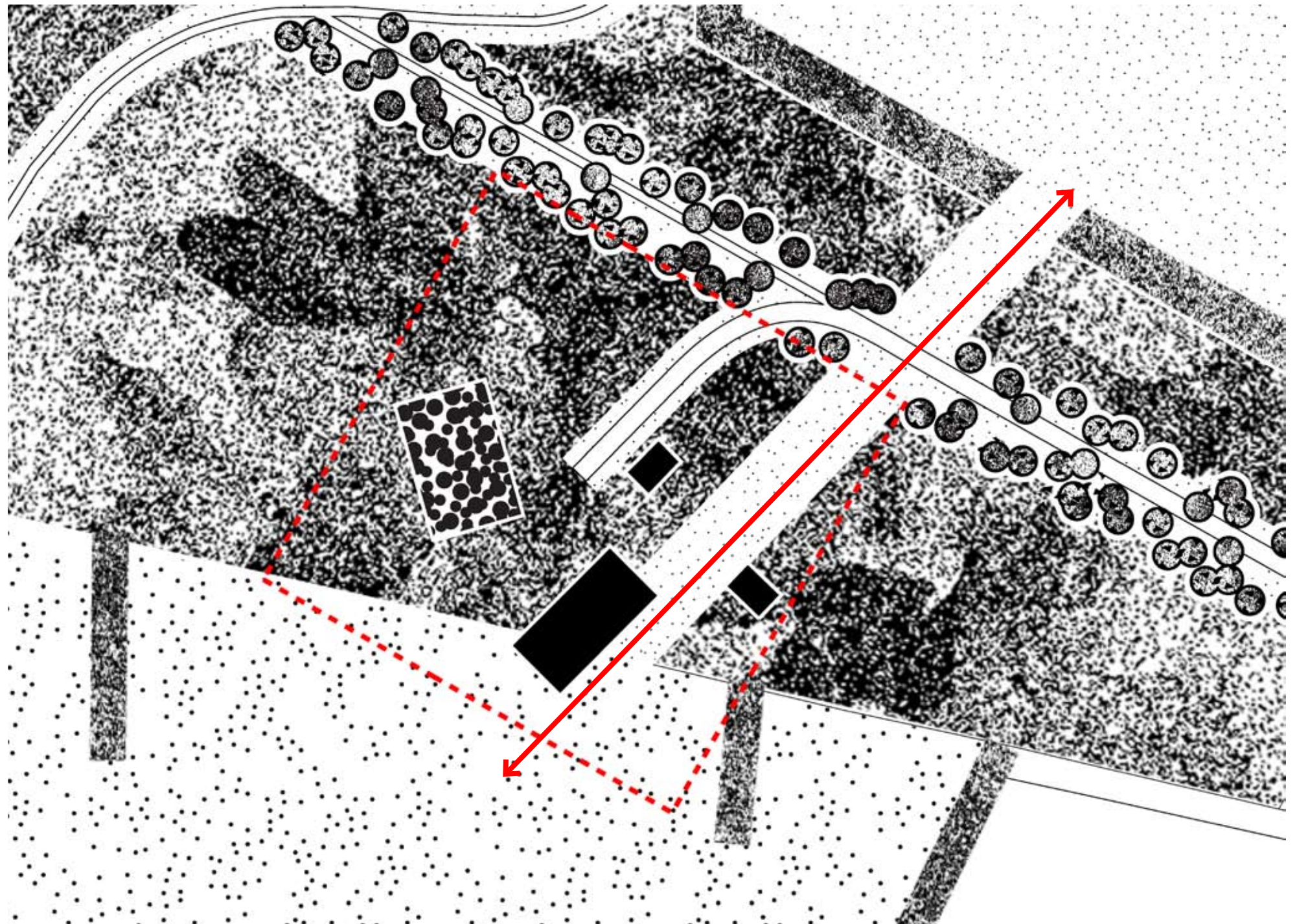


landschap als basis

De uitgangspunten voor de positionering van de gebouwde elementen zijn de bosrand, de zichtlijn richting de oude haven en het zicht op het beekdal. Het erf mag maximaal 10% van het landgoed behelzen (= 1 ha.)

De architectuur van het landhuis is eigentijds van karakter. Het huis bevindt zich op het grensgebied van de verschillende landschappelijke elementen bos, beekdal, zichtlijn weiland en bosrand en reageert hier duidelijk op. Het nieuwe landschap waarin het landhuis zich bevindt vormt een twee-eenheid met het huis. Op een eigentijdse wijze put de architectuur inspiratie uit de nieuwe, maar ook oude omgeving. Dit vertaald zich zowel ruimtelijk, in het materiaalgebruik, detail als oppervlakte. Tegenstellingen als open/gesloten, natuur/cultuur, zweven en aarden, ruw en glad komen tot uiting in het nieuwe landhuis, huis van het land.

Alle gebouwen samen dienen een ensemble te vormen. Het moet opgebouwd worden uit drie volumes, waarbij duidelijk één hoofdvolume, de landgoedwoning, zichtbaar is, met ondergeschikte bijvolumen.



positionering gebouwen

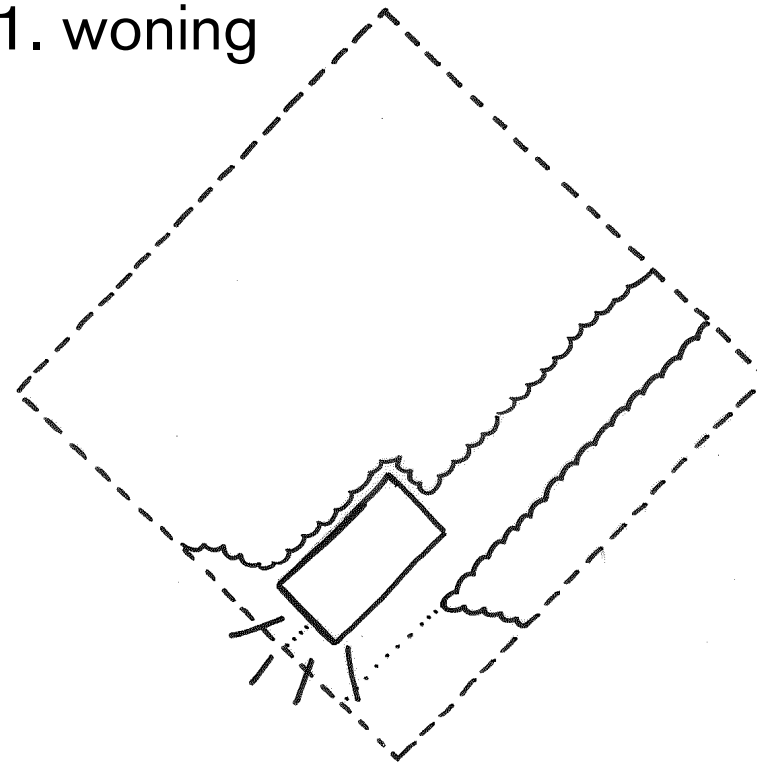
1. De landgoedwoning komt tegen de bosrand aan te liggen en deels in de zichtlijn. Op deze manier wordt de woning verbijzonderd en krijgt het een duidelijke relatie met alle delen van het landgoed. De woning wordt aan twee zijden omsloten door beplanting. Het hoofdvolume ligt in het verlengde van de zichtas en is ondergeschikt aan het landschap. De voorkant van de woning richt zich op het beekdal.

2. De garage komt langs de toegangsweg te liggen op een comfortabele loopafstand van de woning. Er dient voldoende afstand tot de weg gehouden te worden. De garage is volledig gesitueerd in het bos

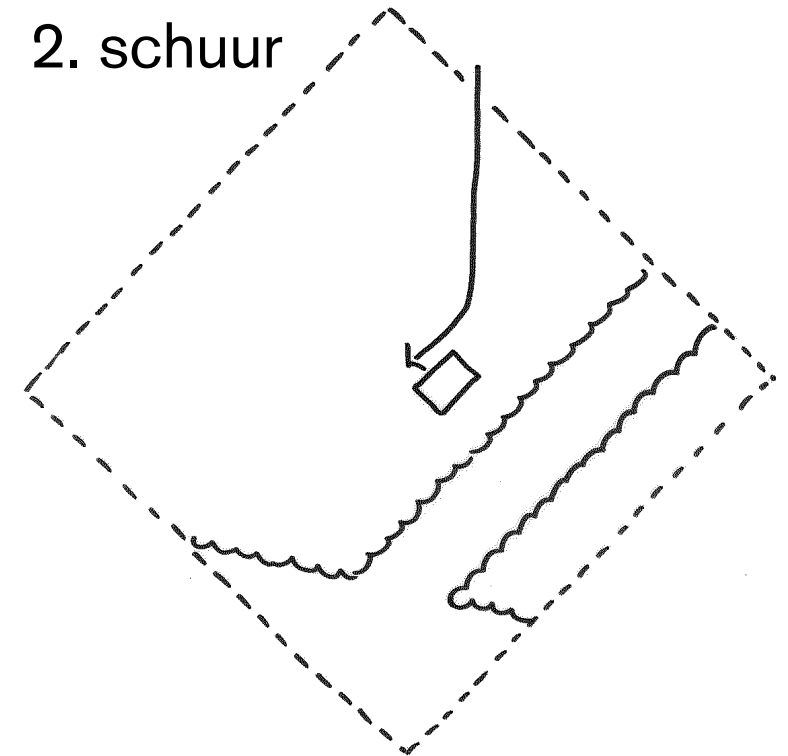
3. Het atelier ligt aan de overzijde van de zichtlijn waardoor de zichtlijn ook bij het erf betrokken wordt. Een zijde van het atelier grenst aan de zichtlijn, de overige zijden worden omsloten door bos.

4. De verborgen tuin komt het diepst in het bos te liggen. De afstand tot het woonhuis moet wel gemakkelijk te overbruggen zijn.

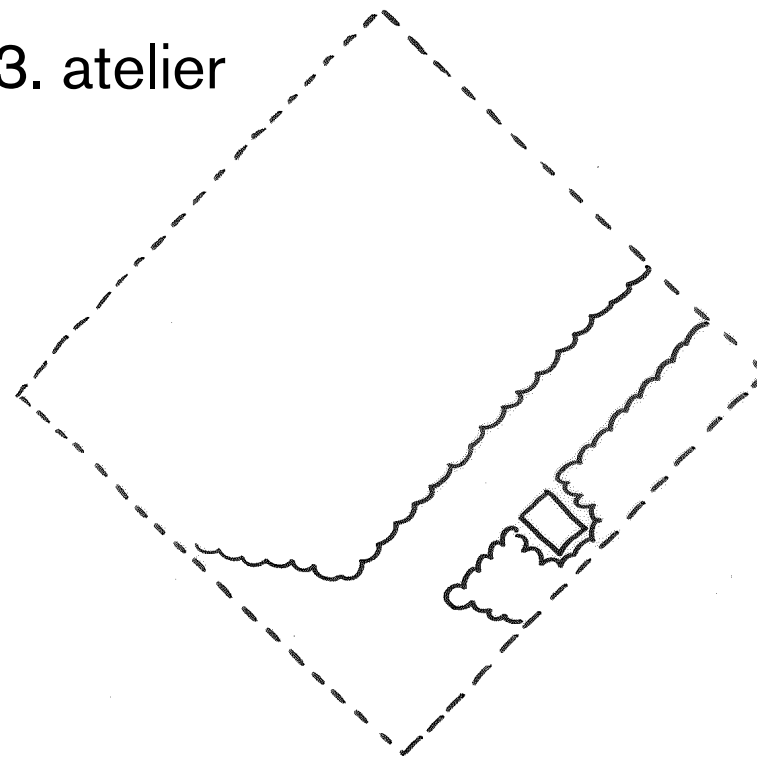
1. woning



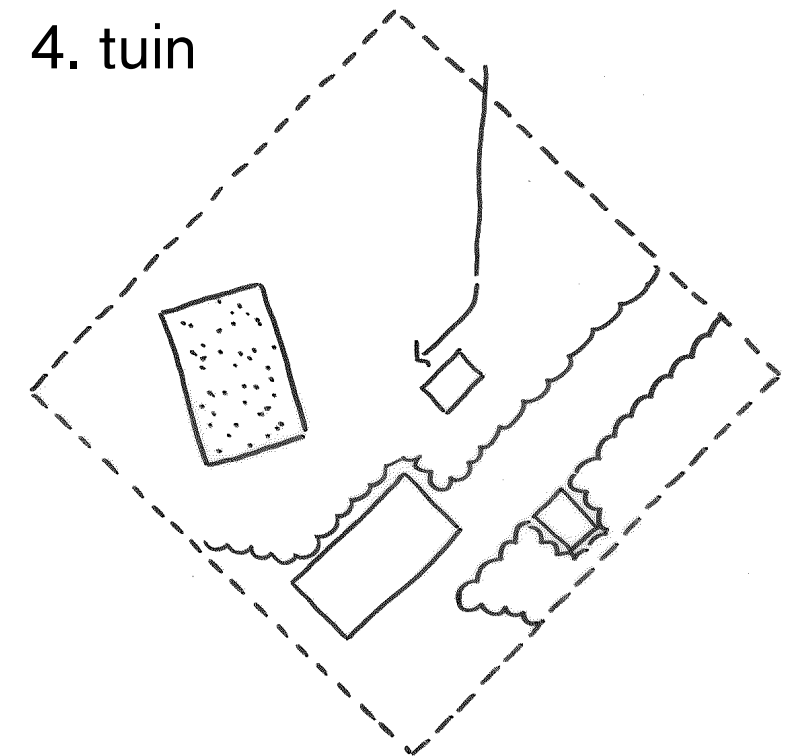
2. schuur



3. atelier



4. tuin

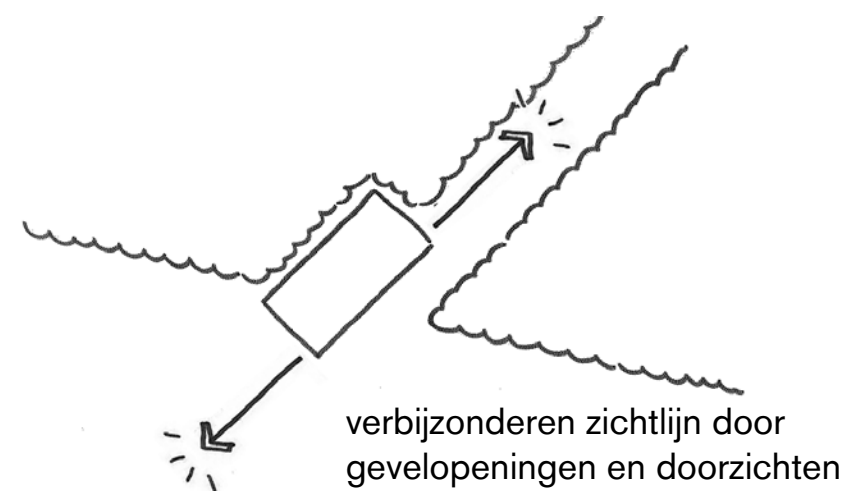
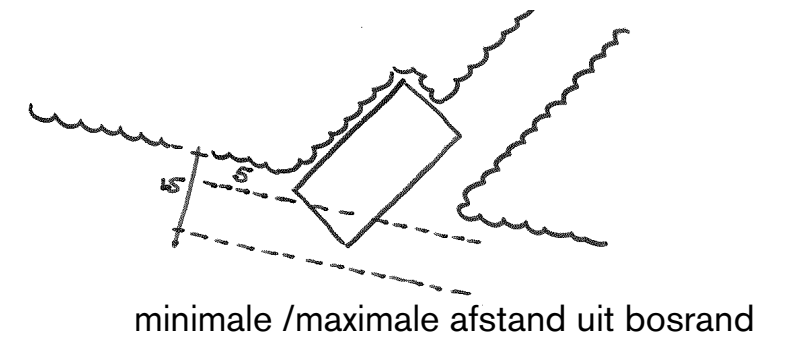
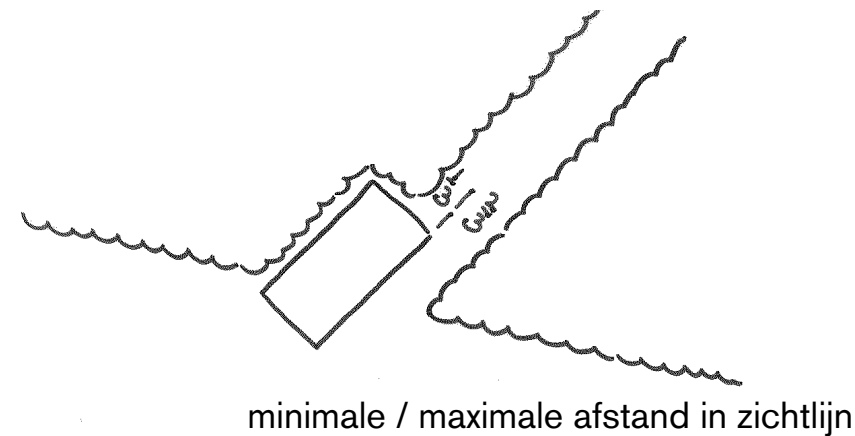


landgoedwoning

Het nieuwe landhuis wordt een eigentijds bouwwerk dat zich zo goed mogelijk voegt naar het landschap. Het is daarom van belang dat er goed gekeken wordt naar de kwaliteiten van de omgeving en dat de essentie hiervan ook in de woning naar voren komt. Een woning die overal gebouwd zou kunnen worden (cataloguswoning) is hier dan ook niet op zijn plaats. In het landschapsplan wordt met maar een aantal grote landschappelijke elementen het gehele ontwerp verwezenlijkt (bos, beekdal, weide). Dit zou zich in het architectonisch ontwerp van het huis kunnen vertalen door het gebruik van zo min mogelijk verschillende materialen. Er kan gespeeld worden met het uitzicht op beekdal en zichtlijn door het maken van grote gevelopeningen.

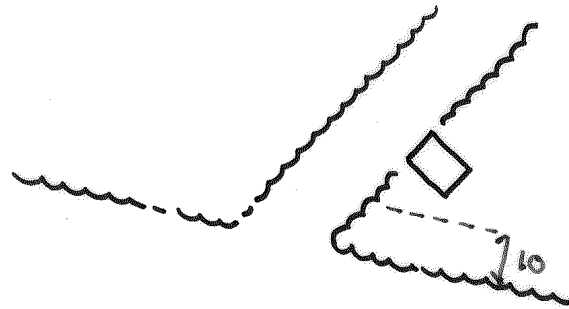
De woning komt deels in de zichtlijn te liggen maar het is hierbij belangrijk dat niet al het zicht wordt geblokkeerd. De woning mag daarom maximaal 1/3 de zichtlijn inkomen. Om niet te ver uit de bosrand te komen mag de voorgevel van de woning niet verder dan 15 meter uit de bosrand liggen. Hierdoor blijft de woning ondergeschikt aan het landschap.

Aangezien het beekdal een vrij open karakter krijgt is het van belang dat de architectuur en de privé buitenruimte met name aan deze zijde niet de boventoon gaan voeren. Dit is mogelijk door eenheid te creëren in materiaal van woning en terras en door de terrassen direct aan de woning te laten grenzen. Bij voorkeur wordt daarom de bebouwde buitenruimte (terrassen, e.d.) aan de beekdalzijde door de architect mee-ontworpen. In het plan voor de privé-buitenruimte op pagina 59 wordt hier nog verder op ingegaan.

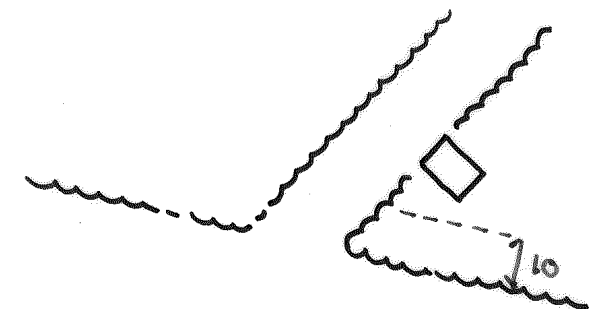


overige gebouwde elementen

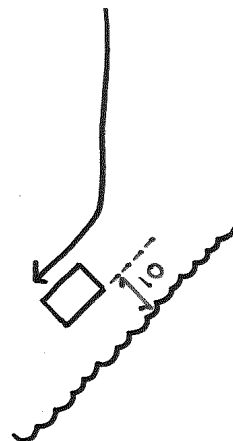
Alle overige gebouwde elementen komen, gezien vanuit het beekdal, achter de woning te liggen. Vanaf de weg en het beekdal gezien is het huis dan het meest prominent. Bovendien liggen de overige gebouwde elementen allemaal in het bos zodat het erf op deze manier een terughoudende positie inneemt ten opzichte van het landschap.



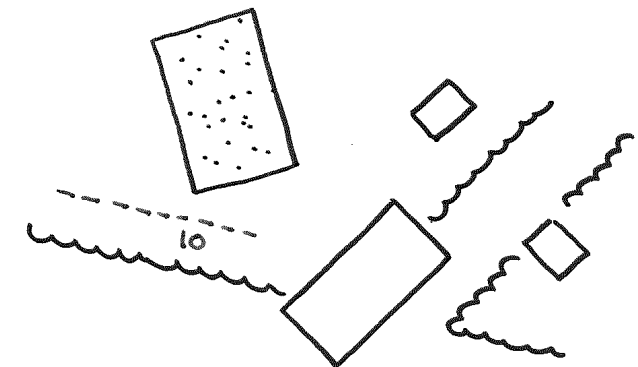
atelier; gevel evenwijdig aan zichtlijn



atelier; voorzijde gevel minimaal 10 meter uit bosrand



schuur;
- langs aanrijroute
- minimaal 2m. uit weg
- minimaal 10 m. uit bosrand



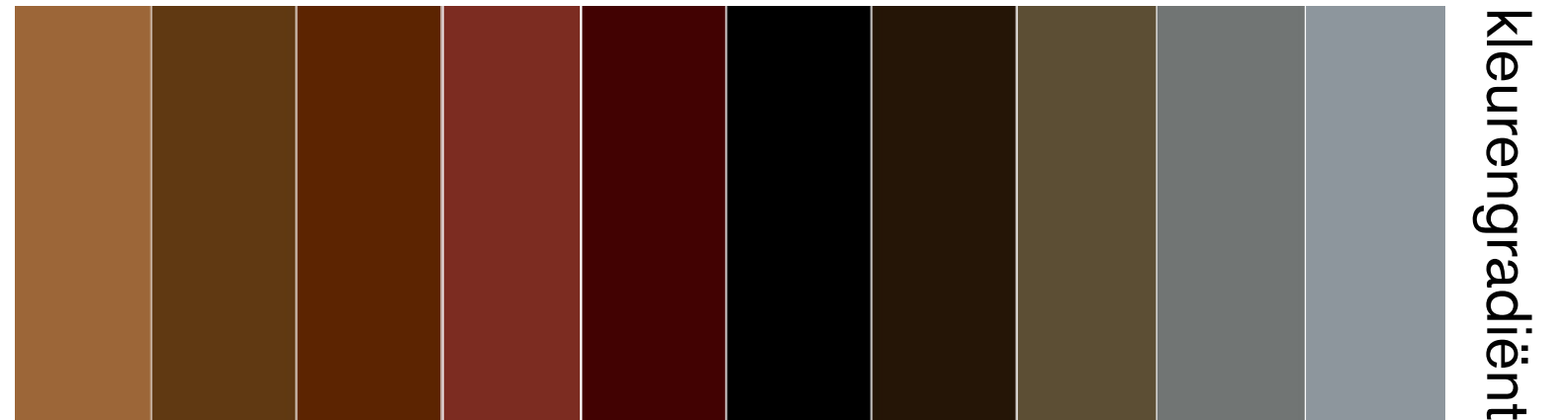
verborgen tuin;
- aan noord-westzijde weg
- minimaal 2 m. uit weg
- minimaal 10 m. uit bosrand
- positie gedraaid ten op zichte van het huis



materialen en kleur

Zoals eerder genoemd dienen de gebouwde elementen zich zo goed mogelijk naar het landschap te voegen. Dit kan versterkt worden door een zorgvuldige keuze van materialen. Materialen van de architectuur gaan een relatie aan met de natuur uit de omgeving. Natuurlijke tinten en materialen als hout, gebakken steen, beton of bijvoorbeeld leisteen zijn hier een goed voorbeeld van. Het gebruik van felle kleuren of wit, wat een groot contrast oplevert met de omgeving is uitdrukkelijk niet gewenst.

De verschillende gebouwen en de tuinmuur dienen dezelfde materialen te hebben, zodat ze duidelijk tot een familie gaan horen.



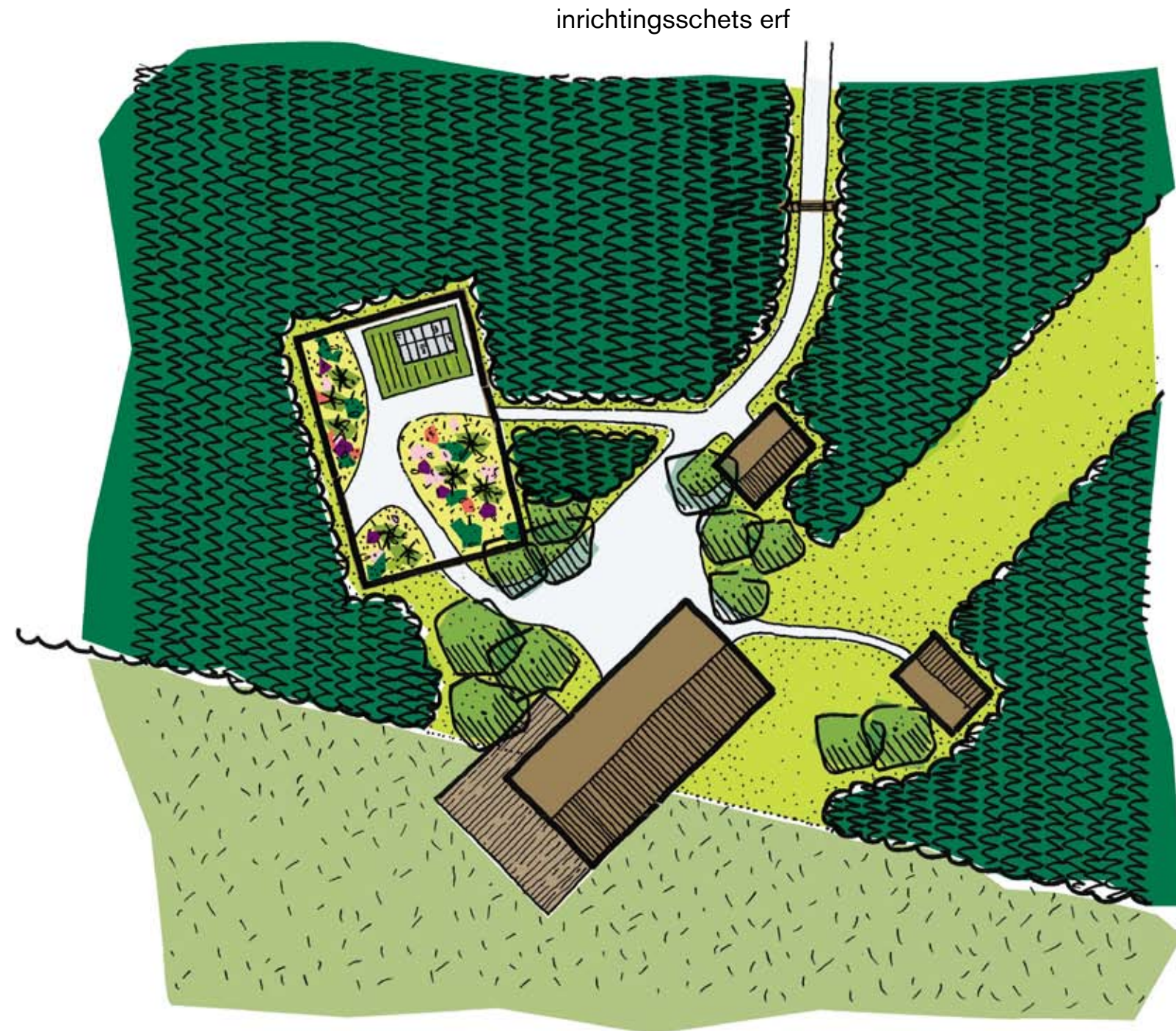
inspiraties





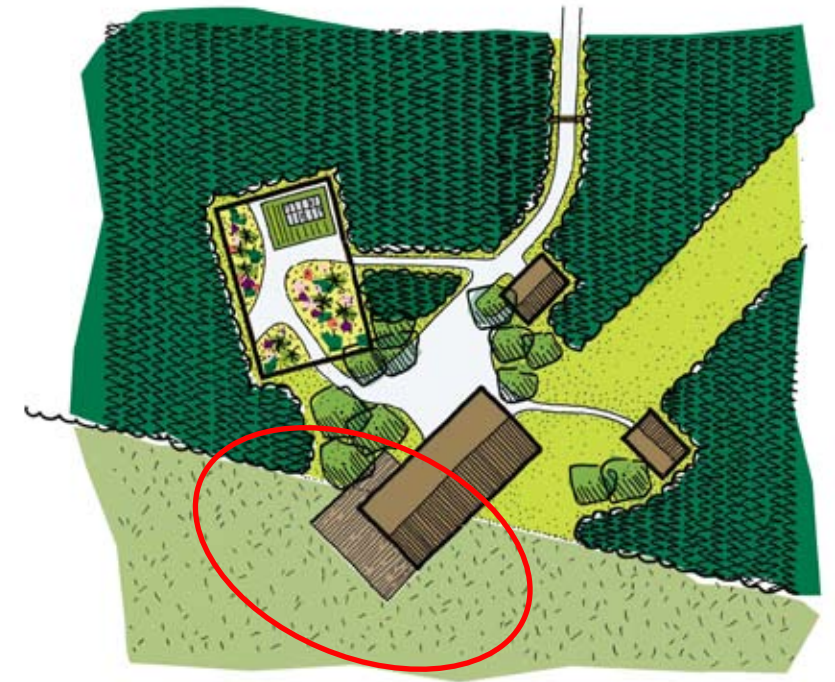
privé buitenruimte

Het erf krijgt een duidelijke binnen- en buitenwereld. Het deel in het bos krijgt een intiemer en informeler karakter met meer vrijheid in inrichting dan de beekdalzijde, wat voornamelijk openheid en uitzicht biedt en een uniformer beeld geeft.



buitenruimte beekdalzijde

Losliggende terrassen aan de beekdalzijde zijn niet gewenst. De terrassen dienen onderdeel uit te maken van de bebouwing en moeten dus op een architectonische wijze vormgegeven worden. De overgang van terras naar landschap verdient bijzondere aandacht.

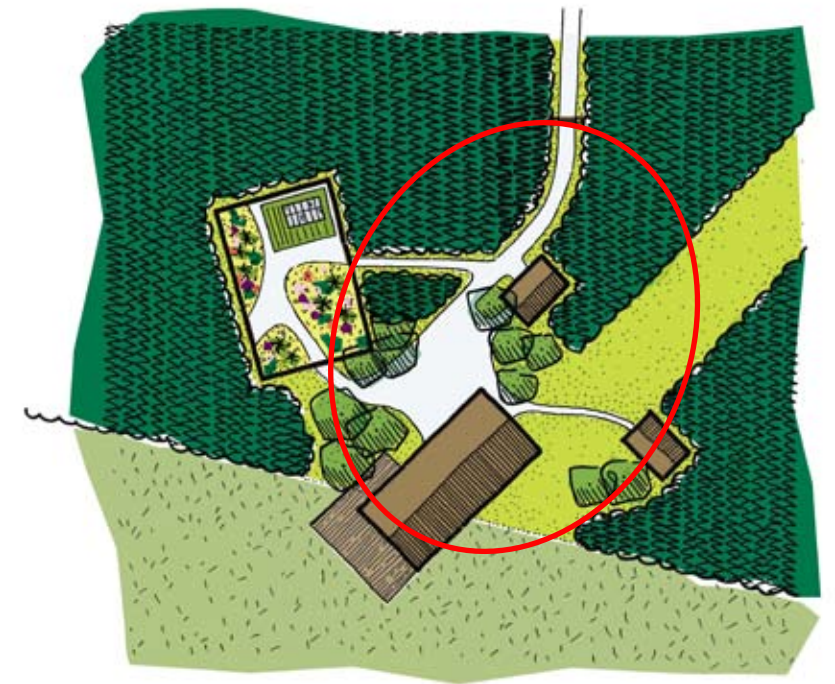


erf

Het overige erf dient op een sobere wijze ingericht te worden. Een groot deel zal als bos ingeplant worden. Het gebied rond de bebouwing krijgt een informeel karakter dat wel aansluit bij het landschap. Solitaire bomen en gras zullen hier de inrichting bepalen. Behalve de toegangspoort en tuinmuur zijn gebouwde erfafscheidingen niet toegestaan.

oprit

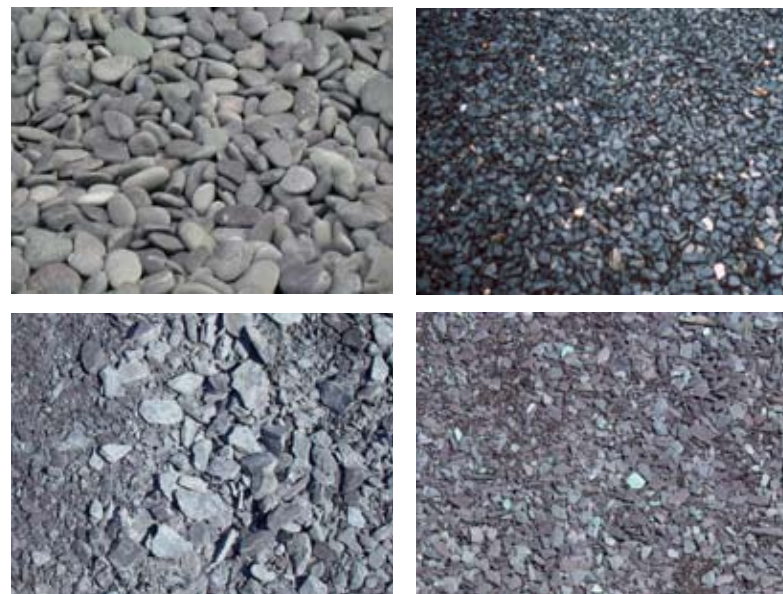
De toegangsweg naar het erf ligt vast tot aan de toegangspoort. Op het erf hangt de exacte ligging af van de positionering van de bebouwing.



referentie erf



referenties materiaal erf

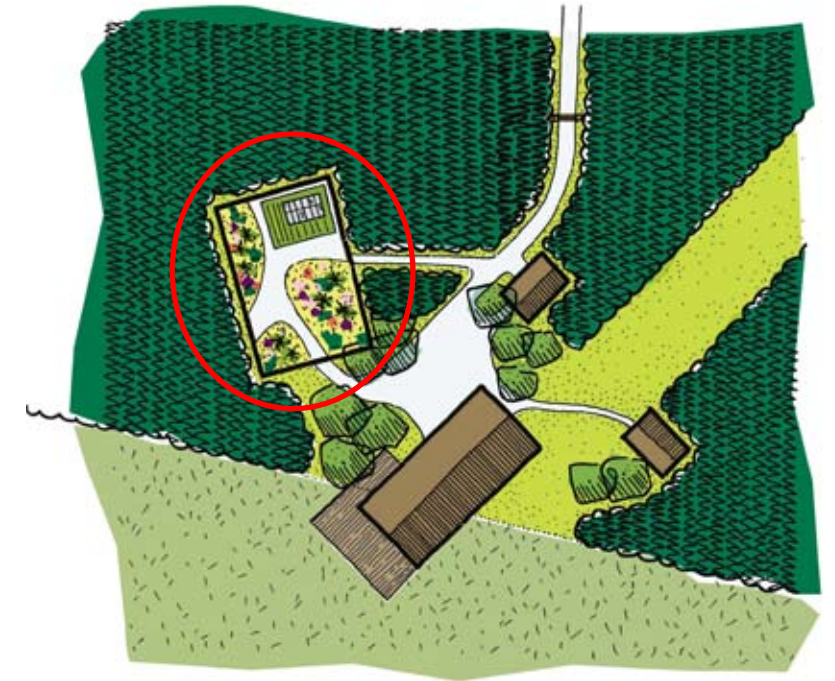


verborgen tuin

In de verborgen tuin is ruimte voor eigen inrichting met een besloten karakter. Een hoge omranding zorgt dat deze ruimte zich onttrekt aan de omgeving. Elke gewenste inrichting en kleurgebruik is hier mogelijk, naar wens van de bewoners.



referenties verborgen tuin







toetsingskader

Voor landgoed Zeijen wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd wat betreft de architectuur en het landschapsplan.

In verband met de gevoeligheid voor het landschap en de locatiespecifieke opgave gaat nadrukkelijk de voorkeur uit naar een samenwerking tussen de landschapsarchitect, architect en opdrachtgever. Hierdoor wordt het ambitieniveau ook daadwerkelijk bereikt.

De architectuur van het landhuis is eigentijds van karakter. Het huis bevindt zich op het grensgebied van de verschillende landschappelijke elementen bos, beekdal, zichtlijn weiland en bosrand en reageert hier duidelijk op. Het nieuwe landschap waarin het landhuis zich bevindt vormt een twee-eenheid met het huis. Op een eigentijdse wijze put de architectuur inspiratie uit de nieuwe, maar ook oude omgeving. Dit vertaalt zich zowel ruimtelijk, in het materiaalgebruik, detail als oppervlakte. Tegenstellingen als open/gesloten, natuur/cultuur, zweven en aarden, ruw en glad komen tot uiting in het nieuwe landhuis, huis van het land.

De beoordeling richt zich in hoofdzaak op de landschappelijke kwaliteit in relatie tot de gebouwde omgeving, de architectonische kwaliteit en het materiaalgebruik.

- De bebouwing dient ontworpen te worden als een ensemble.
- De massa van de bebouwing is afhankelijk van de compositie.
- De bebouwing is gesitueerd binnen de 1 hectare aangegeven op de plankaart
- De situering van het hoofdgebouw ligt aan zichtlijn en beekdal.
- Het hoofdgebouw dient evenwijdig te lopen aan de zichtlijn.
- De overige bebouwde elementen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en liggen grotendeels in het bos, gezien vanuit het beekdal achter het hoofdgebouw.
- De kwaliteit van de woonomgeving wordt bepaald door het landschapsplan.
- De overgang openbaar / privé is van essentieel belang. De privé buitenruimte komt voort uit de architectuur en de grenzen van het privédomein worden niet vormgegeven / benadrukt.
- De architectuur dient eenvoudig doch zorgvuldig ontworpen te worden met oog voor details.
- Het materiaalgebruik is terughoudend in natuurlijke tinten en dient mooi te verouderen.

