



omgevingadvies bv

Baronielaan 23
4818 PA Breda
T : 076 – 5229520
E : info@omgevingadvies.nl
W : www.omgevingadvies.nl

WELSTANDSCOMMISSIE

Gemeente Steenberg

Plan	: 4	Datum	: 15-11-2012
Aanvrager	: Familie Verwer, Stoofdijk 37, 4671 RA Dinteloord	Bwt.nr.	:
Bouwplan	: beeldkwaliteitplan	Dossierr.	:
Bouwadres	: Landgoed Westcreecke te Dinteloord	:	:
Bouwsom	:	Behandeling	: 3
Ontwerper	: Taken adviseurs en ingenieurs		
Advies	: VOLDOET		

Geacht college,

In haar vergadering van 15 november 2012 heeft de welstandscommissie uw plan beoordeeld.

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: Beeldkwaliteitplan.

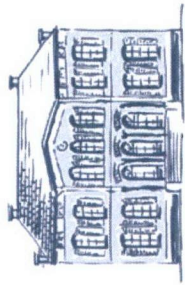
Zij is van mening dat het bouwplan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand.

Namens de commissie
De Architect

Ir. D.P. Ellens

opdrachtgever Gino Hartogs
project BEELDKWALITEIT LANDGOED WESTCREECKE

nummer 319120019
datum 7 november 2012



Ruurloseweg 83
7251 LC Vorden
Tel: 0575 519 455
Fax: 0575 519 550
E-mail: info@frisowoudstra.nl
Internet: www.frisowoudstra.nl

Friso Woudstra Architecten bna



• kantoor Bilthoven
Soestdijkseweg Zuid 260
3721 AK Bilthoven
088-1300600
E-mail bilthoven@taken.nl

o kantoor Roermond
Minderbroedersingel 54-58
Postbus 120
6040 AC Roermond
088-1300665
E-mail roermond@taken.nl

eerdere datum 31 oktober 2012
trefwoorden Beeldkwaliteit, landgoed, Westcreecke,
Dinteloord

© TAKEN Adviseurs en Ingenieurs B.V. 07-11-2012

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en Taken Adviseurs en Ingenieurs B.V., noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

project 319120019

opdrachtgever Gino Hartogs

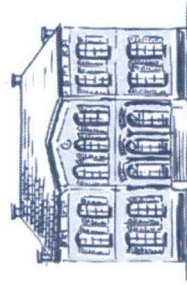
i.s.m. Friso Woudstra Architecten BNA

opdrachtnemer Taken Adviseurs en Ingenieurs
coördinator Suzan Keddeman
auteur Suzan Keddeman

datum November 2012

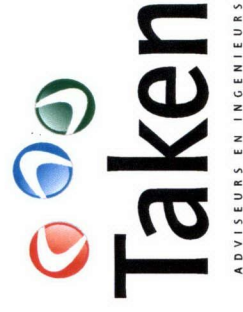
• kantoor Bilthoven
Soestdijkseweg Zuid 260
3721 AK Bilthoven
088-1300600
E-mail bilthoven@taken.nl

o kantoor Roermond
Minderbroedersingel 54-58
Postbus 120
6040 AC Roermond
088-1300665
E-mail roermond@taken.nl



Ruurloseweg 83
7251 LC Vorden
Tel: 0575 519 455
Fax: 0575 519 550
E-mail: info@frisowoudstra.nl
Internet: www.frisowoudstra.nl

Friso Woudstra Architecten bna



© TAKEN Adviseurs en Ingenieurs B.V. 31-10-2012

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veeveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en Taken Adviseurs en Ingenieurs B.V., noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Aanleiding herziening beeldkwaliteitplan

Voorstel is om een herziening te doen van de voorgestane beeldkwaliteit van de architectuur van de landgoedwoningen en de inrichting van de bijbehorende landgoedkavels. De beeldkwaliteit zoals deze eerder beoogd was blijkt een te kleine doelgroep aan te spreken, wat er voor zorgt dat de kavels op deze manier niet verkoopbaar blijken. Vanuit commercieel oogpunt is dit een probleem, omdat het principe van nieuwe landgoederen gestoeld is op het rood-voor-groen principe. De groene ontwikkelingen om meer natuur en landschappelijke kwaliteit te realiseren worden betaald met rode ontwikkelingen in de vorm van landgoedwoningen. Door nogmaals na te gaan welke bebouwingstypologieën in de streek passend zijn, maar wel de woningen in familieverband op het landgoed te ontwikkelen, zal uiteindelijk een grotere doelgroep worden aangesproken. Dit is van groot belang, omdat de verkoop van de kavels het mogelijk maakt het landgoed financieel te kunnen dragen. Er moet namelijk beheer en onderhoud worden gedaan voor de instandhouding van het totale oppervlakte landgoed van 24 hectare. Momenteel is het landgoed al volledig aangelegd en het wordt intensief gebruikt door recreanten die aangetrokken worden vanuit de directe omgeving. De aanleg is grotendeels vooraf gefinancierd door de initiatiefnemer en het uitblijven van kopers zorgt voor een ongewenste financiële belasting.

De beeldkwaliteit zoals deze voor het landgoed vanuit inrichting van natuur en landschap is voorgesteld blijft gelijk. Er wordt slechts voorgesteld om in de beeldkwaliteit de architectuur gedeeltelijk te herzien. De eerder voorgestane woning blijkt lastig te verkopen, en er blijkt een grote vraag te zijn naar een woningtype met een meer klassieke landgoeduitstraling.

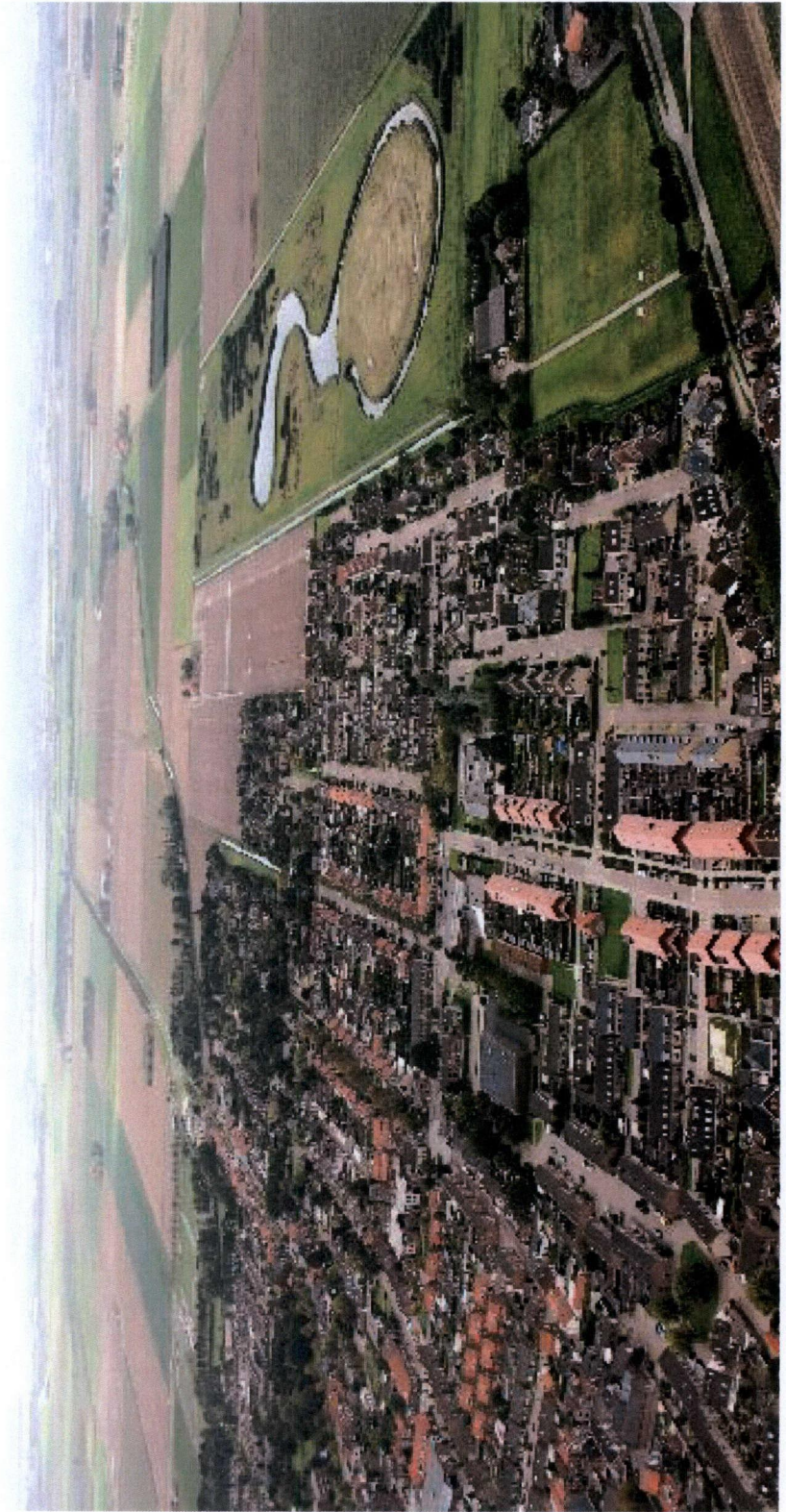


Fig. 1. Vue aérienne de la ville de Laken, Belgique. (Source : Google Earth, 2010)

La ville de Laken, Belgique

Laken, Belgique en 1960

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

Westreeke is gelegen in het zeekeipolderlandschap met haar kenmerkende openheid, grootschalige landbouwgebieden en dijkstructuren. Het landgoed ligt op de overgang van het bebouwde gebied van Dinteloord naar het open landschap en doet dienst als stedelijk uitloopegebied met een parkachtige uitstraling.

Het dorp is herkenbaar planmatig opgezet en is richting het westen, zuiden en oosten uitgebreid. In het zuiden en oosten wordt het dorp begrensd door de Molenkreek. Het dorp heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld in een strakke vierkant vorm met een interessante visuele relatie tussen binnen en buiten de kern gelegen gebieden. Aan de westzijde ontbrak voordat Westreeke was aangelegd een duidelijke beëindiging van de kern met een goede overgang naar het buitengebied. Dankzij de ontwikkeling van het landgoed is deze overgang veel gelijkmatiger geworden.

DOELSTELLING WOONEILAND

Er wordt gestreefd naar de bouw van in totaal vijf landhuizen met allure en uitstraling zoals passend is op een landgoed van dit formaat. De woningen worden vrijstaand gebouwd in een cluster, zodanig dat er een ruimtelijke en visuele verbinding met het polderlandschap ontstaat. Vanaf het begin is het streven om binnen deze onderlinge samenhangende bebouwing ruimte laten voor verschillen in omvang en architectuur met behoud van een "familie". Deze landhuizen liggen op een eiland met brede omgrachting en maken deel uit van een parkachtig ingericht terrein dat grotendeels is ingericht als natuur- en recreatiegebied met een waterpartij.

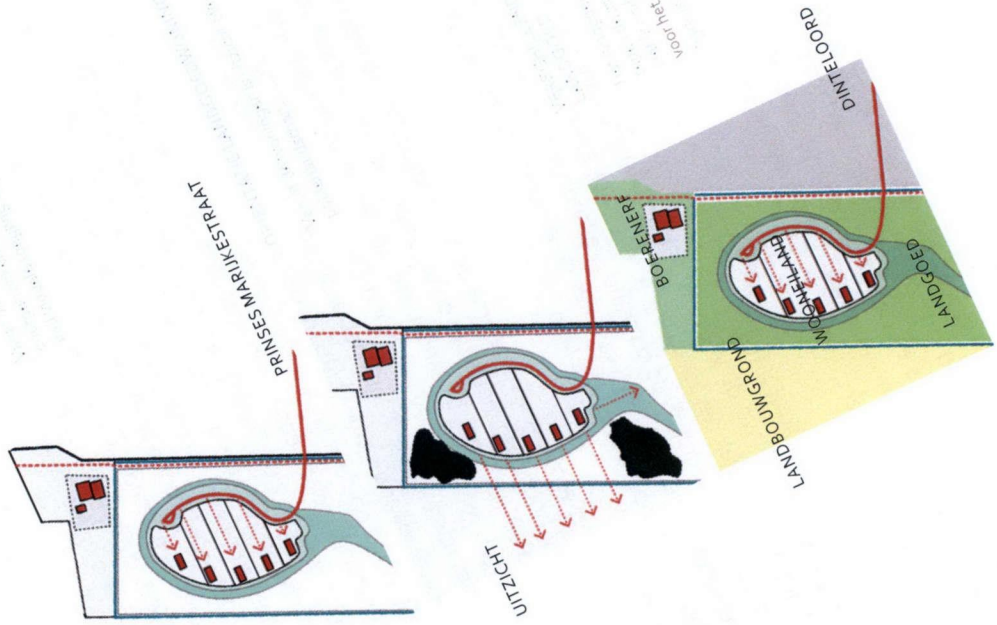
De huizen worden gesitueerd op een hoger gelegen eiland die circa 60 cm boven het standaard maaiveld uitsteekt. De woonlocatie ligt als een krachtig compositioneel element binnen het landgoed, wat de identiteit en beeldkwaliteit van het landgoed in haar totaliteit versterkt.

LANDHUIZEN

Er wordt gestreefd de bebouwing te concentreren op een centrale plek om aansluiting te vinden bij zowel de bebouwing van het agrarisch bedrijf als de kernrand. De landhuizen zijn in het noordelijk deel geprojecteerd vanwege de gewenste relatie met de bebouwing in de oostrand van de kern.

Het gebouwenprogramma op het landgoed Westreeke omvat vijf landhuizen met allure en uitstraling, met een volume van circa 1.000-1.500 m³. De landhuizen worden vrijstaand gebouwd, maar liggen geclusterd op een eiland. Door de hoogwaardige uitstraling en bijzondere ligging binnen het landgoed vormen zij gezamenlijk een beeldbepalend element. De architectuur is daarom in belangrijke mate afgestemd op de publieke zichtbaarheid.

De woonpercelen hebben een oost-westrichting die in de polder vaker is terug te zien. Dankzij deze oriëntatie wordt de weidsheid van het landschap goed benut. Tevens resulteert dit in een sterkere eigen identiteit dan bij een oriëntatie gelijk aan de kavelrichting. Bij de situering wordende landhuizen in een samenhangende reeks gegroepeerd als ensemble. Deze asymmetrische waaivormige schikking is een eigentijdse interpretatie van de "klassieke" symmetrische opstelling van hoofdgebouw en bijgebouwen op de landgoederen van vroeger.



De functie van het hedendaagse wonen behoeft geen hiërarchische benadering. Om die reden is gekozen voor een nevenschikking. Binnen de samenhang is het mogelijk om keuzes te maken, gebaseerd op functionele of stedenbouwkundige aspecten en specifiekere woonwensen van de toekomstige bewoners.

Met de situering van de landhuizen wordt de ruimtelijke structuur van het landgoed, versterkt en ontstaat een sterkere verbinding tussen het landgoed en het polderlandschap. De landhuizen zijn gelegen aan de westzijde van het eiland met uitzicht over de open polder. Het eiland is verdeeld in 5 kavels van tussen de 2.100-5.100 m². De weg met de kavel-entrees ligt over de oostzijde van het eiland.

Bij de landhuizen is ook ruimte voor bijgebouwen die in stijl en materiaalgebruik aansluiten bij de landgoedwoningen.

RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR LANDGOED EN OMGEVING

De landhuizen worden vormgegeven met een wat klassieker interpretatie van architectuurstijlen die te vinden zijn bij herenhuizen en traditionele boerderijen en schuren in een ensemble-opzet. Er wordt een subtiele aansluiting gezocht bij statige landhuizen die in de regio op solitaire locaties voorkomen. Hierdoor wordt voorkomen dat er gebiedsvreemde architectuur in de gemeente komt te staan en past de uitstraling bij het volume en de setting op het landgoed. De impressies van de woningen dienen gelezen te worden als een illustratie van de beeldkwaliteit, en nog niet als een afgerond ontwerp.

PRIVÉ-DOMEIN EN OPENBAAR GEBIED

Tussen het privé-domein van de landhuizen en het openbaar toegankelijk gebied wordt een duidelijke geleiding aangebracht.

ONTSLUITING EN PARKEREN

Het wooneiland wordt ontsloten via de Prinses Marijkestraat, een ruim gedimensioneerde ontsluitingsweg in dit deel van de kern. Bewoners en bezoekers van de erven op het wooneiland kunnen parkeren op de kavel zelf, die bereikbaar is via de Prinses Marijkestraat die overgaat in een privé-weg.

BEELDKWALITEIT AANLIGGENDE WOONWIJK

Indien wordt gekeken naar de uitstraling van de woningen in de aanliggende woonwijk, vallen een aantal zaken op. Ten eerste zijn er vrijstaande woningen, twee-onder-een kap woningen en rijtjeswoningen te vinden in de wijk. Daarnaast hebben deze woning onderling vaak een zeer gevarieerde architectuur. Er is verschil in materialisatie, typologie en kleurgebruik. Hierdoor is er weinig onderlinge samenhang tussen de woningen en oogt de straat wat druk en gemêleerd. Op het landgoed wordt gekozen voor woningen met architectuur die passend is bij de gewenste allure op een landgoed. Hierin mogen zeker onderlinge verschillen zijn in stijl, materialisatie en kleur; maar het moet in balans blijven. De leesbaarheid van de onderlinge samenhang in een ensemble is leidend in de keuzes die worden gemaakt voor deze locatie.

Uitstraling bebouwing aangrenzende woonwijk



Woningbouw en Zorginstellingen



Woningbouw en Zorginstellingen



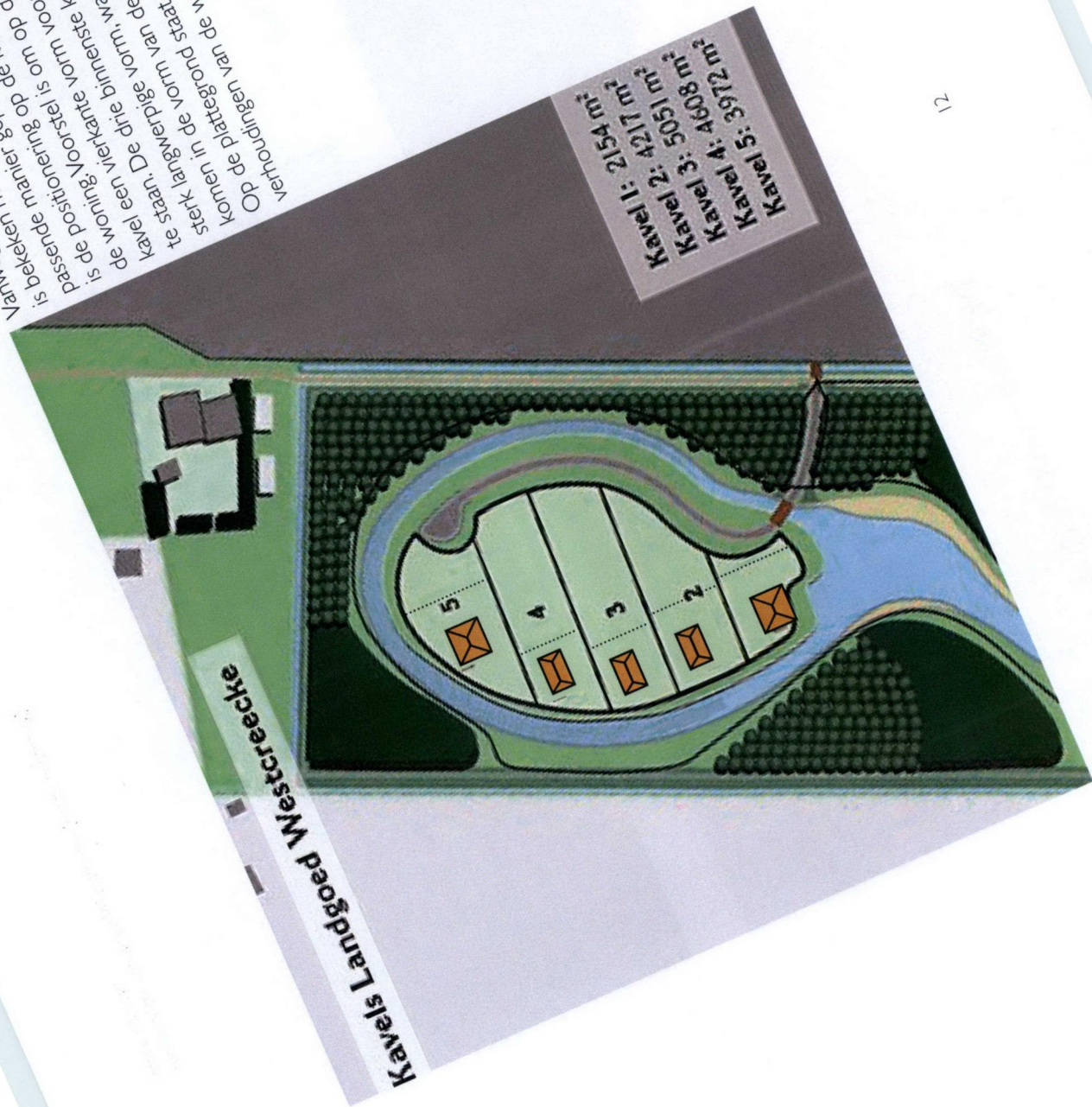
Woningbouw en Zorginstellingen



Woningbouw en Zorginstellingen

Westelijke overgang dorp - landgoed





Kavelinrichting

Vanwege de langwerpige richting van de kavels is bekeken hoe de langwerpige kavels het best te plaatsen. De drie binneste kavels hebben een vierkante vorm, wat ook terug dient te komen in de vorm van de landgoedwoningen. Op de plattegrond staat een voorstel voor de verhoudingen van de woningen.

Beeldkwaliteit

Een beeldkwaliteitplan is een beleidsplan dat aangeeft hoe de gemeente met het ruimtelijke beeld wenst om te gaan van een te ontwikkelen gebied. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke en visuele kwaliteit van een gebied beschreven in woord en beeld. Door architect ir. Sibò de Man van ODM Architecten is in 2005 een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de architectuur met de titel "Beeldkwaliteitplan van de architectuur op Landgoed Westcreeke". Aanvullend daarop is door Adviesbureau RBOI in 2006 een toelichting beeldkwaliteitplan opgesteld om aanvullende eisen, nodig om de vereiste allure in het landgoed Westcreeke te kunnen realiseren te verwoorden en te verbeelden.

- het beeldkwaliteitplan heeft betrekking op alle beelddaspecten van nieuwe gebieden en vormt een toetsingskader;
- het beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op het bestemmingsplan;
- het beeldkwaliteitplan is geschikt op het model van het Welstandsbeleidsplan.

Uitgangspunten architectuur

De architectuur van het landhuis is geïnspireerd op de vormen die voorkomen bij statige landgoedwoningen en klassieke gebouwen uit de regio. Er wordt gestreefd naar een hoogwaardige architectuur die op alle schaalniveaus zorgvuldig wordt uitgewerkt en goed aansluit op de omgeving.

Bijgebouwen worden vormgegeven passend binnen de hoofdvorm van het landhuis en harmonie in architectuur is leidend.

De variatie in landgoedwoningen is divers binnen het genre, maar de eenheid op het wooneiland blijft gewaarborgt door de juiste keuzes te maken in stijl en materiaal. Door middel van referentiebeelden wordt duidelijk welke combinaties er mogelijk zijn met betrekking tot de architectuur van de verschillende landhuizen.

De nagestreefde eenheid en samenhang wordt mede bepaald door materiaalgebruik. Ten aanzien van het materiaalgebruik geven de referentiebeelden een impressie van de mogelijkheden.

In het ontwerp is nadrukkelijke aandacht voor duurzaamheid en detaillering. Het kleur- en materiaalgebruik is geïnspireerd op traditionele bouwmaterialen zoals deze terug te zien zijn in de referentiebeelden.

De bijgebouwen worden wat betreft materialen, detaillering en kleur aansluitend aan het hoofdgebouw uitgevoerd. Het erf buiten het op de bestemmingsplan aangegeven bouwvlak blijft onbebouwd. De toe te passen beplanting past bij de allure, uitstraling en beeldkwaliteit van het landhuis.

Randvoorwaarden architectuur

Er zijn een aantal randvoorwaarden geformuleerd die leidend zijn voor de architectuur op het landgoed. De randvoorwaarden zijn als volgt:

- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Het hoofdgebouw mag een plint hebben van max. 1,5m hoog. Gedacht kan worden aan baksteen, stucwerk of een natuurstenen plint;
- De hemelwaterafvoeren bovengronds uit te voeren in zink of koper;
- De dakhelling is min. 20 graden, platte daken zijn niet toegestaan;
- Een schilddak mag plat worden beëindigd;
- Een hoofdgebouw kan meerdere bijgebouwen hebben;
- Alle gebouwen moeten harmoniëren in stijl, kleur en afmetingen en materiaalgebruik en één "familie" vormen;
- De gebouwen voorzien van een goot met een overstek van maximaal 75cm.

GEVELS

Het kleurspectrum dat wordt toegepast bij de natuurlijke materialen is rood-bruin-grijs. Stucwerk-gevels en gevelementen zijn evenals keimwerk toegestaan.

Wat wel is toegestaan zijn natuurlijke materialen, traditionele materialen, baksteen in handvorm in een spectrum van grijs tot bruin, riet, natuursteen, zink, (on)behandeld hout, e.d.

Wat niet wordt toegestaan is beton, betonsteen, kalkzandsteen, geglaazuurde stenen, strengpers baksteen, kunststof of baksteen in andere kleuren zoals paars, zwart en wit.

DAKEN

Materialen binnen voor de daken liggen in het kleurenspectrum grijs/bruingrijs.

Wat wel is toegestaan is riet, zink, hout, leisteen, keramische pan, koper.

Wat niet is toegestaan is kunstriet, kunststof, geglaazuurde pannen, betonpannen, zonnepanelen op het dakvlak (wel toegestaan indien deze uit het zicht toegepast worden)

RAMEN EN DEUREN

De voorkeur gaat uit naar houten ramen, kozijnen en deuren. Kunststof materialen zijn niet toegestaan.

In het parket van kleuren en materialen is de harmonie gezocht met de natuur en omgeving. Door te kiezen voor een warm pallet van gedekte kleuren die dicht bij de natuur staan past de architectuur beter in de omgeving. Hierbinnen kunnen natuurlijke materialen worden toegepast, maar is geen plaats voor bonte kleuren of sterk reflecterende materialen en kleuren.

Voorbeeld schetsontwerp woning en bijgebouw

voorgevel

rechter zijgevel

achtergevel

linker zijgevel

begane grond

verdieping

zolder

begane grond bijgebouw

verdieping bijgebouw

kelder

ONTWERPDEEL	MATERIEEL	KEUR
voorgevel	hardsteen	AFB
rechter zijgevel	hardsteen (kleurverf)	hardsteen
achtergevel	hardsteen	gemaak
linker zijgevel	hardsteen	gemaak
begane grond	hardsteen	gemaak
verdieping	hardsteen	gemaak
zolder	hardsteen	gemaak
begane grond bijgebouw	hardsteen	gemaak
verdieping bijgebouw	hardsteen	gemaak
kelder	hardsteen	gemaak

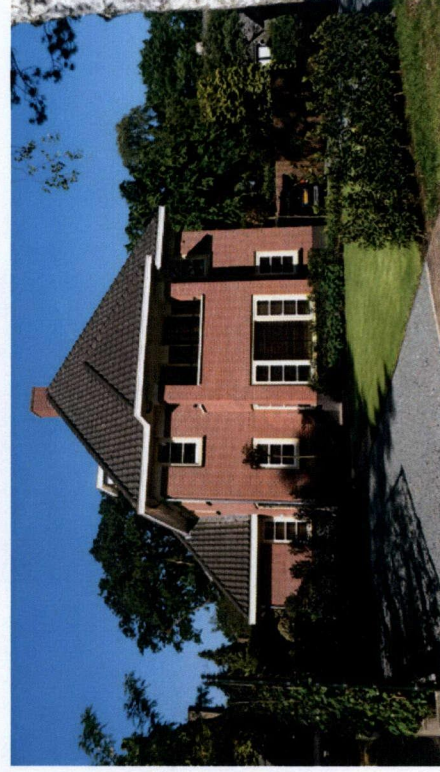
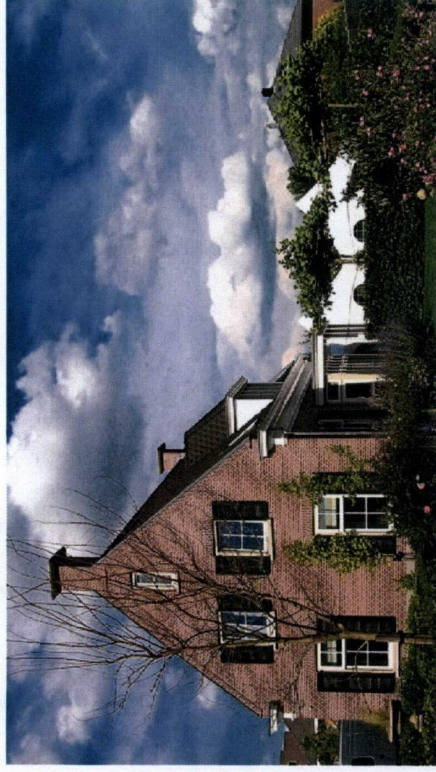
Nieuwbouw landgoed Westreкке te Steenberghe

Foto: Woudhiza Architectuur B.V.

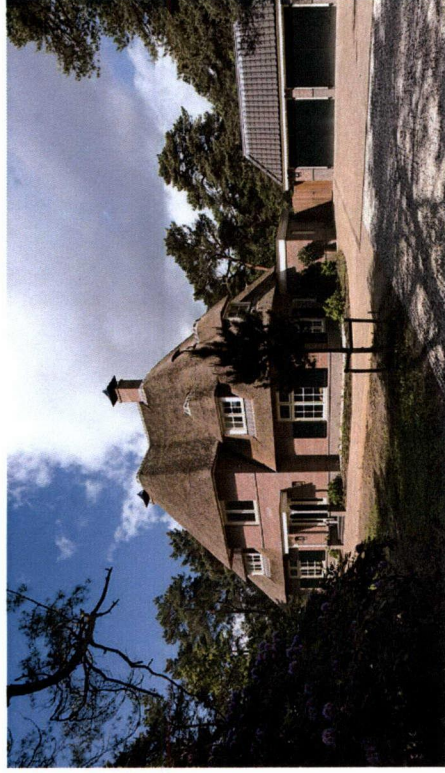
SCHETSONTWERP

1:1

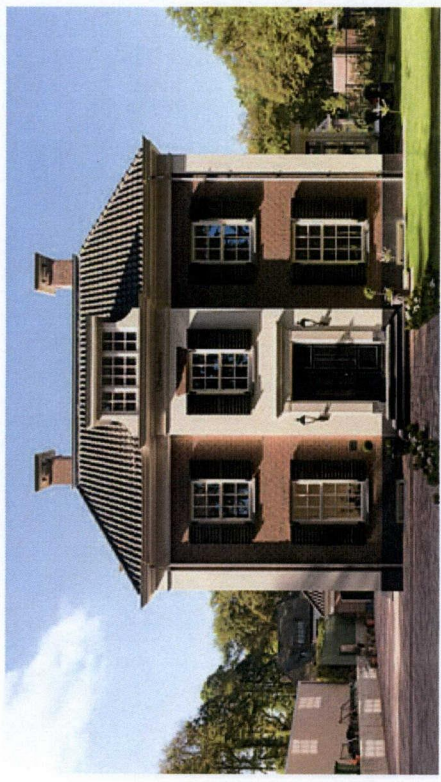
Referentie architectuur landgoedwoningen (klassiek, gedifferentieerd)



Referentie architectuur landgoedwoningen (klassiek, rieten kap)



Referentie architectuur landgoedwoningen (klassiek, uit de periode rond 1900)



Referentie architectuur landgoedwoningen (klassiek met bijgebouw/aanbouw)



Referentie architectuur herenhuizen omgeving Dinteloord

