

Landgoed Velder

Landschapsverkenning voor de ontwikkeling
van twee woningen op Landgoed Velder te Liempde



In opdracht van familie Van Boeckel
opgesteld door ELINGS
op 15 juli 2014



ELINGS



Landgoed Velder

Landschapsverkenning voor de ontwikkeling
van twee woningen op Landgoed Velder te Liempde

Initiatiefnemer:

Familie van Boeckel
p/a Velder 16
5298 LE Liempde

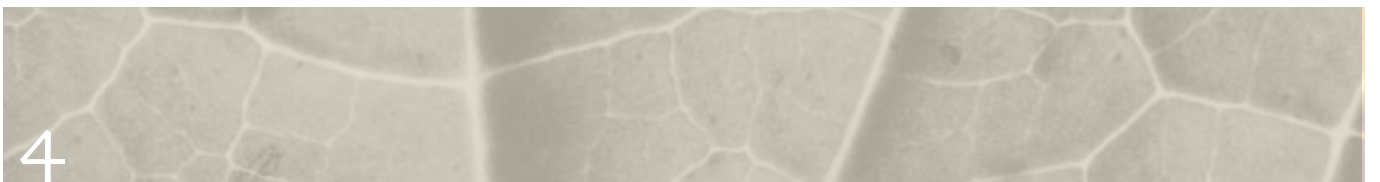
Opgesteld door:

ELINGS
Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther
T: 0413-320777
E: info@elings.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Landschapsopbouw	6
2.1 Ligging	6
2.2 Landschapsopbouw	6
3. Landgoedopbouw	8
4. Locatiekeuze voor woningbouw	10
5. Wonen in het noordelijk deel	13
5.1 Landschapsopbouw	13
5.2 Locatiekeuze	13
5.3 Situering nieuwe woonfuncties	14
6. Beeldkwaliteit	17
6.1 Bebouwing	17
6.2 Landschapselementen	18
6.3 Landschapsvisie	21





1. Inleiding

Landgoed Velder is een particulier landgoed. De familie Van Boeckel Van Rumpt, eigenaar van het goed, zoekt al decennia lang naar middelen en manieren om het landgoed, als eenheid, in stand te houden voor de komende generaties. Om het landgoed voor de toekomst duurzaam in stand te kunnen houden zijn nieuwe economische dragers nodig. De familie wil graag twee woonbestemmingen toevoegen aan het landgoed om op deze manier, via pacht, extra inkomsten te genereren.

Landgoed Velder is aangeduid als 'complex van cultuurhistorisch belang' door de Provincie Noord-Brabant. Op basis hiervan biedt de Verordening Ruimte extra planologische mogelijkheden, mits de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en de versterking van de karakteristieke cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed.

In het kader hiervan heeft Monumentenhuis Brabant een cultuurhistorische analyse uitgevoerd waarmee de cultuurhistorische waarden van het landgoed en de effecten van het toevoegen van een woonbestemming op het landgoed zijn beschreven. ELINGS is gevraagd om een landschappelijke onderbouwing van de locatie(keuze) en een beschrijving van de beeldkwaliteit passend bij het Landgoed Velder op te stellen.



Landgoed Velder in oranje weergegeven





Landgoed Velder onderdeel van Groene Woud



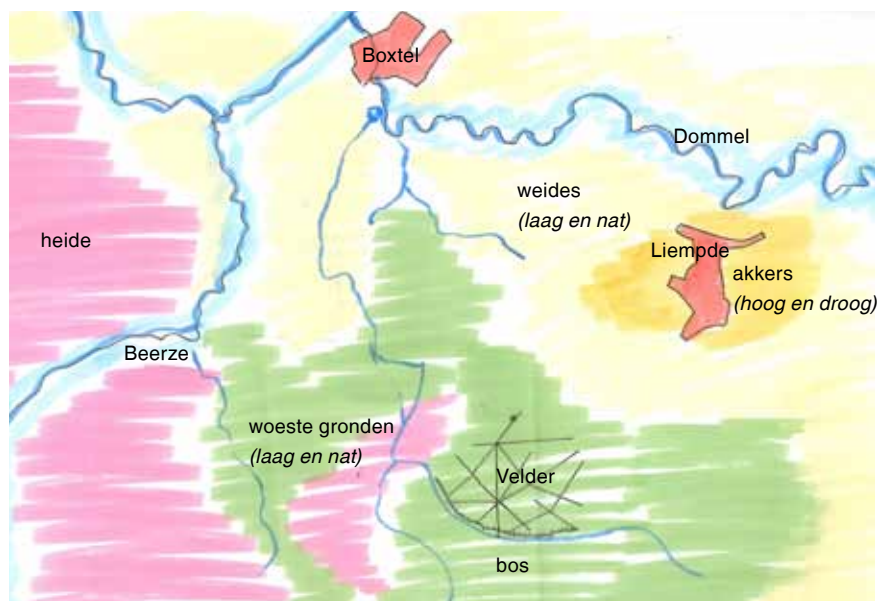
Landgoed Velder

2. Landschapsofbouw

2.1 Ligging

Landgoed Velder (Liempde, gemeente Boxtel) ligt ten zuidwesten van Liempde, tussen Boxtel en Best. Het landgoed wordt doorsneden met de spoorlijn Eindhoven – Boxtel (1866). Met een grootte van 180 hectare is het één van de belangrijkste natuurgebieden van Nationaal Landschap 'Het Groene Woud'. Het landgoed is vrij toegankelijk voor wandelaars en fietsers.

De kern van het landgoed wordt gevormd door een landhuis (Groot-Velder) omgeven door een landschapstuin. Rondom dit element liggen enkele voormalige boerderijen en dienstwoningen. Ook ligt hier een grote open ruimte, het evenemententerrein. Voor het overgrote gedeelte bestaat het landgoed uit bos met een kenmerkende lanenstructuur. Kenmerkend aan het landgoed is het sterrenbos waarbij negen kaarsrechte dreven (eikenlanen) in het centrum samenkomen. Daarnaast ligt op het landgoed nog een ster met zes dreven. Aan de oostzijde van de spoorlijn liggen nog enkele landbouw en bospercelen die bij het landgoed behoren.



Landschapsofbouw omgeving Landgoed Velder

2.2 Landschapsofbouw

Het landschap waarin Landgoed Velder ligt is gevormd door de Dommel en de Beerze. Op donken, hogere zandige gronden, in en rondom het beekdal van deze beeklopen zijn agrarische kernen ontstaan, zoals Liempde. Rondom de kern liggen akkercomplexen op de hoge en droge gronden. De omliggende nattere gronden werden gebruikt voor het weiden van vee, hooilanden en sporadisch ook voor landbouw. In de kom tussen de beekdalen liggen de zogenoemde woeste gronden.



Dit ondoordringbaar gebied kenmerkt zich door bos, heide en vele waterlopen. Akker- en landbouw was niet mogelijk, jacht wel; zoals in het Velders Bosch.

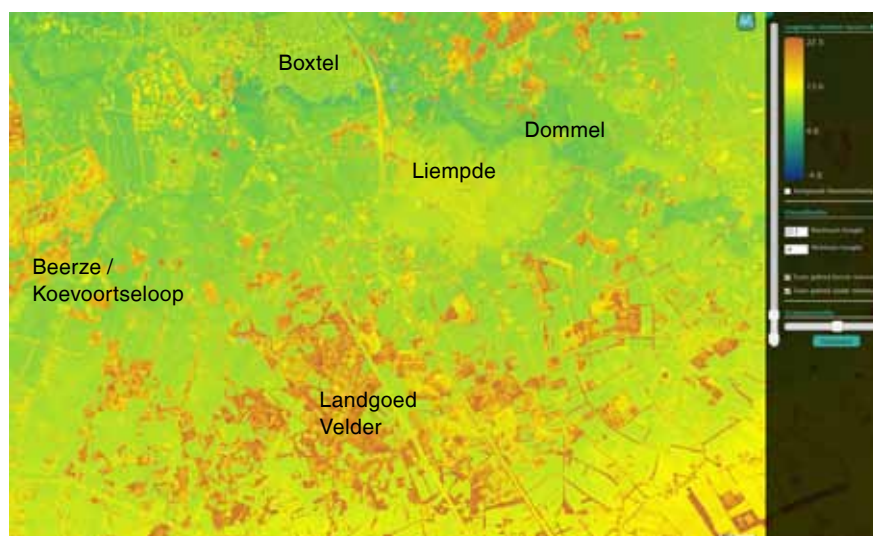
Landgoed Velder ligt in een laagte tussen de beekdalen van de Dommel en de Beerze. Op de hoogtekaart (groen is laag, geel/oranje is hoog - opgaande elementen geven vertekend beeld) en de bodemkaart is dit goed zichtbaar (beekdalen in groen en roze). De laagte bevat oude klei lagen, leesbaar als horizontale strepen op de bodemkaart. Hierdoor wordt water vastgehouden op de plek, en verklaart de aanwezigheid van visvijvers in de omgeving van het landgoed. Echter in een gedeelte van Landgoed Velder ontbreekt deze klei laag waardoor hemelwater wel in de bodem infiltreert. Hierdoor ontstaat een relatief droge omgeving in een nat landschap. Deze locatie is hierdoor geschikt om te bouwen. Nagenoeg alle bebouwing van het landgoed is op deze plek gelegen.



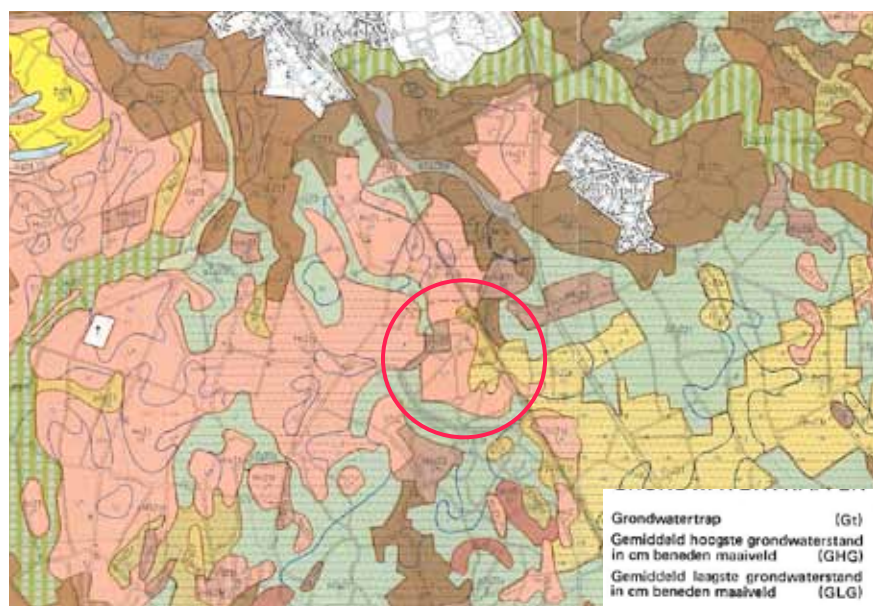
Topografische militaire kaart (veldminuut) 1840



Historische kaart verkend 1896, herzien 1908

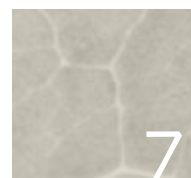


Hoogtekaart van de omgeving (ahn.nl)



Bodemkaart, uitsnede bodemkaart 51 West

HUMUSPODZOLGRONDEN	
Veldpodzolgronden	
Rh21	leemarm en zwak leemig fijn zand
Rh23	leemig fijn zand
Rh30	grof zand
EERDGRONDEN	
Beekerdgronden	
p2g21	leemarm en zwak leemig fijn zand
p2g23	leemig fijn zand
oude klei beginnend tussen 40 en 120 cm en ten minste 20 cm dik	
Grondwatertrap (Gt)	I II III IV V VI
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GHG)	(<20) (<40) <40 >40 <40 40-80
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GLG)	<60 50-80 80-120 80-120 >120 >120



3. Landgoed opbouw



Kadasterkaart minuutplan 1811-1832



Topografische militaire kaart (veldminuut) 1840

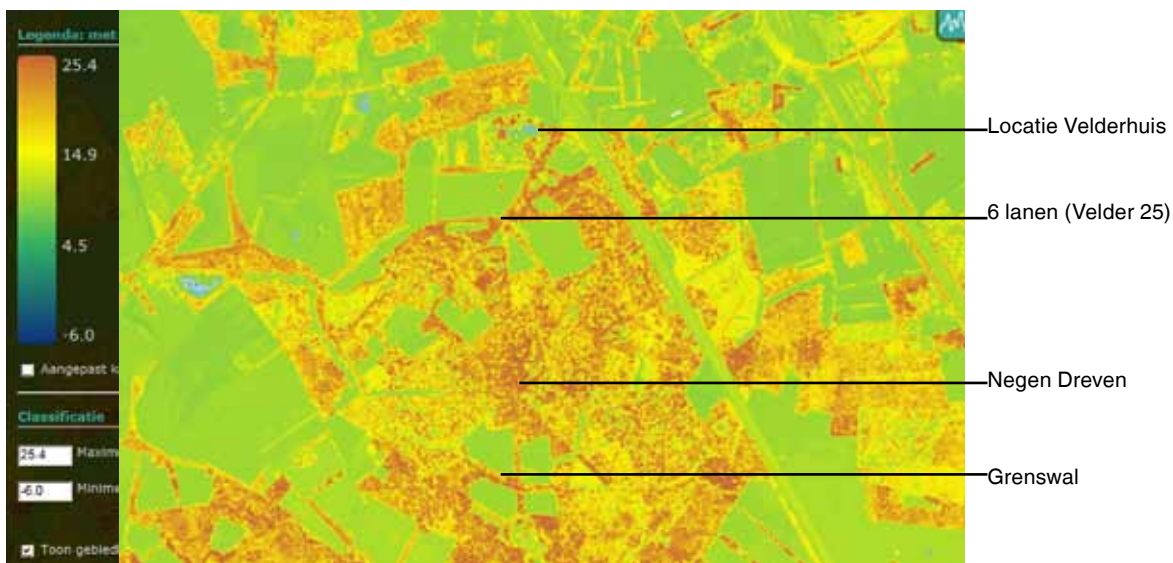


Historische kaart verkend 1896, herzien 1908

Op historische topografische kaartbeelden is Landgoed Velder herkenbaar aan haar karakteristieke sterrenbos structuur. Deze structuur is al zichtbaar op het minuutplan uit 1811. Deze kaart toont een rationeel verkaveld noordelijk deel, en een kleinschalig oostelijk deel. Beplanting werd niet weergegeven op deze kaarten. Op de historische kaart 1840 is het geheel bebost.

De historische kaart (verkend 1896, herzien 1908) toont het landgoed zoals dat nu te herkennen is; karakteristieke sterrenbos structuur, doorsneden met spoorlijn 1866, Groot-Velder uit 1878 met Engelse landschapstuin, kleinschalige verkaveling met wisselende invulling van akkers en bos in het noordelijk deel en een duidelijk herkenbare grenswal in het zuiden als scheiding met Landgoed Heerenbeek. Deze grenswal is een landschappelijk element bestaande uit een opgeworpen aarde wal met van oorsprong ondoordringbare beplanting evenwijdig aan de Heerenbeek. Daarnaast is agrarisch grondgebruik herkenbaar rondom 't Vinkennest (Rijksmonument in vervallen staat) en Velder 25 (huidig kantoor Puur). Ook tegenwoordig wordt het landgoed aan de noordzijde ontsloten, richting Liempde.

Ingezoomd op de AHN is een duidelijk hoogteverloop in het landgoed zichtbaar. Vanuit het zuiden loopt het maaiveld af naar het noorden. Ondanks de lagere ligging is het noordelijke gedeelte bebouwd door de gunstige bodemopbouw.



Hoogtebeeld Landgoed Velder (ahn.nl)

In de afgelopen decennia is het landgoed niet veel veranderd. In het landgoed is een tweedeling zichtbaar; zuidelijk gedeelte met karakteristiek sterrenbos met intact lanenstelsel, en een noordelijk gedeelte met kleinschalige en afwijkende verkaveling met divers grondgebruik door de jaren heen (weide, akker, evenement, houtproductie, wonen). Daarnaast is de zuidelijke grenswal nog intact.



Historische kaart 1953



Historische kaart 1963



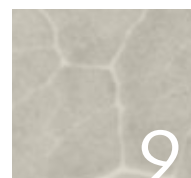
Historische kaart 1973



Historische kaart 1991



Onderverdeling in Landgoed Velder



4. Locatiekeuze voor woningbouw

Vanuit een landschapsperspectief is de beoogde toevoeging van twee woonbestemmingen op het landgoed onderzocht. Op het landgoed zijn geen locaties aanwezig waar voorheen woonbebouwing gestaan heeft. Dit blijkt uit de cultuurhistorische analyse van Monumentenhuis Brabant.

Landschappelijke onderverdeling

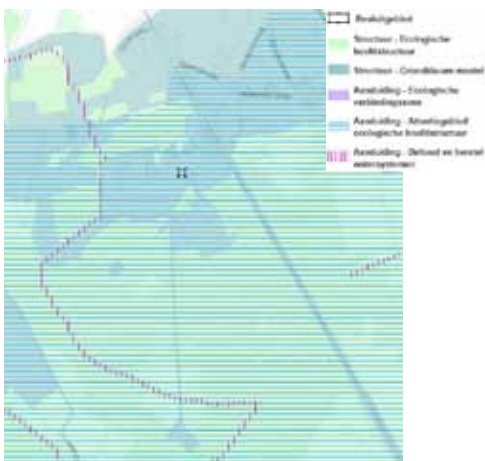
De landschappelijke onderverdeling, zoals beschreven in voorgaande paragraaf, heeft sterke relaties met de functionele- en bebouwingshistorie van het gebied. De verschillende economische dragers van het landgoed zijn leesbaar en zichtbaar aanwezig op het terrein. Het noordelijke gedeelte kent een geschiedenis met veel bedrijvigheid waarvan restanten, in de vorm van bebouwing en activiteiten, zichtbaar zijn op het landgoed. In de loop der tijd zijn onderdelen toegevoegd (bebouwing, beplanting, structuren) en getransformeerd (grondgebruik). Ingrepen en toevoegingen in dit deel van het landgoed maken onderdeel uit van de landschappelijke en historische ontwikkeling van het landgoed. De verschijningsvorm van het zuidelijke deel is een gevolg van de jacht, tentoonstelling en de bosbouw. Door het gebruik van inrichtingselementen, zoals bos en lanen, heeft dit gedeelte van het landgoed al decennia lang eenzelfde verschijningsvorm bestaande uit (eiken)lanen, bos met wisselend sortiment en dichtheid en markante kuisingen van dreven.

Zuidelijk deel

Het zuidelijke deel van het landgoed is minder geschikt voor het toevoegen van woonbestemmingen. Al eeuwen is dit gebied ingericht voor tentoonstellingen, bosbouw en jacht. De bijbehorende verschijningsvorm is uniek en karakteristiek voor Landgoed Velder. Het landschapsbeeld van dit gedeelte is door de jaren nauwelijks gewijzigd. Begeleid door lange lanen waant de bezoeker zich in het extensieve gedeelte van het landgoed in een rustig bosgebied met rijke historie en natuurwaarde. Woonbebouwing zou afbreuk doen aan het karakter, de verschijningsvorm en de unieke waarde van dit gedeelte.

Dit gedeelte van Landgoed Velder vormt een belangrijk onderdeel van robuuste groen structuur van de Provincie Noord-Brabant, en aangemerkt als EHS. Door deze aanduiding staat het behoud en herstel van natuurwaarde voorop. Hierdoor is een woonbestemming in het bos niet passend (zie afbeelding Verordening Ruimte 2014).

Tot slot kent het zuidelijke gedeelte een minimale bebouwingshistorie waarop aangesloten kan worden. In het zuiden, nabij de grenswal met Heerenbeek liggen de restanten van 't Vinkennest; een vervallen monumentale langgevelboerderij. Door de ligging nabij de grenswal vormde dit element een historische markering en belangrijk onderdeel van de beleving van het landgoed. Herbouw van dit element is vanuit cultuurhistorisch oogpunt passend. Echter in het kader van de zoektocht naar nieuwe economische drager met een herkenbare relatie en



Uitsnede Verordening Ruimte 2014
Themakaart Natuur en Landschap
(ruimtelijkeplannen.nl)



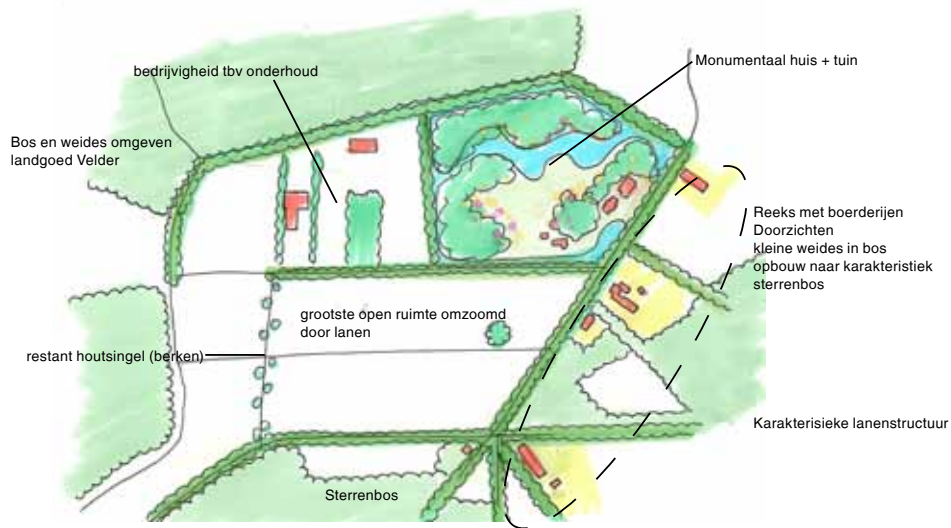
toevoeging voor het landgoed is deze locatie door haar afgelegen ligging minder geschikt. Het landgoed wordt voornamelijk via de noord entree bezocht. Het toevoegen van een woonbestemming aan de zuidrand van het landgoed draagt, door de afgelegen ligging, niet bij aan het versterken van de landschappelijke compositie van bebouwingsobjecten op het landgoed. De locatie van de varkensbult (voormalig jachthuisje ten midden van een samenkomst van zes dreven) is gemarkeerd met een eik. Deze intieme plek zou met een subtiel bouwwerk kunnen worden versterkt en onder de aandacht worden gebracht; een woonbestemming doet echter afbreuk aan het karakter van het bos, de lanenstructuur en de landgoed beleving. Verscholen in het bos, aan een bospad (geen doorgaande verbinding) ligt een bungalow uit de jaren '70 van de vorige eeuw. Door de ligging aan een bospad ontbreekt een zichtrelatie met dit object en is deze alleen te ontdekken door gericht zoeken. Hierdoor is deze woning op subtiële wijze ingepast in het landgoed. Voor de toekomstige ontwikkeling is dit niet wenselijk. Nieuwe landgoedwoningen zouden een visuele bijdrage moeten leveren aan de landgoed compositie en de landgoed beleving. Op die manier is het mogelijk om de cultuurhistorie en de karakteristiek van het landgoed te versterken.

Noordelijk deel

Een reeks van landschappelijke (historische) veranderingen, bebouwingsobjecten uit verschillende tijdsperiode van het landgoed, de gunstige bodemgesteldheid en een heldere ontsluiting dragen bij aan de ontwikkeling van het noordelijk gedeelte als bebouwingskern van het landgoed. Dit gedeelte kan grote verandering herbergen. Binnen de massieve en sterke structuren en landschappelijke ruimtes kunnen veranderingen plaatsvinden zonder dat het de kernmerken van het landgoed afbreekt.

De huidige bebouwing is gerelateerd aan de wisselende economische dragers van het landgoed, bestaande uit woonbebouwing (ter plekke van voormalige een herberg) en enkele langgevelboerderijen. Ook staat hier landhuis Groot-Velder met bijbehorende dienstgebouwen. Het evenementen terrein met voorzieningen is de laatste toevoeging aan deze bebouwingskern. De wisselende economische dragers van het landgoed kennen ook een landschappelijke component. Het landschap heeft verschillende transformaties ondergaan: woeste grond, functioneel agrarisch gebied, aanzien met lanen, tuinen en erven. Hierdoor gaan alle bebouwingsobjecten in dit gedeelte gepaard met karakteristieke landschappelijke elementen.

De historie van het landgoed is leesbaar en het landschap kent een geschiedenis van aanpassingen en veranderingen ten behoeve van nieuwe economische dragers. In dit deel is het mogelijk om nieuwe bebouwing toe te voegen die de cultuurhistorie en de karakteristieken van het landgoed versterken.



Elkenlaan



Reeks met boerderijen



Monumentale bebouwing omgeven door landschapstuin



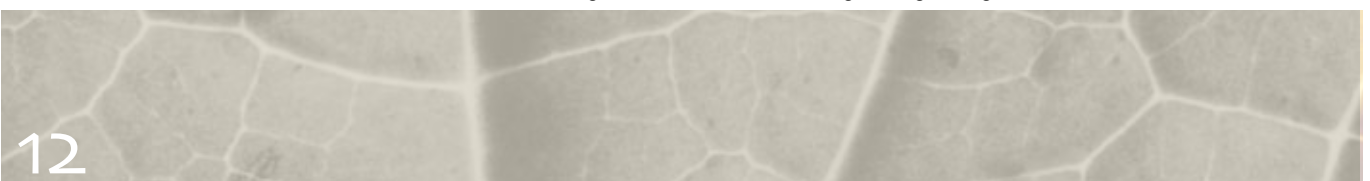
Evenementen terrein, omzoomd met lanen en doorkruisd met berken



Onderhoudsschuur



Omwalling, sloot en laan vormen begrenzing Landgoed Velder



5. Wonen in het noordelijk deel

5.1 Landschapsopbouw

Het noordelijke deel van Landgoed Velder wordt gekenmerkt door een bebouwingsas en open ruimtes. Aan de oostzijde van deze bebouwingsas ligt een reeks met (voormalige) boerderijen en dienstwoningen afgewisseld met weides omzoomd door bos en bomenlanen. Nabij de entree, ligt het hoofdmoment van het landgoed - het monumentale landhuis Groot-Velder met haar Engelse Landschapsstijl tuin. De as, bestaande uit een beklinkerde weg met dubbele eikenlaan, eindigt in de eerste samenkomst van dreven – het begin van het sterrenbos.

In tegenstelling tot het dichte sterrenbos wordt dit deel van het landgoed gekenmerkt door open ruimtes. Het evenemententerrein is de grootste open ruimte van het landgoed. Grenzend aan deze ruimte liggen kleinere open ruimtes. Alle open ruimtes worden omzoomd door lanen.

5.2 Locatiekeuze

Het landgoed kent een heldere opbouw met verschillende onderdelen. Voor de toevoeging van de nieuwe economische dragers zijn deze verschillende onderdelen onderzocht.

Monumentaal huis met landschapstuin

- toevoeging woonbestemming doet afbreuk aan monumentaal karakter
- in de hiërarchie van de locatie is geen ruimte voor de toevoeging van bebouwing met de beoogde omvang. Aanwezige reeks van bebouwing: Groot-Velder, koetshuis, modern woonhuis.

Reeks met boerderijen

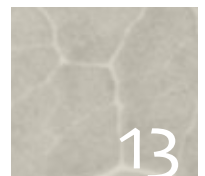
- bebouwing uit één tijdsperiode en/of tijdsbeeld
- reeks van afwisselend bebouwing en open ruimtes zijn karakteristiek voor de landgoed opbouw
- nieuwe bebouwing (ter plekke van open ruimtes) doet afbreuk aan leesbaarheid en beleefbaarheid van het landgoed

Grootste open ruimte

- grootste open ruimte op het landgoed. Karakteristiek onderdeel van de landgoed beleving
- bebouwing doet afbreuk aan landschappelijk karakter
- bebouwing doet afbreuk aan functioneel evenementen terrein (onderdeel economische drager van het landgoed)

Randen van de open ruimte

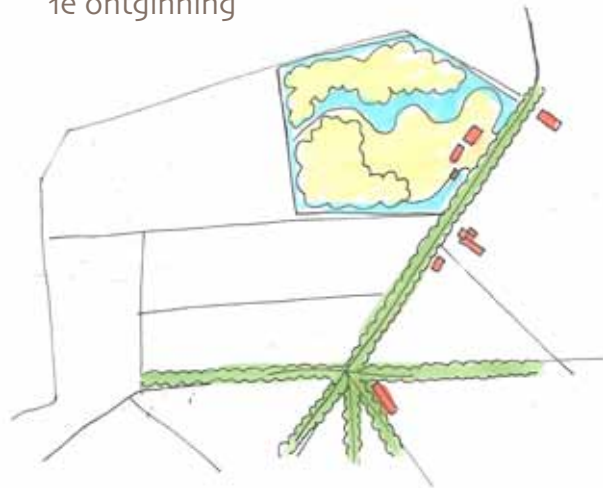
- in de randen van de grootste open ruimte is mogelijkheid voor het toevoegen van nieuwe bebouwing. De ruimtes aan de noordzijde zijn hiervoor het meest geschikt (geen afbreuk aan beleving grootste open ruimte en behouden zicht op randen landgoed).
- onderdeel landschappelijke en bebouwings compositie landgoed.



1e ontginning

- historisch landgoed
- as met boerderijen en voornaam landhuis met landschapstuin
- sterrenbos
- tentoonstellingen, bosbouw, jacht als bronnen van inkomsten

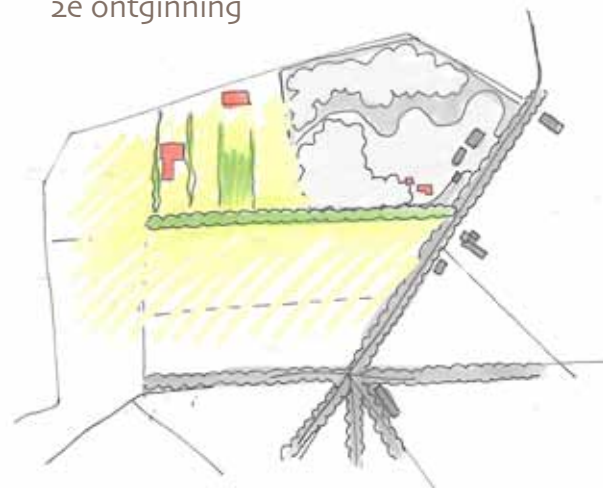
1e ontginning



2e ontginning

2e ontginning

- optimalisatie landgoed door Familie van Boeckel
- in tuin van het huis
- evenementen op landgoed na WOII (landbouwwerkdagen)



3e ontginning

3e ontginning

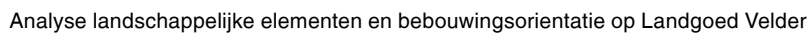
- functioneel landgoed, bebouwing bron duurzame instandhouding landgoed
- nieuwe werkelijkheid, nieuwe bronnen, nieuwe structuren
- nieuwe tijdslaag met eigen structuur én onderdeel van bebouwingscompositie
- de teruggetrokken ligging van de nieuwe woonfuncties in de bebouwingskern van het landgoed zorgt voor een herontdekking van het landgoed - deze nieuwe tijdslaag (waarbij de bebouwing familie is van de overige bebouwing en onderdeel uitmaakt van het landgoed) is zichtbaar bij terugkomst over het landgoed. Een zogenaamde tweede ontdekking.



5.3 Locatie nieuwe woonfuncties

De nieuwe woonfuncties maken onderdeel uit van de beleving van de tijdsreeks van het landgoed. Op basis van de ontginningen reeks van Landgoed Velder is de positie en karakter van de nieuwe woonfuncties bepaald.





6 Beeldkwaliteit

6.1 Bebouwing

De bebouwingskern wordt gevormd door het cluster van Groot-Velder met (moderne) bebouwing in de parkachtige tuin én de voormalige dienst/agrarische bebouwing langs de as. De nieuwe ontwikkeling vormt een nieuwe tijdslaag op het landgoed. Een tijdslaag die zichtbaar is als tweede ontdekking wanneer men over het landgoed terugkijkt. Dan pas is deze nieuwe bebouwing zichtbaar.

De nieuwe bebouwing is te gast op het landgoed. Het is een ontwikkeling ten behoeve van de duurzame instandhouding van het landgoed - functioneel landgoed. De nieuwe bebouwing is onderdeel van de bebouwingsreeks. Deze wordt afgebouwd van monumentaal Groot-Velder, naar dienstwoningen en functionele boerderijen, naar robuuste eigentijdse 'werk'huizen.



velderhuis



Boerderijen



'werk'huizen

De bebouwing is eigentijds en bijzonder, maar tegelijkertijd ingetogen om geen afbreuk te doen aan de karakteristieke bebouwing langs de bebouwingsas. Ze kennen een duidelijke relatie met de aanwezige bebouwing op Landgoed Velder. Hierdoor is de nieuwe tijdslaag duidelijk leesbaar in op het landgoed.

Verbijzondering

De bebouwing op de planlocatie maakt onderdeel uit van de hedendaagse beleving en het functioneren van het landgoed. De enigszins afgelegen ligging zorgt dat het plangebied een verbijzondering nodig heeft, waardoor de bezoeker deze plek als nieuw element kan ontdekken (de tweede ontdekking op het landgoed). Deze verbijzondering - een signaal functie - kan in de vormgeving van de bebouwing zijn opgenomen of in de beplanting.

Familie

De bebouwing van de nieuwe tijdslaag op Landgoed Velder is qua massa en kenmerkende details geïnspireerd op de reeds aanwezige





Materialisatie: gebakken klinkers + grind



Door transparante beplanting is bebouwing zichtbaar



Bijgebouwen (hout + pannen) liggen teruggelegen



Hagen als afscherming privé / landgoed

bebouwing. Hierdoor ontstaat er familie tussen de bebouwing op het landgoed. Familie wordt gecreëerd door:

- Eigentijdse vertaling van landgoed architectuur. Hierdoor is de nieuwe tijdslaag leesbaar;
- Nokas evenwijdig aan de weg;
- Eigentijdse woningen geïnspireerd op de aanwezige bebouwing;
- Eénlaags met kap;
- Wolfdak of zadeldak;
- Ondergeschikt aan monumentale bebouwing in detaillering, formaat en vormgeving;
- De nieuwe woningen zijn ook familie van elkaar, mét eigen karakter;
- Dakramen, dakranden en zonnecollectoren verzinken in het dakvlak;
- Eén massa of samengesteld mogelijk;
- Bijgebouwen in zelfde stijl als bijgebouwen op landgoed.

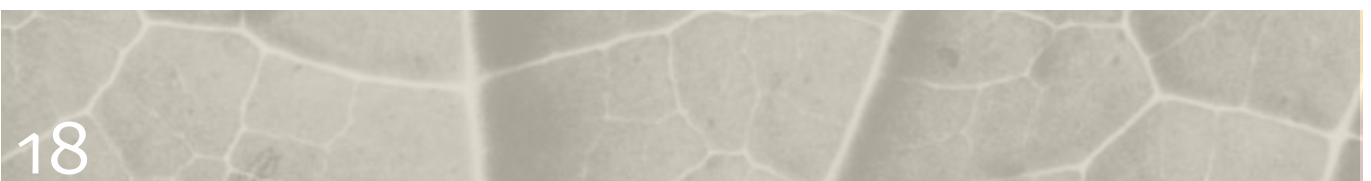
Materiaal gebruik

- Gevels hebben als basismateriaal baksteen. Hout of andere duurzame materialen zijn ook toegestaan;
- Het kleurenspectrum van bakstenen ligt bij voorkeur in aardse genuanceerde tinten in oranjebruin - donkerbruin;
- De daken zijn van natuurlijke duurzame materialen zoals dakpannen (antraciet/grijs tinten), riet, hout of metaal. Bij voorkeur geen kunststoffen of geglaazuurde pannen toepassen, en geen horizontale verdeling in het materiaal toepassen;
- Bijgebouwen hebben als basismateriaal hout. Andere hoogwaardige duurzame materialen zijn ook toegestaan. Maximaal twee materialen toepassen;
- Hout heeft de voorkeur voor kozijnen en deuren.

6.2 Landschapselementen

De planlocatie van de nieuwe bebouwing wordt aan de hand van typische Landgoed Velder elementen ingericht. Kenmerkende elementen zijn:

- Bebouwing bestaat uit één hoofdmassa, met uitzondering van Velder 17a/19/21 en 20; deze bebouwing is samengesteld.
- Positie bebouwing reageert op omliggende lanen (evenwijdig of haaks hierop gelegen, oriëntatie afhankelijk van voornaamheid). Monumentale landgoed bebouwing heeft entree aan hoofdas, (voormalige) agrarische bebouwing ligt met de korte zijde aan de hoofdas en heeft haar entree in de lange zijde.
- Afstand bebouwing tot hoofdroute 10 tot 30 meter.
- Bijgebouwen zijn sober vormgegeven (hout met pannen) en liggen niet direct aan de hoofdroute/hoofdas.
- Rondom Velder 14/14a/16 en 20 ligt een watergang (gebaseerd op



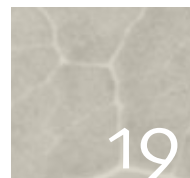
de bodemgesteldheid én aanzien van Groot-Velder).

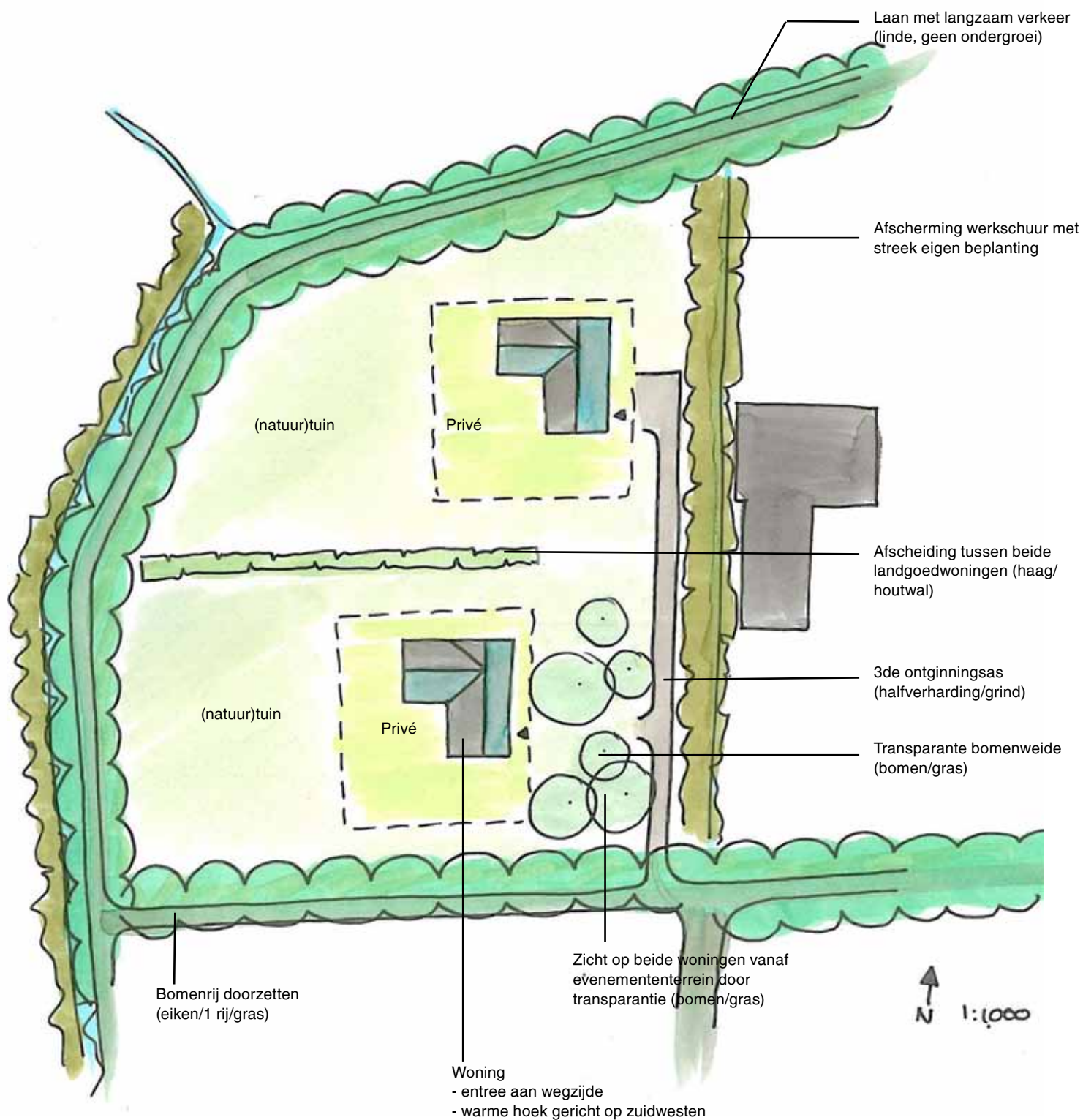
- De lanen (eiken met gras) zorgen voor transparantie en zicht op bebouwing vanaf de wegen. De hoofdas is 4-rijig, andere lanen zijn 2 rijig.
- Bebouwing ligt in groene kamers gevormd door lanen en/of houtopstanden. Vanuit het 'veld' is hierdoor ook zicht op de bebouwing.
- Materialisering entree en parkeergelegenheid bestaan uit gebakken klinkers en grind. Lanen zijn beklinkerd met gebakken materiaal of bestaan uit een onverhard karrenspoor.
- Privé terrein wordt afgeschermd door (bladhoudende) hagen. Deze hagen ontnemen alleen het zicht vanaf de hoofdroute. Vanuit andere zijdes wordt gebruik gemaakt van (restanten) houtopstanden - inheemse struiken en bomen (hulst, berk, vuilboom, wilg, eik, meidoorn).
- Privé terrein is sober ingericht; bestaande uit terras (gebakken klinkers) nabij woning omgeven door minimale tuinbeplanting met enige sierwaarde en solitaire bomen. het geheel is omgeven door gras/gazon. Met uitzondering van de monumentale landhuizen compositie; deze zijn omgeven door een landschapstuin met afwijkend assortiment zoals kastanje en (rode) beuk.
- De kamers waarin de bebouwing gelegen is, zijn omzoomd door loofbos met ondergroei. Deze beplanting weerspiegelt de bodemgesteldheid - nat/laag vs hoog/droog).

Landgoed eigen elementen

Voor de integratie van de nieuwe woonbebouwing op het landgoed gelden eerder genoemde landschappelijke elementen als handvatten voor deze derde ontginnings ontwikkeling. Door gebruik te maken van landgoed eigen kenmerken, zowel in bebouwing als in landschappelijke compositie, vormen de nieuwe woonbestemmingen onderdeel van het landgoed.

- Nieuwe bebouwing nokas evenwijdig aan de weg.
- Afstand tot weg 10 tot 30 meter.
- Bebouwing als onderdeel van landgoed beleving (niet wegplanten; vanuit verschillende hoeken verschillend zicht op bebouwing).
- Transparantie zorgt voor zicht op bebouwing vanuit hoofdroute/weg. Gevormd door bomen met gras (doorkijk onder lanen).
- Watergang op natte gedeeltes.
- Hierarchie in lanen (afnemend van hoofdas 4 rij-ig.
- Bebouwing ligt in 'kamers' omgeven door hagen/lanen/bos.
- wegen bestaan uit halfverharding of grind.
- Rondom woonbebouwing ligt privé, mogelijk afgeschermd met hagen.
- Beplanting weerspiegelt bodemgesteldheid.





Verbijzondering

Voor de inrichting en de landschappelijke compositie van de betreffende planlocatie is de 'tweede ontdekking' van de bebouwing van essentieel belang. Een signaalfunctie door accenten in de bebouwing of in de beplanting (bijvoorbeeld door het plaatsen van solitaire bomen uit het assortiment uit de landschapstuin).

6.3 Landschapsvisie

Op basis van de landgoedkarakteristieken is onderstaande landschapsvisie opgesteld, als basis voor de nadere uitwerking en detaillering van de woningen door de aangestelde architect. In samenspraak met de architect zal dit plan verder ontwikkeld worden; doordat er een nauwe wisselwerking bestaat tussen de bebouwing en het omliggende landschap.

Toelichting landschapsvisie:

- De twee nieuwe landgoedwoningen liggen aan een nieuwe ontginningsas. De nokassen liggen hier evenwijdig aan.
- Bebouwing bestaat uit één massa (al dan niet samengesteld).
- Indien bijgebouw deze ondergeschikt aan zicht vanaf evenemententerrein plaatsen.
- Entree woningen aan nieuwe ontginningsas.
- Werkterrein oostzijde plangebied wordt afgeplant met streekeigen inheemse beplanting zoals vuilboom, krent, meidoorn.
- Toegang van de woningen over het evenemententerrein.
- Toegangsweg halfverharding of grind.
- Woningen op 10 a 30 meter afstand van de weg.
- Woningen omgeven door intensief gebruikt privé gedeelte (weergegeven in geel) - afschermen met hagen mogelijk.
- Door de nattere en lagere ligging van het perceel naar het noordwesten worden deze privé tuin gedeeltes omgeven door een natuurtuin (bloemrijk grasland)
- Nabij woning een warme plek creëren, zoals in de knik van de L-vormige bebouwing.
- Beide woningen zijn vanaf evenemententerrein zichtbaar.
- Tussen de woningen ligt een haag en/of houtwal ter afscherming (met streekeigen soorten).
- Weg (oost/west) omgeven door eenzijdige laanbeplanting (1 rij) zonder ondergroei voor transparantie.
- Bomenweide aan voorzijde van de zuidelijke woning mogelijk (gras met bomen).
- Sloten rondom perceel. Door lagere en nattere ligging is natuurlijk poel op eigen terrein mogelijk.
- Aan de buitenzijde van het perceel loopt een lindenlaan (herplant Amerikaanse eik).
- Rand van het landgoed aan de westzijde beplantingsassortiment herstellen (hulst, liguster, fladderiep).