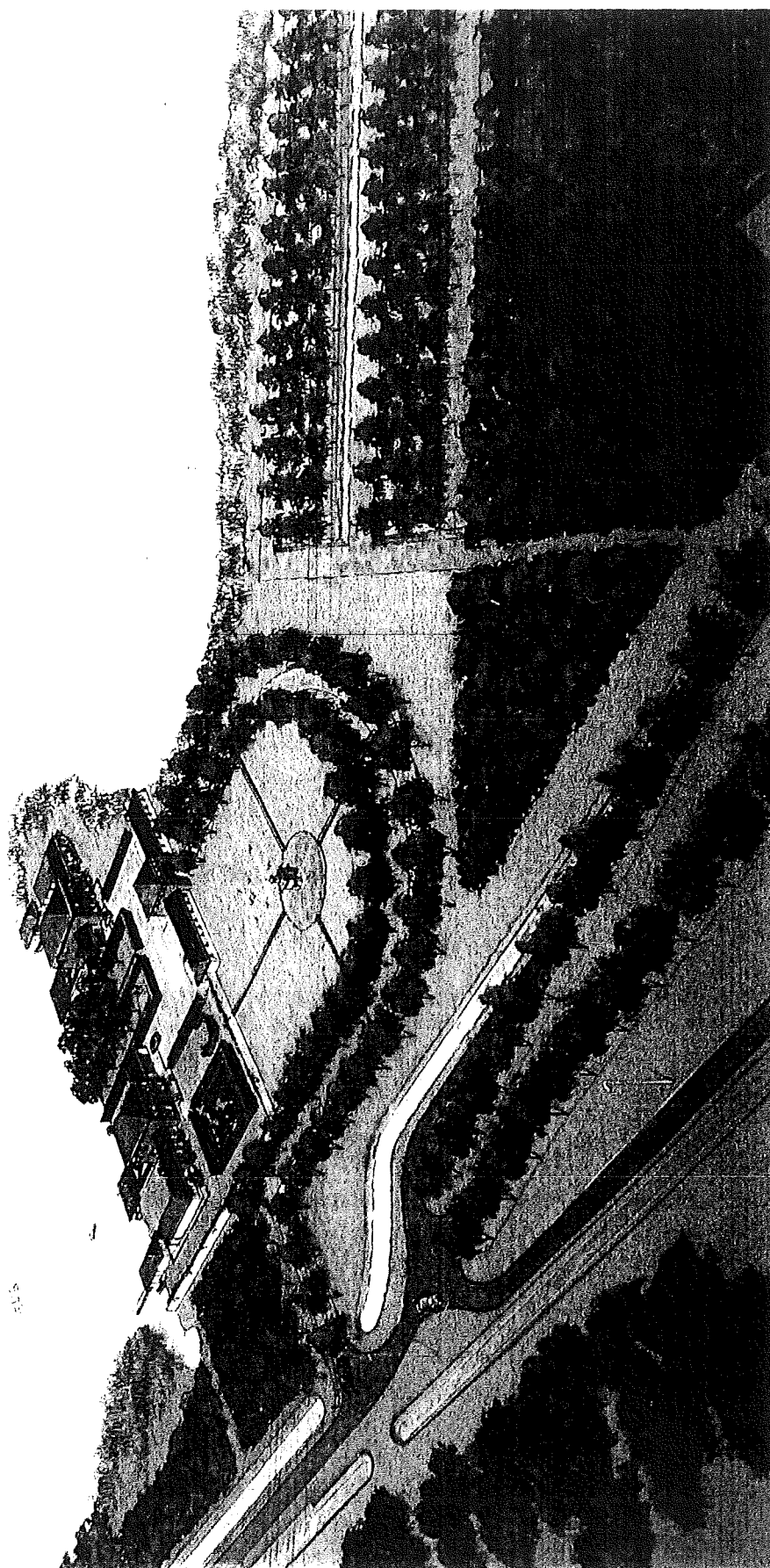




brons  partners
LANDSCHAPSARCHITECTEN BNT
eman van der voort



Colofon

Opdrachtgever: Beheermij Gebr. In Den Eng b.v.
Postbus 255
4100 AG Culemborg

Opdrachtnemer: Brons + partners Landschapsarchitecten bnt
Lange Meent 24
4101 BG Culemborg

T 0345 534 765
F 0345 534 736
E info@bronsnp.nl
W www.bronsnp.nl

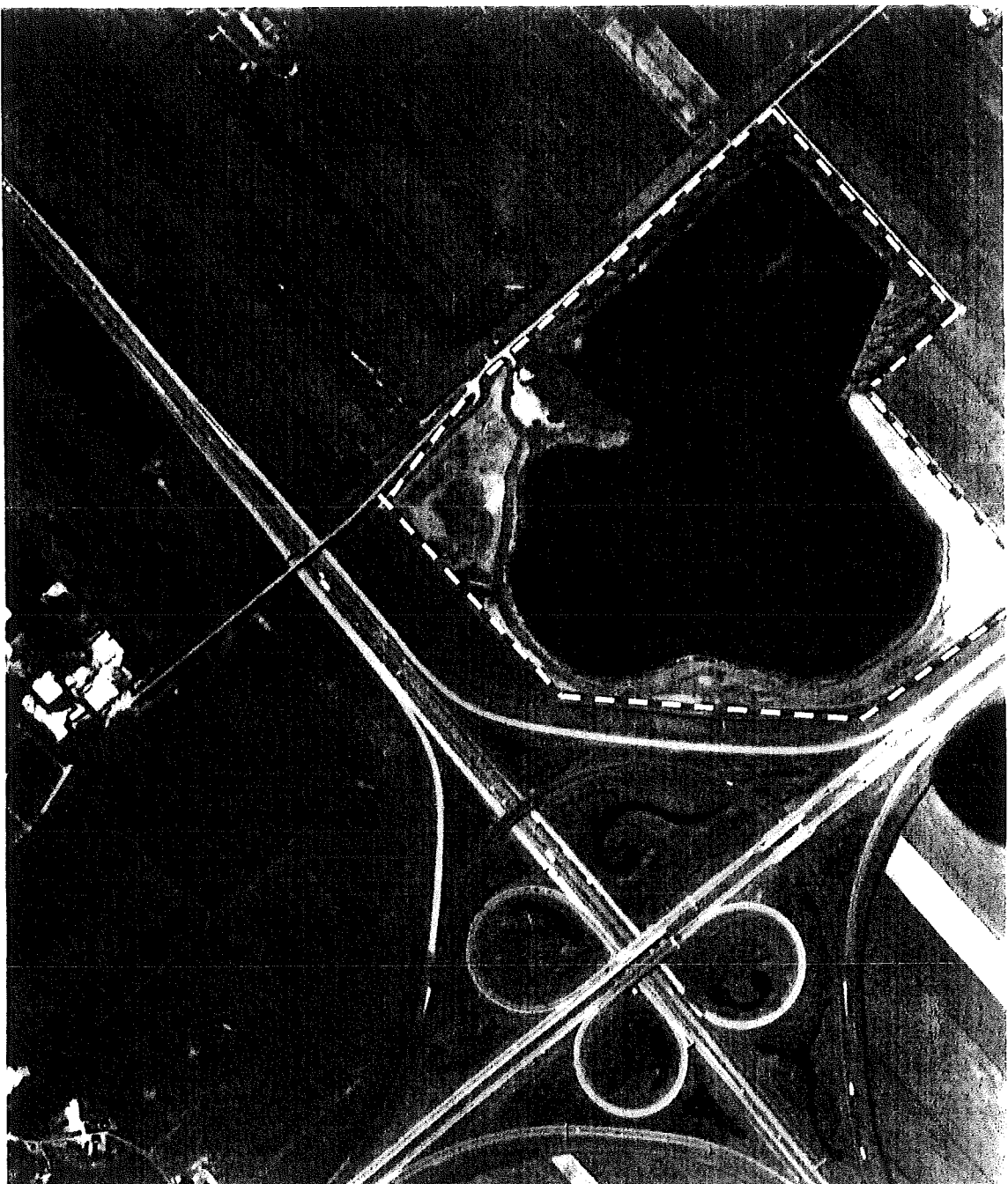
in samenwerking met: Eman + van der Voort Architecten
Postbus 66
1850 AB Heiloo

T 072 533 9966
F 072 533 0855

VOORPAGINA
Vogelvluchtperspectief plangebied
© copyright Brons + partners november 2001.

Inhoud

1. Inleiding	03
2. Situatie	05
3. Plansituatie	09



Luchtfoto plangebied

1. Inleiding

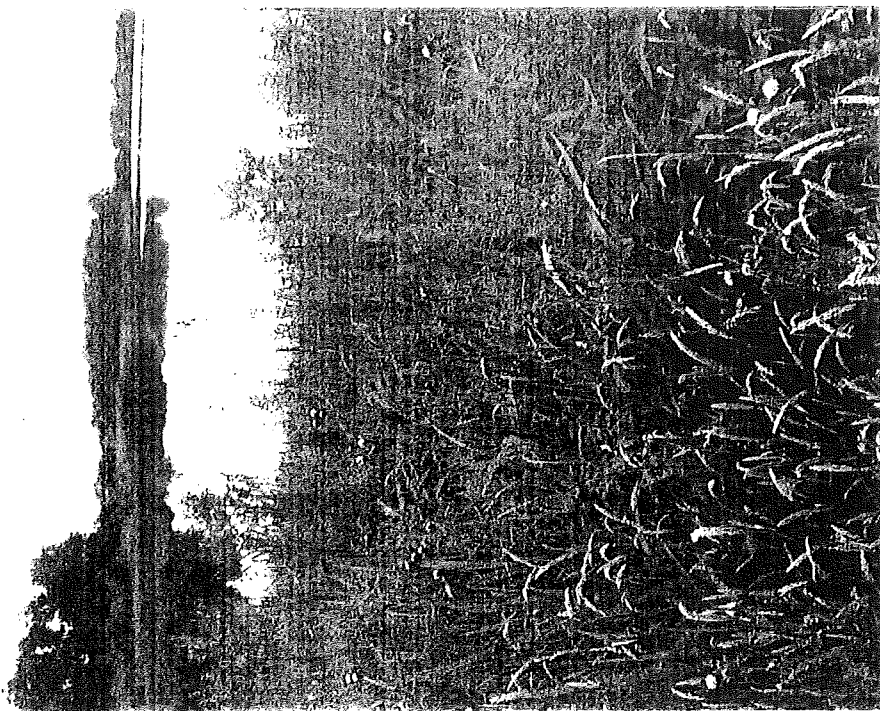
Deze ruimtestudie vormt een onderdeel van de planvorming horend bij het initiatief voor het oprichten van een Nieuw Landgoed ter hoogte van de zandwinplas te Hatterbroek. Het initiatief is afkomstig van Beheermij. Gebroeders in den Eng BV te Culemborg.

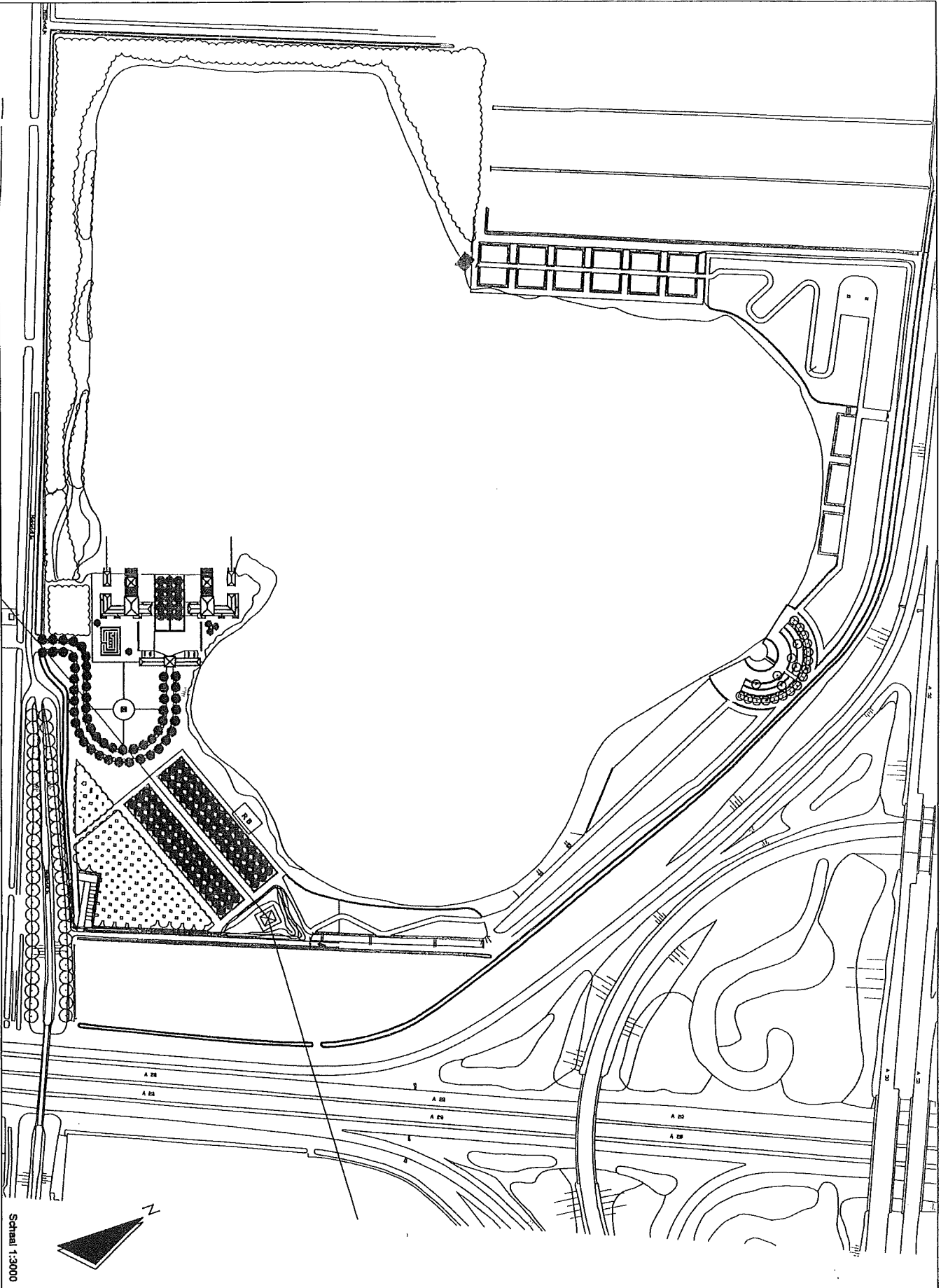
In deze fase van de planvorming is het belangrijk invulling te geven aan het begrip 'landhuis'. In eerdere fase is reeds aandacht besteed aan het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Noordhoek in samenwerking met het stedenbouwkundig adviesbureau van Droffelaar. Ten behoeve van dit voorontwerpbestemmingsplan zijn tevens de vereiste milieutechnische deelonderzoeken uitgevoerd. De basis voor dit nieuwe bestemmingsplan vormde het in een eerder stadium reeds gemaakte landschappelijk ontwerp door brons + partners landschapsarchitecten bnt. Dit landschappelijk ontwerp is inmiddels besteksgereed uitgewerkt en is uitvoeringsgereed.

Op 7 juni 2001 is er in het gemeentehuis te Oldebroek overleg geweest over de reactie van de Provincie Gelderland op het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Noordhoek. In gezamenlijk overleg met de gemeente is besloten een ruimtestudie uit te voeren naar de toekomstige bebouwing op het landgoed terrein.

Deze ruimtestudie gaat in op de situering van de woonbebouwing, de directe omgeving en de voorgestelde vormgeving. Deze ruimtestudie dient als basis voor de verdere uitwerking van gebouwen en erf. Hoofdstuk 2 gaat in op de situatie, hoofdstuk 3 beschrijft het plan en gaat in op de materialisatie.

Het doel van deze studie is meer inzicht te geven in de bebouwing en de voorgestelde beeldkwaliteit ten behoeve van de verdere noodzakelijke besluitvorming bij de gemeente Oldebroek en de provincie Gelderland. De uitwerking van de ruimtestudie is verricht door brons + partners landschaparchitecten in samenwerking met Eman + van de Voort Architecten.





2. Situatie

De voormalige zandwinplas is gelegen in de zuidwestelijke oksel van de A-28 ter hoogte van het knooppunt Hattermerbroek in de gemeente Oldebroek.

De ruimtestudie spitst zich toe op het erf van het nieuwe landgoed. Allereerst gaat het erom de functie, vorm en positie van het landgoed te bepalen.

functie

Het nieuwe landgoed zal primair een woonfunctie krijgen. Afgeleide functies hiervan kunnen zijn werken aan huis, het hebben van een praktijk aan huis e.d. Het wonen zal zich deels afspelen op het privé-erf en deels op het parkgebied buiten het erf. Het erf, de waterplas en het park vormen tezamen het gehele landgoed. Het parkgebied zal hierbij opengesteld worden voor wandelaars.

Het landgoed zal in zijn geheel als parkgebied ingericht worden. Hierbij is onderscheid gemaakt in meer natuurlijke delen en meer landschappelijk ingerichte delen. Het erf waarop de woonbebouwing staat is meer cultureel ingericht en kent een hoger onderhoudsniveau.

vorm

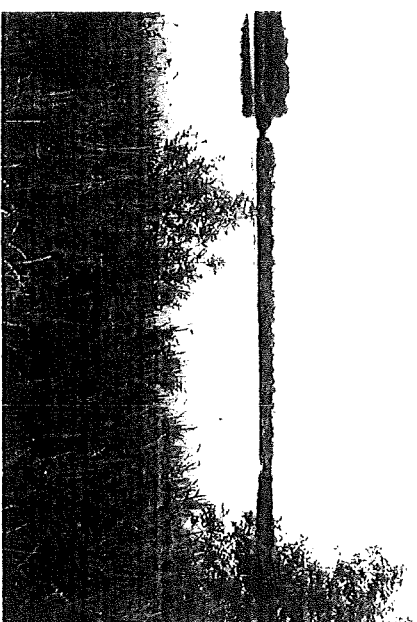
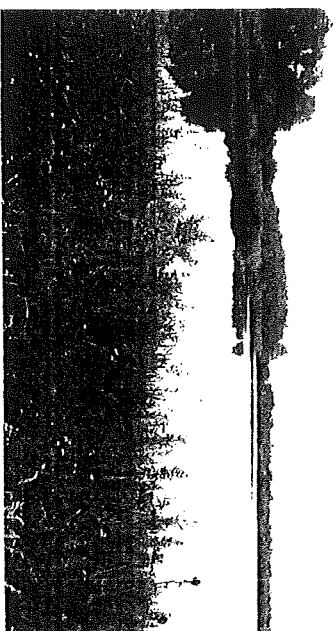
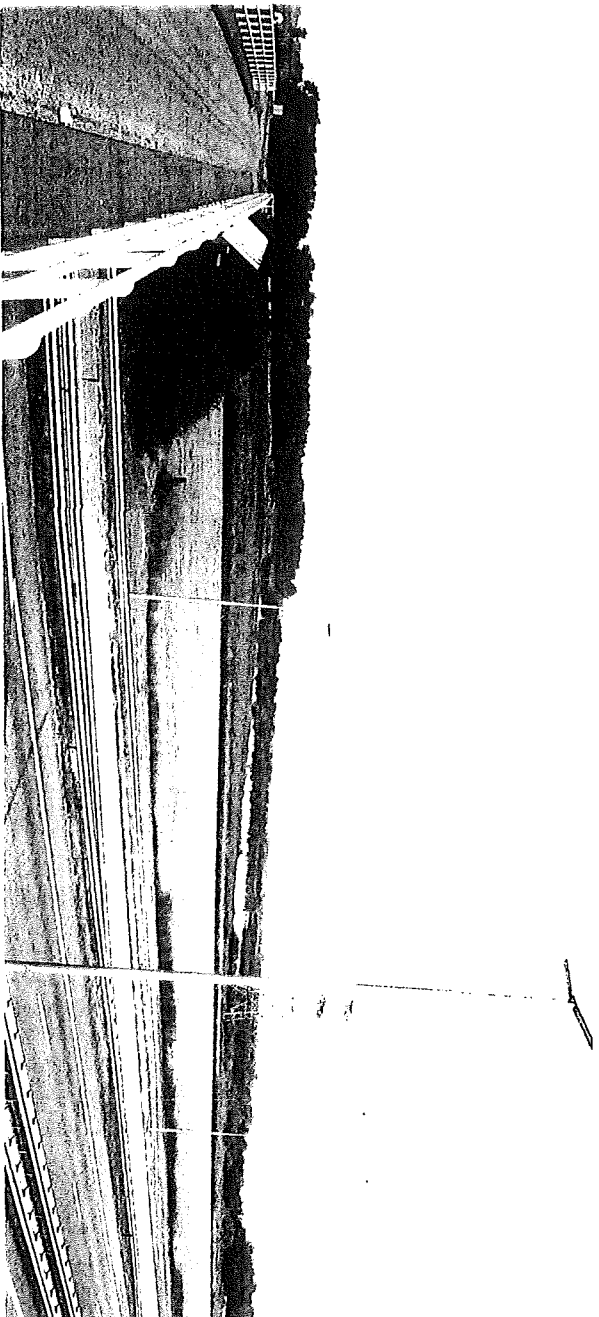
Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de ideevorming over de woongebouwen is het creëren van een architectonische eenheid. Dit vormt ook een van de peilers van het provinciale beleid. Deze architectonische eenheid is nagestreefd door in dezelfde vormtaal een tweetal hoofdgebouwen te ontwerpen met een daarbij horend poortgebouw, waardoor een ensemble van gebouwen ontstaat in hetzelfde archetypen. Hierbij is ondermeer gekeken naar de nabijgelegen landgoederengordel, waar landgoederen als IJsselvlied beeldbepalend zijn. Het ontwikkelen van een eigentijds aanzicht levert uiteindelijk een beeld op dat beïnvloed wordt door de meer klassieke landgoederen in haar naaste omgeving. Het nieuwe landgoed zal dan ook neoklassieke beeldvormers in haar archetypen meedragen, dat als woonomgeving en uitstraling een stijlvol woonmilieu zal opleveren. In hoofdstuk drie wordt nader op de planvorming ingegaan.

positie

De ligging van het erf is gesitueerd aan de zuidzijde van de plas en wordt ontsloten via de Middelrijk. De landtong aan de zuidzijde vormt het natuurlijke erf voor het landgoed. De noordkop van deze landtong zal als rietland verder ontwikkeld worden. Momenteel bestaat deze landtong uit een halfverhard terrein gebruikt tijdens de zandwinning van de plas en een bosschage aan de westzijde.

Vanaf het erf kan wandelend door de boomgaard het parkgebied bereikt worden. Dit parkgebied is vanaf de Middelrijk voor wandelaars apart ontsloten in de zuidoost hoek met een parkeerplaats voor auto's en fietsen.

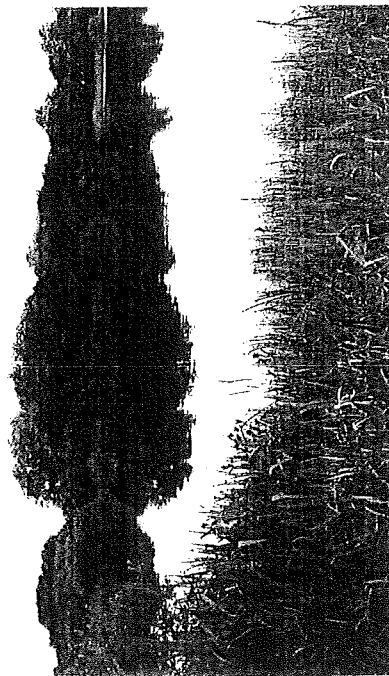
Onderstaande fotobladen geven een impressie van het huidige plangebied, bekeken vanuit alle windrichtingen.



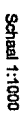
Impressiebeelden huidige situatie

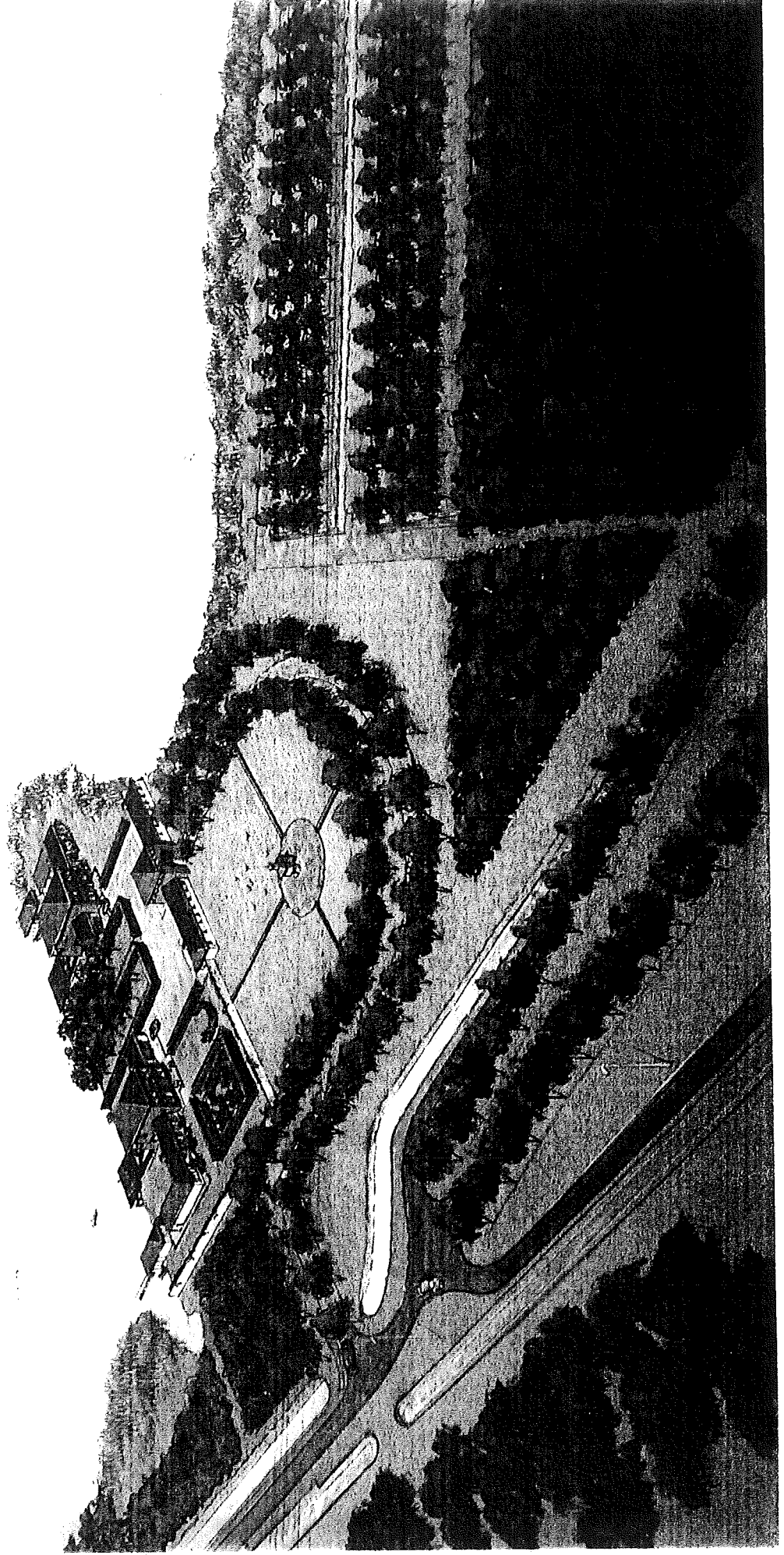


Situatie



Impressie beelden huidige situatie





3. Plansituatie

Overwegingen

De ontwikkeling van het landgoed is in eerste instantie gericht geweest op het realiseren van 6 wooneenheden aan de plas. Dit uitgangspunt heeft tot een aantal reacties geleid. Belangrijke aspecten van deze reacties zijn geweest het afstemmen tussen gemeente en provincie van de benodigde woningcontingentering en de vraag van de provincie om deze wooneenheden in 1 of 2 woongebouwen te concentreren.

Daarnaast spelen de reeds eerder geformuleerde uitgangspunten van architectonische eenheid, privacy, allure, maximaal woongenot en het creëren van een meerwaarde voor de omgeving en de bevolking van Oldebroek.

Bij het ontwikkelen van de ruimtestudie is gebleken dat het vormgeven van 6 wooneenheden op een beperkte ruimte, het erf, niet leidt tot een maximaal woongenot. Ofwel de potenties van de plek (uitzicht, ruimte, water) zullen gedeeld dienen te worden met de medebewoners. Wanneer de woonwens optimale privacy hiermee gecombineerd wordt lijken er allerlei kunstgrepen nodig te zijn om een ieder een eigen plek te garanderen. De uiteindelijke beeldkwaliteit lijkt dan te gaan concurreren met andere meer stedelijke soortgelijke ontwikkelingen zoals die bijvoorbeeld ook in Almere gaande zijn. Dit kan naar onze mening niet de bedoeling zijn van zo'n bijzondere locatie.

Nadere studie heeft uitgewezen dat de beschikbare ruimte beter bruikbaar is wanneer er een extensiever gebruik van gemaakt zal gaan worden. Dit betekent in onze visie dat ondanks de aangeboden planologische ruimte voor de realisatie van 5 of 6 wooneenheden wij deze willen terug brengen naar 2 wooneenheden. Studie heeft uitgewezen dat bij 2 wooneenheden er voldoende privacy te creëren is, waarbij ook voldoende tuin op het erf te realiseren is. Door de situering op het westelijke deel van de landtong te situeren ontstaat er een goede gerichtheid op de ideale zonlijn, de zuid-westgerichtheid.

Planonderdelen

Het gebouwencomplex bestaat uit:

- een poortgebouw
- 2 woongebouwen met botenhuis/gastenverblijf
- 1 duiventil

Poortgebouw

Het poortgebouw vormt met zijn opengewerkte holle toren een markant herkenningspunt. De twee vleugels (330 m³ elk) dienen als opslagruimte, garage voor grootmateriaal t.b.v. onderhoud van het landgoed. Elke bewoner is eigenaar van een vleugel. Achter het poortgebouw bevindt zich de coeur. Deze centrale open ruimte is halfverhard en leidt naar de beide woningen.

Woongebouw noord

Het woongebouw inclusief garages (circa 1434 m³) kent een centraal 2 verdiepingen hoog woon- en slaappedeelte. Aan de zuidzijde is een garage voor 2 auto's gestuurd. Inpandig is de woning bereikbaar. De noordvleugel kent woon-, eet- en slaapfuncties en is gericht op de kleine plas. In het verlengde van de noordvleugel is het botenhuis annex gastenverblijf (184 m³) aanwezig. Hier zijn 2 ligplaatsen gestuurd.

De voortuin biedt uitzicht op de grote plas, de achtertuin is volledig privé en biedt uitzicht op de kleine waterplas. De bomengroep in het midden van de kavel vormt de groene grens met de zuidkavel.

Woongebouw zuid

De indeling van dit woongebouw is identiek aan het voorafgaande, alleen dan gespiegeld. Een gestucte muur begrenst de coeur en loopt door naar het poortgebouw, hierdoor ontstaat een afgesloten voorruimte, die fungeert als voortuin. In deze voortuin is een labrynt vormgegeven.

Het gehele plan is in vogelvluchtperspectief en ooghoogteperspectief uitgewerkt.

De uitwerking van de bakstenen gevels van het hoofdgebouw en de gestucte muren van de zijvleugels zijn tevens in voor- en achteraanzichten uitgewerkt op de volgende bladzijden. Het geheel beoogt een goede indruk van schaal, maat, kleur, textuur en materiaalgebruik te geven. Deze keuzes kunnen vervolgens dienst doen als richtlijn bij de definitieve uitwerking.



Toelichting perspectieven

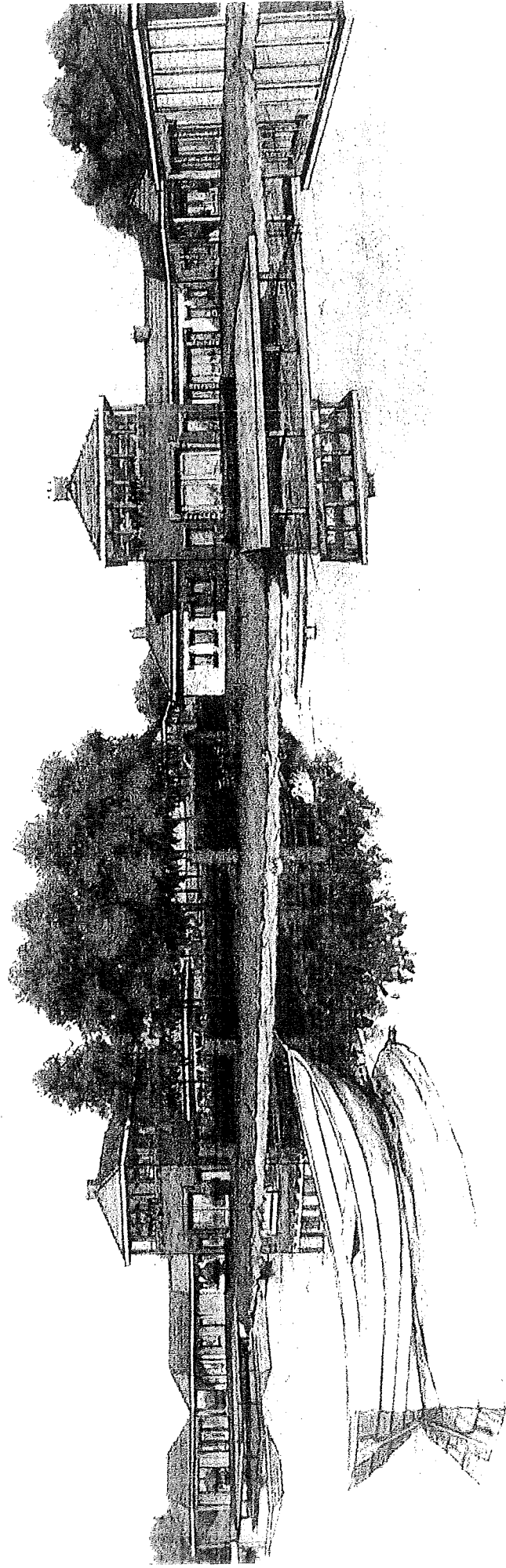
Het vogelvluchtperspectief laat richting het zuidwesten het buitenplaatscomplex zien. De architectonische eenheid van gebouwen en omgeving laat goed de inbedding van het complex aan de waterrand zien. Vrij uitzicht op de waterplas aan de zuidwestzijde verstrekt de relatie landschap gebouw door juist die kwaliteiten van het landschap te gebruiken, namelijk vrij uitzicht, die een meerwaarde voor het complex opleveren. In feite is de stedenbouwkundige lay-out zo ontworpen dat maximaal gebruik wordt gemaakt van vrij uitzicht op de waterplas en de daaraan grenzende bestaande en nieuwe te ontwikkelen groenstructuren binnen het landgoed.

De invloed van de aanwezige infrastructuur, te weten het verkeer van de rijksweg wordt zoveel mogelijk weggenomen door de gekozen ligging, de aanwezigheid van het poortgebouw en de daarbij horende ommuring. Ook speelt hierbij de visuele barrière in de vorm van nieuw bos en bomenlanen een rol op de beleving van het complex en het omliggende landschap.

De ontsluiting vindt plaats via de door grote bomen aangelegde toegangslaan. Het ontstane 'binnenveld' van gras wordt gemarkeerd door een opgehoogd pleintje met een daarop geconstrueerde duiventil, die refereert aan de duiventillen op de bestaande landgoederen in de directe omgeving. Het pleintje wordt 'vastgelegd' door 4 lage muurtjes die in de 4 windrichtingen zijn gemetseld.

Nadat het poortgebouw gepasseerd komt de bewoner of bezoeker in de cour. Deze omsloten binnenuimte geeft toegang tot het poortgebouw, waar opslag van machines en materialen ten behoeve van het onderhoud van het landgoed plaatsvindt.

Ook geeft de cour direct toegang tot de 2 woningen. Omsloten voortuinen met hagen geven voldoende privacy aan de bewoners. Op de zuidwestelijke kavel bevindt zich een labrynt, als expressie van de tuinkunst. Beide kavels woningen worden gescheiden van elkaar door een bomengroep en hoge hagen. Aan de zuidwestzijde bevinden zich de meer afgeschermd privé-tuinen. Waarbij de openzijde de waterkant is met ondermeer het botenhuis en vlonderpartij.



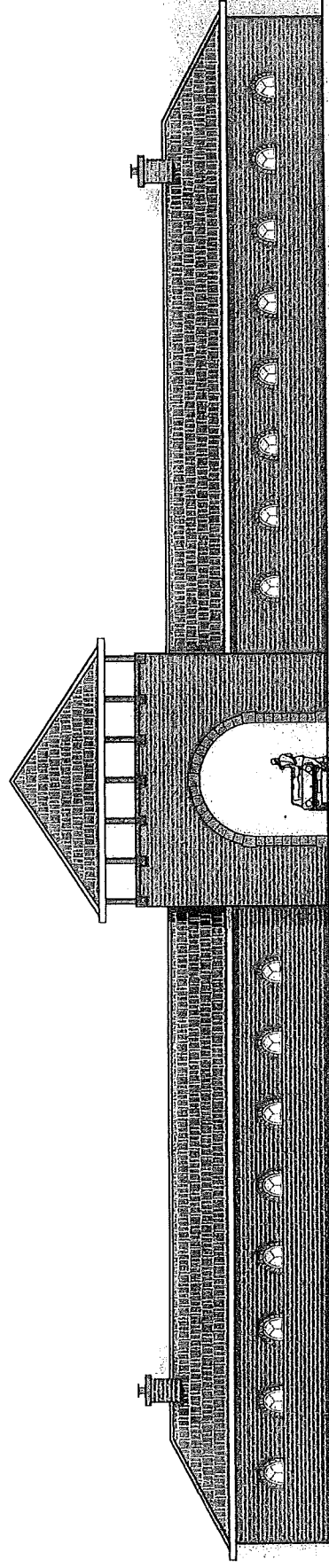


Toelichting aanzichten

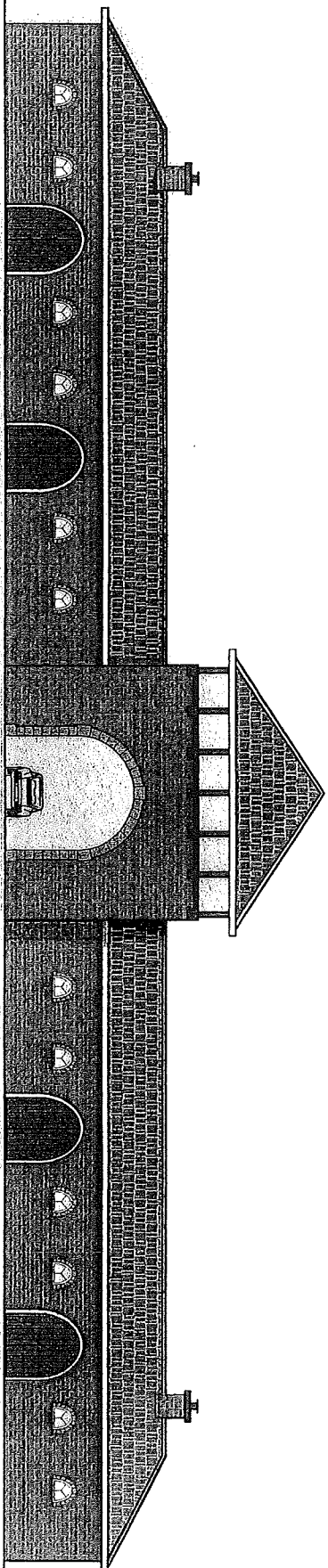
De gemaakte aanzichten geven inzicht in de ruimtelijke opbouw van de architectuur zoals door Eman van der Voort architecten is uitgewerkt in de beeldstudie. Het betreft hier een beeld- en vormstudie van siëring, massa's, materiaal en kleurgebruik. Bij de verdere uitwerking van het plan zal deze beeldstudie als leidraad gebruikt gaan worden bij de verdere uitwerking en detaillering.

De beeld- en vormstudie betreft:

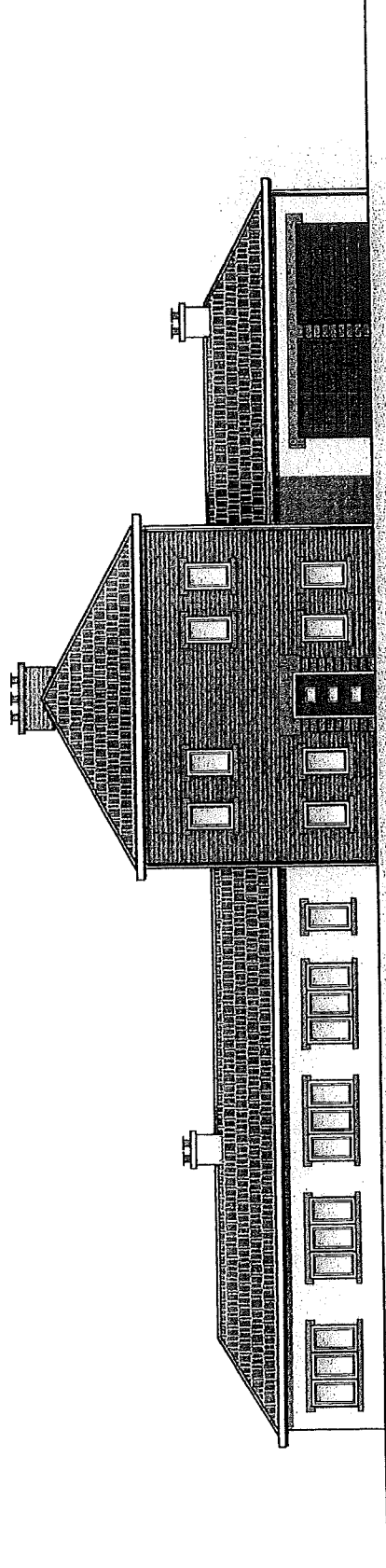
- het poortgebouw, voor- en achterzijde;
- het woongebouw, voor- en achterzijde;
- de plattegronden van de woongebouwen;
- de bootgebouwen;
- het totaaloverzicht.



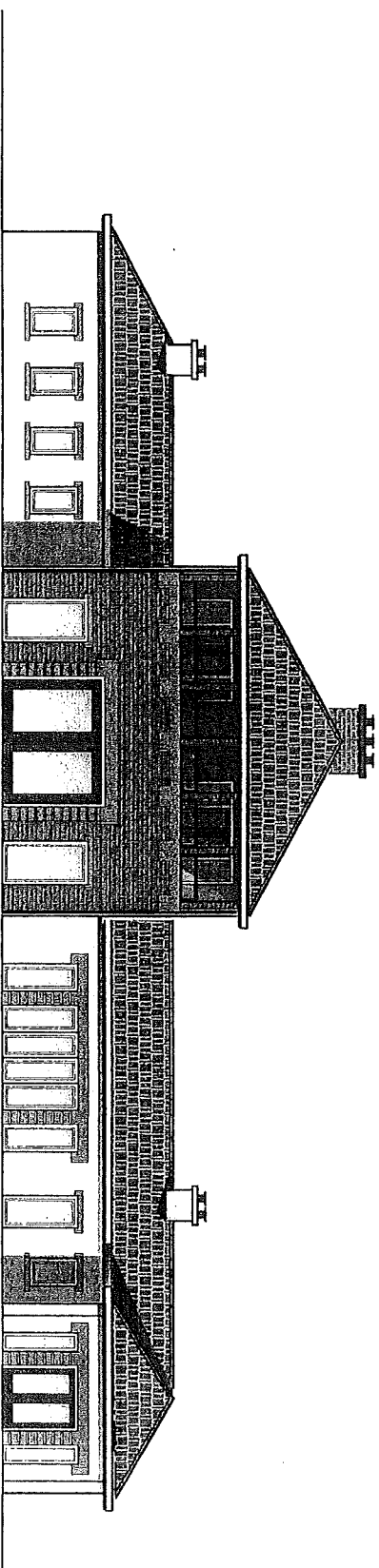
Landgoed Noorderhoek poortgebouw buitenzijde



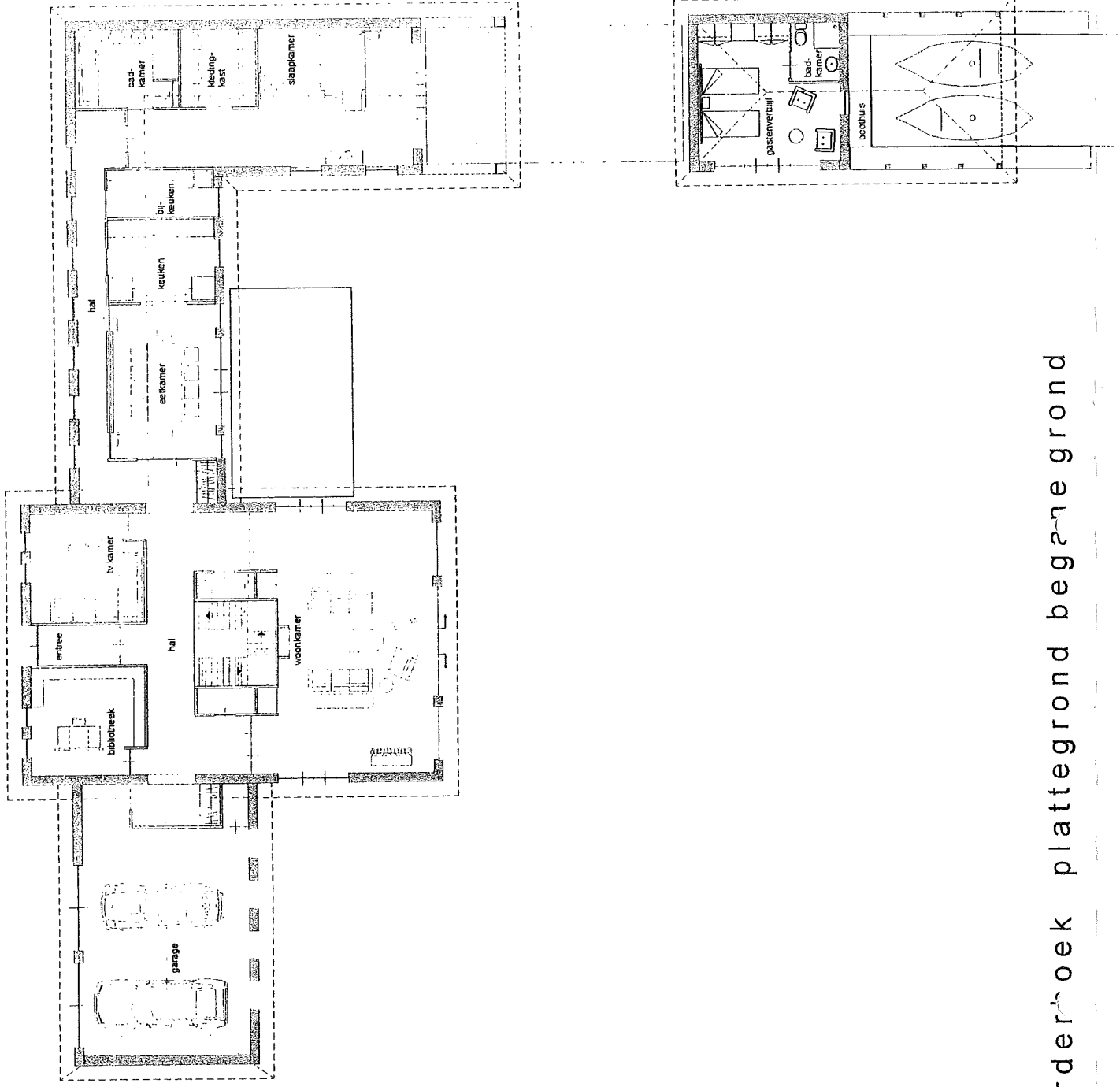
Landgoed Noorderhoek poortgebouw binnenzijde



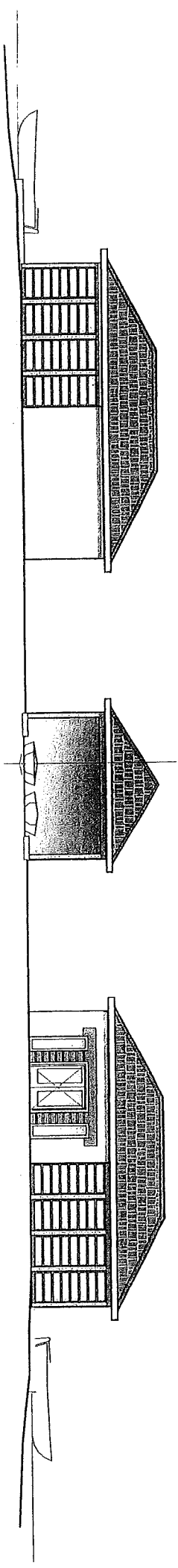
Landgoed Noorderhoek woongebouw voorstel



Landgoed Noorderhoek woongebouw achtergevel



Landgoed Noorderhoek plattegrond begane grond



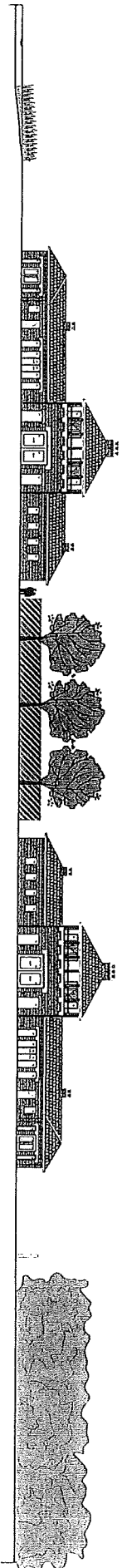
Landgoed Noorderhoek boothuis gevels



Vooranricht woningen



Achteraanzicht woningen



Vooranricht poortgebouw

