

Beeldkwaliteitplan Eelink 2012

Datum: juni 2012
Project: GWI601

OOSTZEE stedenbouw

Tivolilaan 205
824 BV ARNEM
Tel (026) 442 33 42
Fax (026) 445 85 12
info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

1. Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitplan is een herziening van het beeldkwaliteitplan Eelink van maart 2006. Deze herziening geeft, in beperkte mate, nieuwe richtlijnen voor de bouw van een aantal woningen in het gebied ten oosten van de boerderij 't Eelink aan de zuidostrand van de bebouwde kom van Winterswijk. De aanleiding om het bestaande beeldkwaliteitplan te herzien is het beter aan te laten sluiten bij het gewijzigde bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is voorzien in de behoefte aan een meer flexibele planopzet.

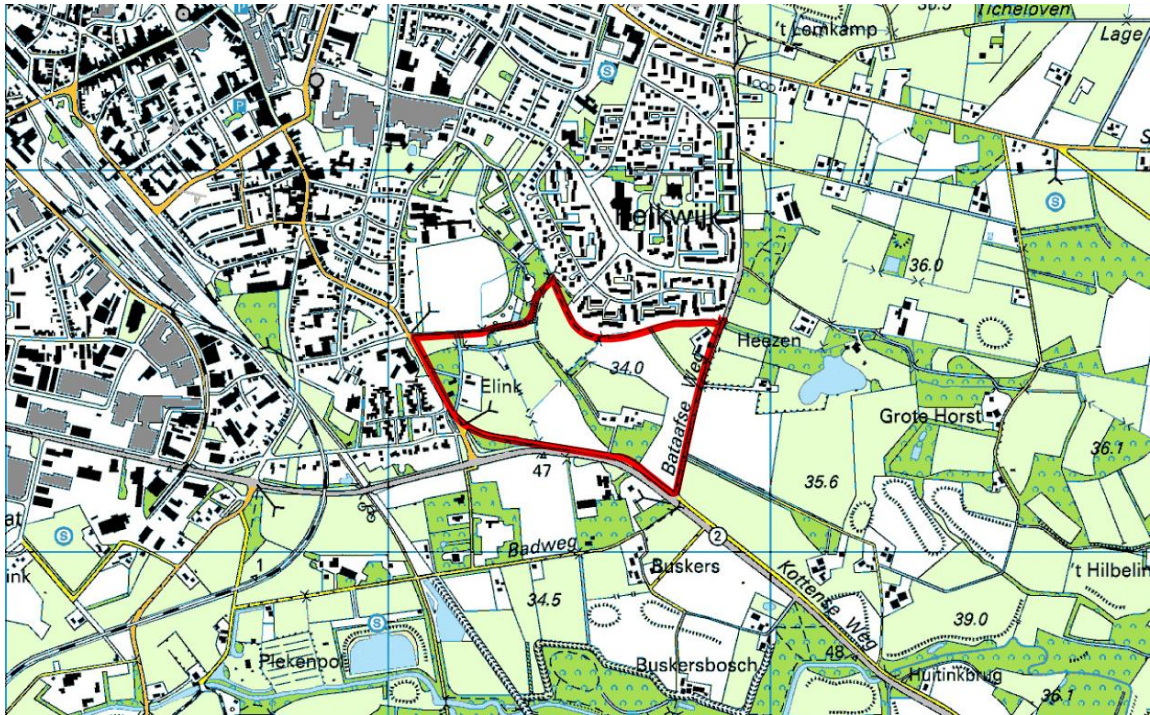
Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan is kleiner dan het vigerende plan. In de hoek van de Kottenseweg en Bataafseweg is een bouwkaavel niet meegenomen. Hier vigeert het huidige plan uit 2006. Het plangebied van het beeldkwaliteitplan is gelijk gebleven en beslaat het hele landgoed.

Het gebied ligt aan de zuidrand van de wijken Pelkwijk en Eelink Es en wordt aan de west- en het zuidzijde begrensd door de Kottenseweg en aan de oostzijde door de Bataafseweg. De oppervlakte van het gebied bedraagt ruim 20 ha. De nieuwe ontwikkelingen in het Landgoed Eelink bestaan uit een aantal grote vrijstaande woningen met groen, infrastructuur en water die op een zorgvuldige manier in het bestaande landschap worden ingepast.

De woningen zijn gesitueerd op zeer ruime kavels. Het streven is van meet af aan gericht op het tot stand brengen van een woonomgeving met een hoge ruimtelijke kwaliteit, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de bijzondere locatiekenmerken. Het stedenbouwkundig plan biedt goede kansen om deze ambitie waar te maken. Het uiteindelijke beeld zal echter in belangrijke mate mede worden bepaald door de inrichting van de openbare ruimte, de tuinen en erven en natuurlijk de bebouwing. Behalve dat aan de ontwerpen van deze elementen afzonderlijk bijzondere aandacht moet worden besteed, is ook de onderlinge samenhang van wezenlijk belang. Met het oog daarop geeft dit beeldkwaliteitplan richtlijnen voor de architectuur en de vormgeving van de inrichting van de openbare ruimte en de particuliere tuinen en erven, voor zover dat van belang is voor het bereiken van de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

2. Het plangebied

De onderstaande kaart geeft een beeld van de ligging van het plangebied van het Beeldkwaliteitplan in zijn ruime omgeving. De kaart is een uitsnede uit de topografische kaart schaal 1: 25.000. Het plangebied is daarin met een contour gemarkeerd.



Plangebied en ruime omgeving

Het plangebied maakt deel uit van het kleinschalige coulissenlandschap in de directe omgeving van Winterswijk. Het gebied ligt in de overgangszone tussen het voormalige essencomplex rondom het oude Winterswijk dat nu nagenoeg is volgebouwd en het omringende meer besloten gebied.

Het gebied is nog vrij gaaf. De landschappelijke structuur is in de afgelopen decennia nagenoeg ongewijzigd gebleven. Het grootste deel van de gronden is nog in agrarisch gebruik. Een bosgordel doorsnijdt het gebied in een diagonaal van oost naar west. Het gebied ten noorden van deze bosstrook, aan de rand van de wijk Pelkwijk, heeft een sterk besloten karakter. Het gebied ten zuiden van de bosstrook langs de Kottenseweg is opener van karakter. Verspreid in het plangebied liggen vijf (deels voormalige) boerderijen. Inmiddels zijn vier nieuwe woningen in het gebied opgericht of in aanbouw, gelegen aan een nieuwe route.



De Wehmerbeek nabij de Bataafseweg in zijn oorspronkelijke vorm

Behalve door de karakteristieke ruimtelijke afwisseling van het gebied wordt de locatie gekenmerkt door de aanwezigheid van de Wehmerbeek. Deze vormt de zuidgrens van de wijk Pelkwijk.

De luchtfoto op de volgende bladzijde biedt een beeld van de landschappelijke structuur van het plangebied en de directe omgeving. De Wehmerbeek markeert de zuidrand van de wijk Pelkwijk. Deze beek is in de jaren zestig van de vorige eeuw grotendeels genormaliseerd en deels voorzien van een betonnen beschoeiing. De laatste jaren heeft de beek, voor het grootste deel, weer een natuurlijker karakter gekregen zodat het water en de oevers zich kunnen ontwikkelen tot een natte ecologische zone. Verder geeft de luchtfoto een beeld van de aanwezige bosstroken en houtsingels en de verspreide voormalige agrarische bebouwing. In het noordwesten is de nieuwe wijk Eelink Es recent gerealiseerd.

Voor de ontwikkeling van het woongebied is reeds de ontsluitingsroute (Laan van Napoleon) door het gebied aangelegd, inclusief bermsloot en de belangrijkste groenvoorzieningen.



Luchtfoto van het plangebied, exclusief de laatste nieuwbouw.

3. Stedenbouwkundig plan

De opzet van het stedenbouwkundig plan (zie onderstaande schets) wordt voornamelijk bepaald door het reeds aanwezige landschap. De bestaande structuur van aaneengesloten bospercelen in combinatie met het dal van de Wehmerbeek zorgt voor een boeiend en waardevol landschappelijk kader, waarbinnen de toekomstige bebouwing op natuurlijke wijze is ingebed. Het grootste deel van de toekomstige bebouwing wordt gesitueerd ten noorden van de van noord-west naar zuid-oost door het plangebied lopende bosstrook. De begrenzingen van dit plangedeelte, bestaande uit de hoog opgaande bossen en de ten noorden van de beek gelegen woonbebouwing met zijn opgaande groen, zorgen voor een zekere ruimtelijke beslotenheid. In het plan is deze beslotenheid nog versterkt door nieuwe bospercelen aan de oost- en noord-ostrand van het te bebouwen gebied.



De stedenbouwkundige inrichtingsschets voor het Landgoed Eelink

De beslotenheid van het noordelijke plangedeelte staat tegenover de openheid van het plangedeelte dat langs de Kottenseweg (Rondweg Zuid), ten zuiden van de bovenvermelde bosstrook is gelegen.

Als gevolg van de eisen die de wet Geluidhinder stelt moet langs de Kottenseweg een ruime zone vrij van bebouwing blijven. Dit heeft tot gevolg dat voor dit plangedeelte een andere stedenbouwkundige opzet is ontworpen dan voor het noordelijk plandeel. In feite moet dit worden beschouwd als een gelukkig gegeven, dat zonder de vereiste zonering ex Wet geluidhinder vanuit een stedenbouwkundige optiek ook al wenselijk was geweest.

Het totale plan omvat 8 bestaande woningen en biedt de mogelijkheid tot het bouwen van nog eens circa 25 woningen.

De ontworpen bebouwing ligt op circa 100 meter vanaf de Kottenseweg. De bebouwing van een tweetal percelen is naar de weg gericht en is gesitueerd tegen de achtergrond van een bos, met een groot en open voorterrein; in het ene geval een groen en in het andere geval een groen/blauw voorterrein. De beide bouwlocaties krijgen door deze kwaliteiten al een allure, die vraagt om een gebouw, dat de ruimtelijke kwaliteiten van deze locaties ondersteunt. De bouwlocatie aan de retentievijver is gerealiseerd. De moderne villa is onderscheiden met de Publieksprijs van de Architectuur Prijs Achterhoek 2010.



De nieuwe villa aan de retentievijver

Ook op de andere locatie ligt de kans om het plan ook naar buiten toe een bijzondere uitstraling te geven. De twee voornamelijk huizen mogen zich in grootte nadrukkelijk onderscheiden van alle andere te bouwen villa's in dit plan. Huizen, die zowel qua ligging, langs een oude doorgaande weg, als qua uitstraling verwijzen naar een belangrijk stukje cultuurhistorie van Winterswijk, waar op veel plaatsen in het buitengebied grote statige landhuizen staan, op enige afstand van de weg. Een referentiebeeld van een historische woning is Huis Groters.



Huis Groters

In het noordelijke plangedeelte, waarin ook de Wehmerbeek ligt, heeft de ontsluitingsweg (de Laan van Napoleon) een enigszins meanderende loop. Aan weerszijden liggen groene bermen van wisselende breedte. In de zuidelijke berm ligt over het oostelijke deel van deze ontsluitingsweg een sloot. De woningen zijn op ruime en wisselende afstanden van de weg geprojecteerd. Doordat ze op ruime kavels staan en de inrichting van de erven in de toekomst sterk het ruimtelijke beeld mede zal bepalen, is er niet voor gekozen de woningen langs een strakke rooilijn te plaatsen. De gekozen planopzet leidt tot een landelijk, parkachtig karakter.

Het plan wordt voor autoverkeer op twee plaatsen ontsloten, vanaf de parallelweg van de Rondweg Zuid en vanaf de Bataafseweg. Voor langzaam verkeer zijn meer verbindingen met de omgeving gewenst, in elk geval met de wijk Pelkwijk en met de Eelink Es.

4. Beeldkwaliteit

Veel belang wordt gehecht aan de architectonische kwaliteit van de woningen die in het plan zullen worden gebouwd. Om deze kwaliteit te waarborgen was al een beeldkwaliteitplan opgesteld. Naast een herziening van het bestemmingsplan is ook dit beeldkwaliteitplan licht aangepast.



Suggestie voor de uiteindelijke vormgeving van de Laan van Napoleon

Ook de inrichting van de openbare ruimte en een aantal aspecten van de inrichting van de particuliere gronden (bijv. erfscheidingen) komen in het beeldkwaliteitsplan aan de orde. De bovenstaande foto geeft een idee van de mogelijke vormgeving van de ontsluitingsweg met bijbehorende bermen. Voorlopig kent de route een sobere inrichting.

Een supervisor begeleidt toekomstige bewoners en hun architecten bij het ontwikkelen van de woningontwerpen.

5. Beeldkwaliteitseisen

Opzet en inhoud van het beeldkwaliteitplan zijn gebaseerd op de doelen die in de inleiding zijn geformuleerd:

- a. *Een woonomgeving met een hoge ruimtelijke kwaliteit;*
- b. *Bijzondere aandacht voor de ontwerpen van de openbare ruimte, de inrichting van tuinen en erven en van de bebouwing, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang.*

Een belangrijk deel van de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd door het fraaie landschap waarin het plan is gesitueerd. Dit gegeven, in combinatie met het uitgangspunt van zeer grote kavels en een als gevolg daarvan lage bebouwingsdichtheid, is aanleiding voor een zekere terughoudendheid in het streven naar verwantschap in architectuur, detaillering en materiaal- en kleurtoepassing voor de te ontwerpen bebouwing. Dit betekent dat er ruimte is voor verschillende architectuurstijlen, waarbij op korte afstand van elkaar gesitueerde extremen echter moeten worden vermeden. In alle gevallen zal een hoge architectonische kwaliteit en uitstraling worden geëist. Dit betekent, dat de ontwerpen zullen moeten voldoen aan de algemene welstandscriteria, zoals die in de welstandsnota van de gemeente Winterswijk (april 2004) in de paragrafen 3.1.1. tot en met 3.1.7. zijn beschreven. (Dit deel van de welstandsnota is als bijlage bij dit beeldkwaliteitplan opgenomen). Voorts geldt als algemene randvoorwaarden, dat moet worden gestreefd naar (voldoende) samenhangende en evenwichtige gevelbeelden en een zorgvuldige detaillering, die afgestemd is op de architectuur.

Achtereenvolgens zijn de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing, de openbare ruimte en de particuliere tuinen en erven beschreven.

5.1. DE BEBOUWING

Verwacht mag worden dat de particuliere opdrachtgevers uiteenlopende wensen zullen hebben ten aanzien van de architectuur/stijl van hun toekomstige woonhuis. In principe bestaat daarvoor begrip en respect. De stedenbouwkundige opzet van het plan maakt het mogelijk en verantwoord om een aantal plandelen te onderscheiden waarvoor verschillende uitgangspunten kunnen gelden. Door de basiskarakteristiek ervan te benomen worden gegadigden voor een kavel vroegtijdig in de gelegenheid gesteld een locatie in een plandeel te kiezen die qua uitgangspunten past bij hun wensen.

De te onderscheiden plandelen

Binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan zijn 5 plandelen te onderscheiden (zie kaartje op p.7):

1. Het oostelijk plandeel langs de Wehmerbeek, 13 á 16 kavels;
(basiskarakteristiek: traditioneel/eigentijds).
2. Het westelijke plandeel langs de Wehmerbeek, 5 á 6 kavels;
(basiskarakteristiek: modern, experimenteel).
3. De cluster van 4 kavels aan de zijde van de Kottenseweg;
(basiskarakteristiek: eigentijds).
4. De twee "landhuizen" aan de zijde van de Kottenseweg;
(basiskarakteristiek: voornaam, royaal, noblesse oblige).
5. De twee grote besloten kavels grenzend aan de Eelink Es;
(basiskarakteristiek oostelijke kavel: eigenzinnig, met respect voor de plek; westelijke kavel, bestemd voor twee woningen: traditioneel/eigentijds ensemble).

Bij elk plandeel is door middel van enkele trefwoorden de beoogde basiskarakteristiek aangegeven. De basiskarakteristieken zijn voor de 5 plandelen vertaald naar de specifieke beeldkwaliteitseisen.

1.

Het oostelijke plandeel langs de Wehmerbeek omvat circa de helft van het aantal kavels. De sfeer die hier wordt beoogd kan worden getypeerd als traditioneel/eigentijds. Naar verwachting is dit ook de sfeer die door een groot deel van de toekomstige bewoners wordt geambieerd. Dit uitgangspunt leidt tot de volgende beeldkwaliteitseisen.

Situering van de woning

Met het bestemmingsplan is gestreefd naar flexibele planmethodiek. De plaats van de woning op de kavel is niet exact bepaald. Middels de bijbehorende regels is vastgelegd dat de woningen worden gerealiseerd met een steeds wisselende oriëntatie (loodrecht op of parallel aan de weg), met de voorgevel in een zone van 5 meter langs de Laan van Napoleon.

Doordat de afstanden tussen de woningen en tot de straat gaan verschillen ontstaat een open en gevarieerd bebouwingsbeeld. Afwisselend staat de korte zijde van de woning aan de straat of de lange zijde. Om dit beoogde beeld te ondersteunen dient de architectuur van de woningen de oriëntatie te versterken door een duidelijke kapvorm en materialisering.

Situering van vrijstaande bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen dienen samen met het hoofdgebouw een ruimtelijk ensemble te vormen. Dit betekent dat de bijgebouwen in de directe omgeving van het hoofdgebouw dienen te worden geplaatst.

Hoofdvorm van de hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen hebben een hoogte van 1 tot 2 bouwlagen en zijn voorzien van een kap. Bij schuine dakvlakken dient de dakhelling tenminste 30° en ten hoogste 60° te bedragen. Vanaf de straat gezien dient de kap als een wezenlijk onderdeel van de bouwmassa te worden ervaren. Gestreefd moet worden naar een eenvoudige hoofdvorm. Gecomplieerde plattegronden en verspringende kappen en goothoogten staan dat streven veelal in de weg.

Hoofdvorm van de bijgebouwen

De vrijstaande bijgebouwen moeten in hun hoofdvorm aansluiten bij die van het hoofdgebouw. De toepassing van platte daken ligt daarbij niet voor de hand.

Kleur en materiaalgebruik

Ten aanzien van de toepassing van materialen voor gevels en daken geldt, dat gekozen dient te worden voor een rustige en natuurlijke uitstraling. Hetzelfde geldt voor de toe te passen kleuren. Felle kleuren en onnatuurlijke materialen als beton, staal en kunststoffen passen niet in de streefbeeld.

2.

Het westelijke plandeel langs de Wehmerbeek betreft een vijf- tot zestal kavels die aan één zijde van de straat zijn gelegen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich bos. Aan de achterzijde grenzen de kavels aan de Wehmerbeekzone. De bijzondere ligging van dit plandeel, gescheiden door een opgaande groenstrook van het eerste plandeel, in combinatie met de beperkte omgeving ervan zijn aanleiding om hier mogelijkheden te bieden voor een eigen sfeer. In dit plandeel wordt ruimte geboden voor architectuur die kan worden getypeerd als modern of experimenteel.

Situering van de woning

Met het bestemmingsplan is gestreefd naar flexibele planmethodiek. De plaats van de woning op de kavel is niet exact bepaald. Middels de bijbehorende regels is vastgelegd dat de woningen worden gerealiseerd met een steeds wisselende oriëntatie (loodrecht op of parallel aan de weg), met de voorgevel in een zone van 5 meter langs de Laan van Napoleon.

Doordat de afstanden tussen de woningen en tot de straat gaan verschillen ontstaat een open en gevarieerd bebouwingsbeeld. Afwisselend staat de korte zijde van de woning aan de straat of de lange

zijde. Om dit beoogde beeld te ondersteunen dient de architectuur van de woningen de oriëntatie te versterken door een duidelijke kapvorm en materialisering.

Situering van vrijstaande bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen dienen samen met het hoofdgebouw een ruimtelijk ensemble te vormen. Dit betekent dat de bijgebouwen in de directe omgeving van het hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst.

Hoofdvorm van de hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen hebben een hoogte tot 3 bouwlagen. De derde bouwlaag kan in een kap worden ondergebracht, maar kan ook als volwaardige bouwlaag worden uitgevoerd. In het laatste geval wordt het hoofdgebouw afgedekt met een plat dak. Tevens beslaat de oppervlakte van de derde bouwlaag in dat geval ten hoogste de helft van de grondoppervlakte van het hoofdgebouw. Met de derde bouwlaag zou een beeld kunnen ontstaan van een te grote massaliteit.

Dat beeld dient te worden vermeden, bijvoorbeeld door zo'n derde laag een overwegend transparante uitstraling te geven.

Hoofdvorm van de bijgebouwen

De vrijstaande bijgebouwen moeten in hun hoofdvorm aansluiten bij die van het hoofdgebouw.

Kleur en materiaalgebruik

Ten aanzien van kleur en materiaalgebruik geldt, dat deze de beoogde basiskarakteristiek - modern, experimenteel – ondersteunen. Gladde en strakke materialen liggen hierbij meer voor de hand dan rustieke of romantische. Ten aanzien van de kleurtoepassing dient enige terughoudendheid te worden betracht. Felle kleuren of combinaties van sterk contrasterende felle kleuren zijn niet wenselijk.

3.

De cluster van 4 kavels aan de zuid-westzijde van het plan biedt plaats aan een aantal woningen die vanaf de Kottenseweg zichtbaar zullen zijn. De plek wordt aan drie zijden begrensd door hoog opgaand groen. Het beeld zal in belangrijke mate mede worden bepaald door de hoge bosranden op de achtergrond waartegen de bebouwing zal afsteken. Even westelijker en eveneens zichtbaar vanaf de Kottenseweg liggen 2 (voormalige) boerderijen in een bouwstijl die kenmerkend is voor dit deel van de Achterhoek.

De vier woningen vormen een ruimtelijk ensemble op een eigen omkaderde plek. Dit vraagt om een duidelijke architectonische verwantschap die tot uitdrukking moet komen in vorm, materialisering en kleur. De basiskarakteristiek is "eigentijds". Inmiddels zijn twee van de vier woningen hier gebouwd. Gekozen is voor het type van de Toscaanse villa. De twee nog te bouwen woningen zullen in een aanverwante architectuur moeten worden ontworpen.

Situering van de woning

Op de bestemmingsplankaart is de plaats van de woning bepaald door middel van een rechthoekig bouwvlak. Drie van de vier hebben dezelfde hoofdrichting, de vierde staat daar haaks op. De woning dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst, waarbij de hoofdrichtingen van de woning overeen dienen te komen met die van het bouwvlak.

Situering van vrijstaande bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen dienen samen met het hoofdgebouw een ruimtelijk ensemble te vormen. Dit betekent dat de bijgebouwen in de directe omgeving van het hoofdgebouw dienen te worden geplaatst.

Hoofdvorm van de hoofdgebouwen

De hoofdrichtingen van de plattegrond dienen overeen te komen met die van het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Bij toepassing van een kap dient de nokrichting de lange zijde van het rechthoekige bouwvlak te volgen.

Hoofdvorm van de bijgebouwen

De vrijstaande bijgebouwen moeten in hun hoofdvorm aansluiten bij die van het hoofdgebouw.

Kleur en materiaalgebruik

Voor kleur en materiaalgebruik geldt een zekere mate van vrijheid. Van belang is dat ten aanzien van de verscheidenheid aan toe te passen materialen en kleuren enige terughoudendheid wordt betracht. Daarbij moeten felle kleuren en glimmende daken worden vermeden. Bij de beoordeling van de woningontwerpen, dient ook ten aanzien van kleur en materiaalgebruik de kwaliteit van het ensemble van de vier woningen voorop te staan.

4.

In het plan zijn 2 bijzondere kavels opgenomen. Deze zijn elk bedoeld voor een zeer royaal woonhuis met een voorname uitstraling. Zij passen daarmee in het cultuurhistorische beeld van de grote en statige landhuizen waarvan er in het landelijk gebied rond Winterswijk een aantal zijn te vinden. De allure die aan de 2 woonhuizen wordt toegekend wordt versterkt door de zichtbaarheid vanaf de Kottenseweg via een groot en open voorterrein. Het beeld dat door deze 2 woonhuizen wordt opgeroepen moet het hele plan de uitstraling van een landgoed geven. Om dit te bereiken is het niet nodig om een bepaalde bouwstijl voor te schrijven. De kwaliteit van het ontwerp zal moeten liggen in het vermogen om uitdrukking te geven aan het gewenste niveau van allure en voornaamheid. Dit kan zowel met een klassiek/traditioneel ontwerp als met een modern eigentijds gebouw.

Situering van het woonhuis

Het woonhuis dient te worden gebouwd binnen het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak. Daarbij moeten de hoofdrichtingen van de bebouwing overeenkomen met die van het bouwvlak.

Situering van vrijstaande bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen dienen samen met het hoofdgebouw een ruimtelijk ensemble te vormen. Dit betekent dat de bijgebouwen in de directe omgeving van het hoofdgebouw dienen te worden geplaatst. Vrijstaande bijgebouwen dienen tenminste 3 meter achter de naar de Kottenseweg gerichte gevel (en het verlengde daarvan) te worden gesitueerd.

Hoofdvorm van de hoofdgebouwen

Het bestemmingsplan laat bebouwing toe in 2 tot 2,5 royale bouwlagen en een kap. De totale hoogte van 12 meter bedragen. Wanneer voor een plat dak wordt gekozen mag ook tot 12 meter hoog worden gebouwd. Gelet op de gewenste uitstraling dient te worden gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte die het bestemmingsplan met betrekking tot de hoogte geeft. De gebouwen moeten een duidelijke en sterke hoofdvorm hebben. Voorkomen moet worden, dat de schaal van de gebouwen wordt verkleind door teveel geleiding van de bouwmassa.

Hoofdvorm van de bijgebouwen

De vrijstaande bijgebouwen moeten in hun hoofdvorm aansluiten bij die van het hoofdgebouw.

Kleur en materiaalgebruik

Kleur en materiaalgebruik moeten in overeenstemming zijn met de beoogde uitstraling van allure en voornaamheid.

5.

De kavels aan de noordzijde van het plan, grenzend aan de Eelink Es, vormen elk een soort kamer, omzoomd door hoge bomen in combinatie met een oude meidoornhaag. De kamers zijn van elkaar gescheiden door een singel met hoge bomen. De westelijke kavel grenst aan de Kottenseweg. De twee

hierop te bouwen woonhuizen zullen vanaf de Eelinkes worden ontsloten. De woningen dienen architectonisch aan elkaar verwant te zijn en bij voorkeur als een ensemble te worden ontworpen. Als dat niet haalbaar is dan zal de eerste woning bepalend zijn voor het ontwerp van de tweede. Voor de westelijke kavel geldt als basiskarakteristiek: traditioneel/eigentijds ensemble.

De oostelijke kavel ligt meer verborgen. De zichtbaarheid vanuit de omgeving is beperkt. De verschillen tussen beide kavels maken het mogelijk om op beide locaties verschillende woonhuizen te projecteren. De belangrijkste samenhang is die met de directe omgeving. Voor de oostelijke kavel geldt als basiskarakteristiek: eigenzinnig, met respect voor de plek.

Situering van de woning

De plaats van de woning op de oostelijke kavel is bepaald door middel van een rechthoekig bouwvlak. Op deze kavel is dit vlak in de lengterichting van het perceel gelegd. Het vlak is op enige afstand van de randen gelegd, waardoor het hoofdgebouw op zijn plek de gewenste ruimte krijgt. Op de westelijke kavel is de positie van de woningen bepaald door een gevelliijn die een verspringende situering van de beide woningen ten opzichte van de Eelinkes mogelijk maakt.

Situering van vrijstaande bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen dienen samen met het hoofdgebouw een ruimtelijke eenheid te vormen. Dit betekent, dat de bijgebouwen in de directe omgeving van het hoofdgebouw moeten worden geplaatst.

Hoofdvorm van de hoofdgebouwen

Het hoofdgebouw op de oostelijke kavel moet zicht respectvol voegen in de bosachtige omgeving. Daarbij past een duidelijke hoofdvorm met een grote kap en een lage gootlijn. Gezocht moet worden naar een plattegrond die zich in de lengterichting van de kavel ontwikkelt. De nokrichting van de kap zal evenwijdig aan de lange zijde van de kavel moeten liggen.

De twee hoofdgebouwen op de westelijke kavel hebben een eenvoudige hoofdvorm. Eén woning is met de lange gevel gericht op de Eelinkes, de andere met de korte gevel. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap.

Hoofdvorm van de bijgebouwen

De hoofdvorm van de bijgebouwen moet in harmonie zijn met die van de hoofdgebouwen.

Kleur en materiaalgebruik

Voor de oostelijke kavel geldt, dat toepassing gegeven zal moeten worden aan natuurlijke materialen en een daarbij passende kleurstelling. Gedacht kan worden aan gevels in een lichtbruine/grijsbruine baksteen of in blank hout. Wit en felle kleuren moeten worden vermeden. Kozijnen en ander houtwerk bij voorkeur blank uitgevoerd of anders in een gedekte kleur geschilderd. Voor het dak komen verschillende materialen in aanmerking, zoals een gebakken pan (niet geglazuurd, geen felle kleur), een lei en ook riet.

Voor de westelijke kavel kan meer vrijheid worden geboden ook al dienen al te grote contrasten met de natuurlijke omgeving te worden vermeden.

5.2. DE OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan als geheel. Het beeldkwaliteitplan spreekt zich daarom ook uit over een belangrijk deel van die openbare ruimte: de ontsluitende wegen.

Het plan wordt voor het verkeer ontsloten door een aantal wegen met een verhardingsbreedte van 5 meter. Aan beide zijden van de weg bevinden zich grasstroken van wisselende breedte. Aan één zijde kunnen hier bomen in worden geplant; aan de andere zijde is ruimte voor kabels en leidingen. Ter plaatse van woonpercelen wordt de openbare ruimte begrensd door een haag van 1.40 m hoog die zo min mogelijk door inritten wordt onderbroken. De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de openheid van het profiel (verharding en gras met bomen) en de consequente begrenzing met hagen. Het wegprofiel

staat ten dienste van alle verkeersdeelnemers. Er zijn geen aparte voetpaden. Er mag niet harder worden gereden dan 30 km/uur. (Bovenstaande beschrijving geldt niet voor de bestaande Eelinkes.)

Op de particuliere percelen is voldoende ruimte voor het eigen parkeren. Bezoekers kunnen langs de weg en/of in de berm parkeren.

Het bestratingsmateriaal bestaat uit gebakken klinkers. Eventueel kan de middenstrook worden geasfalteerd. Door de grasbermen worden beklinkende inritten naar de particuliere kavels aangelegd. Deze zijn maximaal 5 meter breed. De inritten van twee naast elkaar gelegen percelen worden niet gecombineerd. De onderlinge afstand zal tenminste 5 meter bedragen.

5.3. PARTICULIERE TUINEN EN ERVEN

Hoewel de inrichting van de particuliere tuinen en erven zeker zal bijdragen aan het ruimtelijke beeld dat zal ontstaan, wil dit beeldkwaliteitplan zich voor het grootste deel van het plan beperken tot een enkel aspect daarvan: de erfscheidingen en de inritten van de percelen aan de Laan van Napoleon.

Bij de beschrijving van de inrichting van de openbare ruimte is het belang van een consequente begeleiding door hagen van het open wegprofiel (weg + bermen) al aangegeven. De hagen zijn reeds in een vroeg stadium gerealiseerd.

Per woning is maar één opening met een breedte van maximaal 5 meter toegestaan. De inritten dienen tenminste 2.50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden geprojecteerd. Dit is om te voorkomen dat twee naast elkaar gelegen percelen hun inritten aaneensluitend projecteren, wat zou leiden tot een onderbreking van de haag van 6 meter. Per perceel is eventueel een tweede, smallere onderbreking van de haag mogelijk voor de voordeur.

De openingen in de haag mogen worden afgesloten met een open hekwerk in een donkere kleur. Het hekwerk mag ten hoogste 1.40 meter hoog zijn, met uitzondering van eventuele hekposten, die een maximale hoogte van 1.80 meter mogen hebben.

De oude haag langs de Eelinkes mag slechts op één plaats worden onderbroken voor de toegang naar een woning op de hoek Eelinkes-Kottenseweg. De andere woning krijgt een aansluiting op de Eelinkes via de bestaande doorgang. De bestaande haag hoeft daarvoor niet te worden doorsneden.

De erfscheidingen op de zijdelingse perceelsgrenzen moeten bestaan uit beplanting die al dan niet langs een neutraal ogend open scherm wordt geleid. Hetzelfde geldt voor de achterste perceelsgrenzen.

Bij de beschrijving van de 2 bijzondere woonhuizen is aangegeven, dat de allure die aan deze woningen wordt toegekend wordt versterkt door de zichtbaarheid vanaf de Kottenseweg via een groot en open voorterrein. Bij de reeds gerealiseerde, moderne villa is dit bewerkstelligd door de retentievijver.

Omwille van dat uitgangspunt zal de zichtbaarheid van deze woonhuizen vanaf de Kottenseweg blijvend moeten worden gegarandeerd. Dit hoeft niet perse te betekenen, dat de voorterreinen volledig open moeten blijven. Een gedeeltelijke beplanting, waarbij een aantal boeiende en verrassende zichtlijnen op de woonhuizen ontstaat kan evenzeer een goede oplossing zijn.

De inrichtingsplannen voor de twee voorterreinen behoeven in verband hiermee de goedkeuring van de aan te stellen supervisor.

Voor de terreinafscheidingen geldt dat deze op een natuurlijke manier in het landschap moeten passen. Wit geschilderde hekken passen niet in dat beeld.