

LANDGOED GILDEBOSCH WAALRE

visie



LANDGOED GILDEBOSCH WAALRE

visie

8 oktober 2018



Inleiding en locatie	6
Historie	10
Beleid en plannen	12
Plan	14
inspiratiebronnen	15
paden en kavels uit het verleden	17
voeg een ven toe	18
concept	19
inrichtingsschets	20
hoogteligging	21
Natuur in cijfers	22
Beeldkwaliteit landschap	24
Beeldkwaliteit wonen	32
Proces	40
Colofon	42



INLEIDING EN LOCATIE

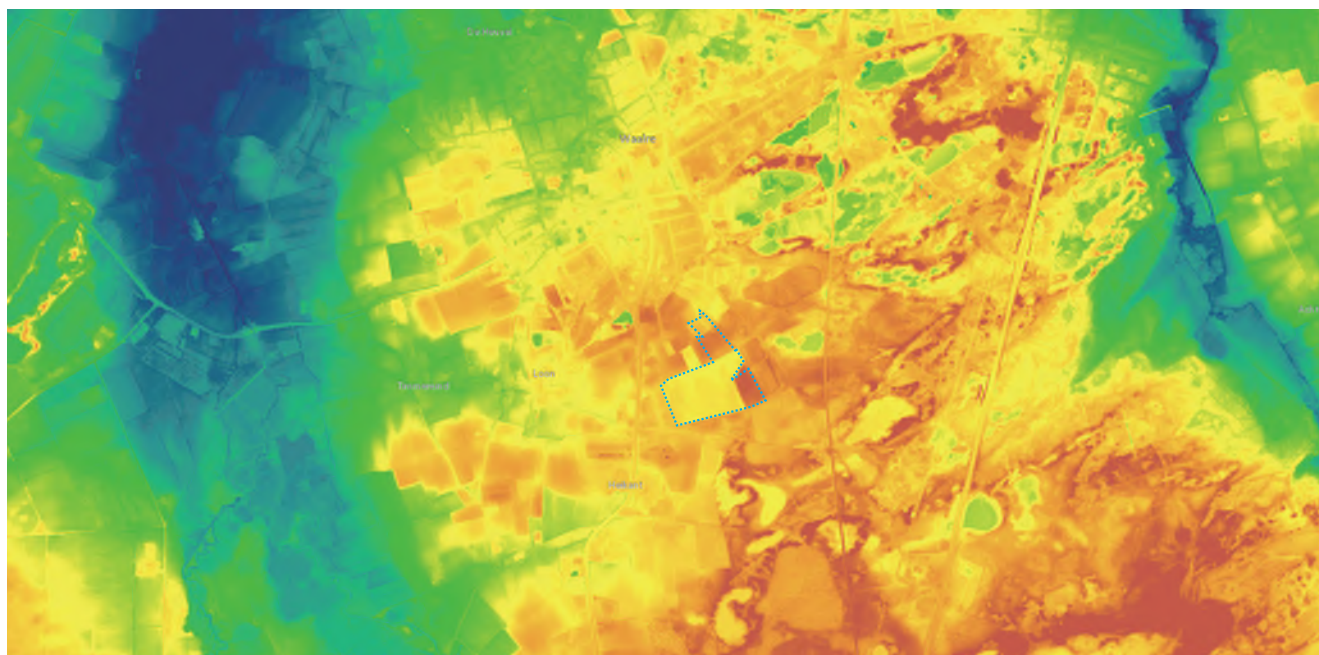
Ten zuiden van Waalre globaal tussen de Heikantstraat en de Bolksheuvel ligt een akkercomplex aan de Gildebosweg. Op deze locatie heeft Green2live het initiatief nemen om een nieuw landgoed te ontwikkelen. Het is niet de opzet om een traditionele buitenplaats met een formeel karakter te maken, maar om het landschap en de natuur te versterken en binnen dat landschap twee villa's te situeren die zich voegen naar dat landschap.

Inspiratiebronnen voor het versterken van het landschap en de natuur worden gevonden in bestaande krachtige landschappelijke structuren in de omgeving en in de historische occupatiegeschiedenis van het gebied.



locatie aan de Gildebosweg

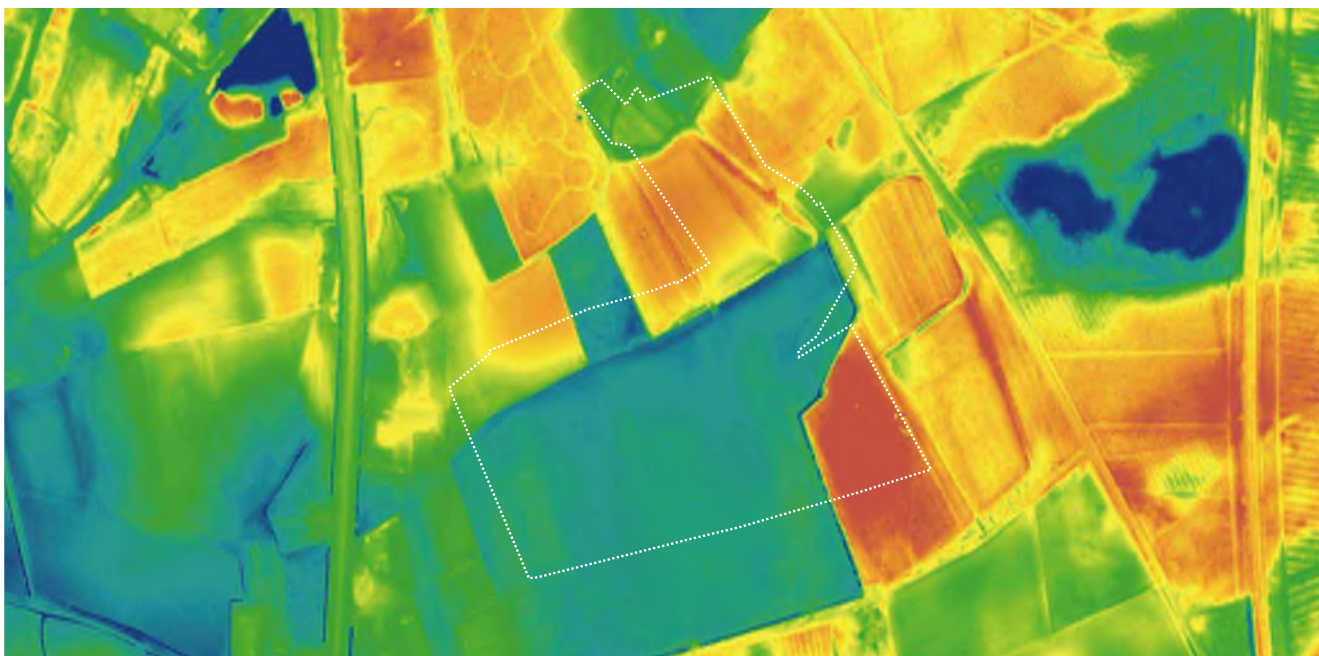
De locatie ligt ten zuiden van Waalre op de overgang tussen bos- en landbouwgebieden en nabij het buurtschap Heikant. Op de hoogtekartaart is te zien dat de locatie zich bevindt op de hoger gelegen rug tussen de beekdalen van de Dommel en de Tongelreep. Ook op de hoogtekartaart is te zien dat het plangebied op een landschappelijke overgang ligt: het bosgebied aan de oostzijde is een geaccidenteerd terrein met veel micro-reliëf, terwijl de landbouwgebieden aan de westzijde, op de flanken van de Dommel, duidelijk in cultuur gebracht zijn.



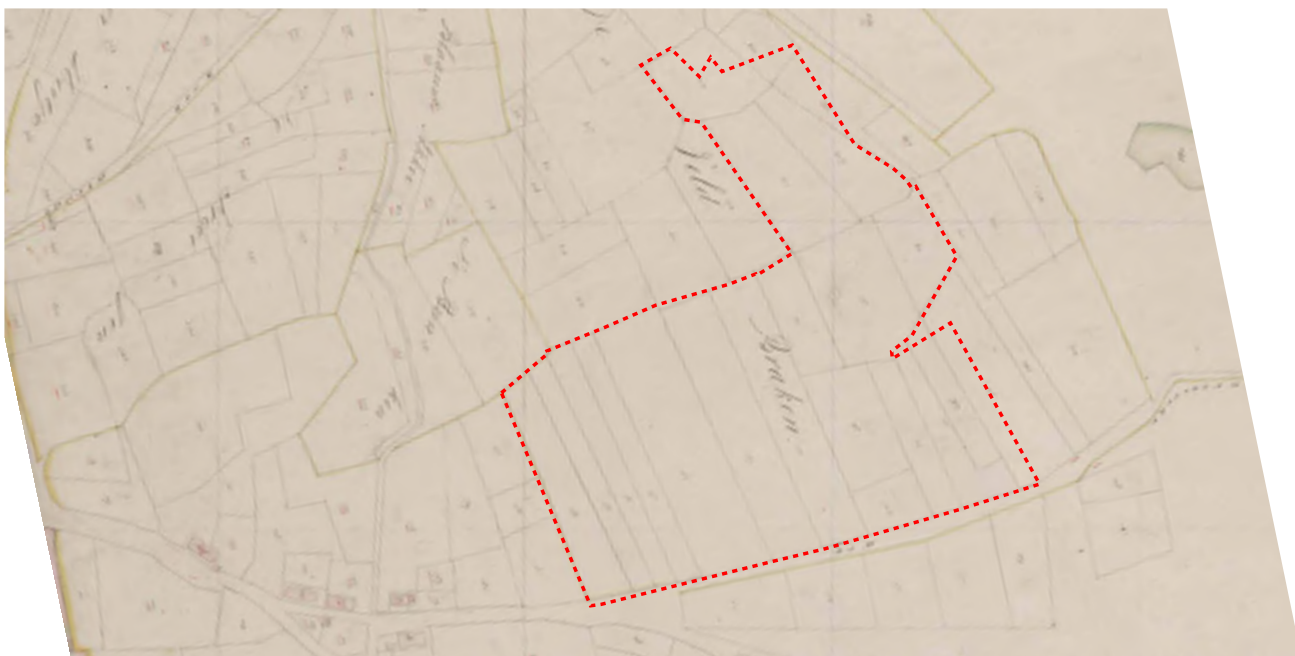


Het plangebied is 10,46 ha groot en bestaat uit een grote akker met aan de oostrand bos en aan de noordzijde een fraaie kamer binnen het bos. Ingezoomd op de hoogtekaart is duidelijk te zien dat op de grote akker in het verleden is afgegraven. Ter vergelijking: de akker, groenblauw gekleurd, ligt 2 meter lager dan het oranje-rood gekleurde bosgebied aan de oostrand.

Na de ontgraving is op het perceel - voornamelijk - puin gestort. Er ligt een afdekkende grondlaag op de stortcontouren.







minuutplan 1811-1832



topografische kaart 1901

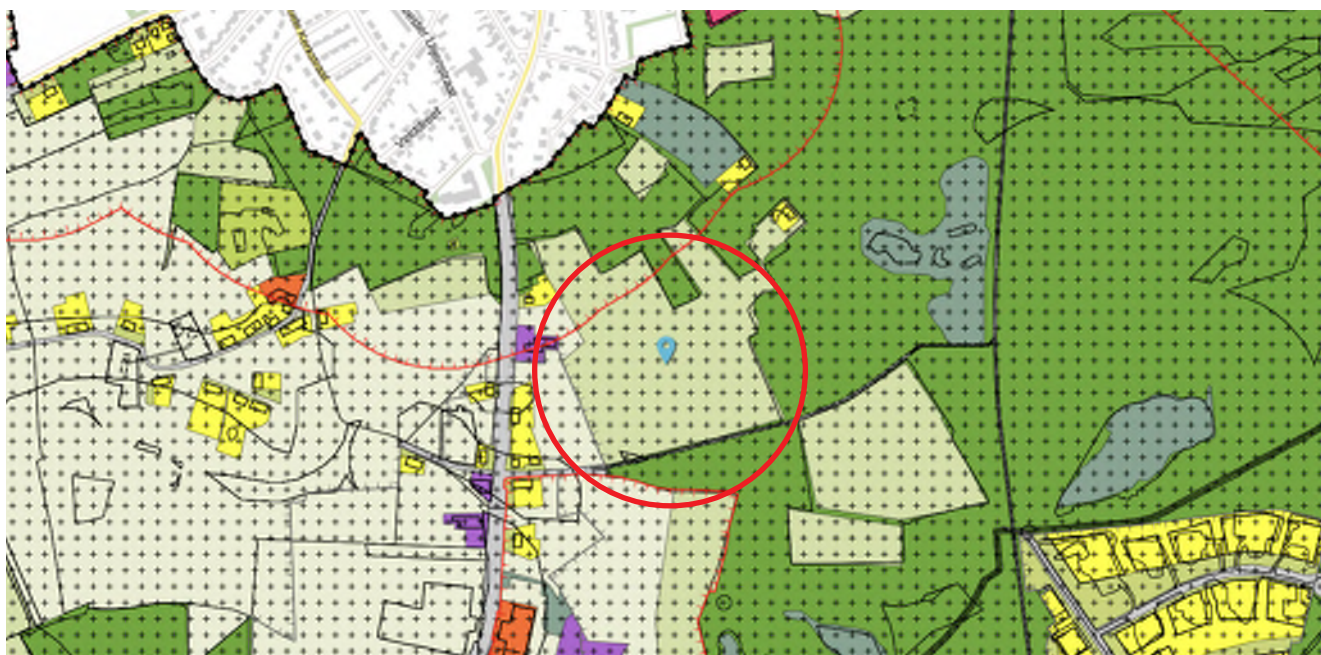
Op de minuutplan 1811-1832 is het plangebied met het toponiem 'Veldbraken' veel dichter verkaveld dan in de huidige situatie.

Kijkend naar de omgeving valt op dat het gebied rondom blokachtig verkaveld is terwijl het plangebied afwijkende lange smalle kavels heeft.

Ook op de topografische kaart van 1901 is die langwerpige verkaveling nog aanwezig. Het gebied kent een aantrekkelijke kleinschalige afwisseling van landbouwkavels met heide- en bosstroken en houtwallen. De tegenwoordige Heikantstraat bestaat nog uit een stelsel van ondergeschikte kronkelige landweggetjes. Op deze kaart lag er ook een van west naar oost en vervolgens naar noord afbuigende veldweg over het plangebied. In de huidige situatie is die weg weer verdwenen.



BELEID EN PLANNEN



Bestemmingsplan Buitengebied Waalre



Gebiedsvisie Westrand Waalre

In het bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming agrarisch gebied en bos met archeologische en hydrologische waarden.

In de Gebiedsvisie Westrand Waalre wordt voor het gebied Heikant een landschapsbeeld geschetst van 'boskamers'. In dit gebied is ruimte voor nieuwe functies die een kwaliteitsimpuls voor het landschap bewerkstelligen. Nieuwe activiteiten worden ingepast in robuust groen: bos en houtwallen. Het water moet vastgehouden worden in het gebied. Expliciet wordt in de Gebiedsvisie genoemd dat ontwikkeling van een nieuw landgoed tot de mogelijkheden behoort.





Inspiratiebronnen

In de bosrand rondom Waalre liggen interessante kleinschalige kamers in het bos. En in de gehele bosstrook liggen prachtige vennen. De kamers en de vennen zijn typische landschapselementen die identiteit aan dit gebied geven.



Boskamers en vennen als inspiratiebron om het landschap in het plangebied te versterken.



Ook houtwallen in de omgeving zijn een inspiratiebron voor prachtige coulissenwerking. Daarnaast zijn er lieflijke paden die het landschap doorkruisen.



Paden en kavels uit het verleden

De kleinschalige strokenverkaveling uit het verleden kunnen ook in de toekomst het gebied kleinschaliger en aantrekkelijker maken. Tegelijkertijd geeft dat veel kansen om de natuurwaarden significant te vergroten.

De vroegere landweg kan weer in ere herstelt worden. Het tracé is net niet recht wat in perspectief een mooi glooiend verloop geeft. De landweg leidt met een bocht naar de Gildebosweg. Gaande op de landweg gaat u eerst evenwijdig aan een lange kavel en na de bocht worden alle korte kanten van de kavels ervaren.

Omdat het aangrenzende gedeelte van de Gildebosweg een fietspad is wordt de hernieuwde landweg gebruikt om de landgoedvilla's te ontsluiten.

Voeg een ven toe

Midden op de grote akker wordt een ven toegevoegd. Hierdoor ontstaat een gelaagdheid in het landschap en wordt het reliëf vergroot. Op deze wijze ontstaan verschillende biotopen die de natuurrijkdom gaat vergroten.

De uitkomende grond wordt met een gesloten grondbalans verwerkt op het terrein. Met de uitkomende gronden worden de voormalige stortplekken van een dikker afdeklaag voorzien. Het betreft een voormalige stortlocatie van puin. Binnen de contouren van de stort zal niet worden gebouwd.

18



Dikkere afdeklaag op de oude stortplaatsen



Kavelstructuren en een ven zorgen voor een interessante gelaagdheid en fraai reliëf.



Concept

Aan het plan worden bossen en houtwallen toegevoegd waardoor verschillende nieuwe kamers in het gebied ontstaan. Op deze tekening zijn de kamers in lichtgroene vlakken aangegeven. In twee van deze nieuwe kamers worden de landgoedvilla's opgenomen. De villa's voegen zich daarmee in het landschap en zijn er ondergeschikt aan. De kamers worden omgeven met bossen en houtwallen. De villa's tonen zich op deze wijze subtiel in coulissen tussen de bossen en houtwallen.

Naast het hernieuwde landpad worden wandelpaden toegevoegd op oude kavelgrenzen, door bossen en langs bosranden. Hiermee wordt het padennetwerk verdicht en worden nieuwe wandelverbindingen gemaakt tussen de bebouwde kom en het bosgebied.

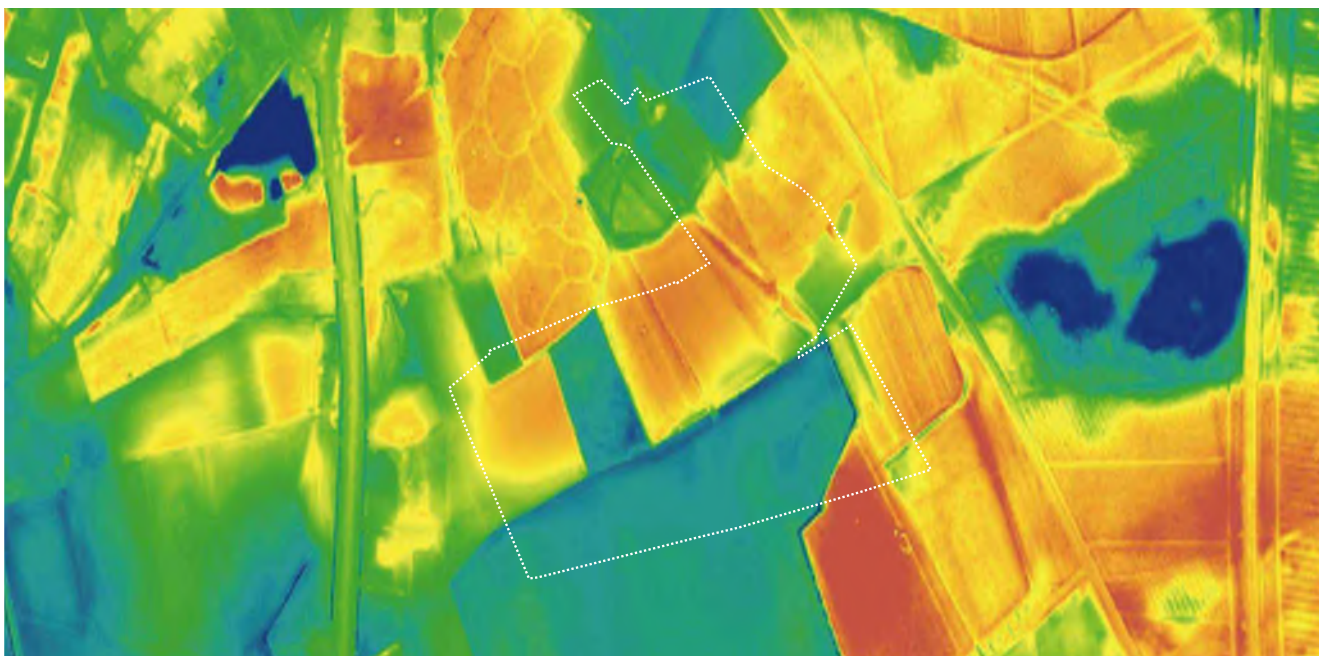
Inrichtingsschets

De boskamers worden gemaakt door bosstroken en houtwallen aan te leggen volgens het stroken kavelpatroon. In een langwerpige en een meer vierkante kamer worden de twee landgoedvilla's opgenomen. De entrees liggen informeel in de nieuwe bospercelen. Door te 'spelen' met meer en minder doorzichtige houtwallen ontstaan mooie zichtlijnen en coulissen in het gebied, terwijl andere zichten afgeschermd kunnen worden.

Het nieuwe ven onderbreekt het kavelpatroon. Met het graven ontstaan nattere en drogere gedeelten en mooie natuurlijke gradiënten in de bloemrijke velden, de bossen en houtwallen. Het ven heeft, analoog aan sommige bestaande vennen, een amorfe vorm. Hierdoor kunnen de landgoedvilla's elk georiënteerd worden op het ven zonder elkaar te zien en zonder zich nadrukkelijk in het landschap aanwezig te zijn.

Het nieuwe toe te voegen landpad krijgt op het eind een knip zodat doorgaand autoverkeer onmogelijk is. De nieuwe toe te voegen wandelpaden (geel) sluiten aan op bestaande wandelpaden (oranje).

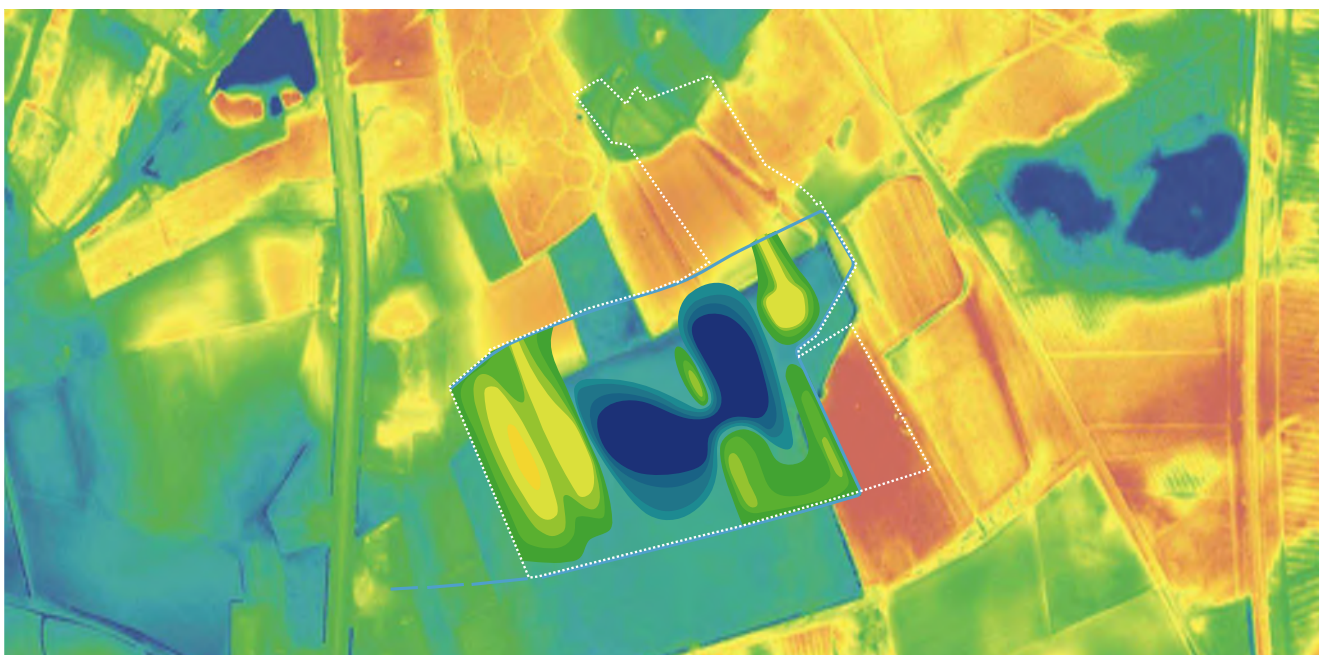




Hoogteligging

In de huidige situatie is de grote akker een afgegraven vlak liggend veld. Ook vlak in ecologische zin. In de nieuwe situatie ontstaan interessante hoogteverschillen en gradiënten. Wat veel meer pastend is bij het omliggende landschap.

Niet alleen worden de voormalige stortplaatsen van een dikkere afdeklaag voorzien, maar ook worden de kavelstructuren op een natuurlijke wijze met hoogteverschillen versterkt en aangezet. Er ontstaan drogere bossen, nattere bloemrijke weides en ingesloten natte laagtes.







Omvorming naar natuur

In de huidige situatie bestaat 2,4 hectare van het plangebied uit natuurgebied. In de landgoederenregel moet 5 hectare nieuwe natuur toegevoegd worden. Tesaamen met de al bestaande natuur moet het totaal dus minimaal 7,4 hectare worden. In de nieuwe situatie is ruimte voor maximaal 9,6 hectare natuurgebied. In het uiteindelijke plan bestaat de mogelijkheid om een gedeelte van de velden een andere gebruiksbestemming te geven zoals bijvoorbeeld een paardenweide.





BEELDKWALITEIT LANDSCHAP



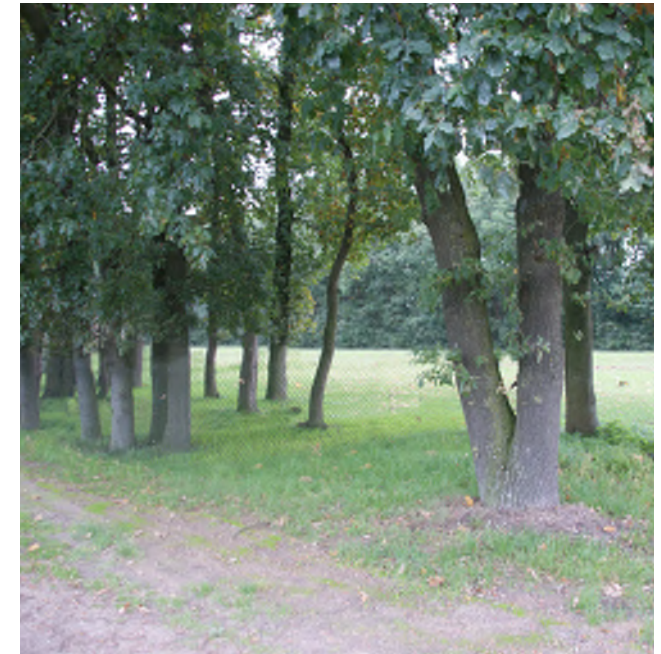
Identiteit landschap

Het landschap ontleent haar identiteit aan de kleine kamers en de bosranden met gefilterde doorzichten die hierdoor ontstaan. Hierdoor ontstaat een interessant en fraai kleinschalig landschap.



Coulissenlandschap

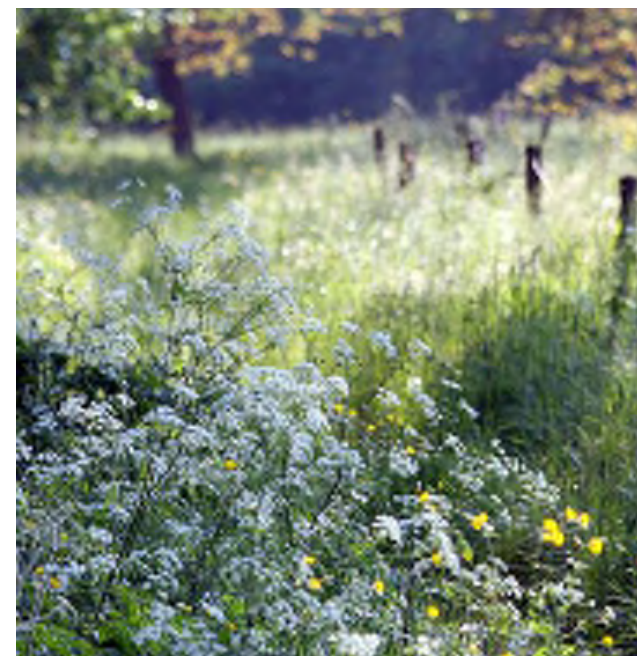
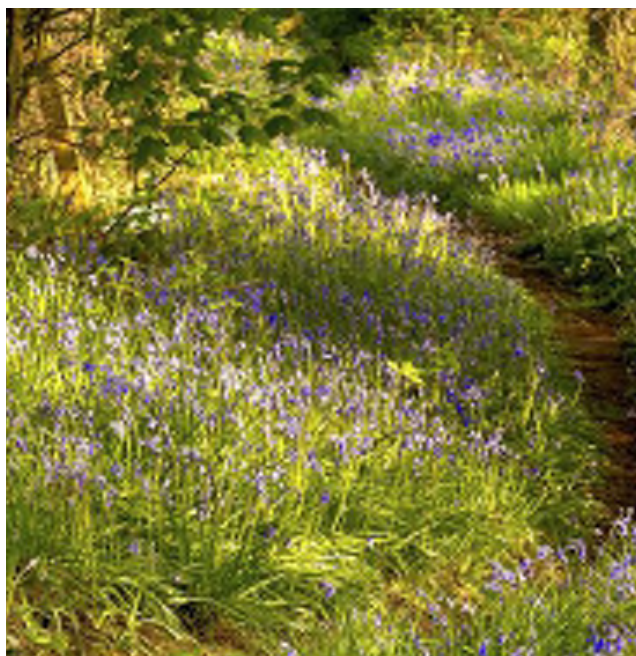
Bossen en kamers wisselen elkaar af. Het beeld van een halfdoorzichtig bosje met daarachter een weide en weer daarachter een halfverborgen gebouw. In het coulissenlandschap toont het landschap zich in stappen. Nieuwe houtwallen kunnen dichter of opener gemaakt worden. Hiermee kan gespeeld worden met meer en minder doorzicht.





Bloemrijke graslanden

De bosvelden hebben een grote variëteit in hoogte-
ligging en daarmee in waterhuishouding. Hiermee
ontstaat een gevarieerd pallet aan bloemrijke flora.
Het kleinschalige landschap met bosjes, bosranden,
houtwallen en veldjes is uitstekend geschikt als vesti-
gings- en fourageergebied voor verschillende fauna.



Paden

Het nieuwe landpad wordt slechts sporadisch gebruikt door auto's (alleen voor de landgoedvilla's) en kan een eenvoudig sporenpad worden. Toegevoegde wandelpaden zijn terughoudend. Het nieuwe ven kan overgestoken worden over een eenvoudig knuppelpaadje.





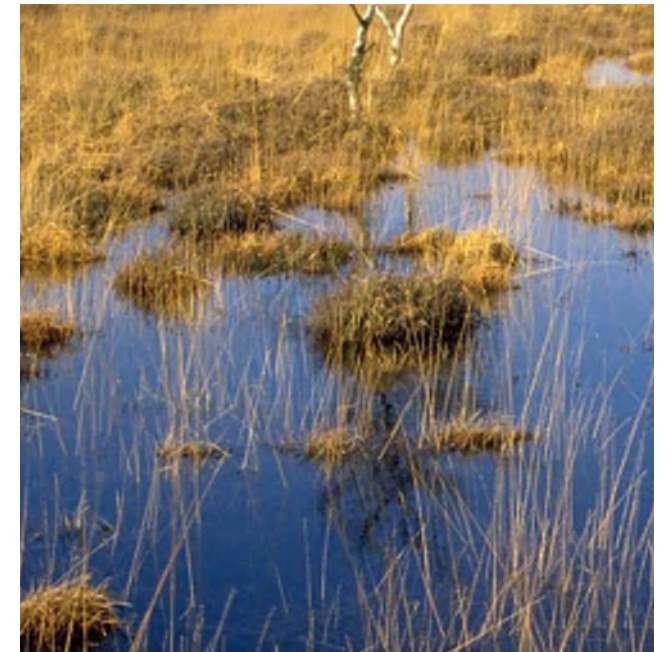
Landgoedmeubilair

De entrees naar de gebouwen zijn eenvoudige oprijlanen in het bos met landelijke toegangspoorten. Eenvoudige maar zorgvuldig vormgegeven borden zorgen voor de verwijzing op het landgoed.



Ven

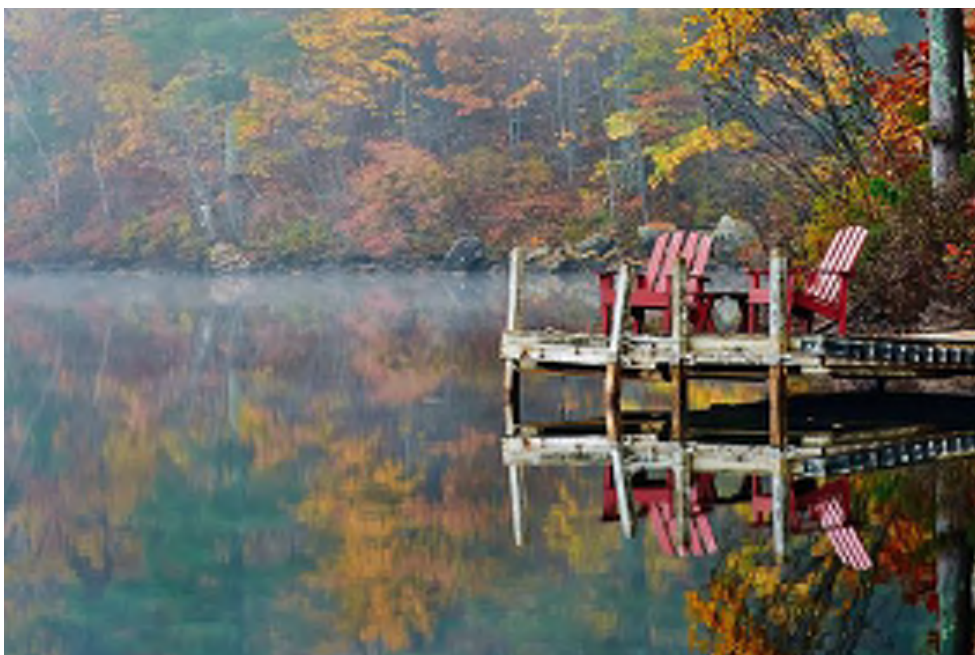
Het nieuwe ven met fraaie natuurlijke oevers, zowel in de zon als in de schaduw liggend, zorgt voor een extra biotoop in het gebied en geeft het landgoed een extra allure van natuurlijke en landschappelijke aard.





Zitten aan het water

Beide landgoedvilla's zijn gesitueerd nabij het nieuwe ven. Het ven is leidend en het zitten aan het water is ondergeschikt aan de natuur. De natuurbeleving wordt hierdoor versterkt.





BEELDKWALITEIT WONEN



Identiteit landgoed

Het landgoed laat zich omschrijven als een plek waar de natuur de overhand heeft. Architectuur komt op de tweede plaats, ondergeschikt aan de natuur.



Architectuur

Verborgen achter de landschappelijke coulissen komen de gebouwen tevoorschijn, als hoogwaardige 'architectuur-incidenten'. Ze zijn integraal ontworpen met de kwaliteiten van het landschap, waardoor ze elkaar versterken en meer worden dan de som der delen. De gebouwen hebben de allure die past bij het landgoed. De samenhang tussen de twee woningen komt voort uit hun relatie met het coulissenlandschap en de eigentijdse toepassing van traditionele archetypen en materialen. Hun verschijningsvorm verschilt juist ten opzichte van elkaar, wat benadrukt dat het gaat om incidenten, ondergeschikt aan de groene omgeving. Het beeldkwaliteitsplan wordt tezamen met het bestemmingsplan vastgesteld.





Coulissenlandschap

Dichtbegroeide delen afgewisseld met open plekken, waarachter soms woningen opdoemen, zorgen voor een aantrekkelijk coulissenlandschap dat met de beweging mee verandert. Het ontwerp speelt hier op in.



Uitstraling

De maat en uitstraling van de architectuur onderscheiden zich van woningen in het aangrenzende landelijk gebied. Ze zijn een hoogwaardige, eigentijdse voortzetting van herkenbare elementen uit meer traditionele architectuur.





Entree

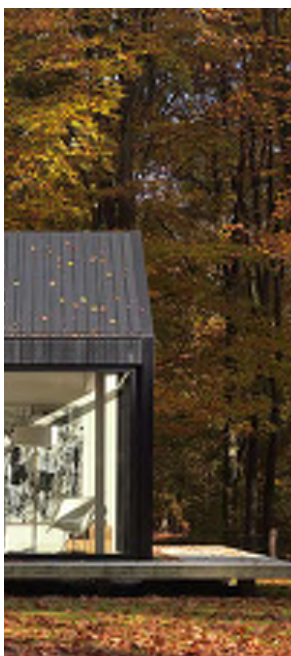
Krachtige erftoegangen eindigen in een ruim voor-
erf, passend bij de dramatiek en de allure van het
landgoed.



Bijgebouwen

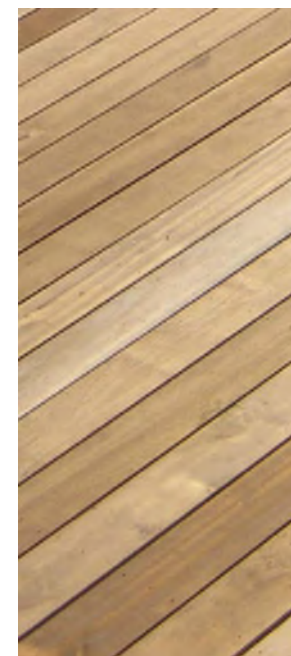
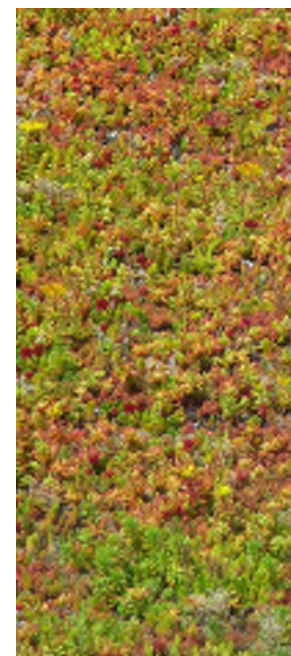
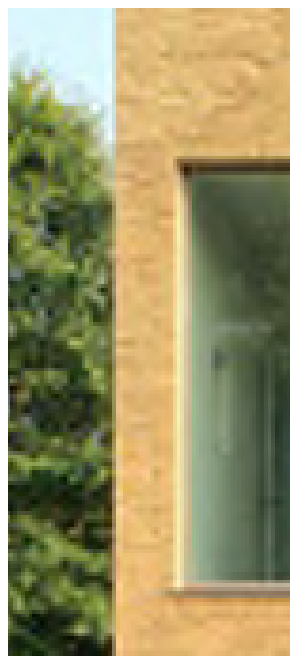
Bijgebouwen worden altijd geïntegreerd met de hoofdbouw. Meerdere volumes vormen altijd een ensemble met sterke onderlinge verwantschap, zowel in archetype als in materialisering.





Materialisering

Hoogwaardige materialen die mooi verouderen, op eigentijdse wijze zijn toegepast. Materialen en kleuren die de groene omstandigheden verdragen en weerspiegelen. Nooit in hard contrast met de natuur.



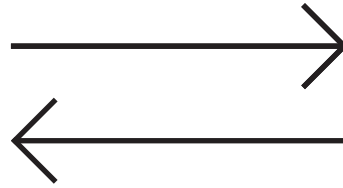


Supervisieteam

De kwaliteit van de architectuur wordt buiten dit document bewaakt door een gefaseerd ontwerpproces, dat per fase goedkeuring behoeft van een supervisieteam bestaande uit Martien van Osch (landschap), Ronald Leenders (ontwikkeling landgoed) en Geert Bosch (architectuur).

Welstand

Gewoon welstandsgebied
buitengebied, gebied 8



Architecten waarvan in dit document referentiebeelden zijn gebruikt worden per definitie goedgekeurd:

- Ard de Vries Architecten
- Bedaux de Brouwer Architecten
- DOK Architecten
- Grosfeld van der Velde Architecten
- Hilberink Bosch Architecten

architectenselectie

o.b.v. portfolio



Schetsontwerp



Voorlopig Ontwerp



Definitief Ontwerp



aanvraag omgevingsvergunning



terugkoppeling
supervisie



terugkoppeling
supervisie



terugkoppeling
supervisie



terugkoppeling
supervisie



COLOFON

Deze visie is opgesteld in opdracht van Green2Live door:

OSLO Ontwerp Stedelijke en Landschappelijke Omgeving

Martien van Osch

Raadhuisplein 14a

5258 BJ Berlicum

06-22454294

[www. bureauoslo.nl](http://www.bureauoslo.nl)

en

HilberinkBosch Architecten

Geert Bosch

Wamberg 5

5258 SM Berlicum

073-6900136

www.hb-a.nl