

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Maatschappelijk - Landgoederen	13
-----------	--------------------------------	----

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 5	Algemene ontheffingsregels	18
Artikel 6	Overige regels	19

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7	Overgangsrecht	23
Artikel 8	Slotregel	24

H o o f d s t u k 1
I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **het plan:**
het bestemmingsplan Buitengebied Eelde, herziening Hoog Hullen van de gemeente Tynaarlo;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPhooghullen-0401 met de bijbehorende regels;
- c. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- d. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. **bebouwing:**
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. **beschermd dorpsgezicht:**
beschermd dorpsgezicht Landgoederenreeks Eelde-Paterswolde in de zin van artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988, zoals middels aanwijzingsbesluit en bijbehorende toelichting door de ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen is aangewezen;
- g. **bestaande:**
 - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning;
 - 2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 Wro;
- h. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;

- i. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- j. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- k. **bouwgrens:**
een grens van een bouwvlak;
- l. **bouwperceel:**
een aangesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- m. **bouwperceelgrens:**
een grens van het bouwperceel;
- n. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- o. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- p. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- q. **peil:**
 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, rookkanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

H o o f d s t u k 2
B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Maatschappelijk - Landgoederen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk - landgoederen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke instellingen op het gebied van verslavingszorg met bijbehorende facilitaire en ondersteunende voorzieningen;
- b. het behoud en herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het landgoed zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht Landgoederenreeks Eelde-Paterswolde.

De hoofdontsluiting van het plangebied dient te worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'; daarnaast mag één secundaire ontsluiting worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - secundaire ontsluiting'.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de bouw- en goothoogte van de gebouwen bedraagt niet meer dan ter plaatse is aangeduid;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 geldt dat maximaal 100 m² aan gebouwen mag worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3.5 m bedraagt buiten het bouwvlak.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m bedraagt en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op de onder lid 3.1, sub b genoemde doeleinden, alsmede het voorkomen van ernstige aantasting van:

- de bestaande lanenstructuur;
- de open ruimten;
- de afwisseling van openheid en beslotenheid;
- het groene karakter van het landgoed met de opgaande beplanting;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van de bebouwing op het bouwperceel;
- b. de dakhelling van de gebouwen;
- c. de (goot- en bouw)hoogte van bebouwing;
- d. de inrichting van de niet bebouwde terreingedeelten.

H o o f d s t u k 3
A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 4

Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5

Algemene ontheffingsregels

- 5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voorzover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgronden worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- 5.2 De onder 5.1 bedoelde ontheffingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid;
 - het bebouwingsbeeld.

Artikel 6

Overige regels

Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 7

Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

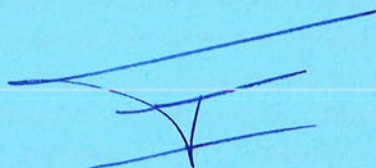
B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

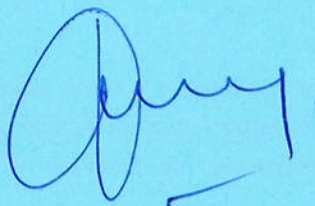
Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Eelde, herziening Hoog Hullen.

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad d.d. - 8 SEP 2009 , m 19



, voorzitter



, ~~secretaris~~
triften

Colofon

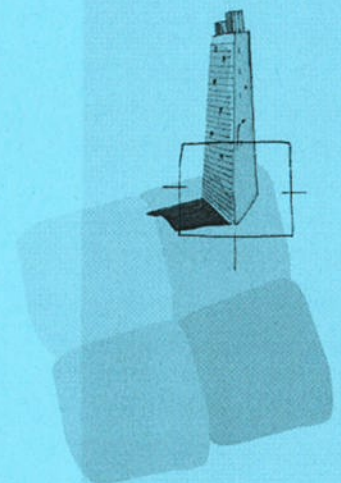
Opdrachtgever
Verslavingszorg Noord Nederland

Contactpersoon
De heer B. van Deel

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. P. Schollema
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
247.37.01.20.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



BEEKWALITEITPLAN

Stedenbouwkundige onderbouwing

VNN EELDE

LOCATIE HOOG HULLEN

COLOFON

In opdracht van

Verlavingszorg Noord Nederland

Uitgevoerd door

IAA Architecten

Stedenbouw en Landschap

Contactpersoon

De heer T. Pikkemaat

Projectnummer

2008031AL

IAA Architecten

Stedenbouw & Landschap

M.H. Tromplaan 55

Postbus 729

7500 AS Enschede

Telefoon: (053) 480 44 44

Fax: (053) 480 44 88

Email: info@iaa-architecten.nl

www.iaa-architecten.nl

1	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
2	HISTORIE	
2.1	VNN Eelde	7
2.2	Havezathe Oosterbroek	7
3	BESTAANDE SITUATIE	
3.1	Omgeving	10
3.2	Plangebied Oosterbroek	15
4	HISTORIE EN STRUCTUREN	29
5/6	CONCEPT / ONTWERP	38
7	REFERENTIEBEELDEN	
7.1	Parkeren	46
7.2	Bestrating	48
7.3	Gebouw	52
8	3D IMPRESSIE GEBOUW	57



Aanleiding

De Locatie Verslavingszorg Noord Nederland is gevestigd op de voormalige Havezathe Oosterbroek in Eelde (Gemeente Tynaarlo). Het voorlopig ontwerp voor de vervangende nieuwbouw is door IAA Architecten in concept gereed gemaakt. De behoefte werd gevoeld het ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte daarmee gelijke tred te laten houden en daarvoor een landschapsarchitect in te schakelen.

De locatie kent een eeuwenlange historie, deze vertaalt zich in de zorgvuldige wijze waarop de herinrichting van het gebied wordt aangepakt. Aan de landschapsarchitect de opgave een ontwerp te maken waarbij de gebouwen en het landschap goed zijn geïntegreerd. De visie voor het gedeelte Hoog Hullen moet passen in een totaalconcept voor de gehele Havezathe Oosterbroek.

Plangebied

Ten zuidoosten van Eelde ligt de locatie Hoog Hullen van de Verslavingszorg Noord Nederland. De locatie Hoog Hullen ligt in een bosrijke omgeving, nabij de voormalige havezathe Oosterbroek.

Leeswijzer

1. Inleiding

De aanleiding tot het opstellen van het stedenbouwkundig plan, ligging plangebied VNN Eelde en leeswijzer.

2. Historie

Geschiedenis van de VNN Eelde en ontwikkeling landschap.

3. Bestaande situatie

Beschrijving van de omgeving en het plangebied aan de hand van elementen als bebouwing, water, infrastructuur en groen.

4. Historie en structuren

Analyse van het plangebied aan de hand van historische en huidige kaartbeelden.

5. Concept

Op basis van de analyse is een concept ontworpen voor het plangebied. Dit concept geeft een schematische weergave van de basis van het uiteindelijke stedenbouwkundig plan.

6. Ontwerp

Het concept wordt verder uitgewerkt tot het ontwerp stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan geeft een principe indeling en doorsneden van de belangrijkste openbare ruimten en groengebieden.

7. Referentiebeelden

Referenties die het stedenbouwkundig plan ondersteunen, zij geven een beeld van mogelijke oplossingen voor het parkeren, de bestrating en het gebouw.

VNN EELDE

LOCATIE HOOG-HULLEN



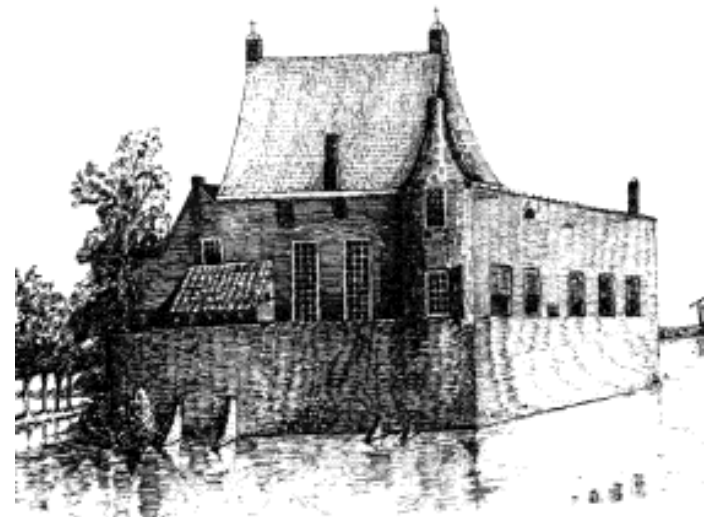
SANATORIUM HOOG HULLEN



OOSTERBROEK GETEKEND OP DE ZOGENAAMDE COENDERSKAART



HISTORISCHE ATLAS 1851-1855



“BEKENT SYNDE ADLIJCKE HAVESATE”

VNN Eelde

Aan het einde van de 19e eeuw begon men ook in Nederland het belang in te zien van de oprichting van inrichtingen ten behoeve van 'rationele drankzuchttherapie'. In 1879 werd zelfs officieel geattendeerd op de wenselijkheid van zo'n inrichting in Nederland.

Op 11 oktober 1888 werd tijdens de eerste vergadering van de initiatiefnemers met een dagelijks bestuur benoemd en werd een plan gemaakt om de benodigde fondsen te verwerven voor het goede doel. De voornaamste eis aan de locatie was 'natuurschoon, eene boschrijke streek' en dan het liefst in het centrum van het land. Uiteindelijk kwam in juli 1890 uit Haren het bericht dat er een buitenplaats bij Eelde te koop zou zijn. Op "Hoog Hullen" troffen zij een ideale locatie aan: een ruim huis met twaalf kamers, omgeven door een grote tuin. Op 2 juni 1891 waren alle 25 beschikbare plaatsen in Hoog-Hullen reeds bezet.

In 1972 werd de "Vereeniging tot Bevordering van het Herstel van Drankzuchtigen" in een stichtingsvorm omgezet: Stichting Nieuw Hoog-Hullen. Het werkveld werd uitgebreid met zorg voor medicijn-, drugs- en gokverslaafden. In 1998 fuseerde men met de "Verslavingszorg Friesland" tot de "Dr. Kuno van Dijk Stichting. De Dr. Kuno van Dijk Stichting fuseerde in 2005 met het Consultatiebureau voor Alcohol en Drugs Drenthe en de Ambulante verslavingszorg provincie Groningen en gingen samen verder onder de naam Verslavingszorg Noord Nederland (VNN).

Havezathe Oosterbroek

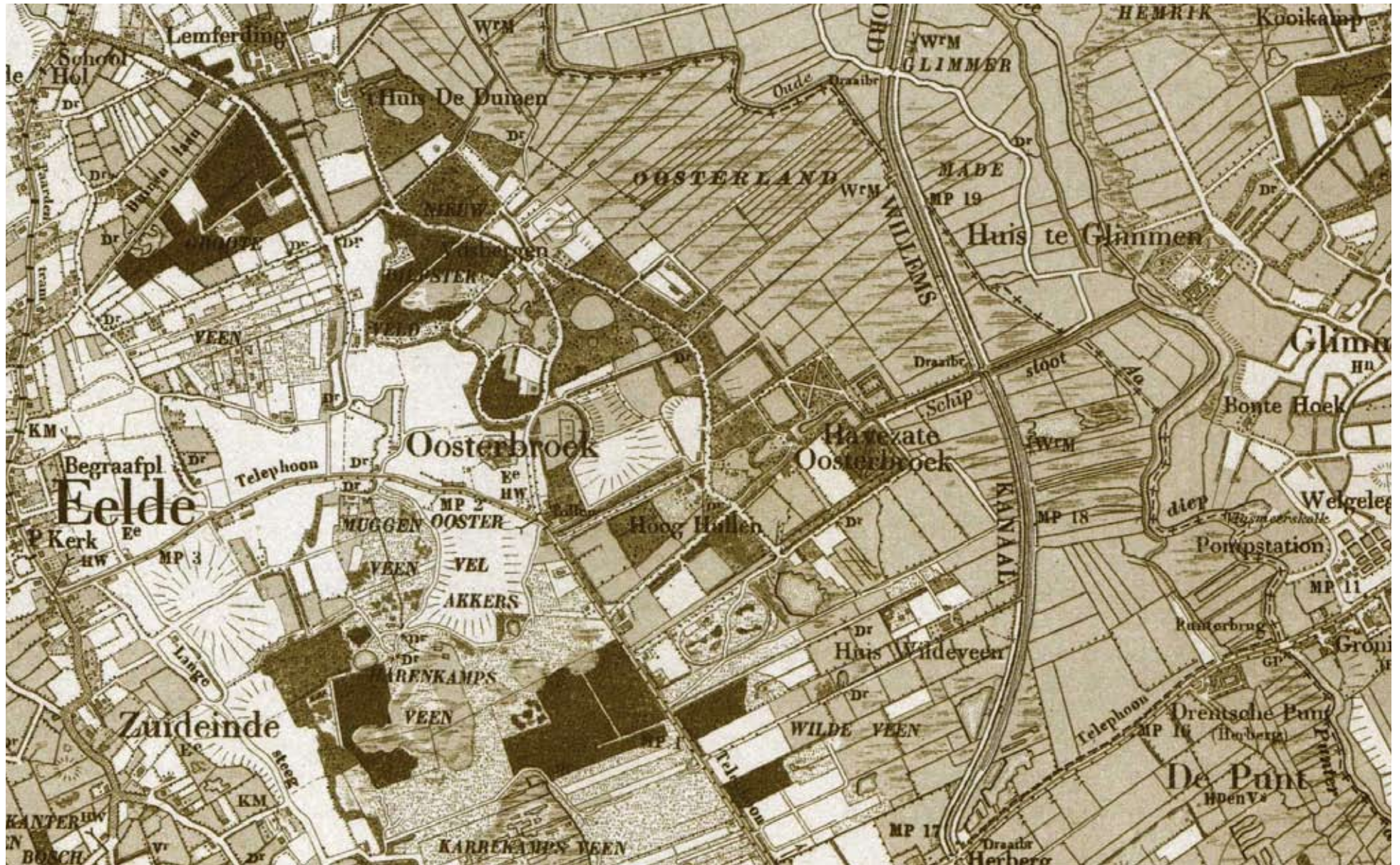
Het huis Hoog Hullen is in 1870 gebouwd op het terrein van de havezathe Oosterbroek.

Oosterbroek was een gehucht met een havezate en drie huizen. Het landgoed behoorde oorspronkelijk bij het "Hof lemferding toe Potterwolde". Het was eigendom van de familie Ter Borch, later van de familie Horenkens. Deze moeten tussen 1578 en 1623 opdracht hebben gegeven om de boerderij op het landgoed te verbouwen tot een adellijke woning, zodoende is in 1617 sprake van een "bekent sijnde adlijcke havesate".

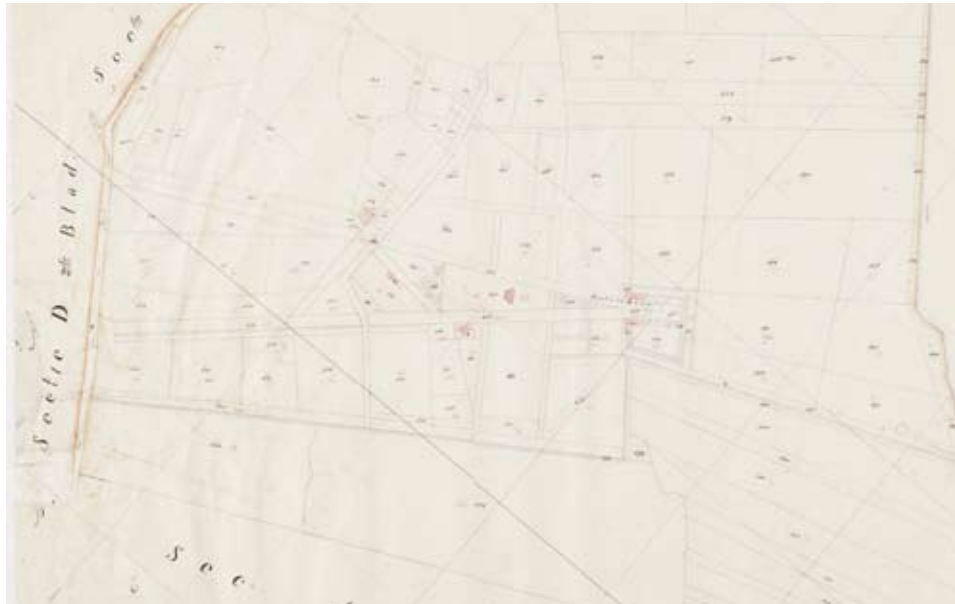
De havezate ging volgens de kadastrale gegevens verschillende malen in andere handen over tot het in 1818 in eigendom kwam van de bekende Wiardus Hora Siccama. In 1836 werd besloten tot de afbraak van het oude gebouw vanwege vochtoverlast en werd er een nieuw gebouw een stuk verderop, op een hoger gelegen plek, gebouwd.

Dit gebouw brandde in 1922 af en werd in gewijzigde vorm herbouwd. Inmiddels was het pand in verband met de slechte financiële situatie van de familie Hora Siccama geveild en in andere handen overgegaan. Het heeft daarna nog diverse eigenaren gehad ook de Duitsers hebben het in de oorlogsjaren in gebruik gehad.

De familie Hora Siccama had in 1870 voor op het terrein Hoog Hullen gebouwd, dat echter in 1890 ook vanwege de financiële problemen verkocht werd aan de



OUDE STAFKAART HOOG-HULLEN EN OMGEVING 1899



SITUATIE OOSTERBROEK 1811 - 1833

Vereniging tot Bevordering van het Herstel van Drankzuchtigen. In 1977 kocht deze Vereniging ook het Oosterbroek aan.

Het complex is nu onderdeel van Verslavingszorg Noord Nederland, die er een aantal van haar activiteiten wil concentreren.

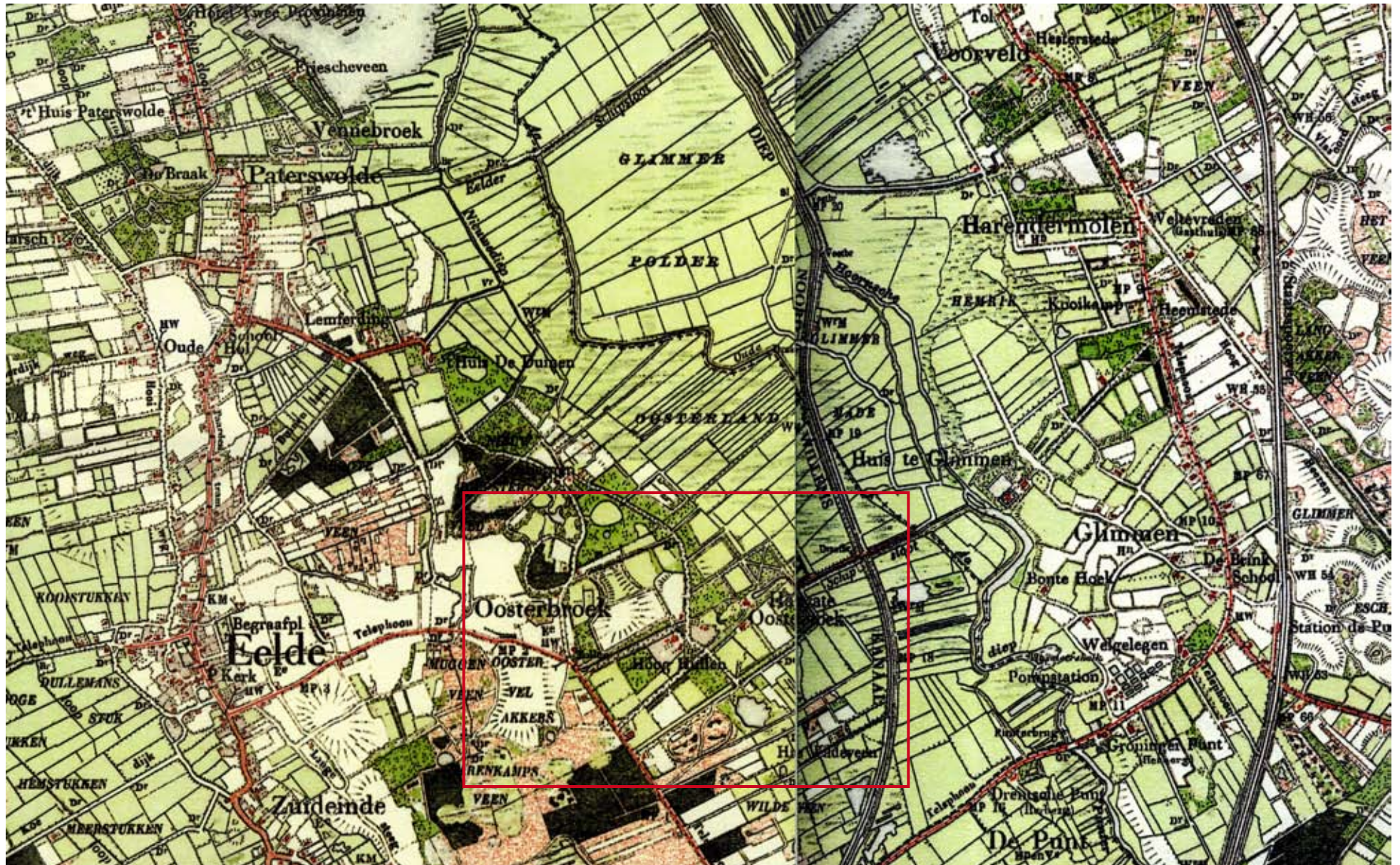
De achterzijde van het door brand verwoeste huis (foto DMA)



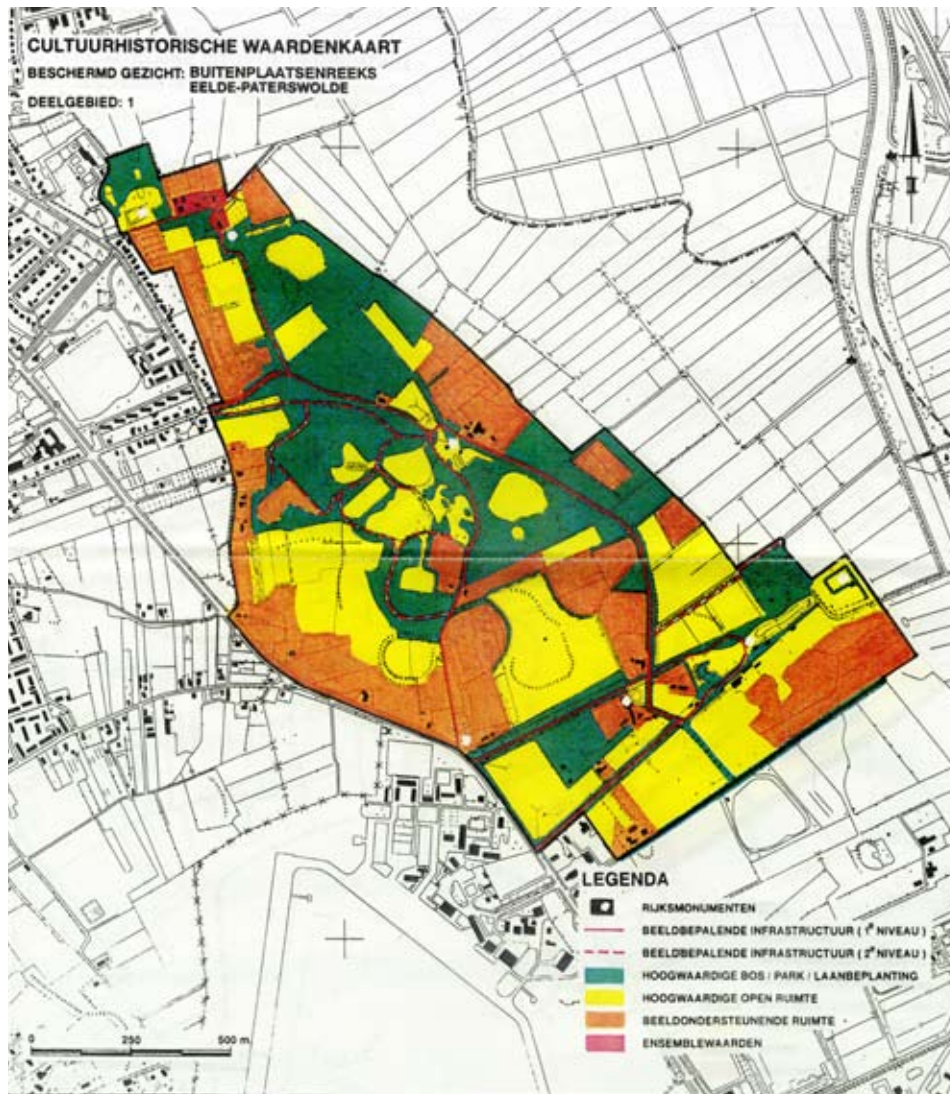
Voorzijde van het in 1922 afgebrande Oosterbroek.
Foto Gemeentearchief Eelde.



92. Aanvankelijk kende men op Hoog-Hallen het drie klassen-systeem. Hier zijn de eerste-klassen bezig met een partij croquet. Op de achtergrond is vaag het hoofdgebouw en het koetshuis (rechts) te zien.



HISTORISCHE KAART 1905



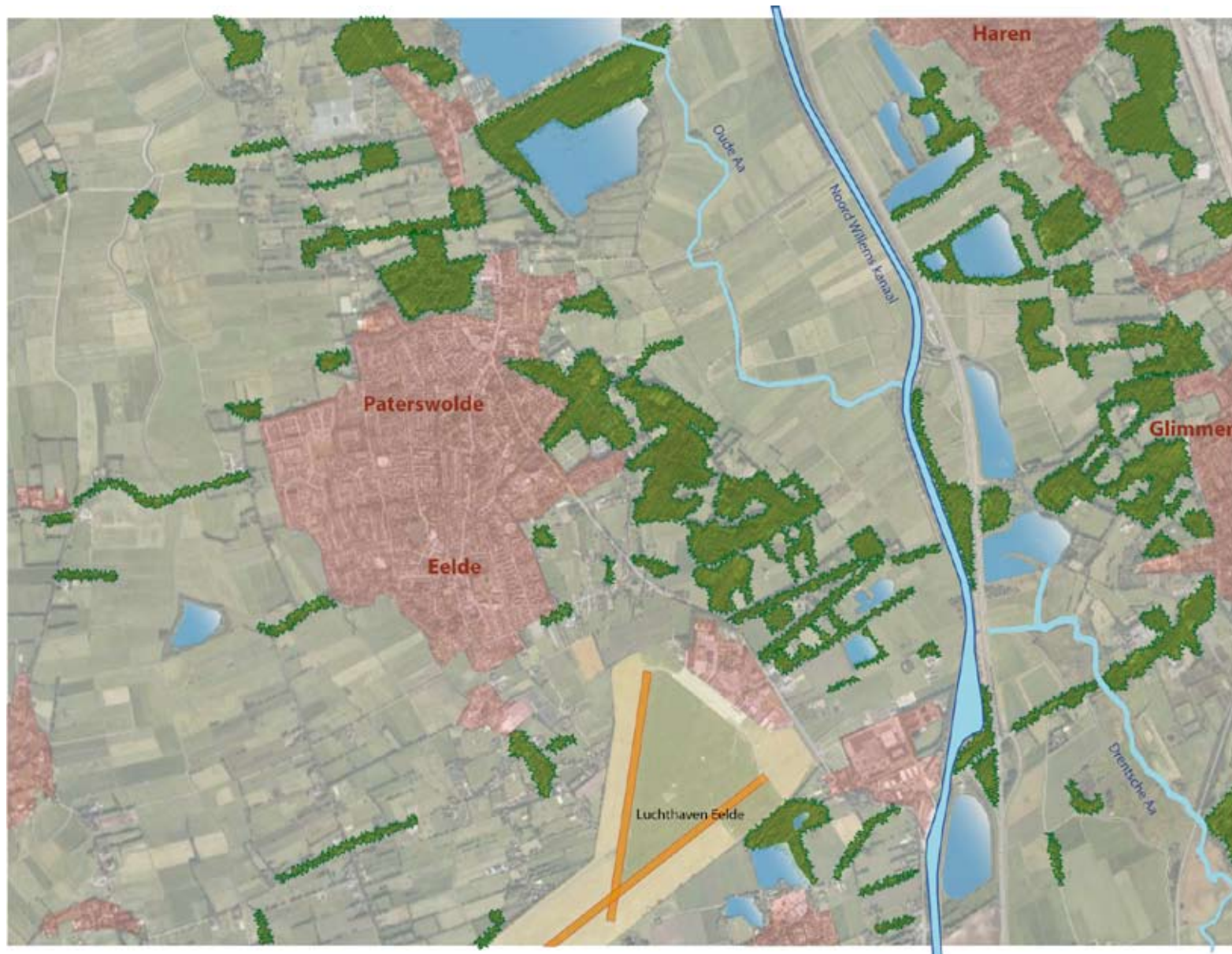
Beschermd dorpsgezicht Landgoederenreeks Eelde-Paterswolde

Hoog-Hullen maakt onderdeel uit van het gebied Oosterbroek, dit gebied valt binnen het beschermd dorpsgezicht Landgoederenreeks Eelde-Paterswolde.

De Landgoederenreeks is gelegen op de noordrand van het centraal Drentse zandgebied, op een flank van de Hondsrug. Het ligt op de overgangszone tussen de pleistocene zandgronden van het uit grondmorene bestaande hoogterras en de jonge zeeklei van Groningen. Vanwege de strategische ligging ten opzichte van Groningen, heeft het gebied een ontwikkeling doorgemaakt naar een buitenplaatsenreeks die zijn oorsprong heeft in een serie versterkte buitenhuizen (havezathen).

Het beschermingsbelang is groot doordat de buitenplaatsenreeks een uniek gebied is met een relatief hoge gaafheid en herkenbaarheid. Dit geldt voor de nederzettingstructuur, het historisch waardevolle bebouwingsbeeld en de relatie met het landschap in ruimer verband. De inrichting van het gebied is van doorslaggevende betekenis voor de ontwikkeling van het landschap. Het mag vanzelfsprekend zijn dat er een hechte relatie bestaat tussen de bouwwerken en de landschappelijke inrichting, denk aan hekwerken en een tuinaanleg met zichtlijnen.

De ruimtelijke karakteristiek van Oosterbroek en Hoog-Hullen is door alle aanpassingen fragmentarisch geworden, maar kent enkele belangwekkende kenmerken. Belangwekkend zijn de twee taps toelopende lanen met een hoogopgaande laanbeplanting, evenals de overige lanen en paden. Bijzondere vermelding verdient het sterrebos op de noordoosthoek van het terrein. De locatie van het oude Oosterbroek, het herbouwde huis Oosterbroek en het huis Hoog-Hullen vormen de bouwkundige en cultuurhistorische hoofdaccenten in het gebied.



Omgeving Oosterbroek



Omgeving Landgoederengordel



Omgeving Water



Plangebied Oosterbroek



Impressie landgoed

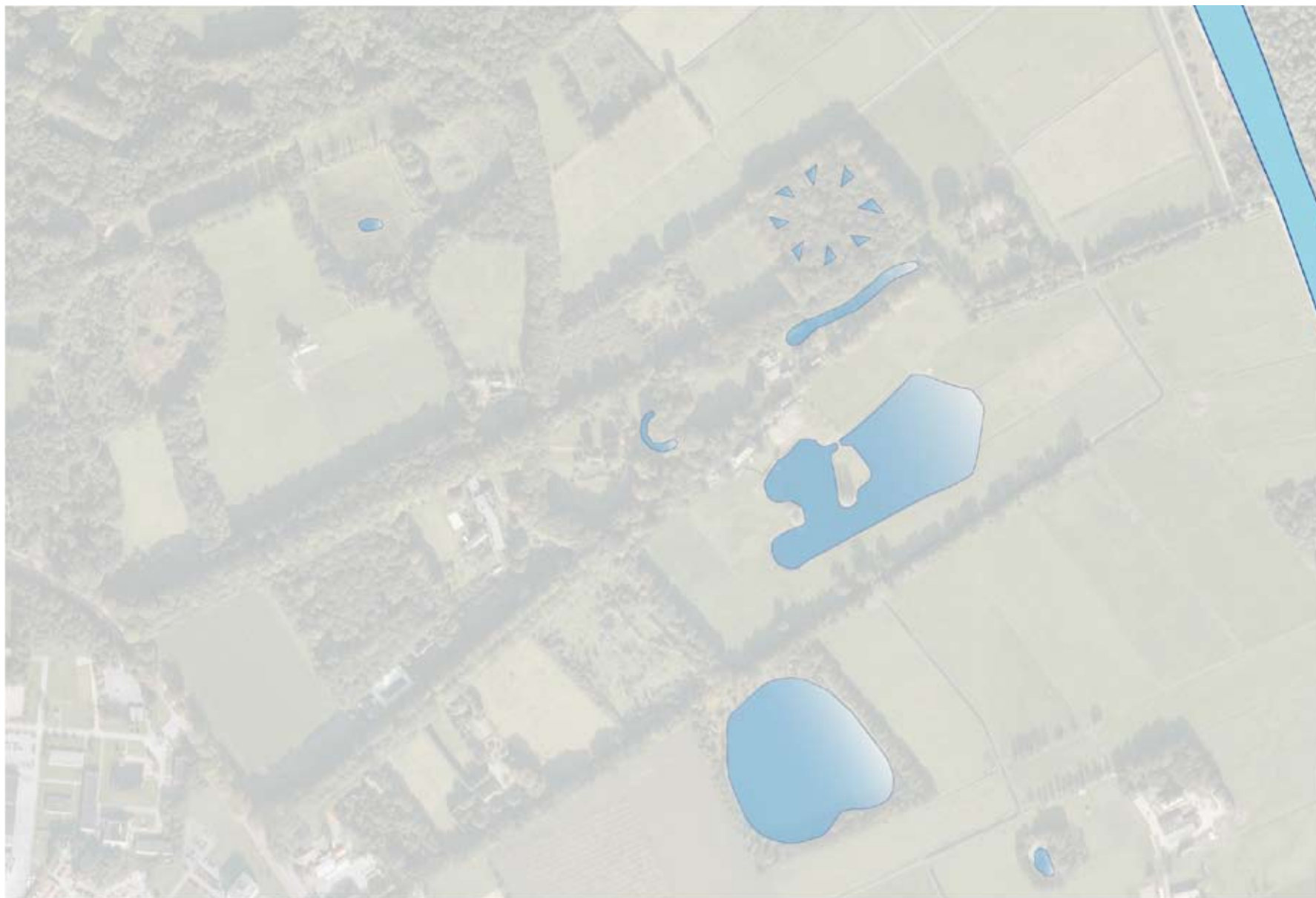
BESTAANDE SITUATIE



Impressie landgoed



Oosterbroek bebouwing

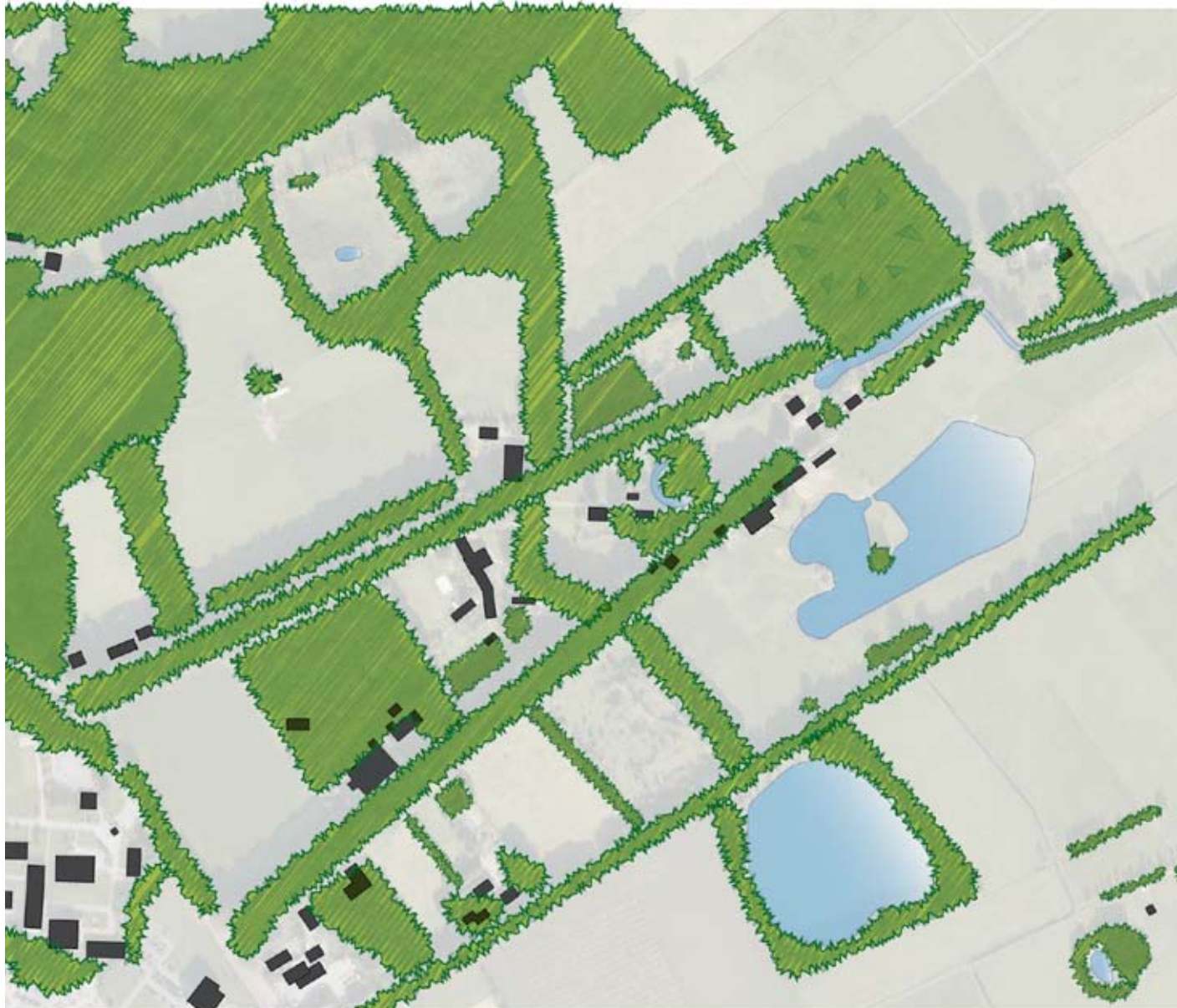


Oosterbroek water



Oosterbroek wagen

BESTAANDE SITUATIE



Bestaande landschap

Het landgoed Oosterbroek ligt op een oude zandrug langs de Drentsche Aa. Het landgoed maakt onderdeel uit van een landgoederengordel die ten oosten van Eelde ligt. Het is gelegen in het coulisselandschap dat zich kenmerkt door een afwisseling van bosjes, houtwallen, hagen en lanen. De bebouwing ligt verspreid in het landschap.

Het landgoed bestaat uit een aantal oude beukenlanen en een verzameling van oude bomen. Het aan de noordkant gelegen Sterrenbos staat tevens beschreven als 't oudste stukje bos van Noord-Nederland.

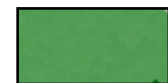
Oosterbroek groen/ bebouwing



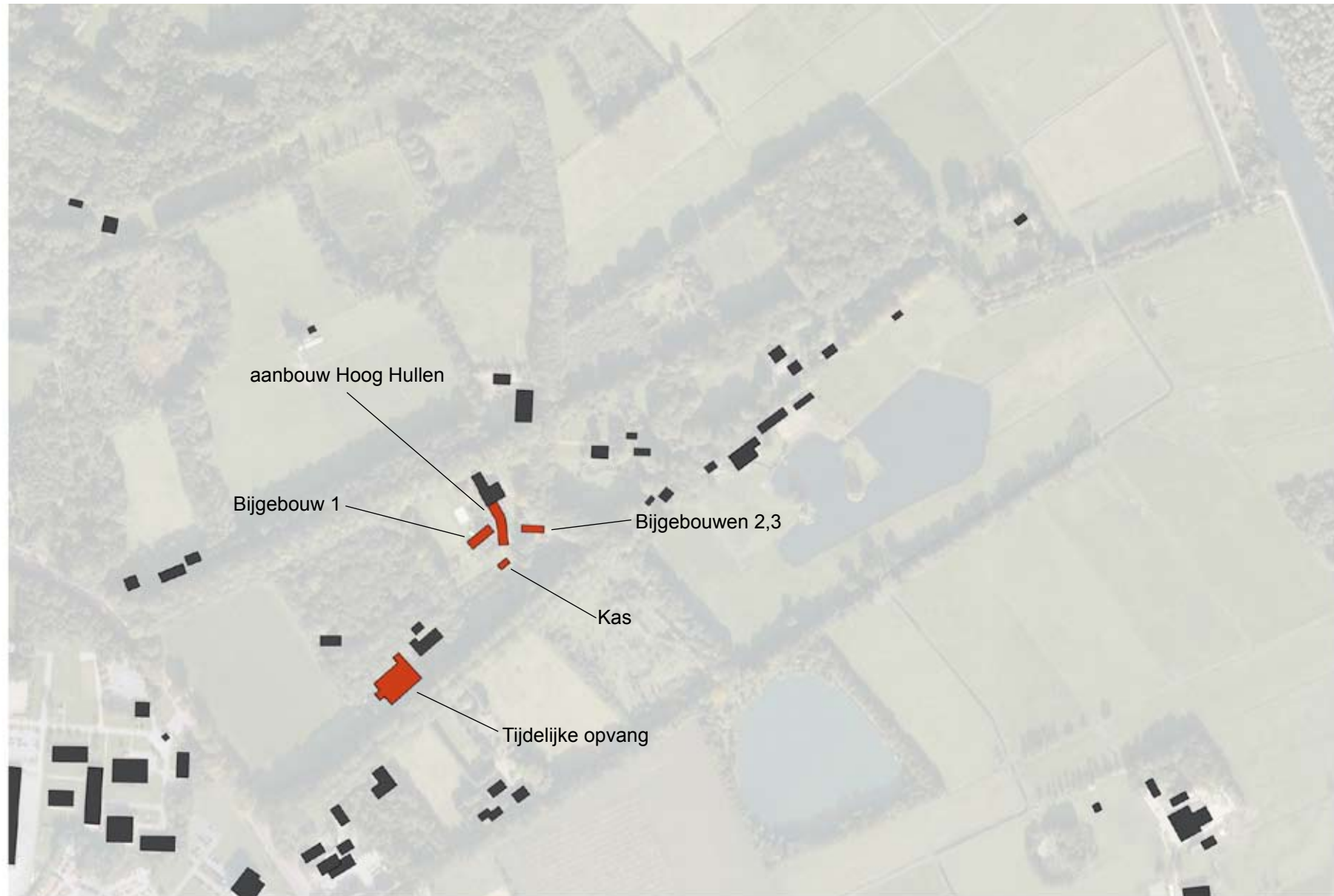
Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur op het landgoed bestaat uit een zone (taartpunt) waarin de bebouwing staat. Deze zone is onderverdeeld in een aantal groene corridors en een aantal open kamers.

kamer

Groene
corridor





Oosterbroek slopen

BESTAANDE SITUATIE



Slopen: Tijdelijk opvang gebouw



Slopen: Kas



Slopen: Bijgebouw 1



Slopen: Bijgebouwen 2,3



Slopen: aanbouw Hoog-Hullen



Slopen: aanbouw Hoog-Hullen (achterzijde)



Slopen: aanbouw Hoog-Hullen



Slopen: overgang aanbouw Hoog-Hullen

BESTAANDE SITUATIE

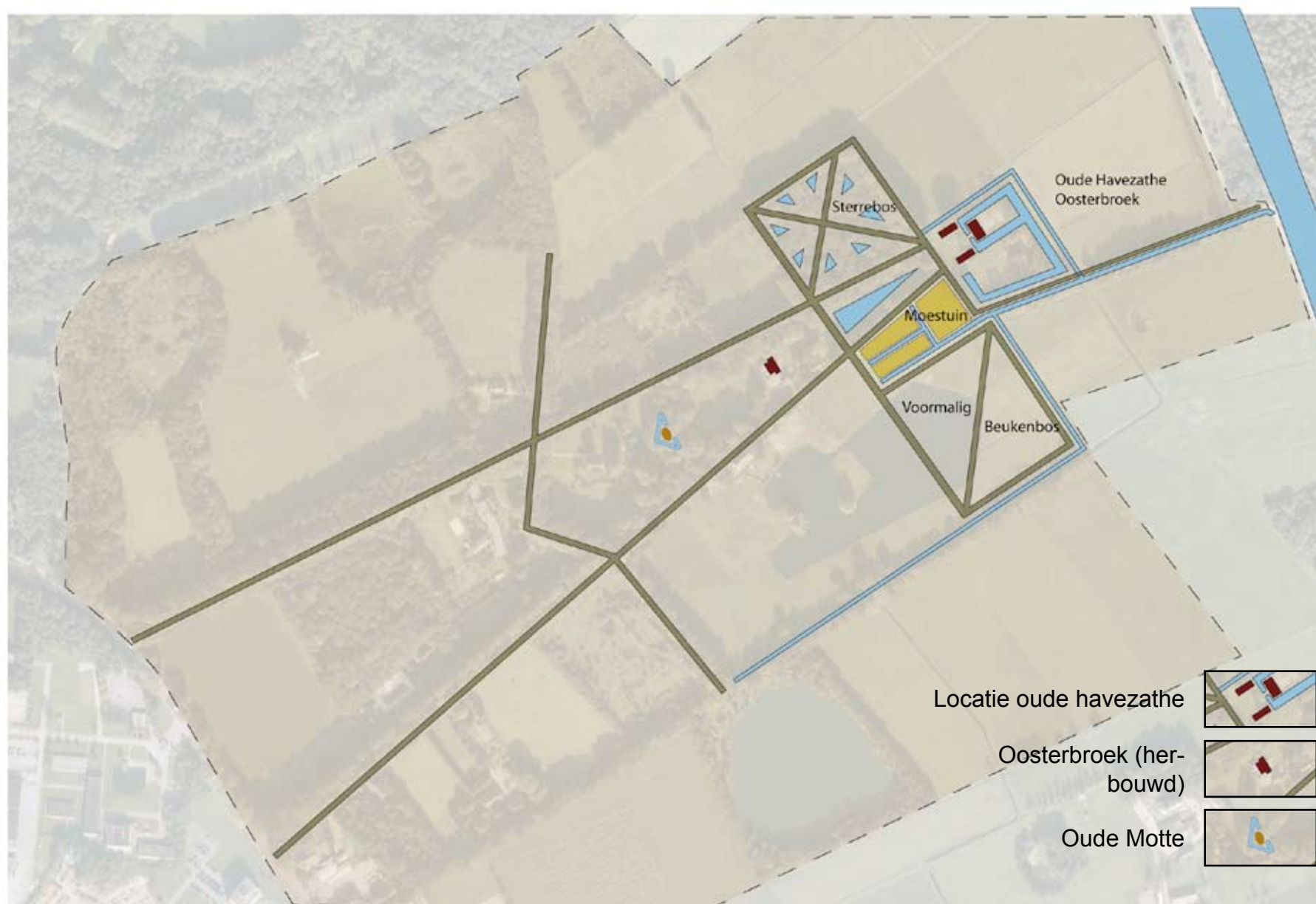


*Hoog Hullen, gebouwd in 1870; sinds 1890 in gebruik als sanatorium voor alcoholverslaafden.
Foto Gemeentearchief Eelde.*



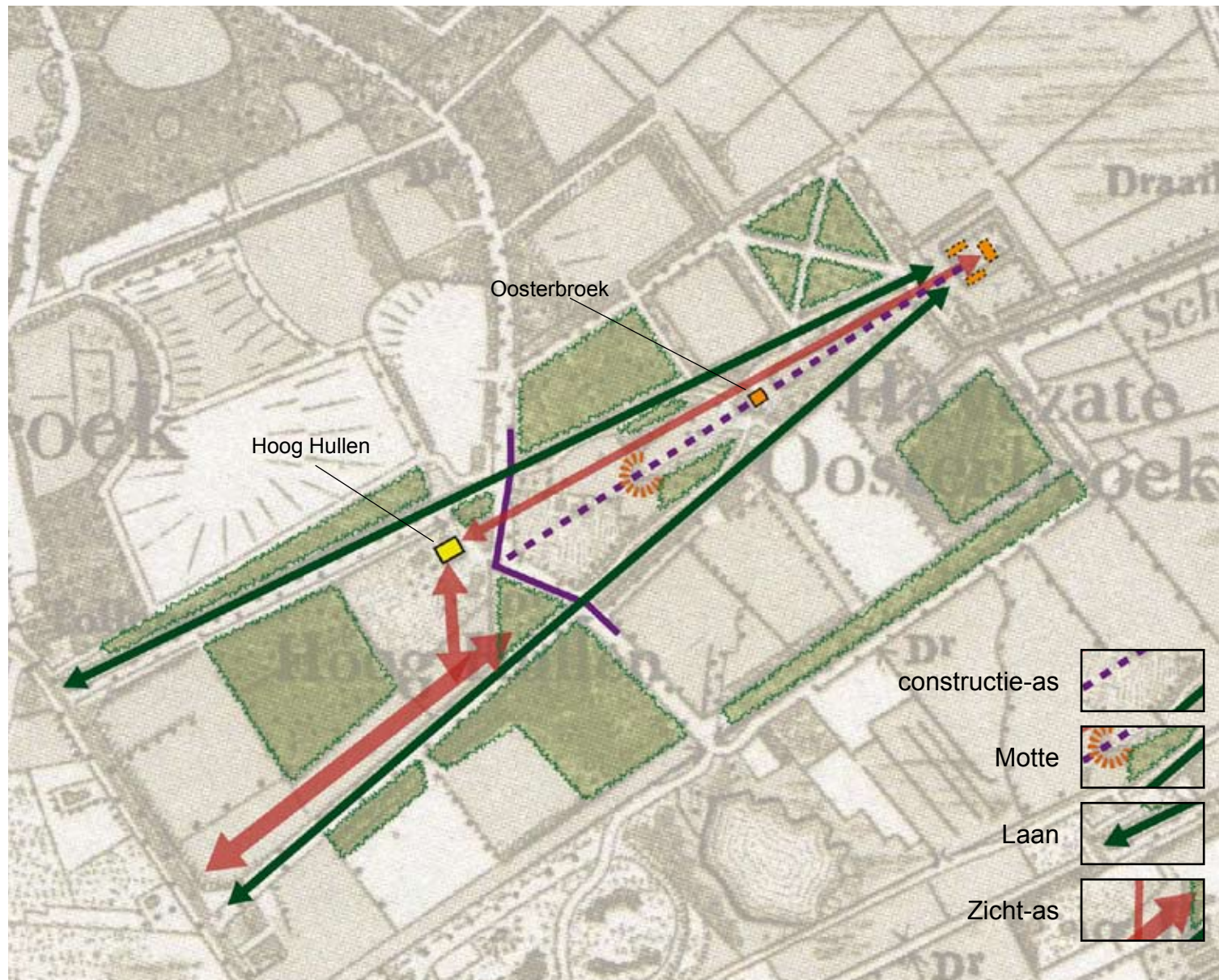
Hoog-Hullen circa 1906

Historie en Structuren



Historische kaart

HISTORIE EN STRUCTUREN



Oude zichtlijnen

De oude Havezathe Oosterbroek was in het verleden in het meest oostelijke deel gelegen. In 1836 is de oude havezathe afgebroken en herbouwd ten westen van de oude locatie op een hoger gelegen stuk. Hoog Hullen is in 1870 gebouwd, deze is niet in het midden van de taartpunt gebouwd. Waarschijnlijk is hij dusdanig geplaatst zodat er een zichtlijn bestond tussen Hoog Hullen en Oosterbroek. Wanneer hij in het midden zou zijn geplaatst (op de constructie-as) dan zou de zichtlijn worden onderbroken door de "motte" (kunstmatig aangelegde aarden heuvel).

Situatie 1899 + oude zichtlijnen



Huidige situatie/ knelpunten

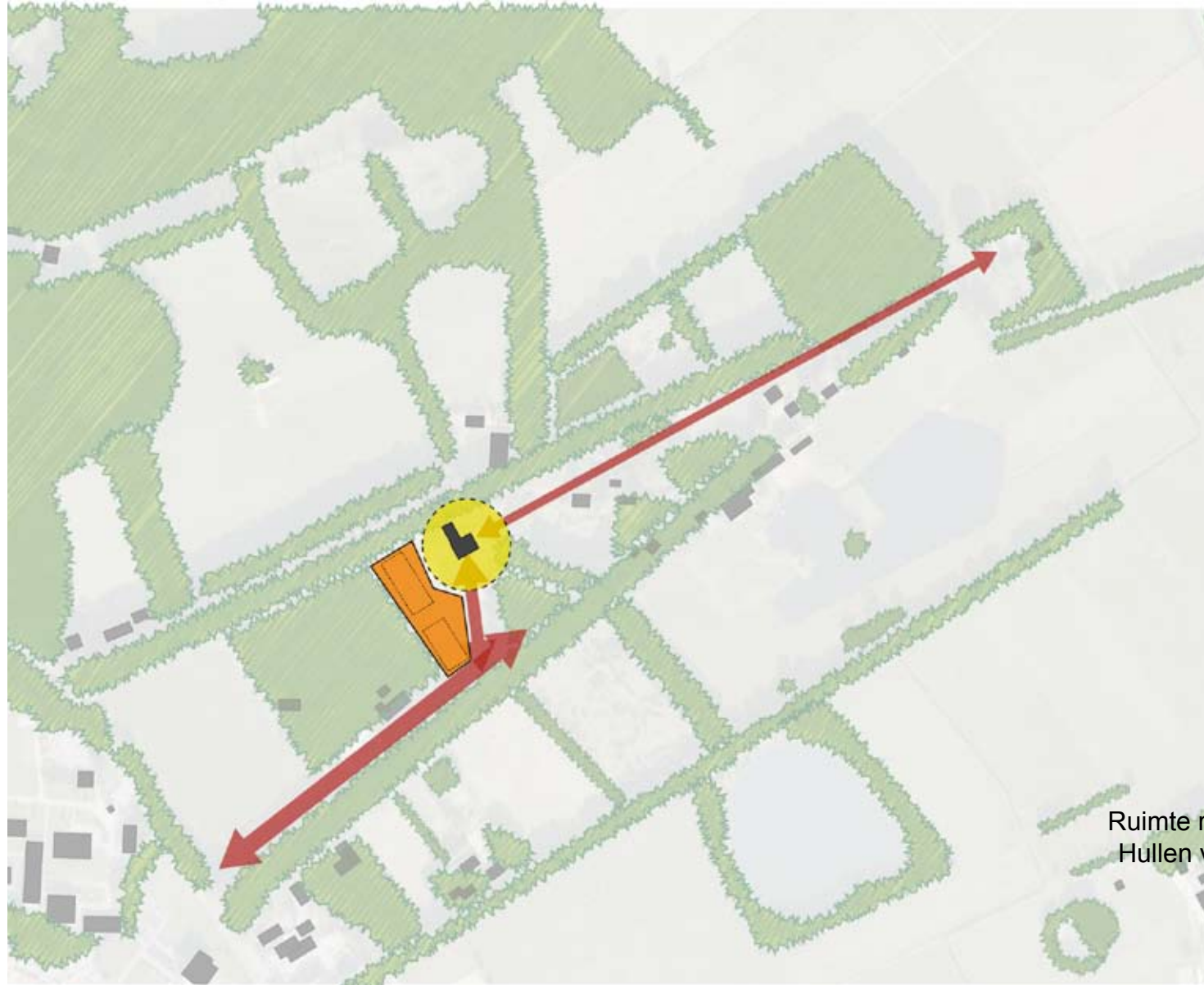
HISTORIE EN STRUCTUREN



Zichtlijnen hersteld

Door het weghalen van stukjes bos of alleen door het weghalen van onderbegroeiing kunnen een aantal oude zichtlijnen worden hersteld. Hierdoor wordt het zicht vanuit de toegangsweg (laan) hersteld op Hoog Hullen. Het bos wordt losgekoppeld van de laan, zodat de laan weer sterker beleefd wordt, tevens ontstaat er nu een doorlopende open ruimte tot aan Hoog Hullen waardoor een heldere ruimtelijke structuur ontstaat.

Zichtlijnen hersteld



Bouwvlak

Door de sloop van de bijgebouwen en de aanbouw van Hoog Hullen ontstaan er mogelijkheden om het karakter van de oude situatie van Hoog Hullen in ere te herstellen. Het oude Hoog Hullen komt weer als solitair gebouw in z'n omgeving te staan. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw een gepaste afstand tot Hoog Hullen houdt (gele cirkel).

Kijkend naar de locatie van de oude zichtlijnen blijft het oranje deel over waar gebouwd kan worden.

Ruimte rond Hoog Hullen vrijhouden



Bouwvlak



Bouwvlak





Nieuwe situatie



Bosrand verplaatsen

CONCEPT / ONTWERP

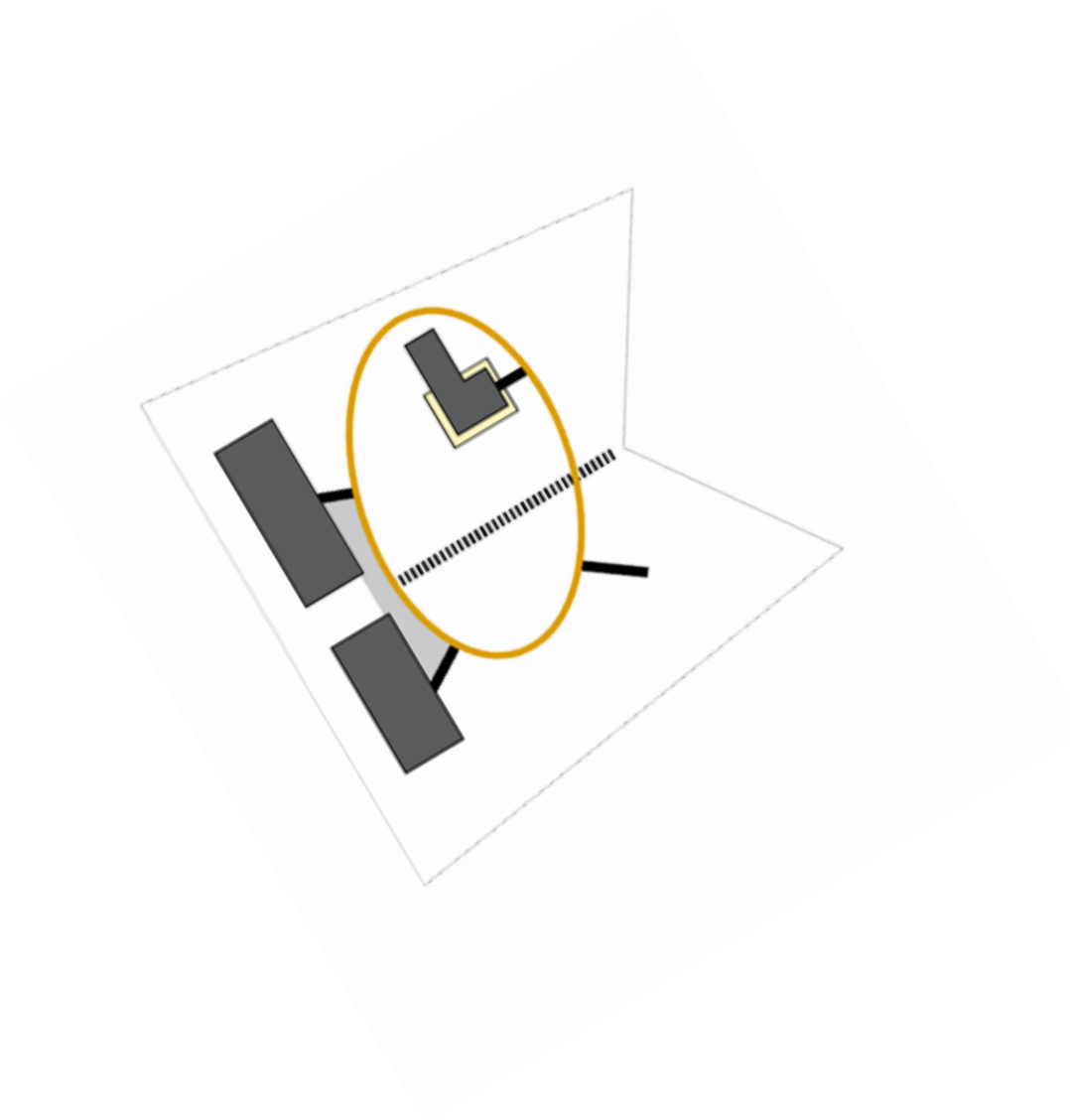


Bosrand verplaatsen

Door de twee nieuwe gebouwen gaat het zicht op de bosrand verloren. Door het gebouw een groene veranda te geven en door het plaatsen van een aantal solitaire bomen voor het gebouw wordt er een nieuwe bosrand gecreëerd waarin de twee nieuwe gebouwen staan. Op deze manier blijft het groene karakter van het landgoed behouden.



Bosrand locatie nieuwbouw



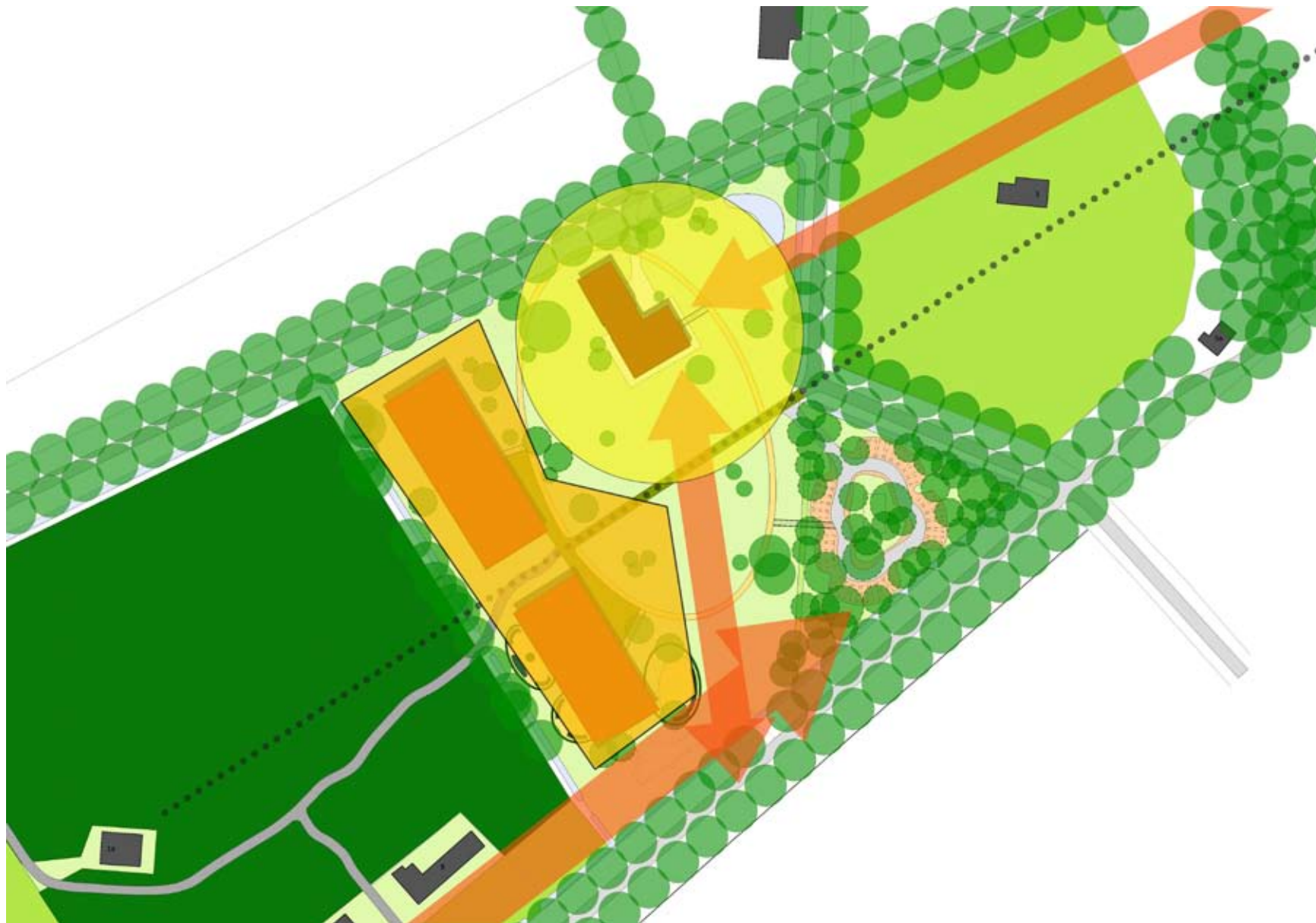
Concept

Het idee achter het concept is dat de gebouwen 'vrij' in een groen park staan, dat als één ruimte wordt beleefd. De sfeer van het ontwerp moet het karakter hebben van uitgestrekte grasvelden dat bij landgoederen past.

Het concept dat onder het ontwerp ligt bestaat uit een aantal basis vormen; het vierkant, de rechthoek en ovaal. Het midden (taartpunt in twee gelijke helften) van de open kamer wordt gemarkeerd door het hoofdpad. Het hoofdpad verdeelt de twee nieuwe gebouwen in twee ongelijke helften. Voor het hoofdpad is een groene halfverharding gekozen zodat de inbreuk op de groene ruimte tot een minimum beperkt blijft. Uitgangspunt is om zo weinig mogelijk verharding in het ontwerp op te nemen. Het oude Hoog Hul- len wordt geaccentueerd door een vierkanten omlijsting van wit grind.



Ontwerp

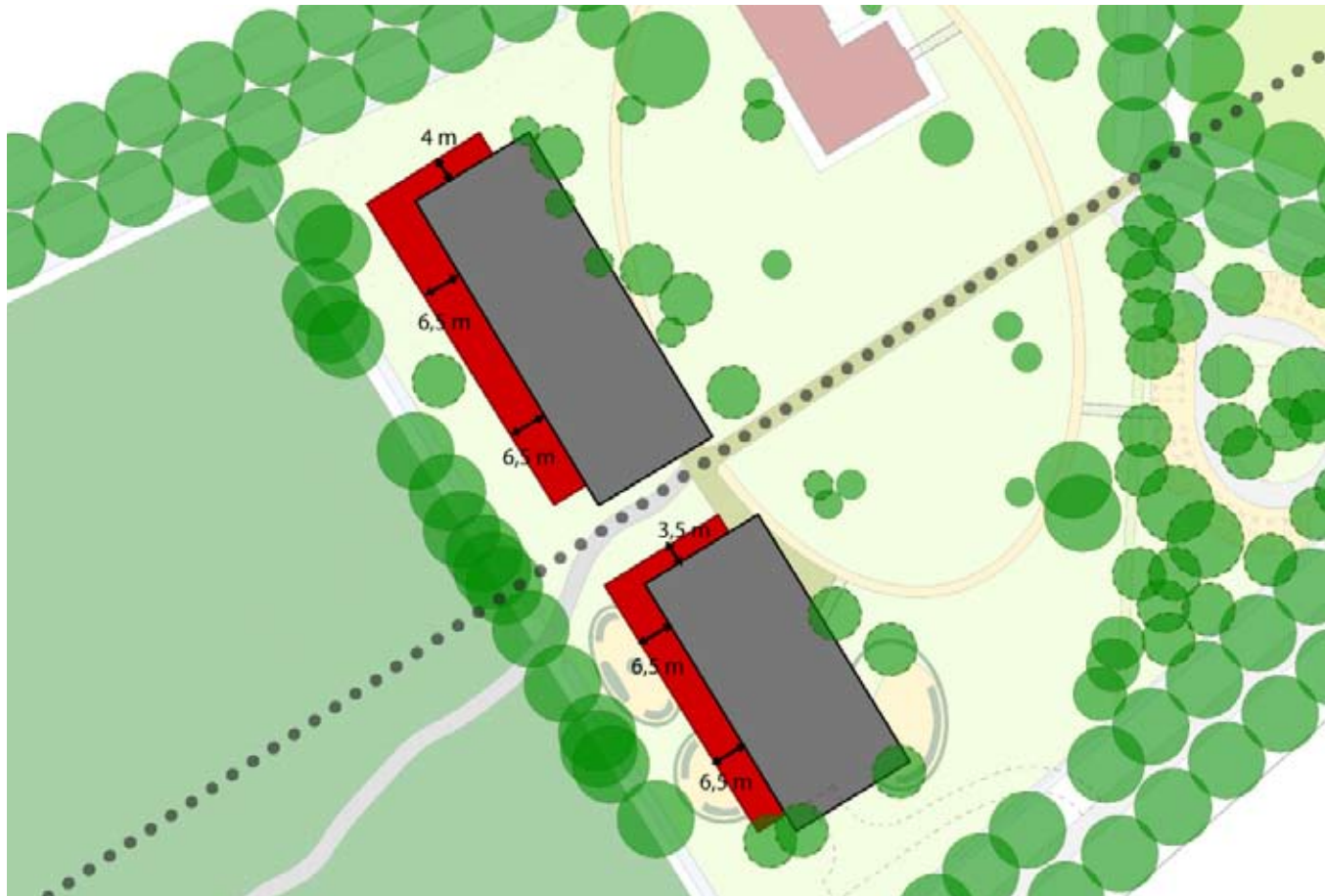


Bouwvlak/ ontwerp

CONCEPT / ONTWERP

Verschuiving gebouw

In vergelijking tot eerdere versies van het ontwerp is in deze versie het gebouw 6,5 meter dichters naar de bosrand geplaatst om de open groene ruimte aan de voorzijde zoveel mogelijk te sparen. Ook is het gebouw een stukje in noordelijke richting verschoven zodat de constructie-as precies in het midden van de twee nieuwe gebouwen ligt.



Referentiebeelden



Landschappelijk parkeren



Rijbaan asfalt, parkeren halfverharding



Parkeren

Parkeerveld zonder auto's

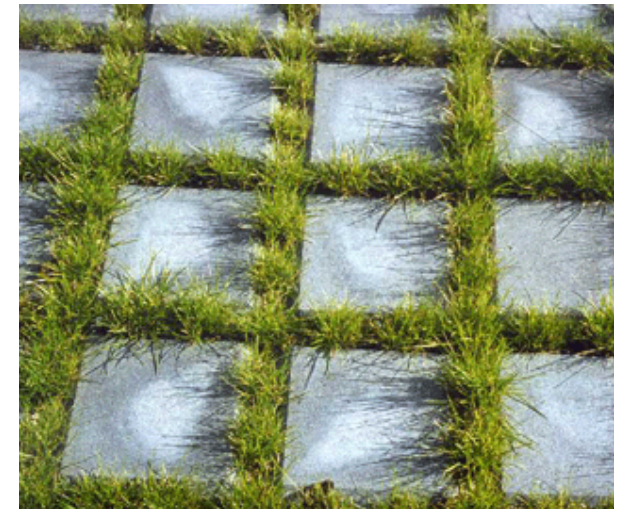


Parkeren in het bos

De parkeerplaats ligt voor op het terrein bij de entree. De parkeerplaats is op een landschappelijke manier vormgegeven door de parkeerplaats ondergeschikt te maken aan z'n omgeving. De auto's staan tussen en onder de bomen geparkeerd op grind of halfverharding. Vanuit de omgeving staan de auto's verborgen in het groen. In de zomer zullen de bomen beschutting geven tegen de zon. Het hemelwater wordt opgevangen in een naastgelegen greppel, waar het verder wordt afgevoerd naar de omliggende sloten. Hier kan het hemelwater worden geborgen. In het midden van het parkeerveld is ruimte voor een toekomstige fietsenstalling.



Bestrating hoofdpad



Bestrating hoofdpad



Pad parkeerplaats/ Hoog Hullen



Paden toegang gebouwen



Verlichting terrein

REFERENTIEBEELDEN



Halfverharding pad ovaal (lemig grind-geel)



Grind rond gebouw Hoog Hullen



Beplanting in de afgesloten tuinen



Grasveld



Beukenhaag afgesloten tuinen



Inheemse beplanting parkeerplaats

Materialisering omgeving

Uitgangspunt is dat bestrating bestaat uit natuurlijke materialen zoals halfverhardingen, grind en leemverharding. De nieuwe bebouwing en gebouw Hoog-Hullen staan 'vrij' in een groen park, dat als één ruimte wordt beleefd. De sfeer van het ontwerp moet het karakter hebben van uitgestrekte grasvelden dat bij landgoederen past. De bestrating van de paden en de parkeerplaats laat het hemelwater door zodat het ter plaatse geborgen kan worden.

Uitgangspunt is om zo weinig mogelijk verharding in het ontwerp op te nemen, zodat de inbreuk op de groene ruimte tot een minimum beperkt blijft. Het oude Hoog Hullen wordt geaccentueerd door een vierkanten omlijsting van wit grind.

De gebouwen worden verbonden door een wandelpad dat bestaat uit een lemenpad (geel). De parkeerplaats bestaat uit halfverharding of grind, waarvan de rijbaan van asfalt is.

De eventueel afgesloten tuinen worden begrensd door een beukenhaag waarin het hek verwerkt is, hierdoor zal het hekwerk aan het zicht worden onttrokken. In deze tuinen is er ruimte voor een aantal plantvakken en zitplekken.

Een aantal bomen op het groene grasveld kunnen behouden blijven, hierbij moet goed gekeken worden in welke gezondheid de boom verkeerd en op welke plek hij staat. Een aantal bestaande fruitbomen zijn uitgeleefd. De groene ruimte wordt aangevuld met een aantal solitaire bomen als een beuk, eik, esdoorn, amberboom of valse christusdoorn. De parkeerplaats wordt aangevuld met eiken en beuken. De nieuwe bebouwing wordt onderdeel van de vooruitgeschoven bosrand.

De verlichting op het terrein zal bestaan uit een aantal verlichtingsarmaturen die eenvoudig, eenheid en een natuurlijke kleur hebben (bv. antraciet). De verlichting is ingetogen en straalt niet uit naar z'n omgeving.



Gebouw





Gebouw

Materialisering gebouwen

De nieuwe bebouwing is ingetogen ten opzichte van haar omgeving. De kleurstelling is daarom aangepast aan de omgeving. Dit is vertaald in het criterium 'gedekte kleurstelling' is verplicht. De materialen dienen op elkaar te worden afgestemd en passend bij elkaar te zijn. De detaillering is hoogwaardig en draagt op die manier bij aan de gevraagde kwaliteitsimpuls.

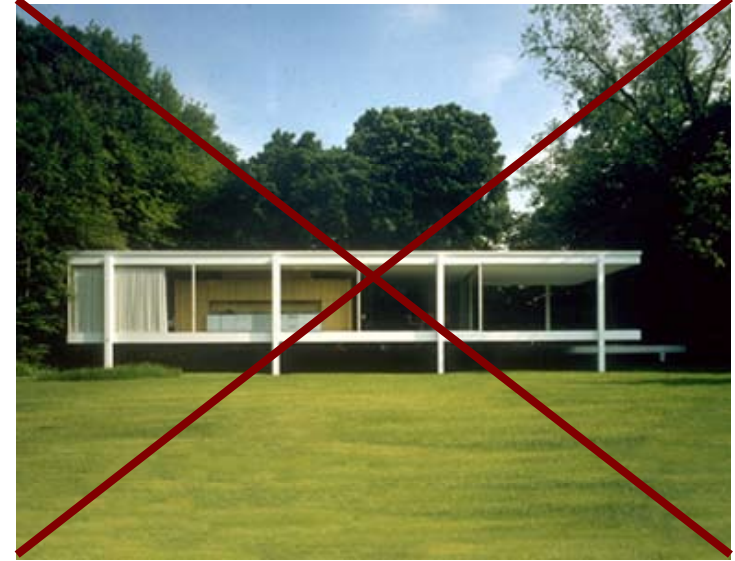
De voorzijde van de twee nieuwe gebouwen heeft een transparant karakter. De tuin van het landgoed loopt door tot aan het gebouw. Eventueel de voorzijde van de nieuwe bebouwing laten begroeien (bv. begroeide veranda). In combinatie met een aantal solitaire bomen aan de voorzijde van het gebouw levert dit een groen en natuurlijk beeld op.

Gevel

- Gebruik van natuurlijke materialen (bv. hout, natuursteen of gebakken materiaal)
- Basisvorm; eenvoudige massa. (bij voorkeur geen op- of aanbouw)
- Weinig verschillende materialen toepassen.
- Glanzend materiaal is niet toegestaan vanwege het aspect ingetogen.

Detailering

- gedekte kleurstelling.
- Hoogwaardig detaillering.
- Materialen zijn op elkaar afgestemd.



Transparatie

De bovenste twee referentiebeelden zijn voorbeelden van transparante gebouwen, maar niet de juiste voorbeelden voor de locatie Hoog-Hullen. Het onderste referentiebeeld komt het dichtste in de buurt als voorbeeld voor de twee nieuwe gebouwen.

3D Impressie gebouw





