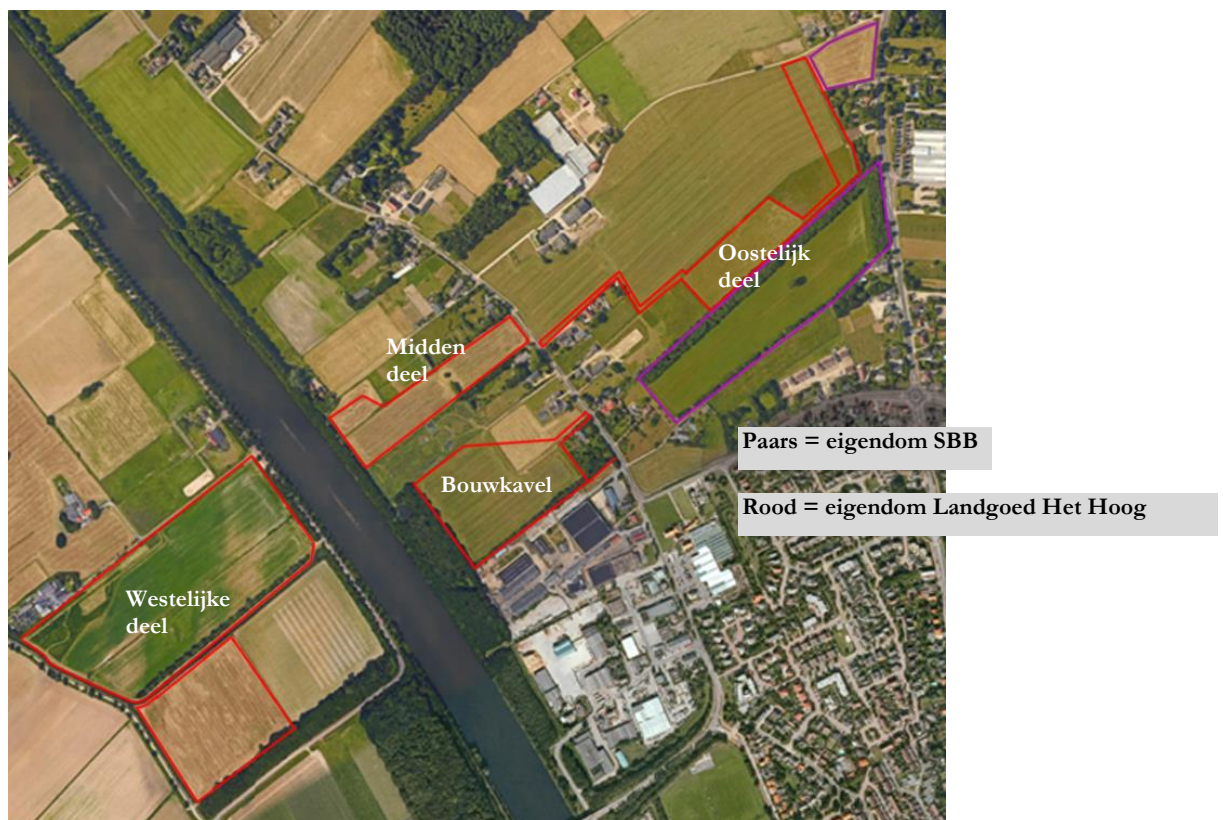


LANDGOED HET HOOG IN MALDEN

BEELDKWALITEITKADER



22 januari 2018

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	BEELDKWALITEITKADER, BESTEMMINGSPPLAN EN WELSTANDNOTA.....	2
3	BELEIDSKADERS	3
3.1	Nota Ruimte	3
3.2	Ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie.....	3
3.3	Beleidskader nieuwe landgoederen	3
3.4	Natuurbeheerplan Provincie Gelderland	3
3.5	Landgoederen beleid gemeente Heumen en Structuurvisie Heumen 2025	5
3.6	Welstandsnota gemeente Heumen.....	7
4	LANDSCHAP EN LANDGOED.....	9
4.1	Landgoederen en buitenplaatsen ten zuiden van Nijmegen.....	11
5	LANDGOED HET HOOG.....	12
5.1	Historie.....	12
5.2	Huidige situatie.....	14
5.3	Toekomstige situatie.....	14
6	BEELDKWALITEITKADER	16
6.1	Algemeen	16
6.2	Landschappelijke inpassing	16
6.2.1	Natuurgebied.....	16
6.2.2	Landgoedbouwkavel	17
6.2.4	Landschappelijke inpassing.....	18

Landgoed Het Hoog B.V. (hierna initiatiefnemer) is voornemens een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van een aanzienlijk deel van de gewenste ecologische verbindingszone tussen de Overasseltse Vennen en Heumensoord. Om de ontwikkeling van deze ecologische verbindingszone te bekostigen wil de initiatiefnemer in het kader van het beleid nieuwe landgoederen een nieuw landgoed (Het Hoog) ontwikkelen.

Het realiseren van de ecologische verbindingszone met daarbij het nieuwe landgoed is een proces dat al langere tijd loopt en dat in samenwerking met onder meer Staatsbosbeheer, de IVN Rijk van Nijmegen en Stichting Das en Boom wordt vormgegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Heumen net ten noorden van Malden. Op de luchtfoto is de globale ligging van het plangebied te zien. Aan de oostzijde bevindt zich Heumensoord en aan zuidwestzijde bevinden zich de Overasseltse Vennen.



In het Beeldkwaliteitskader wordt allereerst ingegaan op het verschijnsel beeldkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan en de Welstandsnota (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt aangegeven binnen welk beleidskader de ambities van het Beeldkwaliteitskader zijn geformuleerd. Vervolgens worden de ruimtelijke kenmerken van het buitengebied beschreven, waaraan toetsingscriteria kunnen worden ontleend voor de inrichting van het landgoed. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de Nederlandse traditie van landgoederen in het landschap, waarin het ontwerp van Landgoed Het Hoog kan worden geplaatst (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 wordt het ontwerp van het Landgoed Het Hoog beschreven.

Hoofdstuk 6 vormt de uitwerking van het voorgaande in regels voor de beeldkwaliteit van het Landgoed Het Hoog. Het landgoedontwerp wordt in verband gebracht met het beleidskader, het landschap in de omgeving en de Nederlandse landgoedtraditie en getoetst aan de regels voor de beeldkwaliteit.

2 BEELDKWALITEITKADER, BESTEMMINGSPLAN EN WELSTANDNOTA

Het Beeldkwaliteitskader geeft aan hoe de gemeente zich voornemt om te gaan met het ruimtelijke beeld van het te ontwikkelen landgoed. Het Beeldkwaliteitskader is gericht op het verbeteren van de ruimtelijk-visuele kwaliteiten van het plangebied door het vastleggen en in beeld brengen van het streefniveau op verschillende ruimtelijk relevante aspecten. Nieuwe ontwikkelingen moeten over het algemeen passen in de bestaande beeldkwaliteit en bijdragen aan een verrijking van het culturele erfgoed.

Voorwaarden voor beeldkwaliteit zijn:

- een heldere, ruimtelijke structuur;
- identiteit;
- een verzorgd en samenhangend beeld in en vanuit de openbare ruimte.

Een heldere en samenhangende ruimtelijke opbouw maakt dat men zich kan oriënteren: kan zien waar men is, de weg kan vinden en kan begrijpen wat er in het gebied gebeurt. Aan een heldere ruimtelijke structuur dragen onder meer bij:

- de aanwezigheid van een herkenbaar vormgegeven en structurerend routestelsel;
- de aanwezigheid van oriëntatiepunten, zoals objecten die vanuit de omgeving zichtbaar zijn;
- de aanwezigheid van open ruimten;
- aanwezigheid van deelgebieden waarvan het eigen karakter wordt beschreven.

Met identiteit wordt bedoeld: de kenmerken van het gebied, waardoor het zich onderscheidt van andere gebieden, maar waardoor ook overeenkomsten met gelijksoortige gebieden kunnen worden waargenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om polderdijken, karakteristieke bebouwing, onderscheidend kleur- en materiaalgebruik, karakteristieke ruimtevormen en beeldbepalende objecten.

Belevingswaarde heeft te maken met de visuele herkenbaarheid en kwaliteit van de architectuur, de vorm en inrichting van de openbare ruimte en een goede vormgeving van de overgang van openbaar naar privégebied. Hoge belevingswaarde is verbonden met de mate waarin men kan waarnemen dat zorg is besteed aan de inrichting van de ruimte.

Het beeldkwaliteitskader vormt een aanvulling op de juridische bepalingen in dit bestemmingsplan en heeft daar een sterke samenhang mee. Het bestemmingsplan *Landgoed Het Hoog* bevat regelingen in kaart en voorschriften die de inrichting van de gronden, de plaats en volumina van gebouwen, rooilijnen en dergelijke regelen. Ruimtelijke kwaliteit kan daarmee echter beperkt worden geregeld. Aanvullende eisen – nodig om de beoogde kwaliteit in het Landgoed Het Hoog te kunnen realiseren – worden daarom in dit Beeldkwaliteitskader verwoord en verbeeld.

Het beeldkwaliteitskader is een aanvulling op de Welstandsnota gemeente Gemeente Heumen (2004), waarin beoordelingscriteria met betrekking tot de welstand van gebouwen in bestaande gebieden zijn vastgelegd.

het Beeldkwaliteitskader omvat, evenals de Welstandsnota, gemeentelijk beleid dat tot doel heeft ruimtelijke plannen te toetsen;

- het Beeldkwaliteitskader richt zich op nieuwe ontwikkelingen; de Welstandsnota heeft betrekking op bestaand gebied;
- het Beeldkwaliteitskader richt zich op alle beeldaspecten van inrichting van de ruimte; de Welstandsnota heeft in beginsel alleen betrekking op activiteiten waarvoor een welstandstoets wettelijk verplicht is, en dat zijn hoofdzakelijk gebouwen.

Het Beeldkwaliteitskader is daardoor te beschouwen als een aanvulling op de Welstandsnota. Dat kan letterlijk gestalte krijgen wanneer het Landgoed Het Hoog is ingericht in navolging van het Beeldkwaliteitskader. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan bestaand beleid geworden en het

Beeldkwaliteitskader (of een deel ervan) kan vervolgens opnieuw worden vastgesteld als een uitbreiding van de Welstandsnota.

Samengevat komt het hierop neer:

- het Beeldkwaliteitskader heeft betrekking op alle beeldaspecten van het nieuwe gebied en vormt een toetsingskader;
- het Beeldkwaliteitskader vormt een aanvulling op het bestemmingsplan;
- het Beeldkwaliteitskader kan na realisering van het plan worden vastgesteld als deel van de Welstandsnota.

3 BELEIDSKADERS

3.1 NOTA RUIMTE

Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte. Voor steden en netwerken staan onder andere de volgende beleidsdoelen centraal: bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden onder druk staan. Om daarin verlichting te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Zo kan woningbouw, bijvoorbeeld bij nieuwe landgoederen, geld opbrengen voor de aanleg van natuurgebieden (rood voor groen) of voor het scheppen van waterbergingsruimte (rood voor blauw).

3.2 ONTWIKKELINGSGERICHTE LANDSCHAPSSTRATEGIE

Door het ministerie van LNV is als antwoord op de dynamiek in het buitengebied het instrument van ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie (2004) opgezet. Daaruit blijkt dat er wordt uitgegaan van veranderingen van de landschappen, zodanig dat ingrepen goed worden ingepast ten gunste van de kwaliteit en niet ten koste van de kwaliteit van het landschap. Gestreefd moet worden naar een functionele inrichting van het landschap voor de gebruiksfuncties in het landelijk gebied en naar behoud en ontwikkeling van identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap.

3.3 BELEIDSKADER NIEUWE LANDGOEDEREN

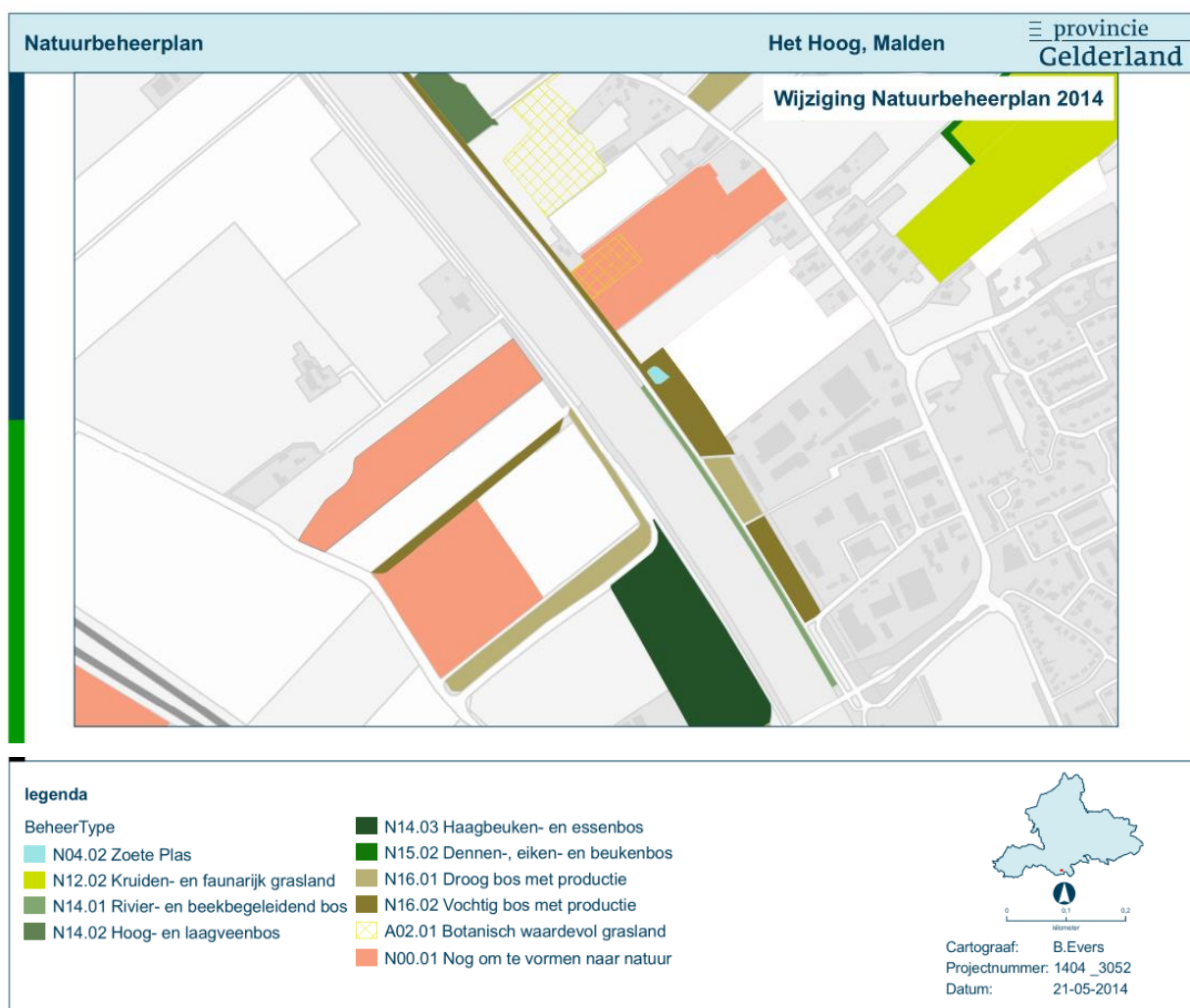
Het beleidskader nieuwe landgoederen is in 2005 door de provincie Gelderland vastgesteld. Met betrekking tot de beeldkwaliteit is het volgende relevant:

- voor de realisatie van nieuwe landgoederen gelden de volgende voorwaarden:
 - het landgoed omvat een landschapscomplex met daarin twee woongebouwen van allure bestaande uit maximaal 3 wooneenheden;
 - het landgoed levert een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - het landschapscomplex heeft een totale omvang van minimaal 5 ha en bestaat uit de voor het gebied gewenste natuurdoeltypen en is voor 90% openbaar toegankelijk waardoor het geschikt is voor extensieve recreatie.

3.4 NATUURBEHEERPLAN PROVINCIE GELDERLAND

Dit plan beschrijft de beleidsdoelen en de subsidiemogelijkheden voor ontwikkeling en beheer van (agrarische) natuurgebieden, landschaps- en waterelementen in de provincie Gelderland. Het Natuurbeheerplan Gelderland vormt het subsidiekader voor de Subsidieregeling Natuur en Landschap 2016 (SNL 2016 voor het beheer) en de subsidieregels Ruimte voor Gelderland 2016 (RVG 2016 § 4.9 functieverandering en § 4.8 inrichting) en de Subsidieverordeningen Natuur en Landschap 2016 (SVNL 2016)

Een aantal percelen van Landgoed Het Hoog is in het natuurbeheerplan 2017 aangeduid voor nog te ontwikkelen natuur om een ecologische verbindingszone aan te leggen als onderdeel van het Gelders Natuur Netwerk. Deze zones worden gezien als verbindingen tussen natuurgebieden waar zowel natuur als landbouw een plaats kan hebben.



3.5 LANDGOEDEREN BELEID GEMEENTE HEUMEN EN STRUCTUURVISIE HEUMEN 2025

In 2005 heeft de gemeente Heumen in de notitie 'Nieuwe landgoederen in de gemeente Heumen' een toetsing- c.q. beleidskader vastgesteld omtrent de mogelijkheid van vestiging van nieuwe landgoederen. Op grond van deze notitie kan een besluit worden genomen, waar en onder welke condities de vestiging van nieuwe landgoederen mogelijk is.

De gebieden die in deze notitie in eerste instantie in aanmerking komen voor de vestiging van nieuwe landgoederen zijn aangegeven. In de gemeente Heumen, is mede door de goedgekeurde Structuurvisie 2025, de notitie aan actualisatie toe.

De notitie was gebaseerd op het provinciale beleid uit het Streekplan 1996. In 2005 is het nieuwe Streekplan Gelderland van kracht geworden met bijgestelde natuurbeleidsdoelen. Ook het Gebiedplan Natuur en Landschap is in 2006 gewijzigd. In dat plan waren twee ecologische verbindingen voorzien tussen het vennen gebied en Heumensoord. Eén ten noorden van het Elshofgebied en één ten zuiden van het Elshofgebied (het huidige plangebied). Tevens kan opgemerkt worden dat de gemeente in 2014 in de Structuurvisie 2025 de droge ecologische verbindingszone ter hoogte van Landgoed Het Hoog, heeft opgenomen.

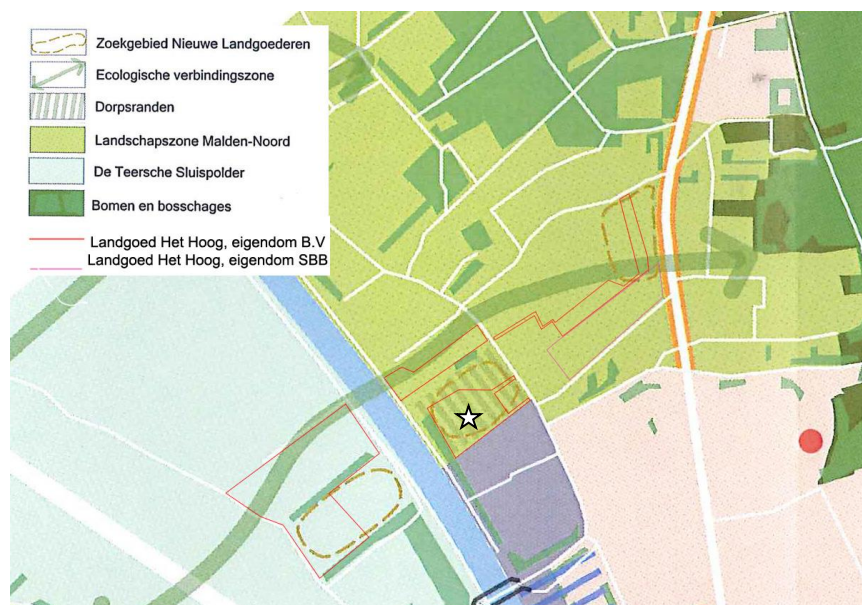
In de Structuurvisie 2025 is verder geformuleerd dat de ecologische verbinding op particulier initiatief tot stand kan worden gebracht. De tegenprestatie vanuit de overheid is om op maximaal 10% van de grond een bouwkaal toe te staan waarop een woongebouw met maximaal 3 woningen kunnen worden gebouwd met een gezamenlijke inhoud van maximaal 3600 m³. Bij 20 ha – zoals in dit plan- zijn dat 2 bouwkaals.

In de structuurvisie zijn binnen het plangebied drie locaties aangegeven waar de bebouwing behorende bij nieuwe landgoederen kan worden gerealiseerd.

Van deze drie locaties ligt de meest westelijke in de relatief open Teerse polder. Landgoedbebouwing in dit relatief open agrarisch gebied is landschappelijk gezien het minst wenselijk en niet te realiseren omdat het grootste deel van het gebied niet in eigendom is van de initiatiefnemer. De meest oostelijke locatie is door de provincie als landgoedbebouwingslocatie geblokkeerd omdat dit kerngebied van de evz is en op dat perceel een dassentunnel aanwezig is onder de rijksweg. De middelste locatie ligt gezien vanuit de doelstelling om een ecologische verbinding tot stand te brengen buiten het kerngebied van de evz. Bovendien biedt deze locatie de mogelijkheid om de aangrenzende dorpsrand vorm te geven met een kwalitatief landschappelijk waardevolle inrichting die een geleidelijke overgang tot stand brengt tussen het bedrijventerrein de Hoge Brug en het open landelijke gebied ten noorden daarvan.

Gesteld kan worden dat het plan voor de locatie van Landgoed Het Hoog uitwerking geeft aan de gewenste droge ecologische verbindingszone die van noordoost naar zuidwest de Elshof (Heumensoord) verbinden kan met de Overasseltse Vennen. De bouwlocatie van Landgoed Het Hoog ligt binnen het middelste zoekgebied voor bebouwing van nieuwe landgoederen van de Structuurvisie Heumen 2025. De bouwlocatie van Landgoed Het Hoog ligt niet binnen de voorkeursgebieden van de notitie Nieuwe Landgoederen uit 2005.

☆ Landgoedbebouwing
Landgoed Het Hoog



Bron: Structuurvisie Heumen 2025

3.6 WELSTANDSNOTA GEMEENTE HEUMEN

In de Welstandsnota zijn gebiedsgerichte welstandscriteria vastgelegd aan de hand waarvan de welstandsbeoordeling plaats vindt. Het Landgoed Het Hoog valt binnen het gebied boerenerven – (Agrarisch buitengebied) en het landgoed ligt aan een oud bebouwingslint.



Het agrarisch buitengebied, dat tevens de buffer tussen Nijmegen en Malden vormt, is aangemerkt als gebied met gemengd natuur/landschap en agrarische waarden. Het is belangrijk dat bij bebouwing rekening gehouden wordt en ingespeeld wordt op het aanwezige landschapstype. De bebouwing in het buitengebied van Heumen is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest. Nog steeds is het gebruik overwegend agrarisch (of natuur). De bebouwing is de laatste decennia sterk van functie gewijzigd. Het aantal functionerende agrarische bedrijfscomplexen is afgenomen en de burger- bewoning is toegenomen. Het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang van het totale complex en het landschap spelen vaak een ondergeschikte rol. Landbouw en veeteelt hebben steeds meer een industriële uitstraling gekregen. Boerderijen die hun agrarische functie verloren hebben worden verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Dit is vooral het geval in de oorspronkelijke agrarische lintbebouwingen, zoals langs de Haterseweg. De agrarisch complexen in Heumen zijn van oudsher vrij bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in één gebouw ondergebracht, vooral hallehuizen, langgevelboerderijen, krukboerderijen, T-huizen. Vrijstaande bijgebouwen waren ondergeschikt van omvang.

Het bebouwingslint bestaat uit losjes gegroepeerde (voormalig agrarische) bebouwing. Tussen de individuele gebouwen en (voormalig agrarische) bedrijfscomplexen is een sterke visuele relatie met het omliggende landschap blijven bestaan.

Toetsingscriteria (bron; Welstandsnota)

- De bebouwing vormt een onlosmakelijk onderdeel van het cultuurlandschap. Behoud van het waardevolle landschap en tevens het faciliteren van een gezonde (agrarische) ontwikkeling van het gebied, staan voorop. Het gemeentebestuur vindt de karakteristiek van het landschap van Heumen een belangrijk toetsingscriterium voor de welstandsbeoordeling. Een zorgvuldige afweging van de ruimtelijke implicaties van een bouwplan tegen het licht van het omringende landschap is van belang. Daarom wordt het buitengebied op welstandsniveau 2 beoordeeld.
- Het doorzicht tussen de gebouwen binnen het bebouwingslint is karakteristiek en moet worden gehandhaafd. Verder zijn de gebouwen over het algemeen georiënteerd op de vestigingsas, waarbij de afstanden groter zijn dan in het stedelijk gebied, maar niet zo groot, dat de relatie met de vestigingsas verloren zou gaan.
- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.

4 LANDSCHAP EN LANDGOED

De traditie van het Nederlandse landgoed is terug te voeren op die van Italiaanse, Franse, Duitse en Engelse landgoederen uit de renaissance, barok en romantiek, en met een geheel eigen, aan het vlakke Nederlandse landschap en de Nederlandse omgangsvorm met het landschap ontleende karakteristiek.

Het verschijnsel landgoed is eeuwenoud en tijdloos. De functie van een landgoed is tot ver in de 20^{ste} eeuw altijd dezelfde gebleven, namelijk het in eigendom hebben en (laten) beheren van grote stukken grond voor nut en genoegen.

Het aanzicht en de inrichting van landgoederen is altijd aan veranderingen onderhevig geweest. Veranderingen die beïnvloed worden door politieke, economische, financiële, sociale en culturele factoren. Zo is de inrichting van een landgoed in de 16^{de} eeuw over het algemeen niet te vergelijken met die van een landgoed uit de 18^{de} eeuw, toen de architectuur van de terreinen en de opstallen een veel nadrukkelijker rol ging spelen. In de 18^{de} eeuw is dan ook de splitsing tussen landgoederen en buitenplaatsen ontstaan.



Landgoed Het Hoog is een product van de 21^{ste} eeuw. In de 21^{ste} eeuw is een landgoed niet langer een object voor nut en genoegen of financieel gewin van een enkele particulier. Nieuwe landgoederen mogen alleen gerealiseerd worden in de context van natuurontwikkeling, waarbij recreatie meelift, daarbij het algemeen maatschappelijk belang dienende. Niet voor niets wordt een eigenaar van een nieuw landgoed verplicht om 90% van zijn bezitting op wegen en paden publiek toegankelijk te stellen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de Natuurschoonwet van 1928. Bij inrichting en beheer van bosgebied en houtopstanden binnen het landgoed worden de regels gevolgd van de Boswet.

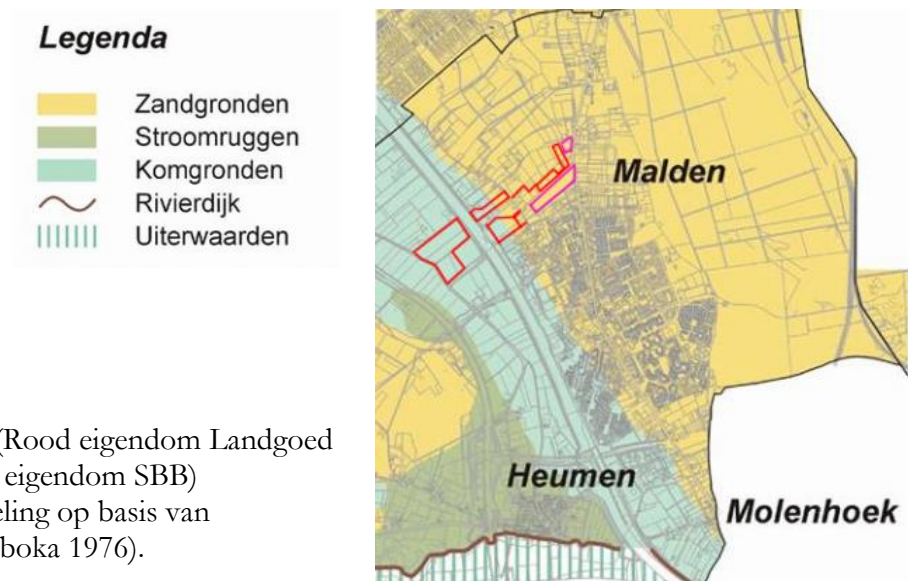
De particuliere markt vult een gat op die de overheid niet voor haar rekening kan of wil nemen. De bebouwing van het landgoed moet aansluiten bij de hedendaagse functie ervan.

De inrichting van het Landgoed Het Hoog (en in het verlengde daarvan: de ambitie voor de beeldkwaliteit), is geïnspireerd door het landschap in de omgeving en door de landschaps-architectonische ontwikkelingsgeschiedenis van het Nederlandse landgoed.

Landgoed Het Hoog ligt in de gemeente Heumen op de overgang van de stuwwalrand bij Malden en de komkleigronden van het riviereengebied.

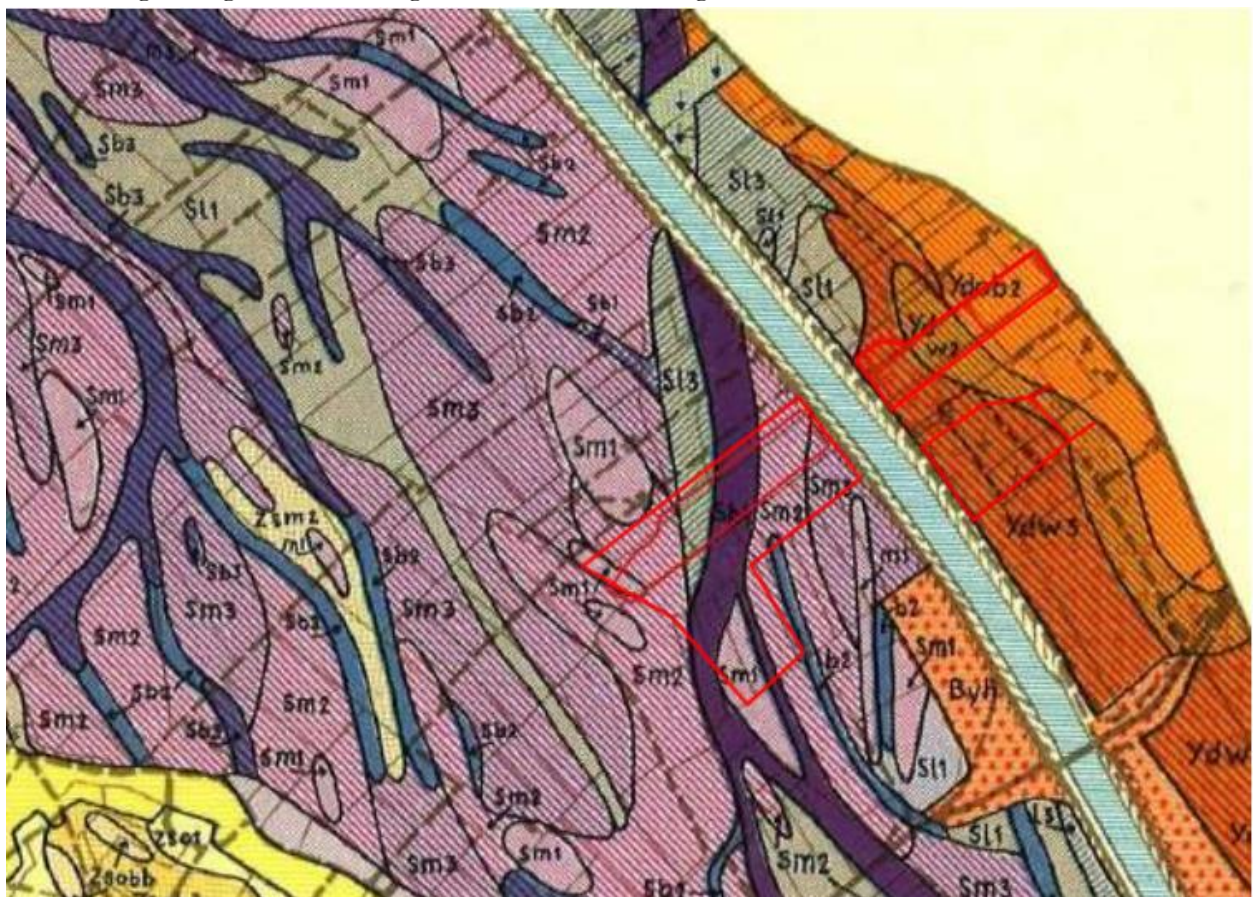
Het westelijk deel van Landgoed Het Hoog ligt in de lage en zware komkleigronden van de Teerse Sluispolder. Deze gronden stonden vaak onder water en waren tot aan het begin van de twintigste eeuw beperkt agrarisch bruikbaar. Voor de ruilverkavelingen eind 20^e eeuw werd dit agrarisch landschap gekenmerkt door kleinschaligheid met veel kleine stukjes bos en beplantingsstroken langs de kavelgrenzen. Dit landschap is vrijwel geheel verdwenen en het gebied is nu een agrarisch productielandschap dat zich kenmerkt door zijn openheid en recht verkavelingspatroon. Het Maas-Waalkanaal is aangelegd door het diepste deel van het kommengebied. Voor dit gebied is in 1966 een detailbodemkartering gepubliceerd door L.J. Pons. Deze kartering laat een stelsel van riviergeulen zien in de Teerse Sluispolder, ontstaan aan het eind van de laatste ijstijd (Weichsellien) en het begin van het Holoceen. Het westelijk plangebied (in rood) wordt doorsneden door een oude riviergeul. De westrand van het plangebied bestaat juist uit een hoger gelegen stuifduin. De laagte van de oude riviergeul is in de jaren 70 van de vorige eeuw deels opgevuld met grindrijke grond uit

het Maas-Waalkanaal. (Bron SKNL Preadvies percelen te Malden van dhr. H. Olthuis, DLG). Het reliëf verschil van de stuifduinen is door de ruilverkavelingen sterk genivelleerd.



Landgoed Het Hoog (Rood eigendom Landgoed Het Hoog B.V., paars eigendom SBB) binnen de gebiedsindeling op basis van bodemtypen (bron Stiboka 1976).

Het oostelijk deel van Landgoed Het Hoog ligt op de stuwwalrand tussen Malden en Hatert, dit gebied is van oudsher een landgoederenzone afgewisseld met agrarisch cultuurlandschap. De Haterseweg, vroeger de Grintweg, is een oud bebouwingslint.



Uitsnede uit 'De Bodemkartering van het Land van Maas en Waal en een gedeelte van het Rijk van Nijmegen' van L.J. Pons. Het westelijk plangebied (in rood) wordt doorsneden door een oude riviergeul.

4.1 LANDGOEDEREN EN BUITENPLAATSEN TEN ZUIDEN VAN NIJMEGEN

De meeste Nijmeegse buitenplaatsen vinden hun oorsprong in een boerenhoeve, die geleidelijk aan werd uitgebouwd en verfraaid. Enkele komen voort uit middeleeuwse kastelen of versterkte huizen. Leden van de regentenklasse gebruikten deze landhuizen als zomerverblijf. Rondom het huis verrezen sier- en moestuinen, boomgaarden en plantages. De akkers, weilanden en bospercelen die hoorden bij het oorspronkelijke landgoed behielden hun economische functie en werden beheerd door een rentmeester.

Tussen Nijmegen en Malden lagen drie landgoederen. Vooral van landgoed de Elshof zijn de restanten nog in tact. In het bijzonder de fraai gerestaureerde buitenplaats de Elshof.



Het landhuis is onderdeel van het oude bebouwingslint langs de Haterseweg. Het tuin- en parkgedeelte direct rond het huis is aangelegd in de Engelse Landschapsstijl. Kenmerkend zijn de gazons met boomgroepen en solitaire bomen, waterpartij met gebogen oeverlijnen en doorkijkjes. De achterliggende bospercelen met lanen zijn rechtlijnig. De begrenzingen volgen de oude noordoost-zuidwest verkavelingsstructuur van de landbouwgronden.

Het bosgebied van dit landgoed is eigendom van de gemeente Heumen geworden. De Elshof heeft heel weinig van haar oude, kleinschalige landgoedkarakter verloren. De oude lanen maken het landgoed erg aantrekkelijk als wandelgebied. In dit vlakke bosgebied is de inlandse eik de **belangrijkste boomsoort**. Door de aanwezigheid van water, bouwlanden (voedsel) en bos (schuilplekken) komt in dit gebied de das voor. De oude laanbomen zijn een leefplek voor vleermuizen.



In en direct ten zuiden van Nijmegen ligt het landgoed Grootstal



Het vroegere landgoed Heijendaal is thans Universiteitsterrein. Alleen Huize Heyendaal is nog intact.

5 LANDGOED HET HOOG

5.1 HISTORIE

Vanaf 2006 was het de bedoeling om een nieuw landgoed aan de westzijde van het Maas-Waalkanaal (in de Teerse Sluispolder) te realiseren. De gemeente wilde echter in de open polder geen bebouwing voor een nieuw landgoed toestaan. Hierdoor werd de stap over het kanaal gezet en kwam het realiseren van een groter deel van de EVZ in beeld. Er werden meer gronden aangekocht, samenwerking gezocht met andere partijen als onder meer Staatsbosbeheer en Das en Boom. Daarmee kwam de focus nog meer te liggen op de realisatie van de EVZ, waarbij als tegenprestatie de bebouwing niet, zoals gebruikelijk, midden in de nieuwe natuur gebouwd zou worden, maar op een locatie in de buurt van en zoveel mogelijk gerelateerd aan de EVZ.

Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

1. Het gebied ten westen van het Maas-Waalkanaal
2. Het gebied tussen Maas-Waalkanaal en Hatertseweg, met de bouwkavels van de landhuizen op het meest zuidelijke perceel (2.a).
3. Het gebied tussen Hatertseweg en Rijksweg N844



Luchtfoto met in rood omkaderd de gronden behorend bij Landgoed Het Hoog.



De gemeente Heumen heeft in 2014 de Structuurvisie Heumen 2025 vastgesteld, waarin de genoemde EVZ is opgenomen en waarin ook vermeld is dat deze door particulier initiatief tot stand kan komen. Voorts staan in de structuurvisie drie mogelijke locaties genoemd voor bebouwing bij nieuwe landgoederen. Echter, één locatie wordt door de provincie Gelderland geblokkeerd, de andere is geen eigendom. Hierdoor blijft alleen de huidige locatie over als mogelijkheid (gebied 2.a). Bij nadere bestudering van deze locatie als mogelijke invulling voor de landgoedbebouwing bleek de toegangsweg een probleem, deze was te smal (6 meter) om als oprijlaan naar een nieuw landgoed te dienen. Met veel inspanningen door diverse partijen, is een grondruil bewerkstelligd, die geleid heeft tot een toegangszone van 16 m breedte met een mooie brede oprijlaan. De ruil heeft ook het perceel voor de bebouwing gewijzigd en daarmee ook de inrichtingsschets, gemaakt door architectenbureau Roos/Ros.

Tot het moment van graven van het Maas-Waalkanaal was het gebied tussen de Leigraaf, waarlangs later de Burchtselaan is aangelegd, en de Haterseweg een komgebied met nat grasland en broekbossen (gebieden 1 en westelijk deel van 2.b en 2.a).

De Hatertseweg die 2 eeuwen geleden de Grindweg werd genoemd lag enkele meters boven het komgebied. De Hatertseweg was van ouds een plek waarlangs de agrarische bebouwing en landgoedbebouwing in het gebied was gesitueerd. De percelen waren langgerekt, circa 1 km lang en staan haaks op de Hatertseweg tot aan de Leigraaf. In de loop van de 20e eeuw is het grootste deel van de agrarische bedrijven door schaalvergroting opgeheven en zijn er nu slechts enkele bedrijven functionerend. De bebouwing met burgerwoningen is sterk toegenomen, vooral langs de bebouwingslinten, de Rijksweg en de Hatertseweg.

Binnen de westelijke percelen van Landgoed Het Hoog (gebied 1) werden door de ruilverkavelingen in de zestiger en zeventiger jaren de wat hogere delen –de stuifzandruggen- iets verlaagd, maar bleven vooral in de winter nog duidelijk te onderscheiden van de deels venige lagere delen van de polder waar oude riviergeulen liepen. Voor de afwatering van het gebied werden bij de ruilverkaveling oostwest gerichte sloten gegraven, waarvan een aantal dwars door de hogere stuifzandruggen.

Het grootste deel van de bouwkaavel (gebied 2.a) behoorde in de 19e eeuw tot het weidegebied van de Teerse Sluispolder. De aanleg van het Maas-Waalkanaal rond 1930 heeft ingrijpende veranderingen binnen de landgoedbegrenzing met zich meegebracht. Door de aanleg van het Maas-Waalkanaal is een smalle strook van de polder, waarin ook de bouwlocatie ligt, niet meer verbonden met de polder. De oude riviergeul op de westelijke percelen van Landgoed Het Hoog is opgevuld met zand en grind. Zie afbeelding op pagina 11.

Aan de noordzijde van de beoogde bouwlocatie is een biologische tuinderij opgericht met enige bouwwerken en schuren. Hierdoor is het totale gebied nu als stadsrandzone met gemengde bebouwing te beschouwen, waarbij rekening gehouden moet worden met de afstand tot het naastgelegen bedrijventerrein.



Historische kaart Hatert nr 533 Nijmegen. Verkend in 1866. Herzien in 1903. Herzien 1906.

5.2 HUIDIGE SITUATIE

De gronden in de deelgebieden 1, 2 en 3 op de afbeelding op pagina 12 zijn op dit moment in gebruik als landbouwgronden. Met uitzondering van de percelen 3.a binnen deelgebied 3. Deze gebieden zijn in eigendom van SBB en als natuurgebied ingericht, bestaande uit natuurlijke graslanden en bos en struweelopstanden. Deelgebied 2.a ligt binnen de dorpsrandzone van Malden.

5.3 Toekomstige situatie



Inrichting totale plangebied Landgoed Het Hoog

Binnen het landgoed wordt een groot oppervlakte flora en faunarijk grasland aangelegd. De nieuw aan te leggen houtwallen, hagen, struweel en bosjes vallen voor het grootste deel samen met de bestaande oostwest gerichte historische verkavelingslijnen.

In het gebied ten westen van het Maas-Waalkanaal tussen Buchtselaan en Maas-Waalkanaal (gebied 1) zijn de oorspronkelijke gebiedskenmerken teruggebracht in het landschap: kleinschalig, hagen, bosjes en een oude riviergeul en verhoogde stuifzandruggen. De riviergeul krijgt het karakter van een zoete plas. Op het zuidelijke perceel loopt als ware de riviergeul door in de vorm van een poel. Samen met een naastgelegen vogelbosje biedt dit water geheel andere ecologische potenties dan de te herstellen riviergeul.

Het overgrote deel van de terreinen in het gebied tussen Hatertseweg en Rijksweg N844 heeft reeds de bestemming natuur (gebieden 3). Deze percelen zijn evenwel nog niet volledig ingericht om het de dassen te vergemakkelijken om zich binnen het gebied veilig te verplaatsen. Hiertoe zullen op enkele plaatsen op deze gronden landschapselementen langs bestaande perceelsgrenzen worden aangebracht, waaronder houtwallen, struweelzones en hagen.

Het noordelijk perceel in het gebied tussen Maas-Waalkanaal en Hatertseweg (gebied 2.b) wordt ingericht als natuurgebied. Het gebied omvat flora - en faunarijk grasland, houtwallen, hagen, een 'vogelbosje' en struweelranden langs de historische oostwest gerichte perceelsgrenzen. Bij de inrichting van het gebied is rekening gehouden met het vrij houden van zichtlijnen vanaf het bebouwingslint, de Haterseweg, naar het achterliggende landschap.



De landgoedbebouwing is gesitueerd op het zuidelijk perceel tussen Maas-Waalkanaal en Hatertseweg (gebied 2.a). Het perceel is 3,7 ha groot, deels bestemd voor de bebouwing, daarnaast voor infrastructuur en natuurlijke aankleding van het gebied.

Bij de inrichting van de kavel is er naar gestreefd om de laagte optisch laag te houden, terwijl het grondniveau van de bebouwing wat hoger, even hoog als aan de Hatertseweg, moet liggen. De optische laagte wordt bewerkstelligd door middel van de waterpartijen en natuurlijke oevers. Hierdoor is er contrast op dit perceel.

Verder is het aantrekkelijk als de huizen met de tuinen op het zuiden (zuidoost/zuidwest) gericht zijn.

Voor het privé-perceel wordt een integraal plan vervaardigd uitgaande van de beoogde hoge ruimtelijke-, architectonische- en landschappelijke kwaliteit.

6 BEELDKWALITEITKADER¹

Het beeldkwaliteitskader kan gezien worden als een "voorspelling" van de toekomst. Het vormt de inspiratiebron, de leidraad en de toetssteen voor bouw- en inrichtingsplannen die passen binnen het geldend beleid.

6.1 Algemeen

Bij de ontwikkeling van een landgoed dient er sprake te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Reeds aanwezige cultuur-, landschappelijke- of natuurwaarden dienen versterkt of hersteld te worden. Het nieuwe landgoed zal zich daarom meer naar het bestaande landschap voegen dan in het verleden bij het inrichten van een landgoed werd gedaan.

Ook het huis zal gebouwd worden in een vormgeving die op dit moment gangbaar is, net zoals dat vroeger werd gedaan. Het huis mag nog steeds een krachtige aanwezigheid hebben, maar voegt zich meer in de omgeving dan voorheen bij landgoederen het geval was.

Zoals bij historische landgoederen het geval is, zal ook bij het nieuwe landgoed het terrein uit verschillende delen bestaan en de relatie huis-tuin-park-landschap zal van essentieel belang zijn.

De vormgeving van de nieuwe landhuizen zal wel de symboolwaarde van historische landgoederen over nemen. Dat gebeurt niet in een historiserende vormgeving, integendeel, juist een eigentijds landgoed maakt kans om een bijdrage te leveren aan de cultuurhistorie van de toekomst.

Het nieuwe landgoed stelt hiermee een andere architectonische ontwerpopgave dan het historische landgoed. Daarom wordt geen historisch "archetype" als toetsingskader voor de nieuwe architectonische beeldkwaliteit genomen. Replica's van de geschiedenis leveren in deze situatie geen bijdrage aan de cultuurhistorie van de toekomst.

De gebouwen op de landgoedkavels dienen een ensemble te vormen. Het ensemblekarakter wordt bepaald door de opstelling en door verwantschap in vorm en materialisatie.

De bouwmassa's dienen bij te dragen aan een versterking van de gekozen landschappelijke opzet van het landgoed en de karakteristiek van de omgeving.

6.2 Landschappelijke inpassing

De beeldkwaliteit van het landgoed heeft betrekking op de ruimtelijke structuur, de relatie met het landschap, de paden en wat vanaf de paden achtereenvolgens te zien is (enscenering), en de belevingswaarde.

6.2.1 Natuurgebied

De inrichting van het natuurgebied binnen het landgoed wordt in hoge mate bepaald door de wens van de provincie en de gemeente om een ecologische verbinding tussen het vennen gebied en het Heumensoord te ontwikkelen. Het landschapsplan sluit aan op het agrarisch cultuurlandschap zoals dat meerdere decennia geleden aanwezig was, omdat dat tevens een optimaal landschapstype is voor een leef- en foerageergebied en verplaatsingsgebied voor de das. De inrichtingselementen bestaan uit flora- en faunarijke graslanden, kleinschalige bosjes, struweel en hagen. Hierbij is zoveel mogelijk de historisch oostwest gerichte verkavelingspatroon van het landschap als kapstok gebruikt. Tevens is rekening gehouden met de hooggewaardeerde doorzichten naar het agrarisch natuurlandschap vanaf het oude bebouwings-lint langs de Haterseweg, vanaf de Rijksweg en vanaf de Westerkanaaldijk.. In het westelijk deel van het landgoed is tevens gekozen om een het historische landschapsreliëf te herstellen door het uitgraven van een oude riviergeul en het weer terugbrengen van een rivierduinverhoging.

¹ Bron Schetsmatig Beeldkwaliteitsplan op en rond bouwlocatie van Landgoed Het Hoog, EVZ Vennen- Heumensoord Gemeente Heumen 13 mei 2014 RoosRos Architecten

6.2.2 Landgoedbouwkavel

Hieronder volgt een beknopte SWOT analyse bestaande uit een analyse van de sterke-zwakke waarden en de kansen en bedreigingen van het huidige landschap waarin de landgoed-bouwkavel ligt.

Sterke landschappelijk en cultuurhistorische waarden:

- De oorspronkelijke noordoost-zuidwest gerichte kavelstructuur is in tact
- Het gebied is nog geheel open.
- De ontsluitingen binnen het gebied liggen merendeels loodrecht op het oude bebouwingslint langs de Haterseweg.
- De overgang van hogere gronden en komgronden is goed zichtbaar in het gebied en het lage deel van het gebied vormt een relict van een oorspronkelijk veel groter areaal van komgronden waar broekbos op stond.
- De natuurwaarden van de boszone tussen het Maas-Waalkanaal en de landgoedbouwkavel.

Zwakke landschappelijke en cultuurhistorische waarden:

- Het gebied ligt geïsoleerd van het open landbouwgebied tussen Nijmegen en Malden doordat er aan de noord-westzijde een biologisch tuinbedrijf ligt met een diverse inrichting.
- Het gebied grenst aan de oost-zuidzijde aan een bedrijventerrein.
- Het gebied heeft in de noord-oostzijde een door grondruil tot stand gekomen schuine kavelgrens die niet gebiedseigen is.
- Het gebied ligt binnen de dorpsrandzone van Malden.

Kansen bij nieuwe inrichting

- Versterken van de overgang tussen de kern Malden en het buitengebied door het gebied een inrichting te geven die gericht is op hoge cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.
- Versterken en doorzetten van de natuurwaarden van de boszone tussen de landgoedbouwkavel en het Maas-Waalkanaal.
- Relict komgrond en hoogte verschil met rivieroever benadrukken en zichtbaarder maken met een nieuwe landschappelijke inrichting.
- Versterken van wandelommetjes en daardoor vergroten van de belevingswaarde. Praktisch zou dat kunnen met educatieve borden aan het begin van elk wandelpad. Daarnaast zou er ook aandacht moeten zijn (op oa de borden, maar ook in het plan) voor de aansluitingen op bestaande ommetjes (door een extra lusje of verbinding pad wordt een wandelpad waardevoller).

Bedreigingen van de landschappelijke waarden als gebied agrarisch blijft

- Invulling van het gebied met dorpsrand ontwikkelingen, zoals een paardenbak.

6.2.3 Inrichtingsuitgangspunten

Het ontwerp van de landgoedbouwkavel borduurt voort op vrijwel alle sterke punten van het landschap en heft de zwakke punten waar mogelijk geheel of ten dele op.

- De oorspronkelijke noordoost-zuidwest gerichte landschappelijke structuren worden doorgezet in de inrichting van de landgoedbouwkavel.
- De ontsluiting van de landgoedbouwkavel is loodrecht gericht op het oude bebouwingslint langs de Haterseweg
- De waterpartijen accentueren de oorspronkelijke verkaveling.
- Het relict komgrond wordt in het gebied op benadrukt door:
 - o brede watergangen op het lage komgrond niveau waar oorspronkelijk broekbos op groeide
 - o lage gelegen delen met natuurontwikkeling (deels natuurvriendelijke oevers, riet en ruigte vegetaties)
 - o plekgewijs accentuering van het hoogteverschil door stijlanden in de oever van de watergang die ligt op de overgang van de rivieroever en de komgrond

De werkschuur krijgt een poortfunctie. Voor de werkschuur wordt uitgegaan van een aansluiting bij de landgoedbebouwing, in een vereenvoudigde vorm, waarbij een relatie met agrarische bebouwing gelegd kan worden. Bij de inrichting van de bouwkavel is een beperkend hard gegeven dat er in een zone direct grenzend aan het bedrijventerrein niet gebouwd kan worden.

Voor de privé-percelen wordt een integraal plan vervaardigd uitgaande van de beoogde hoge ruimtelijke-, architectonische en landschappelijke kwaliteit. De woningen komen op een ruime afstand van het bedrijventerrein de Hoge Brug. Het tussenliggend gebied is deels privé-tuin, wordt deels met een bosstrook (op grondwal), deels met grasland en deels met een waterpartij ingericht. Gestreefd wordt om de huizen met de tuinen op het zuiden (zuidoost/zuidwest) te richten.

6.2.4 Landschappelijke inpassing

De omzoming van de landgoedbouwkavel wordt gevormd door landschappelijke elementen die met elkaar een rechthoekig kader vormen. Hierdoor wordt het gebiedje verankerd in de omgeving en sluiten de richtingen aan bij richtingen en structuren uit de omgeving.

Legenda figuur op pagina 19:

- A. Aan de zuidwest kant (langs Maas-Waalkanaal) is het bestaande bos met volwassen bomen een sterk structurerend element
- Aan andere zijden komen lijnvormige groene structuren.
- B. Aan de zuidoostzijde wordt een brede, 150 meter lange grondwal met bosbeplanting (bomen en struikpartijen) aangelegd.
 - C. Aan de noordkant komt een circa 60 meter lange rij bomen op 10 meter afstand van de erfgras.
 - D. Aan de oostkant een hoogstam-boomgaard binnen het oude bebouwingslint. Op deze manier wordt tevens voldaan aan de wens om de bebouwing op de privé-percelen vanuit verschillende richtingen geheel of gedeeltelijk aan het zicht te onttrekken.
 - E. De ontsluitingsweg naar de twee landhuiscomplexen staat haaks de Hatertseweg (mede op advies van het Gelders Genootschap). Hiermee aansluitend op het historische stramien van de bebouwing langs de Haterseweg. Het karakter van deze toegangsweg wordt versterkt door het aanbrengen van laanbomen. De toegangsweg voert bij elk van de twee landhuiscomplexen over een brug of dam naar een gezamenlijk voorterrein.
 - F. De werkschuur en onderhoudspaden zijn orthogonaal gericht op de Haterseweg. De plaatsing van de werkschuur houdt optimaal rekening met vrij uitzicht vanuit de bestaande buurwoning langs de Haterseweg.

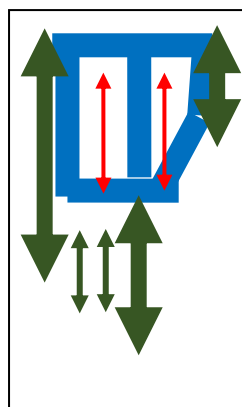
Vanaf de Haterseweg zijn op 3 locaties doorzichten naar de landgoedbouwkavel. Via de oprijlaan, en op 2 plekken over het open agrarisch landschap.



Landschappelijk kader landgoedbouwkavel
Legenda zie pagina 18

6.2.5 Inrichtingsmodel

Conform het advies van het Gelders Genootschap is het inrichtingsmodel verder uitgewerkt met als uitgangspunten:



1. Relict lage komgrond terug laten komen in de vorm van laag gelegen brede waterlopen en beplantingsstrook op het oorspronkelijk maaiveld

2. Versterking oorspronkelijke kavel richtingen door vorm bouwkavels, richting beplantingslijnen en toegangswegen. Oriëntatie landgoed loodrecht op oud bebouwingslint Haterseweg

3. Orthogonale richting van het nieuwe landgoed aansluiten op het voornamelijk orthogonaal gericht omringend landschap.

- + De orthogonale richting van de huiskavels en de bebouwing versterken het historisch gegroeid landschapskader.
- + Aan het einde van de beplante oprijlaan is ruim zicht naar het bosgebied gelegen langs het kanaal over de (op komgrond niveau gelegen) centraal gelegen watergang.
- + De parallelle ligging van de bouwkavels loodrecht op de Hatertseweg vormt een sterke ruimtelijke relatie met het oude bebouwingslint.

Op het zuidelijke bouwkavel komen 4 woningen met (volgens het ontwerpbestemmingsplan) een maximale gezamenlijke inhoud van 4000 m³ en op het noordelijke van 2 woningen met een maximale inhoud van 2000 m³. De centrale erven (cour) zijn gerelateerd aan de orthogonale hoofdrichting van het inrichtingsmodel.

Conform het advies van het Gelders Genootschap blijft op de bouwkavels voldoende 'groen' en onbebouwd gebied over. Aan de zuidzijde van de bebouwing is een groene buffer gepland en (in mindere mate) ook aan de oost- en westzijde, waarbij als richtlijn dient dat maximaal 50 % van de oppervlakte van de privé-kavels bebouwd wordt. De architect zal een verdere studie uitwerken naar mogelijke bebouwings- en inrichtingsmogelijkheden van de kavels, waarbij verschuiving van de waterlijnen in principe denkbaar is, mits aansluitend bij de orthogonale landschapsstructuur en passend binnen het bestemmingsplan.

In de directe omgeving van de woningen wordt gewerkt met gemetselde muren op de erfafscheidingen. Schuttingen langs de erfafscheidingen zijn niet toegestaan (een gaashekwerk van type HERAS of vergelijkbare uitvoeringen van andere fabrikanten).

Inrichting bouwkavels landgoed Het Hoog



27 meter
voorgevelrooilijn
bebouwing

Legenda Inrichting landgoed bouwkevels landgoed Het Hoog

	privé erven met bouwkevel
C	cour
A	landgoedwoningen en bijgebouwen
B	groene buffers, ca 50% van totale oppervlakte (tuininrichting, geen bebouwing)
	werkschuur
P	parkeren
	hek (oprijlaan tot hier publiek toegankelijk)
	oprijlaan
	wandelpad
	onderhoudpad (niet publiektoegankelijk)
	laanbomen
	hoogstamfruitbomen
	houtwal
	struweel
	haag
	grasland
	oever
	water
	27 meter voorgevelrooilijn
	

6.3 *Woongebouwen en architectuur*

Uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing is landschappelijke inpassing in en architectonische bijdrage aan het landgoed. De landhuiscomplexen hebben allure, zijn uniek en hebben een eigentijdse vormgeving. De landhuiscomplexen en de bijgebouwen hebben een eigentijds karakter, dat een afspiegeling is van de hedendaagse functie van het landgoed. Dit wil zeggen dat de gebouwen niet -zoals vroeger- tot doel hebben om rijkdom en macht van de eigenaar te étaleren, maar dat zij eerder de samenhang tussen cultuur en natuur tot uitdrukking brengen.

De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en samenhangend met afgewogen nadruk op architectonische elementen als ingangen en schoorstenen, maar zonder uitbundige ornamenten. De gevels hebben een evenwichtige opbouw en compositie zonder een nadrukkelijke hoofdsymmetrie. De woongebouwen met 2 en 4 wooneenheden worden op een niet symmetrische manier vormgegeven en tot uitdrukking gebracht in de gevelindeling.

Er is met omwonenden meerdere keren van gedachten gewisseld over het karakter van het landgoed en in het bijzonder van de bebouwing van het landgoed. Omwonenden gaven daarbij aan dat een klassieke landgoed bebouwing in hun ogen niet passend is. Dit, omdat dat mogelijk teveel zou gaan domineren als het te hoge bebouwing zou worden. Een landschappelijk dominerende bebouwing staat op gespannen voet met het karakter van het landschap, waarvan de wens is om het zoveel mogelijk te behouden. Er is daarom gezocht naar een bouwstijl die voornamelijk uit laagbouw zou bestaan en toch de allure zou gaan uitstralen die hoort bij een nieuw landgoed en aansluiting zoekt bij het natuurlijk landschap.

Uitgegaan wordt van een zekere allure van landhuizen in overwegend éénlaagse en incidenteel tweelaagse volumes met flauwe kappen, met een horizontale oriëntatie, waarmee aansluiting gezocht wordt bij het landschap, en aandacht wordt besteed aan verfijnde detaillering. Deze uitgangspunten hebben in overleg met het bureau RoosRos architecten, een bureau dat ook betrokken is bij de ontwikkeling van het Inspiratiekader voor nieuwe landgoederen in Zuid-Holland, geleid tot het uitgangspunt om de twee landhuiscomplexen uit te werken als laagbouw, met een rechtlijnige architectuur. Bebouwing in één bouwlaag met strakke horizontale lijnen, flauwe dakhellingen en grote overstekken. Op een markant punt krijgt ieder woongebouw één accent in de vorm van een tweede laag met een beperkt oppervlak (maximaal 10% van het grondoppervlak van de woning). Deze tweede bouwlaag mag niet te dominant zijn, de goten maximaal 2,50 meter boven de verdiepingvloer en moet zich volledig voegen in de architectuur van het ensemble. Buitenwanden worden uitgevoerd als baksteenarchitectuur, niet te helder gekleurde steen, met grote aandacht voor verfijnde baksteen-, kozijn- en gootdetails. Het peil van de woning (vloer begane grond) komt op hoogte van de woningen aan de Hatertseweg. Dat is ongeveer gelijk aan het peil van het fietspad aan oostkant van het Maas-Waalkanaal. De woningen krijgen een kelderverdieping. Onderzocht wordt of de kelders deels gebruikt kunnen worden voor parkeren van auto's. Het terrein van het privé-perceel wordt voor een deel tot het vloerpeil opgehoogd met grond die vrijkomt uit de te graven waterpartijen. Er zal worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Bijgebouwen dienen gerelateerd te zijn aan de landgoedwoningen, maar wel onderscheidend van elkaar.

Pagina 24 bevat referentiebeelden, die als inspiratie dienen voor de te ontwikkelen architectuur.

Referentiebeelden architectuur landhuizen

