

Gemeente Baarle-Nassau

**Beeldkwaliteitplan
“Landgoed Hooghuis”**



Gemeente Baarle-Nassau

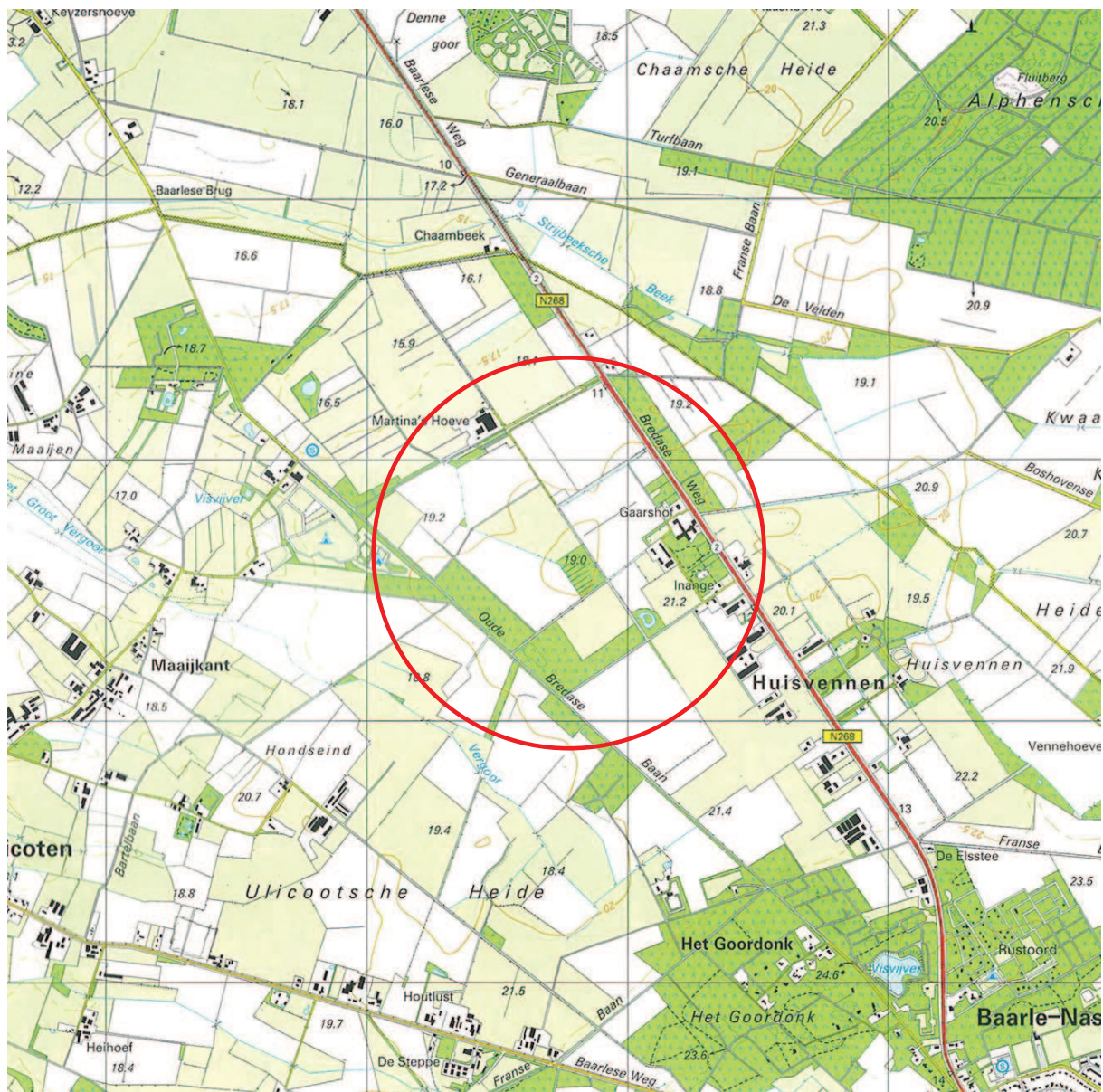
**Beeldkwaliteitplan
“Landgoed Hooghuis”**

werknummer:	02124.002
opdrachtgever:	de heer F. Kennes
datum:	22 maart 2011
referentie:	02124.002bkp12
projectverantwoordelijke:	de heer ir. J.H.M. Stoelinga

INHOUD

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Het beeldkwaliteitplan	7
1.3	Leeswijzer	8
2	Huidige situatie	9
2.1	Historie	9
2.2	Ondergrond	10
2.3	Verkeersstructuur	10
2.4	Bebouwingsstructuur	11
2.5	Functies	11
3	Beleidsanalyse	13
3.1	Welstandsnota	13
3.2	Verordening ruimte	15
4	Het beeldkwaliteitplan	17
4.1	Kenmerken landgoed	17
4.2	Beschrijving inrichtingsontwerp	19
4.3	Deelgebieden	21
5	Procedure	27

Bijlage: Inrichtingsplan schaal 1:2.000



Ligging plangebied op topografische kaart

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Kennes heeft het voornemen om een nieuw landgoed te ontwikkelen aan de Bredaseweg in de gemeente Baarle-Nassau. Het betreft een gebied van circa 64 hectare gelegen op een dekzandvlakte ten noordwesten van de gemeente Baarle-Nassau. Het ligt nabij het oude landhuis 'Het Hooghuis' dat is opgegaan in een gebouwencomplex genaamd Gaarshof.

Naar aanleiding van divers overleg is gekomen tot een inrichtingsplan voor het nieuwe landgoed met als belangrijkste kenmerken:

- Behoud van de kenmerken van het oude landgoed;
- Behoud van voldoende agrarisch cultuurlandschap;
- Realisatie van gebiedseigen nieuwe natuur met hieraan gekoppeld de bouw van nieuwe landgoedwoningen.

1.2 Het beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de kwaliteit van het nieuwe landgoed "Hooghuis" en geeft aan op welke wijze (fysiek en architectonisch) de bebouwing deel uitmaakt van het gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft tevens inzicht in de wijze waarop bij de nieuwe bos- en natuurgebieden rekening is gehouden met de cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden en de waterhuishoudkundige omstandigheden. De beoordeling van de bebouwing zal mede aan de hand van het beeldkwaliteitplan plaatsvinden.

Een beeldkwaliteitplan kan als volgt gedefinieerd worden:

Een samenhangend pakket van eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde, respectievelijk, te bouwen omgeving. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument.

Het beeldkwaliteitplan wordt los van het bestemmingsplan vastgesteld. De ontwikkelingsplannen moeten in overeenstemming zijn met de bestemmingsplanvoorschriften en de juridische bestemmingsplankaart. Daarnaast moeten de bouwplannen evenals de plannen met betrekking tot de inrichting van het plangebied voldoen aan de criteria zoals die in dit beeldkwaliteitplan zijn neergelegd. Naast deze meer formele status is het van belang dat uit het beeldkwaliteitplan inspiratie wordt geput opdat het gebied voor een ieder zichtbaar aan waarde wint.

Om duidelijk te maken welk beeld voor ogen staat bij de ontwikkeling van het gebied tot landgoed zijn referentiebeelden het meest effectief. In dit beeldkwaliteitplan wordt dan ook met deze beelden gewerkt. Verder zijn er criteria geformuleerd, zowel voor de bebouwing als voor de inrichting van de buitenruimte. Deze criteria vloeien enerzijds voort uit de welstandsnota en de historische analyse, beschreven in hoofdstuk 3 van dit plan. Anderzijds door de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan is het zaak om de verdere planvorming en planuitvoering goed te monitoren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. Hoofdstuk 3 omvat beleidsmatige randvoorwaarden vanuit de Verordening ruimte en de welstandsnota. Hoofdstuk 4 biedt een algemene analyse van landgoederen. In hoofdstuk 5 wordt het inrichtingsontwerp beschreven en worden beeldkwaliteiteisen voor de bebouwing gegeven. Hoofdstuk 6 gaat beknopt in op de procedure.



Ligging plangebied in omgeving

2 Huidige situatie

2.1 Historie

Het plangebied en de omgeving hebben een duidelijke ontginningsgeschiedenis. In de vroege middeleeuwen ontstonden de eerste nederzettingen op dekzandplateaus. De vegetatie van het gebied bestond voornamelijk uit bos. Geleidelijk maakte de bosvegetatie plaats voor heidevegetatie, plaatselijk afgewisseld met akkercomplexen.

In het plangebied is het ontginningspatroon nog steeds goed zichtbaar in sloten, kavelvormen, eikenlanen en dennenbossen. Ook het oude landhuis 'Hoog huis' direct aan de Bredaseweg is nog steeds aanwezig. Dit maakt momenteel deel uit van het complex Gaarshof. De eikenlanen zijn ingeplant met als doel een efficiënte opdeling en ontsluiting van het land te verkrijgen ten behoeve van de ontginningen. Het landgoed, waar het oude landhuis 'Het Hooghuis' deel van uitmaakte, is in eerste instantie aangelegd voor de productie van mijnhout. Later is de grond omgezet naar akkerland. De overgebleven dennenbossen zijn een zichtbaar overblijfsel uit het verleden.



Historische structuren zijn nog goed zichtbaar in het plangebied

2.2 Ondergrond

Het plangebied bestaat uit een dekzandvlakte met daarin een dalvormige laagte. Dekzandvlakten zijn ontstaan door windafzettingen en kenmerken zich vaak door een zwak golvend oppervlak waarvan de terreinverheffingen niet afzonderlijk kunnen worden aangegeven. Deze vlakte bestaat uit een veldpodzolgrond welke is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De dalvormige laagte is grotendeels ontstaan door het eertijds over diep bevroren ondergrond afstromen van sneeuwsmeltwater.

2.3 Verkeersstructuur

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Oude Bredaseweg en de Bredaseweg. De Oude Bredaseweg is een halfverharde weg, die de historische verbindingroute vormt van Breda via Chaam naar Baarle-Nassau. De Bredaseweg heeft de functie van verbindingsweg later overgenomen en is momenteel een provinciale weg met een maximum snelheid van 80 km/u. Het plangebied wordt aan de noordzijde vanaf de Bredaseweg ontsloten. Er is een inrit aanwezig ter hoogte van de dubbele laan (drie rijen bomen) die tevens als toegangsweg functioneert voor de Martina's Hoeve. Deze weg dient vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt gehandhaafd te blijven. Parallel aan de Bredaseweg is de ontginningsas van het oorspronkelijke landgoed gelegen die dwars door het gebied loopt en bij de Martina's Hoeve uitkomt. Haaks hierop zijn diverse lanen gepositioneerd tussen de Oude Bredaseweg en de Bredaseweg. Deze laanstructuren dateren uit de 19^e eeuw en zijn ontstaan door de aanplant van productiebossen met naaldbout binnen rationale structuur van parallelle en dwarse brandgangen.

De bestaande historisch geografische waarden van de lanen en groenstructuren zijn door de provincie als hoog aangemerkt.



Inrit vanaf Bredaseweg



Padenstructuur in het plangebied

2.4 Bebouwingsstructuur

In het plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig. In de directe omgeving zijn twee bebouwingsclusters aanwezig. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich de Martina's Hoeve. Het betreft een agrarisch bebouwingscluster bestaande uit een hofboerderij met enkele vrijstaande bijgebouwen.

Direct ten zuiden van het plangebied is het gebouwencomplex van Stichting Maatschappelijke Opvang Breda e.o. gesitueerd. Direct aan de Bredaseweg is het oude landhuis 'Hooghuis' gelegen, een gemeentelijk monument als onderdeel van de voormalige buitenplaats. Het is gebouwd in 1890 en wordt gekenmerkt door een witgeverfde gevel en samengestelde zadeldaken. Later zijn op het terrein verschillende gebouwen bijgebouwd, waaronder een kerk en een uitkijktorentje. De gebouwen zijn hoofdzakelijk opgetrokken in een bruine baksteen en voorzien van pannendaken.



Landhuis Hooghuis

Ten westen grenst het plangebied aan camping Ponderosa, een recreatief terrein van ongeveer 17 hectare groot met een groot aantal stacaravans. Het campingterrein wordt geheel omzoomd met een brede strook bomen en beplanting en zondert zich daarmee af van de omgeving.

2.5 Functies

De huidige functies in het gebied omvatten een hoofdzakelijk agrarisch grondgebruik in de vorm van gras- en bouwland ten behoeve van de rundveehouderij en de akkerbouw. Door de ligging van diverse recreatiebedrijven in de nabije omgeving van het plangebied vindt in toenemende mate een recreatief medegebruik plaats. De laanstructuren en kleinschalige bospercelen worden onder andere gebruikt door wandelaars, ruiters en mountainbikers.

De voormalige buitenplaats Het Hooghuis is in gebruik ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening bij Stichting Maatschappelijke Opvang Breda e.o.. Ter plaatse wordt huisvesting en dagbesteding aangeboden aan personen die kampen met meerdere en complexe problemen (die vaak ook chronisch zijn) en op korte termijn niet zelfstandig kunnen wonen en leven.



Bebouwing van Stichting Maatschappelijke Opvang Breda e.o.



Martina's Hoeve

3 Beleidsanalyse

3.1 Welstandsnota

De gemeente Baarle-Nassau heeft een welstandsnota opgesteld, waarmee welstandsadvisering meer geobjectiveerd en gemotiveerd is. Bouwplannen worden aan de welstandsnota getoetst middels drie soorten criteria: algemene, gebiedsgerichte en sneltoetscriteria. Algemene criteria zijn globale stedenbouwkundige uitgangspunten. Sneltoetscriteria bestaan uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen.

Voor de gebiedsgerichte criteria is het gemeentelijke grondgebied ingedeeld in deelgebieden. Voor elk deelgebied is een bijzonder (niveau 1), regulier (niveau 2) of soepel (niveau 3) welstandsniveau vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst. In het algemeen geldt: hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau. Op deze manier worden de gebiedseigen waarden met betrekking tot beeldkwaliteit doeltreffend beschermd.

Het buitengebied van Baarle-Nassau is opgedeeld in een aantal gebieden, die een samenhang vertonen qua karakteristiek, bebouwing, kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte. Het perceel van de Gaarshof valt binnen categorie T3 Instituten. Hiervoor geldt een bijzonder welstandsniveau (niveau 1). Bebouwing in deze gebieden liggen terug ten opzichte van de weg. Door de hoeveelheid groenrondom heerst er een groen en landelijk karakter. De bebouwing is groots van opzet en duidelijk zichtbaar vanaf de weg. De hoofdmassa van de bebouwing bestaat uit twee tot vier lagen met kap of plat dak. Aan- en



Begrenzing plangebied T3 Instituten

bijgebouwen zijn niet hoger dan één laag en passen binnen de architectonische vormgeving van het hoofdvolume. De gevelindeling is strak en op stramien. Voor de hoofdmassa wordt gebruik gemaakt van een donkere, bruine baksteen of wit en op het dak liggen donkere grijs/bruine of rode dakpannen. De detaillering verschilt sterk per gebouw van strak en sober tot rijk.

De welstandscriteria voor dit gebied zijn afgeleid van de bestaande bebouwingskarakteristiek. Bebouwing dient te passen binnen de karakteristiek, structuur en atmosfeer van de huidige bebouwing, waarbij de samenhang van de ruimtelijke opzet en architectuur gehandhaafd dient te blijven. Enkele criteria zijn:

- Oriëntatie dient gericht te zijn op de weg. Aan- en bijgebouwen dienen uit het zicht van de weg gesitueerd te worden;
- Nieuwbouw dient uitgevoerd te worden met een zadeldak, samengesteld dak of plat dak, afhankelijk van de huidige bebouwing;
- De gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik dienen afgestemd te worden op de huidige bebouwing;
- Weinig tot geen detaillering.

Het overige deel van het plangebied ligt binnen de categorie G8A Buitengebied en heeft een regulier welstandsniveau (niveau 2). Dit gebied kenmerkt zich door een sterke mate aan afwisselend bebossing, heide en weiland. Bebouwingslinten met woningen, agrarische bedrijfsgebouwen en kassen zijn beeldbepalend. Linten bestaan uit traditionele boerderijen, recente boerderijwoningen en bungalows vaak gebouwd in traditionele stijl. De architectonische eenheid komt voort uit de



Begrenzing plangebied G8A Buitengebied

aanwezigheid van boerenbedrijven. Tussen bebouwing onderling kan niet gesproken worden van architectonische expressie. Bebouwing is op de straat georiënteerd en de rooilijn verschilt per perceel. Woningen bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen, vaak met schuren onder één dak. Aan- en bijgebouwen zijn in overvloed aanwezig. Als dakvorm komt het zadeldak veel voor al dan niet met wolfseind, maar ook schilddak en mansardekap. De gevelindeling in het buitengebied varieert sterk, evenals het kleurgebruik. In materialisering overheerst het gebruik van baksteen en de toepassing van pannen. Ook rieten daken komen voor. De detaillering verschilt per pand, maar vaak komen toevoegingen als luiken en houten gevelbekleding voor.

Ook in dit deelgebied zijn de welstandscriteria gericht om de karakteristiek, structuur en atmosfeer van het gebied te behouden. Bebouwing en erf dienen als een geheel te worden gezien en als zodanig te worden vormgegeven. Nieuwbouw dient zich te voegen naar de reeds bestaande woonkarakteristiek. Enkele criteria zijn:

- Bebouwing dient op de straat georiënteerd te zijn. Het zicht op het achterliggende agrarische gebied dient behouden te blijven;
- Toekomstige bebouwing dient zich te voegen binnen de opzet van het erf;
- Bijzondere aandacht is gewenst voor een verzorgde vormgeving van voorterreinen en erfafscheidingen;
- De bouwhoogte kan variëren van 1 tot 2 bouwlagen met of zonder kap;
- Aan- en bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn en niet hoger te zijn dan 1 bouwlaag, eventueel met traditionele kap. Ook dienen bijgebouwen in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd te zijn op het hoofdbouw;
- Zowel platte daken als traditionele kappen zijn toegestaan. Bij vrijstaande woonhuizen is de kapvorm vrij;
- Het afstemmen van de gevelindeling met de omliggende bebouwing is niet noodzakelijk, maar eentonige gevelvlakken dienen voorkomen te worden;
- Kleur- en materiaalgebruik dienen afgestemd te worden op de huidige bebouwing;
- Voor daken zijn verschillende soorten dakbedekking in traditionele kleuren toegestaan, passend binnen de huidige omgeving;
- Lage vorm van detaillering in overeenstemming met de huidige bebouwing.

De genoemde criteria voor zowel het instituut als het buitengebied zijn vrij algemeen en niet afgestemd op de karakteristieken van een landgoed. Daarom is het van belang om met onderhavig beeldkwaliteitplan aanvullende, meer specifieke criteria op te stellen.

3.2 Verordening ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft haar beleid inzake nieuwe landgoederen verwoord in de Verordening ruimte.

De ontwikkeling van een nieuw landgoed dient een duurzame verrijking te zijn van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken. Daarnaast kunnen de beoogde wooneenheden alleen gerealiseerd worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed.

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen wordt de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd doordat er minimaal 2,5 hectare nieuwe natuur per woning dient te worden gerealiseerd en er ook voor het overige wordt voldaan aan de diverse kwaliteitsregels voor het oprichten van nieuwe landgoederen.

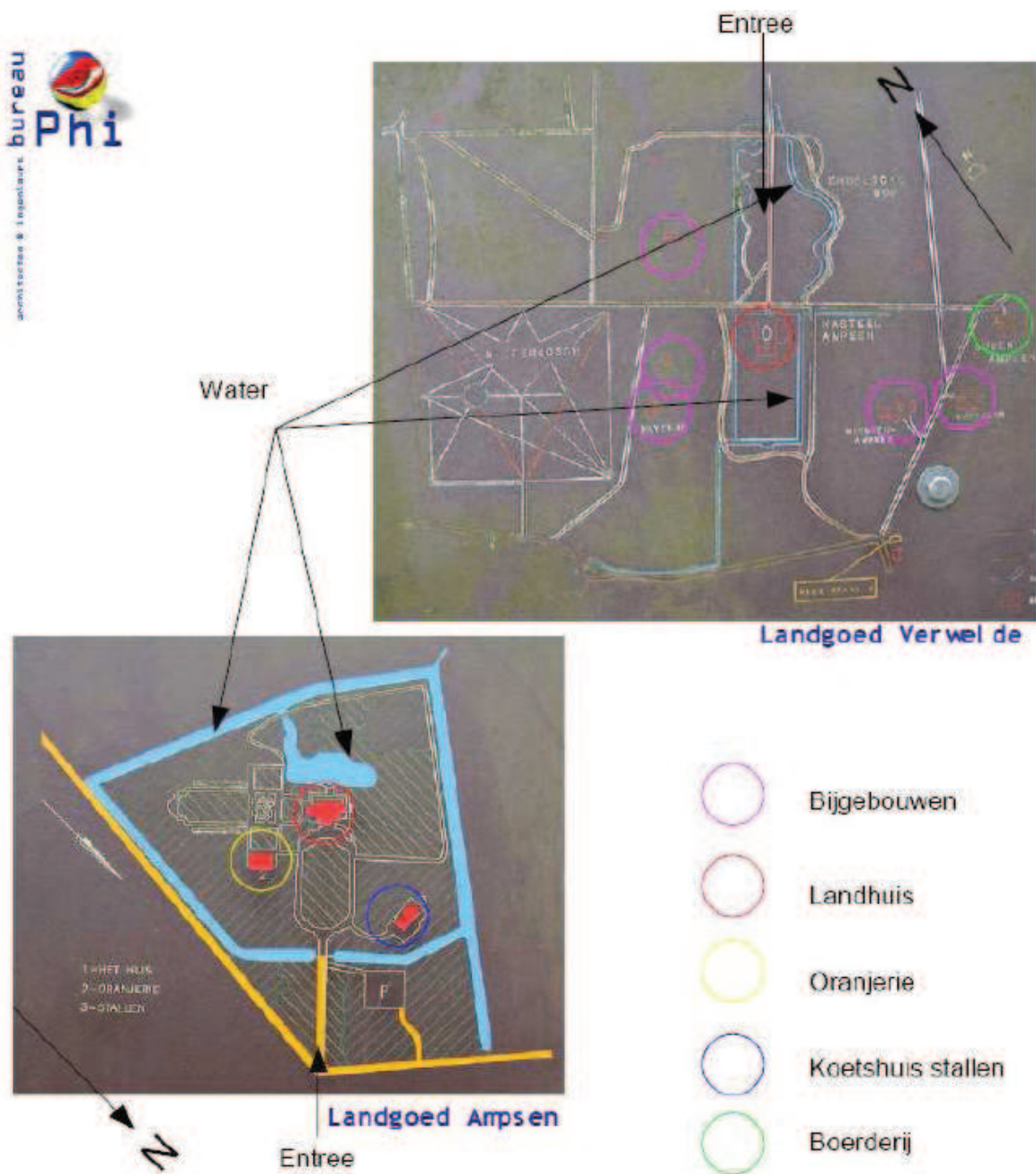
Deze kwaliteitsregels zijn:

- De bebouwing dient zoveel mogelijk te worden geconcentreerd;
- Per wooneenheid dient ten minste 5 hectare landgoed aangelegd te worden, waaronder 2,5 hectare nieuwe natuur, waarbij deze aanleg niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling;
- Er dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
- De duurzame instandhouding van het landgoed dient te zijn verzekerd.

Wat betreft nieuwe natuur dient er sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- of natuurgebied. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kunnen ook andere vormen van natuur (bijvoorbeeld (schraal) grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur. Onder omstandigheden kan deze aanleg van nieuwe natuur een fysieke bijdrage zijn aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingzones. Tenslotte is de openbare toegankelijkheid van de voorzieningen voor extensieve recreatie op het nieuwe landgoed een wezenlijk kenmerk.

Om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve eisen van een landgoed is minimaal 15 hectare nieuwe natuur benodigd. Er wordt op het landgoed circa 20 hectare nieuwe natuur mogelijk gemaakt, zodat met het voorliggende inrichtingsplan ruimschoots aan deze eis voldaan wordt (zie voor oppervlakteberekening paragraaf 4.3).

Voor de kwalitatieve onderbouwing geldt onderhavig beeldkwaliteitplan.



Analyse landgoed algemeen

4 Het beeldkwaliteitplan

4.1 Kenmerken landgoed

In het algemeen hebben landgoederen een aantal gezamenlijke ruimtelijke kenmerken. De verschijningsvorm wordt bepaald door de volgende karakteristieken:

- Een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectaren, met landerijen en tuinen en daarop een buitenplaats, landhuis, een grote boerderij, kerk of kasteel;
- Een landhuis staat altijd in het midden van het landgoed, niet aan de weg;
- Een landgoed heeft altijd een soort toegangsweg of poort die uitmondt in een plein of rondgang voor het huis langs;
- Het bos of park is te voet wel via verschillende wegen te bereiken;
- Een landhuis gaat vrijwel altijd vergezeld van een boerderij, een koetshuis, een orangerie en/of een ander bijgebouw;
- Een landhuis-tuin bevat bijna altijd een waterelement.

Uitgangspunt bij onderhavig landgoed is dat het nieuw te realiseren landhuis aan het eind van een door bomen begeleide oprijlaan wordt gesitueerd. Het karakter van de laan wordt versterkt door vier vrijstaande woningen die in opbouw en architectuurbeeld ondergeschikt zijn aan het landhuis. Deze situering versterkt tevens de zichtlijn en de symmetrie daarvan en daarmee het statige karakter van het landgoed.

Het landgoed bestaat, zoals de karakteristiek voorschrijft, uit bossen, grasland en landbouwgrond die van elkaar gescheiden worden door diverse lanen. Ook zijn er waterelementen aanwezig.



Landhuis



Herenhuis



Poortgebouw



Orangerie en tuin



Boerderij



Jachthuis



Inrichtingsvoorstel Landgoed Hooghuis

4.2 Beschrijving inrichtingsontwerp

De basis van het inrichtingsontwerp (zie bijlage voor inrichtingstekening schaal 1:1.000) bestaat uit het voortzetten c.q. voortborduren op de orthogonale landschapsopbouw, zoals deze bij het oude landgoed Het Hooghuis reeds aanwezig was. De cultuurhistorisch waardevolle lanen en groenstructuren worden gerespecteerd en vervat in een samenhangende inrichting, waarmee een meerwaarde gegenereerd wordt voor het landschappelijke raamwerk.

Hoewel het landgoed in vroeger tijd geheel uit bos bestond wordt nu ingezet op een behoud van de open ruimte zij het enigszins kleinschaliger, omdat daarmee het recreatief belang beter wordt gediend (medegebruik van het landgoed, dat immers voor 90% opengesteld zal worden). Via het landgoed ontstaan verbindingen tussen omliggende recreatieterreinen en de bebouwde kom van Baarle-Nassau.

De kleinere schaal wordt bereikt door nieuwe paden met laanbeplanting en het toevoegen van kleine bosjes aan bestaand bos. Hiermee wordt tevens de aangrenzende camping aan het zicht onttrokken.

Binnen de open ruimte wordt natuurlijke verrijking bereikt door het realiseren van ruime waterpartijen en moeraszones, alsmede door op grote schaal natuurlijk grasland te introduceren. Een grote waterpartij wordt gerealiseerd ter plaatse van de dalvormige laagte. Door afgraving van de laagte is nog steeds een lage steilrand zichtbaar in het landschap. Moeraszones gaan over in bloemrijk grasland om de overgang van lager en natter naar hoger en droger gebied te benadrukken.

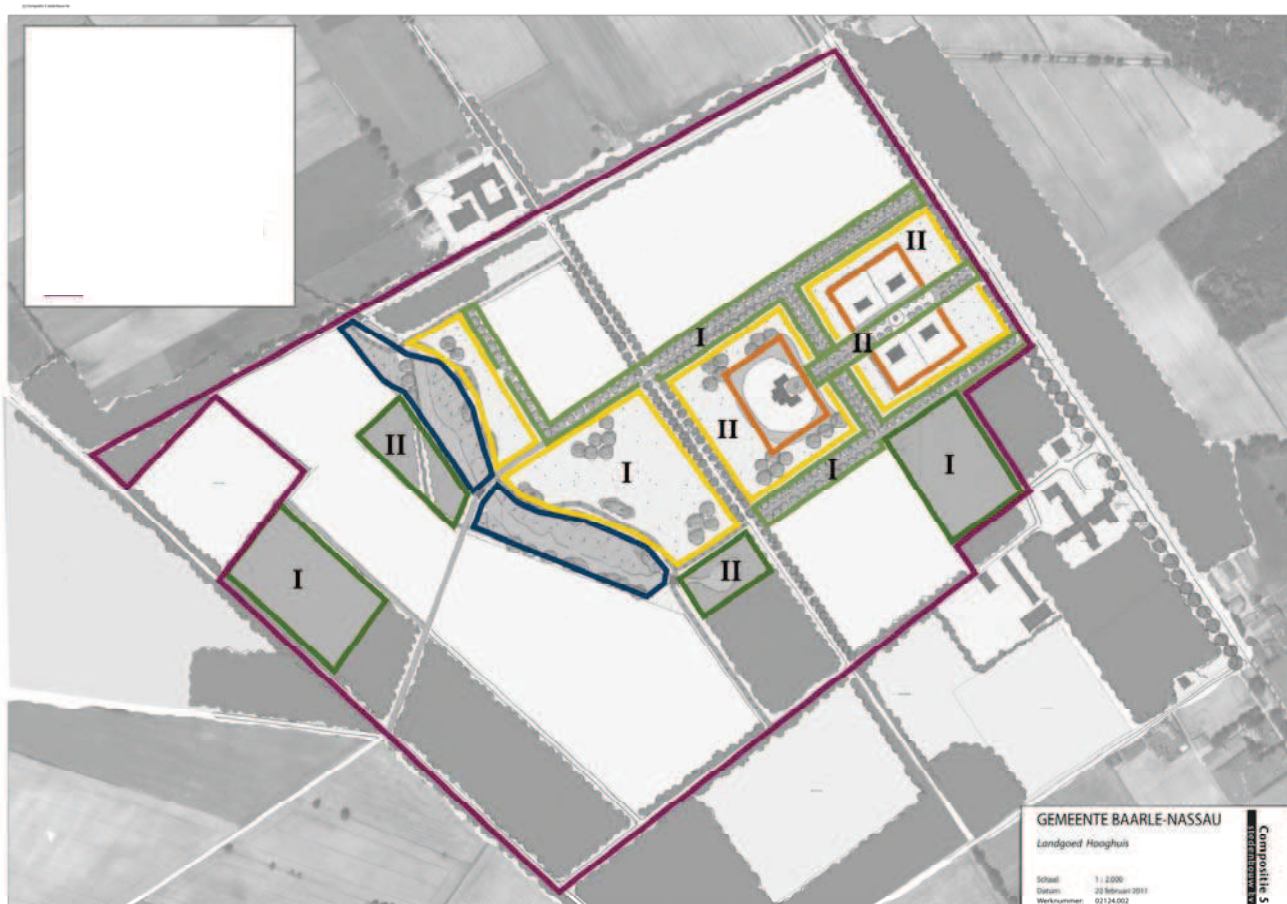
Momenteel is het gebied geheel in agrarisch gebruik in dit zal voor een deel gehandhaafd blijven. Door behoud van het landbouwkundige gebruik wordt een soepele overgang naar de omgeving bewerkstelligd.

De bebouwing is centraal op het landgoed geprojecteerd in een klassieke setting: een statig hoofdgebouw met veel ruimte en water rondom aan het eind van een statige laan. Aan de laan rond een brink zijn 4 riante woonhuizen gepositioneerd, in stijl verwant met het hoofdgebouw maar daaraan enigszins ondergeschikt door kleinere afmetingen. Voor het hoofdgebouw (het landhuis) geldt een maximale goothoogte van 8 meter, voor de woningen aan de brink geldt een maximale goothoogte van 5 meter. De woonhuizen zijn gesitueerd op percelen van circa 3.000 m².

De tuinen bij de woningen zijn aan de zij- en achterkanten afgeschermd met een eenduidige manshoge haag om inkijk te voorkomen en zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Het centrale landhuis wordt daarentegen geheel omringd met water en is vanuit de omgeving goed zichtbaar. Het perceel waarop het landhuis gesitueerd is is circa 6.000 m² groot.

Op het landgoed zal een veldschuur van circa 200 m² gesitueerd worden ten behoeve van het beheer en onderhoud van het landgoed.

De ontsluiting vindt plaats via bestaande en nieuw aan te leggen paden en wegen die allen, zoals in de huidige situatie, half verhard zijn. Langs de centrale waterpartij / het moeras is voorzien in een 'laarzenpad'. Dit pad is beperkt toegankelijk voor natuurobservatie.



Indeling in deelgebieden

I	lanen I : eik
II	lanen II : plataan
I	bos I : droog
II	bos II : nat
	moeras / plas / dras
I	natuurlijk grasland I : nat
II	natuurlijk grasland II : halfnat / droog
	bebouwing + perceel
	landgoed / plangebied

4.3 Deelgebieden

Op het landgoed zijn deelgebieden te onderscheiden met een eigen karakter. In het onderstaande wordt per deel een toelichting gegeven op het gewenste eindbeeld.

Lanen

Laanbeplanting wordt aangelegd met een inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die als solitair, in een groep of rij voorkomt. Er kan aangesloten worden op bestaande beplantingsstructuren en boomsoorten in het gebied. In nabijheid van bebouwing kunnen ook boomsoorten toegepast worden die veel voorkomen in stedelijke gebieden.

In het gebied 'Lanen I' worden eiken gesitueerd, *Quercus robur* op een plantafstand van 6 meter. In het gebied 'Lanen II' worden platanen voorgesteld, *Platanus acerifolia* op een plantafstand van eveneens 6 meter.



Plataan



Eik

Bos (5,3 hectare nieuw bos)

Op verschillende plaatsen binnen het landgoed komen bospercelen voor. De begroeiing bestaat voor 75% uit inheemse loofbomen en struiken en maximaal 20% van de oppervlakte mag open zijn.

De gebieden 'Bos I' zijn droog en zijn berken- en zomereikenbossen. Ze hebben een natuurlijke opbouw met een kern van plaatselijke boomsoorten zoals zomereik, zachte berk, tamme kastanje en een mantel van struiken en kleine bomen zoals vuilboom, hazelaar, meidoorn en lijsterbes.

De gebieden aangeduid als 'Bos II' zijn daarentegen nat. Het betreft een elzen- en eikenbos. Deze hebben een natuurlijke opbouw met een kern van plaatselijke boomsoorten zoals zomereik, zwarte els en zachte berk en een mantel van struiken en kleine bomen zoals grauwe wilg, hazelaar, vlier en meidoorn.



	bestaand bos	7,7 ha.
	bestaande lanen	
	bestaande bebouwing	
	bestaande wegen/paden	
	te handhaven landbouwgrond	28,9 ha.
	bestaande watergang	
	nieuw bos	5,3 ha.
	nieuwe lanen	
	nieuwe bebouwing	
	nieuwe wegen/paden	
	nieuwe waterpartijen	
	aan te leggen moeraszone	3,2 ha.
	aan te leggen bloemrijk grasland	11,2 ha.
	aan te leggen bruggen/dammen	
	aan te leggen laarzenpad	

Oppervlaktetekening landgoed:

In totaal wordt $5,3 + 3,2 + 11,2 = 19,7$ hectare nieuwe natuur gerealiseerd.

Moeras/plas/dras (3,2 hectare)

Een moeras is een gebied waarvan de bodem minstens plas-dras staat maar vaak staat het water permanent boven maaiveld.

De bestaande waterloop wordt aan één zijde middels vergraving verruimd tot een brede waterpartij met een heel vlakke oever overgaand in een moeras vegetatie, geschikt voor amfibieën, vlinders, libellen en kleine watervogels.

De vrijkomende grond wordt elders in het landgoed gebruikt om enig reliëf aan te brengen. De overblijvende steile oevers van de bestaande waterloop zijn geschikte broedplaatsen voor de oeverwaluw en de ijsvogel.



Plas-dras



Geschikt voor amfibieën

Bloemrijk grasland (nat en droog, 11,2 hectare)

Bloemrijk grasland is een extensief beheerd grasland met minimaal 15 inheemse plantensoorten inclusief mossen.

De bodem wordt verschaald met een teeltcyclus van twee jaar zaaien en oogsten van maïs en één jaar graan zonder enige vorm van bemesting. Daarna wordt een natuurlijk mengsel ingezaaid. Er wordt 1x per jaar gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd.

Met vrijkomende grond wordt plaatselijk enig reliëf aangebracht (zacht golvend) waarmee extra diversiteit op microniveau kan worden bereikt. De natuurdoelen zijn: vlindersoorten die thuishoren in bloemrijke graslanden, andere insecten en weidevogels en bijzondere kruidenvegetaties.



Natuurlijk / bloemrijk grasland



Bebouwing

Op het landgoed worden vijf woningen bij elkaar gesitueerd. Het cluster bestaat uit één hoofdgebouw (het landhuis) met daarbij nog vier woningen die allen in samenhang met elkaar dienen te worden vormgegeven. Alle woningen zijn gekoppeld aan de nieuwe laanstructuur, waarbij vier woningen rond een brink gesitueerd zijn, halverwege de oprijlaan.

In het verlengde van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota gelden onderstaande beeldkwaliteitseisen.

Situering

- Het hoofdgebouw dient centraal op het landgoed gesitueerd te worden aan het einde van de oprijlaan, zodat de bebouwing integraal opgenomen wordt in de groene omgeving;
- De vier woningen als bijgebouwen dienen aan weerszijden van de oprijlaan gesitueerd te worden, zodat in zijn geheel een symmetrisch beeld ontstaat;
- De vier geclusterde woningen worden voorop het perceel geplaatst met oriëntatie op het groene plein;
- Waardevolle zichtlijnen, zoals de doorzichten langs sloten of vaarten, dienen gerespecteerd te worden;
- Op het perceel zijn alleen aangebouwde bijgebouwen toegestaan op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.



Voorstel situering gebouwen op het landgoed

Massa en vorm

- Het hoofdgebouw:
 - dient een solitaire verschijningsvorm en symmetrische opbouw te hebben, waarmee invulling gegeven wordt aan de karakteristieken van een landgoed;
 - dient een symmetrische opbouw te hebben en kan zowel enkelvoudig als samengesteld vormgegeven te worden;
 - heeft een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter;
 - is voorzien van zadel-, schild- of samengesteld dak;
 - heeft een maximale inhoud van 3.000 m³ (inclusief bijgebouwen).
- De vier woningen:
 - worden met de lange zijde naar de weg gesitueerd;
 - dienen voorzien te worden van een eenduidige opbouw door een enkelvoudige samenstelling van het hoofdgebouw;
 - hebben een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter;
 - worden elk voorzien van een zadel- danwel schilddak;
 - hebben elk een maximale inhoud van 1.500 m³ (inclusief bijgebouwen).
- Bijgebouwen zijn altijd aangebouwd en dienen integraal met het hoofdgebouw meeontworpen te worden met een maximale goothoogte van 3,5 meter.



Referentiebeelden hoofdgebouw / landhuis

Gevelkarakteristiek

- Het gevelbeeld dient in zijn geheel een statige, klassieke en historiserende uitstraling te hebben door een evenwichtige gevelindeling en toepassing van symmetrie;
- De gevels dienen voorzien te zijn van een subtiële detaillering met passende gevelornamenten, zoals een duidelijke gootlijst. Samenhang in het gevelbeeld tussen het hoofdgebouw en de geclusterde woningen is essentieel.

Kleur en materiaal

- Het kleur- en materiaalgebruik dient een natuurlijke uitstraling te hebben en daardoor onderdeel uit te maken van de landschappelijke omgeving;
- Het gebouw dient in roodbruin/bruin metselwerk uitgevoerd te worden. Ook stuc- en schilderwerk in delen van de gevel is mogelijk, mits in samenhang met alle hoofdgebouwen;
- Toepassing van houten kozijnen, geverfd in (crème)wit en/of donkergroen;
- Daken dienen voorzien te worden van bruine of grijze dakpannen. Ook leien en riet behoren tot de mogelijkheden mits in samenhang met alle hoofdgebouwen.

Erfafscheidingen

- Tuinen dienen te worden afgeschermd door een manshoge haag langs de zij- en achtertuinen.

Samenhang tussen bebouwing op het landgoed is van essentieel belang voor een kwalitatieve uitstraling. Om deze samenhang te waarborgen worden bouwplannen beoordeeld door een supervisor.



Referentiebeelden vier geclusterde woningen

5 Procedure

De Welstandsnota die in 2004 door de gemeenteraad van Baarle-Nassau is vastgesteld, bevat voor het betreffende deel van het landelijk gebied vrij algemene welstandcriteria. Het beeldkwaliteitplan gaat specifiek in op de criteria en de voorwaarden die gesteld worden aan de inrichting van het landgoed.

Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad van Baarle-Nassau vastgesteld, waardoor het onderdeel zal uitmaken van de welstandsnota.

Bijlage
Inrichtingsplan schaal 1:2.000



- bestaand bos
- bestaande lanen
- bestaande bebouwing
- bestaande wegen/paden
- te handhaven landbouwgrond
- bestaande watergang
- nieuw bos
- nieuwe lanen
- nieuwe bebouwing
- nieuwe wegen/paden
- nieuwe waterpartijen
- aan te leggen moeraszone
- aan te leggen bloemrijk grasland
- aan te leggen bruggen/dammen
- aan te leggen laarzenpad