

Hoofdstuk 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch – planologische regeling voor de realisatie van landgoed 'Heiningenhoef' aan de Galgestraat 12 in Teteringen.

4.2 Stedebouwkundige opzet



Zoals in feite bij de meeste ontwikkelingen van een 'Nieuw Landgoed' het geval is, wordt ook voor het Landgoed Heiningenhoef een groot deel van de agrarische gronden omgezet naar een natuurbestemming. In ruil daarvoor is er op het landgoed ruimte voor de bouw van nieuwe woningen. Om een en ander goed te laten plaatsvinden is een heldere ruimtelijke en functionele visie voor het landgoed opgesteld. Hierbij is niet alleen het behalen van de kwantitatieve normen van belang. Maar door op zoek te gaan naar nieuwe vormen en stijlen wordt ook juist een kwalitatieve meerwaarde gezocht in de ontwikkeling van het landgoed, passend bij de huidige tijd anno 2011. De kenmerkende ruimtelijke structuur van een landgoed zal gerealiseerd worden door de aanleg van bos- en natuurelementen. Bij het ontwerp hebben bodemkundige, landschappelijke en ecologische aspecten het uitgangspunt gevormd.

In de ruimtelijke opzet van het nieuwe landgoed is er voor gekozen om de boerderij (rijksmonument) als hoofdmoment van het landgoed te behouden. Het slopen van de grote ligboxenstal aan de oostzijde van het complex heeft hierbij het Rijksmonument al een zekere waardigheid teruggegeven: de oorspronkelijke verhouding van bouwvolumes is hersteld; de grote schuur en woonhuis vormen nu nadrukkelijk weer een eenheid. De monumentale boerderij is daarmee het belangrijkste gebouw van het landgoed Heiningenhoef, hetgeen tot uitdrukking komt in het grote volume van woonhuis met een stal en de twee lanen die bij de entree van de boerderij bijeen komen. De lanen vormen ook de belangrijkste zicht-assen op de boerderij.

De oude weg naar Dorst wordt teruggebracht over het landgoed en is reeds beplant met linden en acacia's. Deze laan vormt een lange lijn in oost-west richting over het gehele terrein. Het is de structuurdrager / ruggengraat van het landgoed, zeker als de bomen volgroeid zijn. Het wordt een lange lijn die status geeft aan het landgoed. Langs de stroken aan weerszijden van de laan wordt een zicht over het hele landgoed gegeven. De laan wordt aan de oostzijde bij het talud van de A27 beëindigd met een bijzondere boom.

Naast de nieuwe oost-west gelegen laan – die een oorspronkelijke route over het landgoed in ere herstelt – wordt er nog een groen element aan het landgoed toegevoegd: een hoogstamboomgaard. Samen met de nieuwe laan vormt deze boomgaard een verbindende schakel tussen de oude boerderij en de nieuwe woningen. De route die rondom de boomgaard loopt, heeft een samenbindend effect: alle 'rode' elementen zijn hierdoor aan de boomgaard gekoppeld. De weg wordt aangelegd in halfverharding en begeleid door hagen. Het feit dat de boomgaard als hoogstamboomgaard aangelegd en beheerd wordt, ontstaat er onder boomkronen een transparant geheel, waarbij er tussen de stammen door de zichtrelatie met het achterliggende landgoed intact blijft. De karakteristieke vorm van de boomgaard maakt de nieuwe woningen onder de boomkronen wel zichtbaar vanaf de openbare weg, maar legt er tegelijkertijd een subtiele laag tussen: door de boomstammen en de kronen zijn de nieuwe woningen niet volledig te zien, waardoor ze ten opzichte van de boerderij een minder prominente positie innemen.

Vanuit de oude boerderij bezien ontstaat er langs de nieuwe laan een heldere reeks aan ruimtes zoals erf, boomgaard, weiland en akker en tenslotte natuur, aansluitend bij het stuifduinenlandschap van het aangrenzende Cadettenkamp.

Het begrip 'bebouwing van allure' is hier niet opgevat als het maken van een nieuw monumentaal en/of formeel woongebouw. Daarmee zou te zeer afbreuk worden gedaan aan de betekenis van de boerderij als rijksmonument en de ruimtelijke opbouw van het landgoed. Allure als in de betekenis van 'indrukwekkend zijn' heeft hier inhoud gekregen in de bijzondere compositie tussen oud en nieuw, in samenhang met de groene bouwstenen die aan het gebied zijn toegevoegd. De nieuwe woningen zijn informeel van karakter, maar kenmerken zich door een detailleringniveau van hoge kwaliteit. Ze dragen in hun typologie bij aan de eenheid van het landgoed.

De nieuwe woningen worden aan de noordzijde van de kavel gesitueerd langs het weggetje om de boomgaard. Deze locatie is gekozen door een gepaste afstand tot de boerderij te behouden, de zichtlijn langs de nieuwe laan open te houden en zoveel mogelijk afstand te nemen tot de spoorlijn en de nieuwe stal in verband met geluidshinder en milieuwetgeving. De nieuwe woningen zijn ook in volume en bouwhoogte ondergeschikt aan de oude boerderij. De harde voorwaarden hiervoor ten aanzien van positie en goot- en nokhoogte zijn vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan.

Het huis dat het eerst wordt gerealiseerd, zal worden gebouwd aangrenzend aan de boomgaard op de meest oostelijke positie. Deze woning krijgt het karakter van een rentmeesterwoning. De verschijning van de woning is ondergeschikt aan de oude boerderij. De rentmeesterswoning dient echter wel de uitstraling en allure van een landhuis te verkrijgen waarbij het accent komt te liggen op het gebruik van

duurzame materialen zoals baksteen en een rijk gedetailleerd metselwerk. Erkers en schoorstenen ondersteunen de traditionele, ambachtelijke uitstraling van de woning.

De tweede woning wordt gebouwd in de typologie van een koetshuis of stal. Hier is sprake van een meer sobere vormtaal, minder ornamentaal dan de rentmeesterswoning, maar wel met een hoogwaardig detailleringniveau. Er is in hoofdopzet sprake van één enkelvoudig hoofdvolume met een zadeldak, zonder erkers of uitbouwen. Deze woning kan daarmee eventueel ook een moderne uitstraling krijgen. Het overwegend toegepaste materiaal aan de buitengevel is hout. In eerste instantie zal de boomgaard in zijn geheel worden aangelegd. Bij de bouw van de tweede woningen zullen dan enkele bomen moeten worden gerooid.

Naast de bouw van twee nieuwe woningen wordt er ook een nieuwe stal gerealiseerd. Een ligboxstal aan de oostzijde van de boerderij is reeds gesloopt. Er is een bouwvergunning voor de bouw van een nieuwe schuur aan de oostzijde van de boerderij. Door de totale ontwikkeling van het landgoed en de realisatie van de twee nieuwe woningen is het echter meer wenselijk om de nieuwe schuur ten zuiden van de boerderij te situeren. De schuur ligt dan meer uit het zicht en staat verder af van de woningen.

Ook in de detaillering van overige delen van het landgoed wordt naar een eenheid gezocht. Zo zullen de hekwerken van een eikenhouten worden gemaakt, zonder ijzer, naar voorbeeld van de techniek van vroegere generaties in dit deel van Brabant. Daarmee wordt voor de bezoekers duidelijk gemaakt dat er sprake is van een ruimtelijk samenhangend geheel en wordt 'en passant' verwezen naar de geschiedenis van de plek.

Aan de oostzijde van het landgoed zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Tussen het weiland / akkerland en het natuurgebied worden lanen aangelegd in noord-zuid richting. De lanen zorgen voor een heldere indeling van het landgoed in verschillende kamers. De natuurontwikkeling zal plaatsvinden in de vorm van een ondergrond van schraal grasland. Het grasland zal extensief worden begraasd, passend bij schraalgraslandbeheer. Binnen de hoofdopzet zal een aantal gestileerde paraboolvormen worden aangelegd, die variëren in vorm en invulling. Het gaat om twee poelen, vier zandlaagtes en een aantal bosjes. De bovenlaag wordt weggeschrapt en hier worden duinen mee gevormd. Het witte zand aan de binnenzijde komt dan bloot te liggen, de buitenzijde wordt gevormd uit de rijkere bovenlaag. De duinen zijn 40 tot 50 meter lang. Op het landgoed wordt door de duinvormen variatie aangebracht in droog / nat, hoog / laag, zon / schaduw, etc.

De natuurontwikkeling sluit in het noorden aan op de aanwezige natuur van het Cadettenkamp. Aan de oostzijde van A27 liggen ook gronden van de familie Anssems die ecologisch ingericht zullen worden als onderdeel van het landschapspark Oosterhout - Breda. Deze gronden maken formeel geen onderdeel uit van het landgoed, het is echter wel de intentie om het in ecologisch functioneren hierop aan te sluiten. De onderdoorgang onder de A27 is ruim genoeg om onder een ecologische verbinding te kunnen maken.

Landschapselementen

Het maken van een nieuw landgoed is hier opgevat als een cultuurdaad en daarom is aan de natuurontwikkeling en de nieuwe ruimtelijke inrichting van het gebied bewust vorm gegeven. Gebiedsvreemde natuur wordt niet geïntroduceerd. De elementen schraalgrasland, poelen, zand en bosjes zijn hier altijd aanwezig geweest. De natuurontwikkeling beoogt een kleinschalig landschap te maken. De vormgeving van de kleinschalige landschapselementen vindt zijn oorsprong in de typische duinvormen zoals we die onder andere in de zandverstuiving van de aangrenzende Cadettenkamp aantreffen. Zandverstuivingen zijn in ons land vrijwel allemaal ontstaan door een te intensieve landbouwkundige gebruik van droge, van nature toch al tamelijk voedselarme zandgronden. Vooral in de Middeleeuwen zijn op veel plaatsen op de hogere zandgronden op deze wijze kleine en vooral grote stuifzanden ontstaan. Ze vormden eeuwenlang een bedreiging voor het boerenbedrijf dat ze zelf had veroorzaakt. Op vele plaatsen kan men overstoven bouwlanden en heidevelden aantreffen, en er

zijn zelfs overstoven nederzettingen (Venloen en het voormalige Kootwijk) bekend. Pas aan het eind van de negentiende eeuw slaagde men er in de meeste stuifzanden vast te leggen met naaldbos. De houtwal tussen de Cadettenkamp en de Heiningenhoef is nog een duidelijk relict dat stamt uit de tijd dat men met windkeringen de stuifzandgebieden trachtte te beteugelen.

Stuifzanden zijn aardkundig interessant vanwege het ontstaan van reliëfvormen en initiële bodemvorming. De reliëfvormen bestaan uit: uitgestoven laagten, opgestoven duinen en niet-verstoven forten (oorspronkelijk vochtige plaatsen die daardoor niet konden verstuiven en die door het wegstuiven van het omliggende droge zand als hoge plaatsen zijn overgebleven; de forten zijn vaak met bos begroeid). Bij de inrichting van het gebied is een gestileerde vorm van twee duinvormen toegepast, die naast een interessante ruimtelijke diversiteit ook een veel potenties biedt voor natuurontwikkeling, onder andere door het microreliëf en de talrijke gradiëntsituaties die hierdoor in het gebied ontstaat.

Duinvormen

De eerste duinvorm die model staat voor de gestileerde duinvorm die op het landgoed wordt toegepast is het 'barchan'-duin, dat ook wel een sikkelduin wordt genoemd. Het is een sikkelvormig duin dat zijn smalle punten van de wind af heeft gericht. Barchanduin ontstaan meestal op plaatsen waar er betrekkelijk weinig zandaanvoer is en bij een tamelijk constante windsnelheid. Ze vormen zich rond oneffenheden in het terrein, die als ankers voor de zandkorrels werken. Een paraboolduin is vergelijkbaar aan een barchan-duin, alleen zijn het hier de smalle uitlopers die in de richting van de wind staan. De vorming van dergelijke duinen is mede afhankelijk van de aanwezigheid van oneffenheden in het landschap, zoals planten bijvoorbeeld. Anders dan een barchanduin is een paraboolduin verankerd aan zijn uiteinden bij de oneffenheid, waarbij het grote zandlichaam door de wind wordt weggeblazen, een laagte vormend tussen de armen van de parabool. Beide duinvormen keren als grondvorm terug in de stuifzandgebieden van Nederland en ook in de Cadettenkamp. In de praktijk is bekend dat er tussen de hierboven beschreven duinvormen verschillende overgangsfasen bestaan, waarbij een veranderend spel van de wind leidt tot het transformeren van de ene duinvorm in de andere. Door de duinvormen in het gebied als ontwerp vast te leggen, ontstaat er een duurzaam patroon dat niet alleen het landgoed een meer kleinschalige structuur geeft die goed aansluit bij de huidige kwaliteiten van het stuifzandlandschap van de Cadettenkamp, maar die ook aanleiding geeft voor een kleinschalig microreliëf en gradiëntsituaties die een interessant aanknopingspunt bieden voor natuurontwikkeling.

De duinen in het gebied variëren in vorm en invulling. Het gaat om twee poelen, vier zandlaagtes en een aantal bosjes. De duinen gelegen naast de laan variëren in hoogte. De duinen variëren ook in grootte, degene waarin de poelen liggen zijn groter. Ze variëren ook in type: er zijn vormen die zich openen naar de wind (ZW) en vormen die zich van de wind afkeren. Door al deze variatie ontstaat er binnen het gebied een spannend lijnenspel. Dit geeft het gebied qua beeld en belevenis variatie en afwisseling. Wandelend door het duinterrein is het landgoed niet in één keer te overzien. De duinhoogtes maken het landgoed ter plekke kleiner, in tegenstelling tot de laan die als lange lijn juist een groot gebaar maakt en zorgt dat het landgoed in zijn geheel kan worden overzien.

4.3 Beschrijving op onderdelen

4.3.1 Het programma

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen gelegen in de noordwestzijde van het perceel bij de Galgestraat. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen is het clusteren van de bebouwing. Voor het landgoed Heiningenhoef is gekozen om de twee nieuwe woningen juist op enige afstand van de monumentale boerderij te situeren. Op deze wijze blijven de monumentale waarden van de huidige boerderij op een goede manier behouden, worden de nieuwe

woningen buiten de milieuhindercontour van de boerderij gesitueerd en op ruime afstand van de spoorlijn i.v.m. geluidbelasting.

Naast de ontwikkeling van het landgoed als zodanig zullen er mogelijk in de toekomst ook op het agrarisch bedrijf een of meerdere ontwikkelingen plaats vinden, die het karakter van de bedrijfsvoering zullen wijzigen. Het betreft nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf in het kader van de verbrede landbouw. Het betreft de mogelijkheid voor kleinschalige horeca zoals een theeschenkerij, boerenterras of iets dergelijks (tot maximaal 100 m² bvo), verkoop van biologische producten (maximaal 100 m² bvo) dan wel het oprichten van een minicamping of een bed- en breakfastgelegenheid (maximaal 6 bedden). Dergelijke functies passen goed bij het karakter van het landgoed en bieden een meerwaarde door het uitbreiden van de recreatieve mogelijkheden.

Naast de bouw van twee nieuwe woningen zal er ook een nieuwe stal worden gerealiseerd. Passend binnen de totale planontwikkeling van het landgoed zal deze nieuwe stal ten zuiden van de boerderij worden gerealiseerd. De stal komt ter vervanging van de reeds gesloopte ligboxstal aan de oostzijde en de reeds verleende bouwvergunning voor een nieuwe schuur aan de oostzijde van de boerderij.

4.3.2 Infrastructuur

De ontwikkeling van het landgoed heeft nauwelijks consequenties voor de omliggende infrastructuur. De twee nieuwe woningen zullen worden ontsloten vanaf de bestaande inrit van de boerderij aan de Galgestraat. Ter ontsluiting van de woningen wordt een nieuwe weg aangelegd (in halfverharding) rondom de geplande hoogstamboomgaard.

Als onderdeel van de landschapsontwikkeling wordt het gebied gedeeltelijk opengesteld voor publiek. Er worden wandelpaden aangelegd in de lanen, tussen de duinen door, om de landbouwvelden en langs het spoor. De wandelpaden sluiten aan op de padenstructuur van de Teteringse Heide / Cadettenkamp en onder de snelweg door met Boswachterij Dorst.

Honden dienen aangelijnd te worden in het natuurgebied in verband met het overbrengen van ziektes op de koeien. Als dit niet werkt, zullen honden niet meer worden toegelaten.

4.3.3 Natuurontwikkeling

Bij de natuurontwikkeling op het landgoed wordt gebruik gemaakt van de systematiek van de natuurdoeltypen. Daarbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de beheercomponent van het betreffende type, zowel vanuit het perspectief van de instandhouding, als van de ontwikkeling vanuit de huidige situatie.

Voor wat betreft het ecologisch functioneren van het landgoed geldt dat nadrukkelijk aansluiting is gezocht bij de reeds aanwezige kwaliteiten van de natuurgebieden Cadettenkamp en Teteringse Heide. Voor alle natuurdoeltypen geldt dan ook dat in samenhang met de reeds aanwezige vegetaties tamelijk eenvoudig aan de gestelde minimum arealen kan worden voldaan. Het landgoed moet vanuit dit perspectief dan ook als een aanvulling op de bestaande waarden worden gezien, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin.

Natuurdoeltypen die in het plan zijn opgenomen, zijn:

- droog schraal grasland van de hogere gronden;
- bloemrijk grasland;
- zoom, mantel en droog struweel;
- bos van arme zandgronden;
- bospoel;
- zandverstuiving.

Met het aanleggen van het landgoed wordt ook op een integrale wijze gedacht aan de betekenis van het gebied als ecologische verbindingszone. Hierbij spelen in feite twee zaken op bovenlokale schaal een rol:

- de verbinding aan weerszijden van de Rijksweg A27;
- verbinding richting het westen.

Bij de ontwikkeling van het landgoed wordt specifiek aandacht besteed aan de bescherming van de Steenuil. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de lijst met soortenbescherming van het Brabants Landschap. Brabants Landschap maakt onderdeel uit van het coördinatiepunt Landschapsbeheer.

Het beheerplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3.4 Beeldkwaliteit

Zoals al werd aangegeven blijft de huidige boerderij van de Heiningenhoef het belangrijkste gebouw van het landgoed; alle andere bebouwing is eraan ondergeschikt. Vanuit dit perspectief worden er beeldkwaliteitsregels opgesteld voor de nieuwe bebouwing. Ook zal er met zorg worden gekeken naar de beeldkwaliteit van bijvoorbeeld stallen, hekwerken, afrasteringen en (route)aanduidingen.

Overall in het buitengebied zien we dat de oorspronkelijke boerenerven gedurende de afgelopen decennia een zekere transformatie hebben ondergaan. De veranderingen op het agrarisch bedrijf hebben ervoor gezorgd dat er rondom de oorspronkelijke (langgevel)boerderij meerdere opstallen werden gebouwd, van ligboxenstal tot stallingsruimte voor de voertuigen. De nieuwe bebouwing van het landgoed voegt zich in de erfopstelling. In de oorspronkelijke vorm van bijgebouwen zoals de rentmeesterwoning, het koetshuis of de stal vinden de nieuwe woningen de inspiratie. De referentie van de eerst te bouwen woning is die van de rentmeesterwoning, als min of meer klassiek archetype van een landgoed. De tweede woning krijgt als referentie het koetshuis of stal mee, en in die hoedanigheid een verschijningsvorm die aansluit bij dit gekozen beeld. Deze woning kan in contrast met de 'rentmeesterwoning' een meer moderne uitstraling krijgen.

Ook ten aanzien van andere beeldbepalende elementen zal beeldregie worden gehanteerd. Met name de hekken en afrasteringen zijn er beeldbepalend voor de sfeer en uitstraling van het landgoed. Voor de hekken wordt voortgeborduurd op de traditie van het maken van eikenhouten hekken, zoals dat binnen het bedrijf gebeurde. Daarmee wordt aangesloten op de lokale wijze van boerenhekken maken en de lokale cultuurhistorie levend gehouden.

