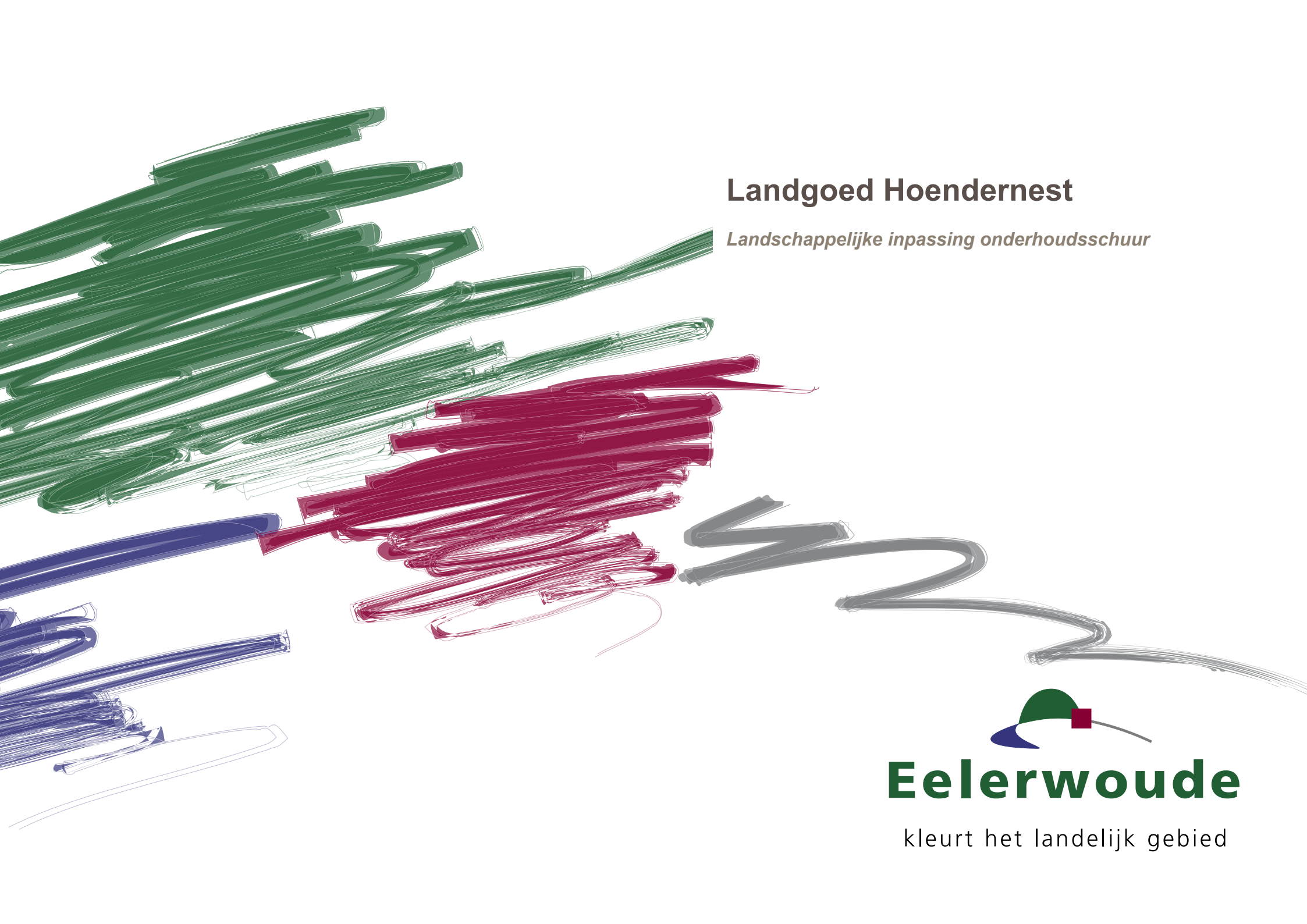




Landgoed Hoendernest

Landschappelijke inpassing onderhoudsschuur



kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Dhr. M.A.M.M. van de Pas
Hoenderstraat 10
5268 KW Helvoirt

Opdrachtnemer:

Eelerwoude Zuid
Meester Loeffenplein 2
5476 KX Vorstenbosch

Tel: 0413-378000
Fax: 0413-378001
e-mail: zuid@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	552,1
Datum:	15-06-2011
Projectleider:	Ivo Derksen
Opgesteld door:	Gerrit Kersten
Gecontroleerd door:	Esther Kiel
Paraaf controleur:	

Landgoed Hoendernest

Landschappelijke inpassing onderhoudsschuur



INHOUD

INLEIDING	7
Landgoed vergt onderhoud	7
Realiseren opslagmogelijkheden ten behoeve van het landgoed	7
Gemeente Haaren in principe positief	7
MOGELIJKHEDEN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	9
LANDSCHAPSANALYSE	11
Geomorfologie en hoogtekaart	11
Historische ontwikkeling	11
Huidige landschapskarakteristiek	11
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	15
Beplantingsplan biedt sterk groen casco	15
Inpassing schuur	15
Schuur krijgt ingetogen verschijning	15
Inrichting op te heffen bouwblok	15
Nieuw bestemmingsplan	15
RUIMTELIJKE KWALITEITSVERBETERING	19
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	19
Kwaliteitsverbetering vereist maatwerk	19
Kwaliteitsverbetering Hoendernest	19



Locatie van de nieuwe onderhoudsschuur grenzend aan bestaande singel



Landgoed vergt onderhoud

De heer Van de Pas is eigenaar van landgoed het Hoedernest aan de Hoenderstraat 10 in het buitengebied van Helvoirt. Sinds 2002 heeft de 12 hectare grond rondom het woonhuis de kwalificatie van landgoed in het kader van de natuurschoonwet 1928. Destijds zijn ook de gronden, die onderdeel van het landgoed zijn, op een passende wijze ingericht met graslanden, bosjes en singels.

De heer Van de Pas zet zich actief in voor de instandhouding en het behoud van het landgoed. De gronden die behoren bij landgoed het Hoedernest worden daarom op passende wijze beheerd.

Realiseren opslagmogelijkheden ten behoeve van het landgoed

Voor het onderhoud van het gehele landgoed wordt gebruik gemaakt van diverse machines en begrazen onder andere paarden en schapen de weiden. Om het behoud van het landgoed te kunnen garan-

deren, dienen deze machines en dieren gestald te worden. Nu gebeurt dat nog buiten de grenzen van het landgoed, maar dit is een onhoudbare en onwenselijke situatie.

De wens is om grenzend aan het huidige bouwblok een schuur op te richten met een oppervlakte van 300 m². Binnen het huidige bestemmingsvlak wonen is daar onvoldoende ruimte voor. Met de bouw van deze schuur binnen de grenzen van het landgoed kunnen de paarden en schapen volgens de huidige welzijnseisen worden gestald en worden voer en machines binnen opgeslagen / gestald.

Gemeente Haaren in principe positief

Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de heer Van de Pas een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haaren. In reactie hierop heeft de gemeente Haaren aangegeven in principe akkoord te zijn met de voorgestelde ontwikkeling. Hiervoor is echter een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, waarvoor de benodigde onderzoeken uitgevoerd moeten wor-

den. Eén van deze onderzoeken is een landschapsplan, dat in dit rapport wordt onderbouwd.

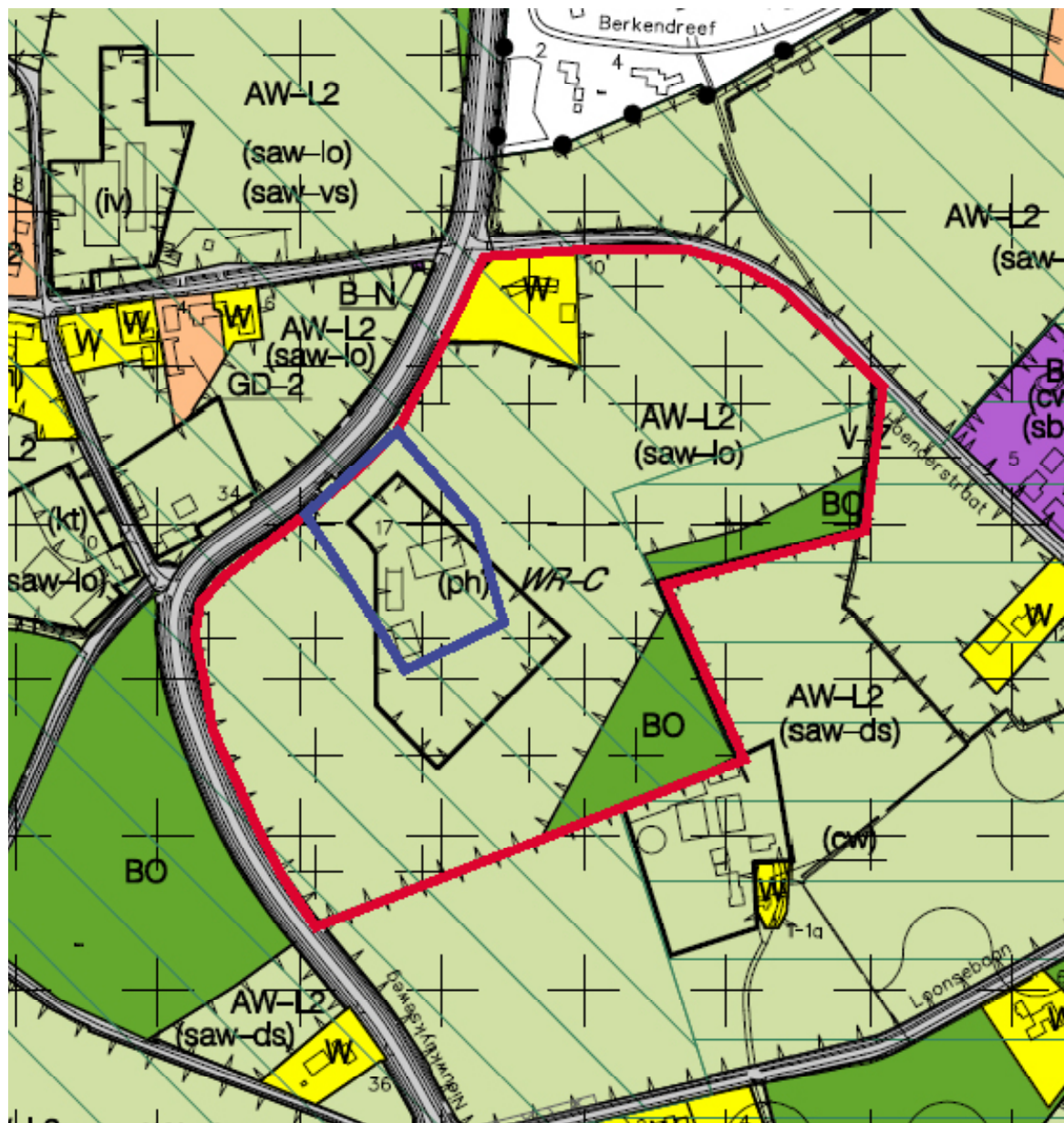
Op basis van een landschapsanalyse wordt een voorstel gedaan voor de positionering en verschijning van de nieuwe schuur.



Eigendomssituatie Hoendernest



Uitsnede bestemmingsplan met bouwblok paardenhouderij



Uit combinatie eigendommenkaart en uitsnede bestemmingsplan blijkt dat de heer van de Pas eigenaar is van het achterste gedeelte van het bouwblok van de paardenhouderij

Mogelijkheden vigerend bestemmingsplan

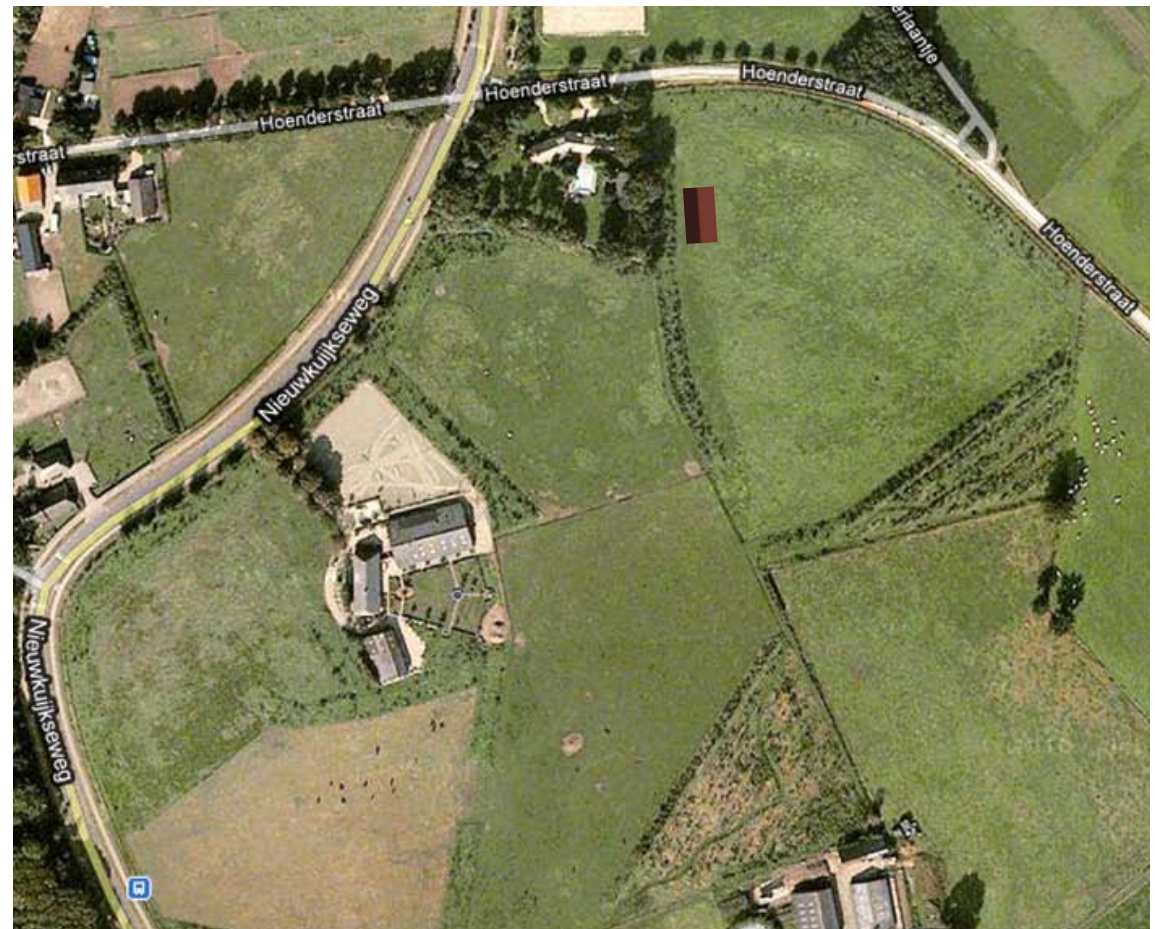


De heer Van de Pas is eigenaar van het achterste gedeelte van het agrarisch bouwblok dat behoort bij de paardenhouderij aan de Nieuwkuykseweg 17. Dit heeft een oppervlakte van 6400 m². Het vigerend bestemmingsplan maakt het mogelijk om daar de omvangrijke bouwmogelijkheden te benutten.

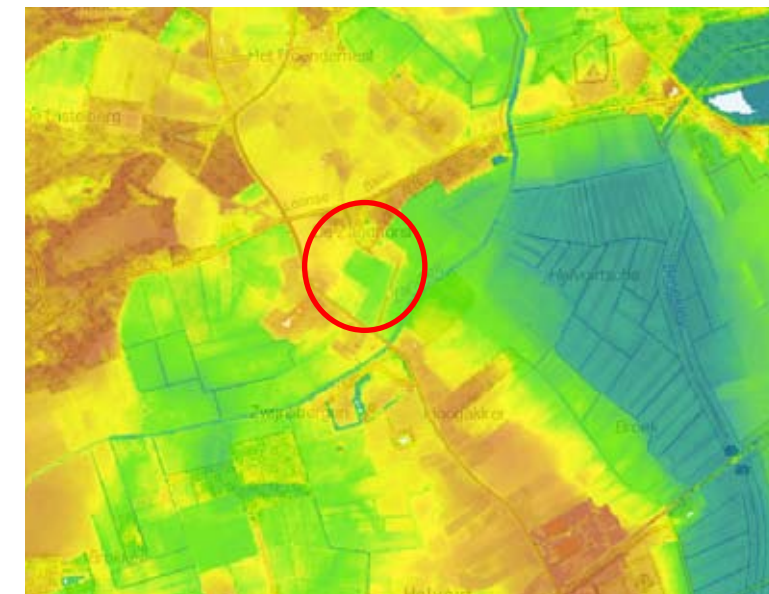
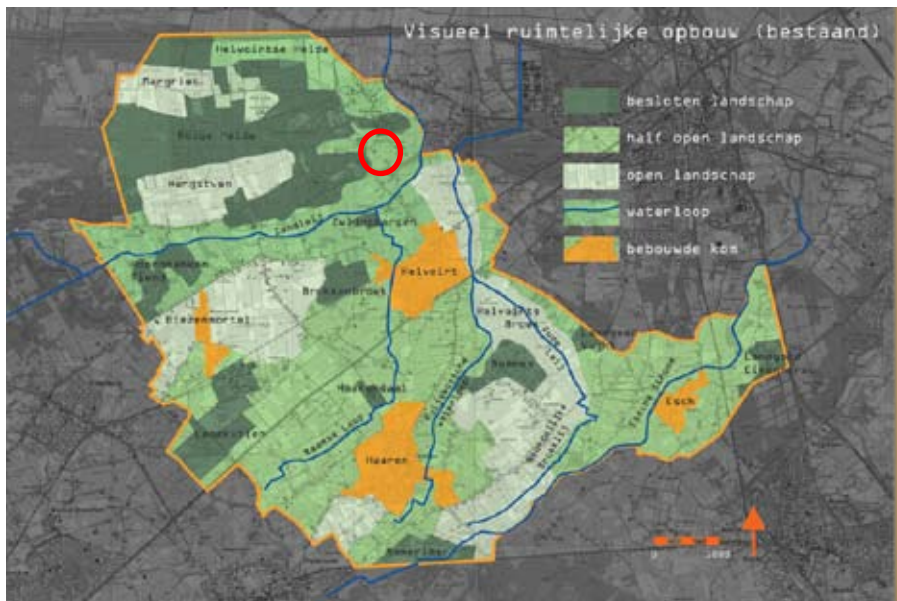
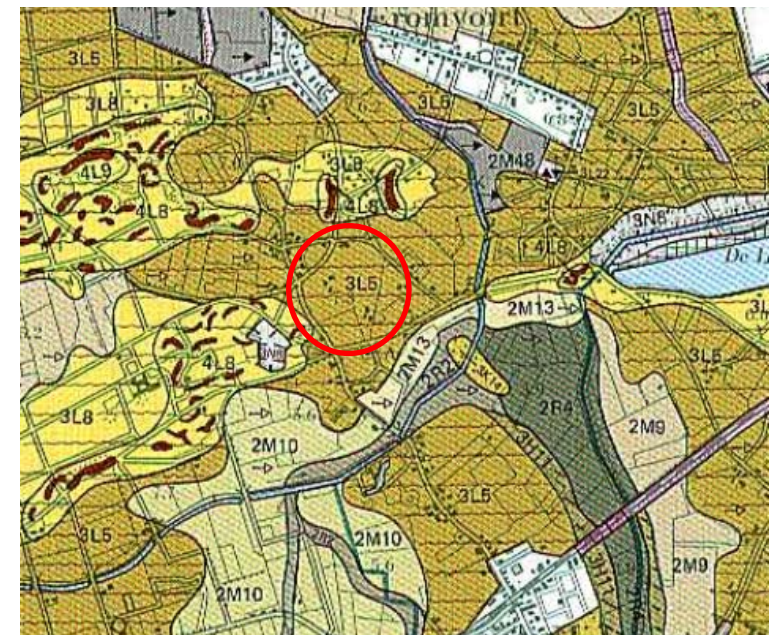
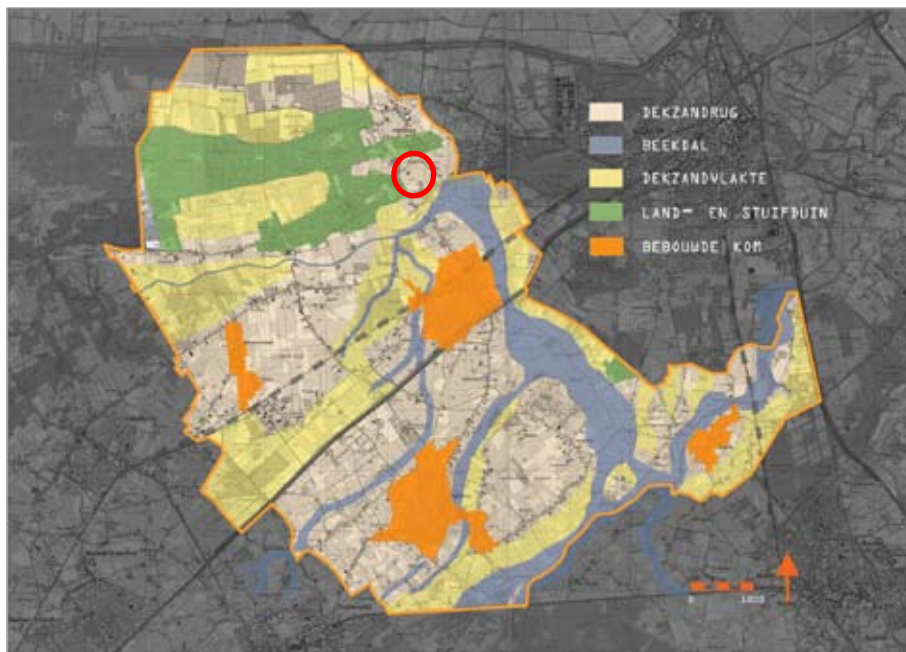
Het is echter landschappelijk en functioneel niet wenselijk om gebruik te maken van de bouwmogelijkheden die dit bouwblok biedt. De nieuwe bebouwing zou in dat geval namelijk midden op het open landgoed komen te staan en ver verwijderd van de woning.

In plaats daarvan zou de bebouwing direct naast de woning aan de Hoenderstraat 10 gepositioneerd moeten worden. Hier is de schuur landschappelijk veel beter in te passen. Bovendien staat de schuur dan direct naast de woning van de heer Van de Pas.

In dit rapport wordt een voorstel gedaan voor de architectuur en inpassing van de nieuwe bebouwing op een ruimtelijke en landschappelijk verantwoorde wijze in het landschap.



Gewenste locatie onderhoudsschuur





Geomorfologie en hoogtekaart

In de laatste ijstijd werden oudere afzettingen bedekt met een dikke laag dekzand. Door de wind werd de bovenste laag opgestoven zodat in zuidwest-noord-oostelijke richtingen dekzandruggen en welvingen ontstonden. Doordat deze ruggen en welvingen een stagnerende werking hadden op de afwatering, volgden de beken ook deze richting.

In de drogere perioden die volgden, verstoof het zand uit de beekdalen, waardoor op korte afstand en evenwijdig aan de beek gordels van dekzand ontstonden. Na de laatste ijstijd werden de zogenaamde stuifzanden en landduinen gevormd als gevolg van de vernietiging van de vegetatie op de dekzanden. Onder invloed van grondwaterstijging ontstond op de laagste plaatsen veen zoals bij het huidige Helvoirtse Broek. (Uit: beeldkwaliteitplan Haaren 2003)

De projectlocatie is gelegen op een dekzandrug (3L5). Op de geomorfologische kaart zijn de landduinen ten noorden en zuiden van de projectlocatie te zien (3LB, 4LB).

De geomorfologische ondergrond is goed herkenbaar op de hoogtekaart. De landduinen hebben een rode kleur en liggen op ongeveer 9,50 m. +NAP. De beekdalen, zoals het Helvoirtse Broek hebben een blauwe kleur en liggen op ongeveer 3,75 m. + NAP. Daartussen liggen de dekzandruggen. Deze hebben een gele kleur op de kaart en liggen op ongeveer 6,15 m. +NAP. Ook landgoed Hoendernest is op een dekzandrug gelegen.

Historische ontwikkeling

Sinds de bronstijd zijn de dekzandgebieden voor landbouw gebruikt. Bij intensief gebruik bleven na enkele oogsten kale zand-akkers over die daarna verstoven. In oost en zuid Nederland liggen veel oude essen boven op dekzandruggen: dit zijn akkers die eeuwenlang in gebruik zijn gebleven en met mest werden opgehoogd.

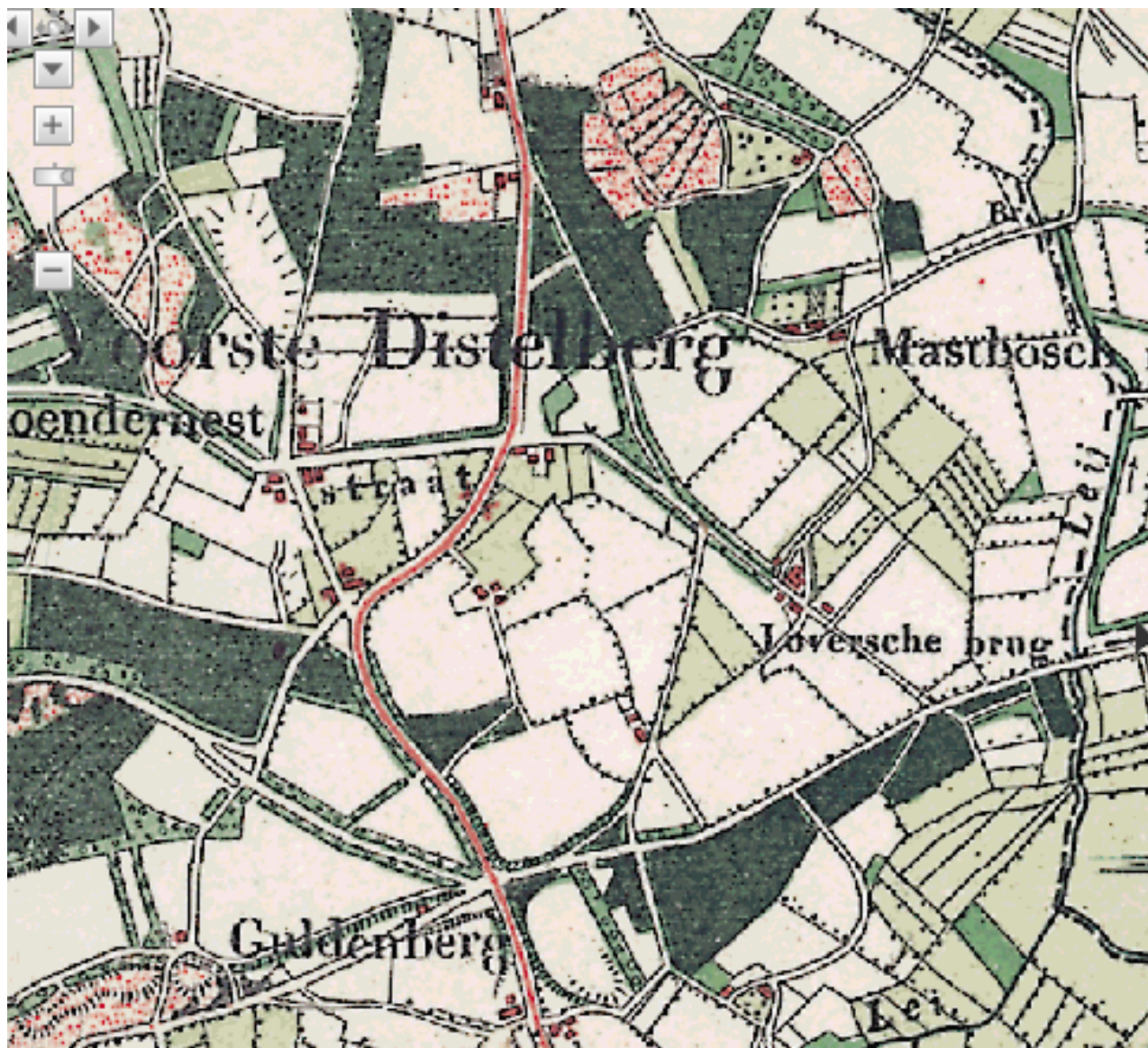
Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat het landschap zich destijds kenmerkte door een afwisseling van landbouwgronden, heideveldjes, bosjes, singels en kavelgrensbeplanting. Op de kaart is het

erf van landgoed Hoendernest al aanwezig. Opvallend is dat destijds al een schuur op de projectlocatie aanwezig was. Die schuur is echter halverwege de 20e eeuw afgebroken.

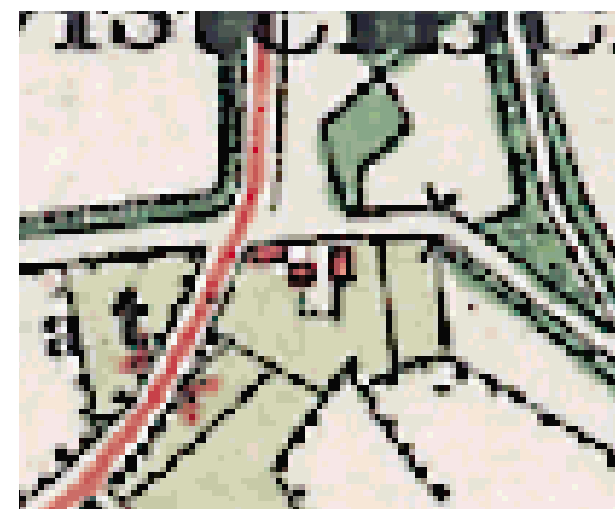
Huidige landschapskarakteristiek

Het gebied rondom landgoed Hoendernest is minder gevarieerd geworden dan het was. Het landschap heeft echter nog steeds een halfopen karakter vanwege de rafelige bosranden, de kleinere bossen, houtwallen, singels en lanen tussen de graslanden en akkers.

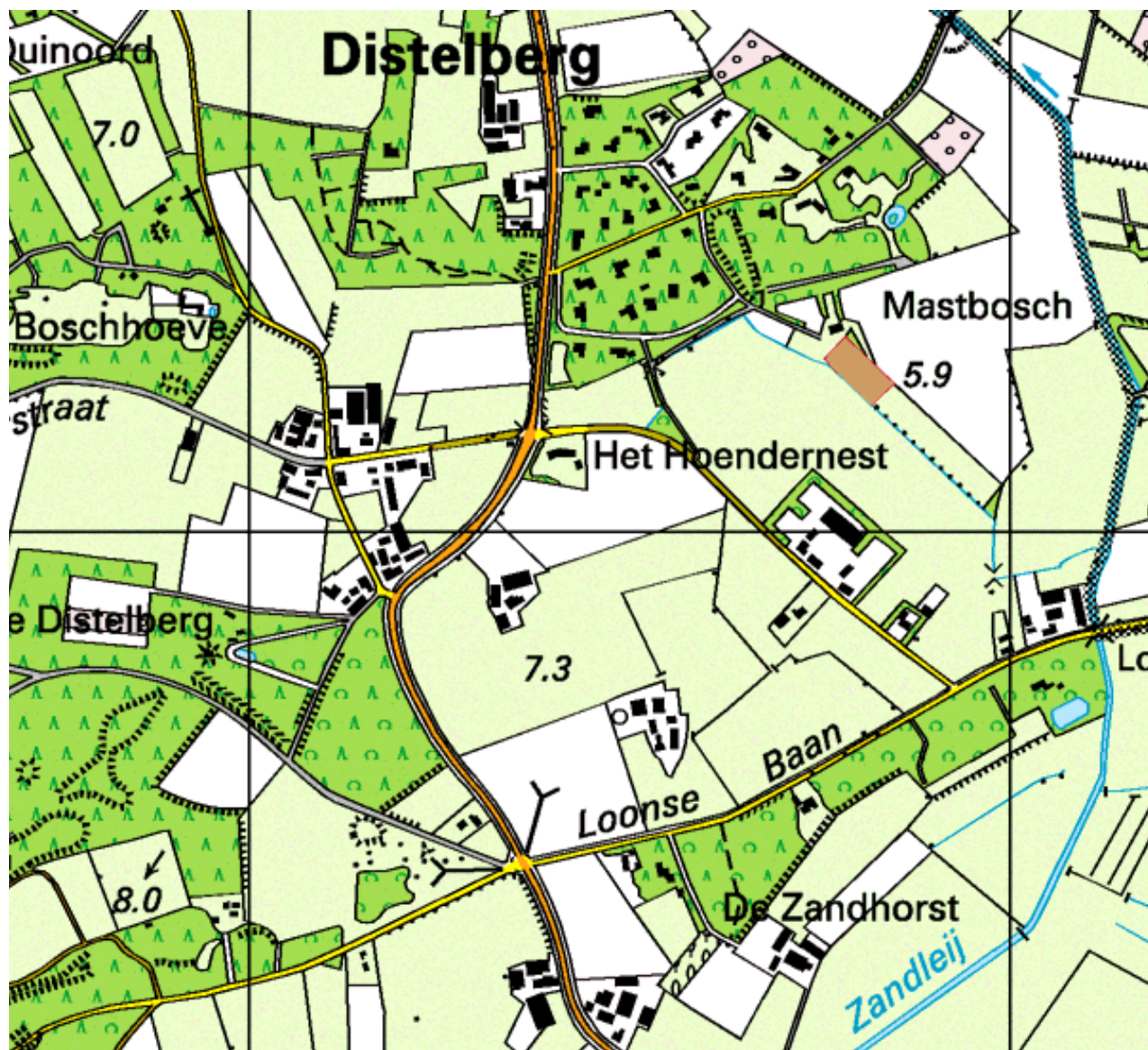
In 2002 is een zeer krachtig en eenduidig inrichtingsplan voor Landgoed Hoendernest tot uitvoering gebracht. Het inrichtingsplan bestond uit een gevarieerd samenspel van bosperceeltjes, singels en graslanden. Op die manier is een bijdrage geleverd aan de landschapskarakteristiek. Vanaf de wegen rondom het landgoed zijn op een aantal punten zichtlijnen ontstaan, die zicht bieden op het landgoed.



Topgrafische kaart 1900



Detailering historische kaart met erf. Destijds was een schuur aanwezig..



Topografische kaart 2005



Detallering topografische kaart met erf...



Uitgevoerd beplantingsplan landgoed Hoendernest



Contouren beplantingsplan zichtbaar op luchtfoto



Locatie onderhoudsschuur verankerd in het landgoed



Landschappelijke inpassing

Beplantingsplan biedt sterk groen casco

In 2002 is het eenduidige beplantingsplan voor landgoed Hoendernest tot uitvoering gebracht. Conform dit beplantingsplan is het gehele terrein destijds aangeplant met singels en kleine bosjes. Voor de inpassing van de schuur wordt aangesloten bij dit beplantingsplan.

Inpassing schuur

De onderhoudsschuur krijgt een oppervlakte van 300 m² en komt direct ten oosten van het huidige bouwblok te staan. Op deze plek heeft in het verleden ook een gebouw gestaan, zoals op de historische kaart te zien is.

De onderhoudsschuur komt direct ten oosten van een bestaande singel te staan en de singel blijft behouden. De singels op het landgoed, aan de Hoenderstraat, onttrekken de onderhoudsschuur grotendeels aan het zicht, waarmee een landschappelijke inpassing grotendeels is verzekerd.

Omdat rondom de toekomstige locatie van de onderhoudsschuur al singels aanwezig zijn, wordt het gebouw op een natuurlijke manier verankerd in het landschap. Het is niet wenselijk om grote nieuwe beplantingsvakken aan te brengen rondom de nieuwe schuur om deze landschappelijk is te passen. In plaats daarvan worden rondom de nieuwe schuur vijf solitaire zomereiken geplant, die kunnen uitgroeien tot monumentale blikvangers.

Schuur krijgt ingetogen verschijning

De schuur zal een ingetogen en natuurlijke verschijning krijgen. Vooralsnog wordt gedacht aan een hoge beeldkwaliteit door een combinatie van metselwerk, hout en een dakpannendak. De schuur zal op die manier een bijdrage leveren aan de verschijning van het gehele landgoed. Het uiteindelijke ontwerp zal in nauw overleg met de afdeling welstand van de gemeente Haaren worden vastgesteld.

Inrichting op te heffen bouwblok

Het achterste gedeelte van het bouwblok van de paardenhouderij met een oppervlakte van 6400 m² is in bezit van de heer Van de Pas. Dit gedeelte van het bouwblok is echter opgenomen in het beplantingsplan voor het gehele landgoed en ook al ingericht met singels en schraal grasland.

Het huidige beplantingsplan van het landgoed is gebaseerd op een sterke en uniforme hoofdgedachte. Om het beplantingsplan en de karakteristiek van het landgoed te behouden blijft deze beplanting in de huidige hoedanigheid behouden. Bovendien is de visuele eenheid van het landgoed op die manier gegarandeerd. Het grasland wordt extensief beheerd.

Nieuw bestemmingsplan

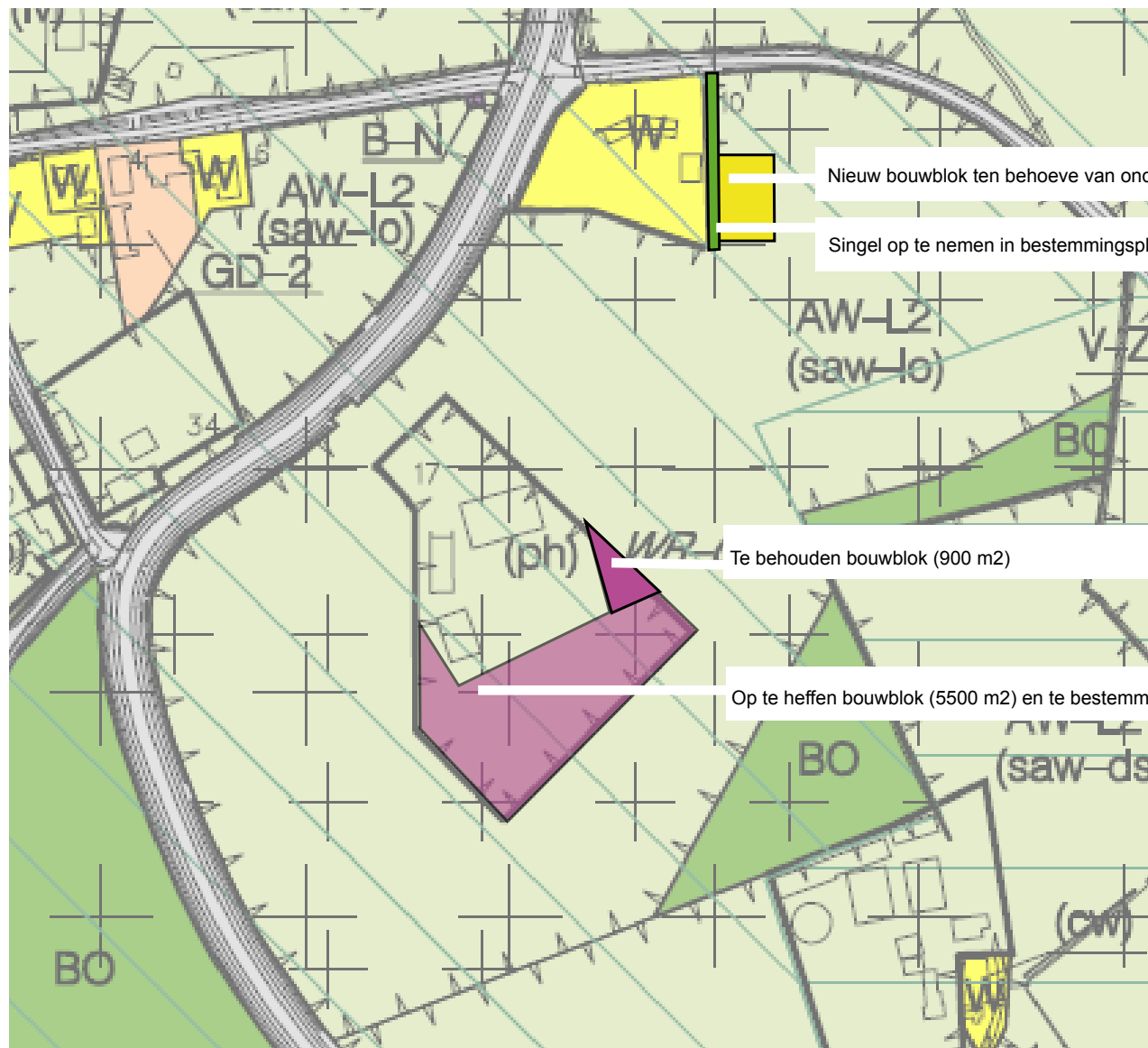
Het gedeelte van het agrarisch bouwblok dat de heer Van de Pas in eigendom heeft, heeft een oppervlakte van 6400 m². Dit bouwboek wordt in het nieuwe bestemmingsplan grotendeels opgeheven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan



Eigendomssituatie



Nieuw bouwblok ten behoeve van onderhoudsschuur (1000 m²)

Singel op te nemen in bestemmingsplan (6 meter breed)

Te behouden bouwblok (900 m²)

Op te heffen bouwblok (5500 m²) en te bestemmen als natuur

Voorstel toekomstig bestemmingsplan

In ruil daarvoor wordt grenzend aan de woning van de heer Van de Pas het bouwblok vergroot met 1000 m² om de bouw van de onderhoudsschuur mogelijk te maken. De onderhoudsschuur heeft een oppervlakte van 300 m² en wordt van de woning gescheiden door de reeds aanwezige singel. Deze singel heeft een breedte van 6 meter en ligt ook binnen het bestemmingsvlak 'wonen'.

Een gedeelte van het bestaande agrarisch bouwblok blijft behouden. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van 900 m². De ligging en vorm van dit te behouden bouwblok is gekozen met respect voor het beplantingsplan van landgoed Hoendernest. Eventuele benutting van de bouw mogelijkheden zal namelijk niet tot gevolg hebben dat beplanting verwijderd moet worden. Bebouwing wordt op deze plek van alle kanten aan het zicht onttrokken door de aanwezige singels. De vorm van het te behouden bouwblok sluit bovendien aan op het bouwblok van de paardenhouderij.

De bouwblokkoppervlakte in het buitengebied vermindert door deze ontwikkeling met 4500 m². Er vindt een aanzienlijke indirecte ontstening van het buitengebied plaats. Om uitbreiding van het agrarisch bouwblok van de paardenhouderij in de toekomst te voorkomen, wordt het op te heffen bouwblok bestemd als natuur. De inrichting van het terrein blijft zoals deze nu is, namelijk met een afwisseling van schraal grasland en singels. Op die manier wordt het eenduidige beplantingsplan gerespecteerd.



Combinatie van eigendomsgrenzen en beplantingsplan. Te behouden gedeelte van bouwblok sluit aan op bestaande bouwblok van paardenhouderij. Het te behouden bouwblok respecteert het uitgevoerde beplantingsplan. Eventuele bebouwing wordt aan het zicht onttrokken door aanwezige singels.



Bestaande singels geven landgoed structuur en groen karakter.

Oppervlakte (m ²)	Bestemming		Geschatte waarde / m2		Geschat waardeverschil/ m2	Waardeverschil
	Was	Wordt	Was	Wordt		
5500	Agrarisch bouwblok	Natuur	€ 20,00	€ 1,00	- € 19,00	- € 105.500,00
1000	Agrarisch	Wonen	€ 5,00	€ 200,00	€ 195,00	€ 195.000,00

De onderhoudsschuur wordt gerealiseerd binnen een vlak met de bestemming wonen. Uit bovenstaande berekening blijkt dat de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen een bestemmingswinst tot gevolg heeft. Daar tegenover staat een bestemmingsverlies door het herbestemmen van een agrarisch bouwblok tot natuur. Op basis van geschatte grondwaarden blijkt uit bovenstaande berekening dat ruim 50 % van de bestemmingswinst wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door af te zien van bouwrechten en het herbestemmen van een agrarisch bouwblok tot natuur.



De provincie Noord-Brabant heeft begin 2011 haar verordening Ruimte vastgesteld. In de verordening ruimte zijn in artikel 2.2 regels opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landschap. Hoewel de plannen voor Landgoed Hoendernest zijn opgesteld ver voor de vaststelling van de verordening ruimte, wordt hier onderbouwd hoe aan deze regels wordt voldaan.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.

De vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering is een provinciaal beleidsregel. De beleidsregel bevat richtlijnen voor beleid, dat door gemeenten nader

geconcretiseerd moet worden. De gemeentelijke uitwerking van de regeling heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden, waardoor particuliere initiatieven nauwelijks aan de regel kunnen worden getoetst.

Kwaliteitsverbetering vereist maatwerk

In de verordening is opgenomen dat kwaliteitsverbetering altijd maatwerk vereist. Alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie vallen onder de noemer kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening.

In de verordening ruimte wordt een aantal voorbeelden van tegenprestaties als voorbeeld

genoemd, zoals:

1. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
2. het wegnemen van verharding;
3. het slopen van bebouwing;

Kwaliteitsverbetering Hoendernest

De ruimtelijke kwaliteit van landgoed Hoendernest is momenteel erg hoog. De beplanting vormt een sterk en eenduidig, groen casco. Ambitie is om dit casco duurzaam in stand te houden. Daarom wordt er slechts zeer beperkt nieuwe beplanting toegevoegd in de nieuwe situatie. Te midden van het groene casco zijn bovendien al poelen en andere landschapselementen aanwezig.

Voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is voor deze ontwikkeling gezocht naar een oplossing op maat. De kwaliteitsverbetering wordt in dit geval bereikt door een afname van de oppervlakte aan

bouwblok van 4500 m2. Door af te zien van de bouwrechten op het agrarisch bouwblok wordt een indirecte ontstening van het buitengebied bereikt. De toekomstige kwaliteit van het landgoed krijgt hiermee een grote impuls.

Om het groene casco te behouden wordt op de locatie van het te amoveren bouwblok, geen opgaande beplanting toegepast. In plaats daarvan blijft de huidige singelstructuur behouden. Het voormalig bouwblok wordt bestemd als 'natuur' om toekomstige rode ontwikkelingen te voorkomen.

De verkleining van het bouwblok en de herbestemming tot natuur heeft een grote waardevermindering van de gronden tot gevolg. Wederzijdse afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Colofon

Het rapport “Landschappelijke inpassing onderhoudsschuur” is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	0552.1
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam:	110608_552.1_gk_landschappelijke inpassing.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Ivo Derksen
Ontwerper:	Gerrit Kersten
Projectsecretaresse:	Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Oosterwolde (Fr), Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2011, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl