RUIMTELIJKE ONTWIKKELING EN BEELDKWALITEIT
NATUURPOORT “HET LANDGOED”

BOUWINITIATIEF
Bouwkundig ingenieursbureau

Praedium®

project	Natuurpoort “Het Landgoed”
onderwerp	Ruimtelijke ontwikkeling en beeldkwaliteit
opdrachtgever	Familie Huijbregts
datum	januari 2016
opstellers	Albert Lavreijsen (Bouwinitiatief) John Jansen (Praedium coöperatie UA) Gabi Stoffelen (Praedium Coöperatie UA)

INHOUD

Inhoud 3

1 Inleiding 5

2 Gebiedsanalyse 7

3 Plangebied in foto's 9

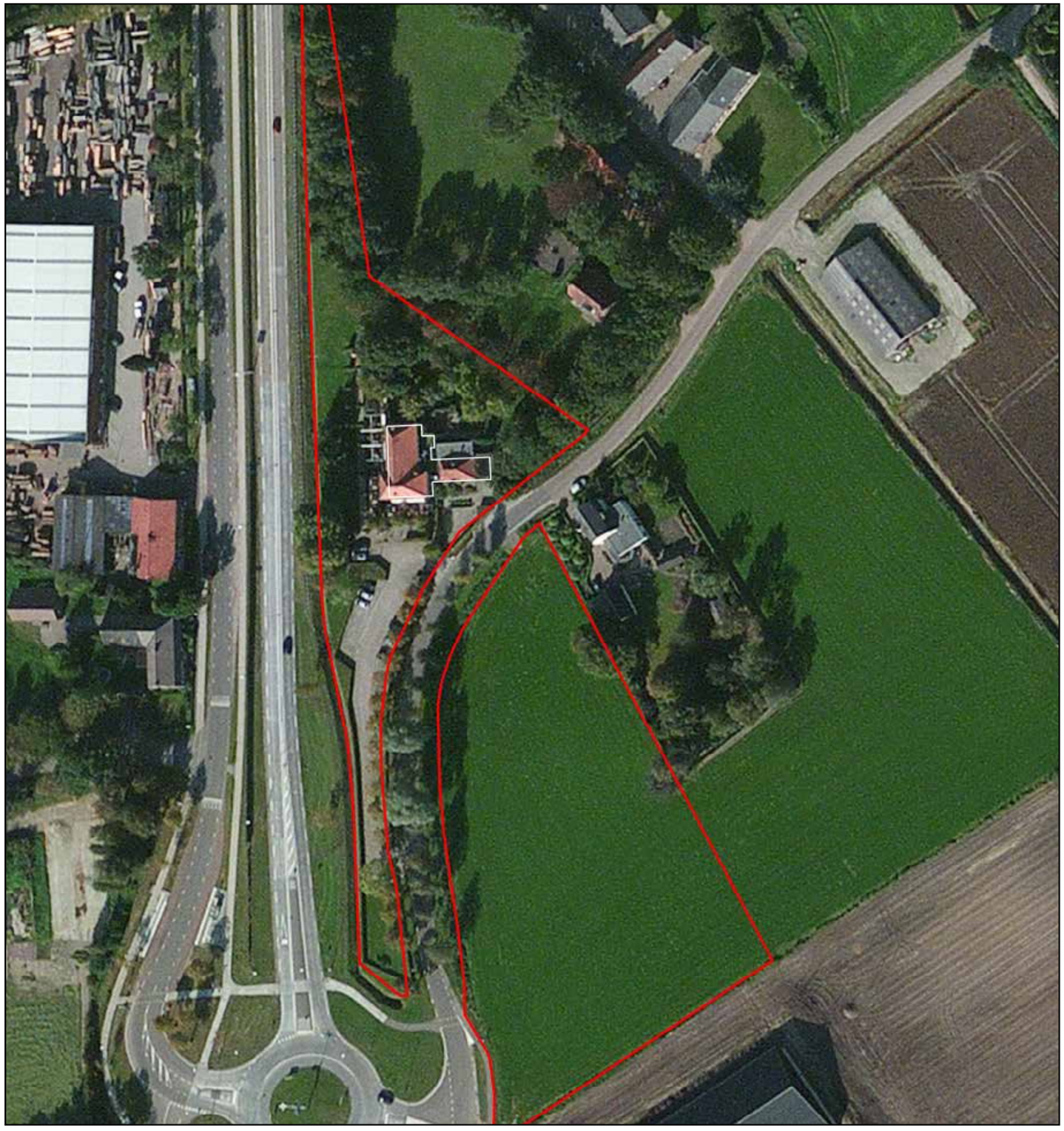
4 Uitgangspunten en concept 11

5 Toelichting inrichtingsschets 13

6 Beeldkwaliteit 15
- 6.1 Analyse 15
- 6.2 Toekomstige beeldkwaliteit 15

7 Materialisering 17

8 Toetsingscriteria 19
- 8.1 Bedrijfswoning, informatieruimte, bakhuis, groentenkas 19



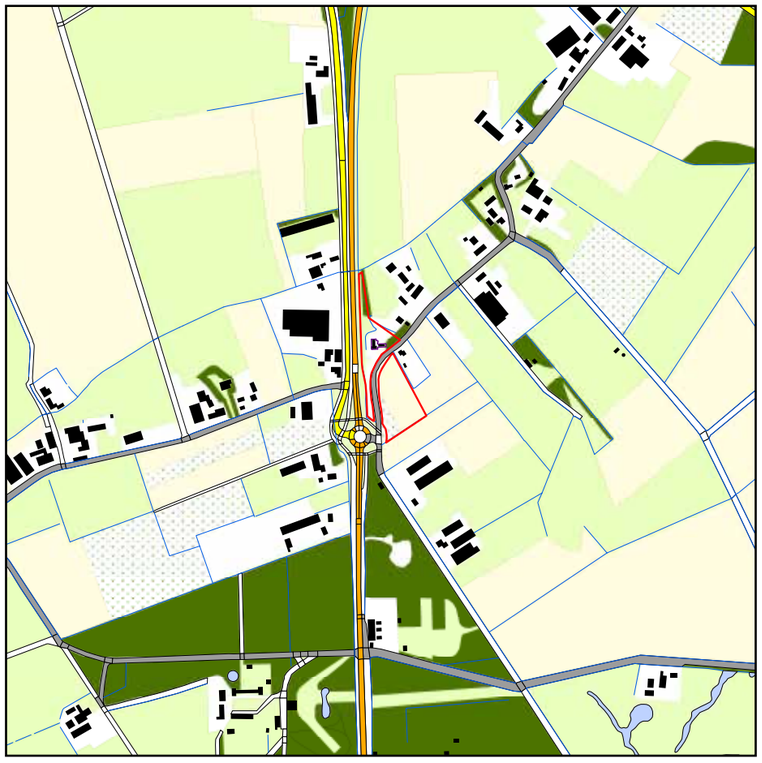
Plangebied met “Het Landgoed” en de locatie van de natuurpoort

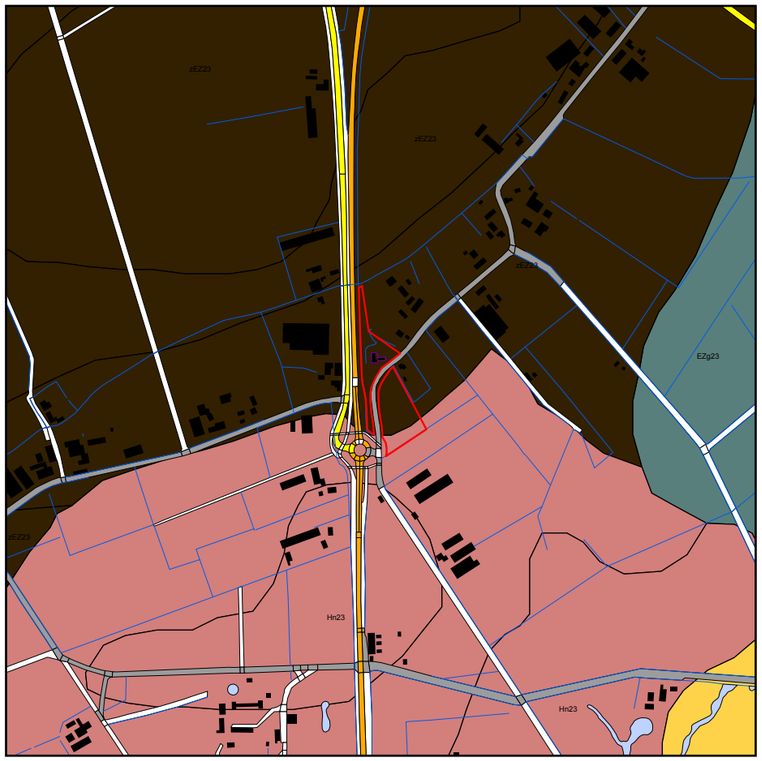
1 INLEIDING

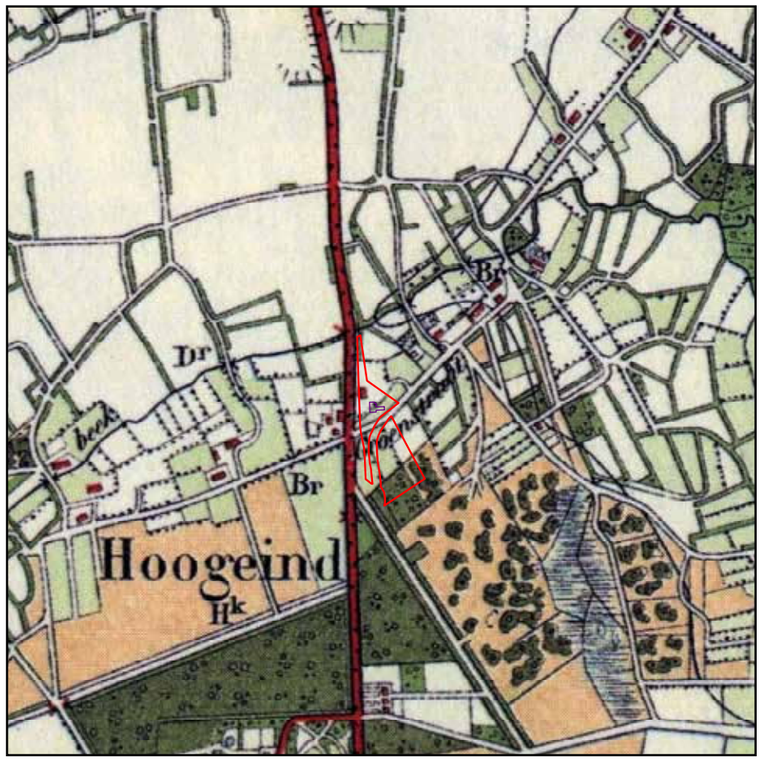
Het Vrijetijdshuis Brabant zet zich, in opdracht van de Provincie Noord-Brabant, in voor het realiseren van een netwerk van Natuurpoorten verspreid over de provincie. De familie Huijbregts is voornemens bij hun restaurant ‘Het Landgoed’ te Esbeek een dergelijke natuurpoort te realiseren. Wat “Het Landgoed” tot een goede locatie voor een natuurpoort maakt, is haar ligging aan de rand van een natuurgebied en haar opname als start- en rustpunt in de in ontwikkeling zijnde toeristisch-recreatieve routes over de Kempische Landgoederen. De gemeente Hilvarenbeek heeft op ambtelijk en bestuurlijk niveau positief gereageerd op de ontwikkeling van de natuurpoort op deze plek.

Door middel van deze rapportage wil de familie Huijbregts meer inzicht verschaffen in de plannen voor de invulling van de natuurpoort op deze plek. In deze rapportage wordt dan ook nader ingegaan op zowel de groene inrichting en de samenhang met de omgeving als op de bebouwing en de beeldkwaliteit daarvan. In overleg met de gemeente Hilvarenbeek kan op basis hiervan het ruimtelijk kader worden geformuleerd. Aansluitend wordt het bestemmingsplan “Het Landgoed” uitgewerkt. Hierin worden de toelichting, planregels en nadere onderzoeken verder uitgewerkt.

Om een eenheid van de bebouwing bij de natuurpoort te waarborgen en ervoor te zorgen dat de bebouwing past binnen de kwaliteitsambities zijn de voorliggende beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de in een later stadium in te dienen aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen. Dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de beeldkwaliteitsparagraaf die is opgenomen in de toelichting op het bestemming “Natuurpoort Het Landgoed”.







Topografische kaart, gemorfologische kaart, bodemkaart en topografische kaart van rond 1900

2 GEBIEDSANALYSE

Het plangebied voor de te realiseren natuurpoort “Het Landgoed” ligt aan de zuidelijke rand van de gemeente Hilvarenbeek. Het plangebied grenst aan Landgoed ‘De Utrecht’. De natuurpoort is de plek waar de bezoeker zijn auto, al of niet met paardentrailer, kan parkeren om vervolgens te voet, met de fiets of te paard het gebied te verkennen. Het voornemen is om in het kader van de realisering van de natuurpoort een voldoende grote parkeerplaats te realiseren, een aantal bouwwerken en gebouwen op te richten en een gelegenheid te realiseren waar mensen ook even kunnen verpozen zonder gebruik te moeten maken van de voorzieningen van restaurant “Het Landgoed”. Daarnaast worden in aanvulling op de eisen aan een natuurpoort zoals omschreven door het Vrijetijdshuis ook sanitairvoorzieningen en een oplaadpunt voor elektrische fietsen gerealiseerd.

Het landschap op de plek van de natuurpoort kent twee hoofdrichtingen. Dit is de richting van het beekdal van de Hoogeindsebeek dat op de geomorfologische kaart duidelijk zichtbaar is en globaal zuidwest-noordoost loopt. Op de kaart van 1900 is zichtbaar dat een weg de zuidrand van dit beekdal vormt. Dit is de Hoogeindsestraat aan de westkant van de weg en de Groenstraat aan de oostkant. Langs deze wegen ligt veel bebouwing, die logischerwijze min of meer loodrecht hierop staat.

De andere belangrijke richting in het gebied is de richting van de Lage Mierdseweg. Dit is een oude verbinding naar België. Met name ten zuiden van het beekdal fungeert de weg ook als basis voor de ontginning van het gebied aan weerszijden van de weg. De Lage Mierdseweg kruist het beekdal en de Hoogeindsestraat -Groenstraat. Met de relatief nieuwe ontsluiting door middel van een rotonde, die een stuk zuidelijker is gelegd dan de oorspronkelijke kruising, is het verband tussen beide zijden van de Lage Mierdseweg nog maar moeilijk herkenbaar.

Het Landgoed wordt weliswaar op dit moment ontsloten door de Groenstraat, maar staat met de voorzijde in feite aan de Lage Mierdseweg. Het perceel aan de overzijde van de Groenstraat maakt deel uit van het lint langs de Groenstraat aan de rand van het beekdal.

Het beekdal is overigens meteen ook de rand van de oude landbouwgronden rondom de oorspronkelijke kern Esbeek. Dit was relatief open akkerland. Het beekdal met een veel kleinschaliger verkaveling vormde de grens naar het onontgonnen heidelandschap ten zuiden van het beekdal. Ook op de bodemkaart is dit verschil duidelijk zichtbaar. De donkerbruine kleur staat voor de dikke enkeerdgronden, die zijn ontstaan door eeuwenlang gebruik als landbouwgrond.

Lage Mierdseweg, grasstrook en haag lang het parkeren

Huidige parkeerplaats

Groenstraat

Deel van het terrein voor de natuurpoort

Deel van het terrein voor de natuurpoort

Zicht op het terrein voor de natuurpoort vanuit het noorden

3 PLANGEBIED IN FOTO'S

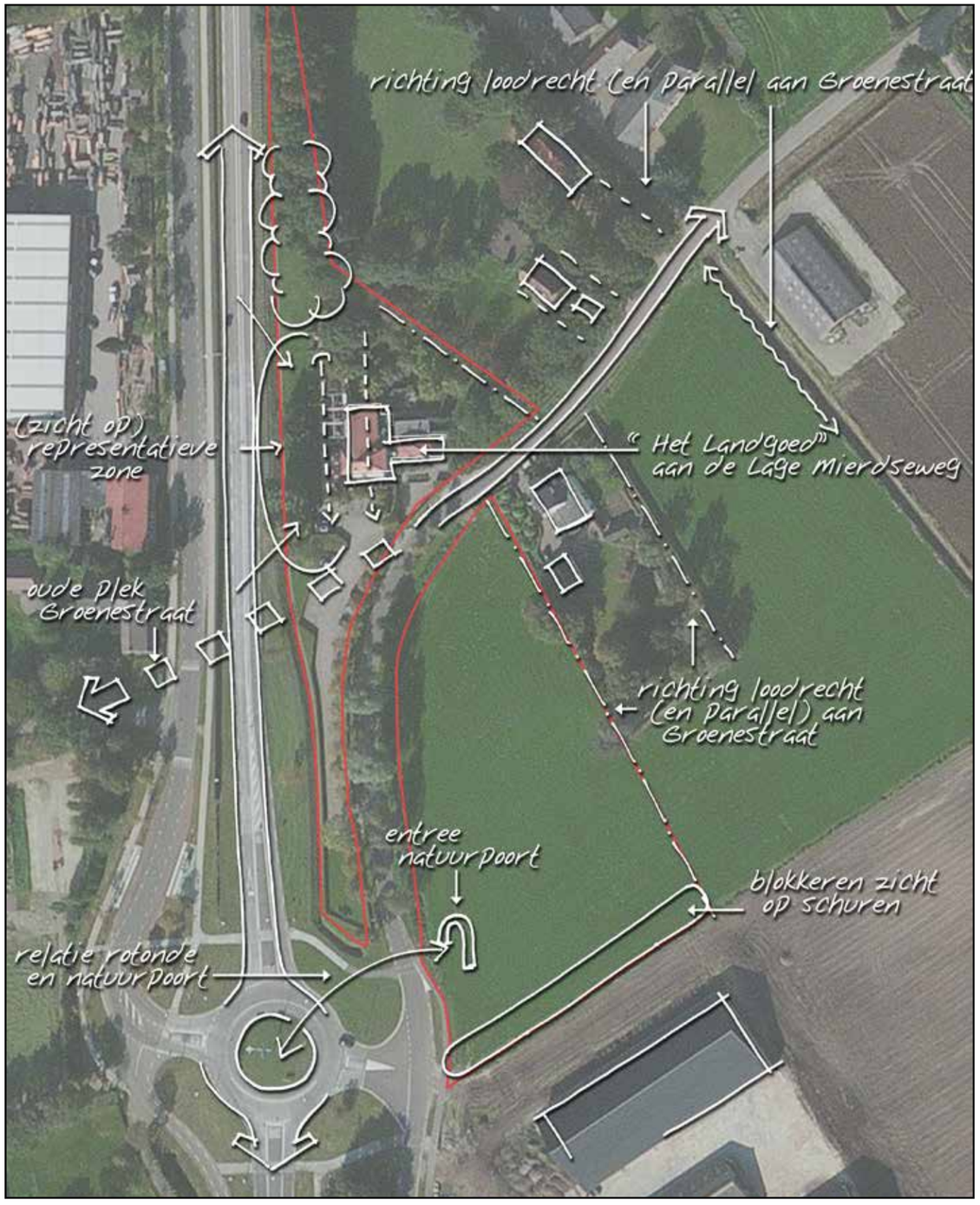
Zij-entree van restaurant "Het Landgoed", gezien vanaf de parkeerplaats

Bestaande beukenlaan, parallel aan de Lage Mierdseweg, aan de voorzijde van restaurant "Het Landgoed

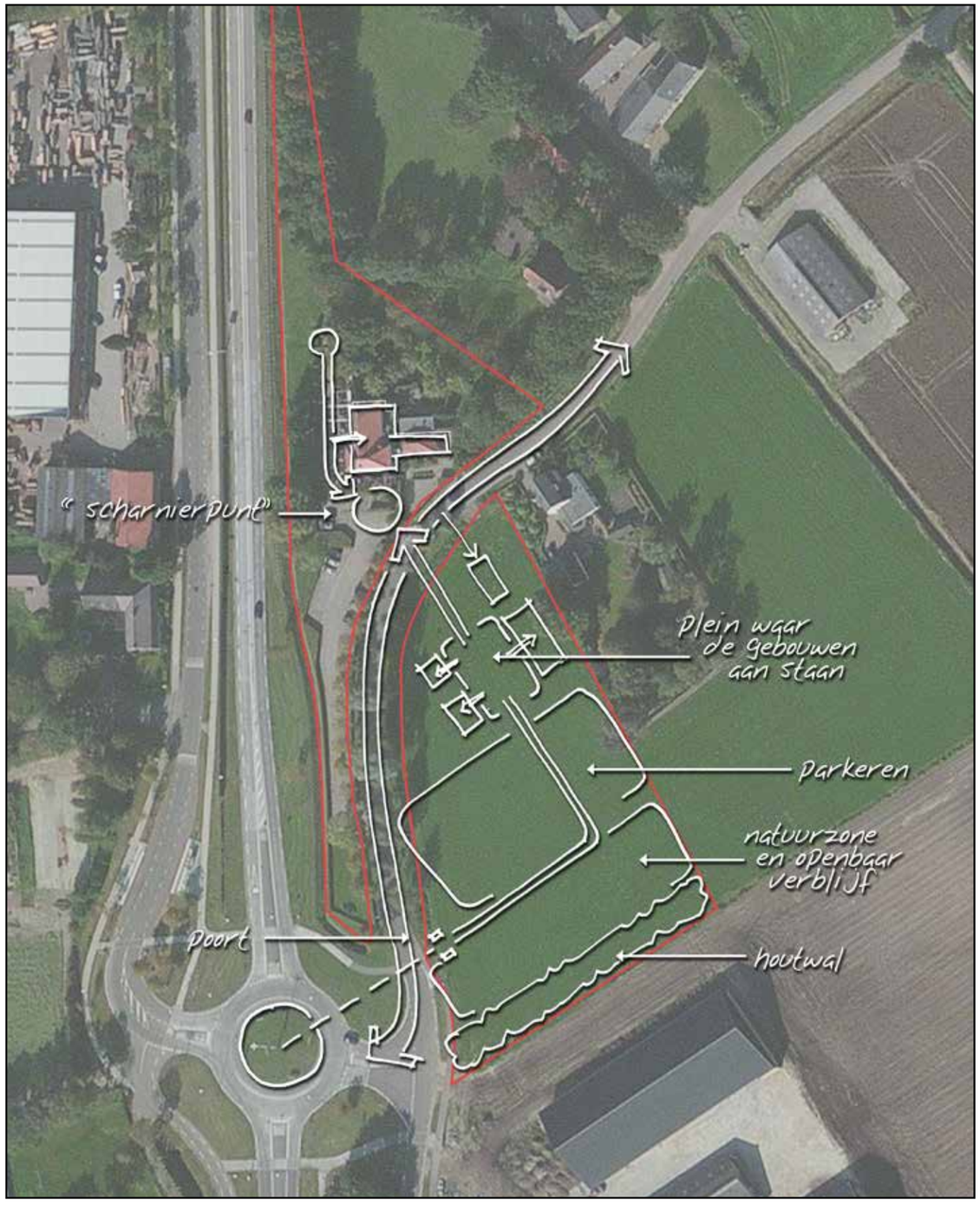
Terras, met aan de rechterkant de entree tot de huidige parkeerplaats.

Voorzijde aan de Lage Mierdseweg met de hoofdentree (verscholen achter beplanting)

Achterzijde "Het Landgoed"



Ruimtelijke uitgangspunten



Concept voor de inrichting van de natuurpoort en de relatie met "Het Landgoed"

4 UITGANGSPUNTEN EN CONCEPT

De belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van de natuurpoort worden uiteraard gevormd door de eisen waaraan een natuurpoort moet voldoen om ook als zodanig te kunnen functioneren. Deze eisen zijn (bron *http://www.vrijetijdshuis.nl/brabantse-natuurpoorten/*):

- ligging binnen 300 meter van een natuurgebied met een bijdrage aan een betere zonering van het gebied (geleiden van bezoekersstromen en dus beïnvloeding van de aard en omvang van het recreatief gebruik in en nabij het gebied);
- startpunt van diverse routestructuren. Er is een volwaardig wandelproduct aanwezig en de locatie vormt onderdeel van het fietsproduct in de regio. De aanwezigheid van andere routes, zoals ruiter- en mtb-routes, is wenselijk;
- goed bereikbare en ruime parkeermogelijkheden;
- aanwezigheid van een horecavoorziening;
- voldoende ruimte om informatie over het natuurgebied en de routes aan te bieden.

Naast deze eisen om als natuurpoort te kunnen functioneren zijn er vanuit de eigenaar van “Het Landgoed” uiteraard ook een aantal randvoorwaarden naar voren gekomen. In de eerste plaats moet er voldoende ruimte zijn om het huidige parkeerprobleem op te lossen. Op dit moment zijn er slechts 35 parkeerplaatsen bij het restaurant, wat op drukke dagen onvoldoende is. In overleg met de gemeente is afgesproken dat minimaal 80 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, dit is inclusief de bestaande parkeergelegenheid.

Naast deze eis ten aanzien van het parkeren zijn er nog een aantal eisen en wensen waaraan de natuurpoort dient te voldoen:

- Ruimte voor een moestuin/kruidentuin om in eigen groenten en kruiden voor het restaurant te kunnen voorzien.
- Moestuin en kas voegen en extra beleving toe aan de natuurpoort en het restaurant.
- Voldoende ruimte om enkele keren per jaar een evenement (markt, optreden) in relatie tot de natuurpoort te kunnen organiseren.
- Goede santaire voorzieningen.
- Oplaadpunt voor elektrische fietsen, eveneens om de aantrekkingskracht van de natuurpoort te versterken.
- Een bakhuis voor het bakken van eigen brood. Dit bakhuis voegt extra beleving toe aan de natuurpoort

Daarnaast is een belangrijke wens de realisatie van een bedrijfswoning. Op dit moment zijn er op “Het Landgoed” na sluitingstijd geen mensen meer aanwezig. Dit maakt dat het gebouw gevoelig is voor inbraak, wat dan ook al meerdere keren is voorgekomen. Zeker op het moment dat de natuurpoort met bijbehorende bebouwing en voorzieningen is gerealiseerd wordt voldoende toezicht nog belangrijker. Het gemeentelijk uitgangspunt is dat de woning deel uit gaat maken van het bebouwingslint langs de Groenstraat en ook van daaruit ontsloten wordt.

Naast bovenstaande meer functionele eisen en wensen is het vanuit de landschappelijke inpassing van de natuurpoort wenselijk dat op het terrein aandacht is voor de realisatie van een omgeving die zo natuurlijk en groen mogelijk is. Per slot van rekening is het een natuurpoort en dient het terrein ook deze uitstraling te krijgen.

In de tweede plaats werd het gebied oorspronkelijk ontsloten door de Groenstraat. Deze vormt de rand van het beekdal van de Hoogeindsebeek en is daarmee onderdeel van een belangrijke landschappelijk structuur. Om de landschappelijke relatie van het plangebied met de Groenstraat, en daarmee met het beekdal, te versterken is de richting van de Groenstraat belangrijk als uitgangspunt voor de inrichting.

Een goede entree nabij de rotonde is eveneens een belangrijk uitgangspunt voor het functioneren van de natuurpoort. Op deze manier kan de natuurpoort ook goed gevonden worden vanaf de Lage Mierdseweg. De enorme sleutel, die de ingang van elke natuurpoort siert, versterkt de vindbaarheid nog eens.

De sleutel, beeldmerk van de natuurpoorten

INRICHTINGSSCHETS NATUURPOORT "HET LANDGOED"

5 TOELICHTING INRICHTINGSSCHETS

De organisatie van de natuurpoort “Het Landgoed” is geïnspireerd op dat van een erf, een centrale ruimte waaraan de diverse functies liggen. Het erf wordt ontsloten door een laan, die het erf verbindt met de rotonde aan de Lage Mierdseweg. De laan loopt na een bocht van 90 graden als zichtlijn over de centrale ruimte door naar de (zij)entree van restaurant “Het Landgoed” en verbindt op deze manier beide ruimtes met elkaar.

Aan het erf liggen de diverse gebouwen van de natuurpoort. De kas met de moestuin/kruidentuin, het bakhuis en de informatieruimte hebben hier hun hoofdentree. De bedrijfswoning wordt ontsloten vanaf de Groenstraat, maar maakt door de positionering aan het plein toch deel uit van het erf. Er is gekozen voor verschillende losstaande gebouwen om het erfachtige karakter te versterken en qua schaal en maat een intieme ruimte te kunnen realiseren.

De laan naar het erf is gericht op de rotonde aan de Lage Mierdseweg om op deze manier de oriëntatie voor de bezoekers zo helder mogelijk te maken. Aan deze zijde krijgt de laan en daarmee de natuurpoort een mooie, opvallende poort. Dit is ook de plek waar de sleutel, hel beeldmerk van de natuurpoorten in Brabant, een plaats krijgt.

Nadat bezoekers de poort zijn gepasseerd ligt er aan de noordkant van de laan een grote parkeerplaats, die ruimte biedt aan ca. 65 auto’s. De parkeerplaats is vriendelijk ingericht met parkeerplaatsen op gras en onder hoogstamfruitbomen. Rond de parkeerplaats staat een stevige beukenhaag. Tegenover de toegang tot de parkeerplaats ligt een kleine weide. Deze kan tevens dienst doen als overloopparkeerplaats.

Aan de andere zijde van de laan, ten zuiden van de parkeerplaats, bevindt zich een kleine hoogstamboomgaard en een poel. Hier staan tevens enkele picknicktafels waar mensen zelf meegebrachte versnaperingen kunnen nuttigen.

Van zuid naar noord ontstaat op deze manier een heel duidelijke zonering, een opeenvolging van functies. Meest zuidelijk ligt de natuurzone, afgescheiden van het landbouwgebied door een stevige houtwal. Daar tegenaan ligt de zone met parkeren (regulier en overloopparkeren). Hier weer tegenaan ligt het erf met de diverse gebouwen.

Het erf/de centrale ruimte biedt tevens ruimte aan ca. 9 auto’s. Hier kunnen mensen een plekje vinden die slecht ter been zijn. Op het plein staan twee grote notenbomen in een bak met zitrand.

Aan de overzijde van de Groenstraat blijft de huidige parkeerplaats, die op dit moment plaats biedt aan ca. 35 auto’s, bijna helemaal in zijn huidige vorm gehandhaafd. Wel wordt de (zij-)entree van “Het Landgoed” aangepast, wat ten koste gaat van enkele parkeerplaatsen. Op dit moment gaat deze entree voor een belangrijk deel verscholen achter hagen van verschillende hoogten. In de plannen wordt hier een meer tuinachtige inrichting voorgesteld met een grote boom, die tevens het eindpunt is van de zichtlijn van de laan over het terrein van de natuurpoort. De boom met de ruimte daar omheen is daarmee het scharnierpunt tussen de as van restaurant “Het Landgoed” en de laan van de natuurpoort. Op deze plek wordt ook de link gelegd met de beukenlaan tussen ‘Het Landgoed” en de Lage Mierdseweg. Hieraan blijft de huidige hoofdentree van het bestaande restaurant gehandhaafd.

Lindelaan over het terrein

Hoogstamboomgaard in bloei

Bak met zitrand

Moestuin

Sfeerbeelden voor de bedrijfswoning,de kas en het bakhuis

6 BEELDKWALITEIT

6.1 Analyse

De bebouwing in deze omgeving kenmerkt zich door architectuur die uitdrukking geeft aan individualiteit en diversiteit. Bebouwing in de directe omgeving is zelden gelijk en de positie ten opzichte van elkaar is steeds verschillend. Toch is er grote harmonie in het totaalbeeld, omdat in de uitvoering veel overeenkomsten aanwezig zijn zoals materiaalgebruik, bouwwijze, detaillering en vormentaal. Dit karakter van het gebied dient behouden te blijven. De karakteristieke verschijningsvormen, samenhang en sfeer zijn waardevol. Ook het beleid van de gemeente is vooral gericht op behoud van variatie binnen het samenhangende beeld.

De nieuwe invulling dient dan ook, zowel stedenbouwkundig als architectonisch, een historische uitstraling te hebben met een hedendaags gebaar, zeker gezien de historisch gegroeide diversiteit. Hierin vormt een nieuwe invulling een verankering. Het wegenverloop van de doorgaande weg biedt een wisselend zicht op de bebouwing. De bebouwing zelf ligt over het algemeen niet in één rooilijn, de gebouwen verspringen ten opzichte van elkaar. Ook qua nokrichting, dakvorm en typologie is sprake van afwisseling en variatie. Dit neemt niet weg dat er een duidelijke onderlinge relatie dient te bestaan.

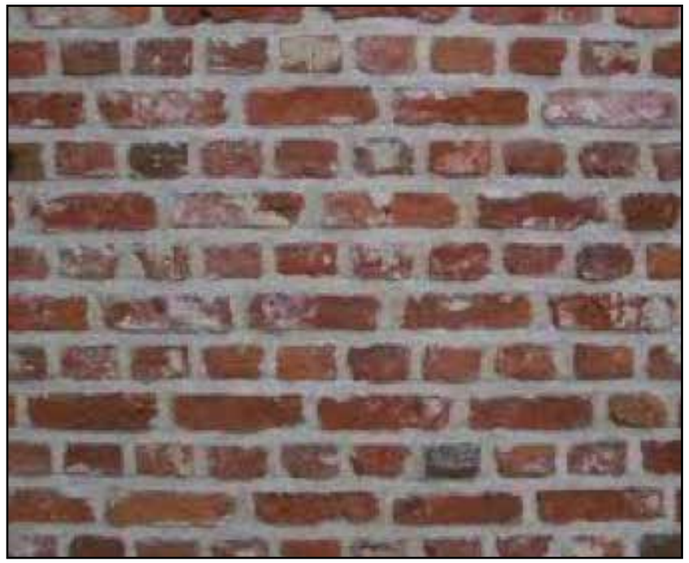
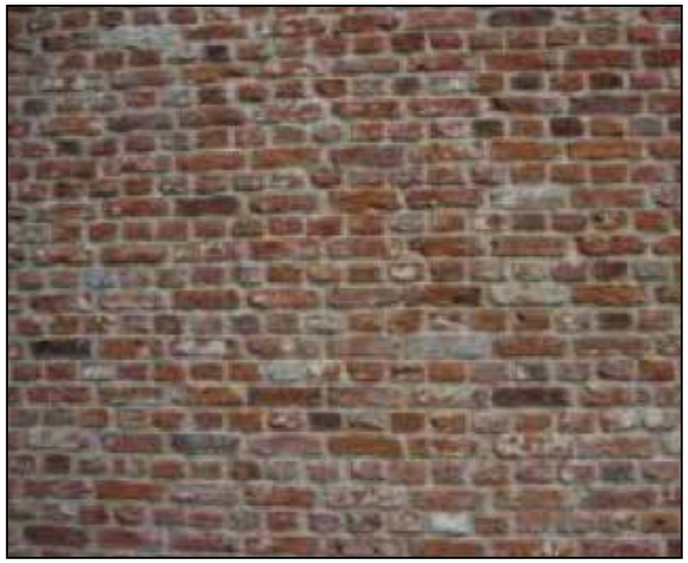
6.2 Toekomstige beeldkwaliteit

De natuurpoort “Het Landgoed” bestaat uit een informatieruimte, groentenkas, bakhuis, en bedrijfswoning. In het plangebied wordt een architectuur voorgestaan waarbij het totaal aan bebouwing gezamenlijk één reeks vormt met samenhangende architectuur, maar waarbij duidelijk zichtbare onderlinge verschillen worden aangebracht.

De bebouwing heeft een historisch karakter gecombineerd met een hedendaags karakter met een hoogwaardige detaillering. Toepassing van traditionele materialen en duidelijk vormgegeven dakvlakken. De kaplaag maakt een integraal onderdeel uit van de bebouwing en dient wezenlijk bij te dragen aan de gewenste uitstraling van de bebouwing. De bebouwing heeft een hellend dakvlak waarbij de richting van het dakvlak mag variëren.

Het uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is leidend voor de ontwikkeling van natuurpoort “Het Landgoed”. Voor zover in dit beeldkwaliteitsplan niet wordt voorzien in specifieke uitgangspunten geldt de Welstandsnota van de gemeente Hilvarenbeek.

Sfeerbeelden entree aan de Groenstraat

Voorbeelden van de materialisering: boven metselwerk, potdekselen, onder: keramische pannen, riet

7 MATERIALISERING

Met betrekking tot materialisering wordt gedacht aan natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en pannen. De gevels worden opgetrokken uit bakstenen in overwegend rood, sauswerk of gecementeerd, en houten potdekselplanken.

De daken zijn voorzien van dakpannen, de kleurstelling is blauw gesmoord of rood. De ondergeschikte bouwdelen en het houtwerk (boeiboorden, daklijsten, kozijnen) worden uitgevoerd in lichtere kleuren (wit/grijstinten). De detaillering van hoofd-, aan- en bijgebouwen dienen op elkaar te zijn afgestemd in de sfeer van de gewenste architectuur. Aan- en bijgebouwen kunnen geheel of gedeeltelijk in het hoofdvolume worden opgenomen.

Sfeerbeelden voor de kapschuur

8 TOETSINGSCRITERIA

8.1 Bedrijfswoning, informatieruimte, bakhuis, groentenkas

TYPERING	Ontwikkeling:	Bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen
	Type architectuur:	Streekeigen boerderijenarchitectuur met een hedendaags gebaar
	Type bebouwing:	Informatieruimte/groetenkas/bakhuis en bedrijfswoning
POSITIONERING EN ARCHITECTUUR	Orientatie:	aanliggende openbare weg achterzijde uit
	Kapvorm en richting hoofdgebouw:	hellende daken evenwijdig en loodrecht op as van de weg
	Gevelindeling:	Vrij
	Materiaalgebruik:	Gebakken materiaal Accenten met hout en glas Kap met keramische pannendaken en/of riet
	Kleurgebruik:	Gevelstenen en voegwerk: rood en bruine gevelstenen sauswerk/ gecementeerd. Ondergeschikte bouwdelen mogen afwijken Daken in blauw gesmoord of Rood
INRICHTNG	Erfafscheidingen: (op eigen perceel)	Vrij voor zover vallend onder bouwvergunningvrije bouwwerken. Nabij de perceelgrens

Materiaalgebruik moet tijdens de beoordeling in de commissie welstand bemonsterd worden

BIJLAGE 1 Bestaand en nieuw

BIJLAGE 1 Aantallen, maten en oppervlaktes

In deze bijlage wordt een korte opsomming gegeven van de verschillende oppervlaktes en maten van de nieuw te realiseren bebouwing, groene inpassing e.d

	hoeveelheid
boomgaard	650 m2
houtwal	785 m2
bloemrijk gras	850 m2
poel	250 m2
laanbomen	25 stuks
fruitbomen op park.	12 stuks
beuken haag	225 m2

	bestaand	**nieuw**	**totaal**
parkeren	35	70	105 (+ 20 overloopparkeren)

	afmeting (m)	**oppervlak (m2)**
bedrijfswoning	10 x 8	ca 80
informatiecentrum	10 x 20	ca 200
bakhuis	6,25 x 8	ca 50
groentenkas	8 x 12,5	ca 100