



KuiperCompagnons

28.09.18 werknummer 618.146.80



gemeente Loon op Zand

LANDSCHAPSADVIES

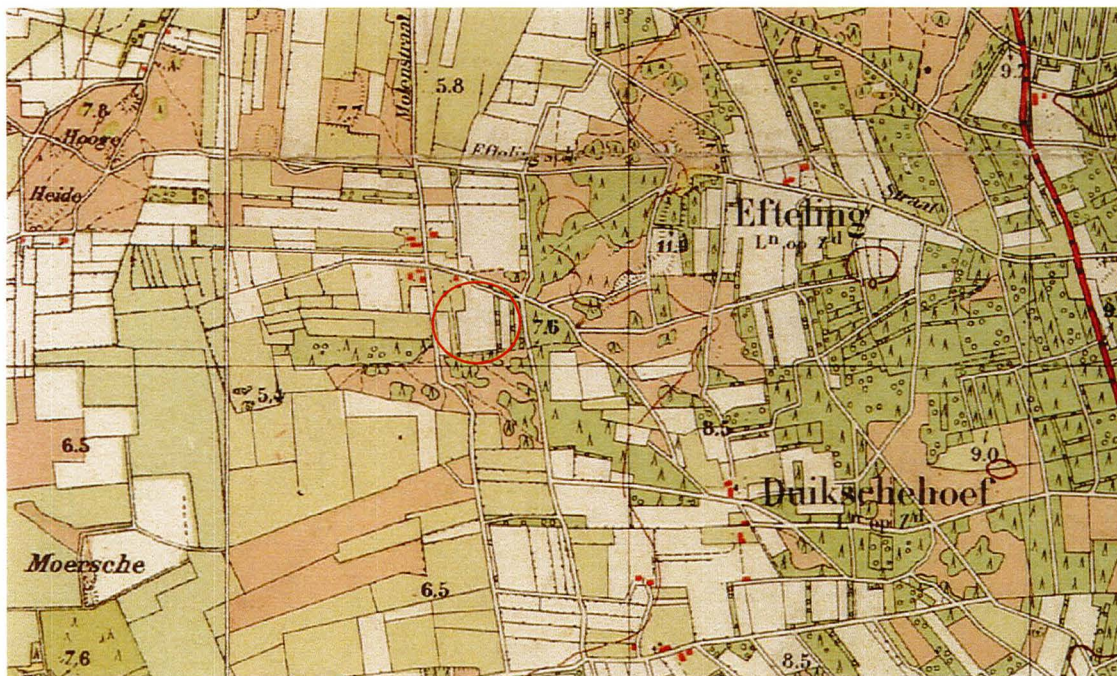
Herbestemming kavel Bernsehoef 1, gemeente Loon op Zand

Opgave

Het opstellen van randvoorwaarden, bouwstenen en aanbevelingen voor een goede landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering voor de transformatie van het erf en de schuur van agrarisch naar recreatieve functie/bestemming voor de kavel Bernsehoef 1 in de gemeente Loon op Zand. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de Efteling, in het halfopen cultuurlandschap.

Met de bouwstenen voor de landschappelijke inpassing moet de eigenaar vervolgens zelf een plan maken. De afbeeldingen in deze notitie zijn richtinggevend en zijn geen blauwdruk en eindbeeld.

Situatie rond 1950: de locatie ligt in de rode cirkel



Context ligging plangebied: in het halfopen cultuurlandschap



Beleid

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de structuurvisie Loon op Zand 2030. Het plangebied ligt in het halfopen cultuurlandschap ('coulisselandschap').

De koers voor het halfopen cultuurlandschap richt zich op de versterking van de kleinschaligheid en de hoge natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het gebied ten zuiden van Kaatsheuvel wordt daarbij vormgegeven als 'leisure landscape', dat ook voor de inwoners van Kaatsheuvel van waarde is als recreatief uitloophoof. In de uitloop hiervan ligt de Bernsehoef 1. Hier wordt ruimte geboden aan kleinschalige, recreatieve ontwikkelingen mits de landschappelijke en/of ecologische waarden van het gebied behouden blijven of versterkt worden.

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Vanwege het landschappelijk belang dat in de (ontwerp)structuurvisie Loon op Zand 2030, 1e herziening wordt benadrukt, is dit landschapsadvies als onderlegger voor de ontwikkeling opgesteld.



BESTAAND

- gemeentegrens
- water
- sportpark
- recreatiegebied
- stuifduinen
- woongebied / lint
- bedrijventpark
- centrumgebied
- snelweg - N261
- lokale weg
- groenstructuur
- Experience Island
- grootschalige camping / bungalowpark
- kleinschalige camping
- golfbaan
- Eeteling
- Het Witte Kasteel
- landgoed
- cultuurhistorisch waardevolle molen
- de bosrijke natuurgebieden
- het halfopen cultuurlandschap
- de jonge ontginningsgronden
- de oude ontginningsgronden
- NP Loonse en Drunense Duinen

BELEID en ONTWIKKELINGEN

- vastgelegde inbreidingslocatie
- vastgelegde uitbreidingslocatie
- reservering inbreidingslocatie
- reservering uitbreidingslocatie
- behoud van minimaal basisvoorzieningsniveau
- ontwikkelen centrumgebied
- ontwikkelen bruisend dorpshart
- ontwikkelen kernwinkergebied
- bedrijventpark in ontwikkeling
- uitbreidingsrichting bedrijventpark
- herstructureren bedrijventpark
- transformatiegebied
- ontwikkelingszone intensieve recreatie
- nieuwe ontsluiting
- nieuwe ontsluiting Eeteling (indicatief)
- nieuwe ongelijkvloerse aansluiting N261
- ombouwen N261
- behouden / versterken recreatieve relatie (indicatief)
- (nieuwe) recreatieve poort / transferium
- nieuw landgoed
- te verbeteren / ontwikkelen groenstructuur
- ecologische verbindingzone
- ecoduct
- primair agrarisch gebied

Uitsnede Structuurvisie kaart, rode ster is het plangebied (Bron: (ontwerp)structuurvisie Loon op Zand 2030, 1e herziening)

Karakteristieken gebied

- Het plangebied ligt aan de Bernsehoef in het halfopen cultuurlandschap. Het grenst aan de noordoostzijde aan de intensieve recreatie (de Efteling en het bungalowpark Bosrijk) en grenst aan het uitloopgebied van Kaatsheuvel waarin de golfbaan Efteling aan de zuidzijde van de Bernsehoef is gelegen als onderdeel van het landschap. Het plangebied ligt vlakbij het nationaal park "De Loonse en Drunense Duinen".
- Het kleinschalige en halfopen cultuurlandschap kenmerkt zich door een mozaïek van oude bouwlanden, weides, bosschages, houtwallen en bomenlanen. Het agrarisch grondgebruik bestaat van oudsher vooral uit grondgebonden melkveehouderijen, maar de laatste jaren zijn boomkwekerijen sterk in opkomst. Tussen het erf Bernsehoef 1 en het lint aan de zuidzijde liggen enkele percelen met boomkwekerijen.
- De Bernsehoef is een langgerekt noord-zuid halfopen lint met doorzichten naar het achterliggende landschap en wordt gekenmerkt door een concentratie van woningen, agrarische bedrijven, recreatiebedrijven. Het lint heeft een kleinschalig en een afwisselend karakter.
- Het erf ligt in het gebied met een concentratie van de Bernse hoeven en is ontsloten via een bypass van de Bernsehoef, een smal wegprofiel die aan de zuidzijde wordt begeleid met een robuuste houtsingel.
- Het erf aan de Bernsehoef 1 heeft een robuuste erfbeplanting die aan de noordzijde niet geheel gesloten is en een representatief voorerf naar de weg. De erfbeplanting aan de noord- en oostzijde van de kavel zijn aan de buitenzijde begrensd door hoge hekwerken/schermen.
- Het oude lint Bernsehoef verknoopt in noord-zuidrichting het buitengebied met het dorp en loopt als recreatieve route langs het erf en is onderdeel van het recreatieve netwerk van Loon op Zand.

Impressie van huidige situatie van de planlocatie en de omgeving >



Bouwstenen voor landschappelijke inpassing

Voor de beoogde ontwikkeling van de transformatie van het erf aan de Bernsehoef 1 tot recreatieve bestemming met de omvorming van de stallen tot vakantieverblijven, toevoegen van 8 kampeerplaatsen en kleinschalige horeca is het noodzakelijk een kwalitatieve goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. Hiervoor gelden de volgende bouwstenen/uitgangspunten en aanbevelingen:

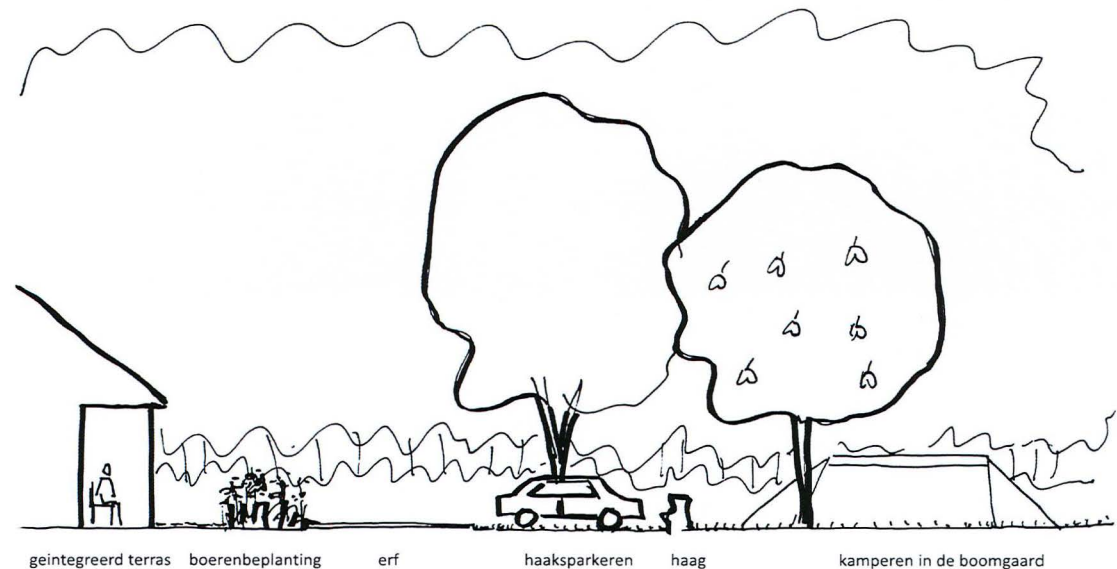
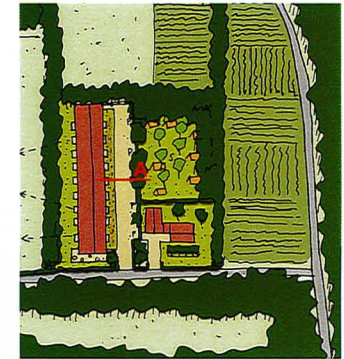
1. NIEUW RECREATIEREF AAN HET LINT BERNSEHOEF

- Voor een recreatief aantrekkelijk landschap is ook de geschiedenis van belang, belang, met aandacht voor historische functies, gebouwen en plekken. Het landschap vertelt een verhaal dat door deze elementen leesbaar wordt. Gebouwen die karakteristiek zijn voor (de geschiedenis van) Loon op Zand moeten we zoveel mogelijk proberen te bewaren. Geef de oude schuur op het erf een tweede leven door het wijzigen van de functie van agrarisch naar recreatief.
- Probeer bij de renovatie en modernisering van de bestaande bebouwing de contouren zoveel mogelijk te behouden. Ook bij verbouw of eventuele nieuwbouw zijn de contouren eenvoudig, en bestaat de bebouwing uit één laag met beeldbepalende kap. Maak geen schuttingen tussen de appartementen, maar integreer deze in de bebouwing (zie de inspiratiebeelden en doorsnede A).
- Laat de uitstraling van de recreatievoorzieningen aansluiten bij de agrarische sfeer van het halfopen cultuurlandschap. Laat u voor de architectuur inspireren door gebiedseigen agrarische erfbouw. Pas hoogwaardige, duurzame en natuurlijke materialen toe die passen bij de identiteit van het gebied.



Bouwstenen voor landschappelijke inpassing

- De bebouwing ligt dicht bij de weg en is daarmee het visitekaartje van het landschap. Koester historische details, zoals de grote staldeuren aan het lint en maak daar een fraaie en uitnodigende gevel met daarin de receptie en licht ondersteunde kleinschalige horeca ondergeschikt aan de functie met een gezellig terras ervoor, dit geeft extra charme aan de recreatieve activiteiten.
- Betrek een architect bij het ontwerp van de renovatie en verbouw van de stallen tot recreatieverblijven en een landschapsarchitect voor de landschappelijke inpassing.

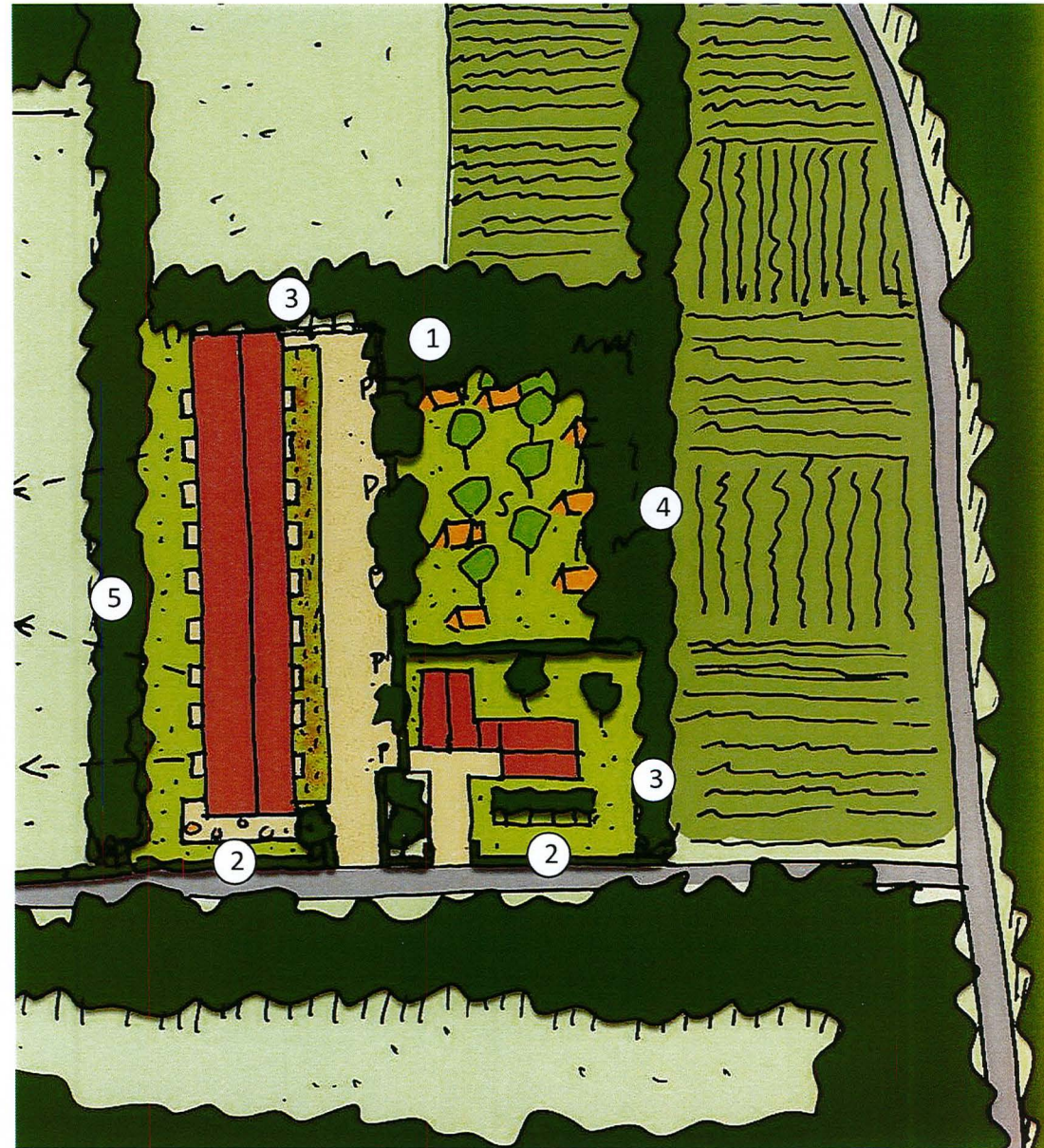


Doorsnede A

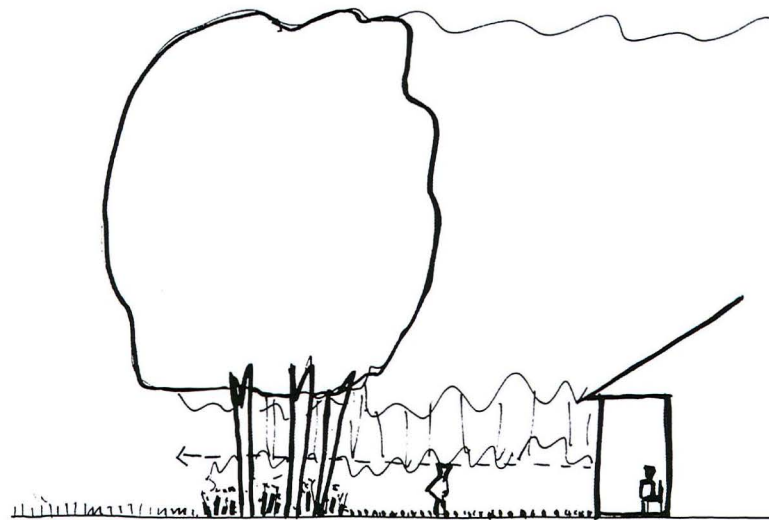
Bouwstenen voor landschappelijke inpassing

2. HERSTEL EN ONTWIKKEL DE KARAKTERISTIEKE GROENE ERFSINGELS

- Voorwaarde is een goede landschappelijke inpassing. Laat de voorzieningen niet te veel opvallen in het landschap. Behoud de aanwezige landschapselementen zoals bosjes, houtwallen en leg nieuwe gebiedseigen landschapselementen aan. Het aanhouden van bestaande landschappelijke begrenzingen draagt ook bij aan landschappelijke inpassing. Door het erf landschappelijk in te richten sluit het aan op de omgeving en levert het een bijdrage aan het versterken van het landschap en natuurwaarden en aan de natuurbeleving van de recreanten. (1)
- Erfbeplanting is beeldbepalend. Versterk de kleinschalige landschapsstructuur en zorg er voor dat het erf omkaderd/ingelijst is met beplanting. Begrens de voortuinen met hagen (2) en zijkanten en achterkanten met de karakteristieke karakteristieke groene erfsingels als natuurlijke begrenzing. (3)
- Hekken geven geen welkom gevoel. Als u de toegang tot het terrein wilt kunnen reguleren, maak dan zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke afscheidingen, zoals hagen en erfsingels. Aanbeveling: verwijder de hoge hekwerken/schermen aan de noord- en oostzijde van de bestaande groene erfsingels. Als u toch een hek wil, plaats een hek aan de binnenzijde van de haag/houtsingel en niet ervoor aan de zijde van het landschap. (4 en doorsnede B)
- Vanuit het oogpunt van de nieuwe bedrijfsvoering kan gekozen worden om aan de westzijde van de bestaande erfsingel op een aantal plekken de ondergroei (struiklaag) uit te dunnen, zodat er doorzichten vanaf de terrassen naar het landschap ontstaan. (5 en doorsnede C)



Bouwstenen voor landschappelijke inpassing



bestaande erfsingel
op een aantal plekken de ondergroei
(struiklaag) uit te dunnen,
zodat er doorzichten vanaf de terrassen
naar het landschap ontstaan

Doorsnede C



kamperen in de boomgaard

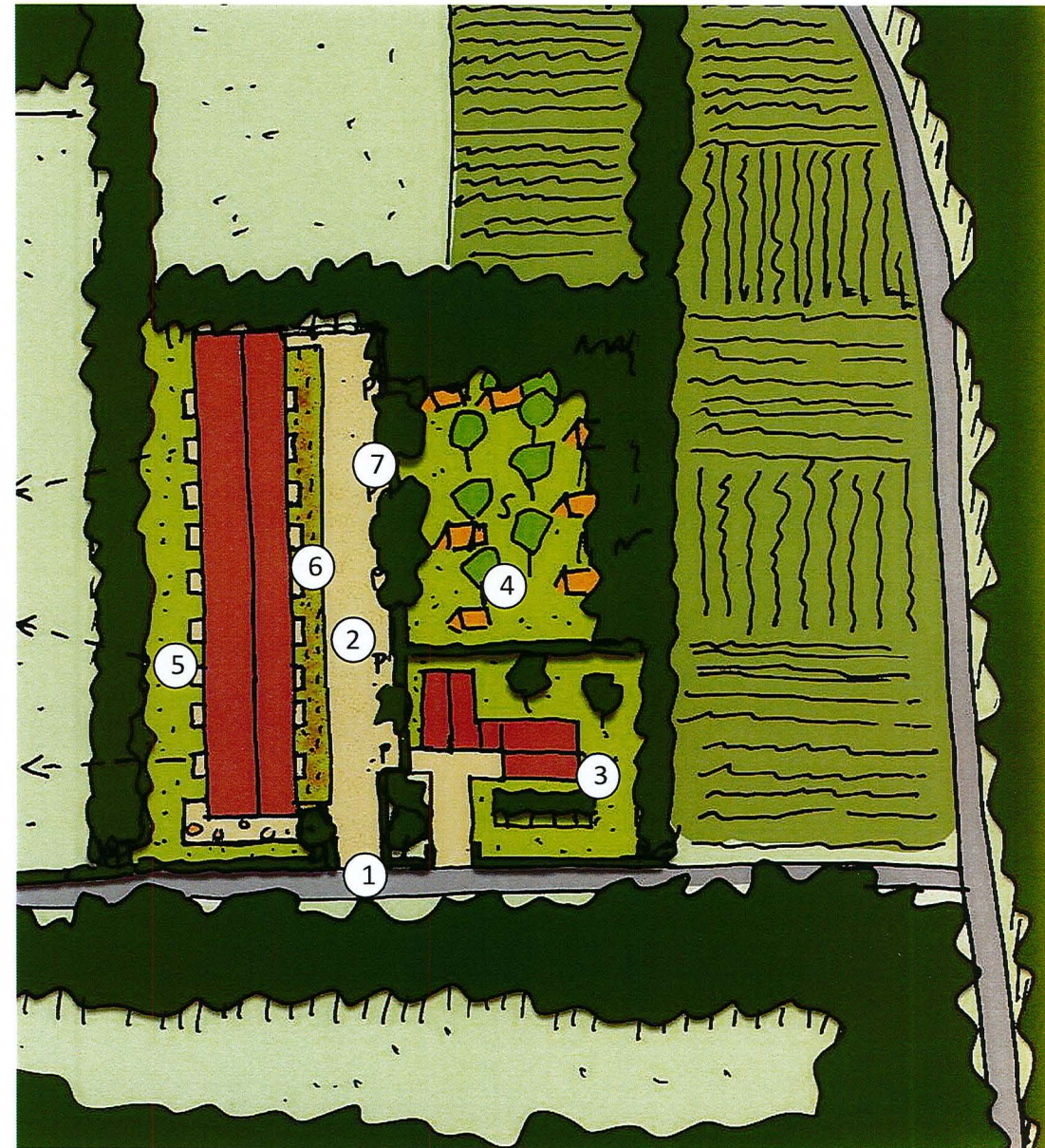
Bestaande houtwal handhaven en hekwerk aan de
binnenzijde van de haag/houtsingel of in de singel opnemen
en niet ervoor aan de zijde van het landschap

Doorsnede B

Bouwstenen voor landschappelijke inpassing

3. MAAK EEN STREEKEIGEN ERFOPBOUW

- Maak een duidelijke hoofdentree voorzien van een inrijhek voor het woonhuis en een gescheiden entree voorzien van inrijhek voor het recreatie-erf. (1)
- Houd het erf compact en plaats gebouwen geclusterd rond een gemeenschappelijke ruimte op het erf, zodat de hoeveelheid verharding beperkt wordt. (2)
- Zorg ervoor dat de kenmerkende verdeling in voor- en achtererf herkenbaar is: voor of naast het woongedeelte een representatieve prive siertuin (3) en achter het werkgedeelte met een boomgaard (4), etc.
- Zorg dat er naast bebouwing voldoende ruimte is voor gebiedseigen groenelementen op het erf. Groene elementen op het erf kunnen zijn: leilindes voor de gevel, moestuinen, siertuinen, hoogstam boomgaard, hagen, windsingels en een grote solitaire boom. Pas inheemse beplanting toe. Aan de westzijde van de recreatieverblijven is het fraai om gras (5) tot aan de bebouwing te laten lopen aan de oostzijde grenzend aan het erf is het fraai een robuuste strook met kleurrijke boerenbeplanting (6) als overgang naar het halfverharde erf te situeren, zodat de terrassen vrij liggen en het erf een groene uitstraling krijgt.
- Uw erf of recreatieterrein ziet er aantrekkelijker uit wanneer de auto's uit het zicht worden geparkeerd aan de oostzijde van het erf geconcentreerd in een compacte doorlopende strook met haaksparkeren (zie doorsnede A en inspiratiebeeld). Houd geparkeerde auto's uit het zicht, bijvoorbeeld tussen hagen en handhaaf bestaande bomen tussen de parkeerplaatsen. Gebruik geen gesloten verharding maar halfverharding/grasparkeerders, houdt het erf informeel en geef het een landelijke uitstraling. (7)



Bouwstenen voor landschappelijke inpassing

5. ONTWIKKEL HET LANDSCHAP ALS RECREATIEVE TREKKER

- Verhoog de verblijfsmogelijkheden in het landschap, bijvoorbeeld enkele bijzondere vakantieverblijven in een stal/hoeve (1), kamperen in de boomgaard (2), etc.
- Zorg dat de voorzieningen kleinschalig blijven en zich voegen in het landschap, landschap, zodat het gebied attractief blijft.
- Verhoog de recreatieve waarde door recreatieve functies op te nemen die passen bij de maat en schaal van het gebied, zoals licht ondersteunde kleinschalige horeca ondergeschikt aan de functie, theetuin/pluktuin, etc.
- Maak aanleidingen voor passanten om even te stoppen en te kijken. Voorkom dat het terrein onzichtbaar wordt vanaf wegen en paden: zorg voor doorzichten en maak (uit)kijkpunten, zoals een gezellig terrasje in het groen aan het lint. (3)
- Draag bij aan een gastvrij landschap. Recreatieondernemers zijn de gastheren en gastvrouwen van het landschap. Door te recreëren krijgen bezoekers een beeld van Loon op Zand, en als recreatieondernemer draagt u bij aan deze beeldvorming. Samen zorgen we voor een recreatief aantrekkelijk landschap. Bezoekers voelen zich welkom in een gebied waar zo min mogelijk hekken staan en waar goede voorzieningen zijn die het recreatieve bezoek aangenaam maken.





Groene overgang met kleurrijke boerenbeplanting naar geïntegreerde terrassen aan het erf
Gemeenschappelijk erf als ontmoetingsplek



Aantrekkelijk en uitnodigend terras aan het lint

Bebouwing één laag met beeldbepalende kap, houd oog voor details

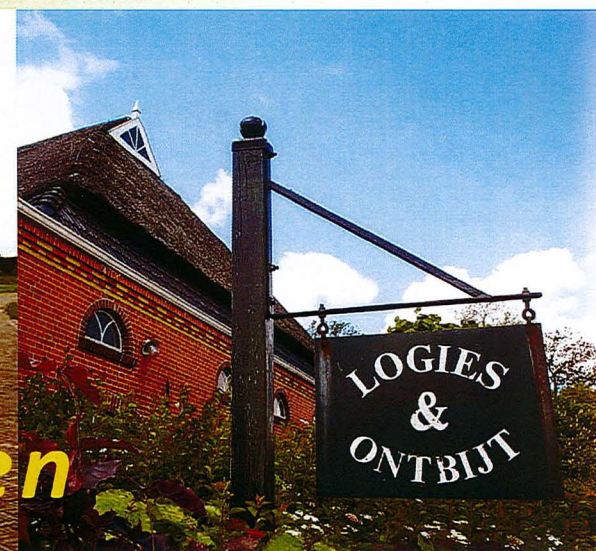


Bijzonder overnachten in Bernse Hoeveappartementen

Erf als visitekaartje



*Inspiratiebeelden
recreatieverblijven in oude stallen*





Boomgaard met haag



Kamperen in de boomgaard



Klimboom of boombalkon als speelaanleiding



Picknickbanken onder de bomen

Haaksparkeren clusteren op zone van halfverharding/gras

Informeel erf met inrijhek

Groen omkaderd erf met gebiedseigen beplanting



*Inspiratiebeelden
Landschappelijke inpassing erf*