

Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan
Landgoed Klein Oosterhout

maart 2015

PRAEDIUM

samen buiten ondernemen

project

Landgoed Klein Oosterhout

onderwerp

Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan

opdrachtgever

Familie van den Noort
Groenstraat 15
5101PB Dongen

datum

Juni 2015

opstellers

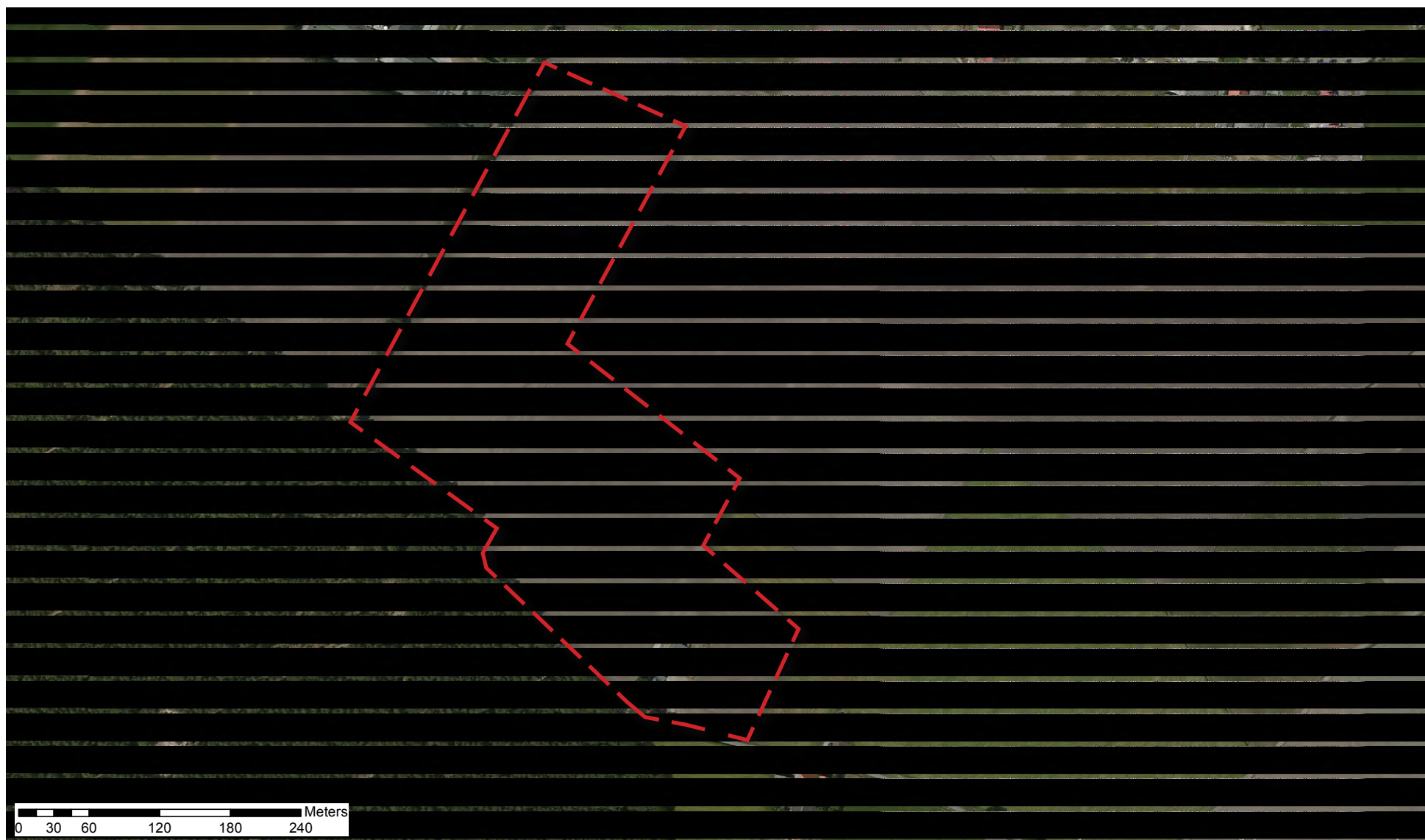
Paul van Limpt (Praedium Coöperate UA)
John Jansen (Praedium Coöperatie UA)
Gabi Stoffelen (Praedium Coöperatie UA)

contactgegevens

Praedium Coöperatie UA
Huize Muyserick,
Maurick 1, 5261 NA Vught

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Landschappelijke en ecologische waarden	6
2.2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2.2	Landbouwgebied	7
2.2.3	Bosgebied	9
2.2.4	Ecologie	9
2.3	Cultuurhistorische waarden	11
2.3.1	Historisch gebruik	11
2.3.2	Bestaande bebouwing	11
2.3.3	Bebouwing omgeving	11
3.	Ontwerp	13
3.1	Uitgangspunten ontwerp	13
3.2	Landschap en ecologie	13
3.3	Beeldkwaliteit	15
3.4	Materialen woning	17
3.5	Erfinrichtingseisen	19
4.	Inrichting en beheermaatregelen	20
4.1	Inrichtingsmaatregelen	20
4.2	Beheermaatregelen	21
4.2.1	Natuurbeheermaatregelen	21
4.2.2	Openstelling	21
4.2.3	Duurzame instandhouding	21
5.	Uitgangspunten bestemmingsplan	23
5.1	Maatvoering gebouwen	23
5.2	Uitgangspunten bestemmingsplanregels	23



luchtfoto van het plangebied

1. Inleiding

Dit inrichting- en beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Landgoed Klein Oosterhout. Opdrachtgever Van den Noort is voornemens een nieuw landgoed te ontwikkelen op Klein Oosterhout 17 te Dorst. De ontwikkelingen binnen het plangebied van Landgoed Klein Oosterhout bestaan uit de realisatie van 3,5 ha nieuwe natuur, één nieuwe landgoedwoning en één te herbouwen woning welke als landgoedwoning wordt gerealiseerd. Tevens wordt het nieuwe landgoed recreatief ontsloten en worden de bestaande opstallen gesloopt.

Het plangebied is 10 ha groot, ligt binnen gemeente Oosterhout en bestaat uit de kadastrale percelen: 921 G (gedeeltelijk), 922G, 923G en 1128G.

Leeswijzer

In dit plan komen een aantal zaken aan de orde: In hoofdstuk twee wordt een analyse gegeven van het plangebied waarbij wordt ingegaan op de bestaande waarden (landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden). In hoofdstuk drie wordt het ontwerp voor Landgoed Klein Oosterhout toegelicht. Hoofdstuk vier beschrijft de inrichting en het beheer van de nieuwe natuur, inclusief de duurzame instandhouding van het landgoed. In hoofdstuk vijf worden de uitgangspunten voor de maatvoering van de gebouwen en het opstellen van de bestemmingsplanregels behandeld.



Hertenpad (westelijke grens plangebied)

2. Analyse van het plangebied

2.1 Inleiding

Het plangebied ligt aan de weg Klein Oosterhout, aan de rand van een landbouwenclave, grenzend aan het bosgebied van Boswachterij Dorst. Het is 10 ha groot en bestaat op dit moment uit enkele grote grasland- en akkerpercelen en het agrarisch bouwblok van klein Oosterhout 17. De noordwestgrens van het plangebied wordt gevormd door het zandpad 'Hertenpad'. De weg Klein Oosterhout en het aangrenzende bosgebied van Boswachterij Dorst vormen de zuidwestgrens. Binnen het plangebied is op huisnummer 17 een vervallen boerderij met grote schuur gelegen.

2.2 Landschappelijke en ecologische waarden

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

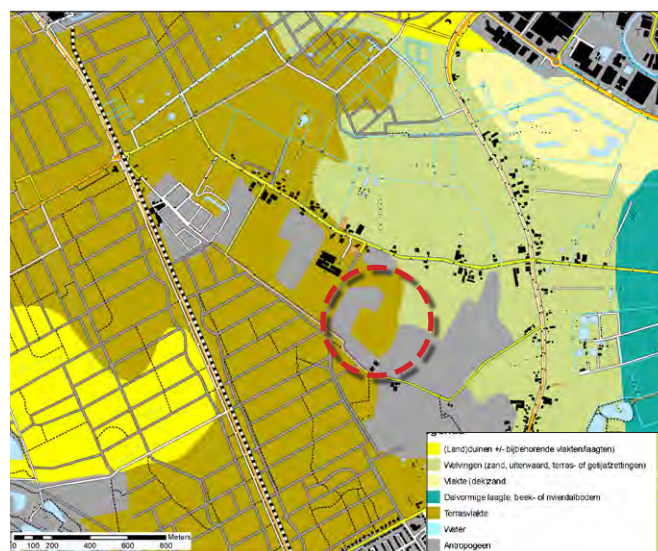
Het plangebied maakt deel uit van een oude landbouwenclave, gecentreerd rond het buurtschap Steenoven. Voorkomende oude toponiemen in dit gebied zijn Steenoven, Laareind en Klein Oosterhout. De landbouwenclave is aan drie kanten omringd door de bosgebieden van Boswachterij Dorst en is landschappelijk gesitueerd tussen het laaggelegen natte stroomgebied van de Donge en de hooggelegen Boswachterij Dorst. Het stroomgebied van de Donge aan de oostzijde van het plangebied bestond vroeger uit moerasgebieden en hooilanden en was daarmee ongeschikt voor akkerbouw. Het bosgebied van Boswachterij Dorst is ontstaan door de bebossing van de Setersche Heide, die gelegen was op de hooggelegen dekzandrug. Deze schrale gronden waren ook niet geschikt voor landbouw, en werden begraaasd door het vee van plaatselijke boeren. Het gebied tussen deze



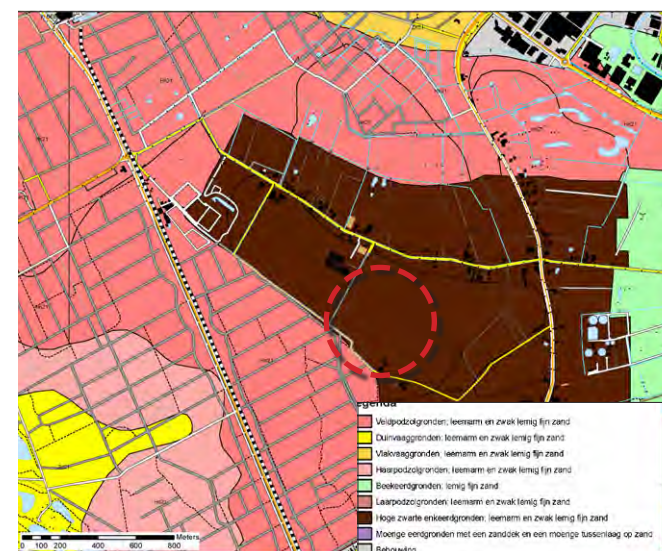
topografische kaart



topografische kaart rond 1900



geomorfologische kaart



bodemkaart

twee uitersten was door de gunstige bodemomstandigheden (niet te nat, niet te droog) wel geschikt voor landbouw. Hier is dan ook het buurtschap Steenoven, bestaande uit een cluster van verschillende boerderijen, ontstaan.

2.2.2 Landbouwgebied

De akkers en graslanden rondom buurtschap Steenoven zijn al lange tijd in gebruik door de landbouw, waardoor de bodem een dikke humeuze bovenlaag heeft gekregen. Dit is kenmerkend voor een besloten jonge zandontginning, waar al zeer lange tijd landbouw wordt bedreven. Voor een verbeterde vruchtbaarheid zijn de hier aanwezige landbouwgronden vroeger opgehoogd door het gebruik van potstalmest waarin heideplaggen zijn verwerkt.

Het landbouwgebied rondom buurtschap Steenoven was tot midden 20^e eeuw kleinschalig verkaveld en bestond uit een afwisseling van graslanden, akkers en bebouwing. De kaart van 1900 laat zien dat er een afwisseling bestond in gebruik, in vorm en in grootte van de percelen, van grote blokvormige percelen tot smalle langwerpige percelen. Ook is hierop het landbouwkundig gebruik van de enclave en de scherpe overgang tussen het landbouwgebied en het westelijke bosgebied te zien. Aan de rand van de percelen stond veelal beplanting in de vorm van singels, struweelhagen en houtwallen en -singels. Aan de randen van het landbouwgebied lagen verspreid tussen de landbouwpercelen ook nog boskavels, die waarschijnlijk in gebruik waren als geriefhoutbosjes.

Deze boskavels en veel van de beplantingen van de perceelsranden zijn inmiddels verdwenen. Dit is gebeurd tijdens de ruilverkaveling en bij de afgraving van gedeelten van het gebied ten behoeve van zandwinning. Hierdoor heeft het gebied een veel opener karakter gekregen. Deze openheid is in de huidige situatie een kwaliteit. Toch zijn de bijzondere kenmerken van het gebied volgens het gebiedspaspoort de Baronie nog steeds de bebouwing langs oude wegen en de kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen¹. De Dongenseweg is kenmerkend voor het kleinschalige cultuurlandschap vanwege de centrale ligging met meerdere gegroepeerde boerderijen, evenwijdig aan de landschappelijke gradiënt van noord naar zuid².

De hoofdrichting van de percelen is loodrecht op dit lint. Ook de Steenovensebaan vormt een bebouwingslint, van oost naar west. Naast de bebouwing langs deze wegen staan nog enkele losse boerderijen aan de weg Klein Oosterhout. Aan weerszijden van de linten liggen de landbouwgronden.



topografische kaart rond 1900

1 Provincie Noord-Brabant, 2011. *Gebiedspaspoorten – Uitwerking Structuurvisie ruimtelijke ordening*

2 Gemeente Oosterhout en gemeente Breda, 2009. *Gebiedsvisie landschapspark Oosterhout-Breda – Gebiedsvisie, strategische locaties, uitvoeringsprogramma*. MTD Landschapsarchitecten

Beleid

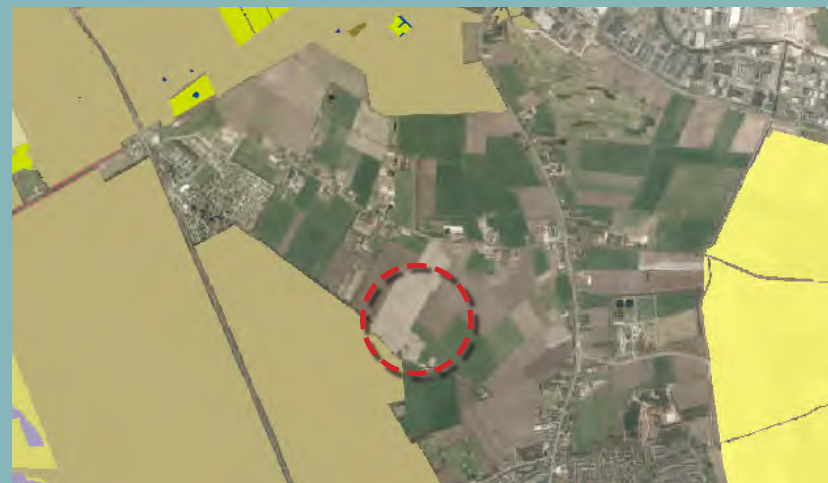
De bosgebieden van Boswachterij Dorst behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS). Voor het aan het plangebied grenzende bos heeft de Provincie in haar natuurbeheerplan de ambitie van een droog bos met productie (N16.01). Het plangebied zelf ligt buiten de NNN. De ontwikkeling van Landgoed Klein Oosterhout en met name de ontwikkeling van 3,5 ha nieuwe natuur levert een positieve bijdrage aan de ecologische waarde van het bestaande NNN.

De ambitie van de Provincie voor het gebiedspaspoort de Baronie is het versterken van de contrasten in het landschap en het robuuster maken van de groenstructuur van het jonge ontginningslandschap (Provincie Noord-Brabant, 2011). Dit kan gedaan worden door:

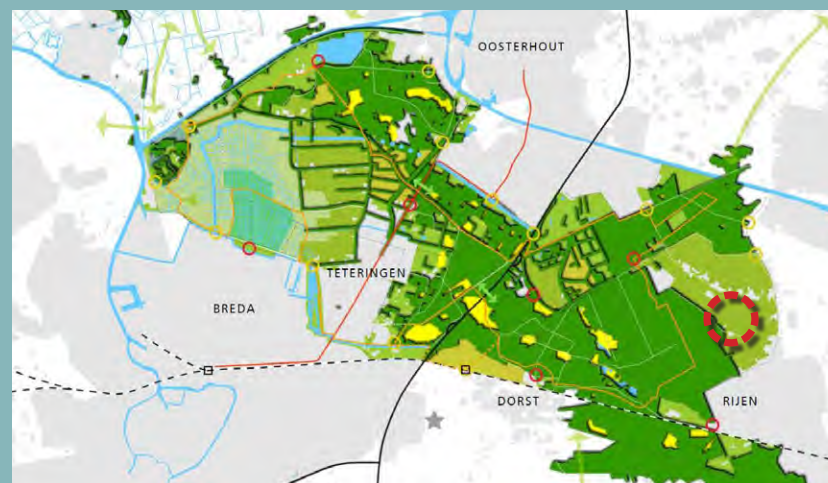
- akkercomplexen als ruimtelijk samenhangende eenheden te ontwikkelen,
- de mogelijkheden voor recreatieve uitloop te verbeteren vanuit de stedelijke concentraties (waaronder Gilze en Rijen en Oosterhout),
- te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalige besloten landschap goede indicatoren zijn

Door de afwisseling in het landschap van de Baronie is de natuur rijk aan soorten die karakteristiek zijn voor kleinschalig cultuurlandschap, open agrarisch landschap, hooilanden, vochtige graslanden, poelen en sloten. Het is een van de belangrijkste gebieden voor amfibieën in Brabant (Provincie Noord-Brabant, 2011).

Gemeente Oosterhout geeft in haar gebiedsvisie (gemeente Oosterhout en gemeente Breda, 2009) een richtinggevend kader voor ontwikkelingen binnen 'Landschapspark Oosterhout-Breda'. In het plangebied wordt gestreefd naar het behoud van het aanwezige agrarisch cultuurlandschap en het versterken van de leesbaarheid van het cultuurhistorisch erfgoed. Daarnaast wordt in het kleinschalig cultuurlandschap en langs bosranden ingezet op de ontwikkeling van gradiënten met grote diversiteit aan planten en dieren.



Natuurbeheerplan - Ambitiekaart



Gebiedsvisie - Overzichtskaart

2.2.3 Bosgebied

Het bosgebied van Boswachterij Dorst omringt de landbouwenclave aan drie zijden en markeert de hogere gronden die ongeschikt waren voor landbouwkundig gebruik. De Boswachterij omvat de voormalige Setersche Heide. Deze heide is rond 1900 op groot-schalige wijze ontgonnen en aangeplant met (veelal naald-)bos. Op de kaart van 1900 is duidelijk te zien dat een deel van de kavels al is beplant met bos en een deel nog heide is. Opvallend is het rationele verkavelingspatroon van dwarspaden loodrecht op de hoofd-ontginningsas, die gevormd wordt door de Vijf Eikenweg. De verkavelingsrichting in het bos en het verkavelingsrichting in het landbouwgebied staan schuin ten opzichte van elkaar (zie historische kaart).

2.2.4 Ecologie

Het plangebied wordt intensief gebruikt als landbouwgebied. In het gebied komen geen perceelsrandbeplantingen voor. Hierdoor is de huidige ecologische waarde vrij laag. Door de afgraving van het plangebied is de bomenrij van Zomereiken langs het 'Hertenpad' op een wal komen te staan. De bomenrij vormt een bijzonder lintvormig natuurlijk element. De bebouwing binnen het plangebied lijkt op het eerste oog niet geschikt voor vleermuizen. Het lijkt daarom niet waarschijnlijk dat in het plangebied bijzondere flora en fauna voorkomt. In het kader van het bestemmingsplan voor Landgoed Klein Oosterhout zal een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd om dit met zekerheid te kunnen stellen.

Boswachterij Dorst is door zijn uitgestrektheid en de aanwezigheid van plaatselijk oude (naald-)bosopstanden een belangrijk leefgebied voor soorten als Havik, Sperwer en Ree. In het plaatselijk relatief oude loofbos komen zeldzame plantensoorten als Dalkruid, Grote keverorchis en Klein wintergroen voor³.

3

Provincie Noord-Brabant, 2014. *Natuurbeheerplan 2015 - Gebiedsbeschrijvingen*



Boswachterij Dorst



bomenrij



maïsakker

Beleid

Belangrijke cultuurhistorische identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap in het gebied met gebiedspaspoort de Baronie (Provincie Noord-Brabant, 2011) zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groen, de landgoederen en de plantages met loof- en naaldhout.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van Provincie Noord-Brabant is de weg Klein Oosterhout en de Steenovensebaan aangeduid als historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarde⁴. Grote delen van Boswachterij Dorst zijn aangeduid als historisch geografisch vlak buiten de cultuurhistorische landschappen. De Vijf Eikenweg is van hoge historisch geografische waarde.

4 Provincie Noord-Brabant, 2006. Cultuurhistorische waardenkaart



Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied valt in de gemeentelijke gebiedsvisie (gemeente Oosterhout en gemeente Breda, 2009) binnen deelgebied Steenoven. Dit deelgebied wordt aangeduid als cultuurlandschap met historische landschapselementen.



Gebiedsvisie - Themakaart Landbouw

2.3 Cultuurhistorische waarden

2.3.1 Historisch gebruik

De cultuurhistorische waarden van het plangebied hangen sterk samen met de landschappelijke waarden. De overgang van het bosgebied naar het landbouwgebied en het grote verschil tussen deze gebieden wat betreft gebruik (bos en landbouw) en het verschil in verkavelingsrichting is waardevol. Hierdoor is het historie van het gebied immers nog goed leesbaar in het landschap.

2.3.2 Bestaande bebouwing

De vervallen boerderij binnen het plangebied is cultuurhistorisch nauwelijks van waarde. De schuur is gemaakt met betonsteen en heeft een golfplaten schilddak. De boerderij bestaat uit een woongedeelte en schuur en is met de rode bakstenen muren en grijze leien weinig bijzonder. De plek van de boerderij kan wel als waardevol beschouwd worden. Op deze plek stond honderd jaar geleden immers al bebouwing. Daarnaast is het opvallend dat de schuur vooraan de weg en het woongebouw verder naar achteren geplaatst zijn.

2.3.3 Bebouwing omgeving

In de directe omgeving van het plangebied staat een boerderij met zadeldak en dwarsvolume. Er is gebruik gemaakt van rode bakstenen met orangerode keramische Hollandse pannen en wolfseind. In de knik in de weg Klein Oosterhout ligt een boerderij met wit geschilderde gevels en orangerode keramische dakpannen. De woning aan de Dongenseweg is een eenvoudig landhuis in lichtbruinrode baksteen met zadeldak met grijze pan met verder enkele groene schuren met grijze golfbeplating. Verder is geen andere bebouwing aanwezig in de directe omgeving.

De Dongenseweg en Steenhovenseweg kennen een grote diversiteit aan bebouwingstypen waarin gebruik is gemaakt van schilddaken, zadeldaken, wolfseinden, dwarsvolumes. Alle dakvormen komen in het gebied voor. Er is steeds gebruik gemaakt van lage goten. De hellingshoeken van de bebouwing is naar schatting steeds 40-50 graden. De richting van de gebouwen zijn zowel haaks als parallel ten opzichte van de straat. Kenmerkend in de landbouwenclave zijn de clusteringen van bouwvolumes. Het plangebied is in de jaren zeventig geheel afgegraven in het kader van zandwinning, waardoor de archeologische verwachtingswaarde laag is.



bestaande bebouwing



woongebouw



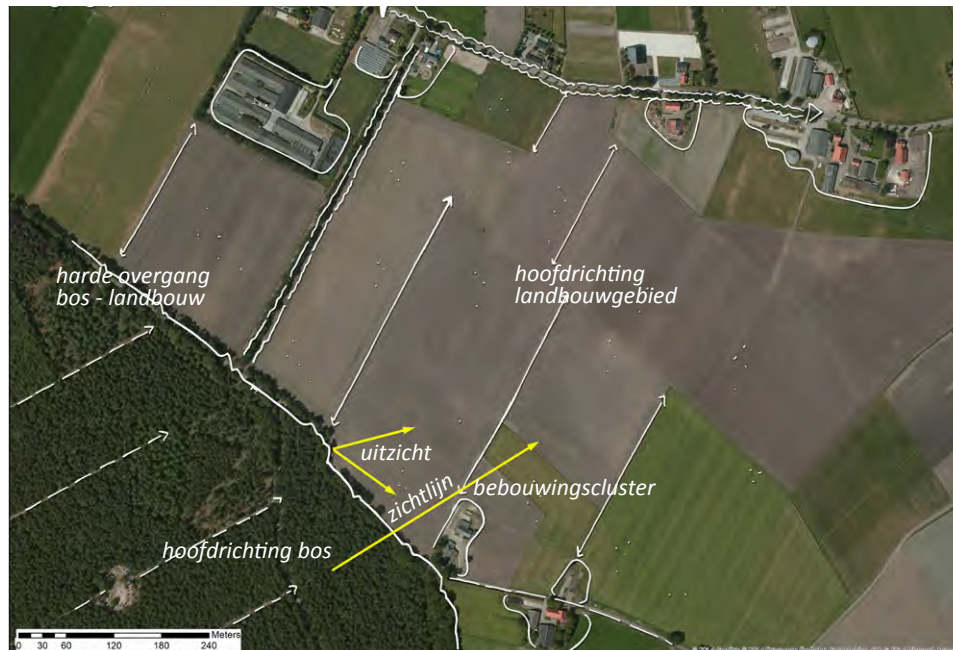
schuur



3. Ontwerp

3.1 Uitgangspunten ontwerp

Het nieuw te realiseren landgoed wordt 10 hectare groot en krijgt de naam 'Landgoed Klein Oosterhout', verwijzend naar het oude toponiem van dit gebied. De ontwikkelingen bestaan uit de realisatie van 3,5 ha nieuwe natuur, één nieuwe landgoedwoning en één te herbouwen woning welke als landgoedwoning wordt gerealiseerd. Tevens wordt het nieuwe landgoed recreatief ontsloten en worden de bestaande opstallen gesloopt. Met de ontwikkeling van het landgoed op de rand van de landbouwenclave naar het bosgebied ontstaat een kleinschalig landschap van graslanden, akkers, bosjes, houtsingels en bebouwingsclusters. Hiermee wordt teruggegrepen naar het kleinschalige cultuurlandschap van de 19e eeuw.



uitgangspunten

Landgoed Klein Oosterhout

Op basis van bovenstaande analyse zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het ontwerp van Landgoed Klein Oosterhout.

- Respecteren van de weg Klein Oosterhout als harde grens tussen bos en landbouwgebied
- Aansluiten bij heersende verkavelingsrichting, evenwijdig aan de landschappelijke gradiënt van noord naar zuid
- Handhaven van de plek van de oorspronkelijke bebouwing als basis voor nieuwe bebouwing
- Zicht op open landschap als kwaliteit
- Ten aanzien van nieuwe landschapselementen aansluiten bij de oorspronkelijke landschapselementen, bestaande uit singels, struweelhagen en kleine (loof-)bospercelen.
- Zichtlijnen realiseren vanaf de weg 'Klein Oosterhout' en vanuit het bos

3.2 Landschap en ecologie

Landschappelijke inpassing

Het landschappelijke ontwerp is opgebouwd uit een aantal stroken parallel aan de verkavelingsrichting van het landbouwgebied. Elke strook heeft een eigen landschappelijke invulling gekregen waarbij de ene strook een landbouwkundige functie heeft en de andere een natuurfunctie. Ook de woonkavels maken onderdeel uit van dit strokenpatroon. De diverse stroken worden hieronder stuk voor stuk behandeld.

Het landgoed wordt aan de noordwestzijde begrensd door het bestaande 'Hertenpad', dat geflankeerd wordt door de bestaande bomenrij. De meest noordwestelijke strook van het landgoed ligt langgerekt naast deze bomenrij. Aan de zuidzijde van de bomenrij, vlakbij het bosgebied van de Boswachterij, wordt een poel gerealiseerd met daaromheen een open gebied met kruidenrijke grasvegetatie en een enkele spontaan opgeslagen struik of boom. De poel zal naar verwachting positieve effecten hebben op de in en rond het plangebied aanwezige amfibieën.

De volgende strook van het landgoed bestaat voor het grootste deel uit een bosperceel. Dit bos sluit aan de zuidzijde niet aan op het bestaande bos, maar wordt ervan gescheiden door een graslandperceel. Op deze manier wordt duidelijk dat dit een boselement is dat landschappelijk bij het landbouwgebied hoort.

De strook die hierna volgt krijgt een landbouwkundige functie. Het oorspronkelijke raakvlak van bos en landbouw blijft in deze strook dan ook behouden. De landbouwkundige functie zal geheel of gedeeltelijk bestaan uit een paardenwei. Door te kiezen voor deze functie, die zowel aansluit op het agrarisch gebruik als passend is bij de functie van een landgoed, blijft het landgoed één geheel. Rond de paardenwei zal slechts een eenvoudig onbeschilderd houten hek worden geplaatst. Een stevige houtsingel benadrukt vervolgens de richting van het landbouwgebied. De singel wordt ter hoogte van de woning onderbroken zodat vanuit de woning zicht blijft op het open landschap.

De volgende strook bestaat uit drie delen. Aan de zijde van de weg Klein Oosterhout ligt een bomenweide bestaande uit een kruidenrijk grasland met losse groepen Zomereiken. Rondom deze bomenweide staat een stevige geschoren haag, die direct aansluit op de haag rondom de woonkavel. Deze bomenweide legt samen met de inrit van de landgoedwoning een verbinding tussen de woonkavel en de weg. Op deze manier sluit de kavel aan op de weg, maar krijgt tegelijk allure door de ligging op afstand ervan. De ruimte achter de woning kan vervolgens ingevuld worden als een tweede paardenwei bij de woning.

Hierna volgt een strook die voor het belangrijkste deel bestaat uit een hoogstamfruit-boomgaard. Deze heeft tussen de twee woonkavels een scheidende functie, tegelijk is de boomgaard het verbindende element ertussen. Omdat de bomen in de boomgaard op een relatief grote afstand staan van elkaar is het een transparant element. Centraal in de boomgaard staat een grote notenboom. In het voorjaar is dit de blikvanger van de boomgaard. De boom staat in de zichtlijn vanuit het bos.

De hierop volgende strook ten oosten van de boomgaard is vergelijkbaar met de strook ten westen ervan. De bebouwing krijgt de plek waar ook nu het woongebouw staat. De laatste strook krijgt wederom een geheel agrarische functie en kan desgewenst gebruikt worden als paardenwei. De oostgrens van deze strook wordt gevormd door een stevige houtsingel.

Op het landgoed wordt rekening gehouden met zichtlijn, waardoor bij nadering van het landgoed vanaf de weg Klein Oosterhout (aan de oostzijde van het plangebied) er een spannend zicht is op het landgoed.

Ecologische winst

Door het plangebied kleinschalig te verkavelen en diverse kavels als natuur in te richten ontstaat een afwisselend gebied van graslanden, akkers, bosjes, houtsingels en een poel. Deze afwisseling en diversiteit aan natuurtypen zorgt ervoor dat het gebied een hoge aantrekkingskracht heeft op diverse diersoorten zoals struweelvogels, (kleine) zoogdieren en amfibieën. Ook zullen verschillende diersoorten vanuit het grote aaneengesloten bosgebied Boswachterij Dorst zich vaker in het gebied wagen. Te verwachten diersoorten zijn onder andere Geelgors, Grasmus, Groene kikker en Ree.



Geelgors, Grasmus en Groene kikker



Referentiebeelden landgoedwoning

Landgoed Klein Oosterhout

3.3 Beeldkwaliteit

Op basis van de cultuurhistorische waarden in en om het plangebied en de welstandsnota van gemeente Oosterhout (zie kader) zijn een aantal stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten geformuleerd voor het ontwerp van Landgoed Klein Oosterhout.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Bebouwing clusteren, twee woningen in elkaars nabijheid positioneren, zonder de privacy onder druk te zetten
- Hoofdrichting van de woningen ligt parallel aan richting houtsingels en belijning landgoed
- Bijgebouwen ondergeschikt vormgeven
- Posities bijgebouwen: tussen hoofdbebouwing van beide woningen in. Bijgebouwen worden parallel of haaks gesitueerd en ondergeschikt vormgegeven
- de rooilijn van het bijgebouw ligt achter de rooilijn van het hoofdgebouw, met een minimale afstand van 50% van de gevellengte van het hoofdgebouw.

Architectonische uitgangspunten

- Goothoogte blijft laag om landelijke sfeer te creëren, maximaal 4 meter
- Hellingshoek: 45 graden
- Gevels: baksteen, stucwerk of keimwerk
- Dakmateriaal: pannen of riet
- Landelijke uitstraling
- Entreepoort: Passend op landgoed en in landelijke omgeving
- Entree aan langszijde woning

Beleid

Het plangebied valt binnen welstandniveau 2 van gemeente Oosterhout. Per 1 oktober 2015 is de welstandsnota niet meer van toepassing voor onderhavige ontwikkeling. Met ingang van die datum zal de welstandsnota dienen als toetsingskader voor monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en voor toetsing van zogenaamde excessen.



Referentiebeelden materiaalgebruik



3.4 Materialen woning

Daken

- Riet
- Keramische dakpannen
- Verholen goten mogelijk met zinken kraal of natuursteen randen
- Overstekken mogelijk tot 1 meter
- Dakgoten in zink
- HWA in zink

Gevels

- Stucwerk in lichte / natuurlijke kleurstelling
- Keimwerk in lichte / natuurlijke kleurstelling
- Metselwerk in lichte / natuurlijke kleurstelling

Kozijnen

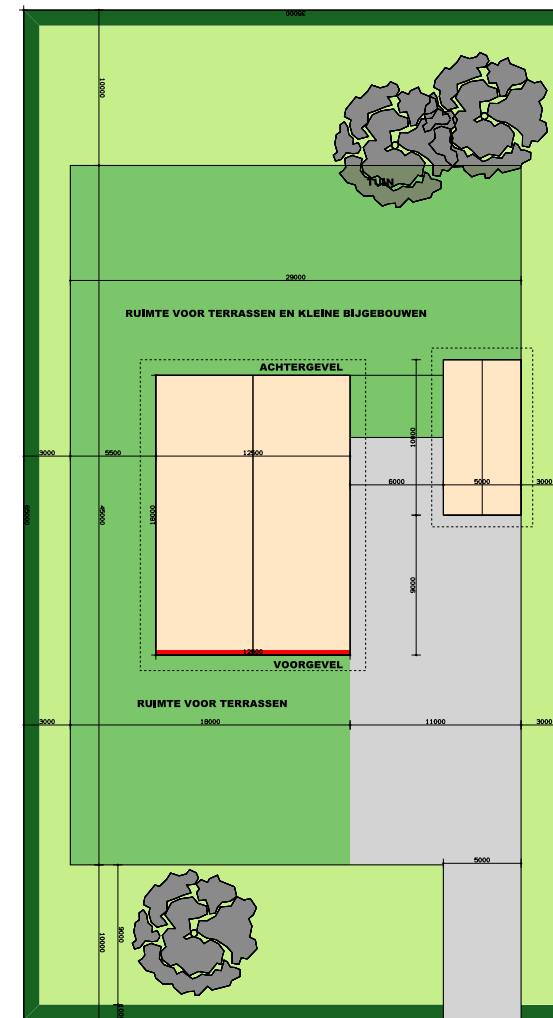
- Houten kozijnen dekkend geschilderd in contrasterende kleur
- Of in naturel uitvoering waarbij de kleur van het hout zichtbaar is
- Onderdorpels ramen en deuren in natuursteen
- Stalen puien zijn ook mogelijk (mits in geïsoleerde uitvoering)
- Aluminium kozijnen zijn mogelijk
- 'Nephouten' kozijnen van aluminium en kunststof zijn uitgezonderd

Veranda's

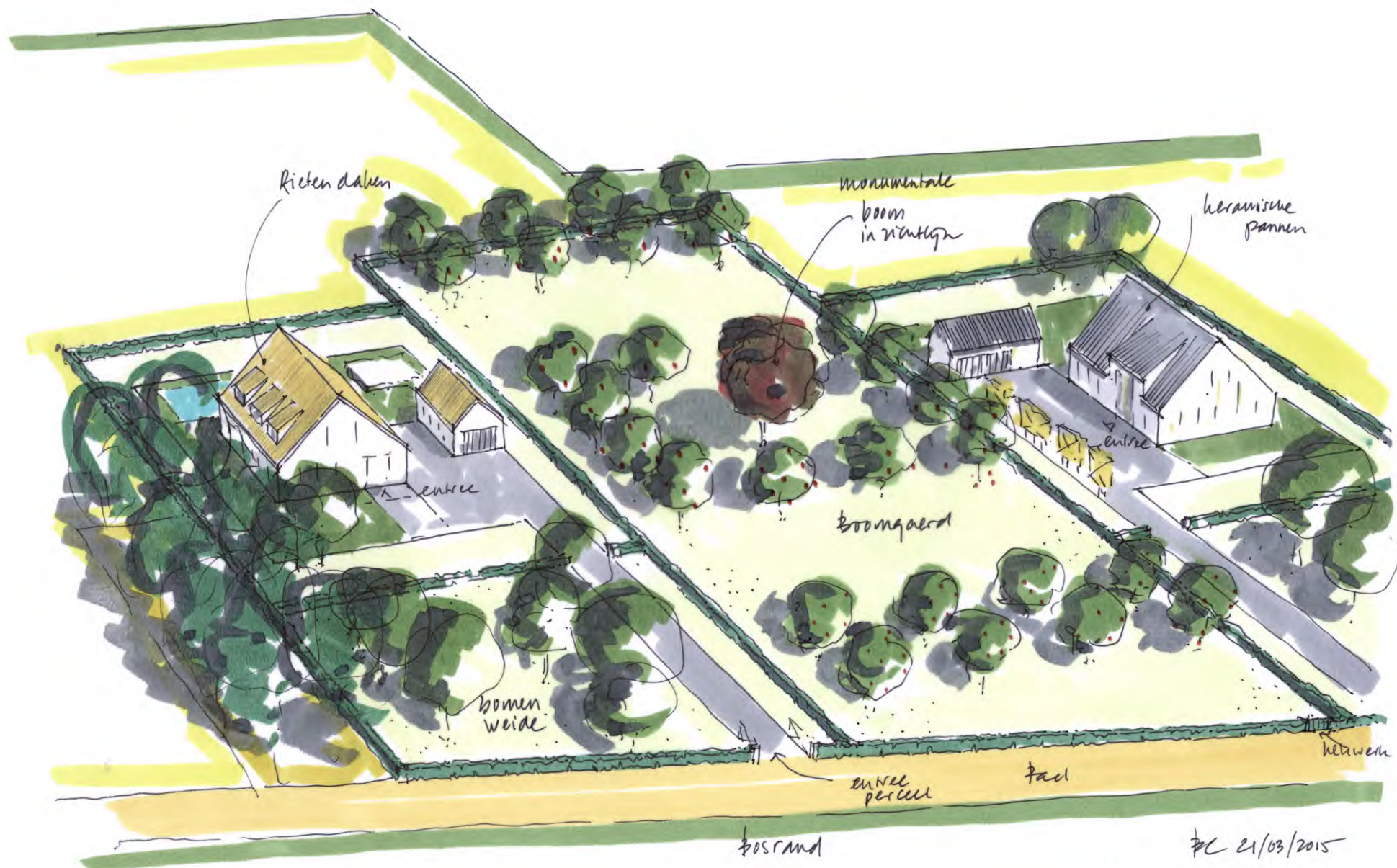
- Natuurlijke accenten

Entree

- Accentueren en verbijzonderen



stedenbouwkundige opzet



PC 21/03/2015

Landgoed Klein
Oosterhout

3.5 Erfinrichtingseisen

Ten aanzien van de inrichting van het erf moet rekening gehouden worden met een landschappelijke setting. Dit betekent het volgende:

- Beperkt toepassen van verhardingsmaterialen
- Gebruik maken van hoogwaardige verhardingsmaterialen: (natuursteen, gebakken klinkers, halfverharding)
- Inheemse beplanting, passend bij de omgeving en de grondsoort
- Erfafscheiding in de vorm van hagen (beuk, haagbeuk). Ten behoeve van de privacy kan er voor gekozen worden aan de achterzijde delen van de haag hoger te laten worden.
- Rond de hoogstamboomgaard kan eventueel gekozen worden voor een gemengd sortiment haagplanten (toevoegen van bijvoorbeeld Meidoorn, Sleedoorn, Spaanse aak en/of Gelderse roos).



referentiebeeld boomweide

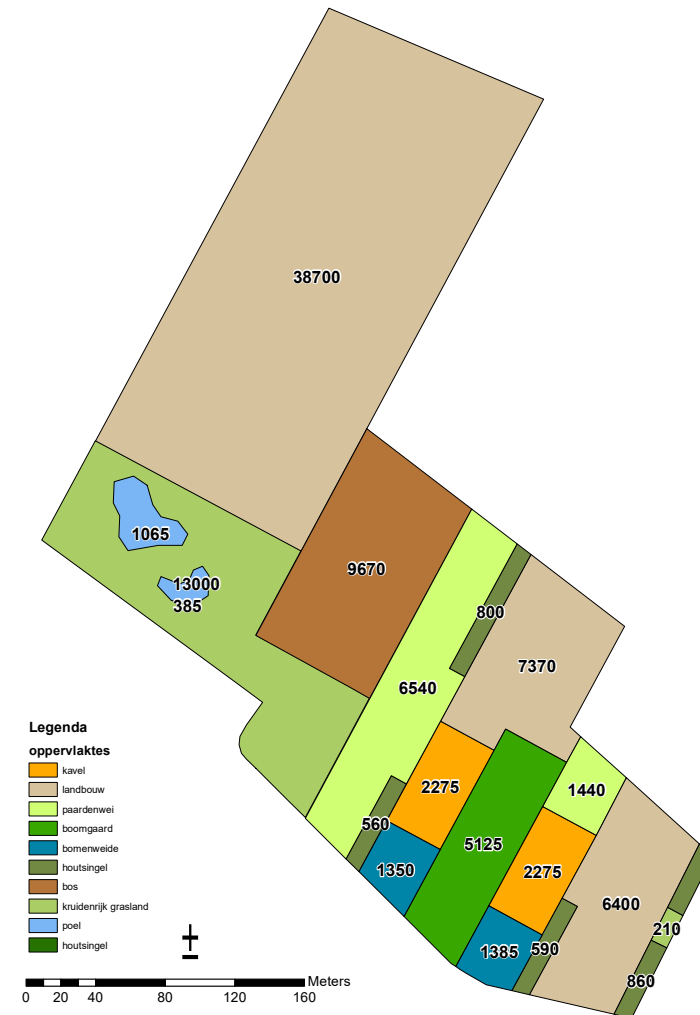


4. Inrichting en beheermaatregelen

4.1 Inrichtingsmaatregelen

De inrichtingsmaatregelen bestaan uit:

- Aanleg van een bosperceel van 9.670 m². Het sortiment bestaat uit inheems materiaal, passend bij het gebied: Wilde lijsterbes, Gewone vlier, Wilde kardinaalsmuts, Gelderse roos, Sporkenhout, Hazelaar, Eenstijlige meidoorn, Zomereik, Ruwe berk en Zwarte els, Winterlinde. Plantafstand 1,5m x 1,5m met een hoog aandeel Zomereiken. In de randzone worden geen boomsoorten aangeplant.
- Aanleg van 281m houtsingels. Het sortiment bestaat uit inheems materiaal, passend bij het gebied: Wilde lijsterbes, Gewone vlier, Wilde kardinaalsmuts, Gelderse roos, Sporkenhout, Hazelaar, Eenstijlige meidoorn, Zomereik, Ruwe berk en Zwarte els. Breedte van de houtsingels is circa 10m. Plantafstand circa 1,25m x 1,25m
- Aanleggen van 1,3ha kruidenrijk grasland. Inzaai met een kruidenrijk grasmengsel.
- Aanleg twee bomenweiden (2.735m²). Deze bomenweiden bestaan uit kruidenrijke graslanden met verspreid Zomereiken en struwelen. Inzaaien met kruidenrijk grasmengsel. Zomereiken onregelmatig verspreid aanplanten, ca 1 boom/100m². Struwelen ontstaan door spontane opslag (bijvoorbeeld Gewone vlier, Ruwe berk, Gewone braam).
- Aanleg 2 of 3 poelen, waarvan 1 periodiek droog valt van in totaal ca 1.450m² met flauwe, natuurvriendelijke oevers: noordoever talud van 1:5 – 1:10, andere oevers steiler 1:3 – 1:5. Uitgraven tot grondwaterniveau
- Aanleg 5.125m² hoogstamfruitboomgaard. Inzaaien met een kruidenrijk grasmengsel. Het sortiment bestaat uit diverse soorten appels, peren en pruimen. Centraal wordt een Zoete kers geplant. Plantafstand 10m x 10m.
- Aanleg slingerend, onverhard wandelpad van ca 550m lengte. Inzaaien met tredvegetaties.



overzichtskartaal met oppervlaktes

4.2 Beheermaatregelen

4.2.1 Natuurbeheermaatregelen

De natuurbeheermaatregelen bestaan uit:

- **Bosperceel:**
Na aanplant wordt de kwaliteit van het bosperceel eens in de 10 jaar gecontroleerd. Eens in de 10 jaar open plekken (circa 10% van bosoppervlak) maken van 1,5-2x de boomlengte zorgt voor een versnelde bosverjonging. Dood hout blijft liggen voor verhoogde natuurwaarden. In de randzone worden mantel-zoom vegetaties gemaakt door eens per 6-10 jaar de bomen en struiken af te zetten.
- **Houtsingels:**
Periodiek terugzetten van houtige beplanting (eens in de 5-10 jaar, buiten het broedseizoen)
- **Kruidenrijk grasland:**
Tweemaal per jaar maaien en afvoeren (juli en oktober) en beperkt opbrengen van ruwe stalmest. Hierdoor verschaalt de vegetatie en stijgt de natuurwaarde. Eventueel gebruik maken van extensieve begrazing
- **Bomenweiden:**
Tweemaal per jaar maaien en afvoeren van gras (juli en oktober) en het beperkt opbrengen van ruwe stalmest. Elke vijf jaar controle en eventuele herplant van individuele exemplaren. Eventueel gebruik maken van extensieve begrazing. Struwelen iedere 10 jaar terugzetten.
- **Poel:**
Periodiek opschonen (eens in de 10-20 jaar) waarbij oevervegetatie zoveel mogelijk behouden blijft. Het opschonen vindt plaats in de periode half oktober tot eind november om verstoring van fauna tot een minimum te beperken
- **Hoogstamboomgaard:**
Beperken hoogtegroeï van appel-, peer en pruimenbomen door periodiek snoeien. Zoete kers wordt niet of nauwelijks gesnoeid

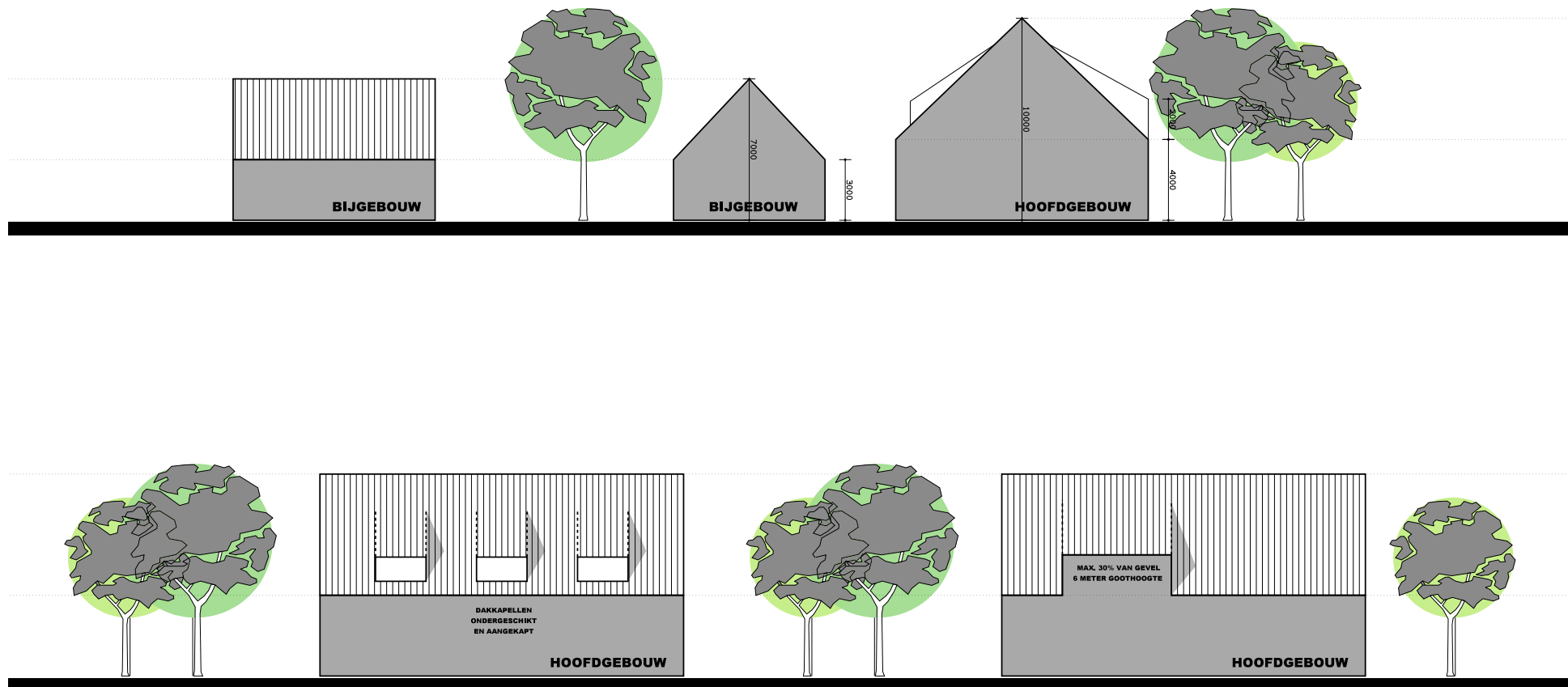
4.2.2 Openstelling

Landgoed Klein Oosterhout wordt opengesteld voor publiek. Hierdoor draagt het landgoed bij aan de mogelijkheden voor extensieve recreatie voor bewoners van de gemeente Oosterhout en Gilze Rijen. Het wandelpad wordt periodiek uitgemeaid, zodat dat een goede begaanbaarheid is gewaarborgd. Ter voorkoming van schade aan bezoekers worden dode bomen en boomtakken langs het pad verwijderd. De recreatieve route loopt vanuit de zuidelijke bosrand over het landgoed en sluit aan op het 'Hertenpad'. De openstellingregels voor Landgoed Klein Oosterhout zijn conform de algemene regels voor openstelling van natuurgebieden. Dit wil zeggen:

- Het landgoed is opengesteld op wegen en paden van zonsopgang tot zonsondergang
- Het is verboden voor motoren, ander gemotoriseerd vervoer en mountainbikers
- Honden zijn toegelaten, mits aangelijnd

4.2.3 Duurzame instandhouding

Ten behoeve van de realisatie van Landgoed Klein Oosterhout wordt het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oosterhout herzien. Naast de planologische zekerstelling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Oosterhout en de eigenaar van Landgoed Klein Oosterhout. Op deze overeenkomst is een kettingbeding van toepassing, waardoor ook toekomstige eigenaren of gebruikers gehouden zijn aan deze afspraken. In deze overeenkomst worden een aantal afspraken zoals openstelling voor publiek, realisatie van de nieuwe natuur alvorens te starten met de bouw van de landhuizen vastgelegd. Tevens wordt de inrichting en het beheer vastgelegd bij het Kadaster middels een kwalitatieve verplichting.



Dwarsdoorsnedes landgoedwoningen

5. Uitgangspunten bestemmingsplan

5.1 Maatvoering gebouwen

Bouwmaten hoofdgebouw:

- Inhoud: maximaal 1.500 m³, excl. overstekken tot max. 1 m.
- Bouwhoogte: maximaal 10 meter
- Breedte hoofdgebouw: 8 – 12,50 meter
- Diepte hoofdgebouw: 15 – 20 meter
- Hellingshoek dak: 40 – 50 graden
- Goothoogte: maximaal 4 meter. Accenten met hogere goot zijn toegestaan indien <30% van de lengte van het gebouw.
- Lengte/breedte-verhouding hoofdgebouw is minimaal 1:1,5
- Dwarsbeuken en accenten zijn mogelijk, mits ze passen binnen de maximale inhoud van 1.500 m³.

Bouwmaten bijgebouw:

- Inhoud: maximaal 500 m³, excl. overstekken tot max. 0,5 m.
- Bouwhoogte: maximaal 7 meter
- Breedte bijgebouw: 5 – 7,5 meter
- Diepte bijgebouw: 10 – 12,5 meter
- Hellingshoek dak: 40 – 50 graden (helling gelijk aan hoofdgebouw)
- Goothoogte: maximaal 3 meter. Accenten met hogere goot zijn toegestaan indien <30% van de lengte van het gebouw.

5.2 Uitgangspunten bestemmingsplanregels

Principe positionering woningen:

- Hart woning op hart perceel
- Voorgevel naar straat gericht
- Entree van woning in voorgevel of langsgevel gericht aan verbindende groenzone

Perceelsmaten:

- Lengte: 65 meter
- Breedte : 35 meter
- Groenzone lange zijden: 3 meter (beide zijden)
- Groenzone korte zijden: 7.5 meter (beide zijden)
- Perceelsoppervlak: 2275 m²
- Bebouwingsvlak: 45x29m = 1305 m²
- Breedte oprit: 4 - 5 meter

Bestemming tuin:

- Bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk mits 3 meter uit de perceelgrens

Bestemming wonen:

- Hoofdgebouwen
- Bijgebouwen
- Aanbouwen
- Terrassen