

Beeldkwaliteitsplan Landgoed 't Hoefke



December 2023

STADGOED LANDGOED



gemeente **Oosterhout**

STADGOED  **LANDGOED**

Colofon

Opdrachtgever: Familie Poppelaars.

Begeleiding Gemeente Oosterhout: Kim Bink, Claudia Jeeninga.

© StadgoedLandgoed, december 2023.

Oosterhoutseweg 43, 4816KC Breda Telefoon +31 6 204 32 557.

info@stadgoedlandgoed.nl

www.stadgoedlandgoed.nl, Bank: IBAN NL84 TRIO 0784 765677, KvK: 57428980

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Doel en achtergronden	5
Gebiedsbeschrijving	7
Inrichtingsplan	9
Beeldkwaliteit woningen	18
Beeldkwaliteit landschap	22



Golvend landschap als gevolg van de leemwinning: zicht vanaf de Seterseweg.

Inleiding

Doel en achtergronden

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe landgoed 't Hoefke' in Oosterhout. Dit Beeldkwaliteitsplan is opgesteld in opdracht van de familie Poppelaars, de initiatiefnemers achter deze landgoedontwikkeling in samenspraak met de Gemeente Oosterhout. Het wordt als bijlage toegevoegd aan het op te stellen bestemmingsplan dat de planologische basis onder deze ontwikkeling vormt. Een positieve toetsing van Provincie Noord-Brabant en Gemeente Oosterhout op basis van een Ruimtelijke Onderbouwing, voorafgaande aan het bestemmingsplan, heeft al plaatsgehad.

In dit document wordt een korte beschrijving gegeven van de context en de locatie, gevolgd door een uitleg van het inrichtingsplan. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit voor het nieuwe landgoed is onderverdeeld in een onderdeel stedebouw en bebouwing en een onderdeel Landschap. Dit document geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen inrichtingsplan en het architectonische ontwerp.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en het groen, worden vastgelegd geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan richt zich met name op die aspecten, die niet in het bestemmingsplan worden geregeld, zoals de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen en materiaalgebruik bijvoorbeeld. Daarnaast vormt het document een inspiratiekader voor toekomstig architecten en ontwerpers van het toekomstige landgoed en dient het als toetsingskader voor beleid en nadere advisering.

Ten aanzien van het beheer van het toekomstige landgoed is een separaat Beheerplan opgesteld, dat met name ingaat op de gewenste beheermaatregelen ten behoeve van de voorgestelde natuurdoeltypen.



Seters
ot

Het Hoefke
pail.

Gebiedsbeschrijving

De buurtschap Seters is een van de oudste agrarische nederzettingen in het gebied tussen Oosterhout, Breda en Rijen: het bestaat vermoedelijk al sinds de vroege Middeleeuwen. 't Hoefke was een vrijstaande boerderij op een strategisch kruispunt tussen Oosterhout, Dongen, Breda en Rijen. Een tijdlang is er een kleine uitspanning geëxploiteerd. De ondergrond van Seters zijn overwegend dekzandafzettingen. Plaatselijk komt, of beter gezegd kwam, veel leem voor. Aan de westzijde van het gebied zijn in de 18e en 19e eeuw grote stuifduinen ontstaan. Plaatselijk werden houtwallen aangeplant om Seters tegen het oprukkende zand te beschermen; mogelijk vinden we langs de Hoevestraat een overstoven voorbeeld van zo'n houtwal. Sommige akkers hebben een bolle vorm, wat zou kunnen wijzen op een langdurige bemesting. Op de bodemkaart vinden we echter geen aanduiding als enkeerdgrond terug; de gronden zijn hier overwegend gekarteerd als veldpodzolgronden. Een opvallende verschijning is het golvende reliëf met dieper liggende akkers. Deze ontstonden vrij recent door de leemwinning voor de steenfabriek in Dorst. Langs de hoofdspoorlijn Breda-Tilburg was een zogenoemd raccordement aangelegd, van waaruit een smalspoorlijntje over het gebied liep tot ver in het noorden. De leemputten in de boswachterij Dorst zijn van vergelijkbare afkomst, maar dan van de steenfabriek de Vijf Eiken in Rijen. Het Seterse boerenleven was lange tijd in trek bij vakantiegangers uit de Randstad. Toen het toerisme afnam, schakelden de boeren noodgedwongen over op grootschalige veehouderij of professionele vormen van recreatie. Diverse campings danken daaraan hun bestaan.

Projectlocatie

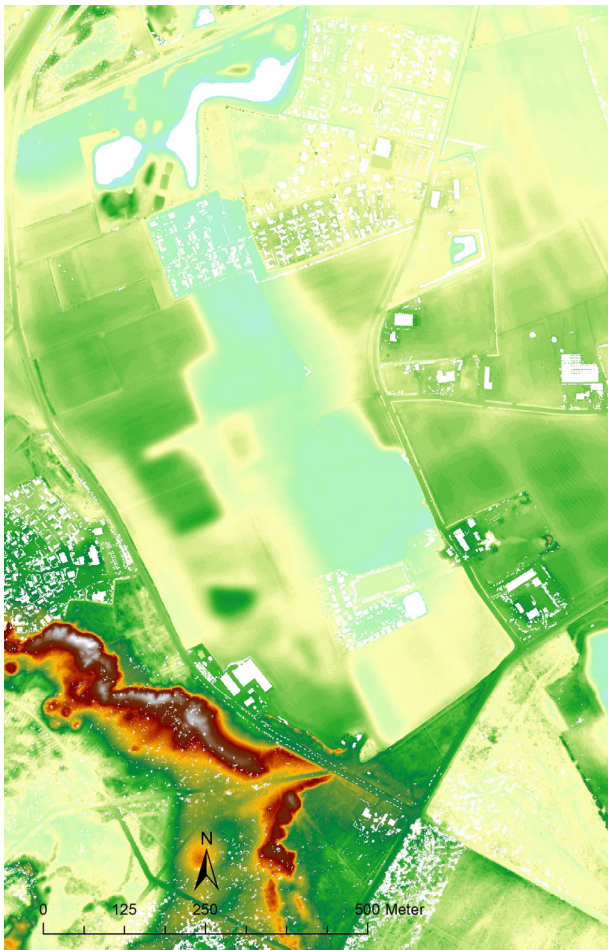
Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Oosterhout en is circa 12,3 hectare groot. De locatie ligt aan de Hoevestraat 17 en wordt aan de zuidwest en zuidoostkant begrensd door een groot bosgebied. Aan de noordoost- en noordwest zijde liggen landbouwgronden. Tegen een klein deel van de noordoost rand ligt het recreatieterrein 'Alliance'. Het plangebied ligt op de overgang van bos naar kleinschalig agrarisch landschap. De omliggende bossen zijn onderdeel van de Boswachterij Dorst, een geaccidenteerd bosgebied van circa 1000 hectare dat in eigendom en beheer is van Staatsbosbeheer. Het omliggende bos maakt onderdeel uit van de Brabants Natuurnetwerk. Een klein deel van het eigendom van de familie Poppe-laars is eveneens aangeduid als Provinciale Natuur (NNB). Dit deel wordt niet meegerekend in de natuuropgave van het nieuwe landgoed.



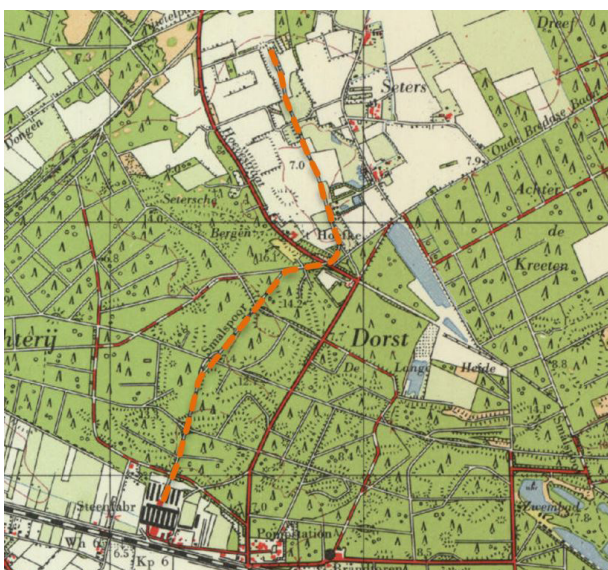
Buurtschap Seters rond 1800. 't Hoefke ligt bij de pijl.



't Hoefke op oude ansichtkaart



Hoogtekaart van het gebied. Lichtblauw: de laagtes ontstaan door Leemwinning; bruinrood: de stuifzandafzettingen. Het tracé van de smalspoorlijn door de stuifduinenrug is duidelijk te zien. Bron: AHN viewer.



Smalspoorlijn leemwinning (oranje lijn). Topografische kaart 1960.



Smalspoorlijn leemwinning.



- bestaand natuurnetwerk
- nieuwe natuur (5 hectare)
- agrarisch cultuurlandschap Seters
- water
- laan
- natuurpoort Hannebroeck
- recreatieve route
- nieuw water
- nieuw landhuis 't Hoefke (hoofdmoment)
- boerderijwoning
- verbeteren ruimtelijke kwaliteit huidige erf

Hoofdconcept

Inrichtingsplan

Context

Binnen de context van de Buurtschap Seters is bij de uitwerking van het nieuwe landgoed is een zonering aangehouden waarbij het accent van de nieuwe natuur zo veel mogelijk aansluit op het huidige begrensde natuurnetwerk aan de zuidzijde van het gebied. Dit heeft de volgende voordelen:

- de bestaande natuurkern wordt groter, robuuster en diverser;
- het waterwingebied van Dorst wordt beter beschermd;
- de landbouwkern raakt niet versnipperd, waardoor het agrarische gebruik gegarandeerd blijft. Dit is van belang voor het behoud van het voor de buurtschap Seters kenmerkende open landschap langs de Hoevestraat.

Het plan voorziet in het toevoegen van een duidelijk hoofdmoment voor het nieuwe landgoed in de vorm van een nieuwe woning. De tweede woning die onderdeel is van het landgoed, voegt zich juist meer in het bestaande landschap in de vorm van een eigentijdse langgevelboerderij aan de Seterseweg. De woningen verschillen weliswaar van karakter en uitstraling, maar vormen wel een eenheid in materialisering en detaillering. Daarmee zijn ze onderdeel van hetzelfde landgoed.

De natuurpoort Hannebroeck vormt een belangrijk knooppunt in de recreatieve structuur van het gebied met een grote parkeervoorziening. Het nieuwe landgoed is hierop van toegevoegde waarde door recreatieve route aan de bestaande mogelijkheden toe te voegen. In lijn met de grote leemwinning die in het gebied heeft plaatsgevonden, wordt het maaiveld op de diepste plek in het gebied verder uitgegraven zodat er permanent water kan ontstaan. Hierdoor wordt aangesloten op vergelijkbare watermilieus in de Boswachterij Dorst en op de golfbaan van Oosterhout. Parallel aan de ontwikkeling van het Nieuwe Landgoed 't Hoefke wordt ook werk gemaakt van het verbeteren van de kwaliteit van het huidige erf, onder meer door het slopen van oude agrarische opstallen.

Natuurontwikkeling

De natuurontwikkeling op het nieuwe landgoed kenmerkt zich door drie belangrijke toevoegingen aan het bestaande natuurgebied - ter vervanging van de huidige maïsakker.

In de eerste plaats is er sprake van een groot areaal kruiden- en faunarijk grasland, dat wordt gekenmerkt door een grote variatie in structuur (plaatselijk stukjes ruigte en struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse typen graslandverbonden. De ruigere stukken met hogere en in de winter overstaande planten zijn van groot belang voor insecten en (zoog)dieren. Het grasland biedt een belangrijke voedselbron voor diverse zoogdieren en insecten uit het omliggende bos. Het kruidenrijke grasland kan plaatselijk een tijdelijke fase zijn, die overgaat naar het zeldzamere schraalgrasland, wanneer de omstandigheden gunstig zijn.

In de tweede plaats wordt er aansluitend aan het huidige bos (dit is onderdeel van het Natuurnetwerk Noord-Brabant; geen eigendom van het landgoed) een aantal boselementen toegevoegd, met speciale aandacht voor de ontwikkeling van struweelrijke randen. Deze mantelvegetaties zijn cruciaal voor de overgang van het bos naar het open kruidenrijke grasland; momenteel is die overgang onder de maat. Er is duidelijk invloed van het nabijge bos: door beschaduwing, bladval, windluwte, et cetera. Er zijn veel planten- en diersoorten die alleen in de zoom voorkomen. Ook waar geen nieuw bos wordt geplant, wordt de bestaande bosrand aangevuld met zoomvegetaties.

Ten derde wordt een waterpartij en een poel aangelegd, geënt op een laagte in het huidige maaiveld als gevolg van de leemwinning. Dankzij de aanwezigheid van leemrestanten in de bodem is de verwachting dat hier een zwak-gebufferd watermilieu kan ontstaan, dat lijkt op een ven, zoals we dat milieu ook in de aangrenzende Leemputten aantreffen. Dit milieu is belangrijk voor amfibieën zoals de Kleine watersalamander of de zeldzamere Kamsalamander.



Referentiebeeld Kruiden- en faunarijk grasland.



Referentiebeeld Amfibieënpoel (Landgoed de Hoevens).



Referentiebeeld Zwak gebufferd ven, leemputten Boswachterij Dorst (Bron: IVN Mark en DONGE).



Referentiebeeld Mantel- en zoomvegetatie.



Themakaart: Zichtlijnen vanuit de woningen (indicatief)



Themakaart: Zichtlijnen vanuit de recreatieve routes (indicatief)

Ruimtelijke opbouw en zichtlijnen

De nieuwe bebouwing wordt geclusterd bij de bestaande woningen in het gebied. Zichtlijnen, routing en groenstructuren zorgen voor samenhang binnen het landgoed. In de materialisering zijn de nieuwe woningen familie van elkaar. De bebouwing van het nieuwe landgoed krijgt in de vorm van een nieuwe woning een prominente plek in de ruimtelijke structuur. Het huis is een belangrijk oriëntatiepunt dat altijd vanaf een afstand zichtbaar is, maar vrijwel nooit van dichtbij. Omgekeerd is er vanuit de woning een aantal zichtlijnen opgehouden, zodat de beleving van het landschap van Seters groot is, in de beste traditie van de historische buitenplaatsen of landgoederen.

Twee lijnen zijn daarbij van belang: de zichtlijn vanaf de Seterseweg en de zichtlijn vanuit het noorden. Het is belangrijk dat deze zichtlijnen door het juiste beheer ondersteund worden. Door de positie en het volume van de hoofdwoning ten opzichte van de huidige bosrand, krijgt deze door de aanwezige bomen meteen allure en voegt de woning tegen de groene achtergrond zich goed in het landschap.

Door de beperkte bouwhoogte van de woning blijft de bosrand als ononderbroken lijn op de achtergrond beleefbaar (zie afbeeldingen op de volgende pagina's). Ook op maaiveldniveau blijft het zicht op de bosrand op gerichte plekken behouden. Om een groot volume (ca 1500 m³) van de landgoedwoning op deze locatie in te passen in het bestaande landschap met de opgave van natuurontwikkeling en recreatieve routes, vraagt een precieze ruimtemassa verhouding ten opzichte van het maaiveld. Inspelend op het aanwezige en te versterken reliëf is er voor gekozen om de woning twee niveaus in het landschap te geven zodat er een groot deel van het volume als het ware onder het maaiveld verdwijnt. De bovenbouw wordt als een bescheiden landmark bovenop de onderste laag geplaatst. Deze ingreep is ook van belang om de woning de gewenste privacy te kunnen bieden en het gebied van zo min mogelijk van hekken te voorzien. Bovendien biedt de grond als isolerende deken rondom het huis goede uitgangspunten voor een energieneutrale inrichting.

De tweede woning is gelegen aan de Seterseweg en voegt zich als eigentijdse langgevelboerderij naar de bestaande buurtschap. Net als bij de andere boerderijen van Seters ligt de lange zijde parallel aan de Seterseweg.

Routestructuren en ontsluiting

Voorwaarde voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed is een goede recreatieve ontsluiting. Hierbij wordt aangesloten bij de natuurpoort Hannebroeck, waar de meeste bezoekers van het gebied naar toe trekken. Hier is door Staatsbosbeheer een grote extra parkeervoorziening aangelegd. Van hieruit loopt een wandelroute over het nieuwe natuurgebied en sluit aan op de Seterseweg en de paden rondom de Leemputten van boswachterij Dorst. De positionering van de woningen en de inrichting van het gebied zijn zo gekozen dat te allen tijde een goede privacy van de woningen kan worden gewaarborgd. Dit geldt eveneens voor de vakantiewoningen van het huidige recreatiepark. Voor een deel wordt de Oude Bredase Baan (thans Ketenbaan) hersteld, waarvan het tracé langs de zuidzijde van het terrein liep. De ontsluiting van de hoofdwoning van het landgoed vindt plaats vanaf de Hoevestraat, waar momenteel een ponyweide is. Dit is de locatie waar vroeger het smalspoorlijntje het gebied binnenkwam. De ontsluiting van de woning aan de Seterseweg kan direct op deze weg plaatsvinden. Het natuurgebied blijft zowel vanuit de Seterseweg als vanuit de Hoevestraat bereikbaar voor beheervoertuigen.



Impressie vanaf het verlaagde terras langs de hoofdwoning.



Impressie vanuit het landbouwgebied in het noorden vanuit de Hoevestraat.



Impressie vanaf het verlaagde terras langs de hoofdwoning, kijkend richting Seterseweg en boerderijwoning.



Impressie landgoedhuis vanaf de Seterseweg.



Impressie vanuit het landbouwgebied in het noorden vanaf het natuurpad nabij camping de Eekhoorn.



Impressie vanuit de noordzijde van de waterpartij, vanuit de recreatieve route.



0 100 m
A1 formaat schaal 1:1000



Landgoed 't Hoefke | Schetsplan |

Definitieve versie 3 december 2023



Beeldkwaliteit Woningen

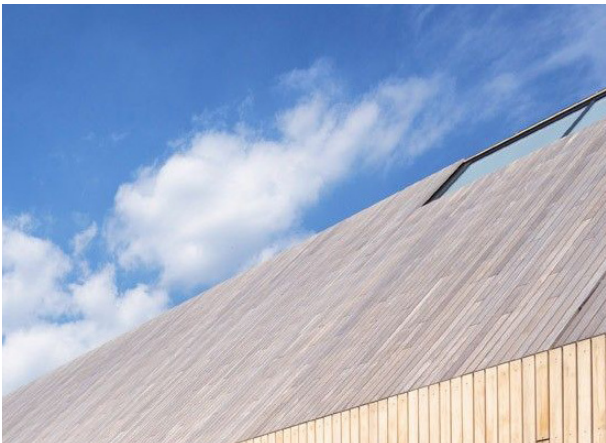
Beeldkwaliteit hoofdwoning aan de Hoevestraat

- De woning ligt deels verzonken in het maaiveld waardoor de onderste bouwlaag niet prominent in beeld is.
- Het hoge deel van de bebouwing, de twee bovenste lagen vormen de eyecatcher van het landgoed en zijn vanuit het noorden (Hoevestraat) en oosten (Seterseweg) duidelijk zichtbaar, zonder zich al te veel op te dringen.
- De 'opbouw' heeft een eigen expressie, die wordt gekenmerkt door het toevoegen allure: een indrukwekkende, markante verschijningsvorm. De maximale bouwhoogte van dit deel is 8 meter gemeten vanaf huidig maaiveld - en blijft daarmee onder de achterliggende bosrand.
- De dakvorm van de opbouw is dominant. Er wordt uitgegaan van één hoofdvolume: de dakvorm is niet geleed. Er wordt niet uitgegaan van een overstek. Het dak mag doorlopen in de gevel. Incidenteel mag het dak worden doorbroken door een bijzondere ingreep, zoals een glasvlak in zowel de kap als de gevel of insnedes in het hoofdvolume.
- Bijgebouwen en schuren vormen één architectonisch ontwerp met de woning en zijn onderdeel van het ensemble.

De architectuurstijl kenmerkt zich door:

- De materialisatie van de woning is hoogwaardig. De woning wordt gekenmerkt door een natuurlijk, traditioneel materiaalgebruik, maar dit mag aangevuld worden met moderne bouwmaterialen. De dakvorm zonder overstek geeft een eigentijdse uitstraling.
- Hoofdmateriaal is baksteen in bruin-oker nuances, gevraagd wordt een steen die in kleur en uitstraling het dichtste bij de stenen van de plaatselijke steenfabrieken Vijf Eiken (VE) en Dorst op basis van lokale leem. Het strekt tot de aanbeveling originele stenen in het werk op te nemen, voor zover verkrijgbaar. Gedeeltelijk keim- en stucwerk is toegestaan, mits ondergeschikt. Dit geldt ook voor het gebruik van hout in de gevel.





Beeldkwaliteit boerderij aan de Seterseweg

De langgevelboerderij maakt deel uit van de zogenoemde hallenhuisgroep: een rechthoekig boerderijtype waarbij voorhuis, stal en schuur aan elkaar zijn gebouwd en alle deuren geplaatst zijn in de lange gevels. Achter het voorhuis zijn de schuur en de stal aangebouwd. Het dak van boerderijen werd vroeger meestal bedekt met stro. Dit was op vrijwel iedere boerderij beschikbaar en ook het goedkoopst (een rieten dak was weliswaar veel duurzamer, maar ook veel duurder). Dakpannen waren veiliger en beter, maar nog veel duurder dan riet. Bij veel boerderijen is daarom (het onderste) deel van het dak voorzien van dakpannen; hoe meer dakpannen hoe rijker de boer. Als iemand goed geboerd had, was hij dus helemaal 'onder de pannen'.

- De woning is voegt zich als een eigentijdse interpretatie van een langgevelboerderij meer naar de bestaande bebouwing van Seters dan de hoofdwoning van het landgoed, maar vormt daar wel een eenheid mee.
- De 'langgevel' ligt parallel aan de Seterseweg en is asymmetrisch in indeling, zodat een verwijzing naar een 'woongedeelte' en een 'deel' beleefbaar is.
- De woning wordt gekenmerkt door een lage dakgoot op maximaal 5 meter hoogte, waardoor het dak dominant is in de uitdrukking van de woning.
- Bijgebouwen en schuren vormen één architectonisch ontwerp met de boerderij en zijn onderdeel van het erf. Ze staan haaks op en los van de boerderij.

De architectuurstijl kenmerkt zich door:

- een eigentijdse vertaling van de plaatselijke agrarische architectuur, en is niet historiserend.
- heldere krachtige vormen, naar het archetypen van de Brabantse langgevelboerderij.
- een utilitair beeld zonder uitbundige versieringen.
- een ingetogen beeld, zowel in hoofdvorm als in een zorgvuldige detaillering.
- een prominente kap met zadeldak (eventueel met een schoorsteen).

- dakkapellen en raampartijen in het dak zijn toegestaan, mits onderdeel van het totale architectonische ontwerp en ondergeschikt aan het dakvlak.
- een ingetogen kleur- en materiaalgebruik.
- bakstenen gevels bepalen de wanden van de boerderij en zijn daarmee in overeenstemming met de hoofdwoning (bruin-okertinten). Gebruik van hout, glas en natuursteen is hieraan complementair.
- dak: keramische ongeglazuurde dakpannen (antraciet), riet, of een combinatie daarvan.



Beeldkwaliteit Landschap

Buitenruimte hoofdwoning

De toegang tot het landgoed is zorgvuldig vormgegeven, met twee gemetselde pilasters, die een open hekwerk dragen. Dit versterkt de allure van de hoofdwoning. De poort is bij gemetseld in dezelfde baksteen als die gebruikt wordt op het landgoed. De toegangsweg is vormgegeven in halfverharding. Eventuele overige hekwerken worden zo ontworpen en geplaatst dat ze zo min mogelijk in het landschap opvallen.

Het parkeren gebeurt op eigen terrein, bij voorkeur niet voor de voorgevel. De parkeerplaatsen van de hoofdwoning liggen niet prominent in beeld.

Buitenruimte boerderijwoning

De toegang tot het erf vindt plaats vanaf de Seterseweg. De entree naar het erf wordt niet met veel. De begrenzing van het erf van de boerderij wordt gevormd door een Haagbeukenhaag. Deze haag heeft een hoogte van maximaal anderhalve meter. Het parkeren gebeurt op eigen terrein, bij voorkeur niet voor de voorgevel. De parkeerplaatsen van de hoofdwoning liggen niet prominent in beeld.

Buitenruimte landgoed

De paden van het landgoed bestaan uit kort gemaaid gras.

De groenbeplanting op het landgoed wordt definitief ontworpen op basis van de architectuur van de woning. Reliëf en (groenblijvende) beplanting, zoals rododendrons, zorgen voor een permanente afscherming van de privé-omgeving van de woning en de openbare paden. Dit geldt ook voor de overgang naar de recreatiewoningen van 'Alliance'. Houten poorten en hekwerken die toegang geven voor beheervoertuigen zijn op een uniforme wijze vormgegeven zodat ze te samen een herkenbare eenheid op het landgoed vormen.

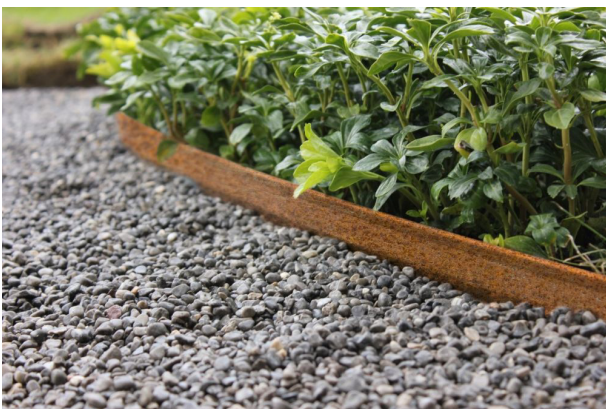
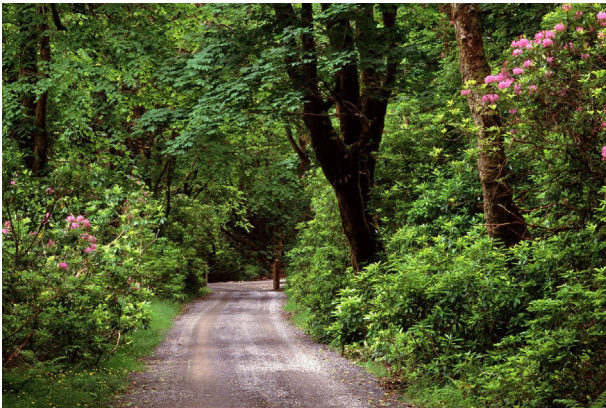
Vanaf de Hoevestraat en Seterseweg waar de toegang tot het landgoed ligt, is gemarkeerd met een kleine aanduiding met huisregels.

Duurzaamheid

Voor de bouw van de woningen wordt voorgesteld dit zo duurzaam mogelijk te doen. Duurzaam bouwen is daarbij meer dan alleen energiebesparing, maar het gaat ook over:

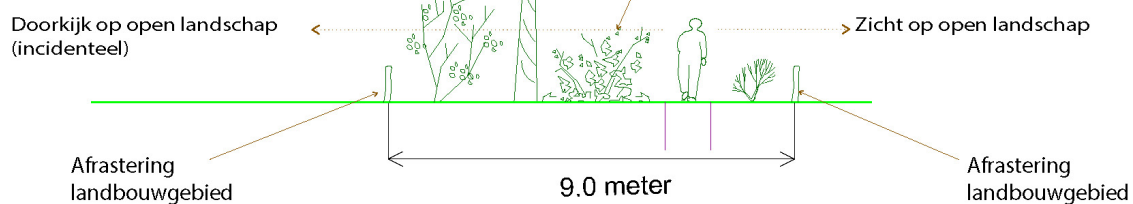
- gebruik van materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- een gezond binnenmilieu, onder meer door goede ventilatie;
- hergebruik van bouwmaterialen;
- verantwoord watergebruik;
- zuinig zijn op grondstoffen voor bouwmaterialen.

Uitgangspunt is het bouwen van woningen die niet op het gasnet zijn aangesloten en herwinbare energie verkrijgen vanuit aardwarmte en zonne-energie. Indien zonnepanelen worden toegepast dienen ze zo veel mogelijk in het dakvlak op te gaan en in dezelfde hellingshoek van het dak te worden geplaatst.

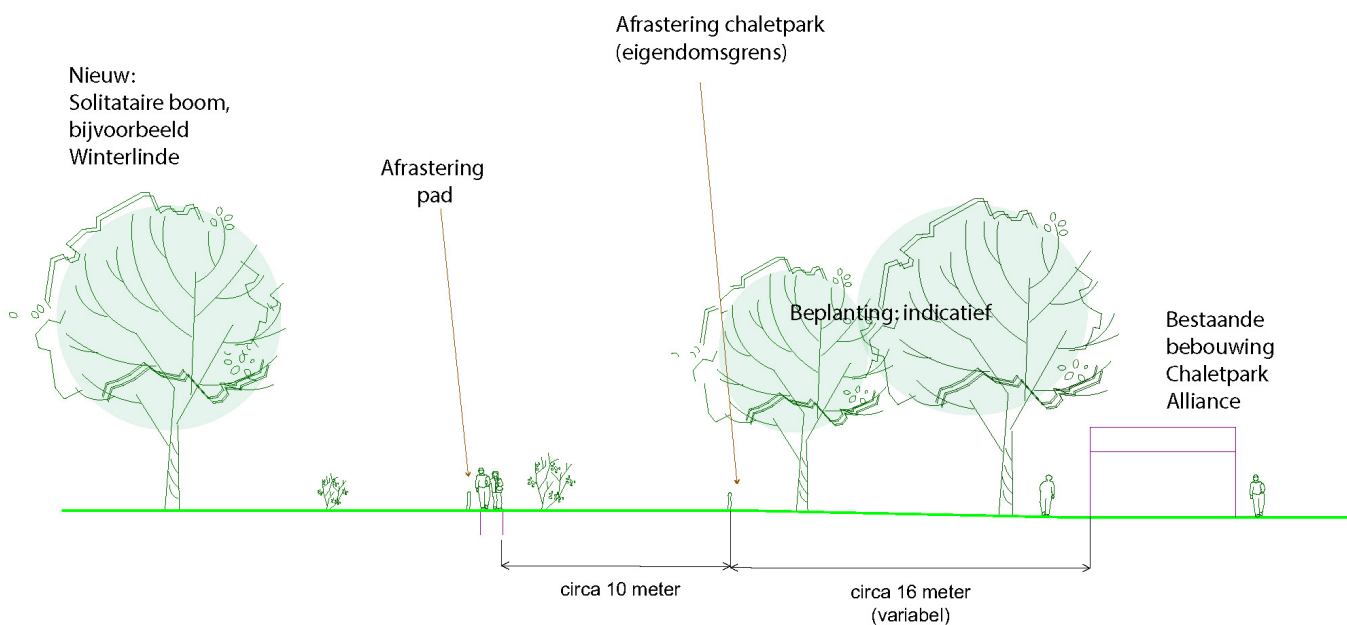


Nieuw:
Hoge boomvormers
Eik
Winterlinde
in lage dichtheid (ca 1 per 15 m)

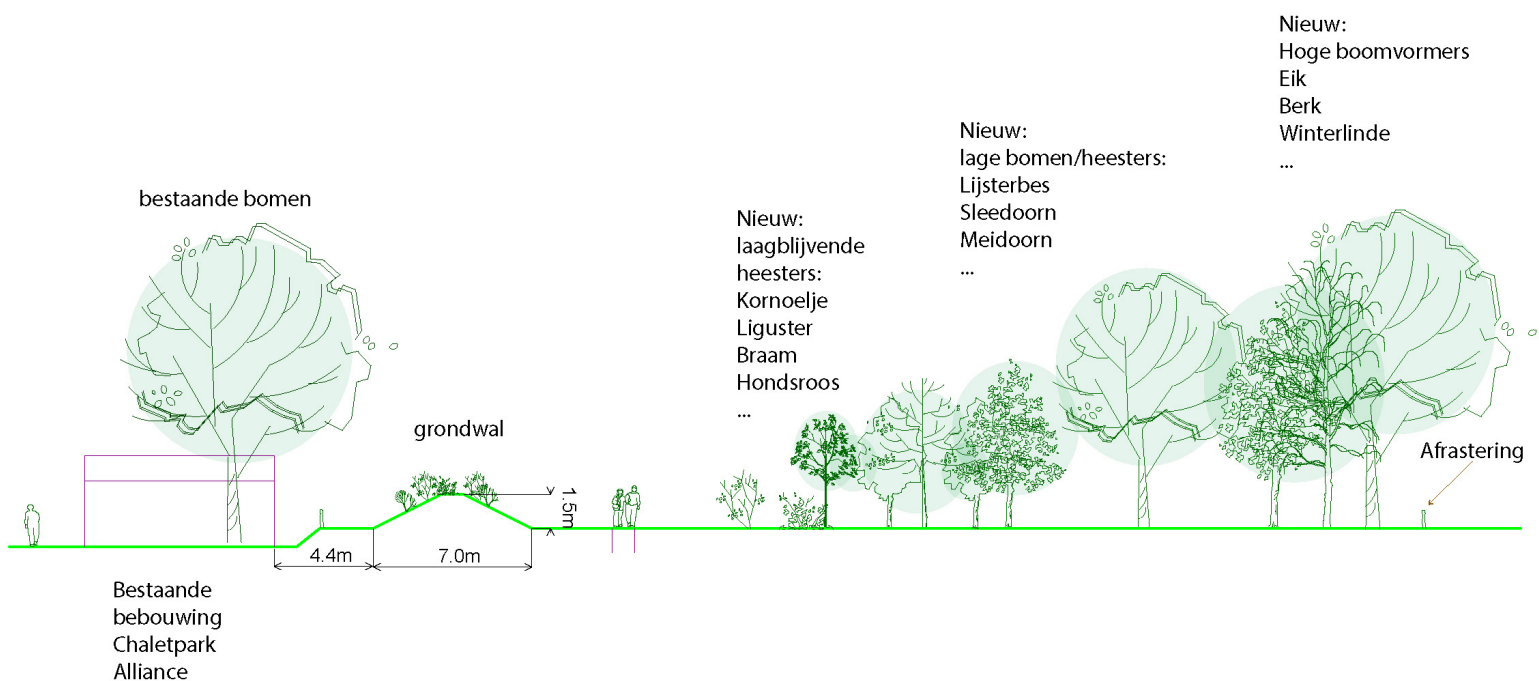
Nieuw:
struweel langs pad:
Brem, Kornoelje
...



Doorsnede A-A' Noordzijde landgoed op akker tegenover de Hannebroeck



Doorsnede B-B' Westzijde Chaletpark Alliance



Doorsnede C-C' Zuidzijde Chaletpark Alliance