

Planbeschrijving

Landgoed De Heihorsten



Inhoud

Inleiding	5
Regeling Nieuwe Landgoederen	7
De Heihorsten	9
Het Landgoed	11
De Kleine Aa	13
Weides	15
Bos	17
Lanen	19
Recreatie	21
Visvoorziening	23
Bebouwing	25
Colofon	33



Inleiding

“Een landgoed met allure moet het worden. Geen natuur met een paar huizen er bij, maar een voornaam landgoed. Een gebied met bos en natuur waar mensen uit Someren kunnen wandelen. Met een monumentaal huis, waarvan je kunt zien dat het in de 21^e eeuw gebouwd is”.

Ten zuidwesten van Someren, tussen de Hollestraat, Dellerweg, Heikantstraat en Vaarselstraat, willen de gebroeders Swinkels een nieuw landgoed stichten. Ze hebben er 43.8 hectare landbouwgrond waar de Kleine Aa tussendoor stroomt. Een groot deel van het toekomstige landgoed is als onderdeel van de GHS aangeduid als beheersgebied. Als leefgebied voor kwetsbare soorten zijn deze gronden van betekenis voor amfibieën, planten, struweelvogels en vlinders. De Aa wordt opgewaardeerd tot ecologische verbindingzone en in en rond het gebied liggen bospercelen die onderdeel zijn van de EHS.

Nagenoeg alle gronden van het landgoed zullen worden ingericht en worden beheerd als natuur. Met bloemrijke graslanden, verspreide bosjes, struwelen en bomen langs de beek en structuurrijke bossen op de flanken naar de hogere gronden. Naast de beek, die met flauwe oevers licht slingerend door het gebied zal komen lopen, liggen op de laagste terreingedeelten poelen. Ten behoeve van de hengelsport wordt in de zuidhoek van het terrein open water gemaakt. Door middel van een uitgekiend stelsel van lanen en paden kan straks vanuit Someren via het landgoed naar de Somerensche Heide en het Keelven worden gewandeld. Vanuit het dorp kunnen via het landgoed ommetjes door het aangrenzende buitengebied worden gemaakt. Op grond van het oppervlak van het landgoed en de toekomstige inrichting er van mogen er acht wooneenheden worden gebouwd.

Het ontwerp van het landgoed is in nauwe samenspraak tot stand gekomen met Harry en Henderik Swinkels. Het is hun droom om hier een landgoed te stichten en dit plan is een vertaling van hun wensen en ideeën.

Dit boekje beschrijft het voorlopig ontwerp voor landgoed de Heihorsten. Hoofdstuk 2 geeft de beleidsmatige randvoorwaarden waaraan een nieuw landgoed moet voldoen. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe de plek en de geschiedenis daarvan de inspiratie hebben gevormd voor het ontwerp. In hoofdstuk 4 wordt de hoofdopzet van het landgoed uitgelegd. In hoofdstuk 5 de inrichtingselementen als bos, weides, houtwallen en lanen en in hoofdstuk 6 de visvoorzieningen. Hoofdstuk 7 tenslotte beschrijft de bebouwing. Bij dit boekje hoort een plankaart op schaal 1:2500.

Regeling Nieuwe Landgoederen

Landgoed de Heihorsten kan worden gesticht in het kader van de regeling nieuwe landgoederen van de provincie Noord Brabant. Deze regeling geeft particulieren de mogelijkheid nieuwe landgoederen aan te leggen in combinatie met de bouw van enkele woningen. Daarbij gelden voor landgoederen groter dan 15 hectare de volgende voorwaarden:

- ☐ Ten minste 7,5 ha van het oppervlakte moet nieuwe natuur zijn;
- ☐ Voor elke 2.5 ha nieuwe natuur mag een wooneenheid op het landgoed worden gebouwd;
- ☐ Er mag maximaal een wooneenheid per 5 hectare landgoed worden gebouwd;
- ☐ Iedere wooneenheid mag maximaal 1500m³ bedragen;
- ☐ Er mogen maximaal 8 wooneenheden per landgoed worden gebouwd;
- ☐ De wooneenheden moeten per 3 tot 4 woningen gegroepeerd worden in één aaneengesloten, compact bouwvlak;
- ☐ Minimaal 90% van het landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn doormiddel van paden en wegen;
- ☐ Er mogen alleen kleinschalige recreatieve voorzieningen in het landgoed worden opgenomen.

Op basis van het oppervlakte van 43.8 ha mogen er op landgoed De Heihorsten 8 woningen worden gebouwd. Dat betekent dat er minimaal 20 hectare nieuwe natuur moet worden gecreëerd. Met 31.3ha nieuwe natuur wordt daar in dit plan ruimschoots aan voldaan.

De voorwaarden die het ministerie van LNV aan landgoederen stelt wil het voor de fiscus als zodanig worden aangemerkt (wat voordelen kan opleveren) zijn:

- ☐ Minimaal 30% moet bos of natuurterrein zijn;
- ☐ Grasland mag slechts in gebruik zijn voor begrazing of als hooiland en mogen nauwelijks worden bemest;
- ☐ Weidebouw wordt beschouwd als landbouw en moet worden omzoomd;
- ☐ Minimaal 5 ha van het gebied dient aaneengesloten opengesteld te zijn;
- ☐ Er dient minimaal 25m padlengte per hectare natuur te worden aangelegd en/of 50m per hectare bos;
- ☐ Het landgoed moet het hele jaar door zijn opengesteld;
- ☐ Paden dienen gelijkmatig te zijn verdeeld over het terrein;
- ☐ De openstelling moet duidelijk kenbaar gemaakt zijn d.m.v. borden.

Ook aan deze voorwaarden wordt met dit plan voldaan.

LEGENDA

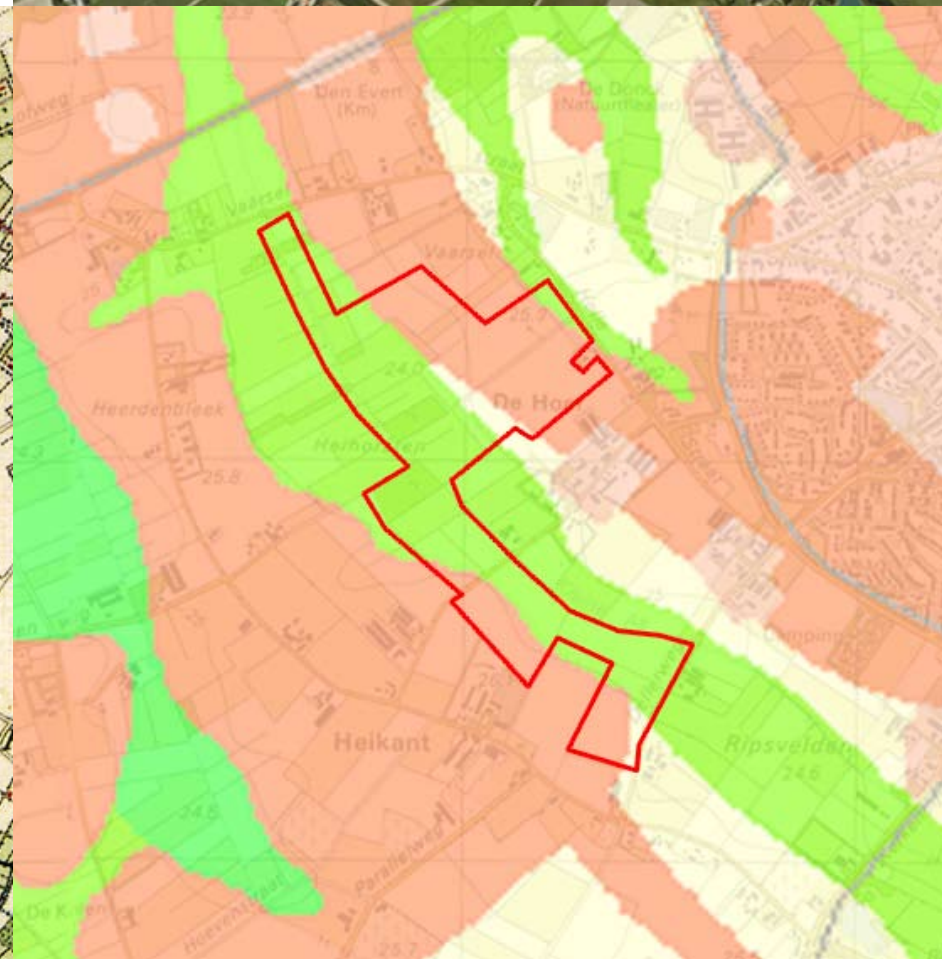
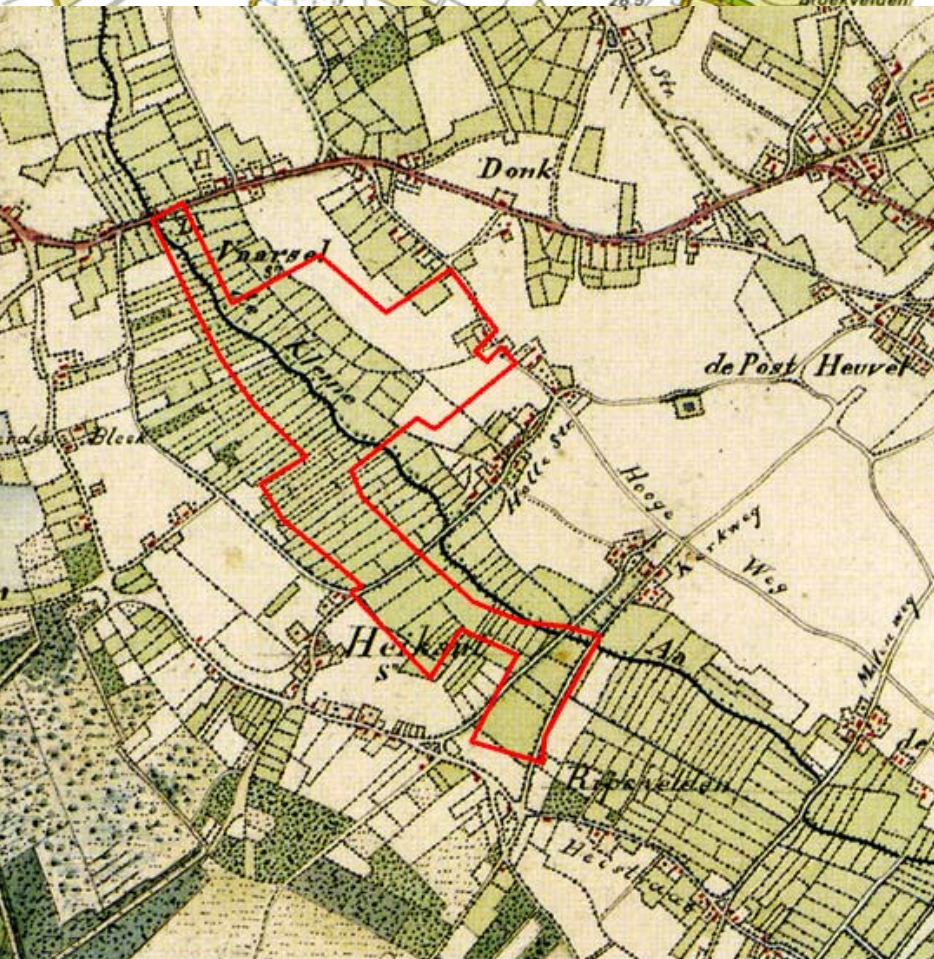
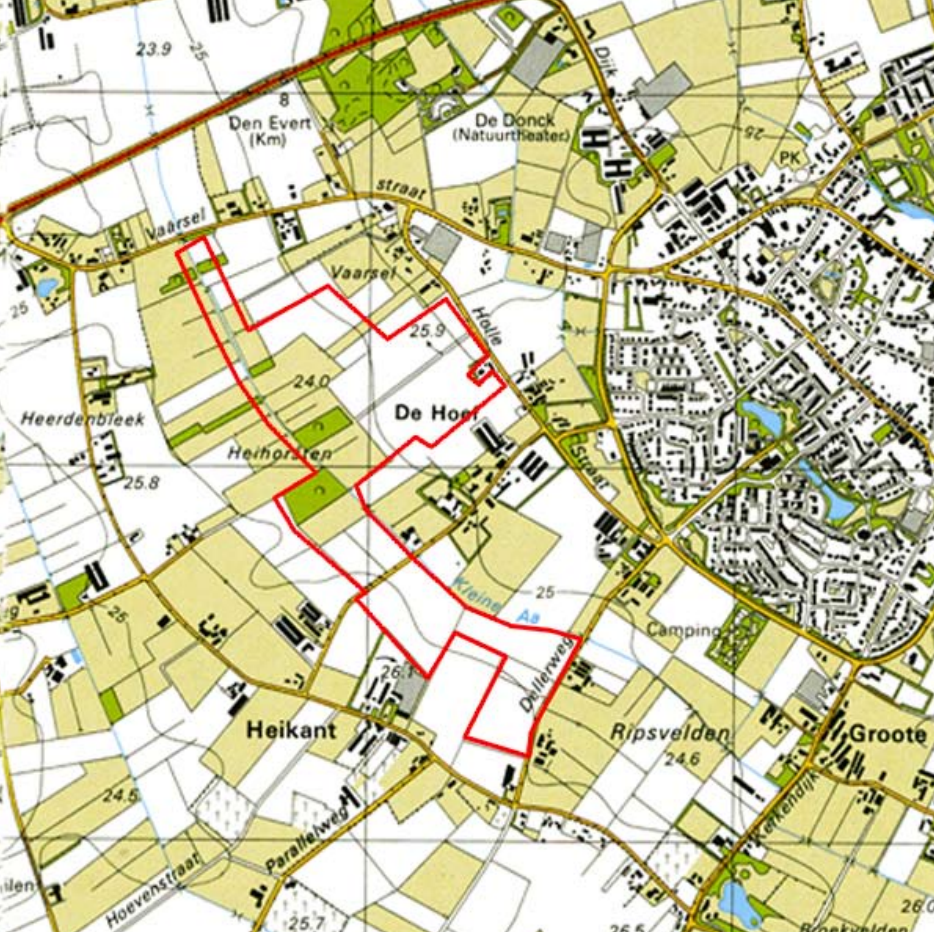
-  Grens Landgoed 43.8 ha
-  Grens Beheersgebied 14.8 ha
-  Grens EVZ 4.1 ha
-  Grens Bouwblok 3.9 ha
-  Grens Visvijver 9.1 ha
-  Grens Paardenwei 2.2 ha
-  Grens Bestaand Bos 2.3 ha
-  Nieuwe Natuur 31.3 ha

De Heihorsten

Het landgoed ontleent zijn naam aan de veldnaam Heihorsten. Dit gebied ligt op de flank van de dekzandvlakte waar het dorp Someren op is ontstaan naar het "beekdal" van de Kleine Aa. Op de kaart van 1840 zien we Someren nog als langgerekt dorp midden op die dekzandvlakte liggen met ten noordoosten en zuidwesten daarvan grote akkers. Vanuit het dorp lopen er op regelmatige afstand wegen naar het beekdal en verder richting de Somerensche Heide. Op korte afstand van de rand van de akkers ligt een weg evenwijdig aan de beek: de Hooge Weg (Die heet nu Holle Weg. De weg die nu De Hoof heet, heette in 1840 Holle Weg). Op de kruising van de Hooge Weg en wegen vanuit het dorp naar het beekdal liggen kampjes, kleine gehuchten als vooruitgeschoven posten van het dorp. De akkers waren grootschalig en open, de beekdalen kleinschalig verdicht met slootjes en houtwallen.

Nu is het landschap anders. Het dorp is gegroeid en een deel van de akkers is nu woonwijk geworden. Het agrarisch grondgebruik is veranderd en de waterhuishouding is daarvoor geoptimaliseerd. De verschillen tussen akkers en beekdal heeft plaats gemaakt voor verschillen op perceelsniveau (gras, mais, akker). De met bomen beplante wegen verdelen het gebied grote blokken en als zomers de mais hoog staat ziet het er op de Heihorsten anders uit dan in de winter of het voorjaar wanneer je ver weg kan kijken. De houtwallen langs de Kleine Aa hebben plaats gemaakt voor een aantal grotere bosjes. Wat is gebleven is het reliëf dat van de Hooge Weg afloopt richting de beek. Dit reliëf maakt het oude bouwland (bolle akker) nog steeds beleefbaar maakt.

De veranderingen van het landschap hebben de biodiversiteit geen goed gedaan. Maar voor de bewoner en de recreant heeft het landschap wel degelijk kwaliteit. De lanen en beplante erven geven veel van de wegen een besloten en groen karakter. Vanaf hier zijn fraaie vergezichten mogelijk en de afwisseling van bouwlanden en graslanden maken het landschap gevarieerd. Als straks de ecologische verbindingszone langs de Aa is gerealiseerd is deze in het landschap veel beter herkenbaar dan nu en zou je zo maar kunnen geloven dat hier altijd al een slingerend beekje gelopen heeft.





Het Landgoed

Een traditioneel landgoed kent veel verschillende verschijningsvormen. Uitgestrekte bossen, of weilanden en akkers omzoomd door lommerrijke lanen. Veel landgoederen danken hun kwaliteit voor een groot deel aan het feit dat ze een ruimtelijke eenheid zijn, die zich onderscheidt van zijn omgeving. Met andere woorden: het landgoed is in het landschap als eenheid herkenbaar. Dat is ook het vertrekpunt geweest bij het ontwerp van de Heihorsten. Daarbij is het bestaande landschap de inspiratiebron geweest. De overgang van hoge grond naar beekdal wordt benadrukt met nieuwe bossen en lanen. Deze nieuwe bossen “kaderen”, samen met de bestaande bossen, het landgoed en zorgen er samen voor dat het zich als landschappelijke eenheid onderscheidt van de andere gebieden langs de rand van de hoge gronden. De bebouwing is gegroepeerd als een klein gehucht bij een statig huis en ligt op een plek vergelijkbaar met de gehuchten die op de kaart van 1840 langs de flanken van de hoge gronden zijn te vinden. Het nieuwe gehucht ligt tegen de “bolle akker” die op zijn beurt is opgespannen tussen twee nieuwe bossen.

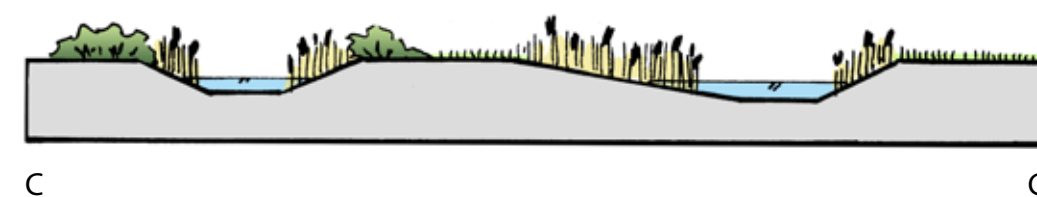
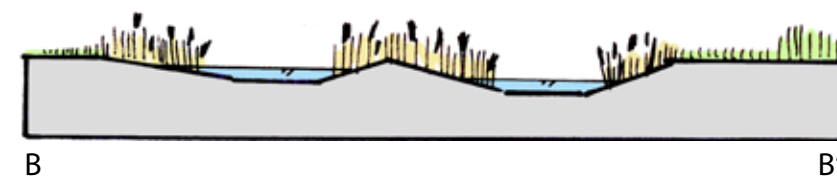
De Kleine Aa wordt verlegd en samen met een strook van 25 meter daarlangs ingericht als ecologische verbindingszone (EVZ). Het al eerder opgestelde plan hiervoor is integraal overgenomen. Daarin krijgt de beek een nieuw, licht slingerend verloop als een natuurlijke beek. De zuidwest oever is flauw terwijl de noordoost oever steil is, zodat de watergang van hieraf onderhouden kan worden. In het plan voor de EVZ zijn langs de beek een aantal poelen aangelegd. Vijfentwintig meter is niet veel om het lage, natte karakter van dit deel van het landgoed te accentueren. Daarom wordt voorgesteld om naast de EVZ meer poelen te graven en struweel en solitaire bomen aan te planten. Het creëren van een voorziening voor de hengelsport, langs de beek maar geïsoleerd daarvan, biedt extra mogelijkheid om het beekdal te versterken.

Kleine Aa

Momenteel heeft de beek die over het landgoed stroomt een geringe ecologische waarde. Door vergraving en "hermeandering" zal een natuurlijk beekstelsel tot stand worden gebracht. Eenzijdig flauwe oevers van ten minste 1,6m zullen de beek beter zichtbaar maken in het landschap. De andere oever is in verband met onderhoud steil. De natuurlijke bloemrijke vegetatie van grassen en kruiden zal hier ook aan bijdragen. Vanaf het kruisende fietspad zal de beek dan goed te zien zijn. Door te spelen met het talud zal de beek de ene keer

wat breder en de andere keer wat smaller zijn.

Langs de beek zal een aantal poelen met daarbij struweel worden aangelegd. Deze poelen versterken de ecologische verbinding en bieden plaats aan o.a. kwetsbare soorten zoals de alpensalamander, poelkikker en minder kwetsbare soorten zoals de bruine kikker en de kleine watersalamander. Het beekbegeleidende struweel zal gevormd worden door laaggroeiende, inheemse beplanting.



Weides

Gezien de ligging op de flank van hogere gronden naar beekdal zullen de weides als bloemrijke graslanden tot ontwikkeling worden gebracht. Door middel van extensieve begrazing zal een gevarieerd beeld ontstaan en een leefgebied voor kleine zoogdieren, amfibieën en insecten. Het beheer van de graslanden is extensief, wat inhoudt dat er niet wordt bemest, en twee maal per jaar wordt gemaaid en afgevoerd met een beweiding met een tot twee GVE per hectare. Uitzondering hierop zijn de paardenweides (2,2 ha). Het intensieve gebruik hiervan maakt de natuurwaarden gering. De paardenweides maken geen deel uit van de 31.3 ha nieuwe natuur.



Bos

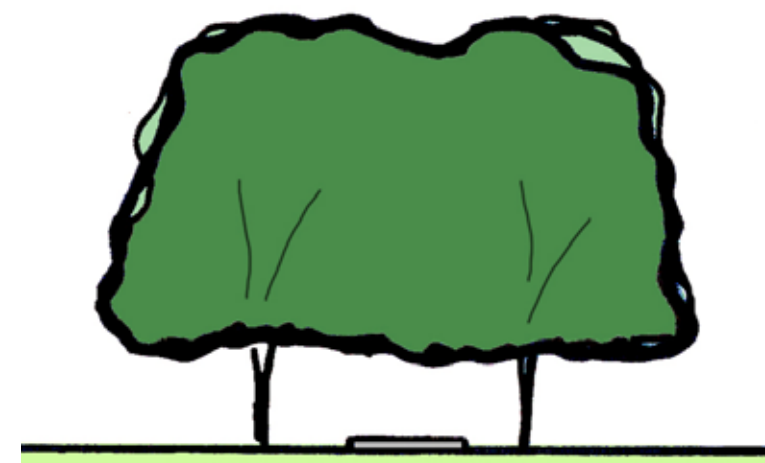
Op het landgoed zijn al verschillende bosjes aanwezig die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Om deze structuur te versterken en eenheid te creëren binnen het landgoed, worden verspreid over het gebied nieuwe bossen aangeplant van beuk en zomereik met enkele berken en wintereiken. De randen worden structuurrijk met berk lijsterbes, braam etc.



D

Lanen

Op verschillende plekken wordt het plangebied door-
kruist door lanen. Dit zullen allemaal eikenlanen zijn.
Met een plantafstand in de rijen van 7 en tussen de rijen
van 10 meter. De paden in de lanen zijn onverhard met
uitzondering van de centrale laan die het landgoed vol-
ledig doorkruist. Hierin is een fietsstrook van anderhalve
meter breed opgenomen, voorzien van halfverharding.



E



Recreatie

Landgoed de Heihorsten is ontsloten door een kruis van wandelpaden. Een halfverhard pad, ook voor fietsers door de centrale laan van oost naar west en een onverhard “struinp pad” langs de beek van noord naar zuid. Daarnaast is er een pad door de laan langs de woningen wat doorloopt tot aan de beek. Samen een ruime 900 meter wandelpad. In combinatie met de omliggende wegen ontstaan zo diverse korte en langere wandelingen in de buurt van Someren en van Someren verder naar de Somerensche Heide.

Op de kruising van de centrale laan en de beek is een picknick gelegenheid opgenomen. Voor bewoners van het landgoed bestaat er de mogelijkheid een paard te stallen. Hiervoor zijn een stal en maximaal 2,2 ha weides in het plan opgenomen. Een voorziening voor vliegvissen is in het volgende hoofdstuk apart beschreven.



Visvoorziening

In de zuidwesthoek van het landgoed komt een kleinschalige voorziening voor de hengelsport. Het bestaat uit drie vijvers, die onderling met elkaar verbonden zijn. Hierin kan door vliegvissers forel gevangen worden. Hoogteverschillen tussen de vijvers zorgen ervoor dat het water blijft stromen en dat het zuurstofgehalte van het water op peil blijft. De diepte van de vijvers bedraagt minimaal 4,50 meter. Dit om opwarming van het water te beperken. Het water van de visvoorziening en dat van de Kleine Aa zijn strikt van elkaar gescheiden om er voor te zorgen dat de forel niet in het natuurlijk watersysteem terecht komt. Het water in de visvoorziening wordt rond gepompt en er is geen sprake van dat water uit de Kleine Aa in de vijvers wordt geleid om er benedenstrooms weer in terug te stromen. Het wordt een extensief te gebruiken gebied waar ten hoogste 10 tot 15 vissers tegelijk gebruik van kunnen maken. Het beperkte aantal vissers, de rust en de natuurlijke uitstraling maakt deze plek als product uniek. Naast de vijvers is er ook plaats voor een kleine ontmoetingsruimte. Dit betreft een eenvoudig, onopvallend gebouw, dat een duidelijke relatie heeft met het water. Daarbij hoort een kleine onverharde parkeerplaats.

Door de visvoorziening op een lage plek in het terrein te leggen, langs de Kleine Aa, wordt het natte en kleinschalige karakter van het beekdal geaccentueerd. Andersom draagt de entourage van het landgoed en het beekdal bij aan een natuurlijke omgeving van de visvoorziening, wat de aantrekkelijkheid ervan vergroot.



Bebouwing

De bebouwing op het landgoed is geconcentreerd in een cluster dat bestaan uit verschillende typen bebouwing. Met het bebouwingscluster wordt een letterlijke verwijzing gemaakt naar een traditioneel agrarisch landgoed; een statig landhuis met daar omheen langgevelboerderijen.

De plaats van het cluster binnen het landgoed is ingegeven door de gehuchten die ook op andere plekken langs het dal van de Kleine Aa te vinden zijn. Het vrij letterlijk verwijzen naar een traditioneel landgoed en het overnemen van de bebouwingstypologie die daar bij hoort biedt de beste kansen om de wensen van de eigenaren van het landgoed en de inschatting van kenners van de markt voor zulke woningen vorm te geven.

De gebouwen hebben de hoofdvorm, maat en schaal van het traditionele type waarvan ze zijn afgeleid. Een heldere hoofdvorm zonder aanbouwen (serres, uitbouw etc.) behalve als aangegeven (hoofdgebouw). Het landhuis komt door plaatsing, architectuur en volume duidelijk naar voren als zijnde hoofdgebouw.

In hun architectuur, detaillering en materialisering krijgen ze een eigentijdse uitwerking. Om onderlinge samenhang te creëren krijgen alle stenen gebouwen dezelfde gevelstenen. Ook alle houten gebouwen (stal) cq gebouwdelen hebben dezelfde kleur en de kleuren van kozijnen en deuren zijn bij alle gebouwen gelijk.

Wellicht kan de dakbedekking als ondersteuning van de architectuur bijdragen aan het maken van verschillen tussen de gebouwtypen.

Het zijn allemaal riante woningen met grote tuinen. Alle tuinen zijn omgeven door beukenhagen van 1.30 meter hoog en die beukenhagen geven het landgoed zijn gezicht. De “openbare ruimte” tussen de gebouwen is eenvoudig ingericht met smalle klinkerpaden/wegen eventueel aangevuld met halfverharding en grasbermen. Alle parkeren gebeurt op eigen erf. Visite parkeert ook op de erven en informeel tussen de bomen of voor het hoofdgebouw.

Het gebouwtje bij de visvoorziening is een eenvoudig houten gebouw dat in zijn architectuur moet aansluiten bij dat van de rest van het landgoed.

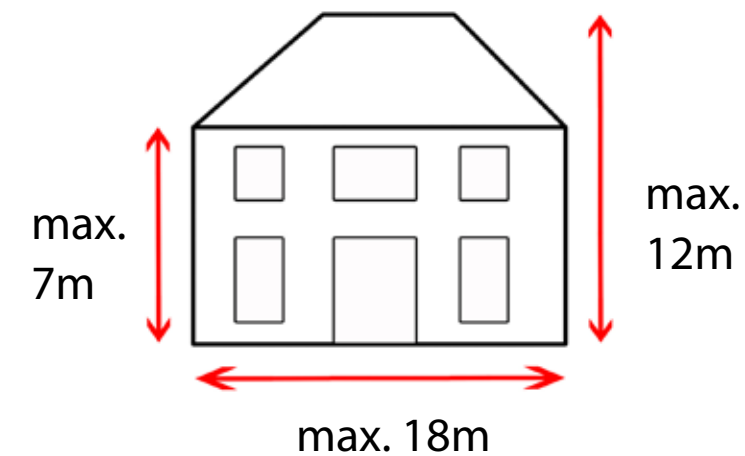






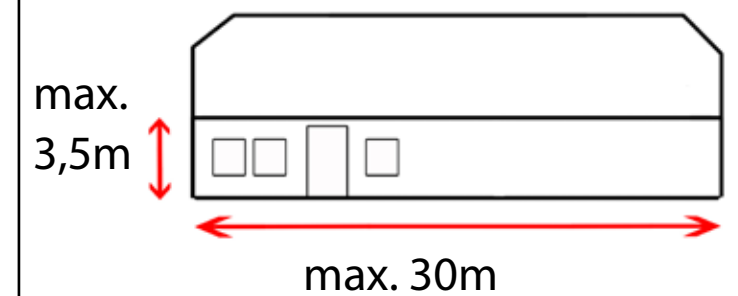
Blok 1: hoofdgebouw

- ☐ 1 woning van max. 1500m³ op een perceel van 5100m²;
- ☐ Bijpassend bijgebouw
- ☐ Vlakke voorgevel met hoge ramen eventueel voorzien van luiken;
- ☐ Symmetrisch of net niet symmetrisch;
- ☐ Hoge goothoogte (max. 7.00 m.), nokhoogte 12.00 m.
- ☐ Schilddak met omtimmerde goot.
- ☐ Achterkant vrij zicht op het landschap;
- ☐ Vloer begane grond iets verhoogd



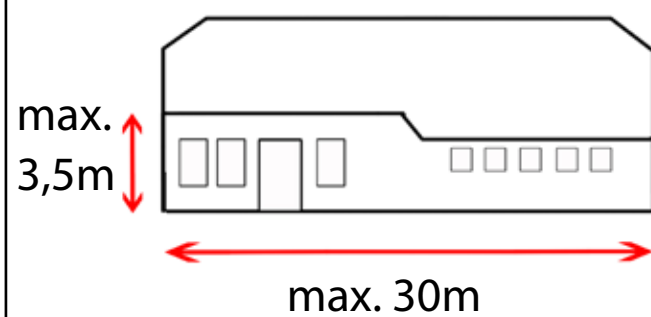
Blok 2: boerderij

- ☐ Vrijstaande boerderij van max. 1500m³ op een perceel van 4900 en 4200m² met een bijpassend bijgebouw
- ☐ Gebouw in twee delen met uiterlijk van "stal" respectievelijk woonhuis, aangeduid door verschillen in goothoogte, materiaal en/of raamindeling;
- ☐ Lage zijgevels gevels (max. 3.50 m.);
- ☐ Hoog zadeldak, eventueel met wolfseinden (max. 10.00 m.), eenvoudige zinken goot, dakhoek tussen de 40° en 50°;
- ☐ Maximaal 1 dakkapel per zijde over hoogstens 1/8 deel van de daklengte en alleen boven het woonhuis deel.
- ☐ Blok 3: boerderij,



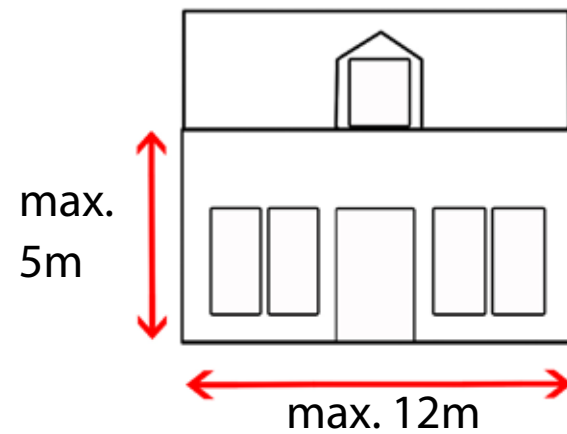
- Vrijstaande woning van max. 1500m³ met een bijpassend bijgebouw
- Kavels van 4000m², 3700m², 3800m², 3200m²
- Gebouw in twee delen met uiterlijk van “stal” respectievelijk woonhuis, aangeduid door verschillen in goothoogte, materiaal en/of raamindeling;
- Lage zijgevels gevels (max. 3.50 m.), eventueel hoger ter plaatse van een deur;
- Hoog zadeldak, eventueel met wolfseinden (max. 9.00 m.), eenvoudige zinken goot, dakhoek tussen de 40° en 50°;
- Maximaal 1 dakkapel per zijde over hoogstens 1/8 deel van de daklengte en alleen boven het woonhuis deel.

Blok 4: poortgebouw

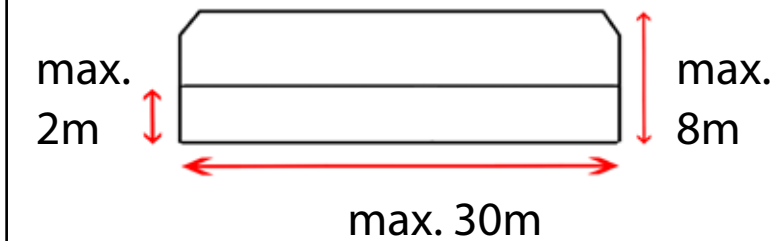


- Vrijstaande woning van max. 1500m³ met een bijpassend bijgebouw op een kavel van 3800m²;
- Vierkante hoofdplattegrond met aanbouw;
- Hoofdplattegrond goothoogte maximaal 5,00 m. (anderhalve verdieping).
- Begane grond hoge ramen eventueel met luiken;
- Zadeldak, nokhoogte max. 9.00 m. dakhelling tussen de 50° en 60°;
- Aan maximaal drie zijden een dakkapel van ten hoogste ¼ deel van de daklengte;
- Stenen aanbouw van maximaal de helft van de hoofdplattegrond met plat dak waarin garage en eventueel andere functies.

Blok 5: stal



- Stal voor zes paardenboxen en opslag;
- Lage houten zijgevels gevels (max. 2.00 m.), eventueel hoger ter plaatse van een deur;
- Hoog zadeldak, eventueel met wolfseinden (max. 8.00 m.), geen of een eenvoudige goot, dakhoek tussen de 40° en 50°.



Colofon

Titel: Planbeschrijving Landgoed De Heihorsten

Projectnummer: 263375

Document: 263375/R001

Datum: Juni 2009

Projectteam: Jan Hein Ruigrok
Linda van Tilborg

Vormgeving: Linda van Tilborg, Grontmij

Controle: Mariëlle Kok

Goedgekeurd: Martijn Drosten

