

PRAEDIUM

samen buiten ondernemen



Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan
Landgoed Kromme Hoek

maart 2017

PRAEDIUM

samen buiten ondernemen

project	Landgoed Kromme Hoek
onderwerp	Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan
opdrachtgever	Familie van Heumen
datum	Maart 2017
opstellers	Paul van Limpt (Praedium Coöperate UA) Gabi Stoffelen (Pouderoyen Compagnons bv)
contactgegevens	Praedium Coöperatie UA Huize Muysenick, Maurick 1, 5261 NA Vught

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Analyse van het plangebied	7
3.	Ontwerp	9
	3.1 Concept	9
	3.2 Beschrijving	11
4.	Stedenbouw en architectuur	13
	4.1 Stedenbouwkundige visie	13
	4.2 Architectonische uitgangspunten	13
	4.3 Beeldkwaliteit en erfinrichting	14
5.	Inrichting en beheer natuur	15
	5.1 Inrichtings- en beheermaatregelen	15
	5.2 Openstelling	16
	5.3 Duurzame instandhouding	16
6.	Uitgangspunten bestemmingsplan	17



luchtfoto van het plangebied

1. Inleiding

Dit inrichtings- en beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Landgoed Kromme Hoek. Opdrachtgever Familie van Heumen is voornemens een landgoed te ontwikkelen aan de Maasdijk te Neerloon. De ontwikkelingen binnen het plangebied van Landgoed Kromme Hoek bestaan uit de realisatie van 5,51 hectare nieuwe natuur, twee nieuwe landgoedwoningen en de recreatieve ontsluiting van het landgoed middels een wandelpad.

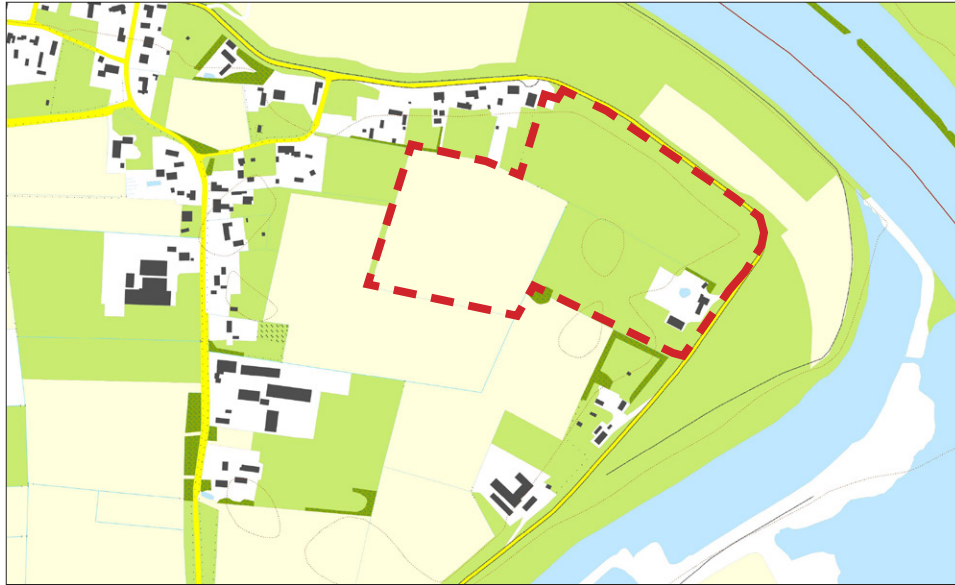
Het plangebied is 12,3 hectare groot, ligt binnen de gemeente Oss en bestaat uit de kadastrale percelen Ravenstein E114, E1039, E1040, E1343, E1344 en E520.

Leeswijzer

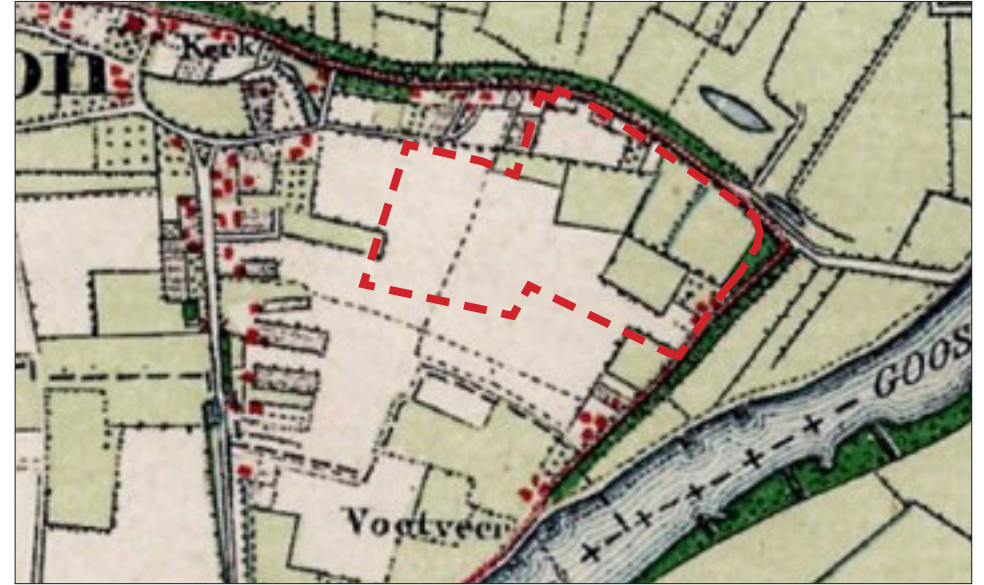
In dit plan komen een aantal zaken aan de orde: In hoofdstuk twee wordt een analyse gegeven van het plangebied. In hoofdstuk drie wordt het ontwerp voor Landgoed Kromme Hoek toegelicht. Hoofdstuk vier beschrijft de architectonische uitgangspunten van het landgoed. In hoofdstuk vijf wordt in gegaan op de inrichting en het beheer van de nieuwe natuur, inclusief de duurzame instandhouding van het landgoed. In hoofdstuk zes worden de uitgangspunten voor de bestemmingsplanregels behandeld.



bestaande boerderij op het landgoed Kromme Hoek



Topografische kaart



Topografische kaart van rond 1900



Luchtfoto



Algemene hoogtekaart Nederland

2. Analyse van het plangebied

Landgoed Kromme Hoek ligt vlak bij Neerloon. Neerloon is ontstaan op de oeverwal van de Maas. De oeverwallen zijn de hoger gelegen zandige gebieden die vlak bij de rivier zijn afgezet in de tijd dat de rivieren nog regelmatig buiten hun oevers traden en niet werden ingeperkt door dijken en kades. Tijdens overstromingen bezinkt grind, zand en klei dat de rivier meevoert. Hoe lager de stroomsnelheid hoe kleiner de deeltjes die naar de bodem zakken. Dit betekent dat dicht bij de rivier de grofste deeltjes (grind en zand) worden afgezet en het verst van de rivier de fijnste deeltjes (klei).

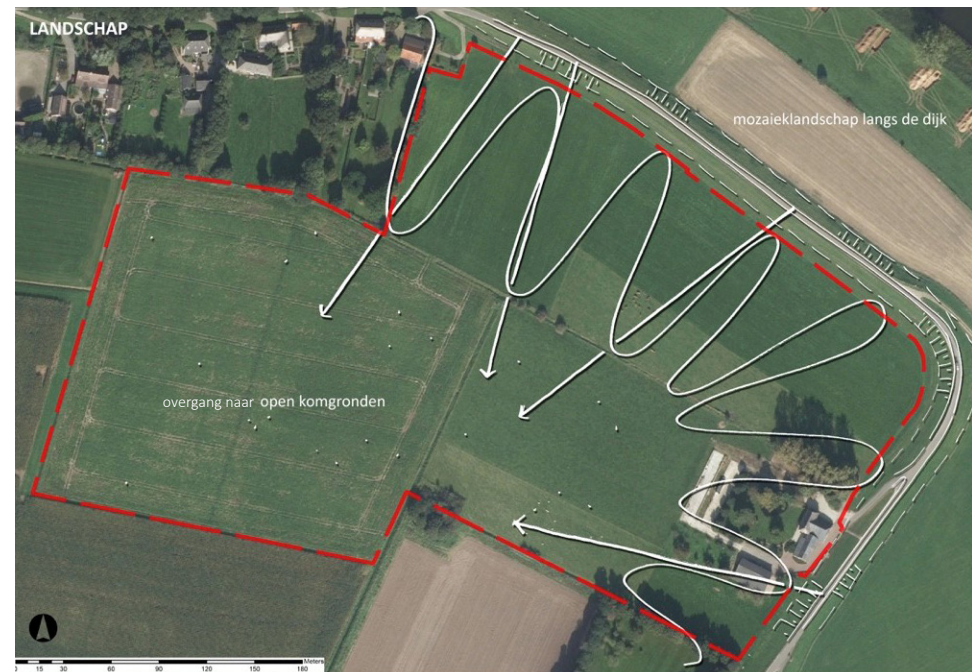
De kleigebieden klinken in droge perioden vervolgens in. Dit gebeurt niet met zand en grind, waardoor de kleigebieden lager komen te liggen. Dit heeft tot gevolg dat dicht langs de rivier de hoger gelegen en zandiger oeverwallen liggen. Deze gebieden zijn van oudsher ideale vestigingsgebieden voor de mens: hoger en droger, vruchtbare en goed bewerkbare gronden en vlak bij de belangrijkste vervoersader, de rivier.

Op de oeverwallen liggen dan ook de oudste nederzettingen, omgeven door akkers en op grotere afstand de hooilanden en weidegronden in de komkleigebieden. Rond de oude boerderijen lagen vaak boomgaarden voor het fruit, moestuinen voor aardappels en groenten en kleine (hakhout)bosjes voor geriefhout. Kortom een kleinschalig landschap op de oeverwal.

In latere perioden kregen de komkleigebieden een steeds groter betekenis voor de landbouw. Maar door de slechte bewerkbaarheid (zware klei, nat) werden deze gronden vooral gebruikt als weidegrond en/of hooiland. De van oorsprong aanwezige bossen werden gekapt, waardoor een heel open grootschalig landschap ontstond dat rationeel werd verkaveld in grote percelen.

Dit onderscheid tussen een kleinschalig landschap op de oeverwallen en een open grootschalig landschap op de komklei is na de grote landbouwmechanisatie steeds minder groot geworden. Door het gebruik van moderne technieken konden de komkleigebieden ook gebruikt worden voor akkerbouw. Tegelijkertijd werden de kleine onregelmatige percelen op de oeverwallen herverkaveld en recht getrokken, zodat gemakkelijk bewerkbare grote percelen ontstonden.

De boerderijen in dit gebied werden ontsloten door de dijk. In het geval van Neerloon ontstond hierdoor een lint van boerderijen met hun voorzijde gericht op de dijk en de achterzijde naar het landschap. Omdat het plangebied in de bocht van de dijk ligt ontstaat een patroon waarbij er in de kromming van de dijk een kleinschalig landschap ontstaat dat verder van de dijk grootschaliger wordt.



Landschappelijke inbedding landgoed Kromme Hoek

INRICHTINGSSCHETS LANDGOED KROMME HOEK



3. Ontwerp

3.1 Concept

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van landgoed Kromme Hoek is de versterking van het onderliggende landschap. In dit geval betekent dit de ontwikkeling van een kleinschalig landschap in de zone onderlangs de dijk. De breedte van deze kleinschalige strook is daarbij afgeleid van de percelen ten westen en zuiden van het plangebied.

Deze kleinschalige zone bestaat uit een afwisseling van (bloemrijke) graslanden en bossages en één cluster met woonfunctie. Verder van de dijk liggen vervolgens de open landbouwgronden. Om deze toch te betrekken bij het landgoed zijn de landbouwgronden omgeven door bloemrijke akkerranden en ligt er een wandelpad dat beide delen van het landgoed met elkaar verbindt.



Inrichtingsprincipe

De nieuwe woningen worden zoveel mogelijk geclusterd rond de bestaande boerderij. Op deze manier blijft er een duidelijk onderscheid bestaan tussen woongebied en landbouw-/natuurgebied. Tegelijkertijd voegen de woningen extra kwaliteit toe aan de bestaande boerderij.

Naast versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt ook de natuurwaarde van gebied vergroot door de ontwikkeling van een nieuw landgoed op deze plek. Zo ontstaat de mogelijkheid voor:

- de versterking van de aanwezige dassenburcht in het gebied door de aanleg van akkerranden met meidoornstruwelen en de aanplant van een enkele fruitboom in de nabijheid van “het dassenbosje”;
- omvormen van de graslanden in de kleinschalige zone onderlangs de dijk naar bloemrijk grasland (N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland uit het Natuurbeheerplan);
- ontwikkeling van bos in de zone onderlangs de dijk met goed ontwikkelde gradiënten van open grasland, via een mantel-zoom vegetatie naar gesloten bos;
- graven van een amfibieënpool in de noordoostelijke hoek van het grote landbouwperceel;
- aanleg van een hoogstamboomgaard als verbindend element op het erf en extra foerageergebied voor de das;
- realiseren van bloemrijke akkerranden langs de landbouwpercelen, waarmee niet alleen extra oppervlak natuurgebied wordt gerealiseerd, maar tevens wordt voorkomen dat meststoffen via oppervlakkige afspoeling direct in het slootwater terecht komen.

Tenslotte wordt ook de beleefbaarheid van het landschap versterkt met de ontwikkeling van het landgoed. In de meest noordwestelijke punt worden enkele parkeerplaatsen ontwikkeld. Hiervandaan wordt het in de toekomst mogelijk een wandeling over het landgoed te maken, die via een grote lus rondom het grote landbouwperceel uiteindelijk weer naar de dijk leidt. Het laatste stukje van de wandeling loopt daarbij over het pad dat de twee nieuwe woonpercelen ontsluit.



Sfeerbeeld hoogstamfruitboomgaard



Sfeerbeeld meidoornhaag



Sfeerbeeld kleinschalig landschap



Sfeerbeeld bloemrijk grasland

3.2 Beschrijving

Het plan bestaat uit verschillende delen:

- de kleinschalige zone onderlangs de dijk;
- het cluster van woningen, dat feitelijk deel uitmaakt van de kleinschalige zone;
- het grootschalige landbouwgebied.

Kleinschalige zone onderlangs de dijk

Kenmerkend voor deze zone is de afwisseling tussen open en gesloten delen, waardoor zichtlijnen ontstaan op het open deel van het landgoed en verder. Zichtlijn A biedt met name zicht op het open landschap van het landgoed, maar ook het open landschap daarachter. Zichtlijn B biedt zicht op het dassenbosje. Zichtlijn C biedt zicht op de kleinschalige zone zoals deze zich naar het zuiden uitstrekt onderlangs de dijk. Zichtlijn D loopt tussen het bestaande bosje ten noorden van de boerderij en het nieuwe bos tussen de nieuwe woningen en de dijk en biedt zicht op de ontsluiting van de nieuwe woningen. Zichtlijn E tenslotte biedt zicht op de kleinschalige zone onderlangs de dijk, tot aan Neerloon.

Cluster van woningen

Het cluster woningen bestaat enerzijds uit de bestaande boerderij en anderzijds uit de nieuw toegevoegde landgoedkavels. Centraal in dit deel ligt de hoogstamfruitboomgaard. Deze vormt enerzijds de begrenzing van het achtererf van de boerderij en is tegelijk de “voortuin” van de nieuwe landgoedwoningen, die met hun voorzijde hierop gericht zijn. De nieuwe woningen, de bestaande boerderij en de boomgaard vormen op deze manier een samenhangend cluster.

De nieuwe woningen staan net andersom dan de bestaande boerderij en de andere bestaande bebouwing in het gebied. Hierdoor wordt duidelijk dat het een nieuwe toevoeging betreft. Tegelijkertijd biedt het omdraaien van de woningen twee voordelen. Door de interne gerichtheid wordt de samenhang in het cluster versterkt. Tegelijkertijd wordt het mogelijk een stevig boskader te ontwikkelen tussen de dijk, de belangrijkste belevingslijn van het landschap, en de woningen. Hierdoor liggen de woningen grotendeels verscho- len achter bos, waardoor de invloed van de nieuwe woningen op het landschap beperkt is. Het boskader sluit de twee nieuwe woonkavels slechts aan twee zijden in. Hierdoor

wordt het mogelijk dat de toekomstige woningen een prachtig uitzicht hebben over het omgevende landschap.

De ontsluiting van het cluster vindt plaats vanuit de plek onderaan de dijk. OP deze plek onderaan de dijk splits de ontsluiting in enerzijds de ontsluiting van de bestaande boerderij en anderzijds in de ontsluiting naar de twee toekomstige woningen. De ontsluiting vindt zo plaats dat de bestaande kastanjes kunnen blijven staan.

Grootschalige landbouwpercelen

Reguliere landbouw maakt deel uit van het toekomstige landgoed Kromme Hoek. In het ontwerp voor het landgoed is er voor gekozen de landbouw een plek te geven in het grootschalige open gebied. Om toch de samenhang met de rest van het landgoed te borgen worden rondom de landbouwpercelen bloemrijke akkerranden gerealiseerd. Op deze manier wordt een sfeerbepalend element, bloemrijke grasland, uit de kleinschalige zone herhaald als rand in het grootschalige deel.

In de akkerranden is ruimte om op een aantal plekken spontaan opgeslagen meidoorn een kans te geven om tot ontwikkeling te komen. Deze meidoornstruwelen dragen bij aan de natuurlijke uitstraling van de landbouwpercelen en daarmee aan een samenhangend beeld voor het gehele landgoed.

Bijzonder element in het open landbouwkundige deel van het landgoed is het dassenbosje. Dit is een hogere plek, waarop zich in de loop der tijd een bosje heeft ontwikkeld. Hier is al sinds lange tijd een dassenfamilie actief. Ter bescherming en stimulering van de dassenburcht wordt voorgesteld in de nabijheid van het bosje enkele fruitbomen aan te planten.

Tenslotte wordt in de noordwestelijke hoek van het oostelijk gelegen landbouwperceel een amfibieënpoel gegraven.



Artist impression woongedeelte landgoed

4. Stedenbouw en architectuur

4.1 Stedenbouwkundige visie

a. Oriëntatie

Vanwege de smallere vorm van perceel A, is de oriëntatie van het hoofdgebouw haaks op de dijk aan de noordzijde. Het bijgebouw staat hier parallel aan. Perceel B is breder van vorm en minder diep dan perceel A. De oriëntatie van het hoofdgebouw is daarom evenwijdig aan de dijk aan de noordzijde. Het bijgebouw staat hier haaks op. De hoofdbebouwing in verschillende richtingen geeft variatie in de ruimtelijke opzet. Toch is er een samenhang voelbaar, zoals bij een boerenerf waar in de loop der tijd verschillende bouwwerken rondom zijn geplaatst. Het verschuiven van de hoofd volumes ten opzichte van elkaar draagt zorg voor zicht op de omgeving voor beide percelen.

b. Rooilijnen

De rooilijnen van beide percelen liggen verschoven ten opzichte van elkaar. Dit zorgt voor contact met het omliggende landschap voor beide percelen.

c. Voorkant / achterkant

Voor beide percelen geldt dat de voorzijde gericht is op de boomgaard en dus de achterzijde en één van de zijkanten op groen (graslanden of bos)

d. Massa (hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen)

De massa voor het hoofdbouwwolume en het bijgebouw is rechthoekig van vorm, bestaande uit één bouwlaag met daarop een zadeldak. Aan de lange gevel is een uitbouw mogelijk met een doorgesloten kap. De kap loopt dus in dezelfde lijn en met dezelfde hellingshoek door over deze uitbreiding. Het bijgebouw heeft ook een rechthoekige vorm van één bouwlaag met een zadeldak. Door de kleinere voetprint van het gebouw zal dit gebouw ondergeschikt zijn aan het hoofdbouwwolume.

e. Uitstraling en materialisering

Het uitgangspunt voor beide kavels laat zich het beste omschrijven als 'landelijke bouwstijl'. De materialisering moet hierbij aansluiten, zie onderdeel "Materialen en kleuren".

4.2 Architectonische uitgangspunten

Goot- en nokhoogten (maximaal in meters)

- hoofdgebouw: 3,5m – 8,0m;
- bijgebouw: 3,0m – 6,0.

Inhoud (bruto inhoud in meters)

De gezamenlijke bruto inhoud van hoofd- en bijgebouw is maximaal 1.500m³, daarbij geldt:

- hoofdgebouw maximaal 1.250m³;
- bijgebouw maximaal 350m³.

Materialen en kleuren

- gevels: baksteen (vormbak of handvorm), kleur: aansluitend bij omgeving (grijs rood-bruin) , trasraam of plint in contrasterende kleur metselwerk en houtaccenten zijn denkbaar;
- daken: keramische pannen, kleur: aansluitend bij omgeving (grijs – rood – bruin);
- rietaccenten zijn mogelijk, zoals te zien bij bestaande boerderij;
- kozijnen: hout , luiken zijn voorstelbaar;
- dakkapellen worden niet toegepast, of zo min mogelijk;
- entree: hekwerk staal of hout, tussen gemetselde bakstenen penanten, tot 1 m hoog;
- verhardingen; toegangsweg halfverharding tot aan einde perceel A, vanaf daar onverhard pad. Erf halfverhard uitvoeren met verharding in de vorm van tegels t.p.v. de zonterrassen.

Erfgrenzen

- erfgransscheidingen uit te voeren als hagen. De toegangspoort uit te voeren als stalen of houten poort met maximale transparantie. De draaiende poortdelen te bevestigen tussen gemetselde, bakstenen penanten. Uitstraling moet een relatie aangaan met de woning;
- de erfgrans aan de achterzijde wordt gevormd door het bosblok.

4.3 Beeldkwaliteit en erfinrichting

Belangrijk voor de beeldkwaliteit is dat aangesloten wordt bij de landschappelijke setting. Dit betekent:

Erfafscheiding

- groene erfafscheiding in de vorm van hagen (eventueel kan in de haag een hek werk verwerkt worden);
- de hoogte van de erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn is maximaal 1m;
- sortiment voor de hagen bestaat uit inheems plantmateriaal (wel: beuk, haag beuk, meidoorn, veldesdoorn; niet: taxus, coniferen, laurier);
- tussen de beide percelen wordt de erfgrans deels uitgevoerd als houtwal, waarbij het sortiment bestaat uit inheemse plantmateriaal zoals meidoorn, hazelaar, eik, veldesdoorn, lijsterbes;
- poorten zijn van hout of staal en transparant uitgevoerd (zie ook beeldkwaliteit architectuur);
- Groene erfafscheiding in de vorm van hagen. Naast hagen zijn meer natuurlijke erfafscheidingen als houtwallen met struiken en boomvormers gewenst.

Erfinrichting

- inheemse sortiment in een tuinstijl die aansluit bij de landschappelijke ligging (geen heidetuin of japanse tuin);
- veel gras met enkele grote bomen (bij voorbeeld in de vorm van een solitaire notenboom of linde);
- zo veel mogelijk natuurlijke erfinrichting, waarbij de akker die grenst aan kavel A, de woning als het ware raakt.

Verharding

- spaarzaam omgaan met verharding;
- halfverharding (grind, split, houtsnippers);
- gebakken klinkers;
- natuursteen (kinderkopjes).



Uitsnede artist impression woongedeelte landgoed

5. Inrichting en beheer natuur

5.1 Inrichtings- en beheermaatregelen

De inrichtings- en beheermaatregelen van de nieuwe natuur op het landgoed bestaan uit:

Hoogstamfruitboomgaard (2.880m²)

- inzaaien met kruidenrijk grasmengsel;
- aanplant van diverse soorten fruitbomen;
- plantafstand ca 10 x 10 m;
- circa 30 bomen;
- kroon begint op een hoogte van minimaal 150 cm;
- mogelijke soorten: appel, peer, pruim, kers;
- de ondergroei wordt als grasland beheerd;
- de bomen worden periodiek gesnoeid.

Bosstroken en bosje (14.570m²)

- aanplant van 2 of 3-jarig bosplantsoen bestaande uit inheemse bomen en struiken (bedekkingsgraad = minimaal 80%) passend in het rivierenlandschap. Boomsoorten: gewone esdoorn en zomereik. Struiken: eenstijlige meidoorn, gewone vlier, gewone vogelkers, hondsroos, hazelaar, rode kornoelje, wilde lijsterbes, sleedoorn, egelantier, Gelderse roos;
- bij beweiding van aanliggende gronden is een raster aanwezig zodat vraatschade aan stammen wordt voorkomen;
- plantverband minimaal 1,25m x 1,25m en maximaal 1,5m x 1,5m;
- snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- dassenbosje: Aanplant van enkele fruitbomen in de nabijheid van het dassen bosje.

Bloemrijk grasland (37.395m² = inclusief akkerranden)

- inzaaien met kruidenrijk grasmengsel;
- het grasland wordt één (najaar) of twee keer per jaar (1x april, 1x september) gemaaid en afgevoerd. Bepaalde delen van het perceel (circa 10%) worden later gemaaid om eventueel in het gras aanwezige diersoorten een vluchtplaats te kunnen bieden en om bijzondere planten met een afwijkende bloeitijd toch tot zaadzetting te laten komen
- Minimale bemesting i.v.m. verschraling terrein. Incidentele bemesting met ruige stalmest en eventueel nabeweiding (volgens normen provincie: 1,5 GVE per ha)

Naast de beeldbepalende boerderij is een populierenbosje gelegen. De populieren in dit bosje zijn aan het eind van hun levensduur en zullen binnenkort worden verwijderd. Andere, langer levende, waardevolle bomen blijven hierbij gespaard. Op het landgoed worden vier bosjes aangeplant die het verlies van het populierenbosje compenseren.

Poel (270m²)

- wordt gegraven met flauwe taluds (minimaal 1:3 aan zuidzijde en 1:5 aan noordzijde);
- diepte maximaal 2.0m, oppervlak circa 270m²;
- circa 25% van de oever mag begroeid worden door houtige gewassen;
- beheer bestaat uit periodiek uitmaaien (eens in de 5 jaar) en uitbaggeren (eens in de 10 jaar). Schoningswerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode 1 september- 15 oktober.

Kruidenrijke akkerranden (lengte circa 1.300 m)

- akkerranden die jaarlijks bewerkt en ingezaaid worden met een akkerkruidmengsel, breedte randen minimaal 6 meter;
- gewassen worden niet geoogst, maar blijft in de winter staan en pas het volgen de jaar ondergewerkt;
- de rand kan worden gebruikt als (struin-)pad;
- mechanische onkruidbestrijding en het gebruik van chemische bestrijdingsmid delen is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzu ring en Jacobskruiskruid.

5.2 Openstelling

Landgoed Kromme Hoek zal worden opengesteld voor publiek, waardoor het landgoed een bijdrage levert aan de extensieve recreatieve mogelijkheden voor de inwoners van Neerloon en wellicht ook zelfs voor het nabij gelegen Overlangel en Ravenstein.

De openstellingregels voor Landgoed Kromme Hoek 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.



Opengestelde wandelpaden

5.3 Duurzame instandhouding

Ten behoeve van de realisatie van Landgoed Kromme Hoek moet het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oss worden herzien. Naast de planologische zekerstelling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Oss en de eigenaar van Landgoed Kromme Hoek. 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.

6. Uitgangspunten bestemmingsplan

De nieuwe bouwvlakken van de landgoedwoningen liggen buiten de dubbelbestemming zone Waterstaat-Waterkering waarbinnen niet gebouwd mag worden.

Hoofdgebouw

- bouwhoogte max 8 meter;
- goothoogte max 3,5 meter;
- inhoud maximaal 1.500 m3.

Bijgebouw

- bouwhoogte max 6 meter;
- goothoogte max 3 meter;
- oppervlak max 100 m2.

Overige uitgangspunten

- voorwaardelijke verplichting opnemen in de regels waarin is geregeld dat de inrichting van het landgoed gerealiseerd moet zijn voordat de landgoedwoningen gebouwd mogen worden;
- in de bouwregels opnemen dat gebouwd moet worden conform het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan;
- het gehele landgoed krijgt de dubbelbestemming Waarde-Landgoed;
- bij bestaande boerderij 380m2 aan bijgebouwen mogelijk maken. Dit is conform huidige situatie, maar één van de bijgebouwen moet worden verplaatst vanwege de nieuwe inrit voor de landgoedwoningen waardoor het overgangsrecht niet afdoende is.