

Masterplan Landgoed Nabbegeat



Colofon

SAB Arnhem BV

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54

6814 DX Arnhem

correspondentieadres:

postbus 479

6800 AL Arnhem

T (026) 3576911

F (026) 3576611

I www.sab.nl

E arnhem@sab.nl

Opdrachtgever: Dhr. H. van Ginkel / Familie Jans

Projectnummer: 80803

20 september 2011

SAB Arnhem BV

Contactpersonen:

Bram Nieuwenhuis

Barbara van Dijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Algemeen	7
2.1 Doel en status	7
2.2 Proces	7
2.3 Plangebied	7
3. Analyse	9
3.1 Ondergrond	9
3.2 Landschap	13
3.3 Ecologie	15
3.4 Beleid	18
3.5 Wensen en ideeën initiatiefnemers	21
3.6 Ontwerpuitgangspunten	23
4. Inrichtingsschets	25
5. Beeldkwaliteit	29

Bijlage: modellenstudie

1 Model Landgoed
2 Model Kransakker
3 Model Hof
4 Model Klooster



1. Inleiding

In opdracht van Wim en Joke Jans en de heer Henk van Ginkel, worden in dit rapport de mogelijkheden bekeken voor een landgoed op of aan het Nabbegat te Zeeland. We noemen het Landgoed "t Nabbegat", naar de benaming van het gebied.

De huidige eigenaren, Wim en Joke Jans, hebben op deze locatie een agrarisch bedrijf bestaande uit een schapenhouderij met heide schapen en vleesvarkens. De vleesvarkens liggen momenteel op twee locaties, namelijk Zevenhuis 4 en Nabbegat 9. Wim en Joke staan momenteel voor de keuze. Of doorgaan met de vleesvarkenshouderij en de schapenhouderij. Of de vleesvarkenshouderij stop zetten en alleen de schapenhouderij doorzetten in combinatie met landgoedontwikkeling.

De eerste optie, doorgaan met de vleesvarkenshouderij en de schapenhouderij, zal betekenen dat de vleesvarkenshouderij wordt samengevoegd op een van de twee locaties en wordt uitgebreid naar 5000 tot 6000 vleesvarkens. Dit is gezien de natuurwaarde van het gebied en de wensen van de eigenaar niet zo'n gelukkige keuze.

De tweede optie, schapenhouderij in combinatie met landgoedontwikkeling, zal meer toekomst en plezier bieden. De locatie is geschikt voor landgoedontwikkeling en er zal tevens een maatschappelijk doel aan toegevoegd worden zoals een woonvorm voor geestelijk beperkte kinderen of demente bejaarden.

Het totaal zal een zeer open karakter krijgen naar voorbeeld van het landgoed Roodselaar in Lunteren, eigendom van de heer van Ginkel, waarin een woonvorm voor geestelijk beperkte kinderen is gerealiseerd. Het geheel van de gronden van de familie Jans is ca. 32 hectare groot.

Het Masterplan bestaat uit een deel analyse, de inrichtingsschets en een beeldkwaliteitsparagraaf. De analyse gaat in op de aspecten landschap, cultuurhistorie en ecologie omdat deze de kaders en inspiratie vormen waarbinnen het ontwerp tot stand komt. Een ander belangrijk kader vormen het provinciale en gemeentelijke beleid. Afsluitend zijn er natuurlijk de wensen en ideeën die er leven bij de initiatiefnemers. De familie Jans zal nauw betrokken blijven bij het gebied dus hun visie is van groot belang. Uit deze analyse komen de uitgangspunten voor het ontwerp voort.

Gedurende het ontwerpproces is er een modellenstudie gemaakt. Deze toont vier uitwerkingsvarianten die op verschillende manieren de ontwerpuitgangspunten vertalen. De modellenstudie was bedoeld om de discussie te voeden. Na de discussie (met gemeente Landerd en Provincie Noord Brabant) is het definitieve ontwerp gemaakt. Er is gekozen voor het model Kransakker.

Voor de ontwikkeling van het nieuwe landgoed zal, na goedkeuring van het Masterplan door de gemeente, een bestemmingsplanwijziging procedure moeten worden gevolgd.



2. Algemeen

2.1 Doel & Status

Door de koppeling van het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitseisen wordt bereikt dat het ruimtelijk beeld van het landgoed vanuit één integrale visie ontstaat. Architecten, ontwerpers, bewoners en andere betrokkenen kunnen in het masterplan lezen wat het beoogde ruimtelijk beeld is. Zowel de voorschriften met betrekking tot de inrichting (stedenbouw en landschap) als de architectuur worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan heeft de status van toetsingkader voor de welstandsbeoordeling.

2.2 Proces

De familie Jans heeft samen met de heer van Ginkel het initiatief genomen om hun agrarisch bedrijf om te vormen tot een landgoed met de bijbehorende NSW status. Op 15 oktober 2008 is daarover een gesprek geweest met de gemeente Landerd. De gemeente Landerd acht de locatie in principe geschikt voor een landgoed, zoals blijkt uit de reactie op het principe verzoek d.d. 10 december 2008. In deze reactie wordt verzocht een meer concreet principe verzoek in te dienen, op grond waarvan meer richtinggevende uitspraken gedaan kunnen worden.

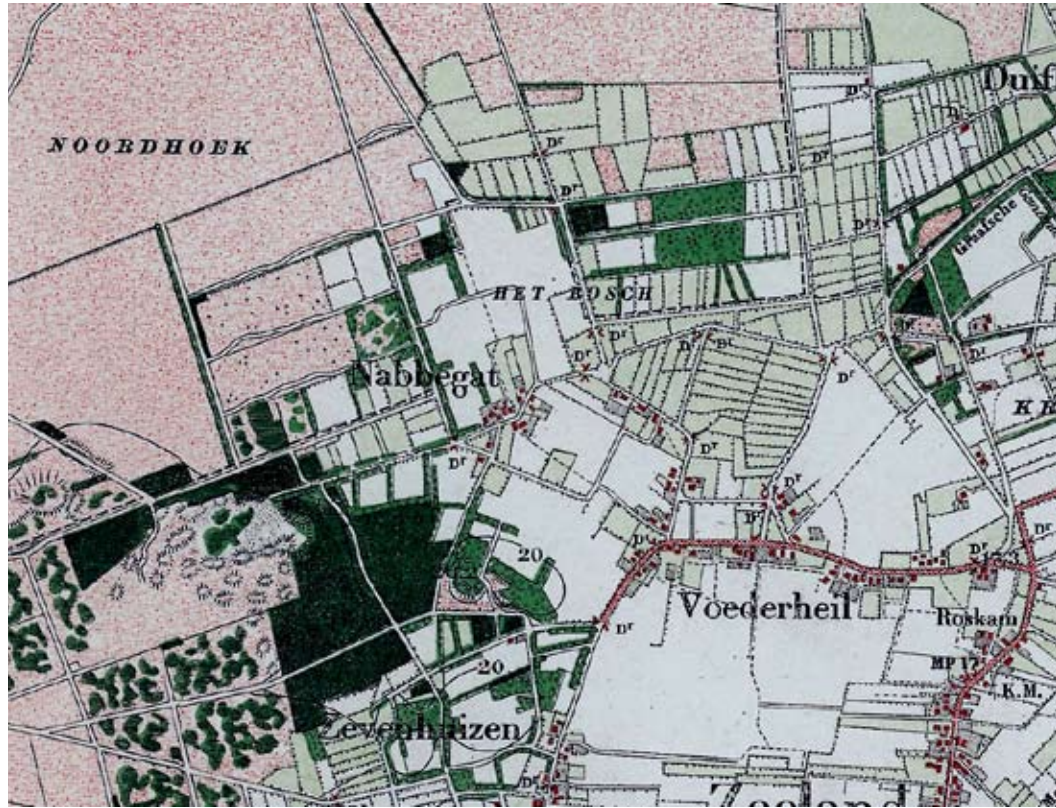
Voorliggend Masterplan moet gezien worden als genoemd concreet principe verzoek.

Op basis van richtinggevende uitspraken van de gemeente Landerd en de provincie Noord Brabant is voorliggend Masterplan tot stand gekomen. Het zal als basis moeten dienen voor de bestemmingsplanwijziging.

2.3 Plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van het dorp Zeeland in de gemeente Landerd. Het wordt grofweg begrensd door de wegen Nabbegat, Schaijkseweg en Zevenhuis en de bossen van de Maashorst. Het plangebied is een oud akkercomplex in de vorm van een voor het gebied typerende kransakker. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 32 hectare.

De afbeelding op pagina 6 toont het plangebied, de te slopen stallen en de locatie waar het nieuwe onderkomen voor de schapen moet komen.



ca. 1900



ca. 1955

3. Analyse

3.1 Ondergrond

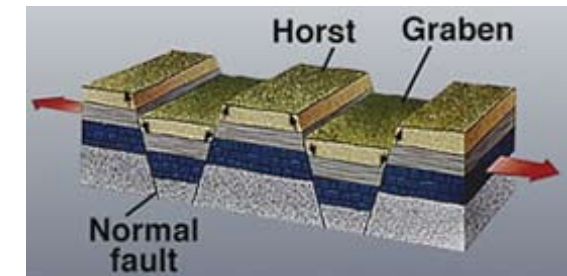
Kenmerkend voor de landschapsvorming van dit deel van Noord-Brabant zijn twee aspecten: de horsten en slenken die van noord naar zuid lopen en de dekzandruggen die in oost-west richting lopen.

Het Brabants plateau wordt vanaf het Carboon door tectoniek, die breuken veroorzaakt, gevormd. De breuken verdelen het gebied in horsten (hoger) en slenken (lager). Het plangebied ligt op de Peelhorst. Het Maasdal in het oosten ligt in een slenk. Het systeem van horsten en slenken gaat gepaard met parallelle breuklijnen in de ondergrond. Door het plangebied loopt zo'n breuklijn. De hoogteverschillen die samengaan met deze tectoniek zijn aanzienlijk maar aan de oppervlakte meestal nauwelijks zichtbaar. Dit komt doordat er dekzandruggen overheen liggen. Daar waar die abrupte hoogteverschillen wel optreden is vaak sprake van wijstverschijnselen. Ten gevolge van verschillen in weerstand van de ondergrond stagneert dan het grondwater en komt het ter plaatse van de breukrand als kwel naar de oppervlakte.

De dekzandruggen hebben invloed op de afwatering. De dekzandruggen liggen in oost-west richting terwijl het verhang van Brabant van zuid (-oost) naar noord (-west) is. Op slechts

enkele plaatsen konden de riviertjes en beken door de dekzandruggen heen breken. Op de waterscheiding van de noord-zuid gerichte riviertjes was de afwatering slecht. De Peel is een voorbeeld van zo'n gebied. Een gevolg van de slechte afwatering was veenvorming.







Het gebruik van het land hangt samen met de hoogte t.o.v. de grondwaterspiegel. De meeste nederzettingen in Noord-Brabant zijn ontstaan op middelhoge zandgronden. Deze waren het meest geschikt voor akkerbouw. De lage, vochtige zandgebieden waren in gebruik als weiland en de hoge zandgronden als weiland of bos. De oorspronkelijke begroeiing van het dekzandgebied bestaat uit eikenbos op armere dekzandgronden en beuken- en eikenbossen op de rijkere dekzanden. Op de dalbodems kwamen vochtige elzenbossen voor. Als gevolg van agrarische activiteiten kwam het bos al in de Middeleeuwen onder druk te staan. Wat overbleef waren heidevelden. Door het steken van heideplaggen ontstonden stuifzandgebieden. De Schaijksche Heide bestond tot voor kort nog uit heidevelden en stuifzandgebieden en is een voorbeeld van de beschreven ontwikkeling. Vanaf het begin van de 20e eeuw zijn de stuifzandgebieden door herbebossing in toenemende mate vastgelegd.



het principe van de horsten en slenken (graben)



Cultuurhistorische waarden omgeving Nabbegat

- | | | | |
|---|------------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Historische wegen/
lijnen |  | Monumentale/
historische bebouwing |
|  | Openheid |  | Monumentale boom |
|  | Historische
stedenbouw |  | Historisch groen |

3. Analyse

Mestproductie speelde een grote rol op de zandgronden. Dit leidde tot het ontstaan van oude bouwlanden (bolle essen). De esdorpen kregen een spinnewebvormig patroon doordat de ontginners van de zandgronden dicht bij hun bouwland wilden wonen. Langs de uitvalswegen ontstonden daarom nieuwe vestigingen. De groei van deze gehuchten langs een straat is zeer karakteristiek voor de Brabantse esdorpen. Omdat aan alle zijden van de essen bewoning voorkomt spreekt men van kransesdorpen.

De typische langgevelboerderij is geëvolueerd uit het hallehuistype (staldeer in kopgevel) en komt met name voor in oostelijk Noord-Brabant. Deze evolutie heeft een direct verband met het belang van de mestproductie. Op de onvruchtbare zandgronden werd een middenpotstal toegepast. Vanaf de zeventiende eeuw ontstond hier de behoefte om de woning, de stal, de schuur en de dorsvloer onder één dak te brengen. Daarnaast was het voor de toegankelijkheid noodzakelijk dat de toegangsdeuren tot de diverse ruimtes naast elkaar in de lange gevel konden worden aangebracht. De schuurdeur was hierbij hoger dan de staldeer, omdat er wagens doorheen moesten kunnen rijden.










Cultuurhistorische waarden

In het plangebied is met name het oude akkercomplex waardevol. Het zoekgebied voor bebouwing ligt dan ook aan de randen van het plangebied. De noordelijke en oostelijke rand van het plangebied wordt gevormd door de kransbebouwing van Nabbegat en Voederheil. Hiertussen zit een rijksmonument en een aantal bouwwerken die opgenomen zijn in het MIP. Ook vinden we er enkele monumentale bomen. De westelijke rand, gevormd door het boscomplex, is historisch groen (ouder dan 100 jaar). De indicatieve archeologische waarde is voor een groot deel van het plangebied hoog of middelhoog.





Landschappelijke waarden omgeving nabbegat

	Bebouwing stedelijk		Heide-ontginnings landschap
	Bebouwing landelijk		Essen landschap
	Openheid		Broek landschap
	Breuk in de ondergrond		Recreatieve voorziening
	Bos		

3. Analyse

3.2 Landschap

Het landschap van Zeeland wordt gekenmerkt door de oude escomplexen op de flanken van de dekzandruggen en de jongere heide- en broekontginningen op de hogere arme zandgronden en de lagere natte gebieden langs de beken of in laagtes tussen de dekzandruggen in.











De voormalige heidevelden zijn grotendeels bebost geraakt. Delen zijn echter ook ontgonnen als agrarische gebied en kenmerken zich door een rationele rechtlijnige verkaveling met een open structuur. Bebouwing is gelegen langs de rechtlijnige wegen. Met name ten noorden en ten westen van het plangebied is sprake van deze landschapstypen. De broekgebieden aan de oostzijde van de kern Zeeland hebben door ruilverkavelingen een grootschaliger en open karakter gekregen. Bebouwing en nieuwe infrastructuur doorsnijden hier oudere landschappelijke patronen. De N 277 doorsnijdt de voormalige kransakker van Zeeland. Hierdoor is er een fysieke en visuele barrière ontstaan tussen de kern en de bijbehorende akkercomplexen. De omringende bebouwing is nog wel herkenbaar maar uitbreidingen bij Zeeland zorgen voor het verdwijnen van de oorspronkelijke openheid van deze akker. Informele uitloop voor wandelaars en fietsers vanuit de kern naar de grotere beboste gebieden van de Maashorst en Schaijksche Heide wordt bemoeilijkt door de N277.

Het plangebied maakt deel uit van de oude akkercomplexen van Zeeland. De oorspronkelijke akker en randen van bos en bebouwing zijn nog steeds goed herkenbaar. De bebouwing is weinig toegenomen ten opzichte van de situatie rond 1900. Wel heeft schaalvergroting plaats gevonden op de percelen m.b.t. de schaal van de bebouwing. Er is sprake van agrarische bedrijvigheid. Echter er is een ontwikkeling zichtbaar dat er een functieverandering plaats vindt van agrarische bebouwing naar wonen, recreatie of andere vormen van werken. Ook in en rondom Nabbegat is dat het geval. Erven krijgen een andere betekenis en worden op een ander manier ingepast in het landschap.

Zichtlijnen tussen de verschillende akkers rondom Zeeland vormen een belangrijk kenmerk van de kransakkers. Aan de zuidzijde van de akker bij Nabbegat is er zicht op de voormalige akker bij Zeeland. Ook vanaf het lint rondom de akker is tussen de erven door zicht op het achterliggende landschap. De openheid en relatieve gaafheid van de randen van het akkercomplex worden als landschappelijk waardevol gezien.



Ecologische waarden omgeving Nabbegat

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Ecologische
verbindingszone |  | AHS landschap
leefgebied dassen |
|  | Natuurlijke eenheid |  | GHS landbouw
leefgebied struweel-
vogels |
|  | Multifunctioneel bos |  | GHS natuur |
|  | Berken-eikenbos
Beheersgebied |  | GHS landbouw
kwetsbare soorten |
|  | Natuurlijke graslanden
Beheersgebied |  | AHS landschap
waterpotentie gebied |

3. Analyse

3.3 Ecologie

Ter voorbereiding op de ontwerpstudie voor het landgoed is een bureaustudie naar de ecologische waarden en mogelijkheden gehouden. Dit zijn de conclusies:

De huidige natuurwaarden van het plangebied worden ingeschat als beperkt. De agrarische bedrijfsvoering, de harde bosrand en hoge verstoringsgraad voorkomen dat bijzondere en/of strikt beschermde soorten zich vestigen. De potentie van het plangebied is echter hoog door de aanwezigheid van twee verschillende bodemtypen (voedselarm en voedselrijk), de aanwezigheid van beoogde verbindingzones in het kader van de EHS en de nabijheid van het bosgebied de Maashorst.

De ontwikkeling van het plangebied tot een landgoed biedt goede kansen voor het verhogen van de natuurwaarde in het gebied zelf en in de directe omgeving. Het beheer dat gevoerd wordt op een landgoed biedt veel meer mogelijkheden voor het vestigen van beschermde soorten dan nu het geval is. Enkele van de opties waar gebruik van gemaakt kan worden zijn:

- Het omvormen van de harde bosrand tot een geleidelijke overgang naar het landgoed. Een geleidelijke overgang is een ideaal biotoop voor veel planten, zangvogels,

zoogdieren, reptielen, amfibieën en insecten. Het bos is van oorsprong gelegen op zandgrond terwijl de agrarische gronden gelegen zijn op de voedselrijkere gronden. Door hier een geleidelijke overgang te creëren ontstaat een grote variatie aan biotopen wat weer leidt tot een hoge biodiversiteit.

- Aanleg van waterpartijen met flauwe oevers. Dergelijke waterpartijen kunnen een goed habitat vormen voor amfibieën. Verspreid over de Maashorst en de omgeving zijn poelen aangelegd, onder andere ten behoeve van amfibieën. Een geschikte waterpartij op het landgoed in combinatie met een “zachte” bosrand zou grote versteviging kunnen vormen van de metapopulatie van amfibieën in de Maashorst en directe omgeving. Het hoogste effect kan worden bereikt door de waterpartijen dicht bij de geleidelijke bosrand aan te leggen.
- Vergroting van de bosrand. Het gebruik van bomenlanen op een landschap leidt tot een vergroting van de bosrand. Soorten als spechten en vleermuizen maken gebruik van dergelijke bomen. Door het strategisch aanleggen van bomenlanen kan het migratienetwerk voor vleermuizen in de omgeving sterk worden gestimuleerd zonder aantasting van het beeld als landgoed.



3. Analyse

De ontwikkeling van het landgoed kan leiden tot een versterking van de Ecologische Hoofdstructuur. Ten noorden en ten noordwesten van het plangebied zijn ecologische verbinding zones gepland. Door ontwikkeling van het landschap wordt de kans op succes van deze ecologische verbinding zone als migratie route sterk vergroot. Ten zuiden van het plangebied is een deel aangewezen als leefgebied voor struweel vogels. Het verzachten van de bosrand kan ook voor deze groep tot een versterking van de metapopulatie leiden. De inpassing van het landgoed in het landschap is eenvoudig te realiseren door gebruik te maken van aanplant van bomen. Het bestaande bos zal daarmee geleidelijk overgaan in het open agrarische gebied in de omgeving. Het verzachten van de bosrand zal, naast de positieve effecten op flora en fauna, ook hier een positieve bijdrage op hebben.

Aanbevelingen

- Gebruik van inheemse soorten bomen en struiken bij het inrichten van het landgoed;
- Bufferzone aan de rand van het landgoed aanbrengen in de vorm van houtwallen. Deze houtwallen vormen belangrijke migratiemogelijkheden voor zoogdieren

waaronder de das;

- Recreatie beperken tot het in cultuur gebrachte deel van het landgoed zodat er geen verstoring optreedt in de natuurlijke delen;
- Waterpartijen voorzien van flauwe oevers zonder beschoeiing. Door de waterpartijen aan de rand van de geleidelijke overgang aan te leggen, wordt de recreatiedruk in de bosrand aanzienlijk verminderd. De kansen op kolonisatie door amfibieën worden daarmee sterk vergroot;
- Geen vis uitzetten in eventueel aan te leggen waterpartijen.

3.4 *Beleid*

Het programma van eisen komt voort uit de beleidskaders en uit de wensen en ideeën van de initiatiefnemer. Samen met de ontwerputgangspunten vormt het programma van eisen het kader waarbinnen ontworpen wordt. De beleidskaders bestaan uit:

Beleidsnotitie Rood voor Groen, nieuwe landgoederen in Brabant 2004

Om te bepalen of een nieuw landgoed realiseerbaar is, zullen wij een viertal toetsen uitvoeren. Het gaat daarbij om een locatietoets, een inrichtingstoets, een beeldkwaliteitstoets en een duurzaamheidstoets. De locatietoets kan op voorhand al (deels) uitgevoerd worden. Belangrijk is nog:

- Bij voorkeur is de locatie gekozen gelet op aanknopingspunten vanuit landschap, infrastructuur, cultuurhistorie en waterhuishouding. De inrichtingstoets geeft aan dat (landgoed groter dan 15 ha):
- Het landgoed een omvang heeft van minimaal 15 ha waarvan tenminste 7,5 ha nieuwe natuur in landelijk gebied. De kansen voor nieuw bos zijn volledig benut, afhankelijk van het na te streven natuurdoeltype zijn andere vormen van natuur aanvaardbaar.
- Bij voorkeur vindt nieuwe bebouwing plaats op een bestaand of voormalig agrarisch bouwblok, dit is echter geen vereiste;
- Bij aanleg van minimaal 7,5 ha nieuwe natuur is het toegestaan 3 wooneenheden te realiseren. Elke 2,5 ha extra nieuw bos/natuur levert één wooneenheid extra op, met de beperking dat er maximaal één wooneenheid per 5 ha nieuw landgoed gerealiseerd kan worden. Maatvoering van de nieuwe bebouwing is afhankelijk van het (kwalitatief hoogwaardig) ontwerp, maar staat altijd in verhouding tot de grootte van het landgoed. In beginsel dient uitgegaan te worden van maximaal 1500 m³ per wooneenheid. Bijgebouwen ten dienste van beheer en onderhoud van het landgoed zijn toegestaan en dienen een duidelijke relatie te hebben met het landgoed en staan qua omvang in verhouding tot de woning.
- Realisatie van 3 tot 4 wooneenheden vindt plaats binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid. Bij 5 of meer wooneenheden kan sprake zijn van twee compacte bouwvlakken.
- In beginsel wordt een maximum van 8 wooneenheden per landgoed aangehouden. Initiatieven die qua oppervlakte landgoed en oppervlakte nieuw bos/natuurmeer dan 8

3. Analyse

woningen opleveren, verdienen een aparte afweging

- De bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.
- Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn redelijk verdeeld over het landgoed. Met betrekking tot de extensieve recreatie kunnen er alleen kleinschalige voorzieningen worden aangebracht.
- Er is sprake van een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels, waarbinnen verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt
- Bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- Overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen worden geamoveerd. Bijzondere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet behouden blijven. Cultuurhistorische

kenmerken van de omgeving zijn zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd cq benut.

- Kansen voor bereiken van waterdoelen, zoals waterberging, kreekherstel, ruimte voor rivier, zijn optimaal benut.

De beeldkwaliteittoets geeft aan dat:

- Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van het nieuwe landgoed in de omgeving is gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitplan danwel een vergelijkbaar instrument.
- Qua inrichting en architectuur is zoveel mogelijk aangesloten op de landschapstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied;
- Het raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels versterkt de beeldkwaliteit van het landgoed.
- De duurzaamheidstoets geeft aan dat:
- De instandhouding van het landgoed is verzekerd. Een bestemmingsplan stelt de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm van het nieuwe landgoed veilig, waarbij ook een watertoets wordt uitgevoerd.
- Realisatie van de groene component dient te zijn verzekerd: Pas wanneer 60% van het groen is gerealiseerd, kan gestart worden met de realisatie van de rode component;

- Onderhoud van het landgoed vindt plaats op basis van een (duurzaam) beheersplan. Ook de openstelling van het landgoed is veiliggesteld.
- Verkaveling of opsplitsing van het landgoed, die de instandhouding van het landgoed in gevaar brengt, wordt voorkomen.
- Inzicht is gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn.
- Vooraan in het planproces worden deskundige partijen, gemeente en waterschap ingeschakeld ter vergroting van publieke en functionele kwaliteit maar ook deskundigheid om de financiële aspecten te objectiveren.

Buitengebied in ontwikkeling (BIO)

Het provinciale BIO beleid biedt aanknopingspunten voor een nieuwe ontwikkeling waarbij twee varkensbedrijven worden gesaneerd in ruil voor de ontwikkeling van een landgoed met dagopvang voor demente ouderen. Er is sprake van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Vanuit het provinciale beleid worden geen beperkingen gesteld aan functies, en/of maximaal toelaatbare oppervlakten. In het provinciale beleid wordt

gesteld dat 'het door de gemeente op te stellen (BIO)beleid maatwerkoplossingen voor aanvaarbare initiatieven mogelijk moet maken, maar het zal daarnaast ook garanties moeten bieden hoe het bereiken van kwaliteitswinst wordt geborgd.'

Concreet:

- Garanties bieden voor het bereiken van ruimtelijke kwaliteitswinst.

StructuurvisiePlus

Uit de StructuurvisiePlus komt de volgende randvoorwaarde:

- De landschappelijke kwaliteit van het oude akkercomplex binnen de 'oude ontginningen van Zeeland' moet bij nieuwe ontwikkelingen herkenbaar worden meegenomen.

Milieu-aspecten

Bij het realiseren van woningbouw vanuit zowel het VAB beleid als de ontwikkeling van een nieuw landgoed zal er rekening moeten worden gehouden met de geurcontouren van de aanwezige bedrijven in de omgeving. Voor de nieuw te realiseren bebouwing die buiten de VAB percelen vallen wordt rekening gehouden met deze contouren. Er heeft een eerste berekening plaats gevonden van de aanwezige contouren op basis waarvan de situering van de bebouwing bepaald kan worden. In het

3. Analyse

kader van een eventuele bestemmingsplanprocedure zullen de benodigde onderzoeken m.b.t dit aspect verder moeten plaats vinden.

Bebouwing die gerealiseerd zou worden op de percelen waar het VAB beleid van toepassing is dienen aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- woning voor eigen gebruik dan afstand tot stallen derden 50 meter, geen beperkingen t.o.v eigen eventueel nog aanwezige stallen;
- woningbouw voor derden afstand woning tot stallen erf en erf derden 50 meter.

3.5 Wensen en ideeën initiatiefnemers

De initiatiefnemers hebben hun eigen ideeën bij de landgoedontwikkeling. Deze zijn opgenomen in het ontwerp voorzover ze voldoen cq niet conflicteren met beleid:

- De familie Jans blijft op het eigen erf wonen en wil zich richten op het houden van schapen. De schapen beweiden percelen aangrenzend aan het erf. Het gaat daarbij bij voorkeur om de weiden centraal op het akkercomplex. De extensieve beweiding draagt bij aan een aantrekkelijk landschap.

- Voor de schapen wil men een nieuwe stal bouwen.
- De natuurontwikkeling zal met name langs de bosrand gesitueerd zijn.
- Men wil 6 nieuwe wooneenheden bouwen en 1 wooncomplex voor mensen met geheugenproblemen.
- Het wooncomplex zal werken met het concept 'de Herbergier'. De Herbergier biedt kleinschalig wonen voor mensen met geheugenproblemen. Het is een franchiseformule vanuit dezelfde organisatie als bijvoorbeeld de Thomashuizen. De Herberg wordt geleid door een zelfstandig ondernemer.
- Voor de 6 nieuwe wooneenheden wordt uitgegaan van een maximale inhoud van 1000 m³ (exclusief bijgebouwen) voor vrijstaande woningen en 750m³ (exclusief bijgebouwen) voor geschakelde woningen.





3. Analyse

3.6 Ontwerppuntgangspunten

Op basis van de analyse en het programma van eisen vinden we de ontwerppuntgangspunten.

- Het oude akkercomplex open houden en vrij van bebouwing. Een groot deel, namelijk het centrale deel, van het akkercomplex zal gebruikt worden voor agrarische doeleinden. Het voornemen is de gronden te onderhouden door schapen het te laten beweiden. Het gaat daarbij om extensieve beweiding. Wilde bloemen en kruiden krijgen zo kans om tot bloei te komen.
- Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande padenstructuren. De (nieuwe) paden van het landgoed zijn goed in te passen in de bestaande recreatieve routes.
- Nabbegat blijft een zelfstandig cluster van boerenbebouwing. De toe te voegen bebouwing zullen we met name situeren in de zuid-westelijke hoek van het landgoed waar het de rand van de kransakker kan versterken.
- In de noord-westelijke hoek van het landgoed wordt de natuurontwikkeling ingezet om de geplande ecologische verbindingzone te versterken.

- De bosrand wordt versterkt en gediversifieerd voor natuurontwikkeling. De overgang Bos-cultuurlandschap biedt daartoe veel aanknopingspunten.
- De zichtlijn tussen de akker van Nabbegat en die van Zeeland en Zevenhuizen houden we open.

Het 'rode'programma is als volgt opgebouwd:

- Gebruikmakend van de beleidsruimte die de landgoederenregeling biedt zullen er 4 wooneenheden en het woon-zorgcomplex (met een geschatte inhoud van 3800 m³) gebouwd worden. Hierbij wordt uitgegaan van de ontwikkeling van ca. 15 hectare natuur.
- Uit de gegevens van de opdrachtgever blijkt dat er circa 2200 m² stallen worden gesloopt. Er zullen 2 wooneenheden teruggebouwd worden in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.



Programma:

- 4 vrijstaande woningen (ca. 1000 m³)
- 2 geschakelde woningen (ca. 750 m³)
- 'herberg' voor 12-15 mensen met geheugenproblemen
- ca. 15 ha natuur

4. Inrichtingsschets

Uitgangspunt voor het ontwerp is het afronden van de kransakker Nabbegat-Voerderheil. De bebouwing ligt tegen de bosrand, met zijn rug naar de bolle es van Nabbegat. De laan waaraan de bebouwing ligt vormt de overgang tussen de oudere kransakkerstructuur en het relatief jonge Maashorst bos. Het bos is in de laatste 150 jaar aangelegd op de voormalige heidevelden. Het bos wordt gekenmerkt door een, in hoofdopzet, rationele structuur. De laan is daarmee de overgang tussen de grootschalige heide-ontginningen en het Maashorst bos en de kleinschaliger verkaveling van de kransakkers.

De laan heeft een rechte as en hoort daarmee bij het Maashorst bos. Tegelijkertijd is het een verwijzing naar het feit dat men zich op een landgoed bevindt. Het wezen van een landgoed zit in de beleving van het prettige spanningsveld tussen enerzijds de hand van de mens en anderzijds de woekerende natuur. De laan vormt een zichtlijn naar het dorp Zeeland en eindigt in het bos bij een folly op een eilandje temidden van nieuwe, ruige natuur. Deze plek is tevens een rustplek langs de wandelroutes.

De strenge lijn van de laan wordt verzacht door de aanleg van nieuwe natuur. Het betreft houtwallen, boomgroepen en poelen. De bebouwing varieert ook in rooilijn, verschijningsvorm en aantallen bijgebouwen. Daardoor ontstaat een rafelig beeld dat zo kenmerkend is voor het beeld van de kransakker.

De bebouwing bestaat uit 6 woningen, verdeeld over 5 bouwvolumes en 'de Herberg'. De architectuur van de woningen is gebaseerd op de langgevelboerderij. De volumes staan evenwijdig aan de weg. Een pad ligt tussen de woningen en de akker en vormt daarmee de eerste overgang tussen privé-perceel en de omringende akkers en natuur. De 'herberg', de zorgfaciliteit voor mensen met geheugenproblemen ligt vlakbij de weg Zevenhuis en is daarop georiënteerd. De woningen en de herberg leggen op deze manier minimaal beslag op de ruimte, de rest van het landgoed kan worden benut voor natuurontwikkeling en agrarisch cultuurlandschap. Het geheel is uitstekend te beleven door de uitgebreide padenstructuur.

De toegevoegde maatschappelijke waarde van het landgoed, bestaat uit:

- verhoging van de natuurwaarden in het gebied, met name door het vergroten van de biodiversiteit langs de bosranden.
- mogelijk maken en versterken van een voorgenomen ecologische verbindingzone.
- verruimen van de openstelling van het gebied.
- vergroten van het uitloopgebied voor de kern Zeeland door aanleg van nieuwe recreatieve paden.
- het wegnemen van milieuhindercontouren op twee locaties.
- versterken van de landschappelijke kwaliteit en belevingswaarde.





Het bebouwingscluster

4. Inrichtingschets



Natuur



Ontsluiting



De laan heeft een groen profiel



De langgevelboerderij als inspiratie



De ligging in de bosrand als inspiratie voor de Herberg



5. Beeldkwaliteit

5.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke criteria

Typologie bebouwing

- De landhuizen verwijzen naar de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving, de Langgevelboerderij. Dit is een agrarisch woningtype met een rechthoekige plattegrond, een lage goot en een zadeldak. Incidenteel kan er ook een woning met een t-vorm gebouwd worden.
- De Herberg : Groter gebouw met een open uitstraling. Een gebouw met een slanke en transparante constructie. Het gebouw past binnen de natuurlijke setting. De bosrand is een ontwerpmotief voor de architectuur. De hoofdvorm van het gebouw is een rechthoekig volume met een zadeldak. Het dak is een belangrijk en beeldbepalend element van het gebouw.

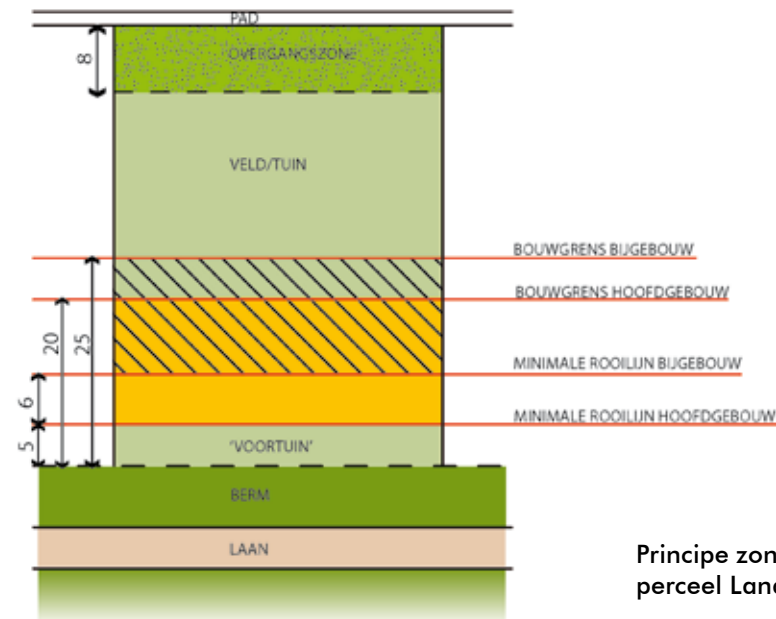
Rooilijn

- De berm langs de laan is minimaal 5 meter breed.
- De voorgevelrooilijn van de landhuizen ligt op minimaal 5 meter van de voorperceelsgrens. De bouwzone voor het hoofdgebouw strekt tot maximaal 20 meter van de voorperceelsgrens.

- De Herberg staat op minimaal 60 meter van de weg naar Zevenhuis. Het gebouw staat niet aan de weg maar in de bosrand. Tot de laan wordt een zone van minimaal 20 meter vrijgehouden.

Bijgebouwen

- De landhuizen: Bijgebouwen liggen minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn uitgevoerd in de stijl van het hoofdgebouw en zijn er aan ondergeschikt.



Principe zoning perceel Landhuis



De overgang van perceel naar de bolle akker: Erf,



siertuin,



veld,



en ruigte



De bosrand met houtwallen en poelen dragen bij aan de privacy



5. Beeldkwaliteit

Oriëntatie en entrees

- De landhuizen zijn georiënteerd op de laan.
- De Herberg is georiënteerd op het bos en de es van Zeeland.

Verbijzonderingen en accenten

- De Herberg heeft een bijzondere kopgevel, uitkijkend richting het dorp Zeeland.

Overgang privé-openbaar/erfafscheidingen

- De landhuizen hebben een beukenhaag als erfafscheiding. Daar waar deze grenzen aan openbaar gebied hebben ze een maximale hoogte van 1.50 meter.
- Aan de achterzijde van de percelen loopt een pad. De overgang tussen pad en perceel is als volgt: tussen pad en perceelgrens ligt een zone van minimaal 8 meter breed met een droge greppel en grassen (ruigte). Dit waarborgt de privacy voor de bewoners en zorgt voor een vloeiende overgang van de schapenweide naar de privétuinen. Zie hiervoor tevens profiel A-A in hoofdstuk 5.3
- Een mogelijke zonering voor het perceel kan zijn: erf-siertuin-veld. Het veld hoort wel bij het perceel maar wordt benut voor kleinvee of ruige tuin.

- De natuurlijke inrichting met houtwallen en poelen in de bosrandzone draagt tevens bij aan de privacy van de bewoners, de noodzaak tot het aanleggen van lineaire erfafscheidingen wordt op deze manier kleiner.

Parkeren

- De landhuizen: parkeren op eigen erf.
- Herberg: parkeren landschappelijk inpassen.



De historische referentie (onder) en eigentijdse interpretaties (rondom)



5. Beeldkwaliteit

5.2 Architectonische criteria

Algemeen

De landhuizen verwijzen naar de agrarische bebouwing in de omgeving zoals de langgevelboerderij. De kenmerkende elementen worden op een eigentijdse manier geïnterpreteerd. Kenmerkende elementen zijn:

- In zijn meest eenvoudige vorm heeft de woning een rechthoekige plattegrond grondvlak. Incidenteel heeft het gebouw een T-vorm.
- De lage goothoogte (maximaal 3,0 meter). Bij incidentele toepassing van een T-vorm type is de maximale goothoogte 5.2 meter.
- De afleesbaarheid van de gebouwfunctie. Aan de gevel van de boerderij kon je de functie die erachter ligt aflezen (wonen, stal, schuur, wagenloods etc.)
- Een zadeldak, als basisvorm.

De Herberg is een gebouw met een eigentijdse vormgeving geïnspireerd door de ligging in de bosrand. Hout is een daarbij een passend bouw materiaal. Het gebouw heeft een sterke relatie tussen binnen en buiten, de omringende natuur loopt geleidelijk over in het interieur van het gebouw.

Bouwmassa

- De landhuizen hebben een langwerpige, rechthoekige plattegrond met een groot grondvlak. Veel gebouwfuncties bevinden zich op de begane grond.
- De Herberg heeft eveneens een rechthoekige plattegrond met een lage goot. Het gebouw staat loodrecht op de weg Zevenhuis, richting het dorp Zeeland.

Dakvorm

- De landhuizen hebben een zadeldak. De nok staat parallel aan de laan.
- De Herberg heeft een zadeldak. Het dak heeft een dominante en beeldbepalende rol. De nok van het dak staat loodrecht op de weg Zevenhuis. De goothoogte bedraagt maximaal 3.0 meter.



Sfeerbeelden Herberg

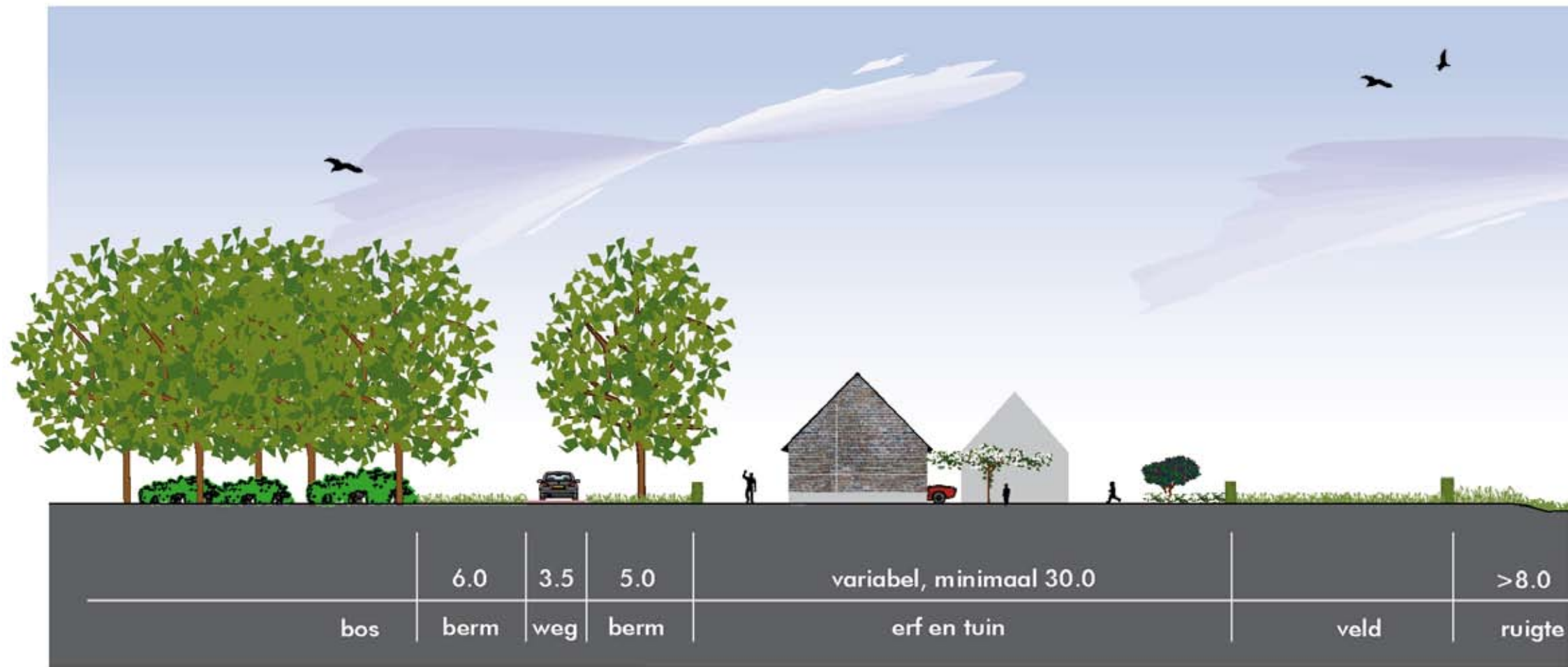
5. Beeldkwaliteit

Materiaalgebruik

- De landhuizen worden gemaakt van hoogwaardige materialen. Gekozen kan worden uit verschillende materialen zoals (bak)steen, hout, glas en staal voor de gevels en pannen of riet.
- De Herberg: hout is het overheersende bouw materiaal. Dit kan worden gecombineerd met baksteen (bijvoorbeeld als plint of voor gevelvlakken). Het dak wordt gedekt met dakpannen maar (mat) metaal en (golf)plaatmateriaal is ook toegestaan mits dit past binnen een hoogwaardig architectonisch concept.

Kleuren

- De landhuizen: er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen met hun natuurlijke materiaalkleur in een gedekte tint.
- De Herberg: er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. Het kleurgebruik is terughoudend op enkele accenten na.
- Er worden geen materialen met glimmende oppervlakken toegepast



Profiel A-A

5. Beeldkwaliteit

5.3 Openbare ruimte

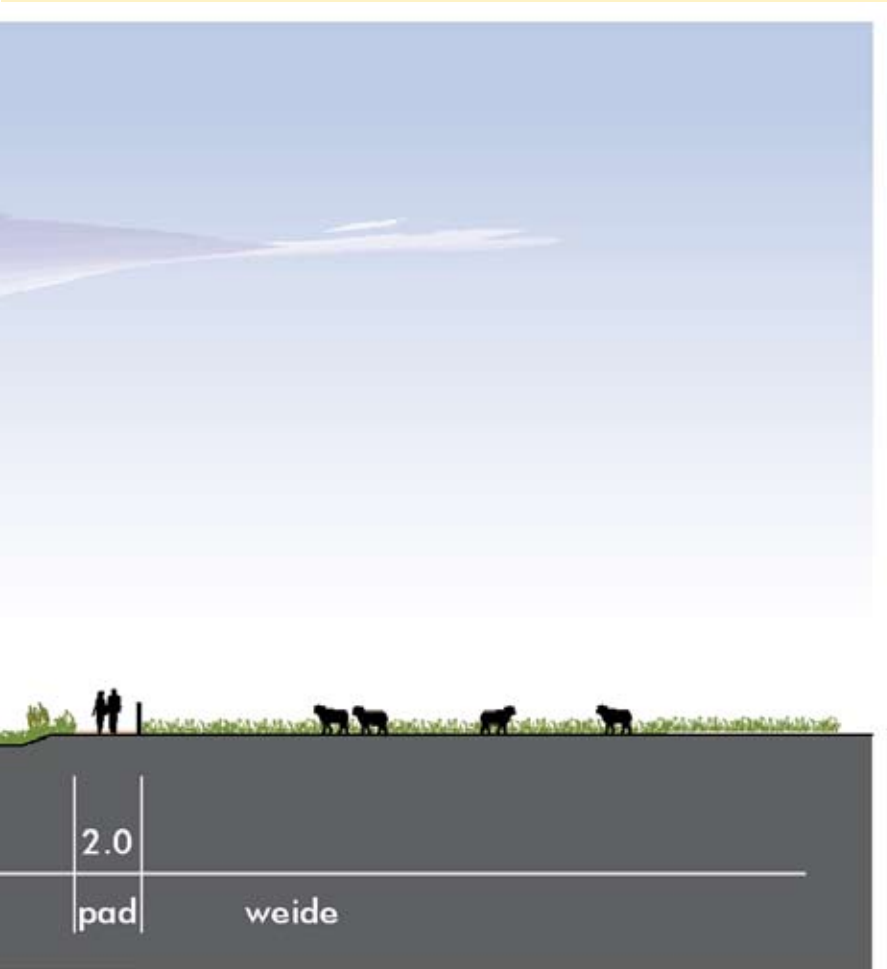
Profielopbouw

Profiel A-A

Het erf en de (sier)tuin bevinden zich op het voorste deel van het perceel. Richting de schapenweiden op de bolle akker van Nabbegat wordt een overgang gesuggereerd: een deel van het perceel kan als ruige tuin of wei voor klein vee dienen, vervolgens komt er een zone van minimaal 8 meter in de vorm van ruigte (kruiden- en bloemenrijk grasland, droge greppel), vervolgens een voetpad en daarachter de schapenwei. De laan die de landhuizen ontsluit heeft een smalle verharde weg in een ruim, groen profiel. De landhuizen staan minimaal 10 meter van de rand van de weg.

Profiel B-B

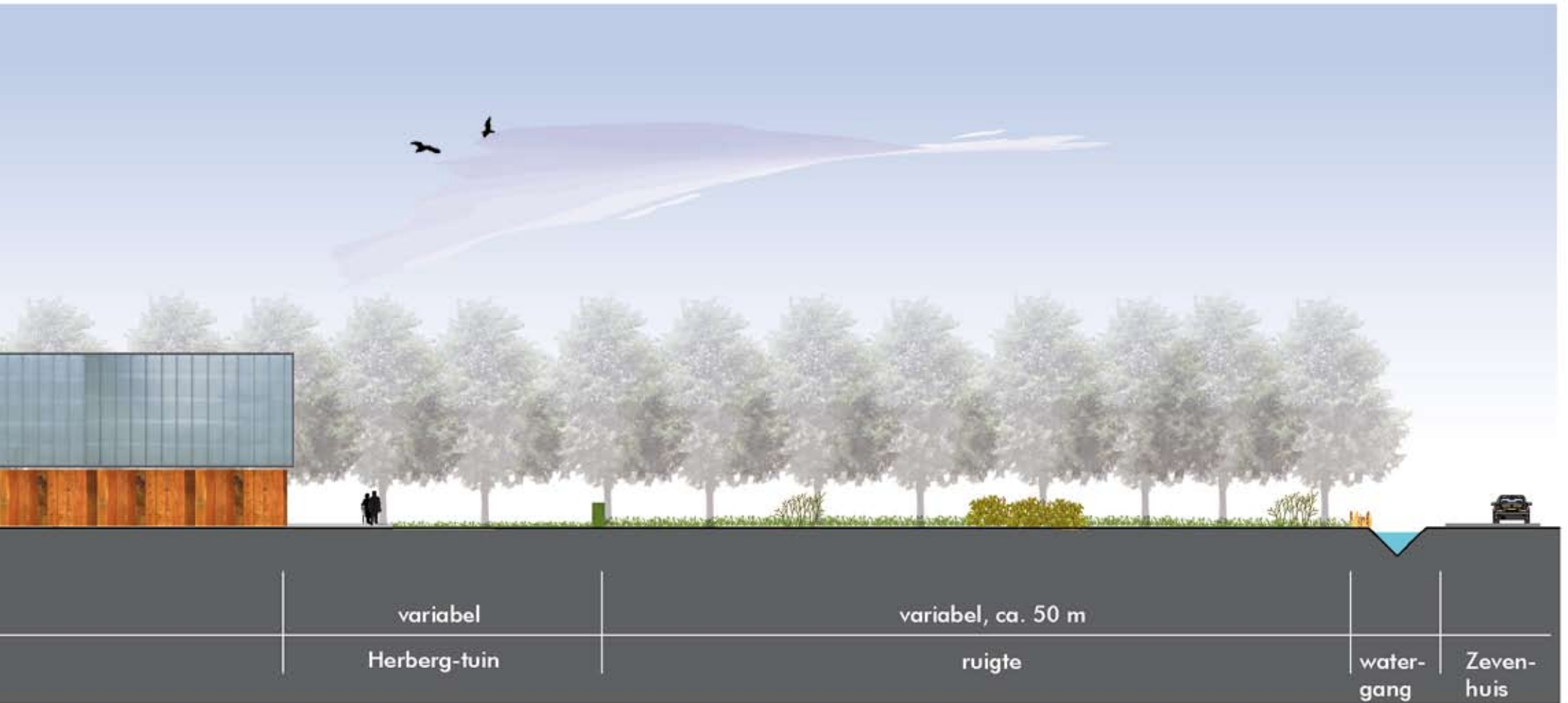
Het gebouw heeft een langwerpige volume en ligt tegen de bosrand aan. Tussen de weg Zevenhuis en het erf en gebouw van de Herberg ligt een zone van ca. 50 meter bestaande uit ruigte (kruiden- en bloemenrijk grasland). Rondom de Herberg is ruimte voor een gezamenlijk erf en private buitenruimte.





Profiel B-B

5. Beeldkwaliteit





Sfeerbeelden openbare ruimte

5. Beeldkwaliteit

Groen en water

- Langs de laan streekeigen laanbeplanting (bijvoorbeeld eiken).
- In de paragraaf ecologie zijn verschillende suggesties opgenomen voor de inrichting van de bosrand en ecologische verbindingzone.

Materialen

- De laan krijgt een klinkerverharding dat na het laatste landhuis overgaat in halfverharding.

Meubilair

- De verlichting wordt tot een minimum beperkt in verband met de invloed van het licht op dieren. Er zou bijvoorbeeld gebruik gemaakt kunnen worden van oriëntatieverlichting.



Bijlage: Modellenstudie



Bijlage: Modellenstudie

De vier modellen hebben een gezamenlijke basis, zoals verwoord in de paragraaf 'ontwerputgangspunten'. Ze verschillen onderling met name wat betreft de locatie van toe te voegen bebouwing, bebouwingstypen en de gekozen sfeer.

De toegevoegde maatschappelijke waarde van het landgoed, zoals in alle modellen opgenomen, bestaat uit:

- verhoging van de natuurwaarden in het gebied, met name door het vergroten van de biodiversiteit langs de bosranden.
- mogelijk maken en versterken van een voorgenomen ecologische verbindingszone.
- verruimen van de openstelling van het gebied.
- vergroten van het uitloopgebied voor de kern Zeeland door aanleg van nieuwe recreatieve paden.
- het wegnemen van milieuhindercontouren op twee locaties.
- versterken van de landschappelijke kwaliteit en belevingswaarde.



Bijlage: Modellenstudie

Model Landgoed

Model landgoed is ontworpen vanuit de klassieke interpretatie van het landgoed. De statige manier van ontwerpen die in zwang was in de 19e eeuw. Delen van het landgoed kregen een parkachtige inrichting terwijl op het overgrote deel de natuur zijn gang kon gaan. De natuur op landgoederen bestond uit bos, poelen, waterlopen maar ook soms uit heide. Een landgoed had soms ook een agrarische functie en het werd benut voor de jacht. Het landgoed Nabbegat bestaat uit drie delen, de natuur langs de flanken van het bos, de parkachtige omgeving rond het bebouwingscluster en een stuk agrarisch cultuurland. Het hoofdgebouw benadert men over een lange oprijlaan. Het hoofdgebouw biedt plaats aan woonruimte voor mensen met geheugenproblemen volgens het concept de Herbergier, en gezamenlijke ruimten. Vlakbij het hoofdgebouw staat een woning voor de beheerder/ondernemer. Langs de oprijlaan staan 4 woonhuizen verdeeld over 3 bouwvolumes. Het hoofdgebouw is opgebouwd uit een centrale ruimte en twee beuken. De as van oprijlaan loopt door de centrale ruimte verder het bos in en eindigt bij een folie in een waterpartij. De as maakt een geleidelijke overgang van het cultureel naar het natuurlijke. De waterloop, die deel uit maakt van een ecologische verbindingzone is verbreed en de oevers zijn afgevlakt. Over

het landgoed loopt een stelsel van paden die grotendeels openbaar toegankelijk zijn. Aan het einde van de weg door Nabbegat, liggen twee villa's verscholen in het (nieuwe) bos.

Programma:

- 4 vrijstaande woningen (ca. 1000 m³)
- 2 geschakelde woningen (ca. 750 m³)
- 'herberg' voor 12-15 mensen met geheugenproblemen
- 1 ondernemerswoning





Bijlage: Modellenstudie

Model Kransakker

Uitgangspunt is het afronden van de kransakker Nabbegat-
Voerderheil. Zes woningen, verdeeld over 5 bouwvolumes
vormen de afronding van de kransakker. De architectuur van de
woningen is gebaseerd op de langgevelboerderij. De volumes
staan evenwijdig aan de weg. Een pad ligt tussen de woningen
en de akker. De nieuw aan te leggen houtwallen zorgen
voor een goede inbedding in de boszoom. De 'herberg', de
zorgfaciliteit voor mensen met geheugenproblemen ligt vlakbij
de weg Zevenhuis en is daarop georiënteerd. De woningen
en de herberg liggen op deze manier minimaal beslag op
de ruimte, de rest van het landgoed kan worden benut voor
natuurontwikkeling en agrarisch cultuurlandschap. Het geheel
is beleefbaar door de uitgebreide padenstructuur.

Programma:

- 4 vrijstaande woningen (ca. 1000 m³)
- 2 geschakelde woningen (ca. 750 m³)
- 'herberg' voor 12-15 mensen met geheugenproblemen
- 1 ondernemerswoning





Bijlage: Modellenstudie

Model Hof

In het model Hof is er in tegenstelling tot de overige modellen voor gekozen om de boszoom volledig voor natuurontwikkeling te benutten. De boszoom is ontworpen op een zo groot mogelijke diversiteit in natuursoorten en daardoor grote biodiversiteit. De herberg ligt aan de weg Zevenhuis. Het cluster van 6 woningen ligt aan het einde van Nabbegat als een eiland tegen de ecologische verbindingszone aan. De bebouwing is rond een hof gegroepeerd. Door de aan te leggen bospercelen wordt het cluster aan het zicht onttrokken. De locatie biedt een hoge woonkwaliteit met name door het landschap erom heen. Het cluster ligt in de overgang van het bos naar de akkers van de jonge heide ontginningen ten noorden van Nabbegat. Het hof wordt benaderd over een halfverharde weg.

Programma:

- 4 vrijstaande woningen (ca. 1000 m³)
- 2 geschakelde woningen (ca. 750 m³)
- 'herberg' voor 12-15 mensen met geheugenproblemen
- 1 ondernemerswoning





Bijlage: Modellenstudie

Model Klooster

Door compact te bouwen is het in het model Klooster mogelijk zoveel mogelijk aangesloten natuurgebied te maken. De ruimtelijke impact van een dergelijk complex is daarentegen weer groter vanwege de massa en de concentratie van voorzieningen en functies.

In het model Klooster werken we met een alternatief programma. Het 'klooster' herbergt een uitgebreid programma. De zorg voor 12 ouderen met geheugenproblemen is er gehuisvest (de Herberg). Daarnaast zijn er ook zo'n 12-15 wooneenheden voor ouderen die graag in de natuur willen wonen en willen profiteren van de nabijheid van zorg en service. De wooneenheden zijn er in verschillende grootten en de bewoners hebben een verschillende mate van zelfstandigheid. Als leefgemeenschap profiteert men van elkaar. Het 'klooster' bestaat uit een drietal vleugels rond een binnenplaats. De binnenplaats gaat geleidelijk over in het landschap. Op de hoeken staan de facilitaire gebouwen en op het einde van de noordelijke vleugel staat de ondernemerswoning.

Rond het klooster begint de natuur. Aan het andere einde van het landgoed staat twee villa's in het bos. Het klooster en de villa's hebben een aan elkaar gerelateerde architectuur.

Programma:

- Hoofdgebouw met:
 - 12 eenheden voor mensen met geheugenproblemen
 - 12-15 zorg en service eenheden
- 1 beheerderswoning
- 2 vrijstaande woningen (ca. 1000m³)



