

Beeldkwaliteitplan Landgoed De Vijverhoeve



Colofon

Beeldkwaliteitplan Landgoed De Vijverhoeve
Opdrachtgever: E.B.M. Schoenmakers

19 september 2011

BOE01-WOE00014-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7
5243 SR Rosmalen
Postbus 435
5240 AK Rosmalen
tel (073) 52 33 900
fax (073) 52 33 999
e-mail: bureau@croonen.nl
internet: www.croonen.nl



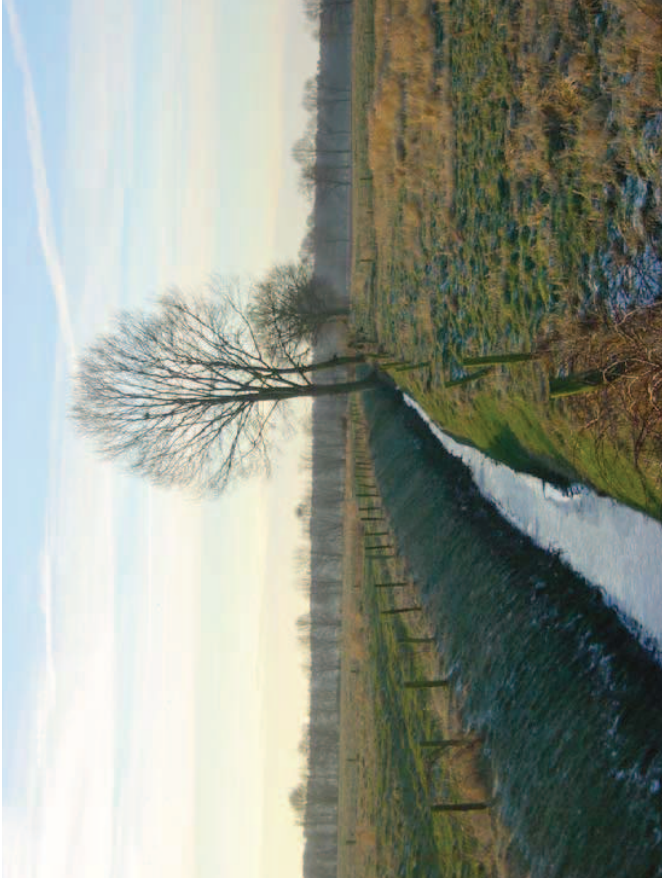
architecten
van Oostdamstraat 178 bg
1072 TH Amsterdam
tel: 020-6163211
fax: 020-6127332
e-mail: siboman@xs4all.nl

Inhoud

Inleiding	3
Ligging en huidig gebruik	3
Historie	4
Ligging en bebouwing	6
Bouwingskavels	9
Inrichting	10
Beeldkwaliteit	12



Plangebied



De Weverbeek



Houtwal op de grens met België



Houtwal zuidzijde



Zandweg

Inleiding

De heer en mevrouw Schoenmakers- van Overdijk willen een nieuw landgoed realiseren op de gronden rondom hun historische boerderij de Vijverhoeve waarvan de restauratie in 2006 is afgerond.

Voor de inrichting van de gronden hebben zij contact gezocht met het Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap. Op basis van bodemgesteldheid, cultuurhistorie en kenmerken van het omringende landschap heeft het Coördinatiepunt een eerste schets gemaakt. Deze schets heeft ter visie gelegen en enkele aanliggende eigenaren hebben wensen ingebracht om het eerste schetsplan op een aantal onderdelen aan te passen.

Dit plan zal de basis vormen voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Woensdrecht.

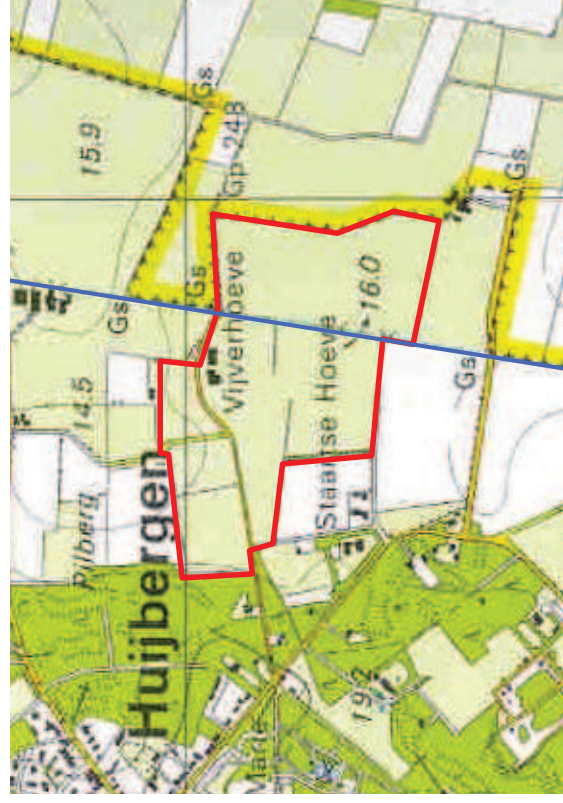
Met deze rapportage wordt de beeldkwaliteit als ontbrekende schakel aan het ontwerp-, inrichtings- en beheerplan toegevoegd.

Ligging en huidig gebruik

De totale grondoppervlakte bij boerderij de Vijverhoeve, die in 2001 is aangemerkt als Rijksmonument, beslaat ruim 16 hectare. De landbouwgronden hebben jarenlang braak gelegen maar zijn in 2004 weer in agrarisch gebruik genomen, een gedeelte als grasland en een gedeelte als bouwland.

Het plangebied is gelegen aan de voet van de Brabantse Wal en sluit aan de westzijde direct aan op het bosgebied Pijlberg, een bosgebied dat zich op gefixeerde stuifduinen heeft ontwikkeld en een zeer belangrijke schakel vormt in de ecologische verbinding tussen twee uitgestrekte natuurgebieden. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Belgische grens.

Het plangebied wordt doorsneden door de Weverbeek die in het Streekplan 2002 is aangeduid als ecologische verbindingzone.



Historie

Plangebied en omgeving hebben grote cultuurhistorische waarden. Enerzijds door twee historisch belangwekkende boerderijen, anderzijds door een verkavelingstructuur die in de loop der eeuwen nauwelijks veranderd is. Voor de Vijverhoeve en de Staartse Hoeve geldt dat de geschiedenis teruggaat tot het begin van de 15e eeuw. Ze zijn als Rijksmonument geregistreerd.

Rond 1900 (zie figuur) was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden. In het plangebied zijn ook nog diverse groene relicten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20e eeuw.

Landschap en natuur

Fraaie bossen, heidevelden en stuifduinen typeren de kern Huijbergen. De hoogteverschillen in het landschap zijn aanzienlijk. Het hoogste punt "De Pilberg" ligt 32 meter boven NAP. Fraai zijn ook de overgangen in het landschap tussen de geaccidenteerde en vlakke gebieden door de relaties tussen bodemgebruik en reliëf enerzijds en nederzettingen en cultuurgrond anderzijds bij Pilberg, Staartse Duinen, Eiland en Overberg. De Walse Duinen, de Staartse Duinen en de zeven heuveltjes zijn vrij toegankelijk en zeer geschikt voor wandelrecreatie. Naast de bezienswaardigheden zoals molen Johanna en de gerestaureerde Kempische boerderij aan de Staartsestraat 37 heeft Huijbergen een kampeerboerderij, een camping en een manege.



Legenda



Het object aan de Vijverstraat 6 grenst aan de westzijde aan de bestaande ecologische hoofdstructuur, het bos van de Pilberg, en wordt aan de oostzijde van de bebouwing doorsneden door de Weverbeek. De grond is te karakteriseren als podzolgronden, oorspronkelijk stuifzandgronden. Op basis van cultuurhistorisch onderzoek, dat door de huidige eigenaar is verricht, was van oudsher hier sprake van heidegronden. Deze zijn, blijkens historische pachtcontracten (1650 – 1850), geleidelijk aan omgevormd tot agrarisch ontginningsgebied.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een coulisselandschap met verspreide kavelgrensbeplantingen bestaande uit oude houtwallen en bomenrijen. Deze elementen zijn landschappelijk en ecologisch waardevol. De houtwallen bieden broedgelegenheid aan diverse kleine zangvogels en ook kleine zoogdieren zoals Egel, Bunzing en Hermelijn vinden er een geschikt leefgebied. Deze soorten zijn ter plaatse ook waargenomen. In de schuur bij de boerderij broedt de Kerkuil.

De landbouwgronden zijn overwegend zeer soortenarm. Het grootste deel van de landbouwgronden is in gebruik als maisland en de overige gedeelten bestaan uit soortenarm grasland.

Het plangebied grenst aan een zeer reliëfrijke beboste gordel van zandduinen. Deze bosgordel vormt een onderdeel van een uitgestrekt grensoverschrijdend bos- en natuurgebied.

Uitgangspunten

Bij de (her)inrichting van het plangebied zal het behoud en het herstel van cultuurhistorische waarden als uitgangspunt worden genomen, waarbij het landschap rond 1900 als referentiekader zal dienen. Belangrijke onderdelen van het ontwerpplan zijn :

- herstel van de beplantingsstructuur op de Belgisch-Nederlandse grens
- herstel van de kenmerkende structuur met houtsingels loodrecht op de Weverbeek
- de aanleg van een hoogstamfruitboomgaard met oude fruitrassen
- het herstel van een oude brandput
- accentueren lijnvormige structuur Weverbeek (oude turfvaart)

Ligging en bebouwing

Huijbergen ligt prachtig in de oksel van de boszone op de gefixeerde stuifduinen, Schoelieberg/Pilberg. De boszone beschermt het dorp als het ware af van het grootschalig agrarisch landschap in het noordoosten van de gemeente Woensdrecht.

Komend van het noorden is deze overgang het sterkst te ervaren. Ten zuidwesten van het dorp is een waardevol open agrarisch gebied te vinden met de prachtige Zuidhoefdreef. In het noordwesten is sprake van een diffuus kleinschalig landschap met woningen in de bosrand langs de Vossenholstraat en een open gebied met de Blikloop waar vroeger een ven heeft gelegen.

De structuur van de kern wordt verder bepaald door de historische bebouwing, wingslinten en homogene woongebieden. De molen ligt enigszins verschoolen, maar prachtig bij de entree van het dorp. Aan de zuidrand van Huijbergen zijn in en nabij het kloostercomplex ca. 100 woningen gebouwd.

De langgevelboerderij is gelegen aan de Vijverstraat 6 te Huijbergen (gemeente Woensdrecht) ten zuidoosten van Bergen op Zoom. De totale grondoppervlakte bestaat 16.20.44 hectare en grenst aan de oostzijde aan de Belgische grens. De boerderij heeft een inhoud van circa 1.200 m³. Naast de boerderij bevindt zich een bakhuis, met een inhoud van circa 250 m³. De boerderij en het bakhuis dateren uit omstreeks 1875 en zijn gebouwd in ambachtelijk-traditionele stijl. Zowel de boerderij, het bakhuis als de tussen beide gelegen put zijn op 22 augustus 2001 in het register opgenomen als beschermd Rijksmonument. Tot slot bevindt zich op het erf een (niet-monumentale) schuur met een inhoud van circa 2.000 m³. Het gehele complex bevindt zich op een bouwblok met een oppervlak van 5.700 m².

Bij de bouw van het huidige complex is gedeeltelijk gebruik gemaakt van voorhanden zijnde bouwmaterialen van eerdere bouwwerken ter plaatse.

De huidige boerderij stamt uit 1875. Het gaat hier zowel om woonboerderij, waterput als bakhuis. Naast de boerderij is een (niet-monumentale) schuur, als historische Vlaamse Schuur herbouwd.

Het historische karakter van de boerderij wordt nader beschreven in het Register van beschermde monumenten, in gevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988. Het betreft Rijksmonumenten (nr. 516684, 516685 en 525642).

Hierover wordt in het Monumentenregister vermeld:

”Het betreft de langgevelboerderij daterend uit ongeveer 1875, een bakhuis en een waterput. Het geheel staat in een flauwe bocht van de vijverstraat, met de nok parallel aan de straat. De boerderij is in ambachtelijk-traditionele stijl en heeft de traditionele opzet van een langgevelboerderij. Omstreeks 1990 zijn de deeldeur en de staldeur in de voorgevel dichtgemetseld. Opvallend is dat de achtergevel een globaal dezelfde indeling heeft als de voorgevel, een zeldzaam verschijnsel.

Het gebouw heeft een rechthoekige plattegrond en wordt gedekt door een zadeldak met oud-Hollandse pannen. Op de brandmuur en op de westelijke zijgevel staat een schoorsteen. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en aan alle zijden voorzien van zware smeedijzeren muurankers. Het woonhuis heeft in de straatgevel een opgeklampte voordeur met bovenlicht, geflankeerd door beluikte zesruits schuifvensters.

Het bedrijfsgedeelte is voorzien van dichtgezette deeldeur, staldeur en een drietal stalvensters met ijzeren vorltracing. In de achtergevel heeft het woonhuis een indeling als in de voorgevel, zij het dat de luiken hier paneelluiken zijn. Het bedrijfsgedeelte heeft hier een symmetrische opzet: een paar opgeklampte deeldeuren onder korfboog wordt geflankeerd door een ijzeren stalvenster met vorltracing en een opgeklampte staldeur met geglaasd halfroond bovenlicht, voorzien van vorltracing.

De boerderij en het bakhuis en de waterput zijn van algemeen belang. De gebouwen zijn van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling van de landbouw in westelijk Brabant en als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de boerderij. Architectuurhistorisch is het geheel van belang vanwege de sobere ornamentiek en de vormentaal aan het exterieur. Het huis is belangrijk vanwege de gaafheid van het exterieur en is als onderdeel van een samenhangende meerledige hoeve zeldzaam geworden.

Het bakhuis bestaat uit een voormalige knechtenwoning annex bakhuis, ondergelegen aardappelkelder en 4 varkenshokken.













De waterput is eenvoudig van aard, en is ongeveer een meter hoog en is opgemetseld uit baksteen.”



De boerderij



Legenda

-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe bebouwing
-  Weg/straat
-  Wandelpad
-  Poelen
-  Boomgaard
-  Bestaand bos
-  Nieuw bos
-  Boomrijen
-  Erven
-  Tuinen
-  Agrarisch / Natuur

Het landgoed

Bebouwingskavels

Het plangebied wordt gekenmerkt door een coulisselandschap met verspreide kavelgrensbeplantingen (oude houtwallen en bomenrijen). Het plangebied grenst aan de reliëfrijke beboste gordel van zandduinen, de Brabantse Wal. Deze bosgordel vormt een onderdeel van een uitgestrekt bos- en natuurgebied. In het gebied zijn nog relictten aanwezig van het waardevolle oude cultuurlandschap. Dat betreft niet alleen het boerderijensemble, dat inmiddels is gerestaureerd, maar ook diverse groenelementen.

In het gebied liggen daarom bijzondere kansen om het oude kleinschalige agrarische cultuurlandschap, kenmerkend voor grote delen van het Brabantse Zandgebied, in belangrijke mate te herstellen. Bij de (her)inrichting van het plangebied is het behoud en het herstel van cultuurhistorische waarden als uitgangspunt genomen, waarbij het landschap rond 1900 als referentiekader zal dienen.

Bij de opzet van het landgoed is gekozen voor twee bebouwingsclusters, die gelegen zijn aan de Vijverweg. Een van de clusters is het bestaande erf aan de Vijverweg 6, met onder andere de gerestaureerde boerderij en het bakhuis. Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels.

Het coulisse landschap vormt de leidraad voor de invulling van de bouwkaavels. Op de open kavel, gelegen direct tegen de bosrand, ten noorden van de Vijverweg, is het bebouwingsensemble gepositioneerd. Aan de oost- en aan de westkant zijn houtwallen geprojecteerd. Vanuit de Vijverweg is de openheid van de kavel waarbij een ensemble als boeren erf zichtbaar is. Dit ensemble bestaat uit de boerderijwoning met 4 schuren. In 2 schuren zijn woningen gedacht, in de andere schuren zijn de bergingen/garages van de woningen opgenomen. Hierbij is een opdeling gemaakt voor 3 kavels met op elke kavel een woongebouw. Het erf is gemeenschappelijk domein.

Inrichting

In totaal zal 11,3 hectare landbouwgrond worden omgevormd in natuur- en landschapselementen.

Loofbos

Het plan voorziet in de aanplant van 1,25 hectare loofbos. De bodem, waterhuishouding en voedingstoestand vormen de basis voor de boomsoortenkeuze. De grootste oppervlakte van het landgoed bestaat uit enkeerdgronden, die ontwikkeld zijn in leemarm en zwak lemig fijn zand, met grondwatertrap VI en VII. Op deze gronden komt van nature het droog Wintereiken-Beukenbos tot ontwikkeling. Kenmerkende loofhoutsoorten van deze bostypen zijn ruwe en zachte berk, esdoorn, zomer- en wintereik en beuk. Kenmerkende struiken zijn vuilboom, ijsterbes, krent, hulst, bergvlier, hazelaar, wilde appel en boswilg. Het streefbeeld bestaat uit gemengd loofbos met als hoofdhoutsoort de zomereik en met goed ontwikkelde bosranden. Naast de boskern die uitsluitend bestaat uit opgaande boomsoorten is ook een goed ontwikkelde bosrand uit ecologisch en landschappelijk zeer waardevol.

Houtsingels

In totaal zal 1.07 hectare houtsingel worden aangeplant variërend in breedte van 2 tot 15 meter. In nevenstaande tabel is het sortiment per type houtsingel opgenomen.

Bomenrijen

Op het landgoed worden ook enkele structuurbepalende bomenrijen aangeplant met een totale lengte van 565 meter. De bomenrijen zullen bestaan Zomereik, Knotwilg en Koningslinde.

Sortiment Ned. naam/Lat. naam	Eizensingel	Bossingel	Hakhoutsingel met overstaanders	Hakhoutsingel
Zwarte eis/ <i>Alnus glutinosa</i>	90%			
Zomereik/ <i>Quercus robur</i>		30%	30%	40%
Wintereik/ <i>Quercus petraea</i>		10%	10%	20%
Berk/ <i>Betula spec.</i>		20%	20%	
Zoete kers/ <i>Prunus avium</i>		10%	10%	
Wilde ijsterbes/ <i>Sorbus aucuparia</i>		5%	5%	10%
Sporkehout/ <i>Rhamnus frangula</i>	5%	10%	10%	20%
Hazelaar/ <i>Corylus avellana</i>		10%	10%	10%
Krent/ <i>Amelanchier lamarckii</i>		2,5%	2,5%	
Hulst/ <i>Ilex aquifolium</i>		2,5%	2,5%	
Gelderse roos/ <i>Viburnum opulus</i>	5%			



Bloemrijk grasland

Hoogstamboomgaard

Bij boerderij de Vijverhoeve zal een hoogstamboomgaard met oude fruitrassen worden aangelegd. In totaal zullen zo'n 30 oude hoogstamfruitboomrassen worden aangeplant. Het grasland onder de bomen zal licht bemest en begraaasd worden, bij voorkeur door schapen.

Een deel van boomgaard wordt gebruikt voor parkeren (op graskeien).

Brandput en poelen

In het plangebied zal een oude brandput hersteld worden en daarnaast zullen 3 nieuwe poelen aangelegd worden. In combinatie met de aanleg van structureel houtsingels en de ontwikkeling van bloemrijk grasland wordt hierdoor een aantrekkelijk biotoop voor amfibieën gecreëerd. De nieuwe poelen hebben een doorsnede van 25 meter, flauwe taluds (minimaal 1:4) en een diepte van maximaal 2 meter.

Bloemrijk grasland

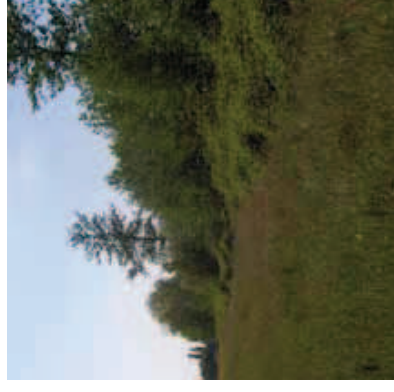
8,5 hectare landbouwgrond zal ontwikkeld worden tot onbemest en structureel bloemrijk grasland. De gronden die nu in gebruik zijn als maisland zullen ingezaaid worden met een, in overleg met het Brabants Landschap samen te stellen, graskruidenmengsel. Het mengsel zal bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen zoals Duizendblad, Gewoon knoopkruid, Witte klaver, St. Janskruid, Gewone rolklaver, Margriet, Kamgras en Reukgras. Een gedeelte van het grasland zal als hooiland met nauwe worden beheerd en een gedeelte zal gedurende de periode van 1 april tot 1 november begraaasd worden door vee met een maximale veedichtheid van 1,5 grootvee-eenheid per hectare.

Wandelpad

In totaal zal 1000 meter wandelpad worden aangelegd. De paden zullen licht opgehoogd worden met zand uit de poelen. De paden zullen beheerd worden als graspaden. Aan de zuidzijde zal een bruggetje over de Weverbeek aangelegd moeten worden en zullen enkele klaphekjes geplaatst worden.



Wandelpad



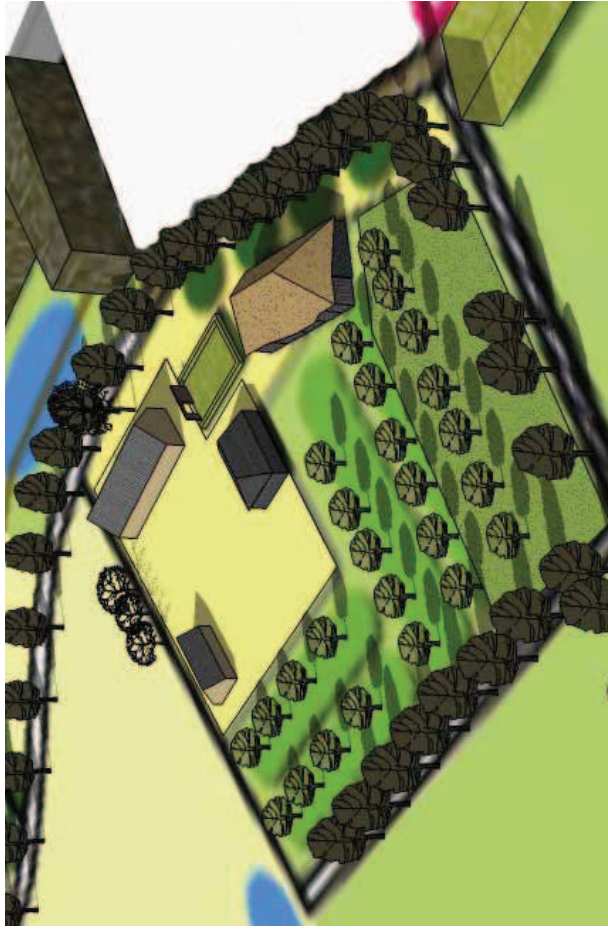
Houtwal westzijde

Beeldkwaliteit

Bebouwing en erf



Overzicht landgoed



Bebouingscluster de Vijverhoeve



De Vijverhoeve

Bij de boerderij de Vijverhoeve horen traditioneel een aantal bijgebouwen. Op dit moment zijn dat het herbouwde bakhuus en een moderne landbouwschuur. Het is de ambitie om het erf weer geheel traditioneel in te richten.

Het is de bedoeling dat de de Vlaamse schuur die oorspronkelijk op de plaats stond van de landbouwschuur weer wordt herbouwd. Deze Vlaamse schuur is afgebrand en grotendeels verdwenen. Er resteert slechts een monumentale muur. Na sloop van de landbouwschuur zal deze muur worden behouden. De plek van de oude Vlaamse schuur zal ingericht worden als een tuin. De Vlaamse schuur zelf zal meer naar achteren op het erf worden herbouwd.

Ook zal er een traditionele wagenschuur worden geplaatst om het erf compleet te maken.

De Vijverhoeve Vlaamse Schuur

De afgebrande Vlaamse schuur die bij de Vijverhoeve stond wordt weer herbouwd op een traditionele wijze.

Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld en het dak is grotendeels rietgedekt. Een combinatie met pannen is mogelijk, maar riet blijft het hoofdmateriaal voor het dak.

In de gevels zijn traditioneel grote deuren aanwezig. Daarnaast kunnen in de gevel en dak aanvullende openingen gemaakt worden. Hiervoor geldt dat ze de uitstraling van het volume dienen te ondersteunen.

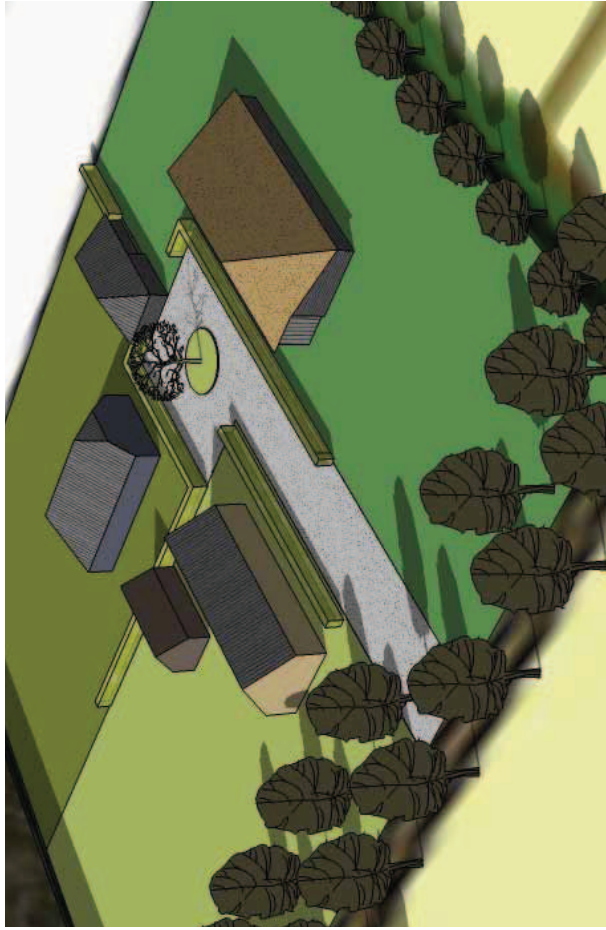


De Vijverhoeve Wagenschuur

Er zal een traditionele wagenschuur worden geplaatst om het erf compleet te maken.

Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld en het dak is met pannen gedekt.





Bebouwingscluster de Vijverhof



De Vijverhof

De Vijverhof is een cluster van drie woningen met bijgebouwen. De gebouwen zijn genummerd:

gebouw 1,2 en 3.

De cluster is een samenhangende compositie of een ensemble. De uitstraling van het geheel moet die van een traditioneel boerenerf zijn. Hierop komen meerdere gebouwtypen voor die een sterke samenhang met elkaar hebben. De gebouwen liggen aan een gemeenschappelijke ruimte: het erf. De gebouwen richten zich hiernaar en worden hier ook ontsloten.



De gebouwen worden gezien als een familie maar dienen onderling een eigen identiteit te hebben. Uitgangspunt is een traditioneel pallet van materialen: baksteen, keramische pannen, potdekselwerk, houten kozijnen etc. Eigentijdse interpretaties hiervan zijn mogelijk als ze het geheel versterken.

Daarnaast is ruimte voor eigentijdse elementen en ingrepen zolang ze de samenhang niet verstoren.



De Vijverhof Gebouw 1 Boerderij

De kern van de cluster Vijverhof is geïnspireerd op een langevelboerderij. Uitgangspunt is een type als de Vijverhoeve. Dit wordt gekenmerkt door bakstenen gevels met een zadeldak gedekt met blauwgesmoorde keramische pannen.

Het traditioneel onderscheid tussen woongedeelte en bedrijfsgedeelte dat zich uitte in de plaats en type gevelopeningen is een thema dat afleesbaar moet zijn. Gevelopeningen zijn in principe afsluitbaar met luiken etc.





De Vijverhof Gebouw 2 Vlaamse Schuur

De Vijverhof kent naast de boerderij twee gebouwen die zijn geïnspireerd op bijgebouwen. Gebouw 2 is afgeleid van een traditionele Vlaamse schuur.

Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld en het dak is grotendeels rietgedekt. Een combinatie met pannen is mogelijk, maar riet blijft het hoofdmateriaal voor het dak.

In de gevels zijn traditioneel grote deuren aanwezig. Daarnaast kunnen in de gevel en dak aanvullende openingen gemaakt worden. Hiervoor geldt dat ze de uitstraling van het volume dienen te ondersteunen.





De Vijverhof Gebouw 3 Werkschuur of veldschuur

De Vijverhof kent naast de boerderij twee gebouwen die zijn geïnspireerd op bijgebouwen. Gebouw 3 is afgeleid van een grote veldschuur.

Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld. Het dak kan met keramische pannen gedekt zijn in combinatie met riet.



In de gevels zijn traditioneel grote deuren aanwezig. Daarnaast kunnen in de gevel en dak aanvullende openingen gemaakt worden. Hiervoor geldt dat ze de uitstraling van het volume dienen te ondersteunen.



Elk landgoed heeft enige markante onderdelen die de uitstraling van het landgoed versterken.

Voorbeelden zijn o.a. poorten bij de entree, een orangerie, een kapel etc.

Voor landgoed de Vijverhoeve is gekozen om als markering van de entree een duifhuis te bouwen.

Het duifhuis zal komend vanaf Huijbergen aan de rechterzijde van de Vijverweg liggen.

Het is de bedoeling dat bij het duifhuis de naam van het landgoed zichtbaar wordt gemaakt. Ook is er een idee voor een informatiepaneel dat vertelt over het landgoed.



De gebouwen binnen de Vijverhof zijn hoofdzakelijk geïnspireerd op traditionele landelijk bouwkunst. Dit komt tot uiting in de traditionele vormen van de volumes en de materialisering van gevels en daken. De details en aansluitingen die hierbij horen zijn ook traditioneel of sluiten hierbij aan.

Toch is het de bedoeling dat afleesbaar is dat deze gebouwen eigentijds zijn. Dit komt tot uiting door een contrast tussen traditie en eigentijdse ingrepen. Met name in de gevelopeningen is ruimte voor eigentijdse benadering. Hier wordt een duidelijk contrast gezocht in compositie, materiaal en detailering. De balans is belangrijk. De eigentijdse ingrepen dienen de traditionele uitstraling van het geheel niet aan te tasten.

