

Beeldkwaliteitsplan

- Landgoed De Vloete



Auteur

Orbis Oost-Brabant
Liessentstraat 9a
5405 AH Uden

Contactpersoon

Steven Haarbosch
Steven@orbis.nl
06-212 23 247



Datum: 7 februari 2024

Versie: V 2.1

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	4
2.	Gebiedsbeschrijving	5
2.1	Ontwikkeling projectlocatie	5
2.2	Huidige inrichting projectlocatie	6
2.3	Directe omgeving	6
2.4	Ontwikkeling Landgoed De Vloete	6
3.	Landgoed De Vloete	7
3.1	Inrichting Landgoed De Vloete	7
3.2	Maatregelen en landschapselementen	8
4.	Bebouwing	9
4.1	Positionering bebouwing	9
4.2	Uitstraling bebouwing	10
4.3	Bouwdetails en materialen	11
4.4	Beplanting	12
	<i>Bijlage 1</i> Detailtekening te realiseren woningen	13
	<i>Bijlage 2</i> Begroting aanlegkosten landschapselementen nabij woningen	14
	<i>Bijlage 3</i> Concept ontwerp De Run Stevert	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers wensen op hun gronden (hierna: projectlocatie) een landgoed te ontwikkelen met daarop drie woningen. In afstemming met de gemeente Eersel, waterschap De Dommel, Brabants Landschap en ZLTO is een inrichtingsschets voor de projectlocatie tot stand gekomen.

In de huidige situatie worden de gronden nog agrarisch gebruikt. Waterschap De Dommel is voornemens om de aangrenzende beek De Run en het bijbehorende beekdal te herinrichten. De doelen van de initiatiefnemer sluiten goed aan bij de doelen van het Waterschap zoals de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant, realisatie van natte natuur en het verbeteren van de waterkwaliteit en het watersysteem. Daarom zijn deze partijen in nauwe samenwerking de inrichting aan het bepalen. Door de ontwikkeling van het landgoed wordt de beleving van het gebied en de ecologische waarde aanzienlijk vergroot.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft de landschappelijke waarde van de ontwikkeling weer. Hierbij is speciale focus gelegd op het perceel waar de woningen gesitueerd worden. Ook wordt een indicatie gegeven van de visuele aspecten van de bebouwing en de woningen zelf.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van het projectplan wordt een uitgebreide gebiedsbeschrijving gegeven. Binnen deze beschrijving worden zowel de projectlocatie zelf als de aangrenzende gebieden toegelicht. Aan de hand van een luchtfoto wordt de ligging van de projectlocatie beschreven. Het huidige gebruik wordt beschreven en er wordt een beeld gegeven van de ligging ten opzichte van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de toekomstige situatie van het gehele landgoed wat bij de ontwikkeling hoort. Hoofdstuk 4 beschrijft tenslotte de te realiseren bebouwing op de projectlocatie.

2. Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de projectlocatie en het aangrenzende gebied beschreven.

2.1 Ontwikkeling projectlocatie

De projectlocatie is weergegeven op afbeeldingen 1. Door middel van een rode lijn is de begrenzing van de locatie weergegeven. Het totale projectgebied beslaat een oppervlakte van ruim 17 hectare. De initiatiefnemers gaan de projectlocatie ontwikkelen tot een landgoed. Langs de Run wordt natuur ontwikkeld samen met waterschap De Dommel. Hierbij wordt ruimte gemaakt voor beekontwikkeling: het verbreden en laten meanderen van de beek.



Afbeelding 1: luchtfoto projectlocatie

Rondom de huidige bebouwing blijven de percelen overwegend kruiden- en faunairijk grasland. Deze percelen worden verrijkt met diverse landschapselementen. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige inrichting van de projectlocatie, zoals die met Waterschap De Dommel is besproken. De gronden die tegen de Run aan liggen worden ontwikkeld tot natuur in samenwerking met het GOB. Deze gronden worden dan ook ontwikkeld binnen het Natuur Netwerk Brabant. Op deze manier wordt het NNB namelijk verder gerealiseerd en kunnen belangrijke doelen langs De Run behaald worden.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt verder ingezoomd op de voorgenomen bouwlocatie en de ontwikkeling hiervan. Een overzichtskaart van de gehele ontwikkeling is te vinden in bijlage 3.

2.2 Huidige inrichting projectlocatie

De huidige inrichting van het perceel bestaat uit grasland. Dit grasland wordt momenteel gebruikt voor de beweiding van paarden. De voormalige melkveehouderij van de initiatiefnemer is namelijk omgevormd tot pensionstalling voor paarden. De graslanden rond de boerderij worden ook in de toekomst gebruikt voor beweiding. Echter zullen dan ook landschapselementen toegevoegd worden om de ecologische en landschappelijke waarden te verhogen.

2.3 Directe omgeving

De projectlocatie is geheel gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Aan de oostzijde is een deel van de Broekbossen van het Grootgoor te vinden. Deze behoren niet tot het projectgebied maar de aanwezige natuurwaarden worden wel versterkt door de toekomstige inrichting. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de beek de Run. Deze wordt in samenwerking met waterschap De Dommel heringericht zoals eerder beschreven. De westzijde van het projectgebied wordt begrensd door de bebouwing van de Stevertsebaan. En de noordzijde van de projectlocatie grenst aan het grote bosgebied tussen de gemeente Eersel en Veldhoven.

Hiermee is de locatie aan alle zijden behalve de westzijde begrensd door hoogwaardige natuur die ook aangemerkt is als Natuur Netwerk Brabant.



Afbeelding 2: Uitsnede Natuur Netwerk Brabant

2.4 Ontwikkeling Landgoed De Vloete

De gronden van de voormalige melkveehouderij worden dus voor een groot deel omgevormd naar natuur in het kader van Natuur Netwerk Brabant, een deel van de gronden zal voor extensief agrarisch gebruik ingezet worden. Hierdoor ontstaat een mooie balans tussen natuurontwikkeling en agrarisch gebruik welke optimaal bijdraagt aan het landschap en de biodiversiteit.

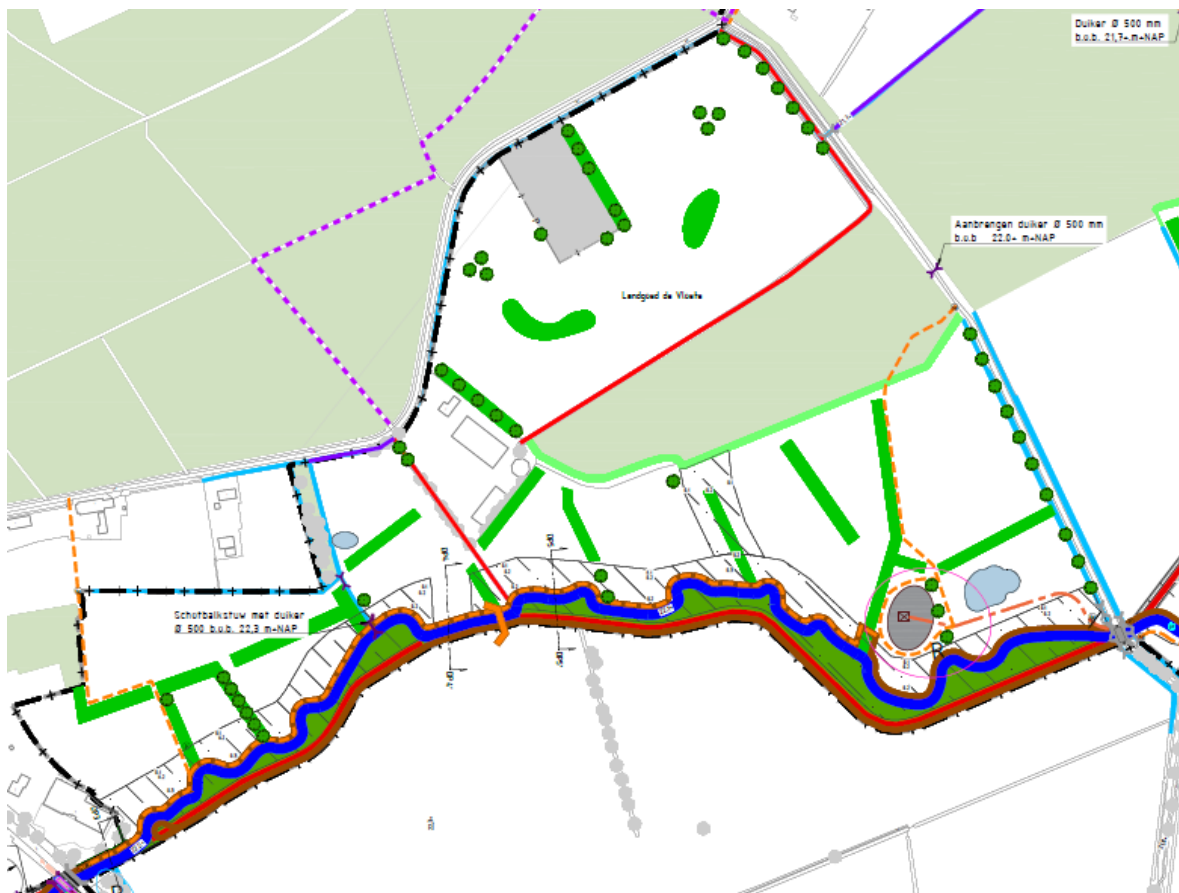
Voor de ontwikkeling van Landgoed De Vloete is slechts een deel van de gronden nodig. De overige percelen worden ontwikkeld met een bijdrage van het Groen Ontwikkelfonds Brabant. Door de ontwikkeling van het landgoed wordt de beleving van het gebied en de ecologische waarde sterk vergroot. Een uitgebreidere beschrijving van de ontwikkeling van de gronden wordt in hoofdstuk 3 beschreven.

3. Landgoed De Vloete

In dit hoofdstuk geven we een korte impressie van de ontwikkeling van het landgoed. De te realiseren woningen zijn onderdeel van dit landgoed.

3.1 Inrichting Landgoed De Vloete

De agrarische gronden en het bestaande erf wordt onderdeel van de ontwikkeling van landgoed De Vloete. Langs de Run wordt natuur ontwikkeld samen met waterschap De Dommel. Hierbij wordt ruimte gemaakt voor beekontwikkeling: het verbreden en laten meanderen van de beek. Daarnaast blijven op de projectlocatie grenzend aan het bouwvlak Nedermolen 11 voldoende graslanden behouden voor beweiding door paarden. Deze graslanden worden verrijkt met landschapselementen zoals houtsingels, bomenrijen en poelen. Op de overige gronden worden ook natte graslanden of beek-begeleidende bossen gerealiseerd. Afbeelding 3 toont een uitsnede van het concept-inrichtingsplan van Waterschap de Dommel.



Afbeelding 3. Toekomstige situatie (uitsnede concept-inrichtingsplan het complete ontwerp is te vinden in bijlage 2.)

Dit inrichtingsplan is in samenwerking tussen de initiatiefnemer en waterschap De Dommel opgesteld. Doelen voor beide partijen worden hiermee behaald.

3.2 Maatregelen en landschapselementen

Kruiden en faunarijke graslanden

De projectlocatie gaat gebruikt worden als pensionstal en/of trainingslocatie voor paarden. De percelen worden na het vormen van het landgoed gebruikt voor beweiding van paarden. Dit zal gebeuren op een extensieve manier waardoor de paarden een beheer toepassen wat de natuurwaarden vergroot. De paarden zullen namelijk de ene plek intensiever gebruiken dan de andere plek. Op die manier ontstaat een grote diversiteit in de bodem en in de vegetatie. Naast deze beweiding wordt ook gebruik gemaakt van maaien en afvoeren. Op deze manier worden de percelen verder verschaald en wordt de diversiteit aan kruiden in de graslanden vergroot.

Landschapselementen

Verdeeld over de projectlocatie worden landschapselementen gerealiseerd. Deze worden zo gepositioneerd dat de overige gronden zo optimaal mogelijk gebruikt kunnen worden. Er worden diverse struwelen en houtsingels aangeplant. Deze staan haaks op de loop van De Run, op de historische kaarten is terug te zien dat dit in het verleden ook het geval is geweest. Er is bewust voor gekozen om deze elementen enigszins beperkt aan te planten om de verspreiding van de paarden te vereenvoudigen en begrazingsdruk per locatie te beperken. Ter bescherming van de elementen worden alle landschapselementen voorzien van een raster. Dit voorkomt dat jonge aanplant wordt beschadigd. Ook versterkt dit de vorming van de elementen en diverse biotopen en microklimaten.

Recreatie

Aan de zuid-oost zijde van het projectgebied wordt een uitkijktoren gerealiseerd voor recreanten. Deze is ook toegankelijk via diverse wandelpaden. Onderandere vanuit het zandpad aan de oostzijde maar ook vanuit een ontsluiting aan de westzijde. De recreanten kunnen vervolgens via het schouwpad langs de beek lopen in oost-westelijke richting.

Het heeft niet de voorkeur dat recreanten tussen de paarden kunnen lopen. Vandaar dat de gronden die toegankelijk zijn voor recreanten worden gescheiden van de gronden die regulier gebruikt worden voor begrazing. Ook wordt om die reden recreatie zoveel mogelijk langs de randen van de projectlocatie toegepast.

Maaiveldverlaging

Langs De Run wordt maaiveldverlaging toegepast. Dit wordt gedaan om de natuurwaarden te verhogen en natte graslanden te ontwikkelen. Daarnaast is deze maaiveldverlaging van belang om ruimte voor het water te creëren. Deze maaiveldverlaging zal bij hoog water namelijk gebruikt worden om het water langer vast te houden in het gebied en zoveel mogelijk te laten infiltreren. Op deze manier draagt deze maaiveldverlaging bij aan de doelen van het waterschap. Daarnaast ligt er een stuk nat bos binnen het projectgebied. Dit bos ligt voor een groot deel lager dan de omliggende gronden.

4. Bebouwing

4.1 Positionering bebouwing

Bij de ontwikkeling van het landgoed worden ook drie woningen ontwikkeld tussen Nedermolen 11 en 15. Het NNB wordt herbegrenst om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken. Deze woningen worden zo gesitueerd dat deze in het landschap de uitstraling van één boerenerf hebben. De drie woningen worden daarom geclusterd en gevarieerd gepositioneerd. Ook zorgt deze clustering ervoor dat ze geen impact hebben op het aangrenzende Natuurnetwerk Brabant. In overleg met Gemeente, Provincie, Brabants Landschap, Waterschap en diverse andere natuurorganisaties is deze afweging gemaakt. Alle partijen zijn positief over deze ontwikkeling, de woningen hebben door de positionering geen impact op de natuurwaarden. Vooral als gekeken wordt naar de hoeveelheid groen rondom de woningen en de natuurontwikkeling die bij de realisatie van het landgoed plaats gaat vinden, is het een logische keuze om deze ontwikkeling aan te moedigen.



Afbeelding 4. Impressie positionering woningen (zie tekening op schaal in bijlage 1).

Het erf is ingericht zoals dat door de gemeente is voorgesteld en sluit aan bij bijlage 2 van de Visie Buitengebied 2.0.

De woningen worden in een erfsetting gepositioneerd aan de Nedermolen tussen nummer 11 en nummer 15. Tussen de bestaande en nieuwe bebouwing blijft voldoende open ruimte behouden voor doorzichten vanaf de weg richting het open landschap.

Uitgangspunten positionering bebouwing:

- De bebouwing heeft de uitstraling van een erf door geclusterde positionering.
- Slechts één inrit voor drie woningen versterkt de erf-uitstraling en zorgt voor minimaal effect op verkeersveiligheid.
- De woningen variëren in vorm en nokrichting en zijn informeel gepositioneerd ten opzichte van elkaar.
- De hoofdwoning (aan de weg) is staat dicht aan de straat.
- De twee woningen achter op het erf zijn ondergeschikt aan de hoofdwoning in uitstraling.
- Alle benodigde parkeervoorzieningen worden binnen het erf voorzien.
- Er worden geen losse bijgebouwen voorzien.

4.2 Uitstraling bebouwing

Ook het soort bebouwing wat gerealiseerd wordt is afgestemd op het agrarisch gebied en op een gezamenlijke uitstraling van één erf. Zo wordt er aan de wegzijde een boerderijwoning gerealiseerd geïnspireerd op een langgevelboerderij (afbeelding 5). Beide andere woningen krijgen de uitstraling van een schuur- of stalwoning (afbeelding 6, 7, 8). Hieronder zijn enkele afbeeldingen opgenomen om de uitstraling van de diverse woningen weer te geven.



Afbeelding 5 t/m 8. impressie van toekomstige bebouwing, landschappelijke uitstraling met moderne architectuur

Om de woningen zoveel mogelijk in het landschap op te laten gaan en de uitstraling van een boerenerf te geven, wordt gekozen van een ingetogen stijl en materialen. De gebouwen hebben een goothoogte van 1(,5) etage met kap. Baksteen, hout, dakpannen en riet vormen de voornaamste bouwmaterialen. Door deze materiaalkeuze passen de woningen goed in het landschap. Dit gecombineerd met het agrarische karakter zorgt ervoor dat er een cluster woningen gerealiseerd wordt wat past binnen het landschap en de uitstraling heeft van een boerenerf.

4.3 Bouwdetails en materialen

Naast de positionering zal de keuze van het materiaal en de vormgeving de beleving van één erf versterken. De woningen hebben uiteraard een onderlinge relatie. De woningen worden verschillend maar diverse elementen zorgen voor onderlinge samenhang zoals gedeelde materiaalkeuze voor muren en daken. Zie afbeeldingen 9 t/m 12 voor een impressie van details en materialen.



Afbeelding 9 t/m 12. impressie van materiaal keuze en moderne ontwerpaspecten

Er wordt gekozen voor een agrarische setting en bijbehorende materialen. Voor de daken kan gebruik worden gemaakt van bijvoorbeeld riet en/of pannen. Voor alle woningen wordt hetzelfde materiaal gebruikt voor de afwerking van de daken. Dit zorgt voor samenhang tussen de woningen. Om de uitstraling van een boerenerf te behouden is het logisch om hierbij voor een pannen dak te kiezen. In dit gebied is het immers bij hoge uitzondering dat een schuur met rieten dakbedekking gezien wordt. Voor de wanden wordt gebruik gemaakt van materialen zoals hout en/of baksteen. Met glas, zink of staal kunnen accenten aangebracht worden.

De boerderijwoning die tegen de weg aanstaat zal zich onderscheiden door een prominentere aanwezigheid. De woningen aan de achterzijde zullen wat soberder zijn van uitstraling. Dit zijn de zogenaamde schuurwoningen. Door deze wat soberder uit te voeren vallen deze minder op. Dit zijn tenslotte ook de woningen die het verst in het landschap staan en ondergeschikt zijn aan de boerderijwoning.

De exacte keuzes van de vormgeving en de materialen die toegepast worden in de woningen zijn in dit beeldkwaliteitsplan nog niet vastgelegd en worden in overleg met een gerenommeerd architect bepaald. De hierin beschreven kenmerken zoals bouwhoogte, materiaal, oriëntatie en uitstraling geven de kaders waarbinnen de architect zal worden uitgedaagd om deze kenmerken door te ontwikkelen en bebouwing te realiseren die past op het landgoed.

4.4 Beplanting

De woningen worden op een verantwoorde manier ingepast met diverse groene elementen rond de woningen.

Uitgangspunten beplanting:

- Het erf als geheel wordt omringd door hagen en laanbomen. Daarmee wordt het erf afgekaderd en ontstaat een duidelijk scheiding tussen het erf en de omliggende graslanden.
- Binnen het erf vormen hagen de afscheiding tussen de drie percelen.
- De oprijlaan krijgt meer uitstraling door de aanplant van laanbomen (.
- Het struweel ten westen van het erf verwijst naar de hakhoutbosjes zoals die in het beekdallandschap van oorsprong veel voorkwamen.
- De aanplant bestaat uit gebiedseigen landschapselementen, zoals gemengde struweelhagen, knip- en scheerhaag, laanbomen, solitaire bomen en hakhoutbosje.
- De aanplant bestaat uit gebiedseigen inheemse soorten.
 - Voor struweel en houtsingels worden hiervoor vooral soorten gebruikt zoals elzen, berken en essen met een ondergroei van meidoorn, sleedoorn en hondsroos.
 - Voor de (gemengde) hagen wordt vooral gebruik gemaakt van soorten zoals meidoorn, sleedoorn, vuilboom, hazelaar, Gelderse roos en hondsroos.
- Elementen zoals de hagen en struwelen worden aangeplant met beplanting in de maat ca. 80-100 cm hoogte.
 - Bij aanplant van zogenaamd bosplantsoen wordt een plantafstand aangehouden van 1.25 m in driehoek verband. Dit komt neer op 64 stuks per 100 m². Voor hagen worden minimaal 4 stuks per meter aangeplant.
- Laanbomen en solitaire bomen worden aangeplant met ca. 12-16 cm stamomtrek op 1 meter hoogte.
 - De bomen worden conform tekening aangeplant onderlinge plantafstand is ca. 8 meter.
- De beplanting aan de straatzijde heeft een formelere uitstraling dan de achterkant.
- Aan de zij- en achterkanten ontstaat een landelijke uitstraling door robuuste beplanting afgewisseld met doorkijkjes.

Met de bovenstaande uitgangspunten ontstaat het karakter van een doorontwikkeld boeren erf, zoals men bij erven in de omgeving ziet.

Bijlage 1 **Detailtekening te realiseren woningen**



Legenda

-  Woonhuis
-  Verharding
-  Gemengde knip- of struweelhaag
-  Struweel
-  Solitaire- of laanboom

Locatie overzicht schaal 1:20.000



Project: LIP Nedermolen

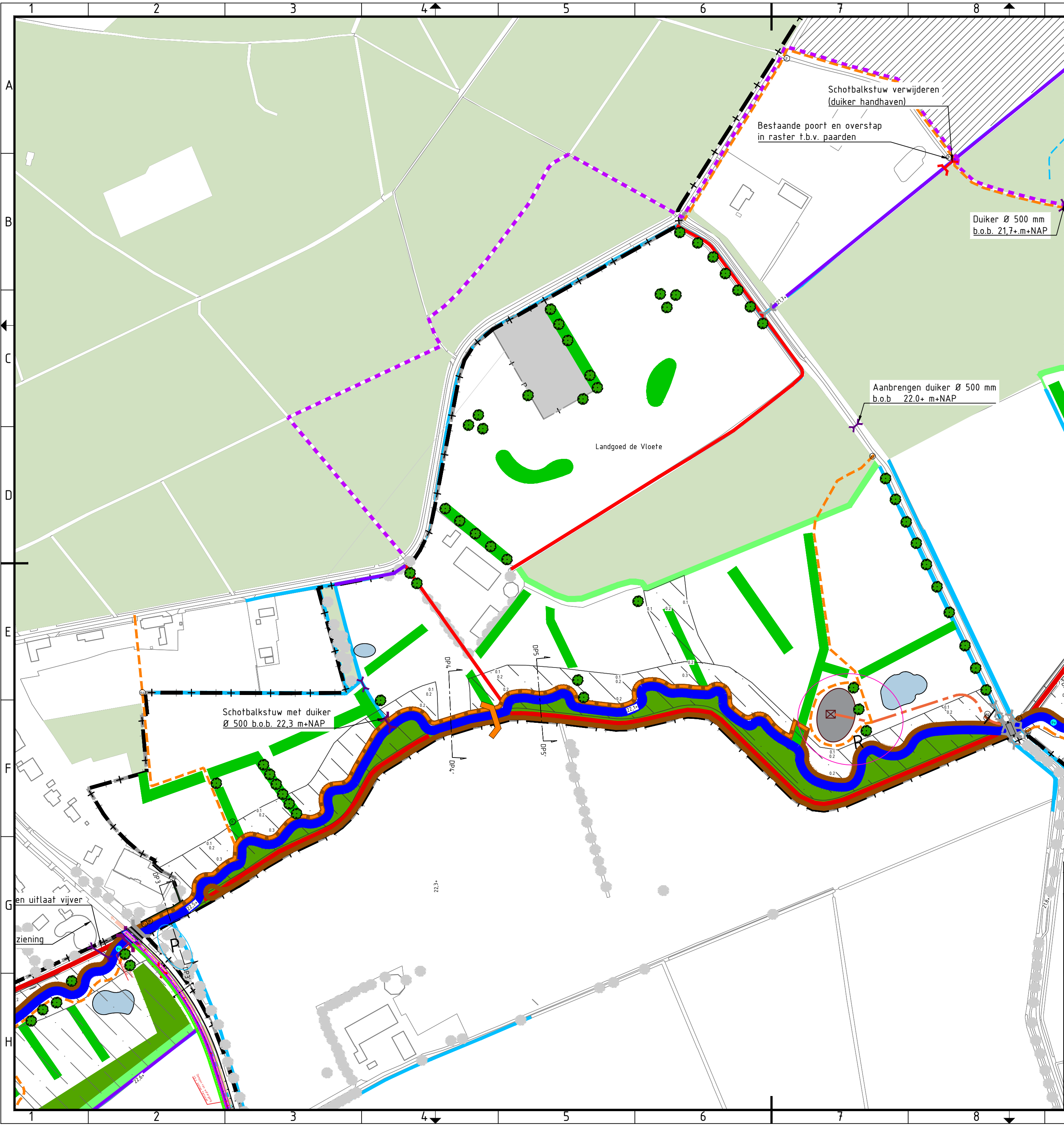
Versie: Def 1.
Adres: Nedermolen
Datum: 16-3-2023
Formaat: A3
Schaal: 1:500
Getekend: SH



Bijlage 2 Begroting aanlegkosten landschapselementen nabij woningen

Berekening kosten voor aanleg (normbedragen subsidieregeling Natuur 2022 exclusief btw)				
Onderdeel	Eenheid	Norm (100%)	aantal	Kosten per onderdeel
Aanplant bosplantsoen voor struweelhaag (incl. aankoop plantsoen)	stuks	€ 2,00	1770	€ 3.540,00
Aanplant bosplantsoen voor struweel (incl. aankoop plantsoen)	stuks	€ 2,00	150	€ 300,00
Aanplant boom voor o.a. bomenrij (incl. aankoop boom, boompaal, e.d)	stuks	€ 78,47	56	€ 4.394,32
Totaal aanleg beplantingen				€ 8.234,32
Berekening beheerkosten per jaar (normbedragen Bij12, beheerjaar 2023)				
Inpassingsplan kosten	Aantal	Eenheid	Kosten per eenheid	Totaal kosten
Haag	3,54	100m	€ 336,89	€ 1.192,59
Struweel	0,0023	ha	€ 4.702,54	€ 10,82
Solitaire bomen	32	stuks	€ 40,34	€ 1.290,88
Laan	1,65	per 100m	€ 403,38	€ 665,58
Totaal beheerkosten per jaar				€ 3.159,86

Bijlage 3 **Concept ontwerp De Run Stevert**



Werkgrens

NNB grens

Bestaande waterloop De Run

Bestaande A-watergang

Bestaande B-watergang

Bestaande greppel

Bestaande stuw

Bestaande duiker

Bestaande brug

Bestaande voorde

Bestaand bos

Bestaande boom

Bestaande maaiveldverlaging

Ruiterpad

Wandelpad

Wandelpad halfverhard

Aanbrengen poel

R

Recreatieve zone

P

Parkeerzone

Verlagen verhoging t.b.v. geleidelijke overgang

Kp P Os

Klappoort of zigzagpoort / Overstap voor paarden

Pv

Profielversmalling De Run

Locaties dwarsprofielen

Zoombeplanting aanbrengen op gedempte sloot

Aanbrengen zoombeplanting

Natuurontwikkeling nader te bepalen

Aanbrengen houtsingels

Hermeandering De Run

Watergang dempen De Run

Watergang dempen

Watergang verondiepen

Watergang dempen en verondiepen

Aanbrengen watergang

Obstakelvrije zone

Aanpassen stuw

Verwijderen stuw

Aanbrengen stuw

Aanbrengen schotbalkstuw

Aanpassen duiker

Verwijderen duiker

Aanbrengen duiker

Verwijderen brug

Aanbrengen brug

Aanbrengen voorde

Maaiveldverlaging (0.2 à 0.45 m)

Maaiveld ophogen

Maaiveld ophogen t.b.v. watersysteem

Aanbrengen bos

Zoekgebied aanbrengen bos

Aanbrengen boom

Aanbrengen struweel

Ondernemend Natuurnetwerk Brabant (ONNB)

Afkortingen:
b.o.b.: Binnen onderkant buis
n.a.p.: Nieuw Amsterdams peil
maten in meters tenzij anders vermeld

Opmerkingen:

- Maten in meters, tenzij anders vermeld;
- Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders vermeld;
- Coördinaten in meters t.o.v. Rijksdriehoeksstelsel;
- Ligging kabels en leidingen indicatief weergegeven, exacte ligging bepalen d.m.v. het graven van proefsleuven.

Schaal 1:2500

0

25

50

75

100m

2.0	Poel verplaatst en parallelsloot verwijderd	J. Vermeulen	O. de Vrind	O. de Vrind	14-11-2023
1.0	Eerste uitgave	J. Vermeulen	O. de Vrind	O. de Vrind	10-11-2023
versie	omschrijving	getekend	gecontroleerd	akkoord	datum

opdrachtgever

Waterschap De Dommel

project

Herinrichting De Run

omschrijving

Situatieoverzicht
Landgoed De Vloete

documentstatus

Concept

documentversie

2.0

projectnummer / tekeningnummer

BF3091-TE-DO-0001

formaat

A2

schaal

1:2.500

fase

UO

bladnr.

1

van

1

Revisie: B0012001 Landgoed De Run - Opdracht: Herinrichting De Run - Document: Situatieoverzicht Landgoed De Vloete - TE-DO-0001 - Overzichtssituatie