
MEMO: Landschappelijke verantwoording Bredaseweg 546

Projectnummer : 211x08229
Datum : 30 april 2016
Van : R. Tak

BLAD 1

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. De landschappelijke inpassing is in dit geval alleen gericht op het perceel. De noodzakelijke natuurcompensatie is in een aparte notitie beschreven.

Aanleiding

In Stadsbos013 is op het perceel aan Bredaseweg 546 een vervallen buitenhuis gelegen. Het betreft buitenhuis uit 1884 dat onderdeel uitmaakt van het landgoed Heidepark/Vredelust. Het pand en de bijbehorende gronden zijn slecht onderhouden, waardoor het noodzakelijk is gelden te genereren die bijdragen aan het opknappen en het onderhoud en beheer van het Rijksmonument en omliggende gronden. Het behoud, beheer en ontwikkeling van Stadsbos013 en daarmee de landgoederenzone is van groot belang voor Tilburg en de geschiedenis van Tilburg. Voor de gemeente is het daarom van belang om het gebied zichtbaar en (be)leefbaar te houden. Daarom heeft zij in 2013 besloten het pand te koop aan te bieden zodat een economische drager wordt gevonden om deze schakel in Stadsbos013 op een zorgvuldige wijze te exploiteren. De koper van het perceel heeft de wens om op deze locatie een horeca-faciliteit te realiseren.

De ligging, het pand en de samenhang met de omgeving bieden perspectief voor een dergelijke functie en dragen bij aan het in stand houden en de ontwikkeling van het buitenhuis en de directe omgeving. Dit initiatief brengt Stadsbos013 op functioneel, landschappelijk, ecologisch, cultuurhistorisch en recreatief vlak naar een hoger niveau. Om dit hoger niveau te bereiken is het noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Met het bestemmingsplan wordt niet alleen de nieuwe functie mogelijk gemaakt, maar wordt ook de gewenste kwaliteit geborgd. Onderliggend document betreft de landschappelijke verantwoording van de nieuwe ontwikkeling, als onderdeel van het bestemmingsplan waarmee de procedure doorlopen kan worden.

Kenschets landschap

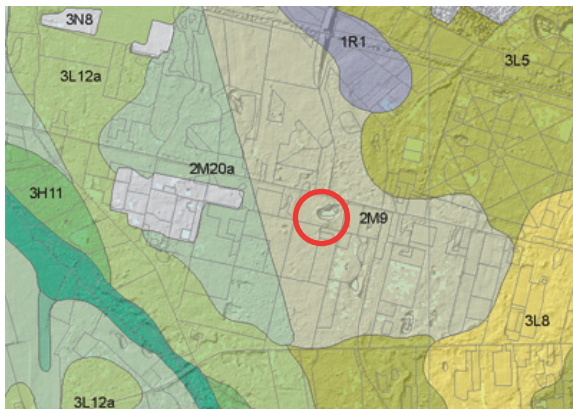
Het plangebied is gelegen in Stadsbos 013 ten westen van de stad Tilburg aan de Bredaseweg 546 te Tilburg. Stadsbos 013 bestaat uit een groot boscomplex, open graslanden, beekdalen, sportgelegenheden (zoals top hockey en -rugby, voetbal, hardlopen én golf), landbouwgronden en ook cultuurhistorisch waardevolle gebieden, zoals de landgoederen, maken onderdeel uit van het Stadsbos013.

¹ artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

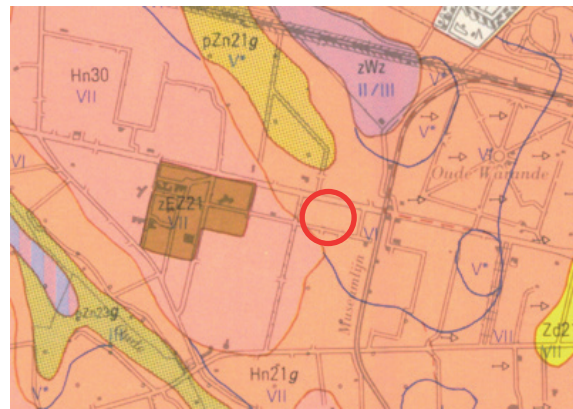
Het uit de 18e eeuw stammende, barokke sterrenbos Oude Warande is cultuurhistorisch gezien een uniek icoon. Oude verbindingen met kenmerkende landschapselementen zoals het Bels lijntje, de Gilzerbaan en Bredaseweg hebben cultuurhistorische waarde, mede door de gebouwen en landgoederen, zoals Landgoed Heidepark/ Vredelust of het pompstation uit 1898. Aan de zuidwestzijde ligt nog een aantal oude agrarische structuren en boerderijen.

Geomorfologisch gezien ligt het plangebied in een bosgebied, op een valkte van ten delen verspoelde dekzanden (2M9 op uitsnede geomorfologische kaart). Het ligt op de overgang van de hogere zandgronden (dekzandrug ten oosten van het plangebied) naar de lagere gronden van het beekdal van de Oude Leij. De bodem bestaat uit veldpodzolgronden (Hn21) met leemarm en zwaklemig zand. De grondwaterstanden zijn over het algemeen laag, gemiddeld dieper dan 60 cm ten opzichte van maaiveld(grondwatertrap VI).

Het historisch verleden van het plangebied als onderdeel van het landgoed Vredelust- Heidepark is goed te zien op de kaarten van omstreeks 1900 en 1950. Hierop is te zien dat de voormalige heidegronden gestructureerd zijn ingericht met productiebossen en dat langs de Bredaseweg de huizen met tuinen in de Engelse Landschapsstijl zijn aangelegd, met vijvers en open terreindelen.



*Uitsnede Geomorfologische kaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk
Geologische Dienst, Haarlem 1977)*



*Uitsnede Bodemkaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk
Geologische Dienst, Haarlem 1977)*



*Uitsnede historische kaart 1900
(bron: topotijdreis.nl)*



*Uitsnede historische kaart 1950
(bron: topotijdreis.nl)*

Het plangebied is ten zuiden van de Bredaseweg gelegen en wordt via een interne ontsluitingsweg, via de Pompstationweg door de Bredaseweg ontsloten. Op en rond het plangebied is een grootschalige padenstructuur gelegen welke vanuit het landgoedverleden is ontstaan.

Huidige situatie

Het plangebied aan de Bredaseweg 546 heeft een oppervlakte van circa 1,5 hectare en maakt deel uit van landgoed Heidepark-Vredelust. Heidepark-Vredelust is de naam van een combinatie van twee naast elkaar gelegen landgoederen die in eigendom zijn van de gemeente Tilburg. Op het perceel is een Villa (buitenhuis) gelegen dat sinds 2001 de status van Rijksmonument heeft. De Villa refereert aan het bouwtype van een langgevelboerderij, maar is op een bijzondere manier tot villa opgewaardeerd door het paviljoen en de landschappelijke setting met dreef, tuin en vijver die nadrukkelijk georganiseerd worden vanuit een centrale as. Het bos omsluit nagenoeg de volledige ruimte om de vijver en villa. Een pad leidt rondom de vijver tot aan de Bredaseweg. Vanaf de villa biedt een kleine opening enig zicht op het verkeer tussen Breda en Tilburg. De weg van de Pompstationsweg richting de villa is een oude beklinkerde weg (waaronder een gedeelte kinderkopjes). Naast deze weg staan grote oude beuken, waardoor sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle entree.



Huidige staat villa



Monumentale dreef



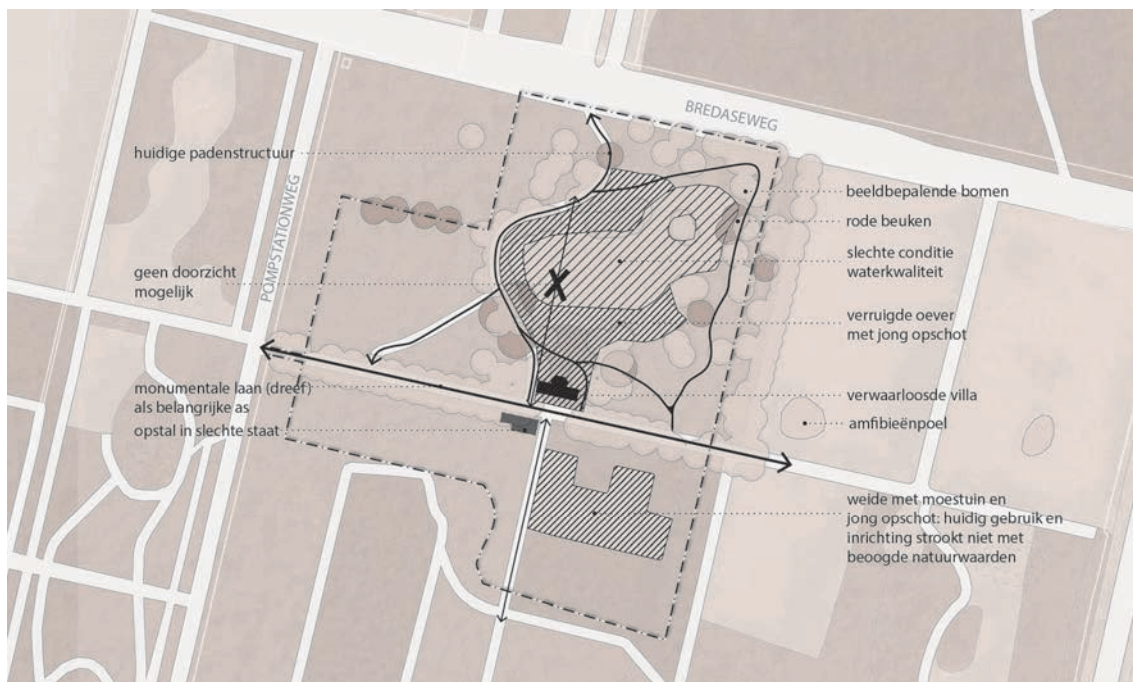
Verruigde oeverbeplanting langs de vijver



Weide met moestuin

Het plangebied bestaat uit verschillende ruimtelijke elementen: een vervallen woning genaamd Villa Vredelust, een vervallen schuurtje, een waterplas, weidegronden en het boscomplex. De woning en de waterplas zijn omringd door verschillende (markante, beeldbepalende) bomen, met als dominante soorten Amerikaanse eik, beuk en zomereik. Ook zijn er enkele rode beuken aanwezig. De woning wordt momenteel gebruikt als een anti-kraakpand en verkeerd in verouderde/vervallen staat. Aan de zuidzijde van het pand aan de overzijde van de dreef is er een moestuin aanwezig met aan de oostzijde een kleine weide. Ten noorden van het pand ligt er een waterplas (en een klein eilandje met enkele bomen en begroeiing), omringd door verruigde oevervegetatie en struweelbeplanting.

Niet alleen is de bestaande monumentale bebouwing in slechte staat, dat geldt ook voor het de inrichting van de buitenruimte (het landgoed). Er heeft weinig tot geen onderhoud plaatsgevonden, waardoor de landschappelijke en ecologische kenmerken en waarden in slechte staat verkeren. Daarnaast is de interne compositie van het landgoed niet meer aanwezig, net als de visuele belevingswaarde van het landgoedkarakter.



Huidige situatie

Initiatief

Om zowel de functionele als de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteit van het gebied te verhogen is het noodzakelijk om een nieuwe economische drager te laten vestigen op het landgoed. De gemeente Tilburg heeft deze gevonden in een ondernemer die horeca wil realiseren op het terrein, specifiek in het Rijksmonument. De gewenste vorm van horeca bestaat uit een restaurant en eventueel met recreatieve overnachtingsmogelijkheden. Het Rijksmonument zal daarvoor uitgebreid worden met een serre (max 200 m²), die onderkelderd is. Ten behoeve van de functiewijziging zal er ook een parkeervoorziening gerealiseerd worden op een stuk grond dat in de huidige situatie wordt gebruikt als weiland. Het weiland zal van halfverharding worden voorzien.

Ter plaatse van het water wordt een bijgebouw (paviljoen, wens van initiatiefnemer) met een maximum oppervlakte van 75 m² gerealiseerd. In het bijgebouw vindt opslag plaats. Door de ligging in/nabij het water wordt rondom het gebouw een steiger gebouwd, waardoor het bijgebouw toegankelijk is. Tevens kunnen daar zitjes worden gerealiseerd waar gasten zich kunnen terugtrekken.

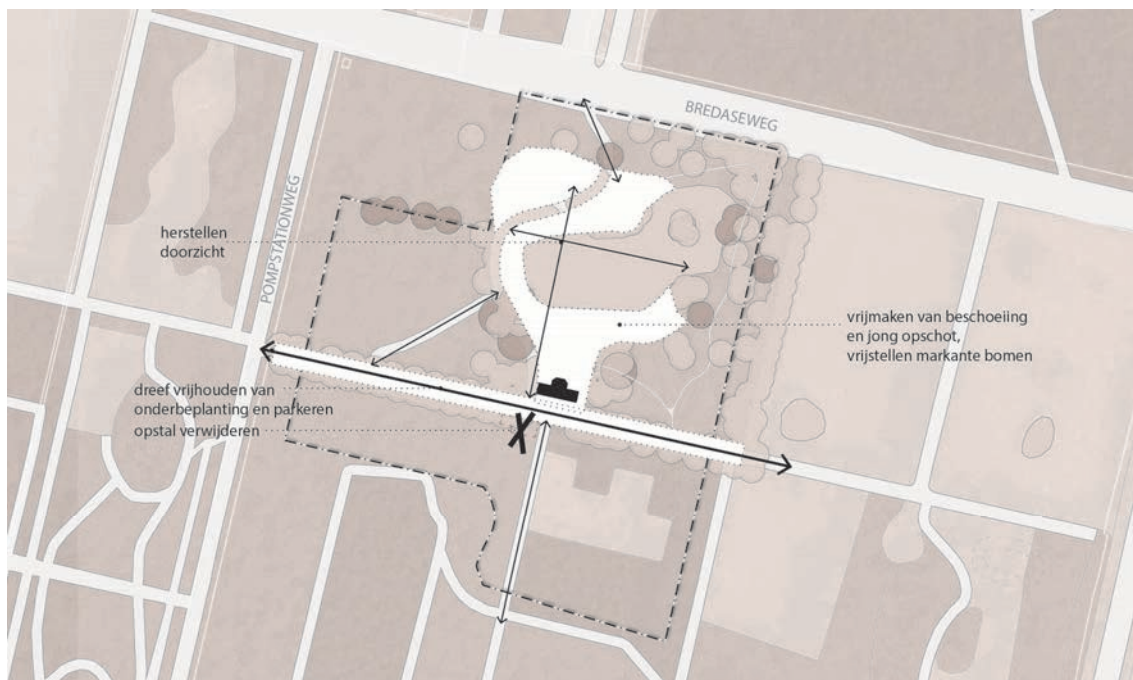
Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan, en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. Deze kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Om de kwaliteit van het gebied te verhogen en het initiatief te verankeren in de landschappelijke context zijn een aantal maatregelen noodzakelijk. Met deze maatregelen wordt het oude cultuurhistorisch waardevolle landschap opnieuw tot leven gebracht. Hierdoor wordt niet alleen een meerwaarde gecreëerd voor de (directe) omgeving van dit deel van het landgoed, maar ook juist voor de nieuwe horecagelegenheid. Door het verhogen van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied zal de aantrekkelijkheid van het gebied toenemen dat weer een positief effect heeft op de functionele ontwikkeling en de inkomsten daarvan. Op deze manier is niet alleen sprake van de ontwikkeling van een economische draager, maar bestaat er ook een synergie tussen omgevingskwaliteiten en de nieuwe functie, waardoor ten alle tijden sprake dient te zijn van een bepaalde balans. Wanneer deze balans verstoord wordt zal dat altijd een effect hebben op beide aspecten. Het is daarom ook zeker in belang van de eigenaar dat de kwaliteit hoog in het vaandel staat. Daarbij hoort onder andere het verbeteren van de entree, de landschappelijke inpassing van het beoogde parkeerterrein, het terugbrengen van de landgoedkarakteristiek en inherent daaraan het verhogen van de natuurwaarden.

De landschappelijke inpassing richt zich op het de inpassing van de nieuwe elementen en de versterking van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. De voorgestelde inrichtingsmaatregelen zijn gebaseerd op de analyse van de huidige situatie en het beoogde eindbeeld en ruimtelijk programma. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten en maatregelen opgesteld:

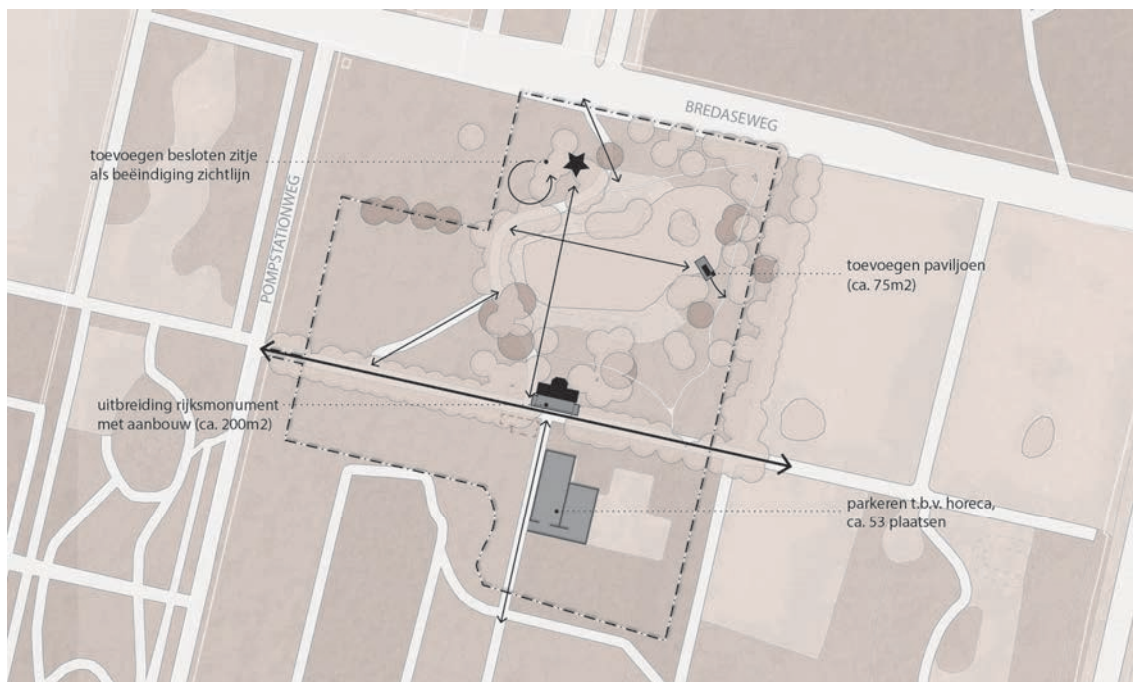
1. Herstellen van het landgoedkarakter: Het behouden en waarborgen van de waardevolle cultuurhistorische aspecten en het parkkarakter van het landgoed.
 - Verhogen van de visuele belevingswaarde door het terugbrengen van doorzichten middels het verwijderen van jong opschot(berk en braam) langs de vijver en villa en vrijmaken van markante (solitaire) bomen. Hierdoor kan het parkachtige karakter in de geest van de Engelse Landschapsstijl worden hersteld. Belangrijke element hierbij is het uitlichten van de beeldbepalende bomen(o.a. rode beuken);
 - Behouden monumentale dreef: vrijhouden van onderbeplanting en het tegengaan/voorkomen van parkeren langs de weg;
 - Het verwijderen van de vervallen opstal(schuurtje) ter herstel van interne compositie;



Herstellen landgoedkarakter

2. Versterken onderlinge relaties en toevoegen nieuwe elementen

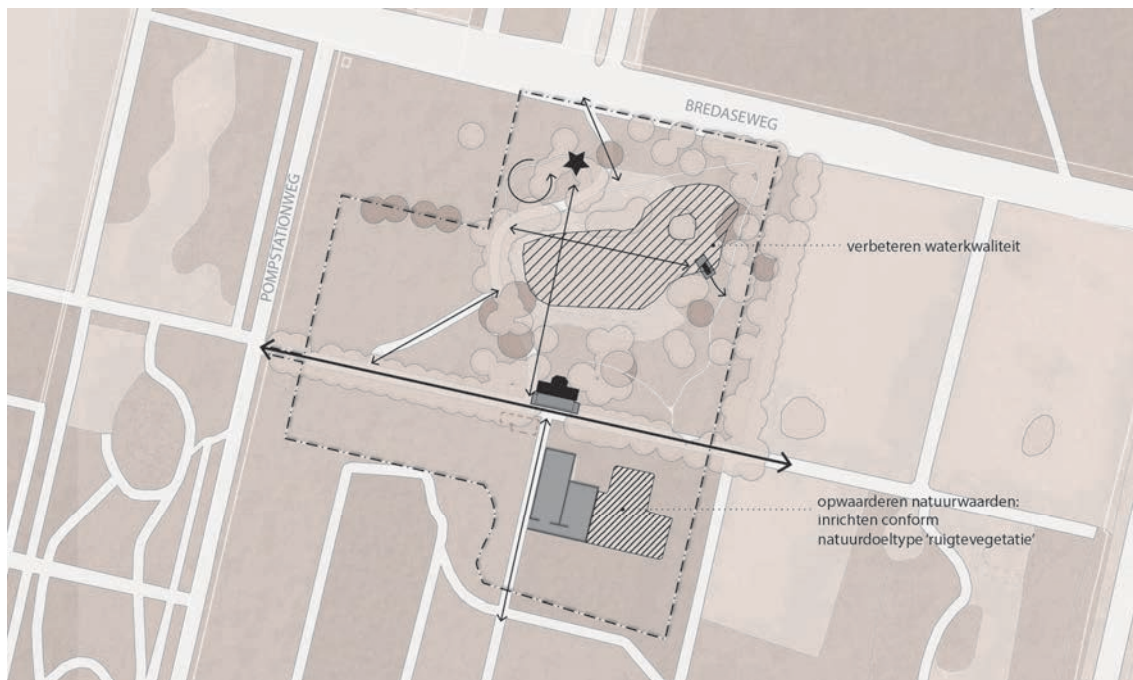
- De uitbreiding van het Rijksmonument middels een aanbouw aan de zuidzijde(ca. 200m²);
- Aanleg van een paviljoen op een houten vlonder aan de oostzijde van de vijver(totaal 75 m²). De locatie van het paviljoen is gekoppeld aan de aanwezigheid van twee rode beuken langs de waterlijn. Hierdoor wordt het paviljoen verankert met de omgeving. Het paviljoen is zoveel mogelijk in het water gesitueerd, zodat de natuurwaarden ter plaatse minimaal worden aangetast;
- Parkeren ten behoeve van nieuwe bestemming. Hiervoor is voorzien in ca. 54 parkeerplaatsen (ca. 1.360m²) op halfverharding, welke omzoomd zijn door een lage beukenhaag;
- Toevoegen van 'besloten zitje' als beëindiging van de zichtlijn;
- Aanvulling van de padenstructuur.



Toevoegen nieuwe elementen

3. Opwaarderen bestaande natuurwaarden

- Opschonen en uitbaggeren van de vijver ter verbetering van de waterkwaliteit;
- Inrichten van de weidegronden naar het natuurdoeltype 'ruigtevegetatie'.



Opwaarderen bestaande natuurwaarden

Voor de ontwikkeling aan de Bredaseweg worden concreet de volgende inrichtingsmaatregelen voorgesteld om de nieuwe elementen in te passen en de algehele omgevingskwaliteiten te verhogen:

- a) Het verwijderen van jong opschot langs de vijver en villa (oeverbeplanting en struweel) en het vrijmaken van markante (solitaire) bomen (ca. 6.500m²);
- b) De aanleg van beukenhagen rondom de parkeerplaats (ca. 196m²);
- c) De sloop van het bijgebouw (157m²);
- d) Het renoveren van het Rijksmonument;
- e) Het opschonen, uitbaggeren en afvissen van de vijver ter verbetering van de waterkwaliteit ter plaatse;
- f) Aanleg van ruigtevegetatie ter versterking van natuurwaarden. In het gebied ten oosten van de parkeerplaats zal de weide (ca. 1.600m²) worden ingericht naar het natuurdoeltype N12.06 Ruigteveld.
- g) Herstel en aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik(wandelpaden).



Voorgestelde inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor schets op schaal).

Beplantingsplan met bijkomend beheer en onderhoud

De inrichtingsmaatregelen bestaan enerzijds uit het uitdunnen en verwijderen van beplanting en anderzijds uit het toevoegen van beplanting. Waar de uitdunnen en verwijdering van beplanting plaatsvindt ligt vooral een rol in het toekomstige onderhoud en beheer.

De beplanting die wordt toegevoegd bestaat uit lage hagen van gewone beuk en de inrichting van de weidegronden naar het natuurdoeltype 'Ruigteveld'. Voor de toe te voegen beplanting is een plantlijst opgesteld.



Beplantingsplan met bijkomend beheer en onderhoud

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen in het karakter van het gebied. Gekozen is voor gewone beuk voor de lage hagen rondom de parkeerplaats, aangezien dit ook in de winter een verzorgd beeld geeft.

De ruigtevegetatie zal vooral bestaan uit opschietende ruigtekruiden met plaatselijk een vlier of wilg. De samenstelling van de vegetatie is divers, zeldzame soorten zijn meestal niet of nauwelijks aanwezig. Dit beheertype biedt door het ruigere karakter schuil- en foerageermogelijkheden voor kleine zoogdieren (muizen, egel) en vogels (zoals kneu, putter en patrijs). De aanwezigheid van bloemrijke ruigtesoorten bieden nectar aan insecten (o.a. vlinders, bijen) en verschillende soorten vormen ook waardplanten voor dagvlinders.²

In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen. Deze is opgesteld op basis van de Handreiking Ecologisch Beheer, gemeente Tilburg 2014.

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Verband
(A) Beuken- haag	196 m ¹	Fagus sylvatica (gewone beuk) Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,2m.	10 stuks per m ¹ , driehoeksverband.

² Handreiking Ecologisch Beheer, gemeente Tilburg 2014

(B) Ruigteveld	1.600 m ²	Minimaal 60% bedekking van minimaal 2 hoog opschietende soorten (onder andere boerenwormkruid, fluitenkruid, gewone berenklaauw, speerdistel, wilgenroosje, naast de veelal aanwezige grote brandnetel, bijvoet, akkerdistel). Inclusief de aanwezige doelsoorten bedekt de vegetatie 90-100% van het oppervlak) • Avondkoekoeksbloem, • boerenwormkruid, • dagkoekoeksbloem, • fluitenkruid, gewone • berenklaauw, kleine • ooievaarsbek, • jacobskruiskruid, sintjanskruid, • speerdistel, • vogelwikke, wilgenroosje, • witte dovenetel, zachte • ooievaarsbek • Citroengele honingklaver, • dolle kervel, duinriet, groot • kaasjeskruid, • hegedoornzaad, • hondspeterselie, ijle dravik, • look-zonder-look, middelste • teunisbloem, peen, • stalkaars, witte honingklaver	Wildverband, minimaal 2 soorten, waarbij het aantal exemplaren of % bedekking van minder belang is en per soort sterk kan verschillen.
---------------------------------	----------------------	---	--

Uitgangspunten beheer en onderhoud

Beukenhaag

Beukenhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.

Ruigteveld

Beheermaatregel : Maaien (niet kneuzen), verwijderen van opslag bomen en struiken.

Frequentie: Afhankelijk van de ontwikkeling van de hoog opschietende soorten, gemiddeld 1x per 2-4 jaar. Afhankelijk van in hoeverre bepaalde soorten gaan overheersen dan wel de ontwikkeling van bomen en teveel struiken, gemiddeld 1x per 2-4 jaar.

Periode: Het liefst zo laat (oktober-november) mogelijk in verband met zaadvorming en voedsel/dekking voor dieren.

Fasering: Per maaibeurt circa 40% laten overstaan.

Vrijgekomen materiaal: Maaisel afvoeren tussen 4 - 10 dagen.

Vijver

Voor het beheer en onderhoud van de vijver wordt geadviseerd om eens in de 1 a 2 jaar de begroeiing op de oevers te maaien (opschonen). Dit voorkomt een om te sterke beschaduwning van het wateroppervlak en verlanding. Daarnaast is het noodzakelijk eens in de 10 a 15 jaar de

waterplanten en het slib te verwijderen (baggeren). Dit is nodig wanneer de diepte zodanig is afgenomen dat deze tijdens de zomermaanden dreigt droog te vallen. Het verdient de voorkeur (zeker bij geïsoleerde poelen) niet het gehele ven van vegetatie en sliblaag te ontdoen. Het is belangrijk om gefaseerd te werken, het ene jaar de oostzijde en het andere de westzijde. De werkzaamheden worden bij voorkeur in het najaar uitgevoerd (tussen half augustus en half oktober). Er zijn dan nauwelijks amfibieën in het water aanwezig.

Kwaliteitsverbetering

Vanuit het provinciale beleid geldt een verplichting voor ontwikkelingen met een grote ruimtelijke impact in het buitengebied (categorie 3). Deze ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met uitvoerbare en fysieke kwaliteitsverbetering van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Deze kwaliteitsverbetering volgt uit de eventuele waardevermeerdering als gevolg van een bestemmingswijziging.

In het geval van de ontwikkeling aan de Bredaseweg zijn er geen aanvullende kwalitatieve maatregelen noodzakelijk, aangezien er geen waardevermeerdering optreedt als gevolg van de bestemmingswijziging.

De borging van de kwaliteitsimpuls ligt in de realisatie van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen en het bijkomende beheer zoals beschreven in de inpassing. Wanneer hier aan wordt voldaan zal de voorgestelde ontwikkeling een kwaliteitsimpuls voor het gebied betekenen.