

The background of the slide is a photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a field of dark brown soil, possibly recently plowed or prepared for planting, with some green grass visible at the bottom. Behind the field is a dense line of trees. Some trees are bare, while others have green leaves, suggesting a spring or early summer setting. The sky is a pale blue with some light clouds.

Landgoedontwikkeling

RUSTENBURG

Dossiernummer	: 06-2019
Betreft	: Inrichtingsplan Landgoedontwikkeling
Opdrachtgever	: Fam. Van Boldrik
Adres	: Maastrichterweg 120, 5556 VA, Valkenswaard
Project adres	: Maastrichterweg 118, 120 en 128 Valkenswaard
Datum	: 20-06-2019

h⁸ Tuin | openbare ruimte | landschap
ontwerpbureau

Boskantseweg 74
5492 VB St-Oedenrode
W. www.h8ontwerp.nl

Landschaparchitect Dhr. H. van Acht
M. 06.520.089.51
E. info@h8ontwerp.nl



Postbus 312,
5340 AH OSS
E. mvgessel@vangessel-advies.nl

Dhr. M. van Gessel
M. 06 55882217

architectenbureau
perree  bv bna

Landsteinerlaan 9a
5644 DA Eindhoven
T. 040.211.2385
W. www.perree.nl

Projectleider	Dhr. J. de Haas M. 06.513.630.59 E. dehaas@perree.nl
Architect	Dhr. C. Frerker M. 06.534.019.82 E. chris.frerker@frerker.nl
Assistent Ontw.	Dhr. B. Vrehen M. 06.103.680.15 E. vrehen@perree.nl

Inhoudsopgave

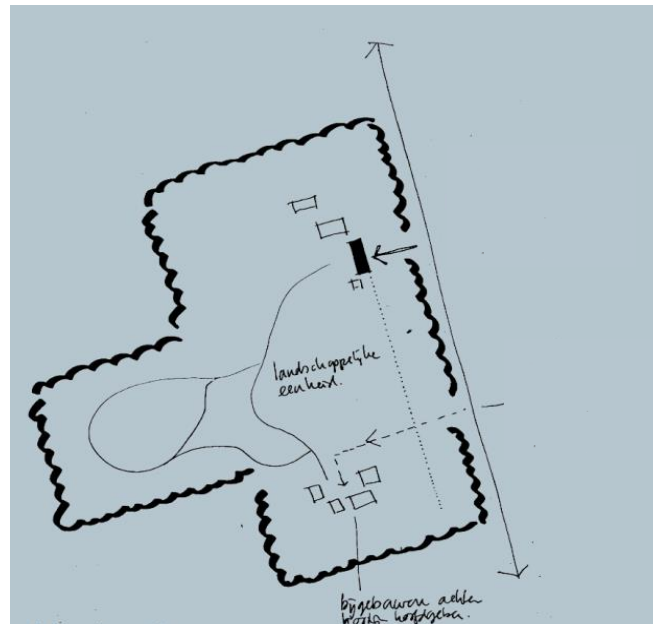
<u>- Inleiding</u>	<u>4</u>
Plangebied	5 - 6
Overzicht bestaande invulling terrein	7
Overzicht invulling landgoed	8
Oppervlakttes bestaande en nieuwe situatie	9 - 10
Uitgangspunten	11 - 14
<u>- Stedenbouwkundige analyse</u>	<u>15</u>
Bestaande situatie	16
Analyse bestaande situatie	17 - 19
Analyse nieuwe situatie	20 - 21
Nieuwe verbeelding van het bestemmingsplan	22
<u>- Landschappelijke inrichting principes</u>	<u>23</u>
Ecologie	24
Inrichtingsprincipe Landschap	25 - 26
Inrichtingsplan legenda	27
Beplantingssoorten	28 - 39
Beheer	40
Waterberging	41
Inrichtingsplan	42
Visualisatie bird eye	43
Visualisatie 1	44
Visualisatie 2	45
<u>- Architectuur nieuwe bebouwing</u>	<u>46</u>
Beeldkwaliteit nieuwe woningen	47
Referentie nieuwe woningen	48 - 50
Kapelletje	51 - 54
Kostenoverzicht	55

Inleiding

Familie Van Boldrik is voornemens om aan Maastrichterweg 120 en 128 een nieuw landgoed te ontwikkelen (landgoed Rustenburg). Het landgoed krijgt een omvang van 10,9 hectare. Naast het ontwikkelen van nieuwe natuur is het plan erop gericht om op het landgoed twee woningen te ontwikkelen. De agrarische bestemming voor Maastrichterweg 120 komt te vervallen. Op pagina 6 wordt een overzicht van de huidige en toekomstige oppervlakteverdeling weergegeven.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn, in opdracht van de gemeente Valkenswaard, geformuleerd door Buro SRO te Utrecht. Deze randvoorwaarden vormen de basis voor voorliggend inrichtingsplan.

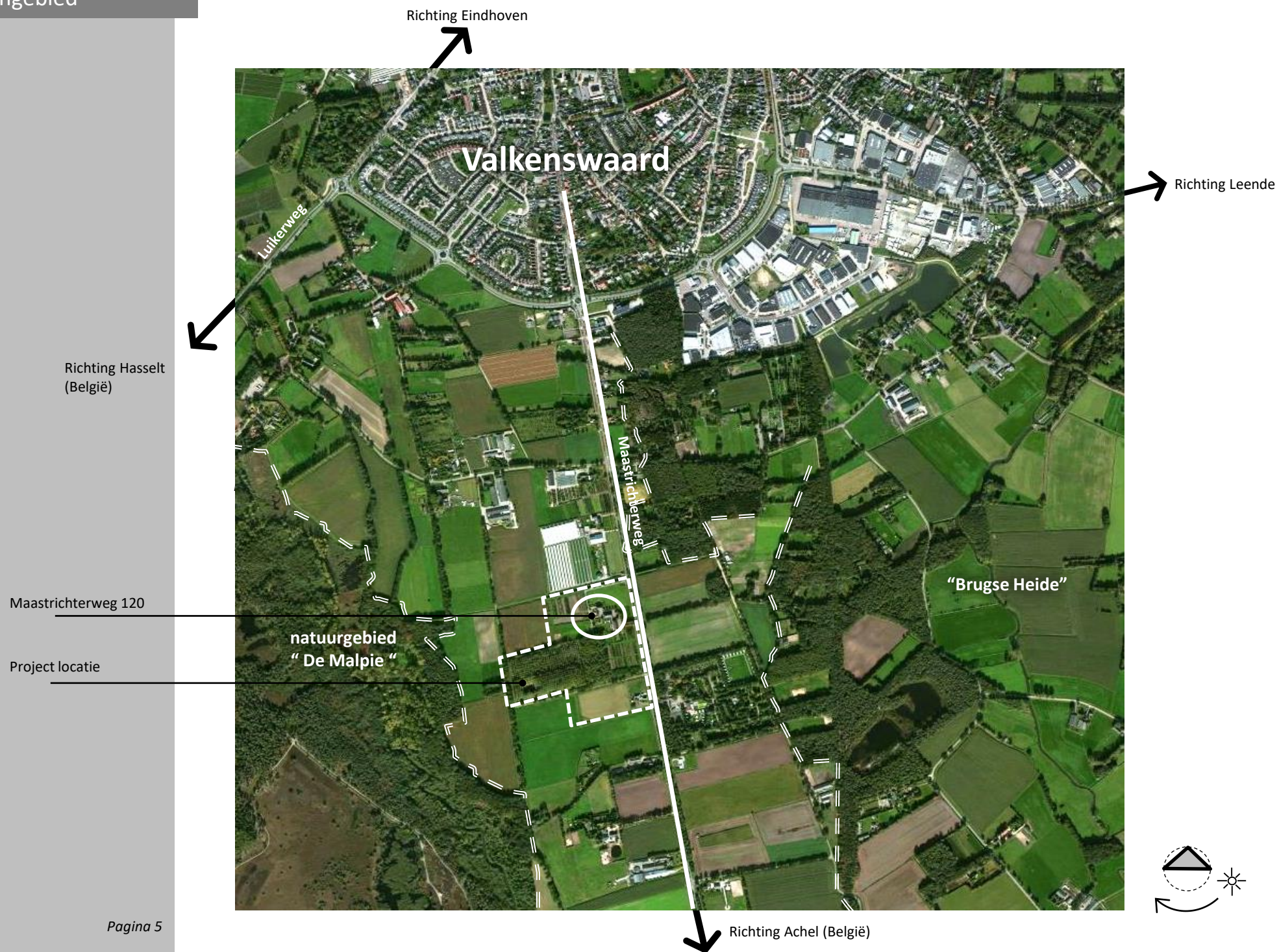
Via een analyse van de huidige situatie binnen en rondom het plangebied, wordt in voorliggend document de inrichtingskeuzen voor het beoogde landgoed gepresenteerd.

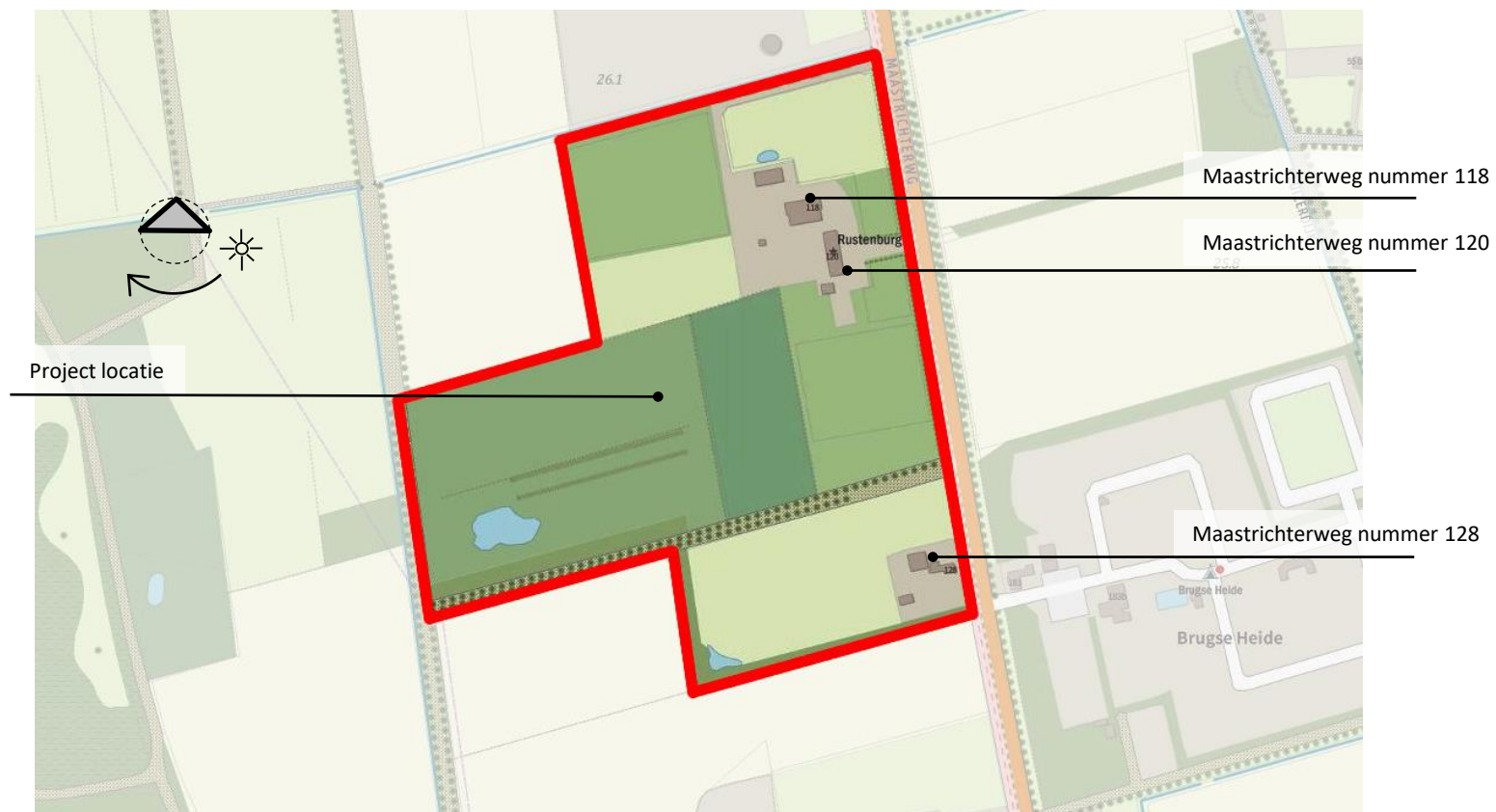


Uitsnede uit het stedenbouwkundig plan van Buro SRO.

Het principe van een landgoed met een clustering van bebouwing in een landschappelijke eenheid.

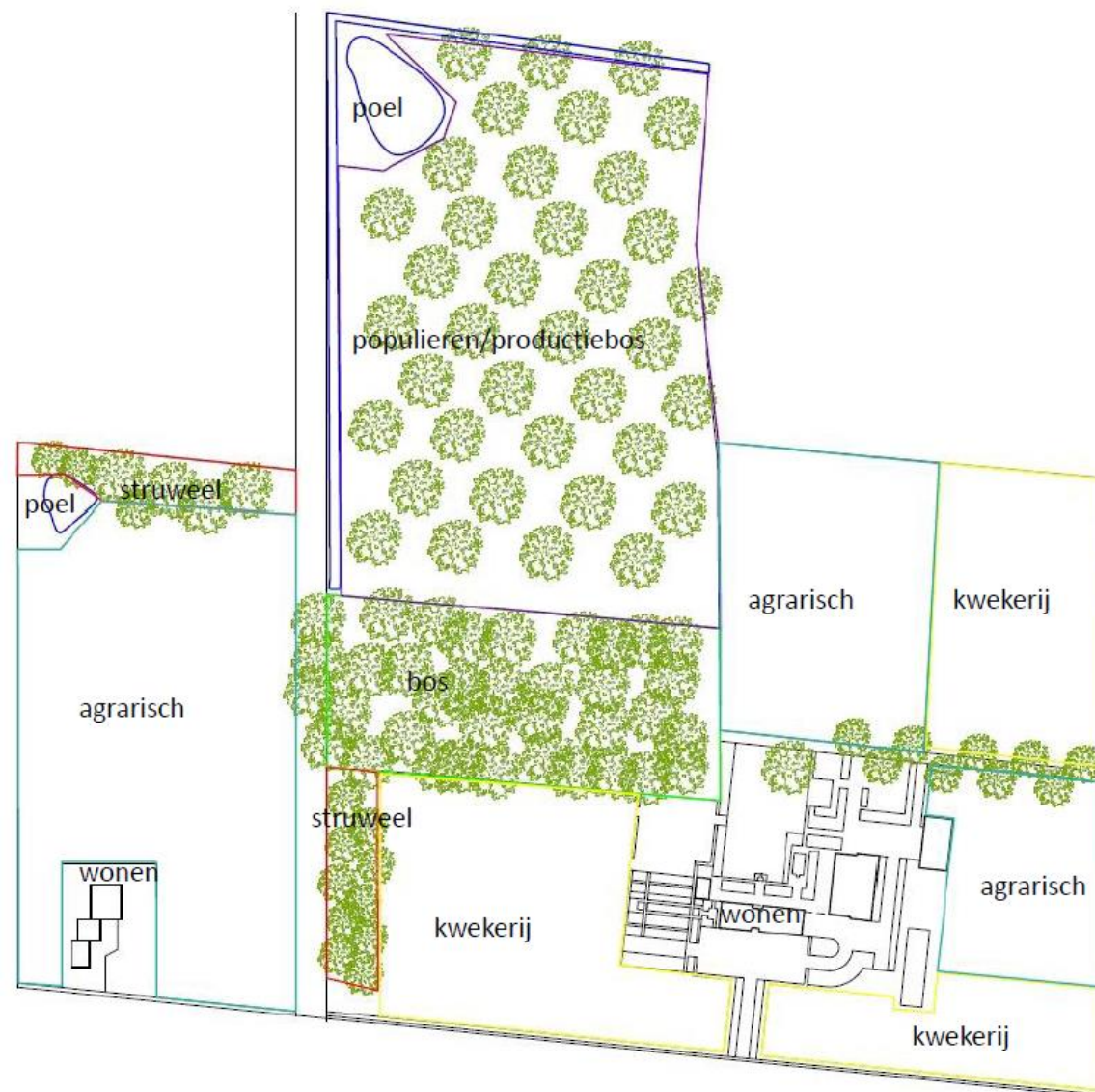
Vanaf de hoofdentree (bij het bestaande laantje) naar het landgoed is een centraal 'plein' van waaruit alle woningen ontsloten zijn en visueel zichtbaar. Dit maakt de ensemble waarde goed leesbaar.





bestaande situatie (bron: www.pdok.nl)

Overzicht bestaande invulling terrein



Overzicht bestaande invulling van het terrein



Overzicht vegetatietype 'bos' (bestaande bos blijft behouden)



Overzicht vegetatietype 'struweel'



Overzicht vegetatietype 'bloemrijk grasland'



Overzicht vegetatietype 'natte schraalgraslanden'

Oppervlaktes bestaande en nieuwe situatie



Overzicht vegetatietype 'poel / rietkragen'

Oppervlakte huidige situatie

Onderdelen

totaal perceel (incl nr. 128)

Bestaande woning / tuin
Bestaande woning / tuin 128
bos
struwelen
poelen / sloot
agrarisch
kwekerij
populieren/productiebos

oppervlakte m2

109940
10137
1800
9550
3197
2506
33955
21079
27716

Oppervlakte landgoed

totaal perceel (incl nr. 128)

Bestaande woning / tuin
Bestaande woning / tuin 128
nieuwe landgoedwoning 1
nieuwe landgoedwoning 2
bos
struwelen
bloemrijk grasland
natte schraalgraslanden
poelen/rietkragen
extensief grasland/paden

109940
8858
2036
3000
3000
9550
32611
23644
4926
10889
11426

Oppervlaktes bestaande en nieuwe situatie



Reeds onderdeel van Natuurnetwerk Brabant (voorheen EHS). Blijft in het plan onveranderd en wordt NIET meegerekend in de oppervlakte landgoed.

Oppervlakte: 9.550m².

Huidige/Nieuwe bestemming: natuur/natuur

Aanduiding Verordening Ruimte: Natuurnetwerk Brabant (EHS)



Dit betreft het huidige populierenbos dat wordt omgezet naar hoogwaardige natuur. Deze omzetting wordt NIET meegenomen in de oppervlakteberekening i.r.t. de landgoedregeling, maar wordt ingezet als tegenprestatie voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning aan Maastrichterweg 120 naar burgerwoning (inclusief behoud van bijgebouwen). De beoogde omzetting maakt wel integraal onderdeel uit van het landgoedplan.

Oppervlakte: 27.716m²

Huidige/Nieuwe bestemming: natuur/natuur

Aanduiding Verordening Ruimte: deels gemengd landelijk gebied, deels Groenblauwe mantel



Betreft de woonvlakken. Deze vlakken worden wel meegenomen als totale oppervlakte landgoed, maar niet als oppervlakte nieuw te ontwikkelen natuur. De woningen zijn geen van allen gelegen binnen de huidige bestemming natuur en zullen in de nieuwe situatie ook geen bestemming natuur krijgen.

Oppervlakte (bij elkaar opgeteld): 16.894m².



Betreft de ruimte waar de nieuwe natuur i.r.t. de landgoedregeling wordt ontwikkeld. In het inrichtingsplan is aangegeven welke natuurtypen waar worden gerealiseerd.

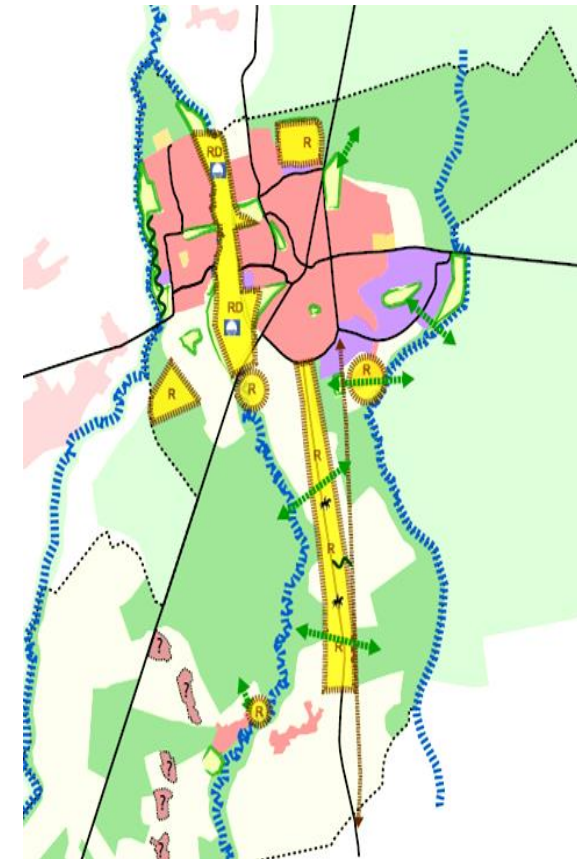
Oppervlakte (bij elkaar opgeteld): 55.780m²

Huidige/nieuwe bestemming: agrarisch met waarden/natuur

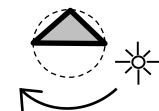
Het plangebied is gevestigd op het perceel aan de Maastrichterweg 120/128 te Valkenswaard. Op de percelen bevinden zich een woning en een hoveniersbedrijf met bijbehorende opstallen. Het naastgelegen perceel (wat reeds in eigendom is) bestaat uit een woning en diverse opstallen. Het perceel wordt gebruikt als weiland.

De Maastrichterweg is volgens de Structuurvisie een recreatie- en landschapszone. De weg tussen de Zuidelijke Randweg van Valkenswaard en de Belgische grens vormt een centrale “rode”as

Er wordt gestreefd in de Structuurvisie naar een completering van de robuuste landschappelijke structuren, waaronder een oost-west verbinding tussen De Malpie en de Brugse heide. Langs de Maastrichterweg zijn mogelijkheden voor verdere ontwikkelingen. Het voorgaande wordt dan gezien als een landschappelijke inpassing dat de karakteristieke en plaatsgebonden kwaliteiten versterkt. Valkenswaard wil zich profileren met de diverse recreatieve voorzieningen die zij heeft. Naast de voorzieningen in de bebouwde kom (winkels, horeca, sportgelegenheden) zijn er ook in het buitengebied volop recreatieve mogelijkheden, onder andere door de diverse natuurgebieden. Doel is om deze recreatieve activiteiten in de bebouwde kom te verweven met de recreatieve activiteiten in het buitengebied. Korte en soepel te overbruggen afstanden tussen deze activiteiten zijn dan ook van groot belang: recreatie van kern tot buitengebied. Hiertoe heeft de gemeente Valkenswaard een aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente wil de mogelijkheid bieden om korte wandelingen te maken aan de randen van de bebouwde kom.



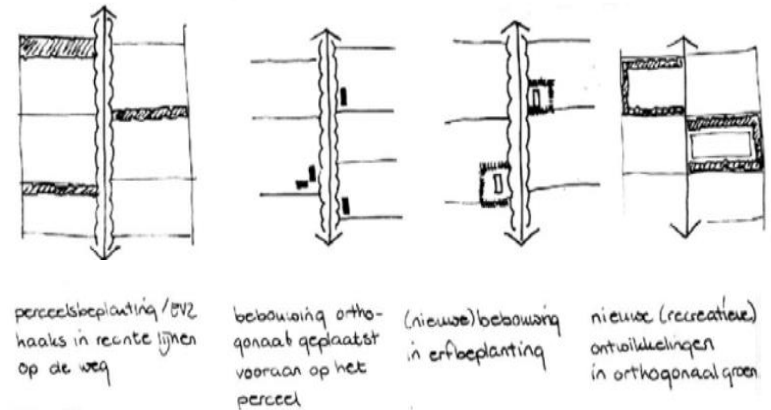
Structuurvisie Valkenswaard



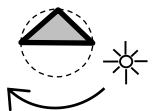
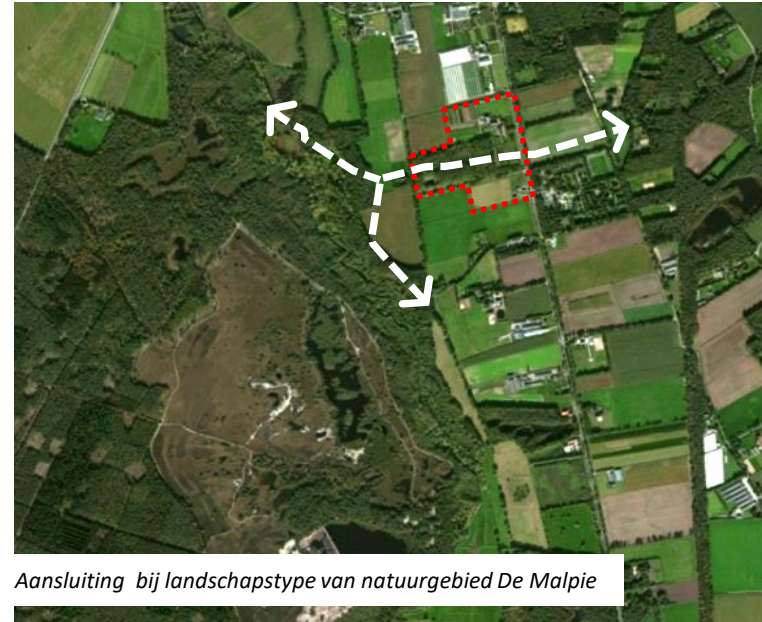
Door Ecoresult is een ecologische quickscan uitgevoerd. De ontwikkeling van het landgoed biedt een toekomstig leefklimaat voor diverse doelsoorten; voor de amfibieën (Kamsalamander en Heikikker), dagvlinders (klein koolwitje), vogels (roodborsttapuit, de grasmus, nachtzwaluw, kerk- en steenuil) en zoogdieren (vleermuis en egel).

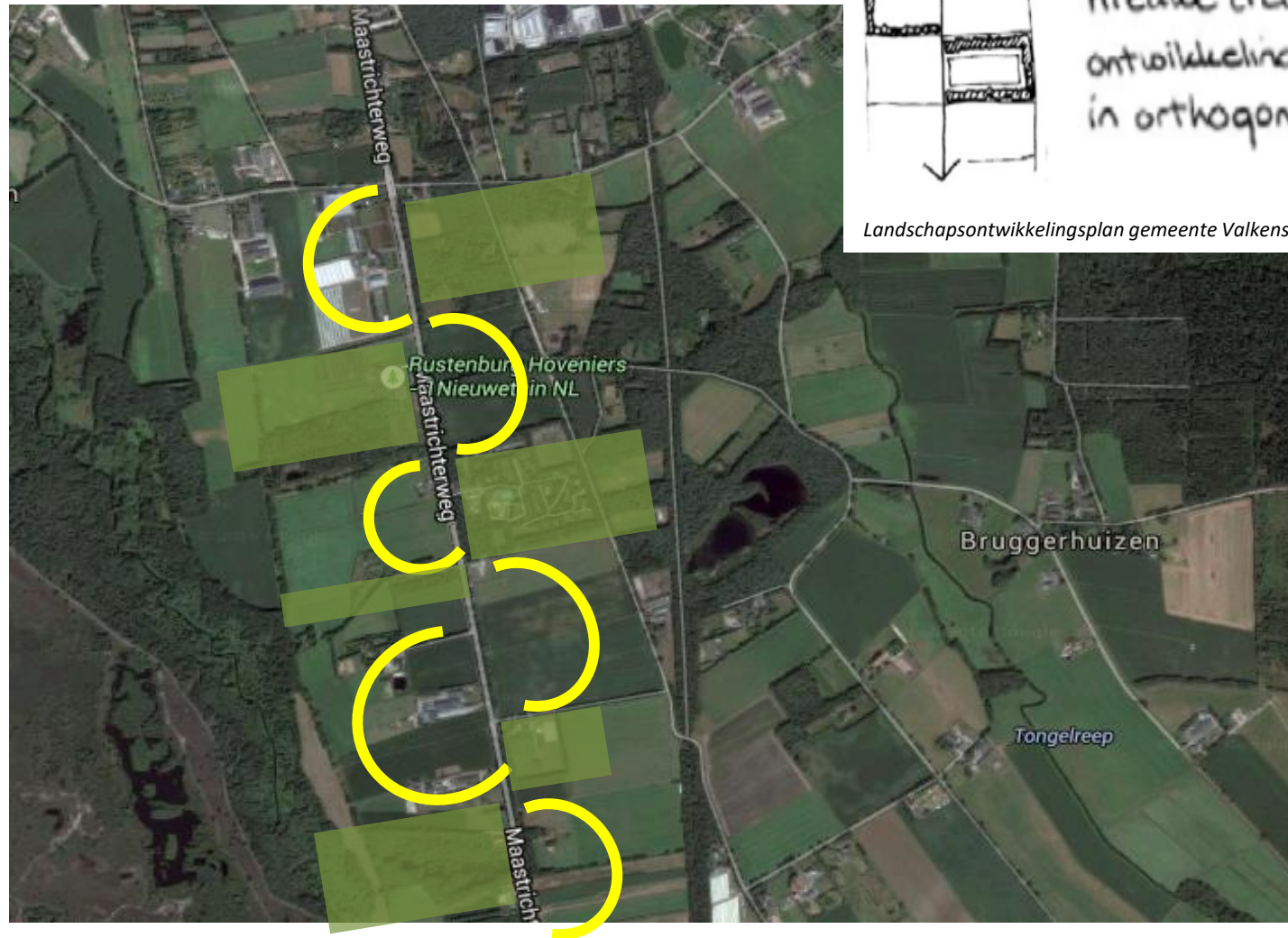
Op basis van deze quickscan wordt aanbevolen om het plangebied in te richten als kleinschalig landschap bestaande uit struikgewas, struweel, ruig grasland en/of bosrijk gebied, aangevuld met zonbeschenen ondiep water als voortplantingsgebied voor amfibieën. Door binnen het plangebied af te wisselen met deze 'habitats', ontstaat er enerzijds een fraai beeld en anderzijds een goede leefomgeving voor de diverse doelsoorten in deze streek. Dit landschap sluit goed aan bij de waarden en kenmerken van het naastgelegen natuurgebied 'De Malpie', waardoor de nieuw te ontwikkelen natuur ecologisch goed zal functioneren.

Gelet op de ecologische potenties van het plangebied, mede in relatie tot de waarden in de omgeving, is voorliggende inrichtingsplan gericht op het behoud van het thans kenmerkende gesloten karakter. Dit kan aan de randen van het plangebied zelfs versterkt worden om het contrast tussen een open en gesloten landschap te versterken.



Uitsnede uit Landschapsontwikkelingsplan gemeente Valkenswaard waar aangegeven wordt aan welke uitgangspunten nieuwe ontwikkelingen aan de Maastrichterweg moeten voldoen.





Bovenstaande afbeeldingen geven een beeld van de stedenbouwkundige structuur die zich manifesteert aan de Maastrichterweg. Het beeld kenmerkt zich door open, vaak agrarische, structuren afgewisseld met dichte(bos)structuren en bebouwing omzoomd met beplanting. Het landgoed zal een gesloten karakter krijgen wat aansluit op de dichte structuren.



Foto's van bestaande situatie

De volgende ontwerp-uitgangspunten zijn aangehouden:

- het **verkleinen** van het bouwvlak voor Maastrichterweg nr. 120 en laten vervallen van de agrarische bestemming.
- Het **betrekken** van de bestaande woning aan Maastrichterweg nr. 128 bij het ontwerp van het landgoed;
- het **omvormen** van het aanwezige populierenbos.
- het **vergroten** van natuur- en landschappelijke waarden d.m.v. aanleg nieuwe natuur.
- het **aanleggen** van recreatiepaden t.b.v. de openstelling van het landgoed.
- het **realiseren** van nieuwbouw t.b.v. wonen.
- Het **oprichten** van een karakteristiek element in de vorm van een kapelletje.
- Bebouwing dient zo veel mogelijk **geclusterd** te worden geprojecteerd (compact, zuinig ruimtegebruik);
- Het landgoed dient een ruimtelijke en functionele **eenheid** te vormen.

Stedenbouwkundige analyse

Bestaande situatie

Bestaande poel

Bestaand zandpad

Bestaande poel

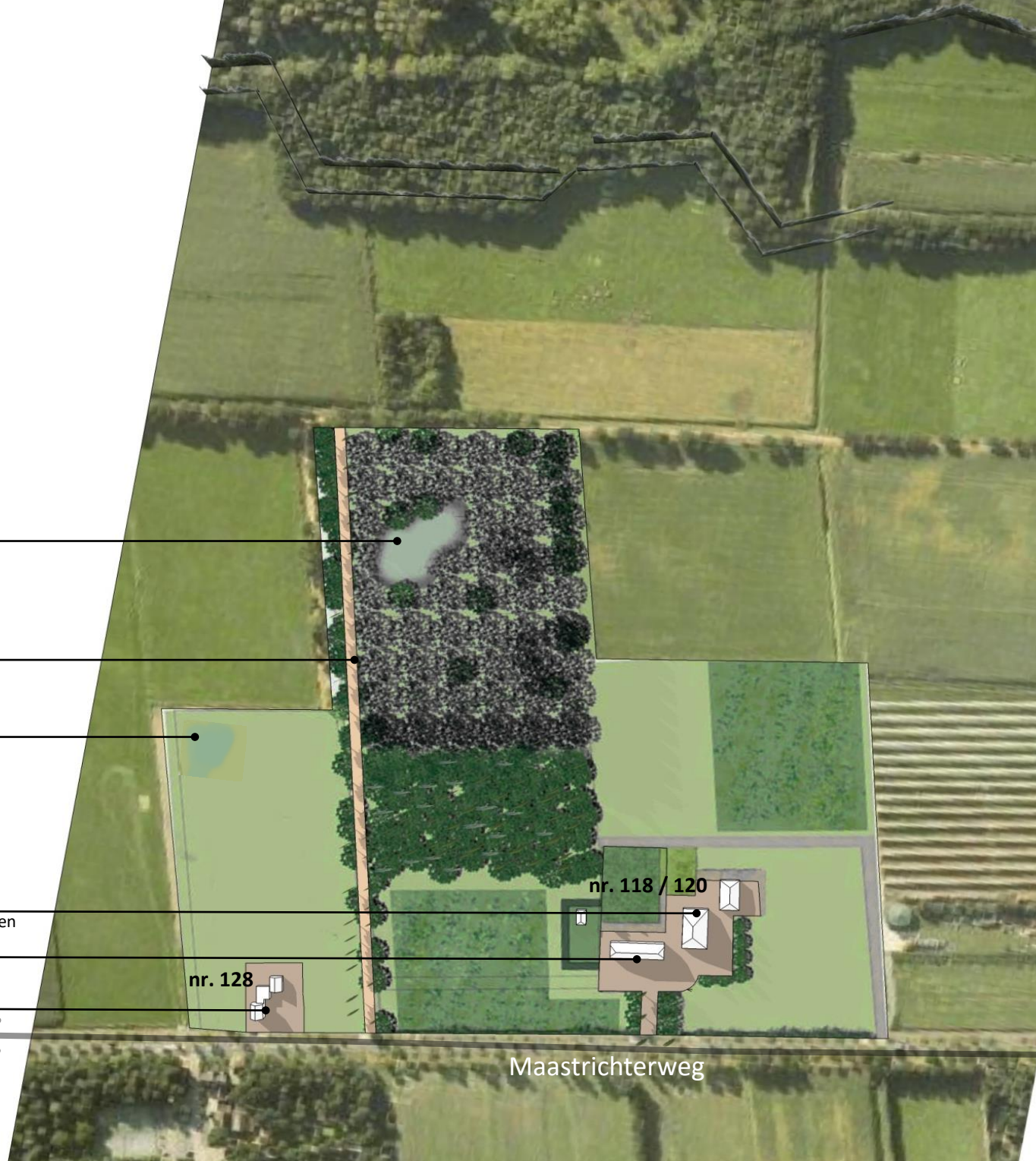
Bestaande agrarische
bedrijfsgebouwen met opstallen
Bestaande agrarische woning

Bestaande woning

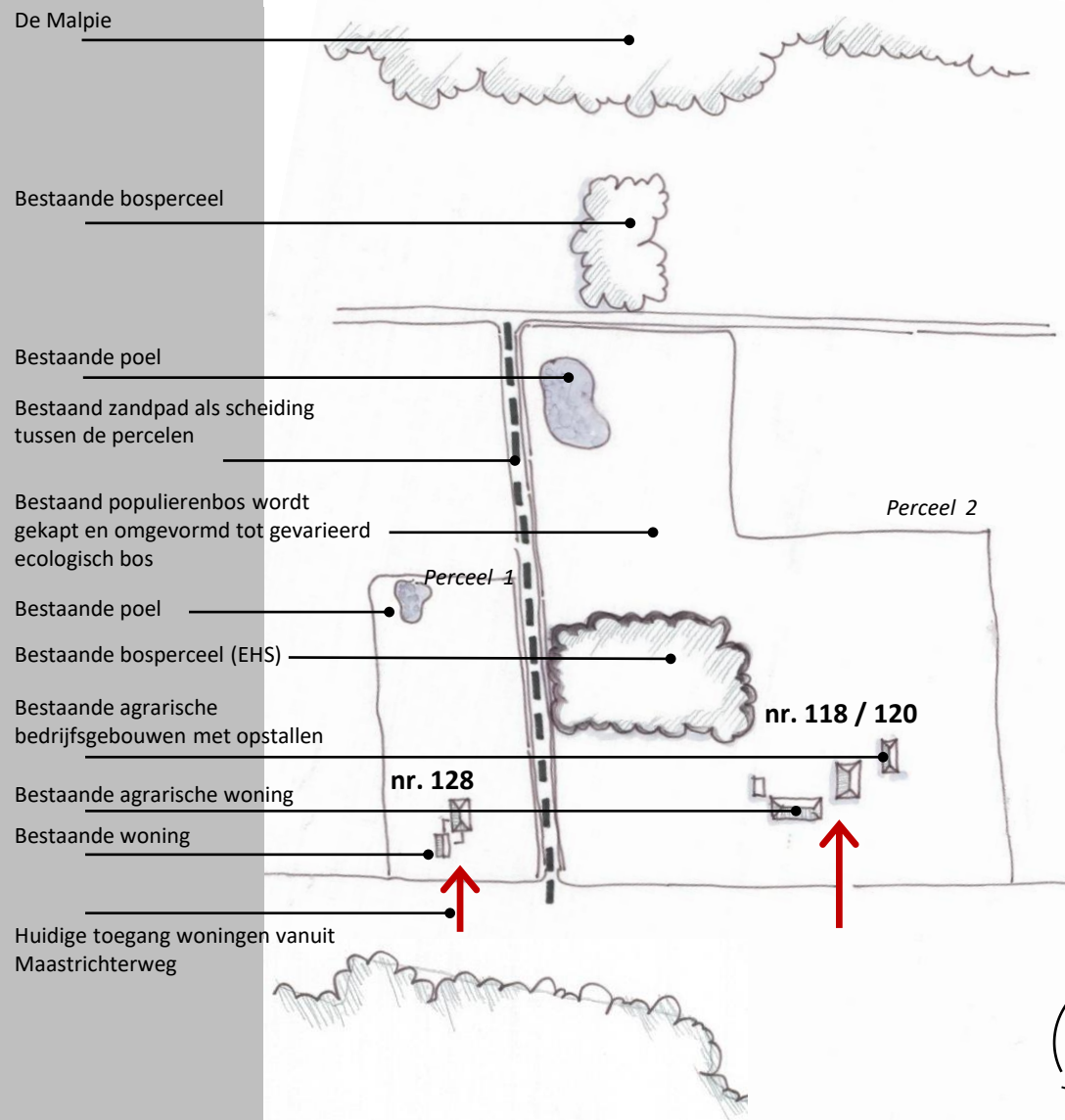
Achel (Belgie)

Maastrichterweg

Valkenswaard



Analyse Bestaande Stedenbouw situatie

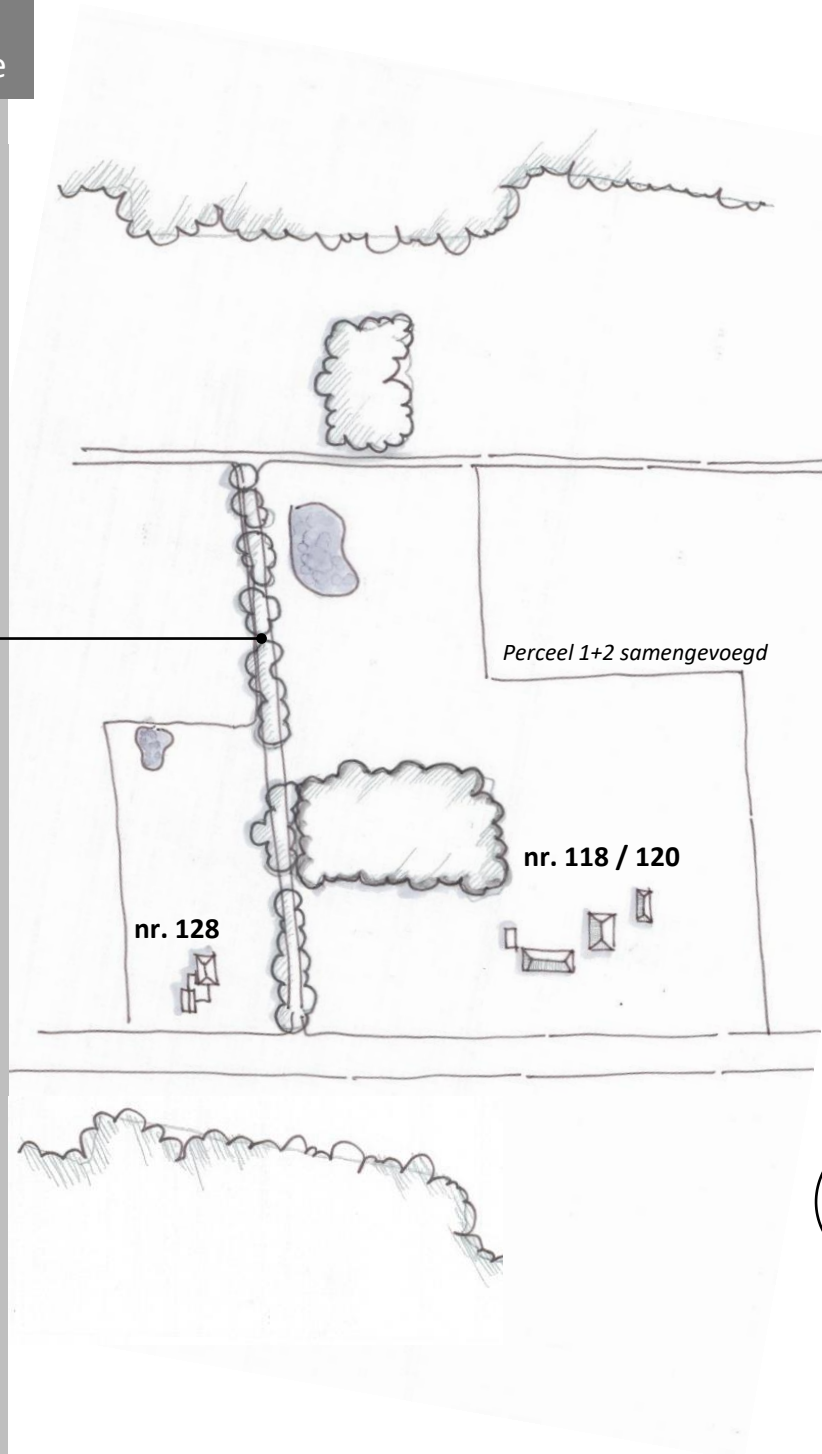


Het plangebied bestaat thans voornamelijk uit agrarische percelen. Kenmerkend is de rationele blokvormige verkaveling die een coulisselandschap vormen met een wisselend open en gesloten karakter.

Door het plangebied loopt een onverhard zandpad (laantje) die zorgt voor een fysieke scheiding van dit plangebied.

Centraal in het plangebied ligt een blokvormige kavel met bomen. Dit bosje is aangeduid als ecologische hoofdstructuur (EHS).

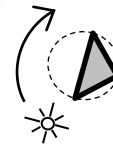
Bestaand zandpad



Voor de ontwikkeling van het landgoed is het plangebied als landschappelijke eenheid in te passen. Het landgoed krijgt een introvert karakter door nieuwe natuur binnen het plangebied te ontwikkelen.

Het zuidelijk deel van het plangebied (voorheen perceel 1), wat thans hoofdzakelijk als akker fungeert, wordt duidelijk onderdeel van het landgoed.

Ook het onverharde zandpad (laantje) zal onderdeel gaan uitmaken van het plan (zonder dat het haar openbaarheid verliest).



Analyse Bestaande Stedenbouw situatie

Bestaande poel
vergraven

kapelletje

Nieuwe poelen

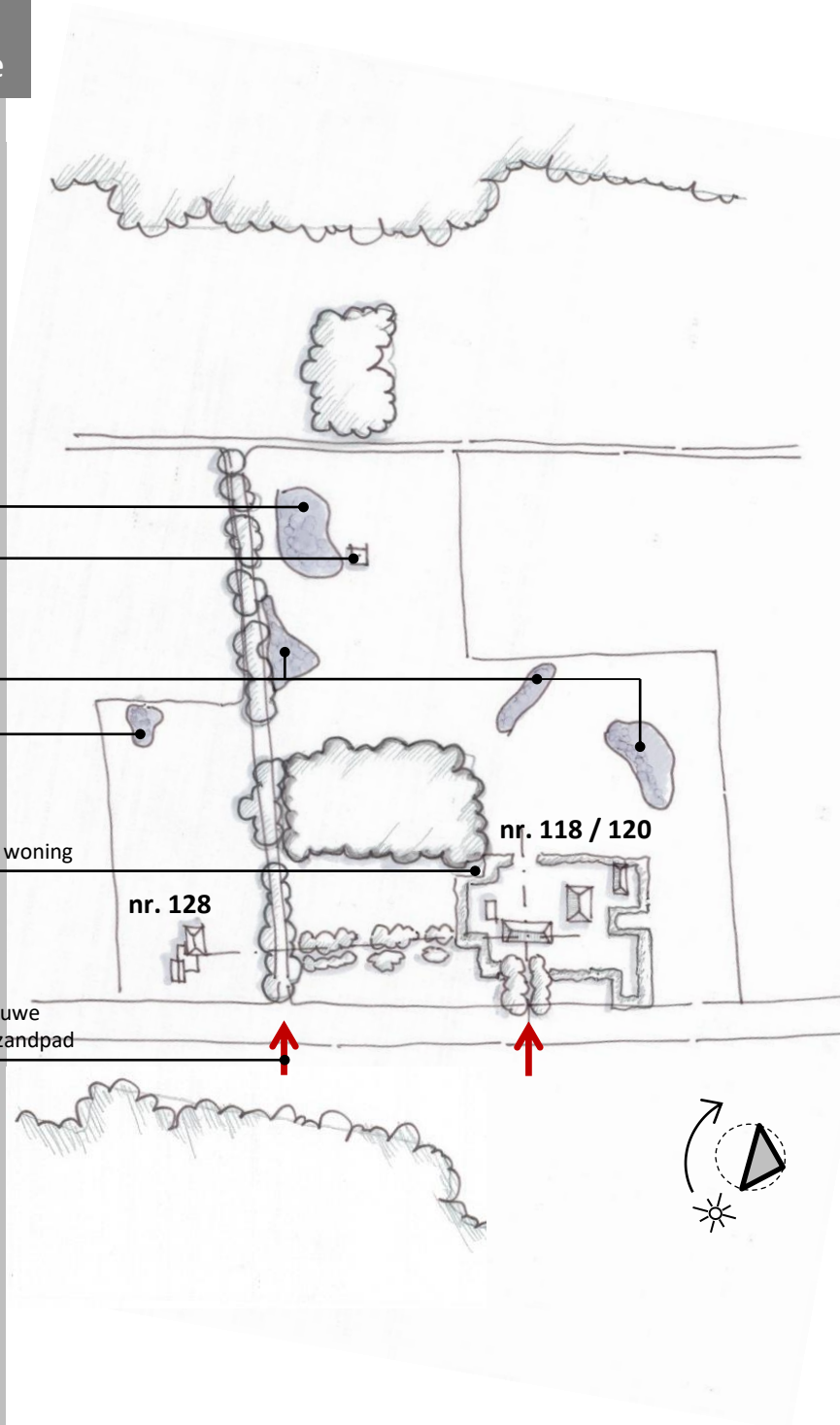
Bestaande poel

Inductieve erfafscheiding woning

nr. 128

nr. 118 / 120

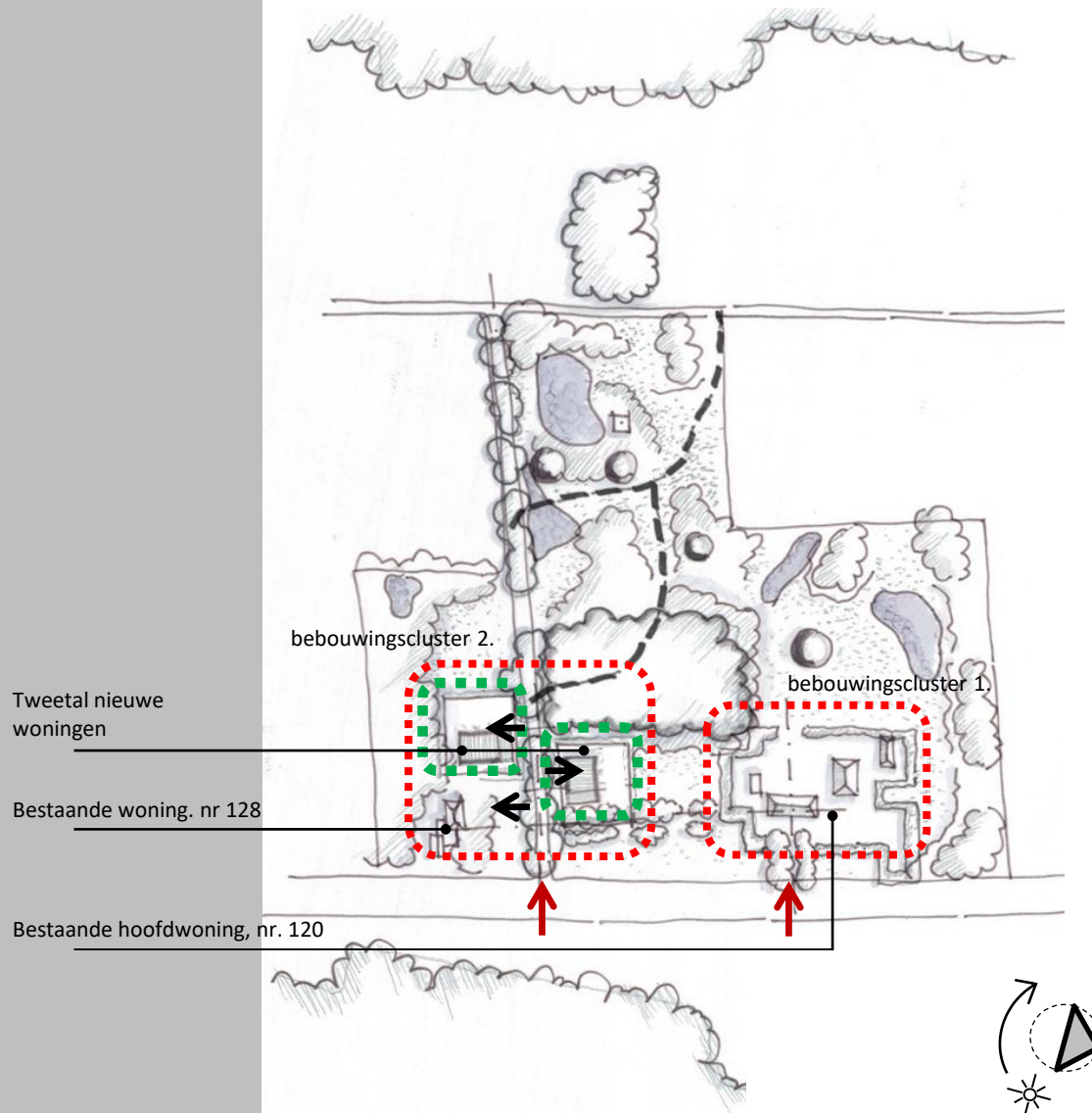
ontsluiting nr. 128 + 2 nieuwe
woningen via bestaande zandpad



Het thans aanwezige zandpad (laantje) wordt gezien als de openbare toegang van het landgoed. Zowel de bestaande woning aan Maastrichterweg nr. 128, als 2 nieuw te realiseren landgoedwoningen, zullen via dit laantje worden ontsloten. De bebouwing, onderdeel van het landgoed, blijft ondergeschikt aan de Maastrichterweg. De laanstructuur blijft gehandhaafd en, waar mogelijk, versterkt.

Het perceel kan op de hoekpunten geaccentueerd worden door nieuwe waterpartijen (poelen), de bestaande waterpartij word groter gemaakt. Dit zorgt voor een ecologische diversiteit en tevens voor openplekken in het gebied.

De huidige (agrarische) bedrijfswoning (Maastrichterweg nr. 120) binnen het plangebied wordt voorzien van een erfafscheiding waardoor het privé-deel aanzienlijk kleiner wordt en het overige tuindeel ten gunste komt aan het natuurlijke landschap van het landgoed. De huidige erfafscheiding (volwassen beuken en taxus hagen) zullen zoveel als mogelijk worden toegepast als scheiding tussen privé-deel en landgoed.



Het landgoedprogramma voorziet in het bouwen van twee nieuwe landgoedwoningen. Voor deze woningen worden bouwvlakken gereserveerd aan weerszijden van het bestaande zandpad (laantje).

De twee nieuwe woningen zullen dusdanig worden ontworpen en gesitueerd dat zij minimaal waarneembaar zijn in het landschap (low-impact woningen). Dit uit zich door de woningen onderdeel uit te laten maken van de fysiek aangrenzende groene omgeving binnen het landgoed. Dit moet, samen met de gekozen architectuur, er voor zorgen dat de nieuwe woningen op een bepaalde manier ondergeschikt blijven aan de bestaande hoofdwoning op het landgoed.

Het zandpad zal de toegang worden tot de twee nieuwe woningen en de bestaande woning op nr. 128.

In feite is er in de nieuw beoogde situatie sprake van 2 bebouwingsclusters:

1. de huidige hoofdwoning (Maastrichterweg 118 / 120) en de bijbehorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwtjes.
2. De bestaande woning aan Maastrichterweg nr. 128 in combinatie met de 2 nieuwe landgoedwoningen.

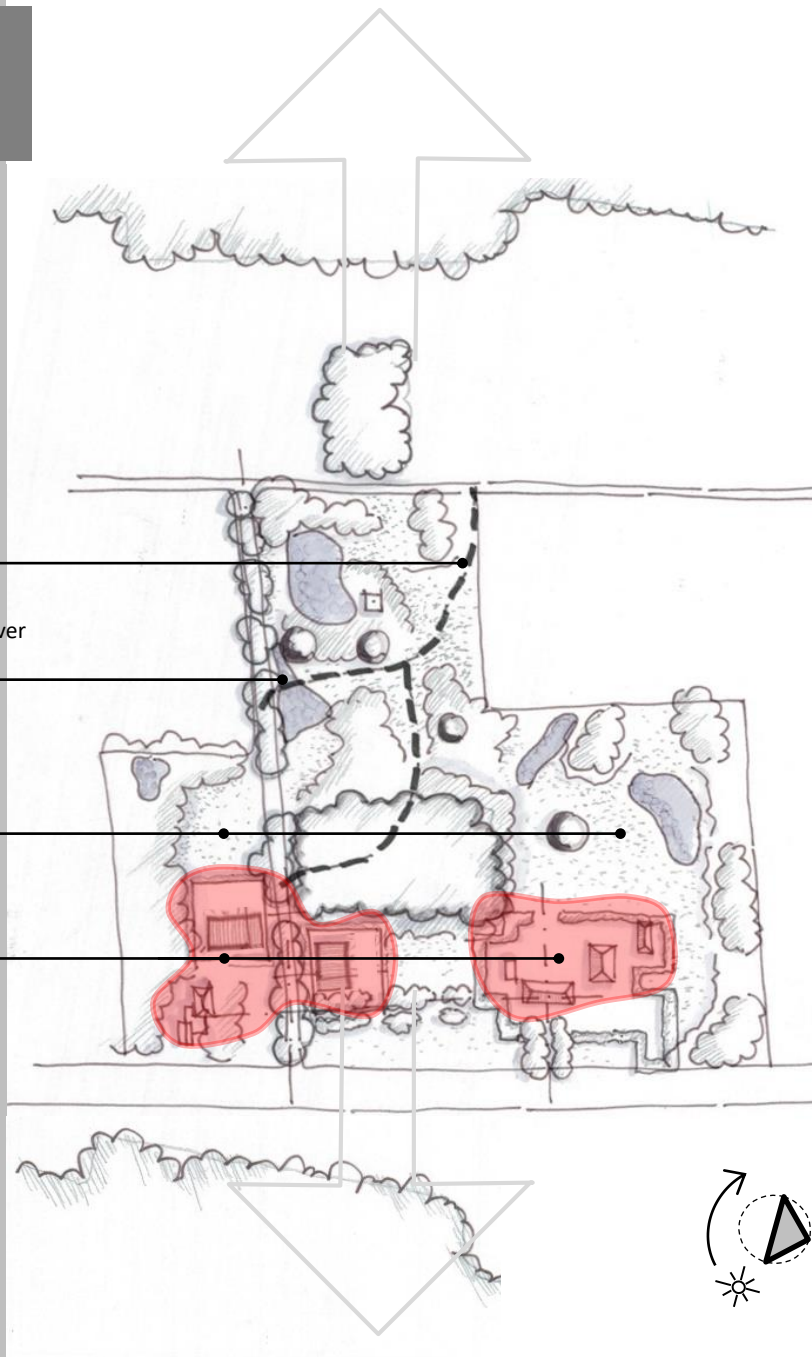
Analyse nieuwe stedenbouwkundige situatie

Nieuw openbaar wandelpad

Wandelpad met brugje over nieuwe vijver

Open plekken

2-tal bebouwingsclusters



Door het gebruik van de 2-tal bebouwingsclusters blijft er optimale ruimte over voor natuur en landschap.

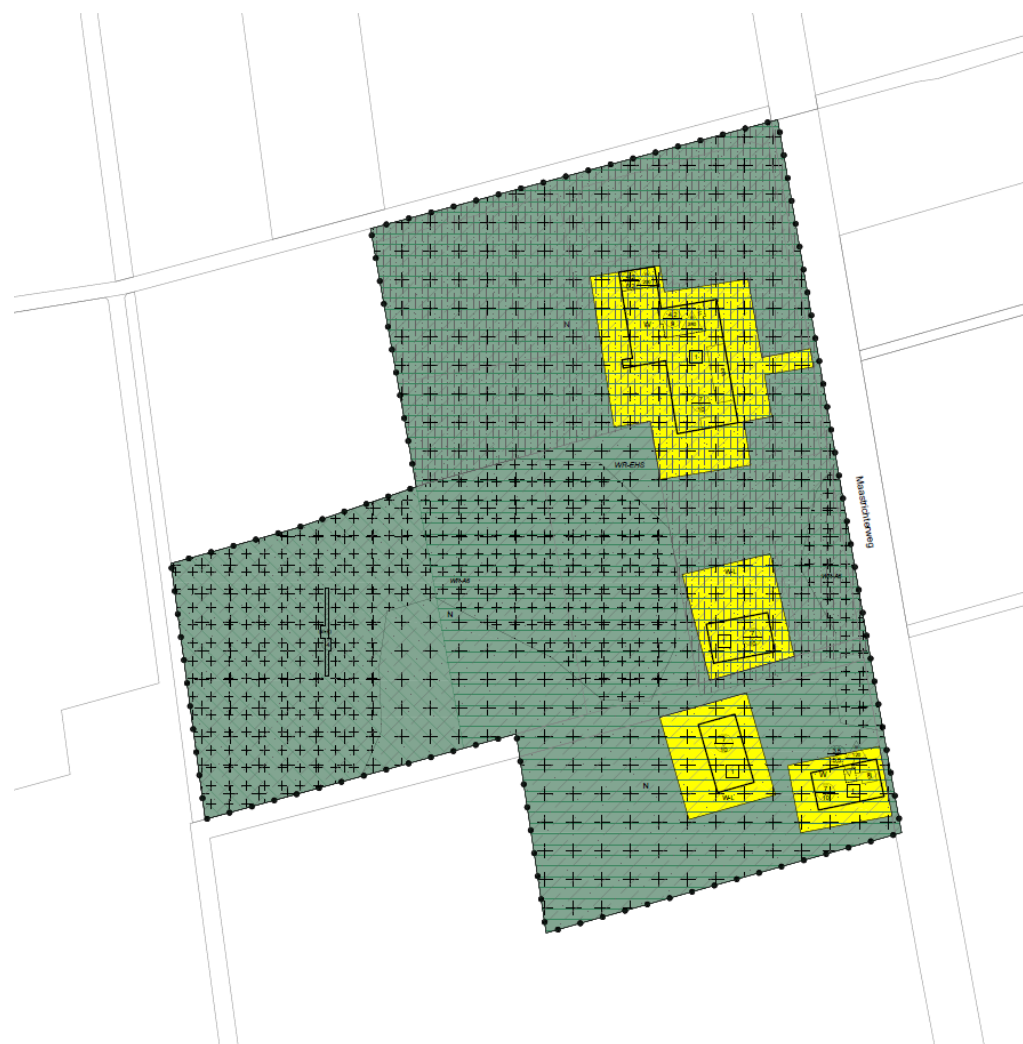
De beoogde ecologische begroeiing binnen het plangebied zal qua hoogte variëren (spelen met hoog en laag). Dit zorgt voor extra ecologische diversiteit.

Ook voorziet het ontwerp in enkele open plekken, bijv. ten westen van de hoofdwooning aan nr. 128.

Wandelpaden:

Het bestaande zandpad blijft in tact als wandelpad voor de omgeving. Vanuit dit bestaande zandpad komen er een tweetal nieuwe hoofd wandelpaden bij. Eén pad gaat door het bestaande bosperceel. Verderop komt een pad met een brug over het water waardoor een aantrekkelijk wandel tracé ontstaat. Deze paden komen op het landgoed samen en sluiten vervolgens aan op het reeds bestaand wandelpad aan de westzijde van het plangebied.

De paden zijn dusdanig geprojecteerd dat het landgoed goed beleefbaar / waarneembaar is en dat voor de woningen nog voldoende privacy behouden blijft.



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

Natuur
 Wonen
 Wonen - Landgoed

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie - 6
 Waarde - Attentiegebied EHS

Gebiedsaanduidingen

overige zone - beslotenheid
 overige zone - landgoed
 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen

specifieke vorm van natuur - kapel

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden
 maximum bouwhoogte (m)
 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
 maximum oppervlakte (m2)

Landschappelijke inrichting principes

De inrichting van het terrein heeft buiten esthetische belangen een groot aandeel in ecologische belangen. Het plan heeft hier volledig op ingespeeld door een variërend landschap tbv verschillende doelsoorten.

De uitstraling van het landgoed is hier niet als traditioneel parklandgoed ingestoken met lange zichtlijnen, maar vooral op natuurontwikkeling met veel variëteiten en interessante plekken voor flora en fauna. De sfeer sluit meer aan bij het naastgelegen Malpie gebied.

Ten behoeve van amfibieën (Kamsalamander en Heikikker) is het van belang dat bij de inrichting van het terrein ruimte ontstaat voor voorplantingswater. Dit water wordt uitgevoerd in geïsoleerde stilstaande poelen in de halfschaduw welke droog mogen vallen en ondiep zon beschenen water. De omgeving van het water (landklimaat voor de ze doelsoorten) bestaat uit struweel en ruig grasland.

De slagingskans dat deze doelsoort zich hier vestigt is vooral bij de Heikikker zeer groot.

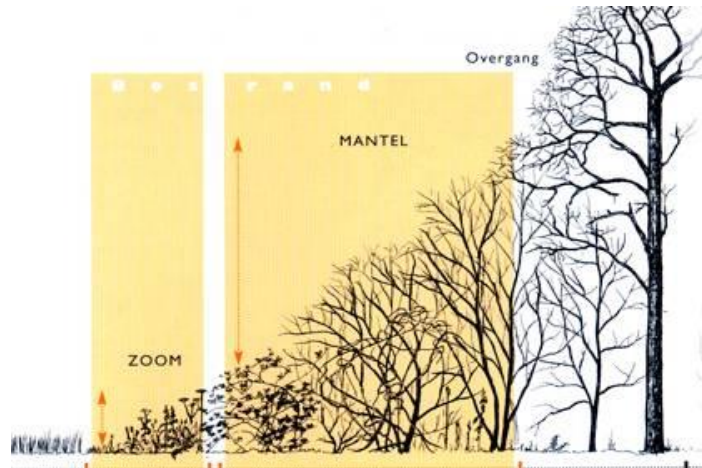
Ten behoeve van dagvlinders (klein koolwitje) worden kruidenrijke stroken grasland ingericht. Dit geeft een zeer grote slagingskans voor deze soort. Voor reptielen worden dicht begroeide gebieden (schuilmogelijkheid) en open gebieden (snel opwarming plekken) gecombineerd. De slagingskans voor de levendbarende hagedis wordt hiermee aanzienlijk vergroot.

Voor vogels is de variatie van gebiedsinrichting van belang (open en gesloten) beplanting, sloot taluds, lage doornige struiken, houtwallen en kruidenrijke graslanden, heggen en bosjes en begraasde graslanden. De soorten die hierdoor een verhoogde slagingskans krijgen zijn de roodborsttapuit, de grasmus, nachtzwaluw en kerk- en steenuil.

Ten behoeve van kleine zoogdieren is het van belang dat er beplanting langs watergangen komt, vrije parkachtige bomen, hagen en struwelen. Dit is van belang voor diverse soorten vleermuizen. Voor de grondzoogdieren is voldoende ondergroei, houtstapels, afgevalen blad van belang. Hierdoor krijg je een goed vestigingsklimaat voor de egel.



De inrichting van het terrein zal bestaan uit een opbouw van gras(kruiden) naar zoom naar mantel naar bomenlaag (zie *afbeelding 1*). Dit geeft de mogelijke beschutting en migratieplaatsen voor de verschillende (doel)soorten die voorkomen in het gebied. Het bestaande populierenbos zal omgevormd worden naar nieuwe natuur. In het aangrenzende akkergebied worden meerdere ondiepe poelen voorgesteld. Ten noorden van het terrein is een watervoerende sloot aanwezig. Het plan is om deze sloot aan te laten sluiten (al dan niet geregeld) op een poel op het terrein. Hierdoor ontstaat een poel met permanent water (in verbinding met omliggend gebied) wat kan dienen als goede voortplantingsplaats voor vissen. Door deze poel zo te situeren werkt deze ook als afscheiding van de tuin

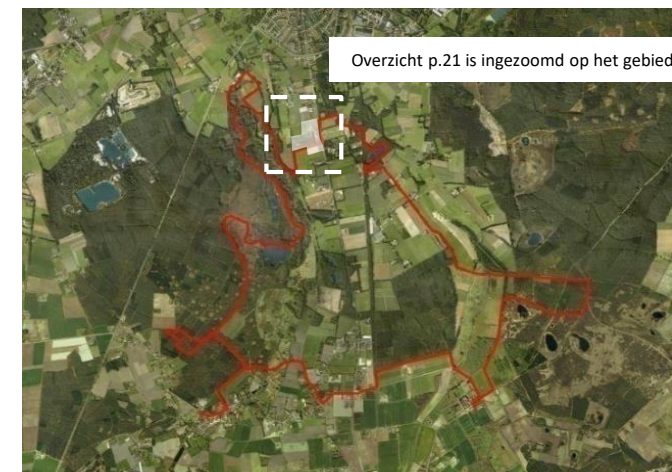


Afbeelding 1: opbouw kruiden-zoom-mantel-bomenlaag

Andere sloten in het gebied kunnen worden afgegraven en voorzien van flauwe taluds op het zuiden.

Ten behoeven van het landgoed wordt het terrein opengesteld voor wandelaars. Hiervoor worden paden aangelegd incl. diverse bruggetjes. De paden worden zo gesitueerd dat de privacy in de tuin aan de woning gewaarborgd blijft. Het plan kan aansluiting vinden op bestaande wandelroutes en daardoor het recreatieve gebruik te bevorderen (zie *afbeelding 2*).

Een deel van de nieuw te ontwikkelen natuur zal door begrazing beheerd gaan worden. Het voorstel is om schapen toe te laten op de graslanden rondom de woning.

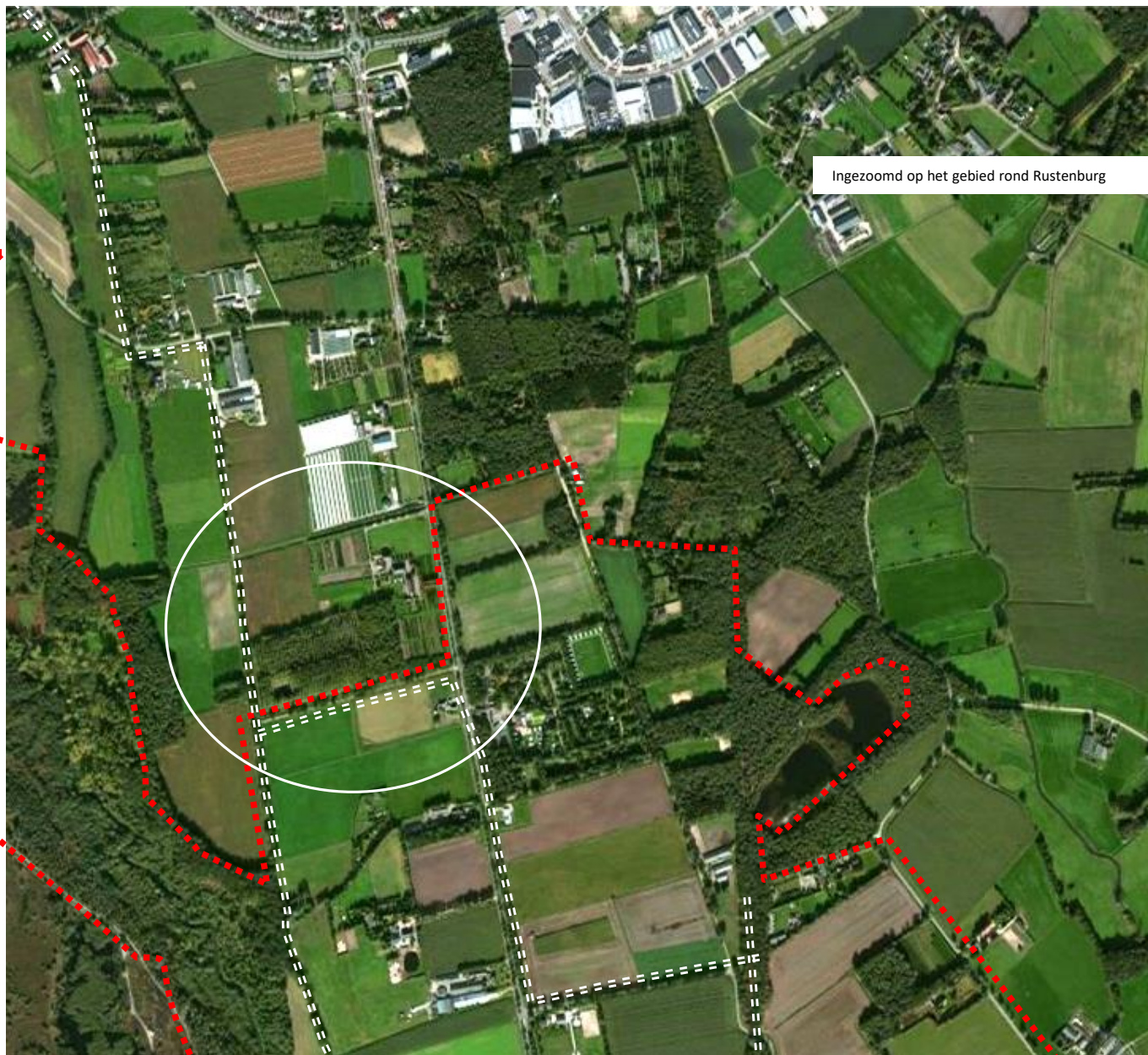


Afbeelding 2: aansluiting bestaande wandelroute Het Brugven rondje Borkel en Schaft



Overige
wandelfroutes

Brugven rondje

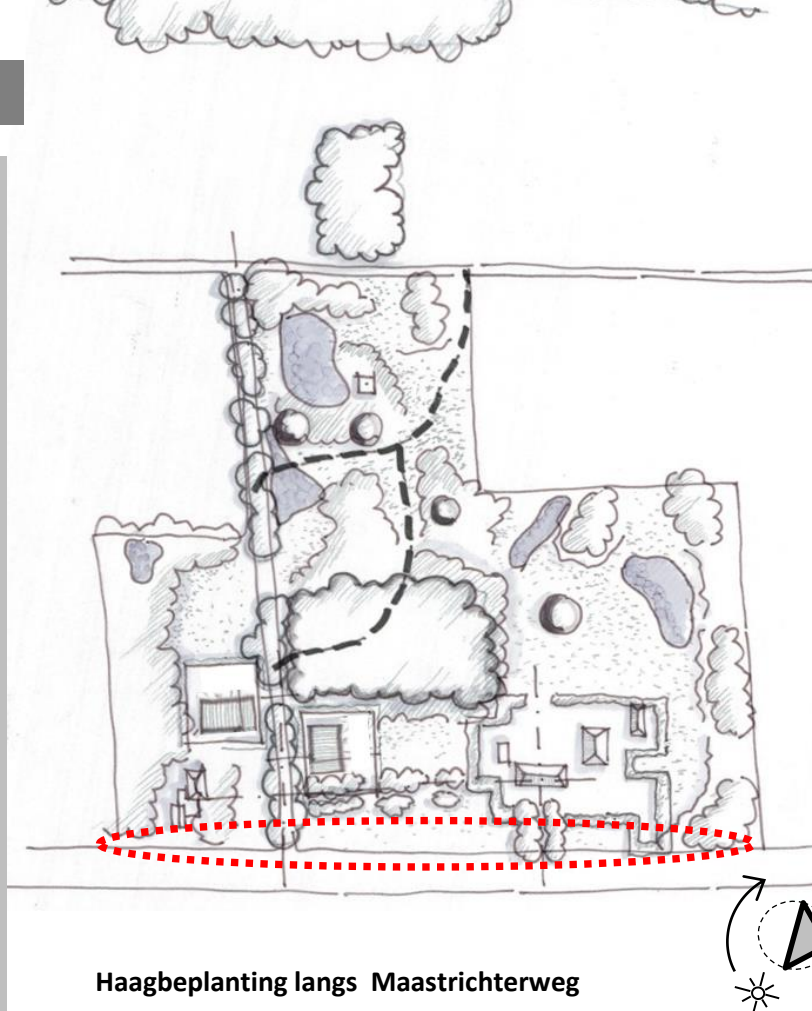


Ingezoomd op het gebied rond Rustenburg



Inrichtingsplan legenda





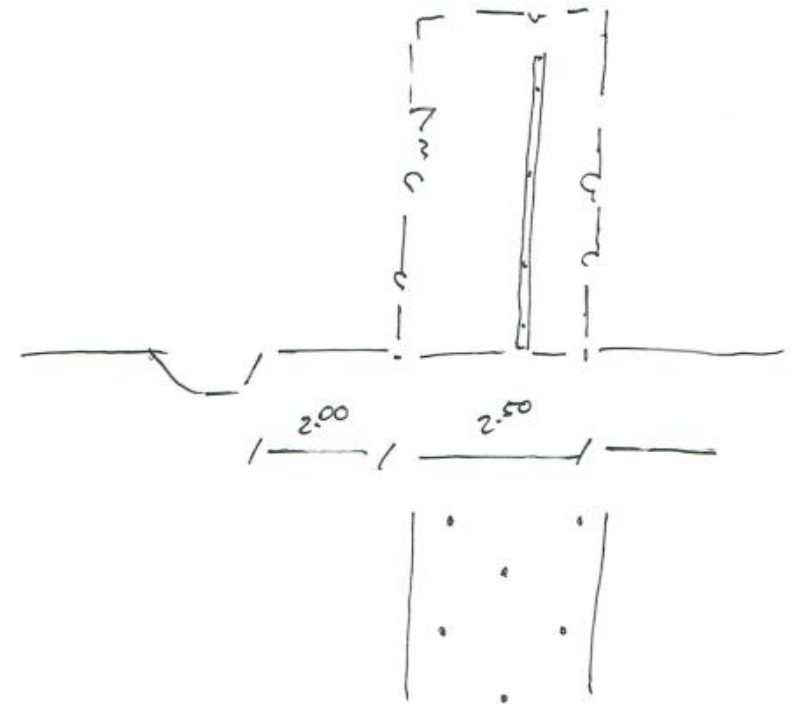
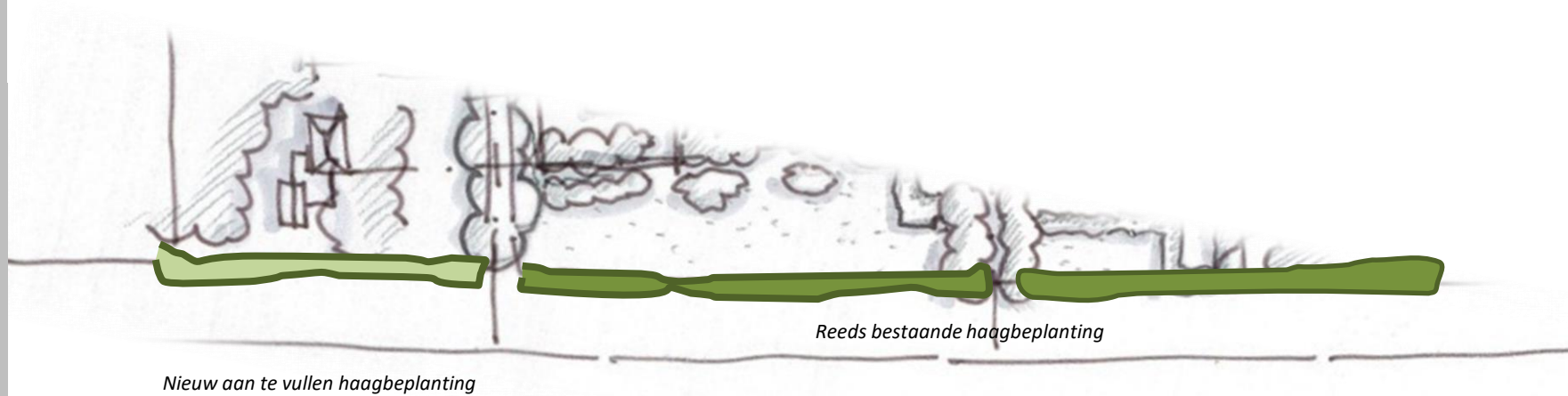
Haagbeplanting langs Maastrichterweg

soort	ned naam	Plantverband	beheer
Fagus sylvatica	Beukenhaag	driehoeksverband	scheren 1x/jaar op 2,2m hoog

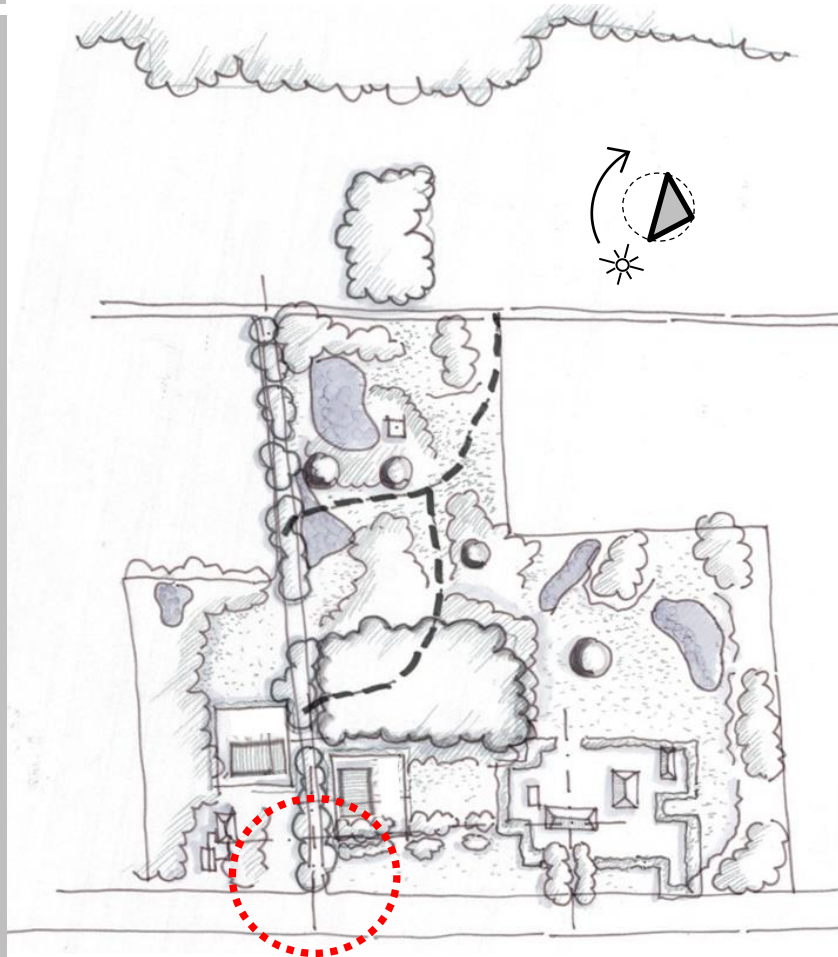
De rand van het terrein aan de zijde van de Maastrichterweg bestaat uit een brede en hoge haag van *Fagus sylvatica* (beukenhaag). Deze haag zorgt voor een beschutting en accentueert de entree van het landgoed. De soort *Fagus* heeft het voordeel dat deze in de winter ook blad blijft vasthouden waardoor de beschutting ook in de winter aanwezig is. De haag is een waardevol element voor struweelvogels.

In de huidige situatie is reeds voor een groot deel deze haag aanwezig, in de nieuwe situatie komt ook voor de bestaande zuidelijke woning een zelfde haag te staan zodat dit een geheel wordt als landgoed

De haag versterkt het concept van bureau SRO om een landschappelijke eenheid te maken in een verder open gebied. Rondom het landgoed zijn open agrarische gronden aanwezig.



Bovenstaande afbeeldingen geven de Beukenhaag weer in zomer en winterbeeld, naastgelegen tekening is de doorsnede van het profiel, met schematisch het plantverband



De entree van het landgoed is vormgegeven door middel van de bestaande bomenlaan aangevuld met groepen Rododendron's . Deze soort is wintergroen waardoor het gehele jaar een representatieve entree ontstaat. Gekozen is voor de wit-bloeiede soort omdat deze makkelijk groeit en dus snel hoogte krijgt.

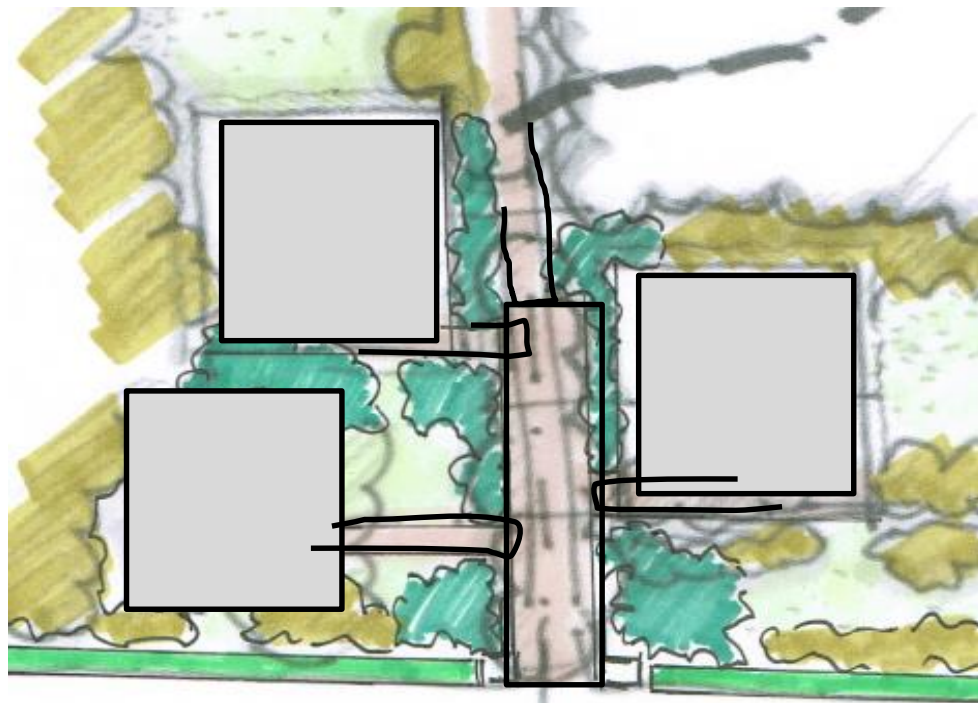
De open/overige delen worden ingezaaid met bloeirijk grasmengsel en afgemaaid na de bloeiperiode.



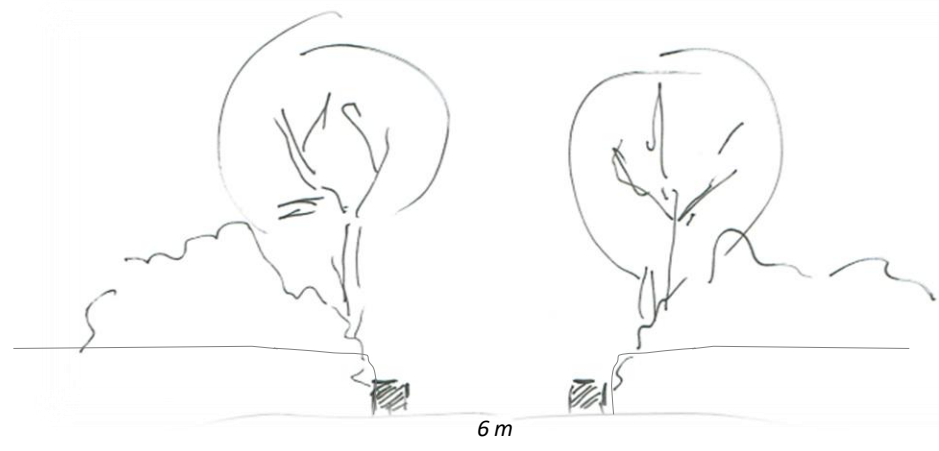
Bovenstaande foto geeft de bestaande situatie weer. Het (zand)pad wordt de entree van het landgoed. Het pad blijft openbaar toegankelijk.

Entree Landgoed

soort	ned naam	plantverband	beheer
Rhododendron Cat. Album	Rodedendron	driehoeksverband	Uitgebloeide bloemen verw.

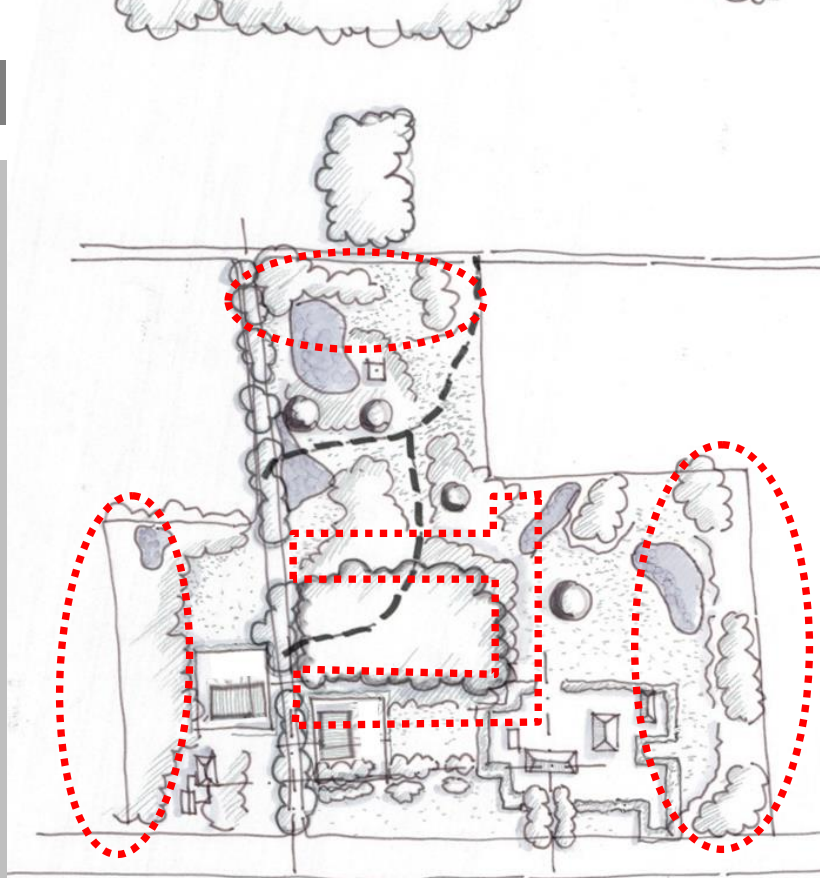


Bovenstaande afbeeldingen geeft schematisch de entree en toegang tot de bouwblokken weer. De donkergroene vakken zijn de Rhododendronvakken. Een brede entree/inrit waar ook parkeerplaatsen mogelijk zijn, is de centrale gezamenlijke toegang tot het cluster van woningen en het landgoed.



Entree bestaande laan vanuit de Maastrichterweg

Bovenstaande afbeeldingen geeft de Rhododendron Catawbiense 'Album' weer, naastgelegen tekening is de doorsnede van het profiel van de entree



De randen van het landgoed zijn de overgang naar de agrarisch percelen. Deze randen hebben een sterk ecologische functie en zorgen voor een 'omkadering' van het landgoed.

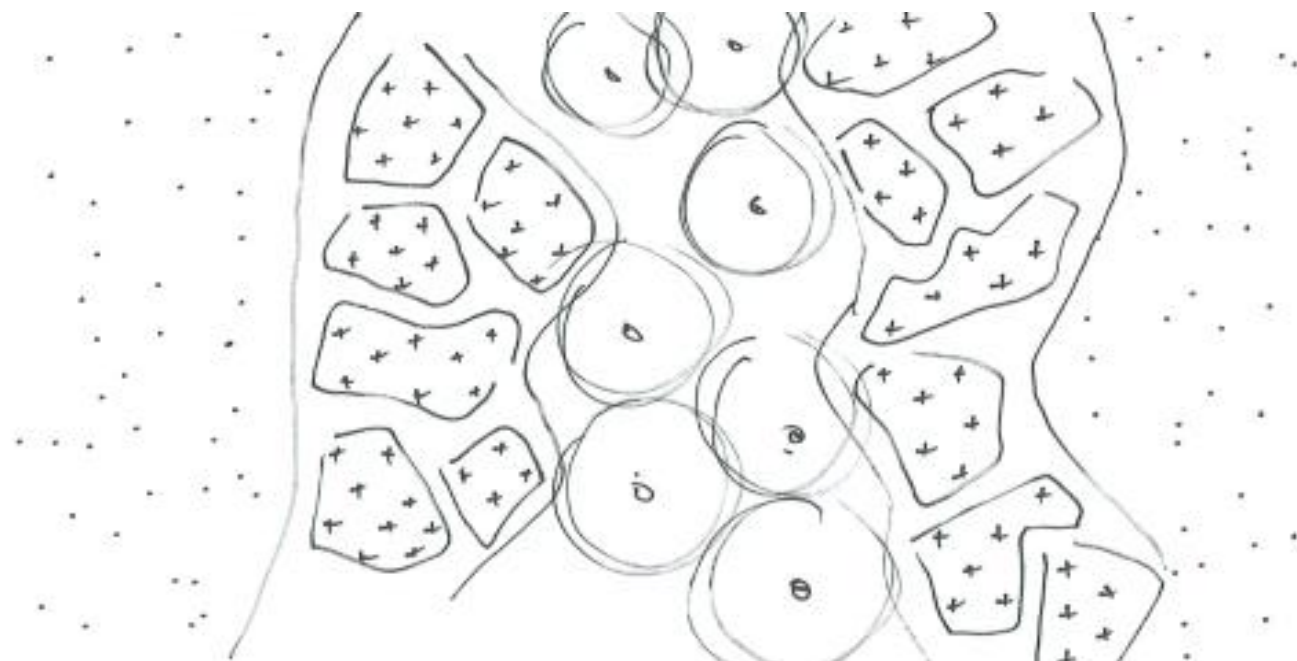
De soorten beplanting zal bestaan uit inheemse soorten heesters gemend met inheemse boomsoorten. De opbouw wordt uitgevoerd als een mantel/zoom vegetatie met in de kern her en der boomvormers.

In de huidige situatie is geen overgang aanwezig. Hier staan de bos bomen naast het gras, door een mantel en zoom toe te voegen ontstaat een goede overgang van grasland naar bos. Dit vormt een goede habitat voor diverse soorten.



Houtsingels

soort	ned naam	maat	percentage	locatie	beheer
Betula pubescens	zachte berk	14-16	15%	mantel	wijkers/blijvers dmv afzetten
Quercus robur	zomereik	14-16	15%	mantel	Boombeheer
Amelanchier laevis	krent	1.25m	20%	mantel	Om de 4 jaar 50% afzetten
Corylus avallana	hazelaar	1.25m	20%	mantel	Om de 4 jaar 50% afzetten
Sorbus aucuparia	lijsterbes	1.25m	20%	mantel	Om de 4 jaar 50% afzetten
Rubus fruticosus	braam	.75m	20%	zoom	Om de 2 jaar 50% afzetten
Rosa rubiginosa	egelatierroos	.75m	20%	zoom	Om de 2 jaar 50% afzetten



zoom

mantel

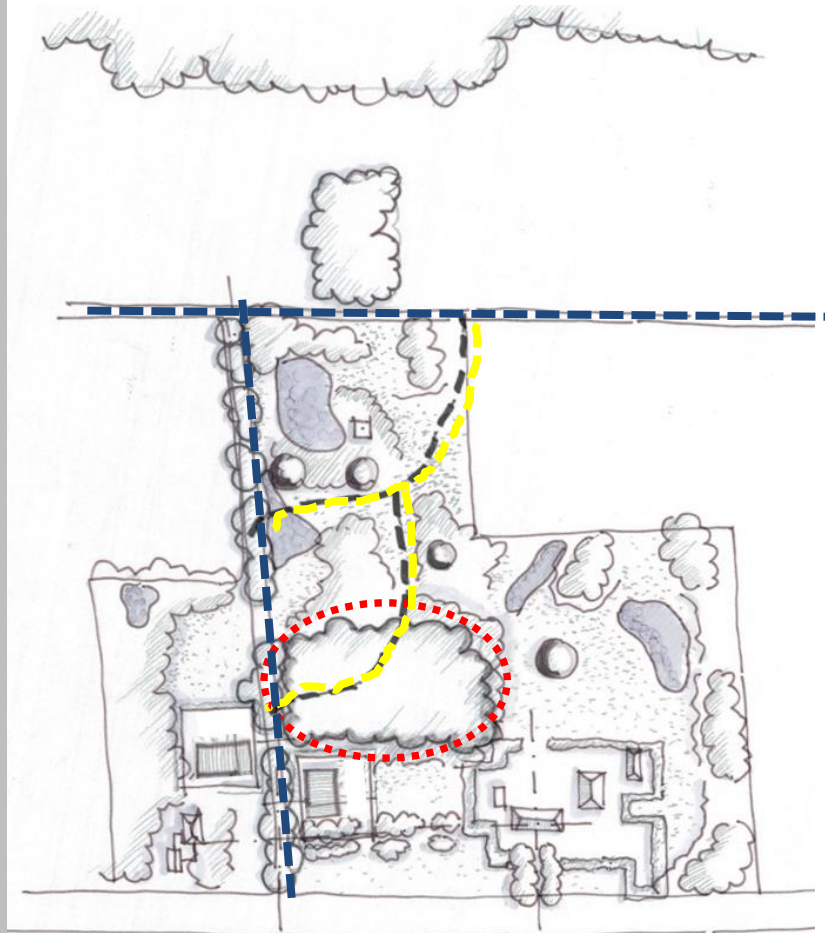
bos

mantel

zoom



Bovenstaande schets geeft het plantprincipe weer van de houtsingels en de afbeeldingen geeft een houtsingel 10 jaar na aanplant weer.



Deze aangegeven zone is in de huidige situatie een bestaand bosje met EHS-status.

Dit bosje heeft op het moment een goede ecologische waarde en zal daardoor ook zodanig in tact gelaten worden. De beplantingssoorten sluiten reeds aan bij de soorten van De Malpie.

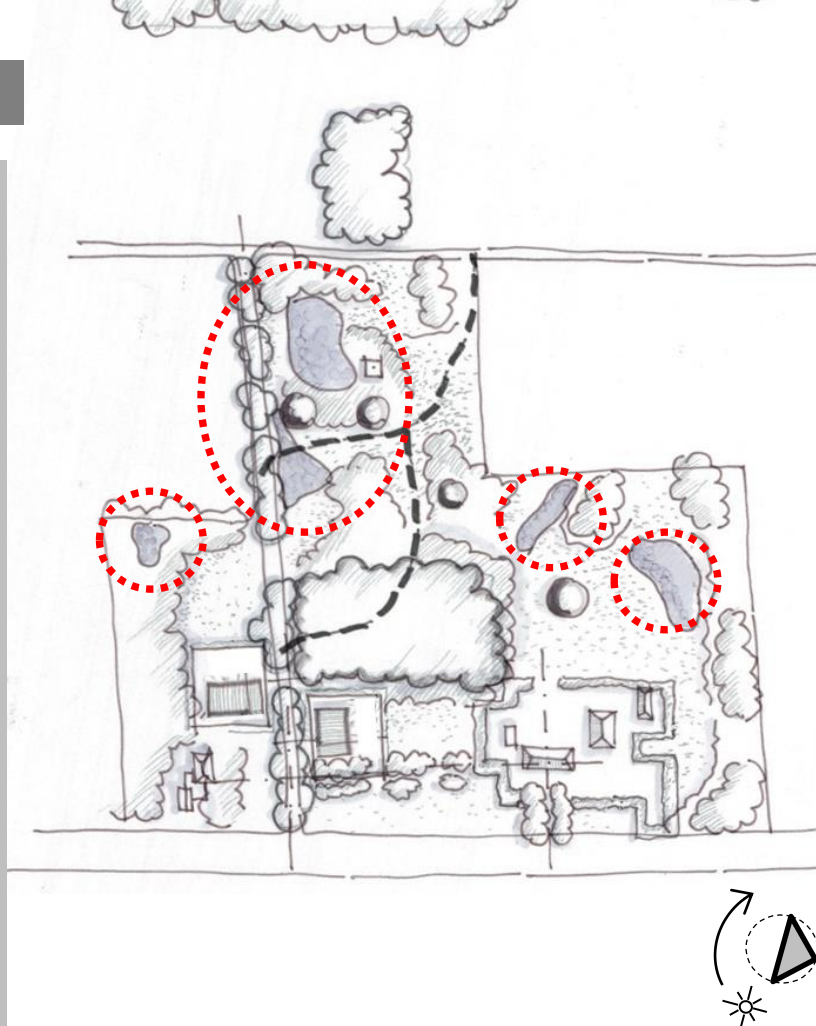
Momenteel zijn de overgangen van dit bosje naar de huidige gecultiveerde tuin redelijk abrupt en zal dmv het aanleggen van een mantel/zoomvegetatie (*zie vorige sheet*) de rand hersteld worden en de natuurwaarde gewaarborgd worden.

Wandelpaden:

De geel gestippelde lijn geeft een nieuw wandelpad aan over het landgoed, de blauwe lijn zijn reeds bestaande wandelroutes. Deze blijven bestaan en openbaar toegankelijk.

Vanuit het bestaande laantje komen er een tweetal nieuwe hoofd wandelpaden bij. En pad gaat door het bestaande bosperceel. Verderop komt een pad met brug over het water waardoor een aantrekkelijk wandel tracé ontstaat. Deze paden komen op het landgoed samen en sluiten vervolgens aan op een reeds bestaand wandelpad aan de westzijde van het plangebied. Door het toevoegen van een kapelletje wordt een soort folie toegevoegd waardoor het naast de natuurwaarde ook visueel aantrekkelijk wordt om door het gebied te kunnen wandelen.

De paden zijn dusdanig geprojecteerd dat het landgoed goed beleefbaar/waarneembaar is en dat voor de woningen de privacy behouden blijft.



Poelen met aangrenzende struweelbeplanting

soort	ned naam	maat	percentage	locatie	beheer
Pinus sylvestris	grove den	14-16	2%	mantel	boombeheer
Corylus avallana	hazelaar	1.25m	20%	mantel	Om de 4 jaar 50% afzetten
Cytisus scoparius	gewone brem	1.25m	20%	mantel	Om de 5 jaar afzetten
Sorbus aucuparia	lijsterbes	1.25m	10%	mantel	Om de 4 jaar 50% afzetten
Rubus idaeus	framboos	.75m	10%	zoom	Om de 2 jaar 50% afzetten
Rubus fruticosus	braam	.75m	20%	zoom	Om de 2 jaar 50% afzetten
Rosa rubiginosa	egelatierroos	.75m	20%	zoom	Om de 2 jaar 50% afzetten

Deze aangegeven zones geven de locaties aan waar nieuwe (en een bestaande) poelen komen.

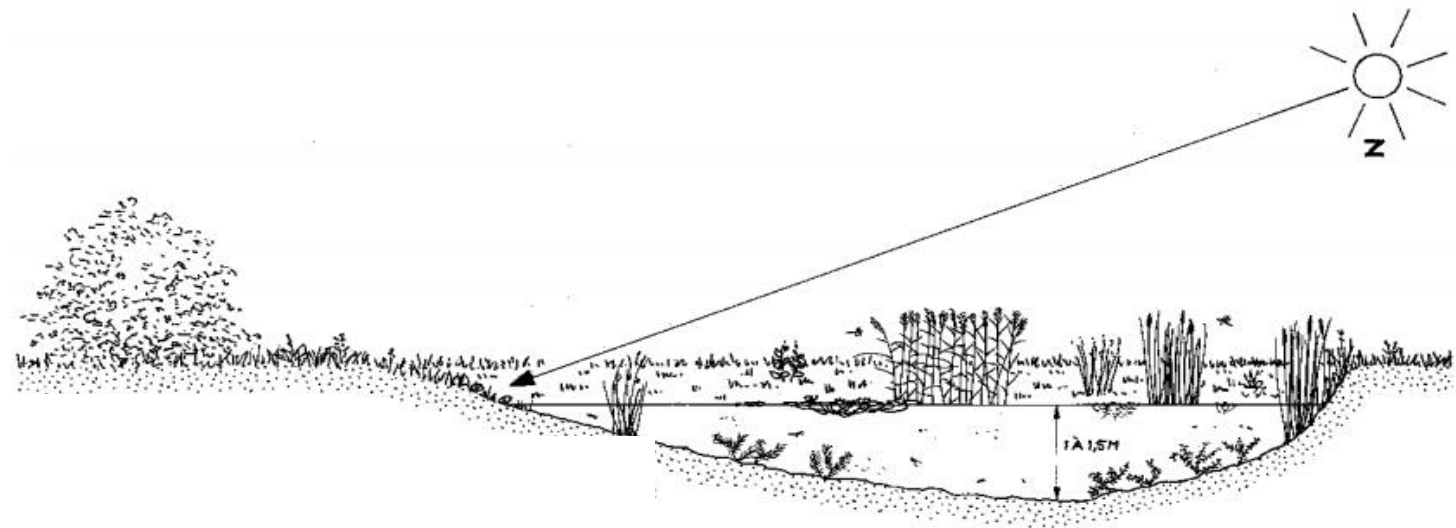
Het betreft hier ondiepe poelen met een talud van de zuidoever van 10/15%.

De poelen mogen in droge zomers droog vallen. De poelen zijn voornamelijk als biotoop voor amfibieën. Droogvallen van de poel zal het aantal vissen beperken wat gunstig is voor de amfibieën. In de poelen wordt geen beplanting aangelegd, deze zal spontaan ontstaan naar gelang de vochtigheid van de plek. Rondom de poelen komen struweelgroepen en bloemrijke grasvelden (deels beheerd door middel van begrazing) (R1 graskruidenmengsel van Brabants Landschap)

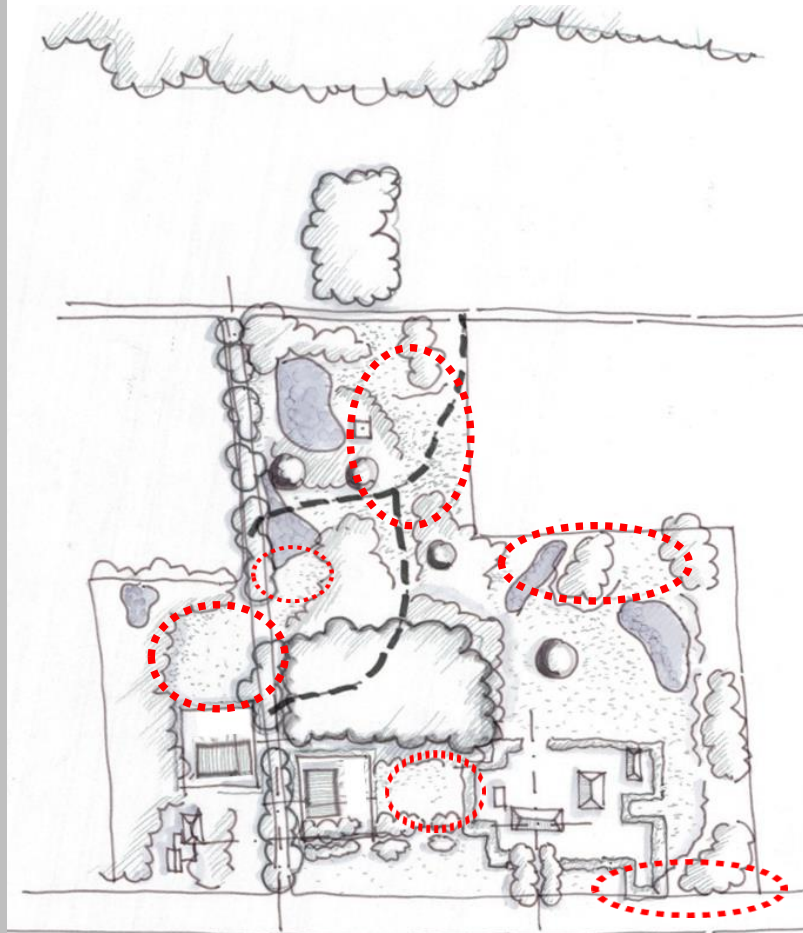
De beplanting dient op afstand van de poel te staan en blijven om te voorkomen dat er te veel schaduw in de poel komt waardoor het water minder goed kan opwarmen.

Beheer vindt plaats in de periode september – oktober (weinig amfibieën aanwezig) Eens per 10 jaar zal de vijver worden opgeschoond om verlanding te voorkomen. Rondom de vijver wordt een bufferstrook van ongeveer 5 m minder frequent beheerd.

De bodem van de poelen komt op het peil van de gemiddelde laagste grondwaterstand. Dit voorkomt verdroging van het gebied. In de watertoets (rapport Milon) is een GLG afgegeven van 0,6 m-mv. Dit is maatgevend voor de profielen van de poelen.



Bovenstaande schets geeft de doorsnede weer van een poel zoals wordt toegepast. De diepte is tussen de 1 / 1,5 m diep. De helling is 1/5 aan de noordzijde en is minimaal 5 m lang. Bovenstaande afbeelding geeft een beeld van een poel met flauwe oevers.



Op de aangegeven locaties (binnen de rode ovalen) ontstaat een open deel binnen het landgoed. Al deze delen zullen worden ingezaaid met bloemrijk grasmengsel (*R1 graskruidenmengsel van Brabants Landschap*). De genoemde beplantingsoort behoort tot het provinciale natuurbeheertype N12.02 'Kruiden- en faunarijk grasland'.

Een deel zal beheerd worden doormiddel van begrazing (zie afbeelding volgende pagina), de andere open delen binnen de aangegeven locaties worden ingezaaid en 1 a 2 keer per jaar gemaaid nadat de zaden zijn geschoten. Daar waar mogelijk komt in deze open zone een solitaire boom (*of als deze reeds aanwezig is wordt de boom ingepast in het plan*).

Het beheer van de solitaire bomen is minimaal (begeleidings snoei) aangezien deze uit mogen groeien tot grote vrij-uitgroeierende bomen.

ZAADMENGSEL GRASKRUIDENRAND VOOR ZANDGROND

Zaaihoeveelheid: 1,5 gr/m² = 15 kg/ha

Ned. naam kruiden	Wet. naam kruiden	percentage	een of meerjarig
Margriet (wild)	Leucanthemum vulgare	12,00%	meerjarig
Gewone rolklaver (wild)	Lotus corniculatus	12,00%	meerjarig
St. Janskruid	Hypericum perforatum	3,00%	meerjarig
Knoopkruid (wild)	Centarea jacea	6,00%	meerjarig
Gewoon duizendblad (wild)	Achillea millefolium	8,00%	meerjarig
Incarnaatklaver	Trifolium incarnatum	15,00%	eenjarig
Witte klaver (wild)	Trifolium repens	6,00%	meerjarig
Gele lupine	Lupinus luteus	10,00%	eenjarig
Boekweit	Fagopyrum esculentum	12,00%	eenjarig
Phacelia	Phacelia tanacetifolia	6,00%	eenjarig
Ned. naam grassen	Wet. Naam grassen		
Gewoon reukgras	Anthoxanthum odoratum	10,00%	meerjarig





Bovenstaande tekening geeft weer waar de afrastering (stippellijn) komt tbv begrazing. Op deze locatie zal beperkt vee worden ingeschaard tbv begrazing. Het betreft inscharen van vee tbv natuurlijk beheer op hobbymatige basis.



Margriet



Roldaver



Wilde peen



Knoopkruid



Duizendblad



Wilde chichorei



Witte klaver



Rode klaver



Luzerne

Eenjarige soorten



Incarnatklaver



Gele lupine

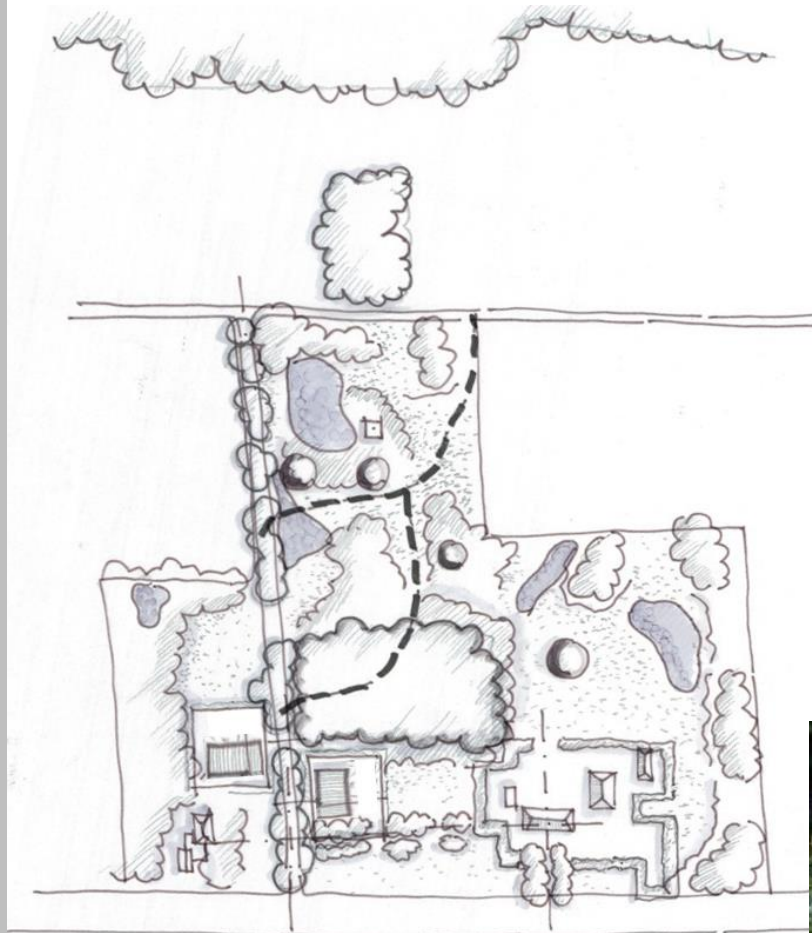


Phacelia



Boekweit

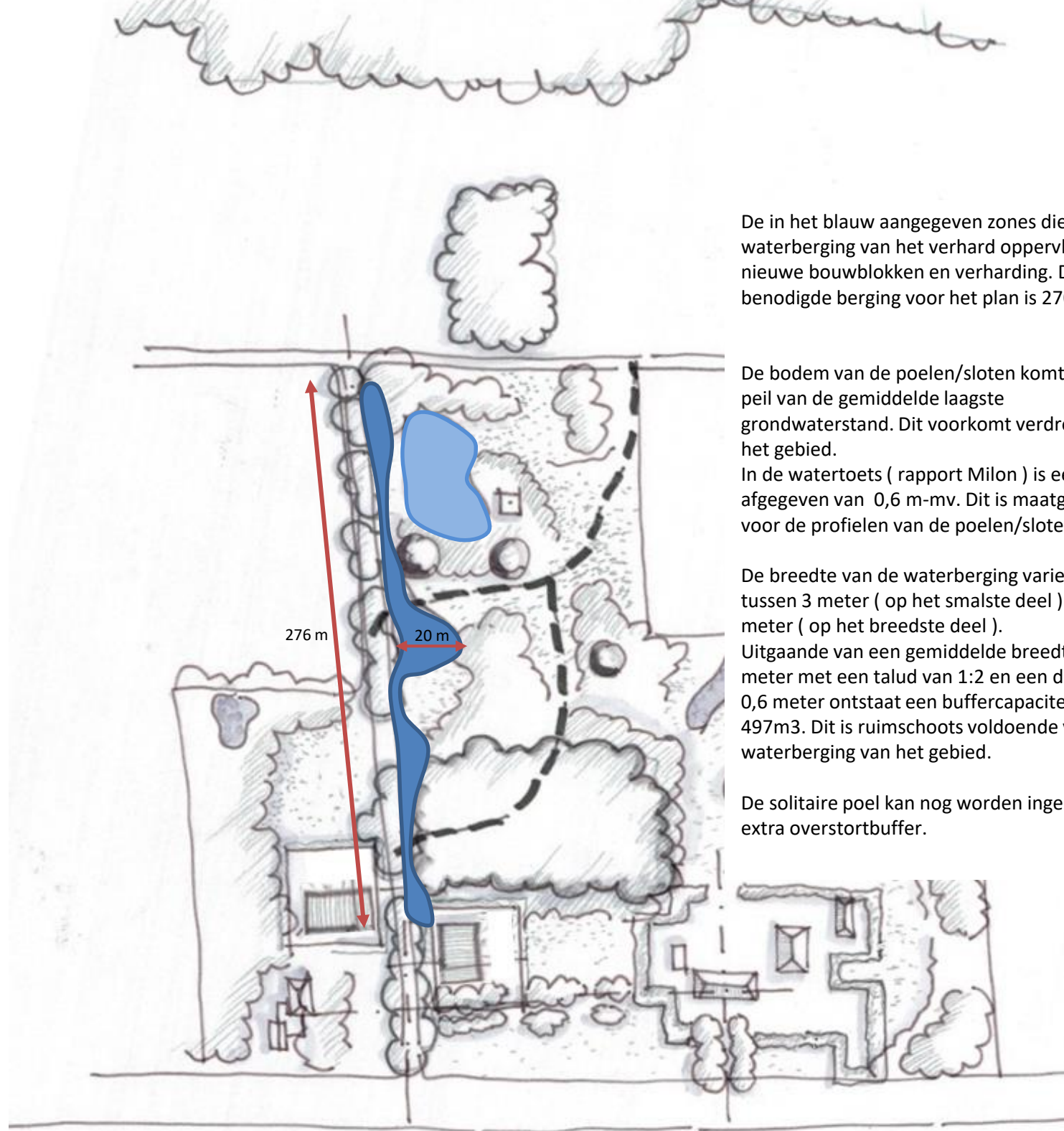
Bovenstaande afbeeldingen geven diverse soorten weer die voorkomen in het bloemrijk graskruidmengsel. De afbeelding en soortenlijst is afkomstig uit de zaaikaart voor groen/blauwe randen stimuleringskader.



Het beheer van het landgoed wordt uitgevoerd zoals bij de verschillende soorten natuur wordt aangegeven in de tabel. Verder zullen de onverharde paden eens in de zoveel tijd geëgaliseerd worden waar nodig. Maaien zal extensief worden uitgevoerd doormiddel van mechanisch beheer en evt. begrazing.

Het gesnoeide hout wordt bij voorkeur verwerkt op het landgoed als takkenrillen in de bosplantsoenstroken. Deze takkenrillen zijn goede verblijfsplaatsen voor verschillende doelsoorten in het gebied. De poelen zullen eens per 4 a 5 jaar uitgebaggerd worden. De beplanting wordt voor 70% verwijderd zodat de poelen niet dichtgroeien en er voldoende zonlicht kan schijnen op het water.





De in het blauw aangegeven zones dienen als waterberging van het verhard oppervlak van de nieuwe bouwblokken en verharding. De benodigde berging voor het plan is 270m³.

De bodem van de poelen/sloten komt op het peil van de gemiddelde laagste grondwaterstand. Dit voorkomt verdroging van het gebied.

In de watertoets (rapport Milon) is een GLG afgegeven van 0,6 m-mv. Dit is maatgevend voor de profielen van de poelen/sloten.

De breedte van de waterberging varieert tussen 3 meter (op het smalste deel) en 20 meter (op het breedste deel). Uitgaande van een gemiddelde breedte van 5 meter met een talud van 1:2 en een diepte van 0,6 meter ontstaat een buffercapaciteit van 497m³. Dit is ruimschoots voldoende voor waterberging van het gebied.

De solitaire poel kan nog worden ingezet als extra overstortbuffer.







Sfeer-impressie van het uitzicht op het landgoed vanuit de bestaande woning (Maastrichterweg nr.120)



Architectuur nieuwe bebouwing

BEELDKWALITEIT

Voor de realisatie van de nieuw te bouwen woningen zijn op basis van de algemene welstandseisen uit de welstandsnota ('open agrarisch gebied') regels benoemd voor de beeldkwaliteit van het plan. Hier worden deze eisen toegelicht per onderwerp.

Karakteristiek

Het open karakter van het landgoed, een afwisseling van kleine bosgebieden, vennen, oude zandpaden en open velden, met daarin verspreid liggende (clusters van) bebouwing dient te worden behouden. De woningen zijn ondergeschikt aan het landschap.

Positie en massa

De woningen moeten passen binnen de karakteristieke landschapsstructuur. Ze vormen verspreid over het landgoed liggende kleinere compacte eenheden, welke in architectonische zin duidelijk herkenbaar zijn als afzonderlijke woningen. De schaal (hoogte) van de bebouwing is zodanig, dat deze aansluit bij het omliggende landgoed. De nieuwe woningen hebben een hoge architectonische kwaliteit.

Architectuur en uitstraling

Voor de nieuwe woningen worden zelfstandige en eigentijdse gebouwen voorgestaan. Deze dienen min of meer een vanzelfsprekend onderdeel te worden van het huidige landschap ("low-impact", woningen die het landschap zo min mogelijk verstoren). Daarbij is het belangrijk dat er een goede aansluiting bij het (groene) landschap gerealiseerd wordt, met veel contact tussen binnen en buiten. Een introverte, gesloten architectuur is niet gewenst.

Materialen, kleur en detaillering

Bij voorkeur gebruik maken van hoogwaardige, duurzame en natuurlijke (ogende) materialen, in natuurlijke kleuren. Felle kleuren en een veelheid aan 'details' (ornamenten) dienen voorkomen te worden.

Inrichting tuinen en groen

Om het open karakter van het landschap / landgoed te behouden, dienen eventuele erfscheidingen vloeiend over te lopen in de natuurlijke omgeving (zoals brede hagen, struikgewassen en poelen), of in architectonische zin gekoppeld te zijn aan de woning. Op het landgoed zelf dient dit te worden gerealiseerd door de bestaande elementen (bosgebieden, vennen, paden, open velden) te handhaven of te versterken.

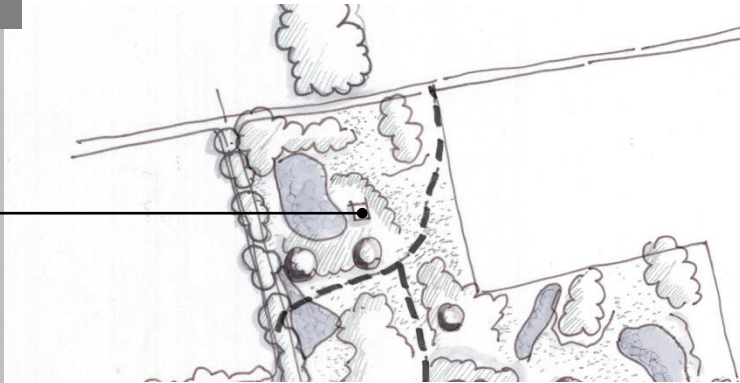


Referentiebeelden
nieuwe woning





Nieuw kapelletje



Het kapelletje

Het volume is ontstaan door het 'plastisch getal', een stelsel van verhoudingen als onderdeel van de architectuurstroming Bossche School. Verschillende liturgische elementen zijn verwerkt in het kapelletje.

Zo is de constructie geïnspireerd op de kruisbogen uit de vroeg gotische tijd. De achterzijde is net zoals een koorsluiting rond.

Het kapelletje is georiënteerd naar het zuiden, waardoor de zon rond 12 uur recht de kapel in schijnt.

De benadering is recht toe recht aan, met twee rustpunten in het midden (de boom met een 2-tal banken), en aan het einde van het pad staat het kapelletje. Deels hangend boven de poel.

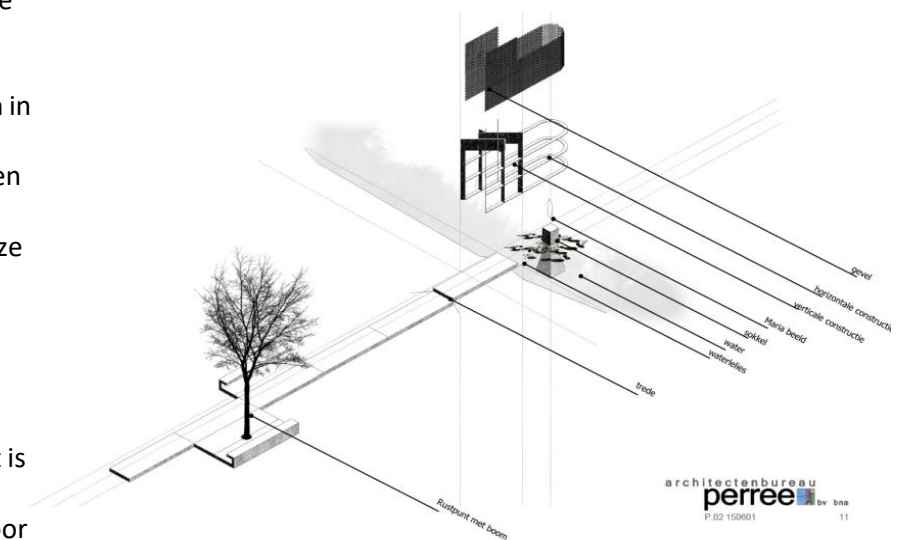
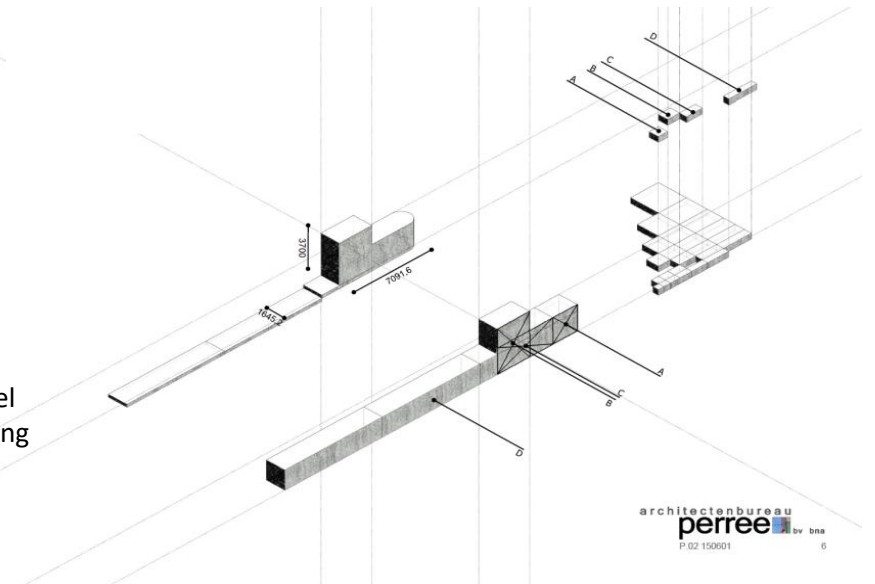
Dit geeft een weids gevoel, en een bewustwording, van deze bijzondere plek.

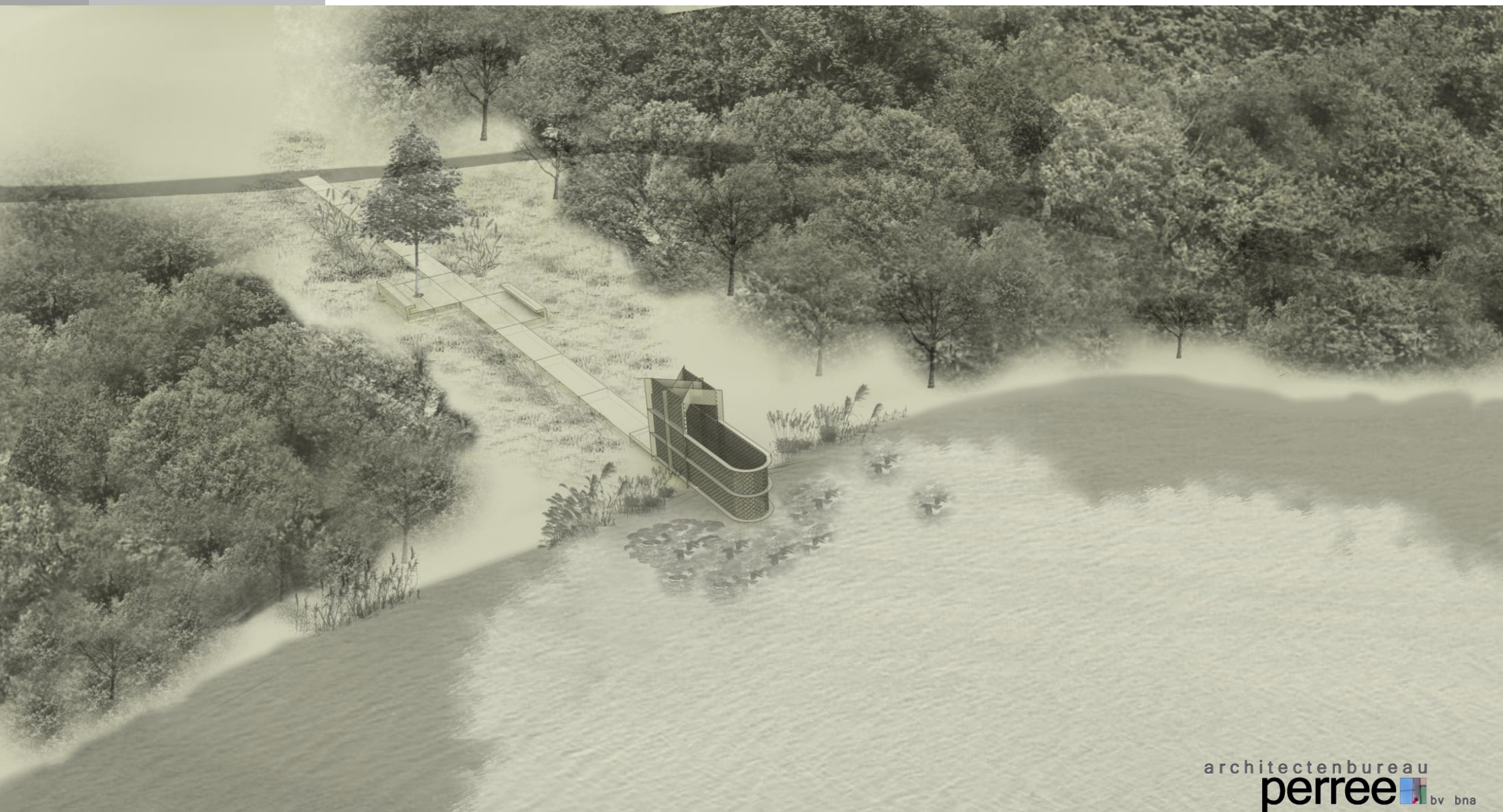
Het Maria beeld staat in het water van de poel.

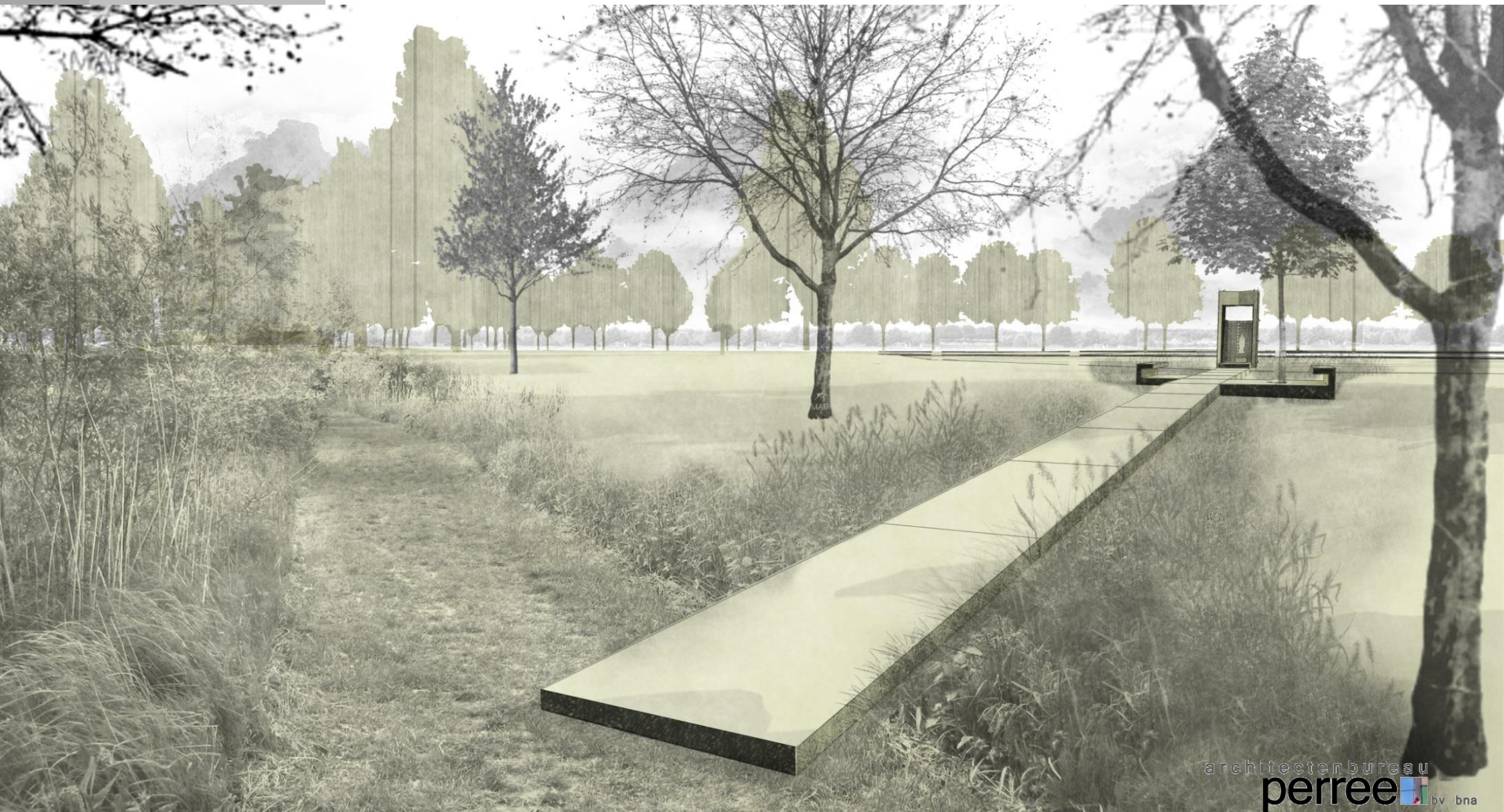
De materialisering is sober. Het wandelpad is van beton en halfverharding, net zoals de twee rustpunten (banken). De constructie is grotendeels van staal, waarbij veel aandacht is besteed aan de detaillering.

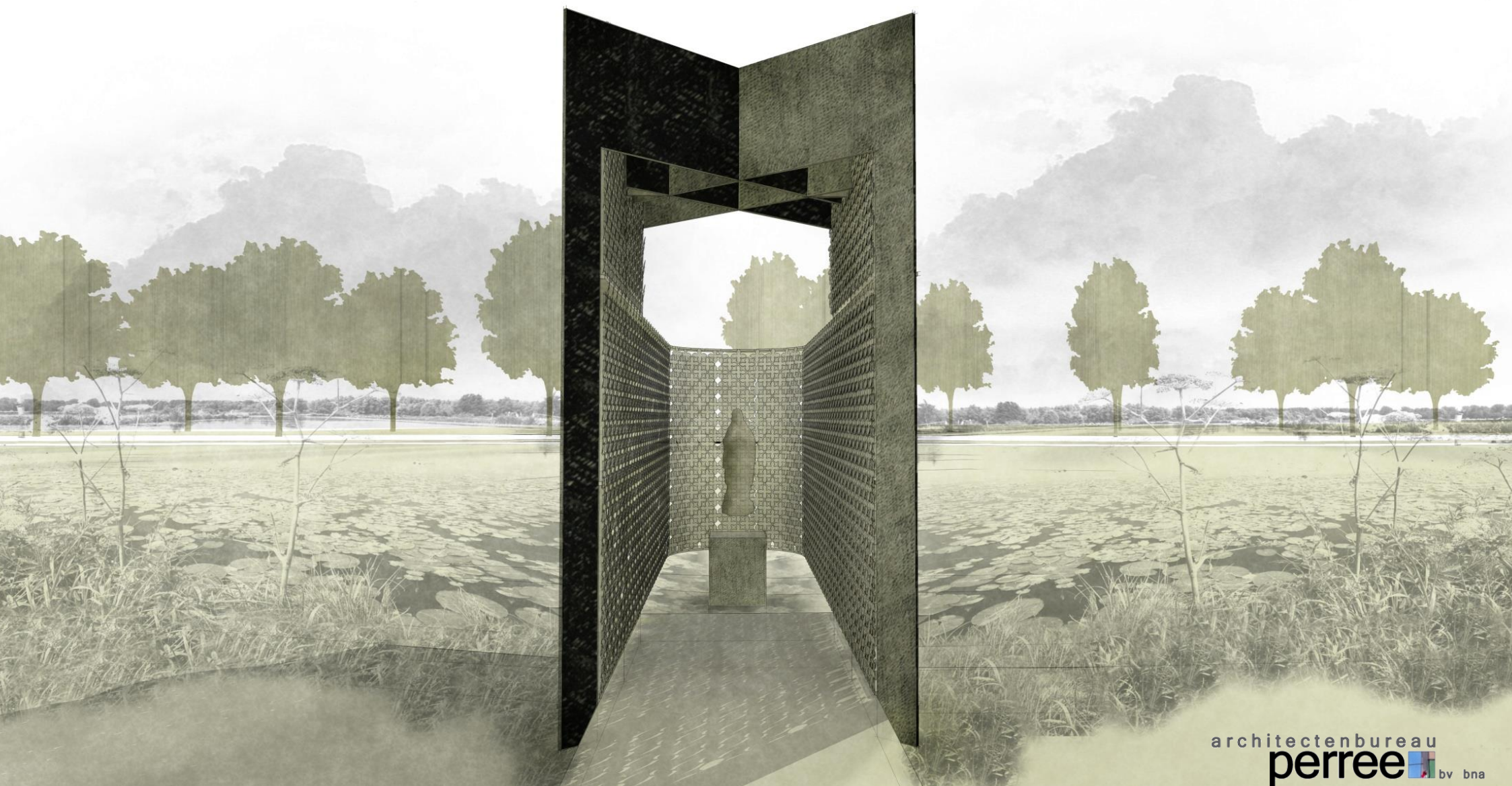
De constructie is aan de buitenzijde geplaatst, wat zorgt voor een speels beeld als we om de vijver heen lopen.

De beschermerschil heeft een open structuur. Zo blijf je contact houden met de omgeving, ook als je in de kapel staat. En op afstand geeft de 'gevel' toch privacy voor de bezoeker.









Kostenindicatie Omvormen Populierenbos naar Landgoed			
oppervlakte plangebied :	27716 m2		
prijspeil:	obv offerte (+5% indexatie)	datum :	27-aug-17
omschrijving werkzaamheden		Subtotaal €	Totaal €
voorbereidende 1 werkzaamheden			
1.1 <i>Algemene werkzaamheden</i>			
1.1.1 Opschonen terrein (uitsnoeien populierenbos)	€	7.602,00	
1.1.2. uitzetten terrein	€	1.570,00	
1.2 <i>Proceskosten</i>			
1.2.1 ontwerp/onderzoeks/vergunningen/proces-kosten (35% van gemaakte totaalkosten)	€	44.000,00	
			€ 53.172,00
2 Grondwerk			
Ontgraven tbv beplantingen en 2.1 poelen/sloten			
2.1.1 Uitgraven poelen, bestaande poelen opschonen, slootkanten bewerken	€	7.497,00	
			€ 7.497,00
Beplantin 3 g			
3.1 <i>Bomen/heesters</i>			
Leveren en aanbrengen bomen en			
3.1.1 heesters	€	9.450,00	
3.1.2 Herplanten van bestaande bomen en heester van de bestaande kwekerij	€	9.450,00	
			€ 18.900,00
4 Aanleg overige			
4.1 <i>Aanleg verhardingen afscheidingen en bruggen</i>			
4.1.1 Aanleggen takkenrillen	€	2.856,00	
4.1.2 Aanleggen bruggen (totaal 20 meter)	€	33.033,00	
4.1.3 Aanleggen wandelpaden	€	5.670,00	
4.1.4 Aanleggen wildgaas (voorkomen van betreding van wilde zwijnen)	€	6.000,00	
			€ 47.559,00
5 Openbare voorzieningen			
Aanleg voorzieningen voor openbaar 5.1 gebruik			
5.1.1 Realiseren kapel	€	45.000,00	
			€ 45.000,00
	subtotaal		€ 172.128,00
	BTW 21%		€ 36.147,00
	totaal		€ 208.274,88

