

Toelichting op het inrichtingsplan Landgoed Stiphorst, Erp

Gemeente Veghel



Toelichting op het inrichtingsplan Landgoed Stiphorst, Erp

Gemeente Veghel

Rapportnummer: 210x00216.067303_1_3

Datum: 29 oktober 2012

Contactpersoon opdrachtgever: De heer J. van Stiphout

Projectteam BRO: Lara Brand, Rob van Dijk, Jochem Rietbergen

Trefwoorden: Landgoedontwikkeling, inrichtingsplan

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 11

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. GEBIEDSPROFIEL	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ligging van het plangebied	5
2.3 Abiotiek	5
2.3.1 Bodem en reliëf	5
2.3.2 Water	7
2.3.3 Historisch en huidig grondgebruik	7
2.4 Natuurwaarden	11
2.4.1 Planten en vegetatie	11
2.4.2 Grondgebonden zoogdieren	11
2.4.3 Vleermuizen	12
2.4.4 Vogels	12
2.4.5 Amfibieën, reptielen en vissen	13
2.4.6 Overige diersoorten	13
3. PROJECTPROFIEL	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Doelen landschap en cultuurhistorie	15
3.3 Waterhuishoudkundige doelen	16
3.4 Natuurdoelen	16
3.5 Functionaliteit en duurzaamheid	18
4. TOELICHTING ONTWERP	21
4.1 Ontwerp	21
4.2 Inrichting	24
4.3 Beeldkwaliteit bebouwing	24
5. CONCLUSIE	27

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

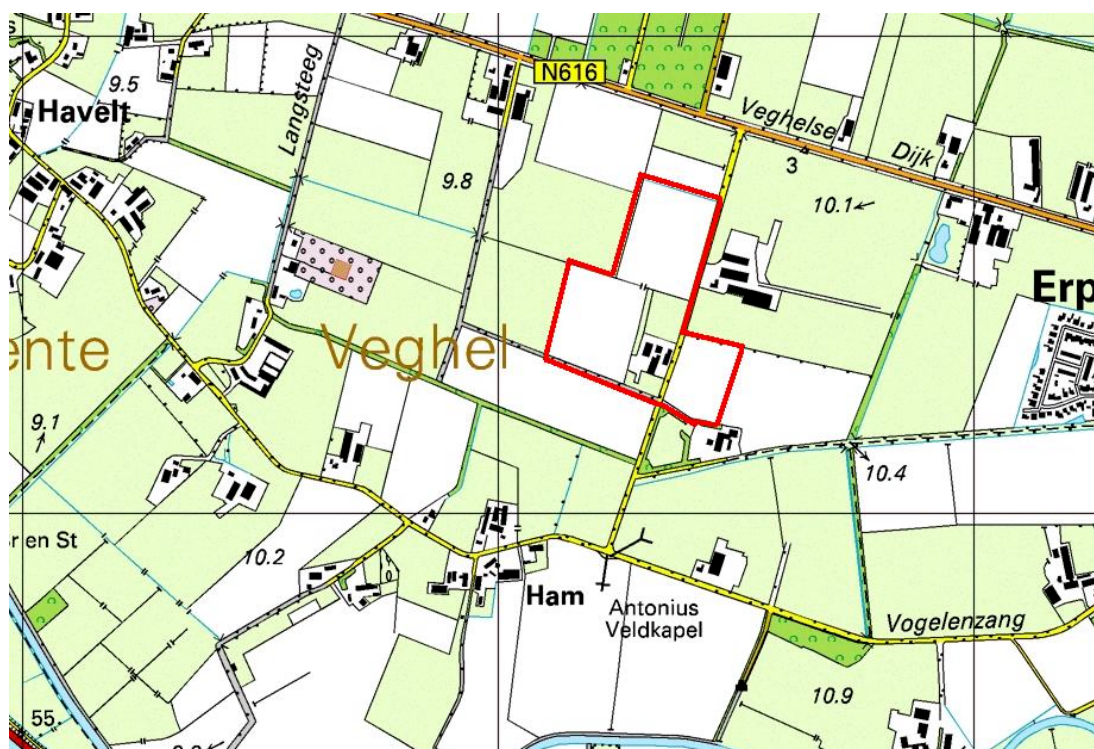
Op de locatie Ham 6 te Erp (gemeente Veghel) is de ontwikkeling van een nieuw landgoed voorzien. De landgoedontwikkeling bestaat uit: sloop van bedrijfsbebouwing, bouw van een woning en natuurontwikkeling. Een deel van het te ontwikkelen natuurgebied zal door Brabant Water als waterwingebied worden gebruikt. Om de landgoedontwikkeling juridisch-planologisch te borgen, is een bestemmingsplan opgesteld. Om de realisatie en het beheer van het landgoed te regelen is met de gemeente en met de toekomstige beheerder een overeenkomst gesloten waarbij afspraken over de aanleg, beheer en instandhouding van het landgoed zijn vastgelegd. Onderhavig landschappelijk ontwerp vormt de ruimtelijke basis voor het bestemmingsplan.

De gemeente en provincie stellen kwaliteitseisen aan het ontwerp van nieuw te ontwikkelen landgoederen. Zo stelt de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant dat de beoogde ontwikkeling moet leiden tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken van het gebied. Daarnaast zal de bebouwing een karakteristieke verschijningsvorm van allure moeten vormen, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed. Ook wordt in het ontwerp rekening gehouden met de nodige voorzieningen voor extensieve recreatie. Het beleid is in het bestemmingsplan opgenomen. Dit document geeft een toelichting op en onderbouwing van het landschappelijk ontwerp.

1.2 Leeswijzer

Zoals vermeld geeft voorliggend rapport een onderbouwing van het landschappelijke ontwerp van het te ontwikkelen landgoed. Hiertoe is als eerste een zogenaamd gebiedsprofiel opgesteld waarin de landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden worden geïnventariseerd en benoemd (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 zijn op basis van deze inventarisatie en de eisen van Brabant Water natuurdoelen opgesteld.

In hoofdstuk 4 is een toelichting gegeven op het ontwerp. In het ontwerp is aangesloten bij de in beeld gebrachte waarden, zodat het landgoed verankerd wordt in het omringende landschap. Tenslotte zijn hier ook enkele kaders en referenties voor de bebouwing van het landgoed weergegeven.



Afbeelding 1. Begrenzing plangebied (rood omlijnd).

2. GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

Het gebiedsprofiel bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Eerst wordt het plangebied afgebakend, vervolgens worden de landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden benoemd. Deze zijn geïnterviewd op basis van bureaustudie en verkennend veldonderzoek.

2.2 Ligging van het plangebied

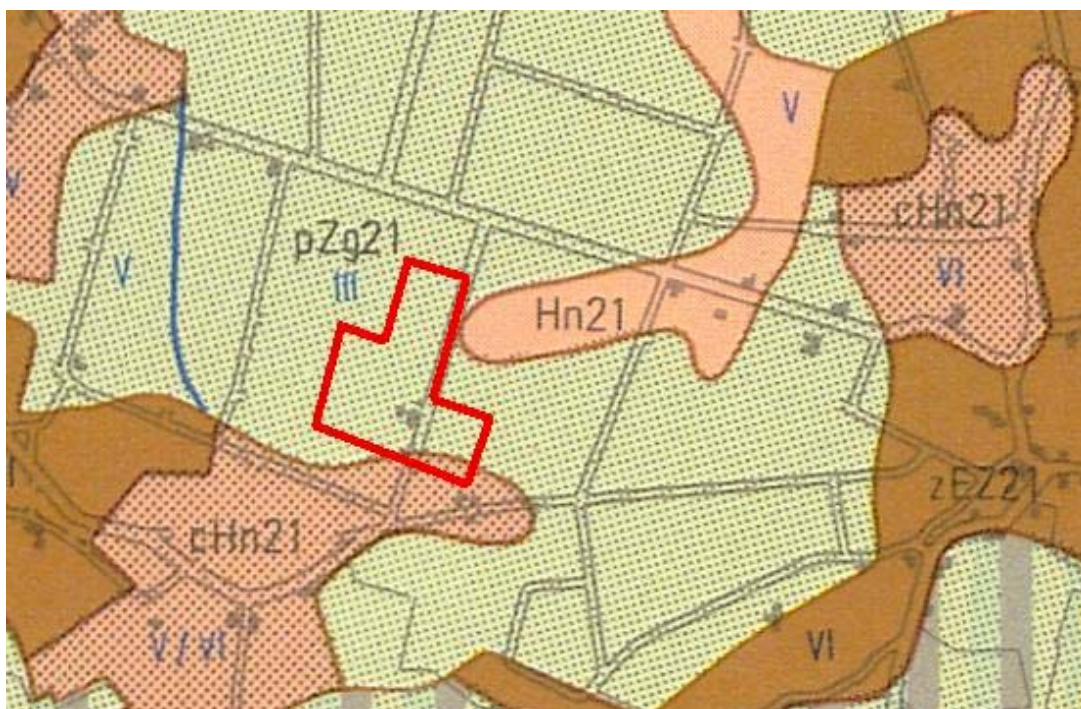
Het plangebied ligt in het agrarische gebied tussen de kernen Veghel en Erp in de gemeente Veghel. Het plangebied bestaat uit de kavel Ham 6 en enkele daaromheen gelegen percelen. De perceelsgrens van het noordelijke perceel ligt op 150 meter ten zuiden van de Veghelsedijk. Het westelijke perceel ligt achter de kavel Ham 6; het oostelijke perceel ligt aan de overzijde van Ham 6. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1. De oppervlakte is circa 10,5 hectare. De Amersfoortcoördinaten van het midden van het onderzoeksgebied zijn 168,3-401,4¹.

2.3 Abiotiek

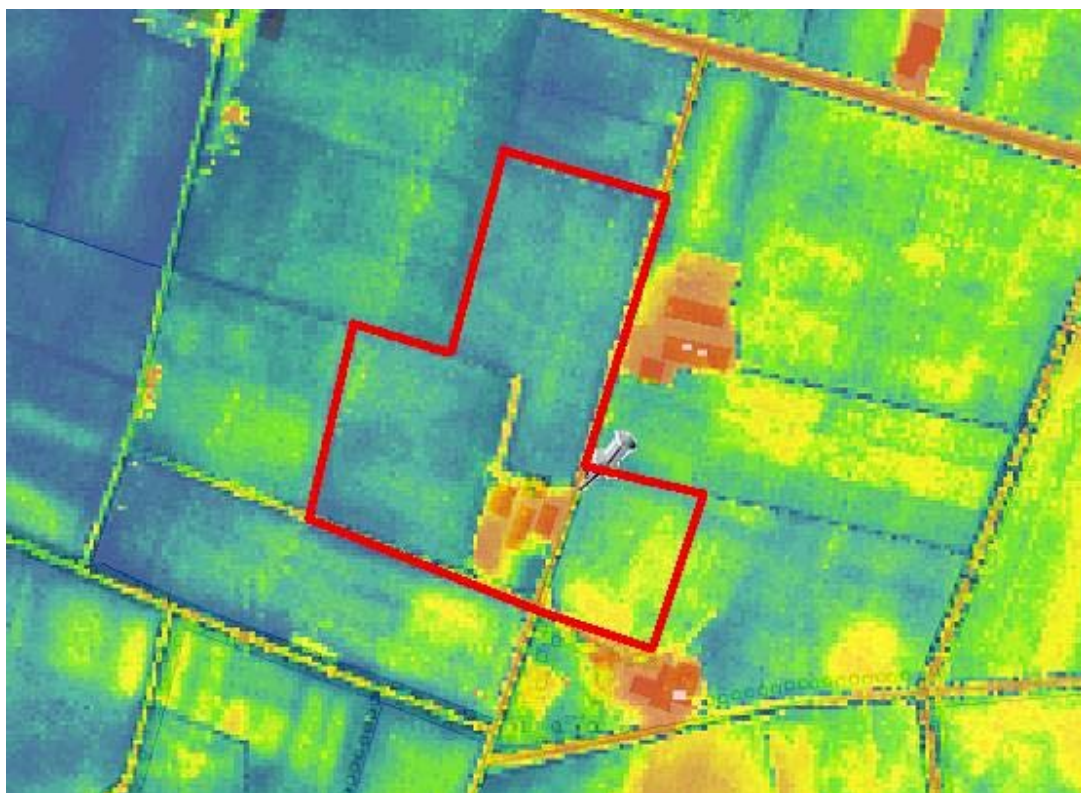
2.3.1 Bodem en reliëf

Het plangebied ligt op een dekzandvlakte en een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (bron: geomorfologische kaart). Op de bodemkaart zijn deze zandgronden aangemerkt als beekeerdgronden met leemarm tot zwak lemig fijn zand (pZg21). Meer naar het zuiden gaan deze gronden over in laarpodzolgronden met leemarm fijn zand (cHn21). Deze gronden liggen wat hoger dan de beekeerdgronden.

¹ De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linker benedenhoek van het km-vak.



Afbeelding 2. Uitsnede Bodemkaart.



Afbeelding 3. Uitsnede Algemeen Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl)

2.3.2 Water

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van slootjes die in de zomer gedeeltelijk zullen droogvallen. Deze slootjes zijn aangelegd om de van oorsprong vochtige en kwelrijke percelen te kunnen bewerken.

Volgens de bodemkaart valt het gebied binnen grondwatertrap III. Deze gronden hebben volgens de provinciale Wateratlas een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40-60 cm-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 140-160 cm-mv. De kweldruk in het gebied is verminderd door afwatering via sloten en door grondwateronttrekkingen.

2.3.3 Historisch en huidig grondgebruik

De gronden aan de westzijde van de straat Ham zijn op de oudste topografische kaarten van halverwege de negentiende eeuw in gebruik als bos. Vermoedelijk is hier broekbos of populierenaanplant aangelegd vanwege de vochtigheid van het terrein. De gronden ten oosten van Ham waren in gebruik als bouwland of grasland. Begin twintigste eeuw zijn de gronden in gebruik als grasland. De percelen zijn smal verkaveld en omringd met sloten en bomen. In de loop van de twintigste eeuw zijn deze percelen door ruilverkaveling vergroot en zijn slootjes, randbeplantingen en veldwegen verdwenen.

Momenteel is het deel van het plangebied ten westen van de straat grotendeels in gebruik als aardappelakker. Ten noorden van het perceel ligt een klein perceel dat in gebruik is als weiland. De rand van dit perceel aan de straatzijde is beplant met een meidoornheg. Ten westen hiervan ligt een voormalig pad, dat nu een grasstrook is met aan twee zijden inheems bosplantsoen. De strook bosplantsoen loopt door langs de bedrijfsbebouwing. Direct ten zuiden van de bebouwing is een klein perceel in gebruik als hoogstamboomgaard. Ook hierlangs staat een meidoornheg.

Het perceel ten oosten van de straat is in gebruik als weiland; hierlangs is aan de straatzijde eveneens een meidoornheg aangeplant. Aan de noordzijde van dit perceel staat langs de sloot een rij knotwilgen.

Afbeelding 4: Historische kaarten van het plangebied en omgeving, situatie 1850, 1900 en 1956.

Bron: watwaswaar.nl.



Foto's volgende pagina van links naar rechts en van boven naar beneden:

1. Ham en aangrenzende aardappelakker. 2. Woning Ham 6. 3. Weiland met haag tegenover Ham 6, met op de achtergrond Ham 5. 4. Slootje met knotwilgenrij langs dit weiland. 5. Bijgebouwen en hoogstamboomgaard, gezien vanuit het zuiden. 6. Aardappelakker achter Ham 6, gezien vanuit het zuiden. 7. Dubbele houtsingel (voormalig pad) ten noorden van Ham 6. 8. Perceelsgrens aan westzijde plangebied .



2.4 Natuurwaarden

2.4.1 Planten en vegetatie

Door intensief agrarisch gebruik (aardappelteelt) en verhardingen zijn grote delen van het plangebied momenteel niet of nauwelijks van waarde voor vaatplanten. In het door koeien begraasde grasland ten oosten van Ham 6 is een relatief soortenarme vegetatie aanwezig waarin slechts algemene kruidachtige soorten voorkomen, zoals Paardenbloem, Witte klaver en Paarse dovenetel. Ook de bermvegetatie langs de straat Ham is soortenarm; de vegetatie wordt gedomineerd door ruderales, stikstofminnende soorten zoals Heermoes, Grote en Smalle weegbree, Veldzuring, Haagwinde, Grote brandnetel, Braam etc. Langs de erfbegroeiingen zijn andere stikstofindicatoren aangetroffen, zoals Zevenblad, Kleefkruid, Hondsdraf en Fluitenkruid.

Langs slootkanten en overhoekjes is een wat meer gevarieerde begroeiing aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn Gele lis, Adelaarsvaren en Harig wilgenroosje aangetroffen in de sloot aan de noordzijde van de straat. Aan de zuidzijde zijn Liesgras, Mannagras, Lisdodde, Dagkoekoeksbloem, Wolfspoot, Veenwortel en zeggesoorten aangetroffen in en langs de sloot. Provincie Noord-Brabant meldt het voorkomen van de aandachtsoort IJle zegge, een indicator voor vochtige, humeuze en beschaduwde groeiplaatsen. Verder komen volgens de provinciale gegevens in of direct rondom het plangebied de aandachtsoorten Echte koekoeksbloem, Wilde bertram en Veldrus voor. Dit zijn soorten die karakteristiek zijn voor niet al te voedselrijke vochtige hooilanden.

Op de noordelijke muur van de boerderij is een groeiplaats van Muurvaren aanwezig. Deze soort komt landelijk algemeen voor. Andere muurplanten zijn niet aanwezig in het plangebied.

2.4.2 Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied holen van Veldmuis aangetroffen in de bermen en slootkanten. Verder zullen nog andere algemene zoogdiersoorten van het plangebied gebruik maken, zoals Egel, Mol, Huispitsmuis, Konijn, Haas, Buning, Vos en Ree. Voor meer bijzondere diersoorten (beschermingsniveau 2 of 3) zijn in het plangebied geen geschikte verblijfplaatsen, schuilplaatsen of biotopen aanwezig.

2.4.3 Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en gebouwen). In het hele onderzoeksgebied zijn geen holle bomen aanwezig. De bebouwing in het plangebied is gecontroleerd op geschikte verblijfplaatsen. Aan de buitenzijde zijn geen nauwe ruimten of invliegopeningen aanwezig zoals open stootvoegen die toegang geven tot spouwen, gevelbetimmeringen etc. Aan de binnenzijde van open schuren zijn geen voor vleermuizen geschikte donkere nauwe ruimten aanwezig. Hieruit is geconcludeerd dat deze ongeschikt zijn voor vleermuizen. Het is redelijkerwijs uitgesloten dat er in het plangebied rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

In de verdere omgeving van het plangebied zullen vrijwel zeker verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. In de gemeente komen vleermuissoorten zoals Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Watervleermuis en Gewone grootoorvleermuis. Deze soorten gebruiken landschapsstructuren zoals bomenlanen om zich langs te verplaatsen door het landschap. De laanbeplanting van 't Ham en de eikenlaan aan de zuidkant van het plangebied zijn erg geschikt om te fungeren als vaste vliegroute voor vleermuizen. Deze lanen zullen naar verwachting tevens onderdeel vormen van het foerageergebied van vleermuizen.

2.4.4 Vogels

Volgens de inventarisatiegegevens van de provincie komen in en rondom het noordelijke deel van het plangebied enkele vogelsoorten voor van open agrarische gebieden, te weten Kievit, Wulp en Gele kwikstaart. Meer kritische weidevogelsoorten zullen gezien het grondgebruik en waterstand niet in het gebied voorkomen.

De eikenlaan en de beplanting rondom het aangrenzende landhuis Ham 5 vormen daarentegen leefgebied van bosvogels zoals Groene specht, Grote bonte specht, Boomkruiper, Zanglijster, Boomvalk en Roek. Het betreft met name soorten van oude, lichte loofbossen. Daarnaast komen in het plangebied struweelvogels voor, zoals Tuinfluiter, Grasmus, Zwartkop en Geelgors. Laatstgenoemde vogelsoort is waargenomen tijdens het veldbezoek.

Tijdens het veldbezoek zijn op het erf nog enkele algemene vogelsoorten waargenomen zoals Spreeuw, Koolmees, Roodborst en Groenling. Spreeuw nestelt in een holte onder de nok van de boerderij. In de open schuur hangt een kerkuilenkast, die volgens dhr. Van Stiphout wordt bewoond door een paar Kerkuilen. Andere gebouwbewonende vogelsoorten zoals Steenuil of zwaluwen komen volgens dhr. Van Stiphout niet in het gebied voor.

2.4.5 Amfibieën, reptielen en vissen

Tijdens het verkennende veldbezoek zijn de slootjes in het plangebied niet gericht geïntervieweerd met behulp van een schepnet. Gezien de goed ontwikkelde watervegetatie is het te verwachten dat in de permanent waterhoudende slootjes vissen en amfibieën voorkomen. Qua amfibieën zal het hierbij gaan om algemene soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander en Middelste groene kikker. Volgens de Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant (Ravon, 2005) komen in het gebied geen bijzondere (strenger beschermde of bedreigde) amfibiesoorten voor. Als aanwezige vissoorten zijn algemene soorten zoals Tiendoornige en Driedoornige stekelbaars te verwachten.

In het plangebied zijn geen geschikte biotopen voor reptielen aanwezig. Ook in de verdere omgeving van het gebied zijn geen leefgebieden van reptielen bekend.

2.4.6 Overige diersoorten

In de wegbermen in het westelijke deel van het plangebied zijn tijdens het veldbezoek enkele algemene dagvlindersoorten zoals Kleine vos en Landkaartje waargenomen. Deze soorten hebben als waardplant Grote brandnetel, die algemeen langs het eikenlaantje voorkomt. Biotopen voor bijzondere (bedreigde en/of beschermde) dagvlindersoorten zijn niet aanwezig in het plangebied. Ook voor andere ongewervelde diersoorten blijkt het gebied gezien de aanwezige biotopen niet van bijzondere waarde.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In het projectprofiel worden de ontwikkelingen beschreven die door de landgoedontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn beschreven in de vorm van doelen en hebben betrekking op landschap en cultuurhistorie, water, natuur en duurzaamheid. Het voorgestelde ontwerp wordt beschreven in het volgende hoofdstuk.

3.2 Doelen landschap en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van het landgoed vormen de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied een belangrijk aanknopingspunt. Voor de landschappelijke ontwikkeling van het gebied zijn twee hoofddoelen “het leesbaar maken van het landschap” en “het beleefbaar maken van het landschap”.

Onder het leesbaar maken van het landschap wordt verstaan: het zichtbaar maken van landschappelijke structuren die een rol hebben gespeeld in het ontstaan en gebruik van het landschap en die het landschap hebben gevormd tot hoe het nu is. Hiermee wordt identiteit gegeven aan de locatie in samenhang met de omgeving. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om door middel van de landschapsontwikkeling een historisch beeld uit een bepaalde periode te reconstrueren. Wel zijn bepaalde historische lijnen en het van oudsher kleinschalige karakter opgenomen in het ontwerp.

Het gebied is een oude heideontginning die gekenmerkt wordt door een kleinschalige rechtlijnige kamerstructuur. Deze structuur is verdwenen tijdens de ruilverkaveling. De verkaveling van het landgoed zal daarom worden geënt op deze kenmerkende kamerstructuur. Deze vormt een belangrijke onderlegger voor het ontwerp. De bebouwingsconcentratie is gelegen op een plaats die al langere tijd als zodanig in gebruik is. De bebouwing vormt ruimtelijk en functioneel het centrum van het landgoed. Logischerwijs liggen de ‘meest productieve’ functies zoals boomgaard, moestuin en voedselrijkere weide het dichtst rondom de bebouwing. De minder productieve en toegankelijke delen zoals schraalland en hakhout liggen verder weg.

Het beleefbaar maken van het landschap hangt nauw samen met de leesbaarheid, maar richt zich vooral op het beeld dat het landschap bij de gebruikers (recreanten en bewoners) oproept. Vanuit het landhuis is het van belang om zicht te behouden op de omliggende landerijen. De geplande ontwikkeling van ‘Veghels Buiten’ ten westen van het plangebied maakt het echter wenselijk om hier een afscheiding door

middel van opgaande beplanting te creëren. Voor het gebied is een schaalverkleining wenselijk, die kan worden gecreëerd door de aanleg van landschapselementen zoals houtsingels, knotwilgenrijen en bosschages. Grote aaneengesloten massa's bos dienen te worden voorkomen door deze in de kamerstructuur af te wisselen met open velden. Deze open kamers bieden ruimte voor solitaire bomen, die de relatieve openheid van de ruimte benadrukt.

3.3 Waterhuishoudkundige doelen

Brabant Water heeft het voornemen om het noordelijke deel van het plangebied te gaan gebruiken als waterwingebied. Vanuit de provinciale milieuverordening worden strenge eisen gesteld aan waterwingebieden. Zo is het niet toegestaan om deze gronden te bemesten of om chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken. Daarnaast zullen de te aan te leggen putten toegankelijk moeten zijn voor verkeer via een halfverhard onderhoudspad. Dit alles stelt eisen aan het landschappelijke ontwerp.

Als waterwingebied is het belangrijk dat hemelwater in het plangebied zelf kan infiltreren en zo weinig mogelijk via sloten wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, in dit geval de Aa. Daarnaast kan in het gebied lokaal kwel omhoog komen, ook hiervoor is het van belang om het water in het gebied te houden. Dit is mogelijk door het verondiepen van sloten en het creëren van laagtes waar water in kan infiltreren.

3.4 Natuurdoelen

De landgoedontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van natuur op het grootste deel van het plangebied. Een van de uitgangspunten voor de uitwerking van het plan is dat de ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de ecologische waarden. Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn de volgende natuurdoelen geformuleerd.

1. Ecologische verbinding

Het landgoed vormt een schakel in de ecologische verbinding van het bosgebied ten noorden van de Veghelsedijk en het (nog verder ecologisch te ontwikkelen) beekdal van de Aa ten zuiden van de Ham. Deze verbindingszone is van belang voor grotere zoogdieren die het bos gebruiken als schuilplaats en de graslanden in het beekdal van de Aa gebruiken als foerageergebied. Te denken valt aan Ree, Vos en Das. Laatstgenoemde soort komt niet in het plangebied voor, maar is wel een geschikte doelsoort voor een dergelijke verbindingszone. De zone is daarnaast van belang

voor trekkende amfibieën zoals padden, die het bos gebruiken als winterbiotoop en oppervlaktewateren in het beekdal gebruiken als voortplantingsbiotoop.

Beide soortgroepen stellen andere eisen aan de verbindingzone. Voor amfibieën vormen grote stukken intensief bewerkt bouwland zoals maïs- en aardappelakkers een haast onneembare barrière. Dergelijke soorten kunnen gebaat zijn stapstenen bestaand uit landbiotoop (bosschages) en waterbiotoop (poelen en slootjes), waarin zich deelpopulaties kunnen vestigen. Om poelen goed te laten functioneren voor amfibieën gelden een aantal inrichtingseisen. Ook periodiek droogvallende laagtes kunnen van waarde zijn, omdat deze vroeg in het jaar opwarmen en nooit door vis bevolkt zullen worden. Daarnaast vormt het wegnemen van barrières zoals verkeerswegen een aandachtspunt.

Voor grotere zoogdieren is een bredere landschapszone met landschapselementen in het verder open landschap van belang. Met de ontwikkeling van Veghels Buiten zal deze smaller worden. Een afscherming ter voorkoming van verstoring zal daarmee belangrijk worden om de zone goed te laten functioneren. De ontwikkeling van opgaande lijnvormige beplantingen kan in de vorm van houtsingels of hagen.

2. Natuur op het erf

Een landgoed is te beschouwen als een bebouwingscluster met erfbeplanting en omliggende landerijen. Boerenerven en andere bebouwingsclusters in het buitengebied herbergen van oudsher specifieke natuurwaarden die van menselijke bebouwing en/of agrarische activiteiten afhankelijk zijn. Het gaat dan met name om vogelsoorten zoals Boerenwaluw, Huiswaluw, Huismus, Ringmus, Steenuil en Kerkuil. Deze laatste soort komt momenteel al in het plangebied voor en is daarmee een geschikte doelsoort. Behalve een nestplaats (bijvoorbeeld te realiseren via een uilengat in de bebouwing) is voor de kerkuil een voldoende voedselaanbod van muizen, spitsmuizen en woelmuizen. In een kleinschalig landschap met ruigtehoekjes, heggen, struwelen, takkenrillen, een hoogstamboomgaard en/of moestuin zullen voldoende prooidieren voorkomen om de uil van voedsel te voorzien.

3. Bosmantel

In de oude laan- en erfbeplanting rondom het bestaande landhuis Ham 5 is op kleine schaal een bosbiotoop ontstaan in een verder vrij open landschap. Aangezien deze biotoop bijzondere soorten herbergt zoals de Boomvalk en spechtensoorten maar gezien de geïsoleerde ligging vrij kwetsbaar is, ligt het voor de hand om dit verder te versterken. Landgoedbossen zijn in tegenstelling tot productiebossen vaak voedselrijk en hebben een goed ontwikkelde struik- en kruidlaag met diverse voorjaarsbloeiers zoals bosanemoon, klaverzuring, grote muur, salomonszegel etc. (stinsenflora). Om dit te bewerkstelligen is het essentieel om boom- en struikvormers aan te planten die goed afbreekbaar strooisel leveren. Dit zijn soorten zoals linde, iep, es, esdoorn en hazelaar. Eik en beuk leveren slechter afbreekbaar strooisel, haagbeuk zit hier tussenin. Als doelsoort voor deze bosbiotoop is op korte termijn

Spotvogel te verwachten. Doelsoorten van oudere bossen, zoals de Wielewaal, zijn pas op langere termijn te verwachten.

4. Schraalland

De waterwingebieden van Brabant Water mogen niet worden bemest of beweid. Op de niet met houtopstanden te beplanten delen van het gebied kan door een beheer zonder enige bemesting op termijn een vochtig schraalland ontstaan. Vochtige schraallanden zijn hooilanden die in het verleden voor de meeste vormen van agrarisch gebruik ongeschikt waren door hun lage productiewaarde en vochtig. Door hooilandbeheer werd nog enige opbrengst gegenereerd maar werd tevens het voedselarme karakter in stand gehouden. Vochtige schraallanden in beekdalen werden vaak gevoed door toestromend grondwater (kwel), maar door afwatering met slootjes is deze kweldruk vaak verdwenen.

Bij herstel en ontwikkeling van vochtig schraalland is ten eerste een afname van de nutriëntenbeschikbaarheid in de bodem (verschraling) nodig, daarnaast is een herstel van de hydrologische situatie wenselijk. Om te weten welke verschralingsmaatregelen het meest effectief zijn en welke natuurdoelen kunnen worden nagestreefd is het aan te bevelen om vooraf een bodemonderzoek uit te laten voeren naar de nutriëntenbeschikbaarheid in de bodem. Met name de fosfaatgehalten in de bodem bepalen het succes van te nemen verschralingsmaatregelen. De lokale hydrologische situatie kan worden verbeterd door het verbreden en verondiepen van sloten. Hierdoor zal meer regenwater lokaal infiltreren, in plaats van dat het via de slootjes wordt afgevoerd richting de beek. Dit is tevens gunstig voor de functie van het gebied als waterwingebied.

Schraallanden worden vaak gedomineerd door diverse zeggesoorten en zijn verder rijk aan zeldzame kruidachtige plantensoorten. Dit levert bloemrijke vegetaties op die van waarde zijn voor diverse soorten insecten. Als doelsoort op de korte termijn is Echte koekoeksbloem een geschikte soort van matig voedselrijke, vochtige graslanden. Na een langere periode van verschraling is Klokjesgentiaan een doelsoort voor een goed ontwikkeld vochtig schraalland. Knelpunt bij de vestiging van deze en andere plantensoorten is de afwezigheid van geschikte bronpopulaties in de omgeving.

3.5 Functionaliteit en duurzaamheid

De initiatiefnemer is tevens de bewoner van het nieuwe landgoed, ook na de herinrichting. Hij is hier geboren en getogen en heeft zich ten doel gesteld om natuur te ontwikkelen op de gronden die bij zijn ouderlijk huis liggen. Het nieuwe landhuis wat terugkomt na de sloop van de bestaande woning en opstallen zal worden uitgerust met zo veel mogelijk duurzame materialen en technieken. Dit om een energie neutrale woning, een zogenaamde nulwoning, te kunnen realiseren.

De woning wordt hiervoor voorzien van extra goede isolatie, een warmtepomp, palletkachel, zonnecollectoren & zonnepanelen. Er zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van hedendaagse technieken om de woning extra duurzaam te maken. Denk hierbij aan een grijswater systeem, zowel opvang regenwater als hergebruik douchewater, en eventueel een helofytenfilter. Er zal een WTW systeem voor de luchtverversing geplaatst worden als wel voor het douchewater. Domotica en led verlichting zorgen ervoor het energieverbruik zo laag mogelijk te houden.

Het onderhoud van het landgoed zal door de eigenaar in samenwerking met Brabant Water worden gedaan. Ook hierin komt het duurzaamheidsprincipe terug. Door het te voeren beheer in het gebied wordt zorg gedragen voor het duurzaam in stand houden van de primaire levensbehoefte, schoon drinkwater. Het hakhout kan dienen voor de productie van biomassa en draagt daardoor bij aan een korte koolstofcyclus.

Concept:

Bevordering van landschapsschoon en ecologische waarde door schaalverkleining van het landschap met een afwisseling van landschapselementen en gradienten. ->
Een landschappelijke raamwerk van singels en houtwallen op basis van historische kaart, velden daarbinnen in te richten als bloenrijk grasland, schraal grasland en een wisselcultuur van hakhoutbosjes.
Definitieve inrichting te bepalen i.o.m. Brabant Water



4. TOELICHTING ONTWERP

4.1 Ontwerp

De basis van het ontwerp betreft de schaalverkleining van het landschap. Historisch gezien is het landgoed in een kleinschalig landschap gelegen wat door het nieuwe ontwerp wordt geaccentueerd. Er zullen geen professionele agrarische activiteiten plaatsvinden op het landgoed. Door de toevoeging van landschapselementen laanbomen, zoals houtwallen, knotwilgen, solitaire bomen en ecologische oevers ontstaan landschappelijke en ecologische gradiënten die naast een intensere landschapsbeleving een grote natuurwaarden hebben. Het beeld is daardoor een kleinschalig landschap waarin hogere en lagere delen, open en meer besloten delen, voedselrijkere en schralere delen elkaar afwisselen. Het bestaat uit een landschappelijk raamwerk van singels en houtwallen op basis van historische kaarten, met velden daarbinnen in te richten als bloemrijk grasland, schraal grasland en een wisselcultuur van hakhoutbosjes.

Voor de ontwikkeling van het landgoed is een inrichtingsplan (schetsplan) uitgewerkt. De inrichting van de eigendommen van dhr. Van Stiphout zal conform de inrichtingsschets worden uitgevoerd. Voor de eigendommen van Brabant Water is de uitwerking indicatief. De reden hiervoor is dat Brabant Water ook aangrenzende percelen wil verwerven. De inrichting van de gronden zal bij verwerving van aangrenzende percelen nog kunnen wijzigen. Ook zullen waterwinputten pas worden aangelegd als duidelijk is of aangrenzende gronden verworven kunnen worden. Om de gewenste kwaliteit op de natuurgronden in het bestemmingsplan te kunnen borgen, is de inrichting van de gronden wel in het schetsplan (als richtlijn) en als beschrijving opgenomen. Tevens is onderstaande tabel met minimale en maximale percentages van aan te leggen natuurstypen en landschapselementen op het nieuwe landgoed opgenomen.

Bloemrijk grasland en nat schraalgrasland²	50 tot 75 %
Hakhout	15 tot 30 %
Houtsingels (10 tot 25 meter breed)	5 tot 20 %
Rijbeplantingen inheemse boombeplanting	200 tot 1.000 meter
Solitaire bomen	Tenminste 3 stuks
Poelen	Tenminste 2 stuks
Halfverhard pad met ontsluiting op de laan aan de zuidzijde en tenminste één ontsluiting op de Ham	1 halfverhard pad 1 half- of onverhard zijpad

² Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bloemrijk grasland en schraal grasland: door het beheer zullen de graslanden geleidelijk verschrallen.

Het centraal gelegen huiskavel (ca. 8525 m²) bestaat uit een hoofdgebouw met koetshuis en een erf. Hieromheen liggen een siertuin, een groentetuin en een (hoogstam)boomgaard. Een rode beuk vormt een karakteristieke markering van de toegang tot het erf.

In de weide vóór het huiskavel ligt een ecologische poel die als biotoop voor amfibieën en tevens als blikvanger vanaf het landhuis fungeert, ook vanuit het landhuis Ham 5. Deze weide verbindt zo het 'oude' en het nieuwe landgoed. Rondom de weide loopt een randbeplanting van knotwilgen en een wandelpad. De weide wordt in de toekomst mogelijk gebruikt voor het weiden van dieren of als hooiland.

Ten westen en ten noorden van het huiskavel liggen kavels die beheerd worden als hooiland en afhankelijk van de mate van verschraving te typeren zijn als bloemrijk hooiland of als schraalgrasland. Deze worden begrensd door gemengde houtsingels en knotwilgenrijen. Door deze graslanden loopt een pad van halfverharding dat zowel als ontsluiting voor Brabant Water en als recreatief wandelpad functioneert, en de beplantingsstructuren doorkruist. Met name aan de west- en noordzijde zijn enkele kamers ingericht als hakhout. Op de meest vochtige delen zal dit een essen- en wilgenhakhout zijn. Op de iets drogere delen is een gemengd hakhout aangeplant met boom- en struikvormers. In de weiden en hooilanden staan solitaire bomen of boomgroepjes.

De volgende beheertypen zijn op het landgoed voorzien (de namen en codes zijn overeenkomstig het provinciaal Natuurbeheerplan):

- Nat schraalland (N10.01);
- Haagbeuken- en essenbos (N14.03);
- Kruiden- en faunairijk grasland (N12.02);
- Poel (L01.01);
- Landschapselementen zoals houtsingels (L01.02), knotbomen (L01.08) en hoogstamboomgaard (L01.09).

Oppervlaktes landgoed

	m ²	%
Totale oppervlakte landgoed	105.469	
Huiskavel landgoed inclusief bijgebouw, boomgaard, groente- en siertuin	8.525	8
Oppervlakte natuur³	96.944	92
Waarvan: natuur dhr. van Stiphout (overzijde Ham)	19.110	18
natuur Brabant Water	77.834	74
Oppervlakte agrarisch	-	0

³ In de Verordening staat dat per landhuis 5 hectare landgoed benodigd is waarvan minimaal 2,5 ha nieuwe natuur. Omdat wordt afgezien van agrarisch gebruik voldoet dit project ruimschoots aan de norm zeker omdat slechts een landgoedwoning wordt gebouwd.

Nat schraalland en kruiden- en faunairijk grasland wordt in dit opzicht gezien als natuur. Uiteraard zal er hooi worden afgevoerd en heeft het een agrarisch karakter, maar dat is in dit geval niet de hoofdfunctie, maar het neveneffect van dit type "nieuwe" natuur. Om deze reden kan gesteld worden dat er geen grond in gebruik wordt genomen voor de landbouw.

Toegankelijkheid

De zuidkant van het landgoed wordt begrensd door een eiken / populierenlaan met daartussen een onverharde weg die als recreatief pad dient vanaf Veghel richting het bestaande landgoed Lanckveld en de veldkapel op de kruising Ham. Wandelaars op deze route kunnen het (onderhouds)pad op richting het noorden het landgoed in en dan verder noord- of zuidwaarts over de Ham, of een rondje lopen op het perceel aan de overzijde van de Ham. 92% van het landgoed is toegankelijk voor wandelaars.

Waterwinning

Brabant Water gaat een gedeelte van het plangebied beheren en gebruiken ten behoeve van waterwinning. Dit deel van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'milieuzone-waterwingebied' gekregen. De inrichting buiten het 'huiskavel' en het perceel aan de oostkant van de Ham is reeds overlegd met Brabant Water. Voor het gedeelte van het plangebied dat Brabant Water wil gebruiken ten behoeve van waterwinning is nog geen vergunning verleend. Dit zal voorwaarde zijn om het gebied als zodanig te exploiteren. Het bestemmingsplan loopt hierop vooruit en maakt onder voorwaarden het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van de waterwinning mogelijk. Deze voorzieningen bestaan uit:

- een ondergrondse kelder met daarin een pomp en schakelkast;
- ruw-waterleidingen;
- voedingskabels voor de pomp;
- signaalkabels.

De afmetingen van de kelder zijn 3,12 x 2,10 meter. De diepte is 1,40 meter. De wanden zijn 20 cm dik.

4.2 Inrichting

De volgende maatregelen zullen worden genomen om te komen tot het geschetste eindbeeld:

- Aanplant van bos- en struikplantsoen;
 - Geschikte soorten in hakhout: Es, Fladderiep⁴, Zwarte els, Schietwilg, Boswilg, Zachte berk, Zomereik, Haagbeuk, Hazelaar, Veldesdoorn, Gelderse roos, Zwarte vlier, Eenstijlige meidoorn;
 - Geschikte soorten voor houtsingels: idem;
 - Geschikte knotbomen: Schietwilg.
- Graven van een poel;
- Bij voorkeur onderzoek naar voedselrijkdom van de bodem;
- Gedeeltelijk afgraven van de voedselrijke toplaag in het noordelijke deel van het plangebied;
- Aanleg van een wandelpad en een onderhoudspad;
- Aanleg van boorputten voor waterwinning;
- Sloop en nieuwbouw van woning en bijgebouwen.

De beheermaatregelen zijn gericht op behoud en ontwikkeling van de genoemde natuurtypen, maar passen tevens in een integraal duurzaam gebruik van het landgoed. Zo kan het hakhout worden gebruikt als

- Periodiek hakhoutbeheer in de struiklaag;
- Verschalingsbeheer door middel van uitmijnen en vervolgens door jaarlijks maaien en afvoeren (hooilandbeheer);
- Periodiek schonen van poelen en sloten om dichtgroeien te voorkomen;
- Beweiden van overige graslanden, waarbij de poel geheel of gedeeltelijk wordt uitgerasterd.

4.3 Beeldkwaliteit bebouwing

De woning zal in dezelfde stijl als Huize Lanckveld worden ontworpen: een klassiek herenhuis van allure. De woning zal een eigen herkenbare uitstraling krijgen met een onderscheidende architectuur ten opzichte van boerderijen of grote woningen in het landschap. De bebouwing vormt een ensemble en de woning krijgt de allure die wordt verwacht bij een landhuis. De bijgebouwen en aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume.

⁴ De Fladderiep is weliswaar niet resistent tegen de iepziekte, maar wordt toch niet aangetast doordat de bladeren niet aantrekkelijk zijn voor de verpreider van de ziekte (de iepenspintkever). Dit wordt veldresistentie genoemd.

De beeldkwaliteit van de locatie wordt gewaarborgd via een beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Hierin zijn de volgende volumes en hoogtes aangehouden:

- Hoofdgebouw 1500 m³ exclusief bijgebouwen; goothoogte max. 6,5 meter; nokhoogte max. 11 meter.
- Aangebouwde bijgebouwen 200 m²; goothoogte max 3.5 meter; nok 6 meter, < goot hoofdgebouw.
- Koetshuis 1500 m³; goothoogte max 3.5 meter; nok 6 meter, < goot hoofdgebouw.

5. CONCLUSIE

Door de transformatie van het bestaande agrarische bedrijf en omliggende landerijen naar een natuurgebied met een landgoedwoning worden meerdere belangen gediend;

- Er is sprake van ontstening door de sloop van stallen;
- Negatieve invloeden van agrarisch gebruik zoals bemaling en bemesting worden weggenomen;
- Brabant Water vergroot haar waterwingebied ten gunste van het algemeen belang;
- Het (historische) landschap wordt opnieuw beleefbaar en toegankelijk gemaakt door de aanleg van verschillende landschapselementen en paden;
- Door de inrichting van het natuurgebied ontstaan gradiënten en een scala aan habitats voor flora en fauna. Doordat de heer van Stiphout en Brabant Water afzien van agrarisch gebruik (ondanks de ruimte die de Verordening hiervoor toelaat) wordt de natuurwaarde van de ontwikkeling gemaximaliseerd;
- Het toekomstige Veghels Buiten wordt bij voorbaat ingepast door de beplantingen van het nieuwe landgoed;
- De heer van Stiphout kan zijn droom van duurzaam wonen binnen de natuur verwezenlijken op zijn geboortegrond.

