

Landgoed Jachthuis Schijf

Ontwikkelingsrichting

25 januari 2023

Landgoed Jachthuis Schijf BV
Westerkade 3
3016 CL ROTTERDAM



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Herkomstwaarde	8
Gebruikswaarde	12
Toekomstwaarde	13
Economische dragers	14



Het landgoed Jachthuis Schijf dat bestaat uit een jachthuis met 325 hectare bos, heide, natuurterreinen, lanen, dreven en landbouwencaves



Inleiding

Samen met de provincie Noord Brabant en de gemeente Rucphen werkt het landgoed Jachthuis Schijf aan een nieuw aangepast bestemmingsplan voor het gehele landgoed. Het herziende bestemmingsplan moet een basis leggen voor een duurzame en sterke eenheid. Binnen het plan worden nieuwe functies toegevoegd die bestaande functies zullen verstevigen. Om het nieuwe bestemmingsplan mede mogelijk te maken is een ontwikkelingsrichting opgesteld die de oude en nieuwe functies met elkaar verbindt. In bijgaande document wordt de ontwikkelingsrichting verwoord en verbeeld.

Doel van deze ontwikkelingsrichting

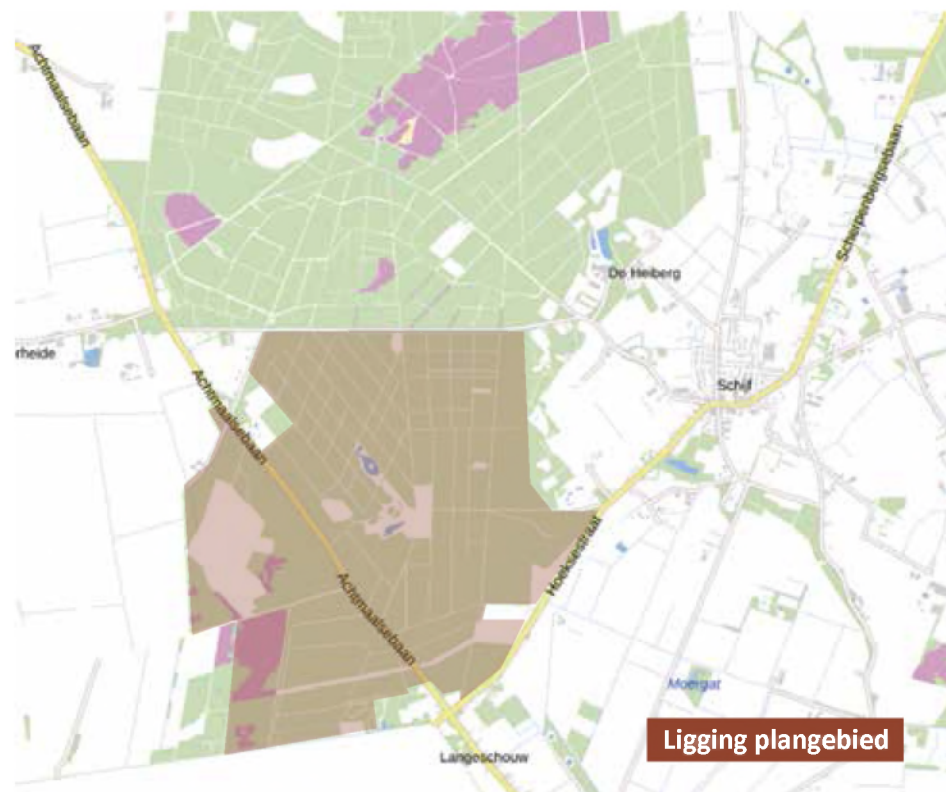
De gemeente Rucphen heeft beleid over landgoederen. Dat is opgenomen in: “Landgoederen, vandaag en morgen. Beleidsuitgangspunten landgoederen gemeente Rucphen”. Deze ontwikkelingsrichting is een nadere uitwerking van dat beleid specifiek voor het Landgoed Jachthuis Schijf. Dit document is daarmee een ontwikkelingsrichting als bedoeld in artikel 3.77, lid 1, van de Interim Omgevingsverordening Brabant (hierna: ‘IOV’).

Landgoed Jachthuis Schijf is gelegen in Cultuurhistorisch waardevol gebied en aangewezen als cultuurhistorisch complex. Hier is vestiging van nieuwe functies toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden als gesteld in artikel 3.78, lid 1 en lid 2, onder d, IOV. Een van de voorwaarden is dat de ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77. In dit document is die ontwikkelingsrichting opgenomen.

Uit artikel 3.77 IOV volgt dat een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes als bedoeld in paragraaf 3.1.2. van de IOV. Het gaat om ontwikkeling en versterking van de omgevingskwaliteit. Dat wordt uitgewerkt door achtereenvolgens in te gaan op de herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en de toekomstwaarde van het gebied. Daarna komt aan de orde welke activiteiten en functies passen in de omgeving en welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten. Dit document is opgesteld in samenwerking met deskundigen op het gebied van omgevingskwaliteit, werkzaam bij de provincie Noord-Brabant en de gemeente Rucphen.

Landgoed Jachthuis Schijf

Landgoed Jachthuis Schijf is onderdeel van de Rucphense bossen. Het landgoed ligt in het zuidwesten van de gemeente Rucphen en ten zuidwesten van de plaats Schijf. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de landsgrens met België. Ten westen en oosten wordt het landgoed begrensd door open landbouwgronden. Het gebied wordt afgebakend aan de noordzijde door de Nedereindsebaan en aan de zuidoostzijde door de Hoeksestraat. De Achtmaalsbaan doorkruist het landgoed aan de zuidwestzijde.



Landgoed Jachthuis Schijf kent een rijke geschiedenis en vindt zijn oorsprong in de ontginningsperiode van de woeste zandgronden van West-Brabant. De ontginningsactiviteiten resulteerden in een aanzienlijke transformatie van het landschap in de omgeving van het dorp Schijf, waarbij grote delen van de heide werden omgevormd tot landbouwgrond en productiebossen.

In 1928 worden de vergunningen verleend voor de bouw van een Jachthuis en een kapel. In het daaropvolgende decennium worden twee boerderijen aan het landgoed toegevoegd en een herberg in exploitatie genomen. Het landgoed ontwikkelde zich tot een ware onderneming met veel bedrijvigheid en een grote diversiteit aan functies.

Vanaf de zestiger jaren van de vorige eeuw raakt het landgoed langzaam in verval. De gebouwen kampten met groot achterstallig onderhoud, de bossen, natuurterreinen en landbouwgronden raakten overwoekerd met Amerikaanse Vogelkers. Aan het begin van deze eeuw wordt het landgoed door vererving opgedeeld. De herberg, de boerderijen en het leeuwendeel van de landbouwgronden worden afgestoten en maken niet langer deel uit van het geheel. Het verlies van een groot deel van de landbouwfunctie, een belangrijke economische drager, heeft een groot effect op de exploitatie van het landgoed.

Het huidige Landgoed Jachthuis Schijf beslaat uit 325 hectare en bestaat grotendeels uit productiebos. In 2012 is de huidige eigenaar gestart met de restauratie van het Rijks monumentale jachthuis en zijn directe omgeving. Daarnaast is er een begin gemaakt met het herstel van de historische lanen en dreven, het herstellen van de heide en is er een start gemaakt met de exploitatie van de bossen en het bestrijden van invasieve exoten.

Landgoed Jachthuis Schijf heeft, gezamenlijk met de gemeente Rucphen en de provincie Noord-Brabant, deze ontwikkelingsrichting opgesteld ter verbetering van de omgevingskwaliteit van het gebied met passende functies om de kernwaarden van het landgoed te kunnen versterken en behouden. Daarbij is steeds gezocht naar de juiste balans tussen herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde, en toekomstwaarde.





Historische kaarten van het landgoed en haar omgeving

1. Geschiedenis, herkomstwaarde

Landgoed Jachthuis Schijf kent een rijke geschiedenis en vindt zijn oorsprong in de ontginningsperiode van de hoogveengebieden en woeste zandgronden van West-Brabant.

Veen

In de Middeleeuwen werd veen op veelvuldig gebruikt als brandstof. Ook in plaats Schijf werden hoogveengebieden ontgonnen om turf te winnen. Het veen, ook wel bekend als 'moer', werd afgegraven, gedroogd, in turven gesneden en per boot afgevoerd via speciaal gegraven kanalen, ook wel moer- of turfvaarten genoemd. Vroeger lagen er ten westen en oosten van het landgoed enkele van deze turfvaarten.

Na het winnen van het veen kwamen zand- en leemgronden tevoorschijn, die boeren omvormden tot akkers en weilanden. De lagergelegen delen van het landschap liepen na vervening vaak onder water, zo ontstonden vennen. De Oude Zoek, ten oosten van het landgoed (nu een drooggelegd gebied) is op deze wijze ontstaan.

Heide en zandwegen

Tussen de veengronden bij het plaatsje Schijf lagen op een hogere dekzandrug de Langendijksche heide en de Rucphense heide. In de Middeleeuwen werden de meeste heidevelden en woeste gronden in West-Brabant gemeenschappelijk gebruikt door de dorpsgemeenschap. Men gebruikte het land voor het weiden van vee, het winnen van turf en

Heideontginningen en bebossing

In de negentiende eeuw waren de mogelijkheden om onrendabele gronden productief te maken beperkt. Heidevelden en zandverstuivingen in Drenthe, Oost-Nederland, Noord-Brabant en Limburg kwamen in aanmerking voor ontginning. Tot de vroegste initiatiefnemers behoorden verlichte landbouwkundigen en keuterboeren, maar ook de (land)adel en patriciërs deden pogingen om heide om te zetten in landbouwgrond en bossen.

De kampontinginning 'de Sneider' vormt één van de oudste structuren op het landgoed. Een kampontinginning is een individuele, blokvormige ontginning aan de rand van een markegebied in het zandlandschap, ook wel huiskampen genoemd. De kampen werden op minder vruchtbare grond aangelegd en sommige zijn later uitgebreid met hoevestroken. Boeren lieten hier hun jongvee weiden. Als afscheiding en begrenzing werden heggen of houtwallen aangebracht. In het specifieke geval van De Sneider liggen er aarden wallen en greppels.

Grote ontginningsgolf

Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw speelde de overheid een grote rol bij de grootschalige ontginning van woeste gronden. Ze verstrekke vanaf 1920 renteloze voorschotten voor de bouw van boerderijen. Op slechte gronden, zoals stuifzandvlaktes en heidevelden, werden naaldbomen geplant om deze te stabiliseren en houtproductie mogelijk te maken. Grote delen van Brabant werden systematisch bebost. De houtproductie was bedoeld de opkomst van de mijnindustrie in Limburg. Hier was veel hout voor nodig. De productiebossen bestonden voornamelijk uit: grove den, douglas en Europese lariks.

De ontginningsactiviteiten resulteerden in een aanzienlijke transformatie van het landschap, waarbij grote delen van de heide werden omgevormd tot landbouwgrond en bosgebieden.

Op de kaart van 1897-1908 is te zien dat een groot deel van de Langendijksche heide is bebost. Opvallend is de rationele verdeling in stroken van de bospercelen en de daarbij gevormde drevestructuren. Deze structuren vormen de verkavelingen en de afvoerroutes binnen het landgoed. Ook worden er structuren gevormd in de vorm van lanen en loofhout stroken. Dit om mogelijke bosbranden in toom te houden en te kunnen insluiten. Vanaf 1937 zien we het jachthuis als rode stip op de kaarten verschijnen. De Holle Laagte wordt als landbouw/akkerperceel aangeduid, idem voor De Sneider (1948-1960; later als combinatie en weer later als voornamelijk weidegrond) en enkele kleine akkerpercelen in het bos. Aan de randen van de bossen liggen heiderestanten die de begrenzing met de uitbreidende landbouwgronden vormt.

Stichting landgoed door familie Carlier

In de tweede helft van de 19e eeuw kochten een aantal vermogende Belgische particulieren uit de grensstreek verschillende grote stukken heide van de staat in de omgeving waar het landgoed nu ligt. Eén van deze particulieren is de zakenman Hector Carlier, die in 1927 op een veiling de eerste gronden voor het toekomstige landgoed aankoopt.

Hector Carlier was de zoon van bankier Jean Baptiste Ferdinand Carlier en Marie De Roy. Hij heeft samen met broer Ferdinand de Compagnie d'Anvers opgericht. In verband met de bankenwetgeving is deze later opgesplitst in Banque d'Anvers en Compagnie d'Anvers. Jean-Baptiste, zijn vader, was gedurende 30 jaar directeur van de Nationale Bank in Antwerpen.

In 1920 richtte hij samen met zijn broer Fernand en de toenmalige minister en latere premier Aloys Van de Vyvere de oliemaatschappij Petrofina op. Ze haalden hun olie in Roemenië.

Hector Carlier geeft opdracht voor een nieuw jachthuis op zijn verworven gronden op de Langendijksche Heide. Hiermee wordt er een nieuwe functie aan de jonge bossen en aan het landgoed toegevoegd: jacht en landbouw. De vergunning voor de bouw van het jachthuis wordt verleend in 1928. In de vergunning van gemeente Rucphen beschreven als 'Hofstede en Jachtwachters' woonhuis ter plaatse van "De Schijf". Architect Max Winders noemt het in zijn begeleidende brief 'boerderij met stallen en afhankelijkheden voor jagerssamenkomsten'. Op de bouwtekening met indeling van de kamers is de tweedeling duidelijk te onderscheiden: de ene vleugel is bedoeld als jagerszitplaats met bijbehorende vertrekken, de andere vleugel als boerderij met twee paardenstallen, zes koeienstallen en bijbehorende vertrekken. Op de verdieping zijn de slaapkamers voor de boerenfamilie, de hooizolder, de badkamer en kleedkamers voor de jagers. Het jachthuis is deels onderkelderd. Het jachthuis is aangewezen als Rijksmonument. De boerderij en de boerenfamilie waren aanwezig voor toezicht en het dagelijks beheer van het landgoed. De kavels direct ten zuiden van het jachthuis zijn op de kaarten aangegeven als grasland en akkers. Waarschijnlijk waren dit de huiskavels bij het jachthuis.

Op het hoogtepunt omvatten de eigendommen 453 hectare, een boswachtershuis (1912), het jachthuis (1928), veldkapel (1937), Jorissenhoeve (1941), boerderij Hoeksestraat en herberg Jagersrust (aangekocht in 1936-1937). Hector Carlier beperkte zich niet tot het opkopen van gronden op de Langendijksche Heide, maar verwierf ook landgoederen in het noorden van België en het zuiden van Nederland, tot aan de Biesbosch. De familie woonde op kasteel en landgoed Boterbergen, vlakbij de Kalmthoutse Heide, dat eveneens was ontworpen door zijn zwager, de architect Max Winders.

Aan het zakelijk succes van Hector Carlier kwam met de Tweede Wereldoorlog een abrupt einde. De raffinaderij in Duinkerke, de belangrijkste van Petrofina, werd verwoest. Na de oorlog werden de Carliers gezocht voor economische collaboratie. Hector pleegde zelfmoord op 1 januari 1946 op zijn landgoed De Boterberg in Kalmthout, broer Fernand vluchtte naar Brazilië.

Hector was in 1933 in Dover, in Groot-Brittannië, getrouwd met de 23 jaar jongere Nederlandse Amelia Goossens uit Woensdrecht. Hij had drie kinderen die allen ongehuwd bleven. Zijn twee dochters leefden na de dood van hun moeder een eerder sober bestaan in het kasteel De Boterberg in Kalmthout.

Kernkwaliteiten: periode ontginning en aanleg:

- Rijks beschermd Jachthuis en boerderij
- Veldkapel met toegangslaan
- Rationele dreven structuur
- Historische landbouwenclaves
- Heidevelden
- Aaneengesloten cultuurhistorische productiebossen



Kasteel de Boterberg te Kalmthout

Relicten op kaart

3. Jorissenhoeve

20e eeuwse model-boerderij; vroeger eigendom geweest van het landgoed. Boerderij/ erf heeft een voorganger gekend eind 19e eeuw.

5. Landbouwenclave Sneijder

Oude kamptontginning (1850) Landbouw en bosbouw als componenten van de heide-ontginning. Droge gronden voor bosbouw en nattere gronden voor landbouw.

2. Holle Laagte

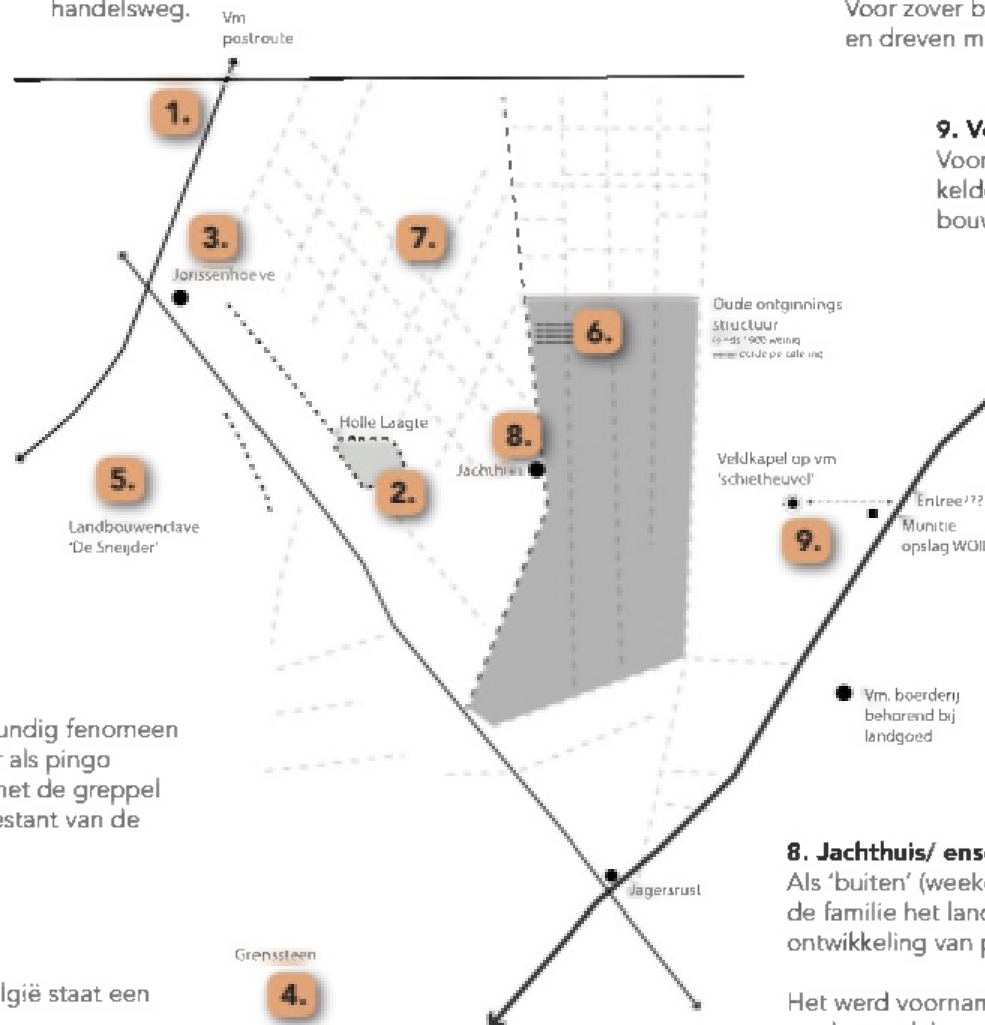
Mogelijk een pingoruïne; als aardkundig fenomeen bijzonder. Wel vergraven, daardoor als pingo minder waardevol. In samenhang met de greppel van cultuurhistorische waarde als restant van de vervening.

4. Aan de Belgische grens

Ter markering van de grens met België staat een oude grenssteen.

1. Postbaan

Tot 1809 liep hierlangs de postbaan van Antwerpen naar Holland. Dit was een voorname verkeers- en handelsweg.



7. Ontginningsstructuur/ bospercelen

Kenmerkend voor ontginningssystemen is de rationale structuur (blokvorm) en specifiek voor Schijf in ruitvorm. Voor zover bekend is dit uniek in Nederland. De lanen en dreven markeren dit patroon.

9. Veldkapel en WOII

Voormalig oefen-schietterrein, restant munitie kelder. Veldkapel is in 1937 op schietheuvel gebouwd.

6. Bezandingsgreppels

Restanten van de bebossingsgeschiedenis en de toegepaste techniek. Geen hoge zeldzaamheidswaarde, maar van belang voor de regio West-Brabant en de Rucphense bossen.

8. Jachthuis/ ensemble bossen en jachthuis

Als 'buiten' (weekendhuis) van familie Carlier van waarde, omdat de familie het landgoed heeft gesticht en representatief is voor de ontwikkeling van particuliere (Belgische) landgoederen in de regio.

Het werd voornamelijk in de weekenden gebruikt door de familie en dan veelal voor de jacht en ontvangsten. Oorspronkelijk hoorden meerdere gebouwen en gronden tot het landgoed.

2. Ligging en kwaliteiten van het gebied, belevingswaarde

West-Brabantse venen

Het landgoed maakt regionaal deel uit van de West-Brabantse venen. De West-Brabantse venen maken deel uit van het zwak golvende dekzandlandschap. Anders dan in Oost-Brabant waren hier geen beeklopen. Hierdoor ontstond op grote schaal veen. Stormvloedten hebben grote delen van het West-Brabantse veen weggeslagen. Grote delen van de resterende venen zijn door de mens afgegraven en ontgonnen. De natuurlijke basis van dit gebied bestaat daardoor weer uit dekzand.

Kenmerkend voor de West-Brabantse venen is het proces van veenontginning. De turf is ontgonnen vanuit langgerekte veendorpen die de hogere ruggen in het landschap volgen. Hierdoor hebben de dorpen een vrij grillig verloop. De turfvaarten en turfhavens herinneren nog aan de periode van turfwinning. Ten behoeve van de ontwatering van de zandgronden zijn er verschillende noord-zuidlopende beken en waterlopen gegraven. In de omgeving van Rucphen zijn op grote schaal bossen aangelegd, enerzijds om de dreigende verstuuving van de resterende heidegronden tegen te gaan, anderzijds als leverancier van mijnbouwhout. De oude en jonge zandontginningen zijn sterk verweven en visueel nog goed van elkaar onderscheiden. Kenmerkende landschapselementen zijn: turfvaarten, turfhavens, gegraven beken en waterlopen, houtwallen, landgoederen en (grillig lopende) ontginningslinten. De ontginningen hebben geleid tot een sterk landbouwkundig gebruik met een grote menging van rundvee, akkerbouw, groenteteelt en tuinbouw, lokaal met concentraties van intensieve veehouderij.

In West-Brabantse venen zijn twee grotere suburbane kernen ontstaan, Roosendaal en Etten-Leur. Beide kernen hebben bij de snelle groei van de afgelopen decennia weinig relatie gezocht met het omliggende landschap. Vooral de hoofdwegen en spoorlijnen hebben de ontwikkeling van het stedelijke gebied bepaald. De kernen worden verbonden door de A58. Sint Willebrord, Rucphen en Sprundel zijn drie dorpen ten zuidwesten van Etten-Leur, die nagenoeg aan elkaar zijn vastgegroeid. Verspreid in het buitengebied, meestal omgeven door een open landelijk gebied, liggen kleinere dorpskernen met een echt landelijk woonmilieu, zoals Heerle, Schijf, Achtmaal en Wernhout. Het overige deel van het voormalige veenlandschap heeft een nog sterk agrarisch karakter dat gekenmerkt wordt door relatieve openheid en

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed

Het landgoed ligt te midden van de West-Brabantse Venen en wordt sterk gekarakteriseerd door de aaneensluiting van een groot bosareaal waaraan een waardig landgoedkarakter kan worden ontleend. Karakterbepalend zijn de eenheid in bosstructuren, beleefbare dreven, kampongtingingen, heide en bebouwingskarakteristieken van het jachthuis en de Veldkapel. Het landgoed is als een eiland binnen een agrarisch gebied dat gekarakteriseerd wordt door turfvaarten, bomenrijen en slootpatronen. In de directe omgeving van het landgoed liggen de Jorissenhoeve en café het Jagersrust.

Door de provincie Noord-Brabant is het gehele landgoed aangemerkt als complex van Cultuurhistorisch belang. Instandhouding en waarborging van de kernkwaliteiten is daarbij een grote pijler. Het landgoed wordt bij de Cultuurhistorische waardenkaart omschreven als:

“Landgoed in de bossen van Rucphen dat in de volksmond Jachthuis Carlier wordt genoemd. L-vormig jachthuis met centrale knoptoren en inrijpoort uit 1927 is ontworpen door de Belgische architect Max Winders. De knoptoren van het jachthuis roept een oost-europese , bouwstijl op. De oorspronkelijke Belgische eigenaar, Hector Carlier (1884-1946) had oliebronnen in Roemenië en zal vermoedelijk de bouwstijl van daar hebben meegebracht. Het landgoed bestaat verder uit een oude oprijlaan, een kapel uit 1930, heideveldjes, de kampongtinging De Sneijder, markante laan met douglassen en Amerikaanse eiken en duintjes. Door zijn ligging aan de Belgische grens staan er vlak bij elkaar 2 grensstenen. Op deze plek zou de beroemde smokkelaar 'Het Klaveren Vrouwke' zijn doodgeschoten. Bij het landgoed hoorde ook het café 'Jagersrust' enkele dienstwoningen en boerderijen, maar die zijn bij de erfenis verkocht. De bossen bestaan hoofdzakelijk uit naald- en loofhout met rhododendron.”

Natuur / stiltegebied

Het landgoed ligt als een min of meer geïsoleerde landschappelijke eenheid, als onderdeel van de Rucphense bossen, middenin het nu agrarische landschap. Het is een groene long tussen de stedelijke gebieden van Etten-Leur en Roosendaal. Het landgoed is onderdeel van het NNB en het geheel met de Rucphense bossen gezien worden als kerngebied daarvan.



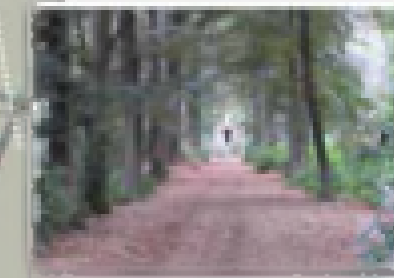
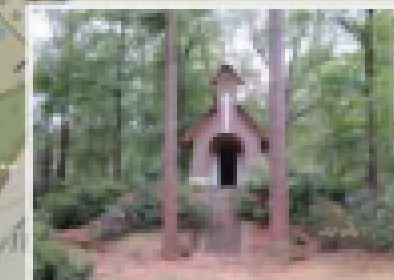
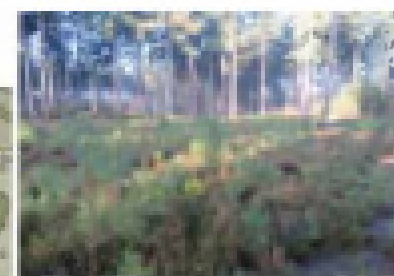
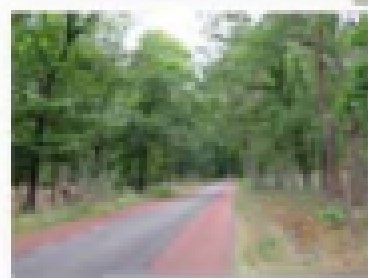
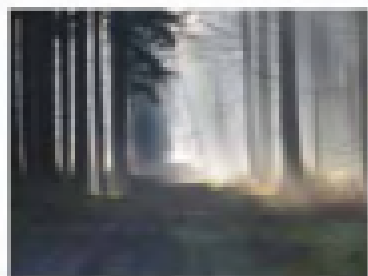
Het landgoed bestaat voornamelijk uit bos met een productiedoelstelling. Binnen het boscomplex wordt gestreefd naar een mate van diversiteit. Dit wordt mede bereikt door dunningen van de houtopstanden in de vorm van structuurdunningen. Door deze dunningen hebben de bossen een mate van gelaagdheid, dit zowel in de horizontale als de verticale lagen. Door de gelaagdheden kent het bos een hoge mate van natuurwaarden. In het boscomplex komen verschillende soorten broedvogels, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, libellen en overige ongewervelden voor. Bijzonder voorkomende soorten in het boscomplex zijn havik, raaf en zwarte specht.

Binnen het boscomplex en aan de randen komen overgangen (zones) voor naar een meer open structuur in de vorm van kruidenrijke graslanden en heide. Deze open structuren kennen daarbij solitaire boomgroepen en bomen in de vorm van inlandse eik en grove den (vliegden). Binnen deze zones zijn specifieke habitats ontstaan voor nachtzwaluw, boomleeuwerik, gladde slang en hazelworm.

Het landgoed is onderdeel van een stiltegebied. Bestemmingsplannen dienen mede te strekken tot behoud van stilte en rust in het gebied. Hieraan wordt invulling gegeven doordat het landgoed niet doorlopend is opengesteld voor publiek. Voor grotere groepen worden wel rondleidingen, fietstochten en wandelingen georganiseerd. De geslotenheid zorgt voor stilte en rust op het landgoed. De natuur kan zich zo optimaal ontwikkelen.

Landschappelijke kernkwaliteiten, belevingswaarde

- Waardig landgoed karakter in een agrarische omgeving
- Herkenbare dreven en bebouwingskarakter
- Aangesloten, gelaagde bosstructuur
- Overgangszones met graslanden en heide
- Beleefbare kamptgunningen
- Rust en stilte voor een optimale ontwikkeling van de natuur
- Complex van Cultuurhistorisch belang



3. Huidige situatie, Gebruikswaarde

Het landgoed heeft sinds 2011 een nieuwe eigenaar, die na een periode van achterstand het landgoed grotendeels in ere heeft hersteld en daarbij investeringen heeft gedaan die een duurzame instandhouding voor komende generaties zal waarborgen. Vanuit de landgoedvisie, die bij aanvang van de nieuwe beheerperiode is opgesteld, zijn meerdere investeringen gericht op het opwaarderen en verstevigen van de biodiversiteit op het landgoed. Het landgoed voorziet daarin in een structuurrijk geheel waarin biotopen en de verschillende habitats in elkaar overgaan. Het beheer is ook gericht op het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden. Werkzaamheden worden uitgevoerd door lokale aannemers en loonwerkers.

Bos

Op het landgoed wordt bosbouw bedreven. Het gaat om oogst, maar ook om nieuwe aanwas. Daarbij wordt er gericht op inheemse hout- en struiksoorten. Er wordt getracht de Amerikaanse vogelkers en Amerikaans eik terug te dringen. In de afgelopen beheerjaren zijn al ongeveer 20.000 bomen aangeplant en worden er verjongingsvlakken aangelegd waardoor er ruimte is voor spontane bosontwikkeling. De toename van een structuurrijk bos tekent zich af door een toename van het aantal vogelsoorten zoals zwarte specht, havik en raaf.

Door de aanwezigheid van die invasieve exoten is er een dikke strooisellaag op de bosbodem ontstaan. De bodem is daarbij zuur en bevat weinig tot geen zuurstof. Het beheer is gericht op het bestrijden hiervan. Dit kan door de bodem te bewerken door beluchten en plagen, maar ook door varkens in het bos te houden.

Heide

Het landgoed bestaat voor zo'n 20 hectare aan heide. Door achterstallig beheer was deze flink vergrast en dichtgegroeid. Het beheer is gericht op herstel en verjonging van de heide, bijvoorbeeld door inzet van runderen en machinaal plagen. Dit heeft al geleid tot waarneming van soorten als heideblauwtje en nachtzwaluw. Ook is er nieuwe heide ontwikkeld in meer open blijvende structuren.

Landbouwgronden

Voor de landbouwgronden, die over drie enclaves verspreid liggen over het landgoed, wordt ingezet op zoveel mogelijk natuurlijk beheer. Dit leidt tot een meer natuurlijke en bloemrijke vegetatie. Het veelvuldig voorkomen van de gele ratelaar refereert aan een kruidenrijk schraal grasland.

Oppervlaktewater

Het landgoed is onderdeel van de Rucphense bossen, waarin open water niet of nauwelijks voorkomt. Oppervlaktewater is voor de biodiversiteit een belangrijk onderdeel voor veel faunasoorten. Daarnaast is het een belangrijk onderdeel voor de brandveiligheid in het gebied. Er wordt daarom geïnvesteerd in de realisatie van waterpartijen. De bijdrage aan de biodiversiteit tekent zich af door de aanwezigheid van veel amfibieën, vleermuizen, verschillende vogelsoorten en libellen.

Bodemmanagement

Naast het dagelijks beheer heeft het landgoed gezamenlijk met de provincie Noord-Brabant een onderzoek gedaan naar de symbiose tussen schimmels, het bodemleven en de groei van bomen en planten. Hierbij heeft het landgoed samen met de provincie een onderzoeksproject gedaan over een periode van vier jaar. De resultaten hiervan worden provinciaal gedeeld waarbij het landgoed, maar vooral ook de algemene Brabantse natuur profiteert. Het landgoed heeft bij dit project verschillende landgoederen en natuurorganisaties betrokken.

Cultuurhistorische waarden

Beheer van het landgoed is niet alleen gericht op landschappelijke en natuurwaarden, maar ook op cultuurhistorische waarden. De nieuwe eigenaar heeft het jachthuis in 2012 volledig gerestaureerd. Daarmee is behoud van het jachthuis met de monumentale en cultuurhistorische waarden voor minimaal 25 jaar geborgd. Op het landgoed zijn ook de historische dreven hersteld. Het gaat daarbij om herstel van beplantingsstructuren en wegen

Bezoeken

De Achtmaalsebaan loopt door het landgoed en er is ook een fietspad binnen het landgoed gelegen. Recreanten kunnen op deze wijze het landgoed gebruiken en beleven. Buiten deze weg en dit fietspad is het landgoed niet standaard opengesteld voor het publiek. Zo blijft de stilte en rust in het gebied behouden en kan de natuur zich optimaal ontwikkelen. Het is wel mogelijk om het landgoed op afspraak te bezoeken. Voor grotere groepen worden rondleidingen, fietstochten en wandelingen georganiseerd. Daar is vaak veel animo voor

Kernkwaliteiten: huidige situatie

- Vitaal jachthuis door restauratie en omgevingsherstel
- Beheer gericht op biodiversiteit en natuurwaarden
- Werkzaamheden uitgevoerd door lokale aannemers en loonwerkers
- Gebruik van openbare weg en fietspad door recreanten
- Voor groepen op afspraak te bezoeken

4. Gewenste ontwikkeling, toekomstwaarde

Behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden

Het landgoed is aangemerkt als een complex van cultuurhistorisch belang. Het geheel is waardevol voor de directe omgeving maar heeft ook een duidelijke plaats in het cultuurhistorisch verleden binnen de provincie Noord-Brabant. Behoud en versterking vanuit deze waarden is gewenst. Het gaat hierbij om de lanen en dreven, het jachthuis, de archeologische waarden en de kampontginningen.

Behoud en versterking van de natuurwaarden

Naast de cultuurhistorische waarden staan de natuurwaarden van het landgoed centraal in de ontwikkelingsrichting. Er dient te worden ingezet op behoud en versterking daarvan. Dit bestaat bijvoorbeeld uit het terugdringen van invasieve exoten, zoals de Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik, zoveel mogelijk natuurlijk beheer en het tegengaan van verzuring van de bodem en vergrassing en het dicht laten groeien van de heideterreinen. Er dient ruimte te worden geboden voor spontante bosontwikkeling, zodat een structureel bos kan ontstaan.. Voor de heide is het beheer gericht op herstel en verjonging van nieuwe heide in meer open blijvende structuren. Het beheer kan bijvoorbeeld bestaan uit plaggen, maaien, en het terrein open houden door de inzet van runderen.

Versterken omgevingskwaliteit door toevoegen economische dragers

Voor de toekomst is een duurzame instandhouding en versterking van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het landgoed het uitgangspunt. Hiervoor kunnen de bestaande economische dragers als bos- en landbouw worden geoptimaliseerd, maar blijft er echter een structureel tekort bestaan in de exploitatie van het landgoed. Voor de duurzame instandhouding zijn daarom ook andere economische dragers noodzakelijk, die voorzien in directe inkomsten en kostenreducering. Het moet hierbij gaan om economische dragers die passen bij de historie en het karakter van het gebied, zoals landbouw, bosbouw en woonfuncties. Zodra dat mogelijk is, worden onderdelen die eerder bij het landgoed behoorden, betrokken in de ontwikkeling.

Beleid van de gemeente Rucphen

In het beleidsdocument “Landgoederen, vandaag en morgen. Beleidsuitgangspunten landgoederen gemeente Rucphen” is over het landgoed het volgende opgenomen:

“Het landgoed Jachthuis Schijf is het enige historische landgoed binnen de gemeente. Het landgoed was in het verleden groter en is in de loop der jaren door verkoop van delen verkleind. Om de instandhouding van het landgoed duurzaam te borgen, is het toevoegen van nieuwe economische dragers gewenst. Economische dragers die passen bij de historie en het karakter van het gebied. Te denken valt aan landbouw, bosbouw en woonfuncties. Waar mogelijk worden delen van het gebied die vroeger onderdeel uitmaakten van het landgoed, betrokken bij de ontwikkeling.”

De gemeente vindt het toevoegen van economische dragers gewenst, zodat de instandhouding van het landgoed duurzaam gewaarborgd kan worden. De dragers moeten wel passen bij de historie en het karakter van het gebied.

Gewenste ontwikkeling, toekomstwaarde

- Duurzame instandhouding en versterking van de waarden van het landgoed
- Toevoeging passende economische dragers, zoals landbouw, bosbouw en woonfuncties
- Behoud en versterking van cultuurhistorische waarden
- Behoud en versterking natuurwaarden

5. Kader voor toevoegen van economische dragers

Passende functies

Het realiseren van passende economische dragers om de kernwaarden van het landgoed duurzaam te kunnen behouden, past binnen de basisprincipes van de Interim Omgevingsverordening. Passende economische dragers kunnen zijn: bosbouw, landbouw en wonen. Deze functies passen bij het cultuurhistorische karakter van het landgoed. De functies moeten verder op een vanuit cultuurhistorisch oogpunt logisch en aanvaardbare locatie ingepast worden.

De economische dragers moeten beperkt zijn in omvang. Ze hebben dan een beperkt effect op de omgeving en passen bij het landgoed. Doordat er economische dragers worden toegevoegd, is het mogelijk de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het landgoed te behouden en te versterken en het landgoed als zodanig in stand te houden. Dit creëert meerwaarde voor verschillende belangen, zoals natuur, biodiversiteit, landschap en cultuurhistorie. Zodra dat mogelijk is, wordt ook bekeken of oorspronkelijke onderdelen van het landgoed er opnieuw bij kunnen worden getrokken.

Van oudsher zijn er al landbouwenclaves op het landgoed aanwezig. Ook zijn er gronden die wel in gebruik zijn voor landbouw, maar niet als zodanig zijn bestemd. Deze beperkte landbouwfuncties binnen het landgoed kunnen versterkt worden. Daarvoor kunnen gronden binnen het landgoed voor landbouw worden bestemd. Landbouw mag echter niet de overhand nemen.

Verder is het denkbaar dat er functies worden toegevoegd die direct bijdragen aan het beheer van het landgoed. Ook zijn beperkte woonfuncties mogelijk. Het kan bijvoorbeeld gaan om poortwoningen, boswachter- of dienstwoningen en boerderijen. Dit past binnen de cultuurhistorie nu van oudsher ook op het landgoed werd gewoond.

Effecten op andere aspecten

Gelet op de huidige grote vraag naar woningen, wordt niet voorzien dat het realiseren van een aantal woningen leidt tot leegstand elders. Van een stedelijke ontwikkeling is geen sprake. Ook zal het toevoegen van functies van beperkte omvang geen invloed hebben op de mobiliteit. Overtolli-ge bebouwing doet zich op het landgoed niet voor. Daarom kan een ontwikkeling niet gepaard gaan met de sloop daarvan. Versterking van het beheer zal leiden tot positieve effecten op de natuur, biodiversiteit en de bodem. Van bodemverontreiniging is op het landgoed vermoedelijk geen sprake. Op verschillende locaties binnen het landgoed is sprake van hoge archeologische verwachtingen. Bij bouwactiviteiten in het kader van economische dragers moet daar rekening mee worden gehouden. Voor de kwaliteit van het grondwater ontstaan geen risico's. Op infrastructuur heeft het plan geen invloed. In het zuidelijke deel van het landgoed loopt een hoofdtransportgasleiding. Nieuwe functies mogen geen invloed hebben op het functioneren en beheer en onderhoud van deze leiding.

Nieuwe functies als beheer, landbouw en wonen hebben geen invloed op de veilige en gezonde leefomgeving op en rondom het landgoed. Ook voor de bewoners van de nieuwe woningen wordt in een veilige en gezonde leefomgeving voorzien. Er liggen geen milieubelastende functies in de nabijheid. De functies wonen moeten op voldoende afstand van andere functies, zoals een landbouwbedrijf, worden gerealiseerd, zodat in een goed woon- en leefklimaat voor de woningen wordt voorzien. De voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder worden niet overschreden. Ten aanzien van externe veiligheid doen zich geen belemmeringen voor.

De nieuwe functies doen geen afbreuk aan de bescherming van het waterwingebied en de boringsvrije zone. Bij de realisatie moet geen gebruik worden gemaakt van uitloogbaar bouwmate-riaal. Ook bij het gebruik van de nieuwe functies mogen geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsvinden. Herbstemming van gronden binnen de groenblauwe mantel is aanvaardbaar als het gaat om gronden die reeds gebruikt worden voor landbouw, maar nog geen agrarische bestem-ming hebben. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied. Om de rust en stilte op het landgoed te waarborgen, mogen geen functies worden gerealiseerd waarbij hoge geluidbelastingen vrijkomen. Het toevoe-gen van woningen en voortzetten van landbouw en beheer van het gebied leiden niet tot hoge geluidsbelastingen.

Het landgoed is (grotendeels) onderdeel van Natuur Netwerk Brabant (NNB). Met nieuwe functies wordt een ontwikkeling toegelaten binnen het NNB. Deze kunnen alleen worden toegelaten als wordt voldaan aan de voorwaarden voor een inbreuk zoals gesteld in de Interim omgevingsveror-dening Noord-Brabant. Bij voorkeur vindt een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van het NNB plaats.