

INRICHTINGSVISIE LANDGOED ACHTERVOORDE



COLOFON

OPDRACHTGEVER	Bureau van Nierop
DATUM	15-09-2019
AUTEUR	Jan Hein Ruijgrok Velderwoude 58 5221 PC 's-Hertogenbosch 06-41059584 info@janheinruijgrok.nl

INHOUD

Inleiding	5
Historie van het gebied	7
Ruimtelijke karakteristiek	9
Beleid en plannen	11
Plannen en ideeën van de initiatiefnemer	13
Eisen en randvoorwaarden nieuwe landgoederen	15
Uitgangspunten	17
Ruimtelijke opbouw	23
Positionering gebouwen	25
Beeldkwaliteit gebouwen	27
Gebruik en inrichting gronden	29





INLEIDING

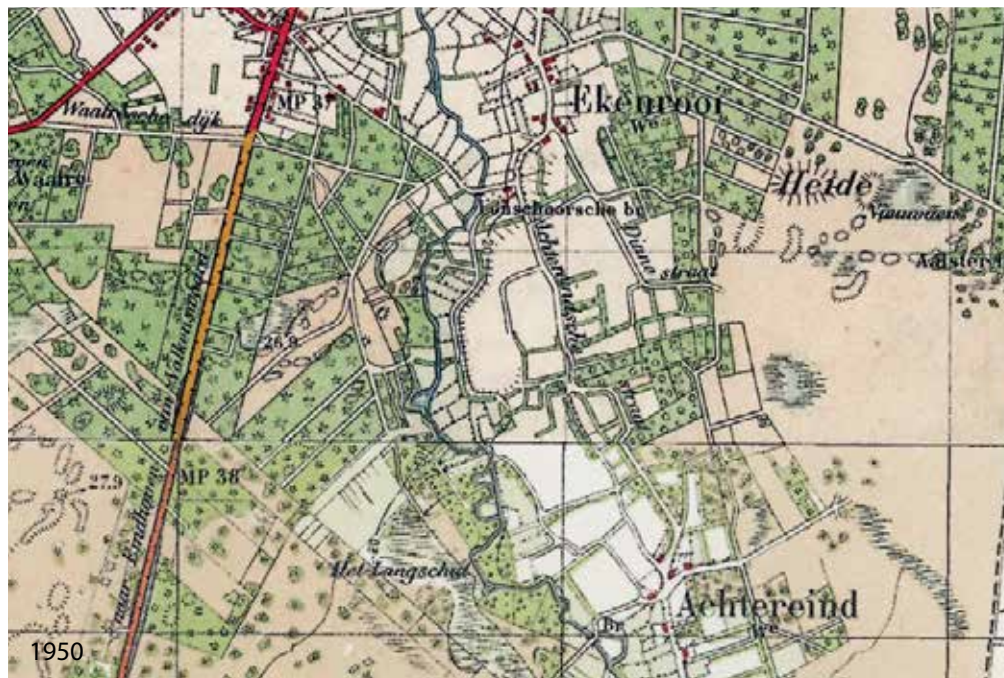
Ten zuidoosten van Aalst loopt tussen Ekenrooi en Achtereind, evenwijdig aan de Tongelreep, de Achtereindsestraat. Tussen de straat en de beek ligt een oud akkercomplex met aansluitend daaraan voormalige beekdalgraslanden. Het gebied is ecologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch van betekenis en de gronden langs de beek zijn onderdeel van de Natuurnetwerk Brabant (NNB), de rest van de gronden maken onderdeel uit van de Groenblauwe mantel. Op dit moment zijn alle gronden in agrarisch gebruik.

De eigenaar bezit meer dan 10 hectare landbouwgrond die hij wil omvormen tot een landgoed conform de provinciale Verordening Ruimte en die kan worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Hij is natuurliefhebber en wil de ecologische waarden herstellen op een manier die recht doet aan de cultuurhistorie van de plek. Hij heeft geen ‘traditioneel’ landgoed met een statig huis, lanen en rododendrongroepen voor ogen maar wil de akker en de beekdalgronden weer herstellen en het landgoed dooraderen met bosjes en houtwallen van gebiedseigen soorten. De bij het landgoed horende gebouwen zijn in het gebied ‘te gast’. Dit moet uiteindelijk een landgoed opleveren dat duidelijk verschilt van de landgoederen in de directe omgeving: Eeckenrhode, De Hurken en Gagel en Hei.

De initiatiefnemer heeft Bureau van Nierop samen met landschapsarchitect Jan Hein Ruijgrok gevraagd een visie te maken voor de inrichting van het landgoed. De randvoorwaarden die de provinciale regeling en de NSW aan zo’n landgoed stellen en de ideeën van de initiatiefnemer zijn daartoe in samenhang gebracht met de kwaliteiten van het gebied. Die puzzel heeft een set uitgangspunten en een schetsontwerp voor het landgoed opgeleverd die samen de hoofdmoot van de visie vormen. Bij het opstellen hiervan is op constructieve manier met de gemeente en haar adviseur samengewerkt.

De visie behandelt achtereenvolgens de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de huidige ruimtelijke kenmerken, het beleid en de plannen van de overheid en de ideeën van de initiatiefnemer. Daarna zijn de eisen en randvoorwaarden die provincie en NSW aan een nieuwe landgoed stellen opgesomd. Met al deze informatie zijn uitgangspunten voor het ontwerp geformuleerd. Deze zijn vervolgens vertaald in een visie. De natuurcomponent van de visie is een aparte rapportage “uitwerking natuurinrichting landgoed Achtervoorde”, Bureau van Nierop 2019.





HISTORIE VAN HET GEBIED

De ruimtelijke opbouw van de omgeving van Ekenrooi en Achtereind laat zich voor een deel verklaren uit de ontginningsgeschiedenis. Op de bladzijde links zijn vier topografische kaartjes afgebeeld uit de periode tussen 1840 en nu (bron: www.topotijdreis.nl). De eerste kaart laat het gebied in 1840 zien. In de leegte van de uitgestrekt hei zijn duidelijk de Tongelreep met daarlangs de kleinschalig verkavelde en met houtwallen en bosjes omzoomde graslanden te herkennen. Ten oosten daarvan ligt een aantal grote open akkers met daar weer naast kleinschaliger kampongtingningen.

Rond 1900 begint het bebossen van de hei, vooral tegen het oude landschap van beekdal, akkers en kampongtingningen aan. Dat bebossen zet de jaren daarna door en de eens open hei wordt het uitgestrekte bos zoals we die nu kennen tussen Aalst en Heeze.

Op de kaart van 1950 zijn het beekdal met de graslanden, bosjes en houtwallen en de oude open akker nog steeds te herkennen. De kleine kavels van de kampongtingningen zijn hier en daar al aaneen gesloten tot grotere akkers.

De kaart van nu, illustreert de vervlakking van het landschap die na 1950 heeft plaats gevonden. Bos afgewisseld met hei is aaneengesloten bos geworden, de kleine percelen van de kampongtingningen zijn verdwenen net als de bijhorende perceelsgrens beplantingen. De verschillen tussen akker en beekdal zijn ook vervaagd.

Op basis van deze vergelijking van kaarten kunnen een aantal conclusies worden getrokken:

- De dominante richting van het landschap is noord-zuid, gekoppeld aan de loop van de Tongelreep. Die richting heeft zijn oorsprong in de fysische ondergrond van het gebied en is ruimtelijk manifest geworden met de ontginning ervan.
- Die ontginning heeft ooit een opbouw van het landschap opgeleverd die van west naar oost bestond uit: 1) de loop van de Tongelreep, 2) de daarlangs liggende hooilanden, afgewisseld met bosjes en houtwallen, 3) de akkers, 4) een strook kampongtingningen. Dit alles te midden van uitgestrekte hei.
- In de afgelopen eeuw is de herkenbaarheid van die landschappelijke opbouw verwaterd. Desondanks is de hoofdrichting in het landschap nog steeds herkenbaar:
 - De kleinschaligheid en beslotenheid van het beekdal is verdwenen
 - De (in vergelijking met het beekdal) grootschalige openheid van de akker is vervlakt en gelijk geworden met het gebied aan de overkant van Achtereindsestraat en met het beekdal.
 - Het gebruik van de gronden in het beekdal en op de akker zijn gelijk waardoor verschillen tussen beide landschappelijke eenheden niet herkenbaar meer zijn.
- De Achtereindse straat lag ter hoogte van het landgoed in het verleden verder naar het oosten. Hij was toen voorzien van boombeplanting.
- Het buurtschap Ekenrooi is door stedelijke ontwikkeling deel geworden van het dorp Aalst. Achtereind is echter nog steeds een eigenstandig buurtschap, los liggend van Aalst/Ekenrooi. Buurtschap, beekdal en akkers hebben een historisch gegroeide landschappelijke samenhang.





De steilrand in het noordelijk deel van het plangebied



De Achtereindsestraat

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

Op dit moment onderscheidt de locatie zich weinig van een doorsnee agrarisch gebied. Komend over de Achtereindsestraat liggen er aan twee zijden weilanden en maisakkers. Een geoefend oog ziet nog de verschillen tussen het beekdal in het westen en de hoge droge gronden in het oosten: hier worden de weides en akkers begrensd door dennenbos en aan de westkant door loofbomen. De beek is vanaf de straat niet te zien. De bolling van het maaiveld doet vermoeden dat sprake is van een oude akker. Verder naar het zuiden is het buurtschap Achtereind te zien met de huizen, boerderijen en stallen. Terugkijkend naar het noorden valt op dat de rand van Ekenrooi vooral groen is. Daar zorgen de erven en een volkstuincomplex voor.

Loop je het terrein op waar het landgoed moet komen, dan valt op dat hier en daar perceelsgrensbeplanting staat. Soms wat ouder, op een aantal plaatsen net ingeplant. De overgang tussen beekdal en akker bestaat uit een duidelijk hoogteverschil van meer dan een meter. In de noordelijke helft van het plangebied wordt dat hoogteverschil gevormd door een steilrand. In het midden is de terreinvorm meer glooiend. Hier is de steilrand wellicht ooit weggeploegd. In het zuiden is het hoogteverschil ingeplant met struiken. Het hele maaiveld loopt richting de beek nog verder af met ongeveer een meter. De bolling van de akker bedraagt zo'n 80 cm. Met het hoogste punt rond de Achtereindsestraat. Het hoogteverschil tussen de straat en de oevers van de beek bedraagt een kleine vier meter.

Opgaand groen staat vooral buiten het plangebied: aan de overzijde van de Tongelreep, aan de oostkant van de akkers en weilanden en in de dorpsrand van Ekenrooi. De Achtereindsestraat is over de halve lengte langs het plangebied voorzien van een eenzijdige laanbeplanting. Halverwege het gebied, daar waar de laanbeplanting ophoudt, loop een pad het gebied in. Hierlangs staat perceelsgrensbeplanting. Gele paaltjes maken duidelijk dat hier ook een gasleiding langs ligt die even verder iets naar het zuiden knikt en dan de beek kruist.



Tracé gasleiding

BELEID EN PLANNEN

In het provinciaal en gemeentelijk beleid zijn voor het gebied ontwikkelingsrichtingen en randvoorwaarden geformuleerd:

- Het beekdal is aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (nieuwe natuur) met nat kruiden- en faunairijk grasland (N12.02) als beheertype.
- Het beekdal is ook aangewezen voor behoud en herstel van het watersysteem en het realiseren van een regionale waterbergingsopgave.
- De hoge akker heeft een hoge, het beekdal een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.
- De gemeente staat het behoud en herstel voor van het akkercomplex Achtereind met de bijhorende openheid, bolle ligging en bestaande esdek.
- De gemeente staat het behoud en herstel voor van de restanten van de beemden met bijhorende elzensingels.
- Door het gebied loopt een gasleiding met bijhorende beplantings- en bebouwingsvrije ruimte (5.00 m. voor bebouwing, 3.00 m. voor bomen en 1.00 m. voor struiken).
- De gemeente wil graag een 'landgoederenpad' ontwikkelen dat van Ekenrooi richting Achtereind loopt.

Bij de ontwikkeling van landgoed Achtervoorde zijn de vigerend ruimtelijke beleidsdoelen uitgangspunt. De waterdoelen zijn voor een groot deel gerealiseerd met de recente hermeandering van de Tongelreep.



In de verte de bebouwing van Achtereind



Kavelgrensbeplanting op de akker

PLANNEN EN IDEEËN VAN DE INITIATIEFNEMER

De initiatiefnemer is natuurliefhebber (vooral vogels hebben zijn interesse). Hij wil tussen Ekenrooi en Achtereind, op gronden die hij inmiddels verworven heeft, het landgoed stichten. Daarbij wil hij gebruik kunnen maken van de regeling voor nieuwe landgoederen van de provincie Noord-Brabant en zijn landgoed om fiscale redenen kunnen scharen onder de natuurschoonwet (NSW). Voor hem zijn de volgende uitgangspunten belangrijk:

- Het landgoed moet tenminste 10 ha groot zijn en daar moeten de gronden die in zijn eigendom zijn binnen vallen. Hij heeft 10 ha beschikbaar, maar wil zijn eigendom graag vergroten met anderhalve hectare langs de beek die hij via de gemeente in zijn eigendom hoopt te krijgen. Bijkomend voordeel is dat hij een 0,3 ha aansluitend eigendom van hem ook bij het landgoed kan voegen. Niet alleen voor de eigendomssituatie, maar ook voor de continuïteit van de natuur langs de beek biedt dit voordelen.
- Er moeten twee nieuwe woningen op het landgoed gebouwd worden. De bestaande woning met de grond daaromheen verkoopt hij om de ontwikkeling van het landgoed te kunnen bekostigen. Hij wil zo veel mogelijk woonoppervlakte gelijkvloers realiseren.
- De woningen moeten 'midden in de natuur' staan, zodat hij zijn gronden optimaal beleven kan.
- De initiatiefnemer opteert niet voor een landgoed in de klassieke zin (met een statig huis en een formele opzet), maar voor een landschappelijk en natuurlijk geheel, passend in de situatie. Als zodanig zal het zich onderscheiden van de omliggende landgoederen Eeckenrhode, De Hurken en Gagel en Hei. Om daaraan vorm te geven is hij van plan de steilrand tussen beekdal en akkers te herstellen, gronden om te vormen naar natuur met een hoge ambitie ten aanzien van de biodiversiteit en waarbij hij zelf bijzondere interesse heeft voor vogels.





EISEN EN RANDVOORWAARDEN NIEUWE LANDGOEDEREN

In de *verordening ruimte van de provincie Noord Brabant* zijn de randvoorwaarden voor het oprichten van een nieuw landgoed verwoord.

Voor de inrichting zijn de volgende relevant:

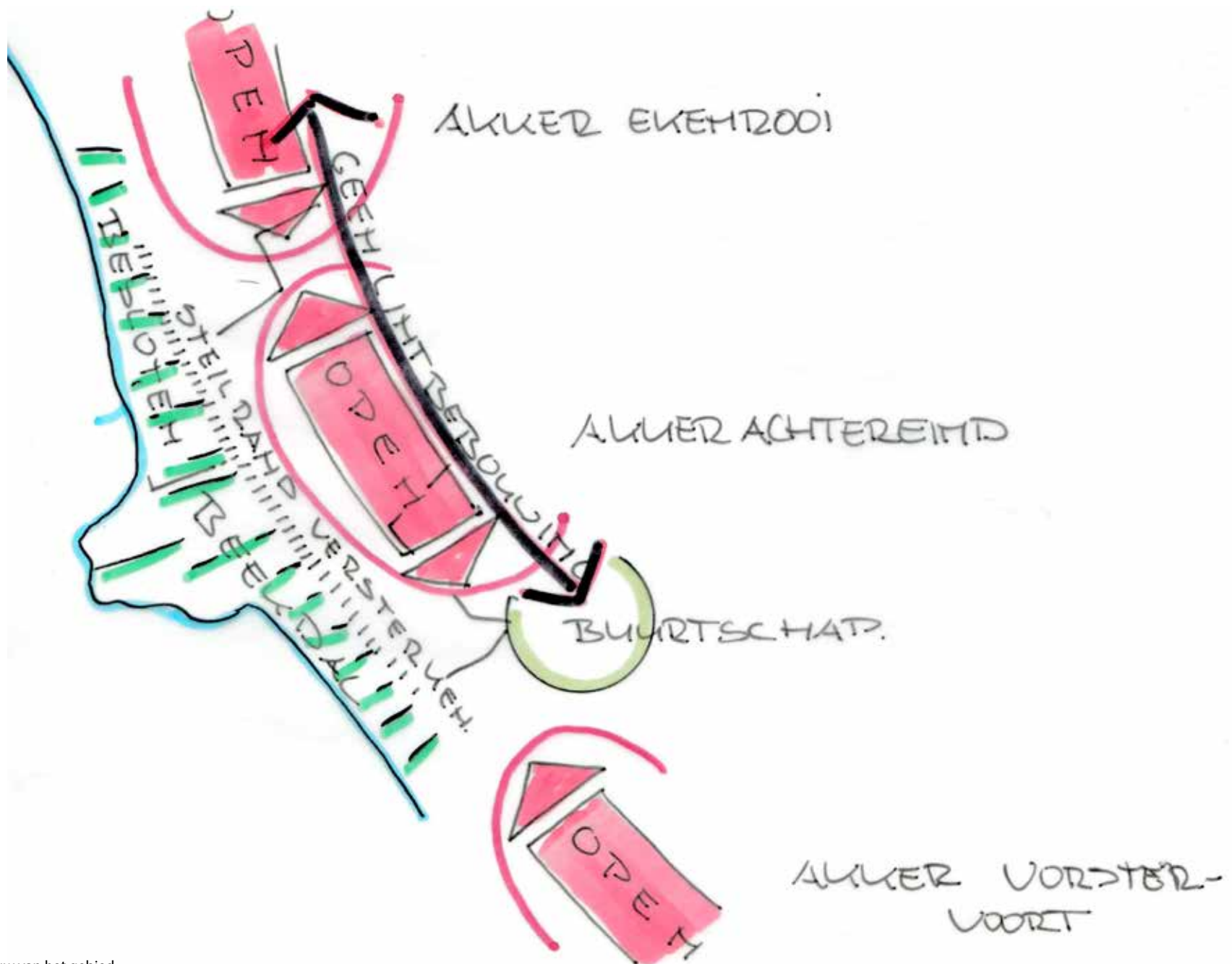
- Onder een landgoed wordt verstaan: “een ruimtelijke eenheid bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden en met een overwegende woonfunctie”.
- Het ontwerp ervan moet zorgen voor een eenheid tussen bebouwing en landgoed, zoveel mogelijk concentratie van bebouwing en gebruik maken van de kenmerken van de omgeving.
- Het woongebouw dient een karakteristieke verschijningsvorm van allure te hebben.
- Het landgoed dient minimaal 10 hectare groot te zijn en moet per 1500 m³ woonbebouwing ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur te bevatten.
- Situering van de beoogde woonbebouwing in het Natuur Netwerk Brabant is uitgesloten.
- Het nieuwe bos- of natuurgebied moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kan ook andere natuur zoals (schraal)grasland, heide of water onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur. Onder omstandigheden kan deze een fysieke bijdrage zijn aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant.
- Er dienen substantiële natuurwaarden te worden toegevoegd, gebaseerd op de toestand van bodem en water, de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer gaan gebeuren. Belangrijk daarbij zijn voldoende kwantiteit (omvang en

oppervlakte) en kwaliteit (kenmerken en aard). Hierbij kan de provinciale systematiek van de natuurbeheertypen worden gehanteerd.

- Agrarische bedrijvigheid kan uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf of veehouderij zijn met een lage veebezetting.
- Het landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn voor extensieve recreatie bijvoorbeeld door wandel- of fietspaden aan te leggen.

De NSW hanteert de volgende voorwaarde voor nieuwe landgoederen:

- Het landgoed dient ten minstens 5 ha aaneengesloten te zijn.
- Het moet voor minstens 30 procent bestaan uit houtopstanden (bos) of 50 procent natuurterreinen. Een combinatie van beide is ook mogelijk.
- Er zijn vrij toegankelijke en begaanbare wegen en paden voor wandelaars. Deze mogen bestaan uit gemarkeerde beloopbare groenstroken en perceelsranden.
- Het landgoed is over het algemeen het hele jaar dagelijks toegankelijk van zonsopkomst tot zonsondergang op wegen en paden.
- De openstelling is bij de toegang tot het landgoed duidelijk waarneembaar aangegeven met borden.
- Delen kunnen tijdelijk of permanent voor het publiek zijn afgesloten ten behoeve van de natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden ervan.
- De naaste omgeving van huizen of boerderijen kunnen voor publiek zijn afgesloten ten behoeve van bescherming van de persoonlijke levenssfeer.



UITGANGSPUNTEN

Alle informatie uit voorgaande hoofdstukken samen moet tot een aansprekend en op de toekomst gericht ontwerp worden vertaald. De opgave hierbij is om de potenties die het gebied in zich heeft uit te nutten, zodat landschap, natuur en cultuurhistorie er substantieel beter van worden. Het oude cultuurlandschap, met akker en beekdal als twee afzonderlijke ruimtelijke eenheden, wordt als vertrekpunt genomen. De ambitie is om dit weer te herstellen en 'het wonen' daarin een eigenzinnige, maar bescheiden plaats te geven. Akker en beekdal behouden zo hun ruimtelijke samenhang met het buurtschap Achtereind. Bovendien wordt door het landgoed de vorm van cultuurlandschap te geven, er voor gezorgd dat Achtereind en Ekenrooi twee zelfstandige, los van elkaar gelegen bebouwde entiteiten blijven.

Deze opgave is vertaald in de volgende uitgangspunten:

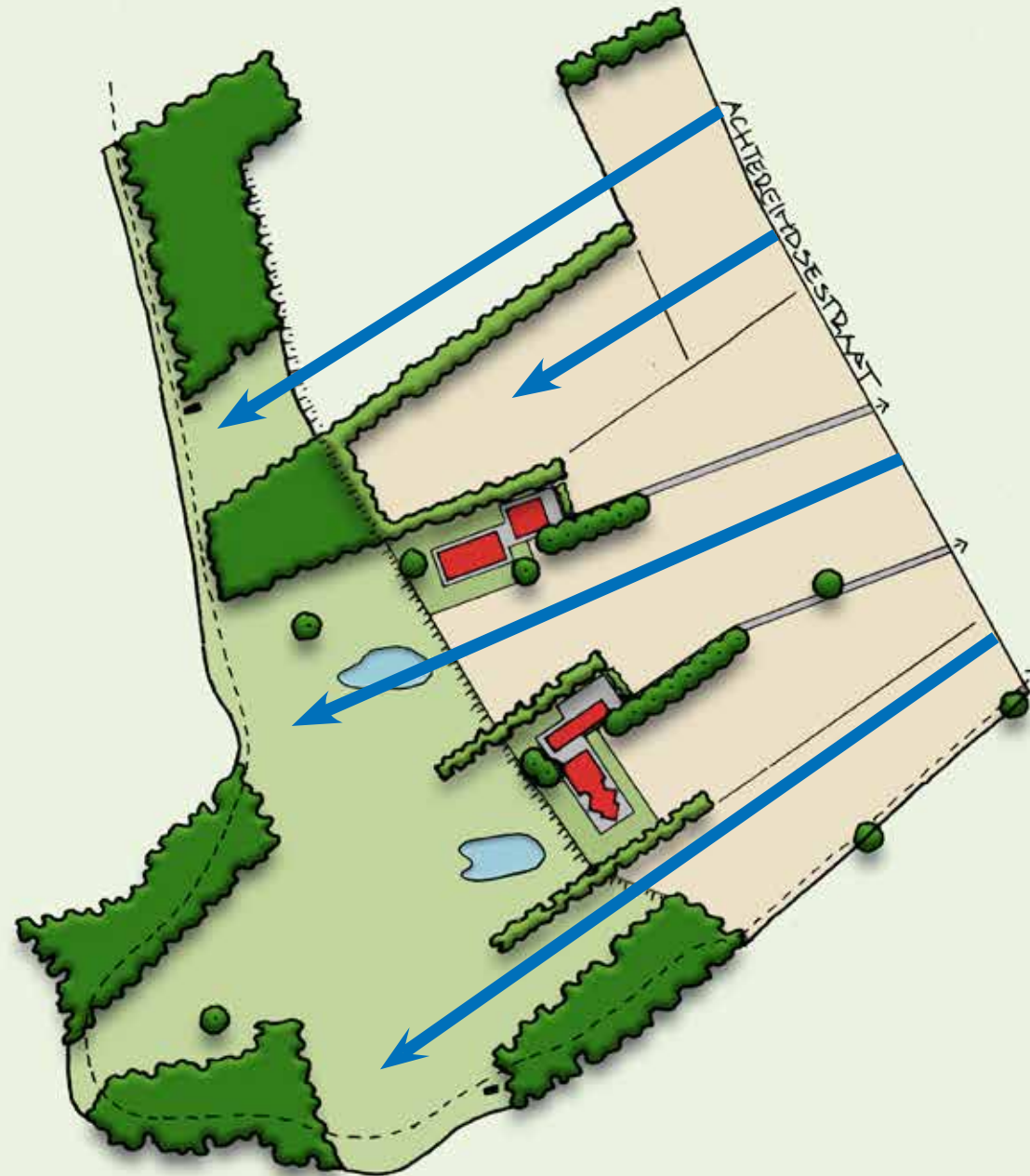
De dominante richting van het landschap is noord-zuid, gekoppeld aan de loop van de Tongelreep. Om te voorkomen dat de komst van landgoed Achtereind die dominantie richting doet verwateren of erger nog, omkeert, bouwt de inrichting van het landgoed voort op de hoofdrichting in het landschap:

- In de inrichting van het landgoed zullen zowel het beekdal als de hoge akkergronden als afzonderlijke eenheden herkenbaar zijn, waarbij de richting van het beekdal ook de hoofdrichting is van de opzet van het landgoed.

- Zowel het beekdal als de akkergronden worden zo ingericht dat ze wat betreft kenmerken en continuïteit aansluiten op de delen van het beekdal en de akkergronden ten noorden en ten zuiden van het landgoed.
- Op deze manier wordt het landgoed niet als eigenstandige ruimtelijke entiteit vormgegeven maar als onderdeel van een van zuid naar noord verlopend landschap.

Achtereind vormt een eigenstandig buurtschap. Buurtschap, beekdal en akkers hebben een historisch gegroeide landschappelijke samenhang. Die eigenstandigheid en gegroeide samenhang mogen met de komst van het landgoed niet verloren gaan:

- Door het landgoed niet als eigenstandige ruimtelijke entiteit vorm te geven (zie uitgangspunt 1. hierboven) maar als onderdeel van het landschap tussen Ekenrooi en Achtereind, wordt voorkomen dat beide buurtschappen met elkaar vergroeien en dat de samenhang tussen buurtschap, beekdal en akkers behouden blijft.
- Door de bebouwing van het landgoed niet tegen de weg te situeren maar midden op het landgoed wordt voorkomen dat er een aanzet ontstaat van een lintbebouwing langs de Achtereindsestraat. Zo'n lintbebouwing zou Ekenrooi en Achtereind ruimtelijk met elkaar verbinden, wat niet gewenst is.



Zichtlijnen

UITGANGSPUNTEN

In de afgelopen eeuw zijn de landschappelijke verschillen tussen het beekdal van de Tongelreep en de akkers op de westflank daarvan verwaterd. Het nieuwe landgoed zal zo worden ingericht dat die verschillen weer herkenbaar worden. Dat gebeurt door gebruik te maken van de kenmerken en middelen die van oudsher bij de twee landschapseenheden horen:

- De steilrand tussen de hoge akker en het lagere beekdal blijft behouden en wordt op de plekken waar die is 'weg-geploegd' hersteld. Om de steilrand manifester te maken, kan deze plaatselijk worden beplant.
- De kleinschaligheid en beslotenheid van het beekdal worden teruggebracht door de percelering te verkleinen en de randen van de percelen te beplanten met bomen en struiken;
- De (in vergelijking met het beekdal) grootschalige openheid van de akker blijft behouden. Daarbij mag recent aangebrachte beplanting worden verwijderd zodat de noord-zuidrichting in het landschap en de samenhang binnen de akker Ekenrooi beter beleefbaar worden.
- Het gebruik van de gronden in het beekdal en op de akker sluit aan bij de verschillen tussen deze ruimtelijke eenheden: het beekdal wordt gehooïd en eventueel na-begraasd, op de akker wordt streekeigen gewas geteeld.

Tenminste 5 ha. van het landgoed wordt ingericht als natuur. Daarmee wordt in ieder geval het Natuurnetwerk Brabant ter plaatse gerealiseerd. Dit gebeurt op een manier die recht doet aan de historische landschappelijke kenmerken:

- Het hele beekdal wordt ingericht en beheerd als combinatie van nat schraalland/vochtig hooiland met beek-begeleidend bos. De graslanden worden niet bemest en beheerd door maaien en na-beweiden. De perceelsgrenzen worden beplant met elzensingels en struweelranden.
- De graslanden in het beekdal kunnen bij hoge afvoer overstromen en zorgen zo voor een natuurlijke waterberging. Overstroming zorgt ook voor een natuurlijke bemesting van de beekdalgronden zoals dat in het verleden werd toegepast.
- De Tongelreep krijgt ruimte om vrij door het gebied te meanderen. Daarbij hoeft het verloop van de beek niet te worden aangepast (die is op dit traject al natuurlijk) maar de waterloop krijgt wel de kans om door de tijd heen zijn eigen weg te zoeken.
- De steilrand wordt ingericht en beheerd als ruigte zodat insecten en kleine zoogdieren er een habitat vinden en de rand qua uiterlijk verschilt van het beekdal en de akker.

Het plan voor landgoed voorziet in het behoud en herstel van het akkercomplex Achtereind en wel op de volgende wijze:

- De akker wordt ingericht en beheerd als kruiden- en faunarijke akker waar voor vogels en kleine zoogdieren aantrekkelijke gewassen worden geteeld. De grenzen van de akker worden hier en daar geaccentueerd met struweel en houtwallen.





Wandelaars bij Merkske



Natuurakker



Elzenbroekbos



Beekdalgrasland (langs het Merkske)

UITGANGSPUNTEN

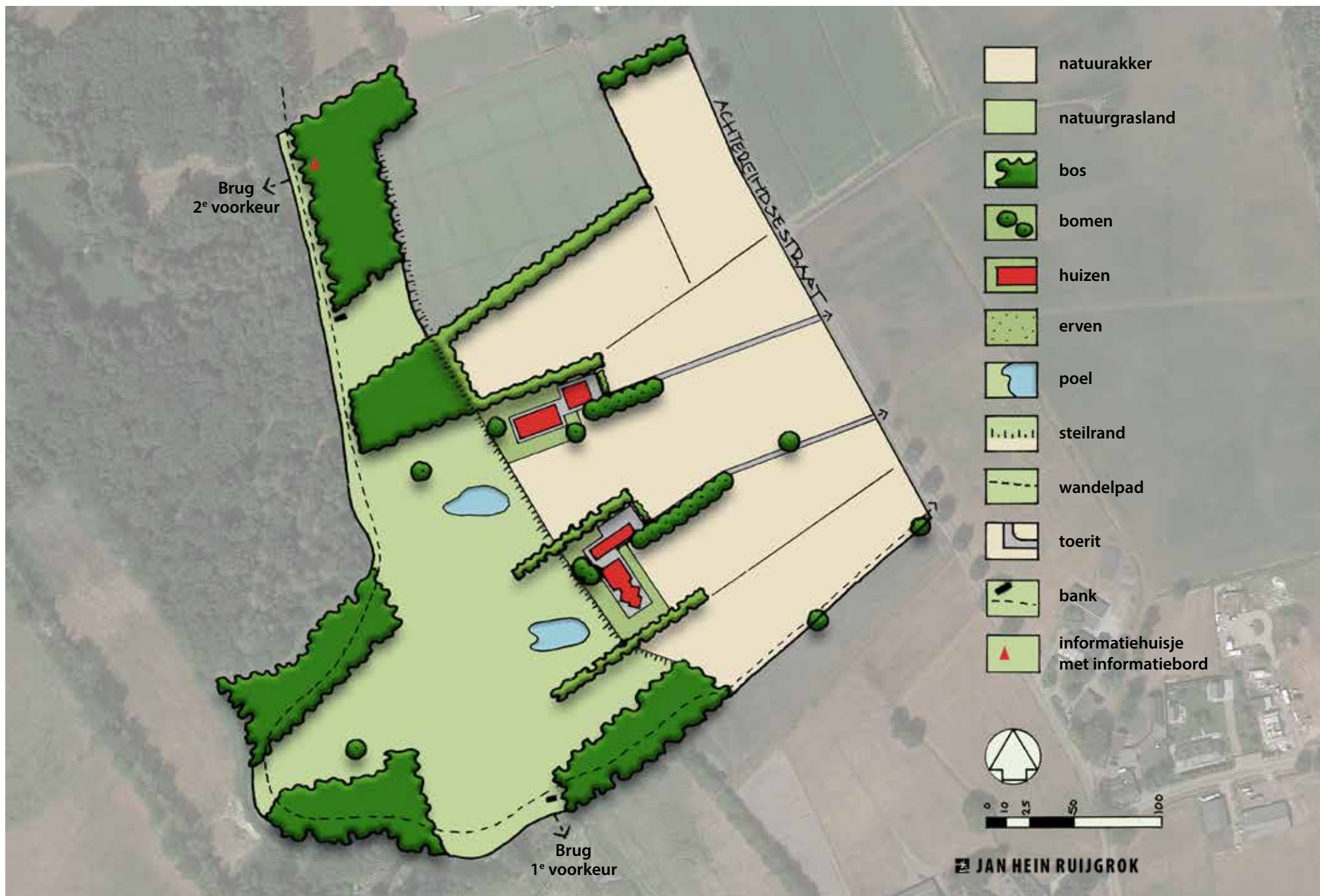
- Om de openheid te handhaven wordt deze nieuwe beplanting (die ook nodig is om het landgoed onder NSW-regiem te scharen) vooral langs de buitenrand van de akker gesitueerd. Hiermee blijft de samenhang van de akker Achtereind behouden. De beplanting wordt ook zo ontworpen dat er contact blijft tussen de akker en het buurtschap.
- De bolle ligging van de akker blijft behouden. Verandering van het reliëf gebeurt alleen daar waar de steilrand wordt hersteld.
- Door het reliëf te respecteren blijft ook het esdek intact. Er wordt geen grond van elders dan uit het landgoed zelf op de es verspreid.

Circa 4 hectare resterende akkers binnen het landgoed zullen worden ingericht met een patchwork van verschillende teelten zoals; boomgaard, weide, hooiland, akkergewas. Het voornemen bestaat om deze percelen in te zetten voor het Ondernemend Natuurnetwerk Brabant (ONNB). De percelen houden hierbij een bestemming 'Agrarisch met Waarden', maar worden niet meer bemest en teelten als mais zijn niet meer toegestaan.

De recreatieve ontsluiting krijgt vorm in de toegankelijkheid van het landgoed:

- Het landgoed is in principe openbaar toegankelijk op de omgeving van de woningen na.
- Het primaire doel van de openbare toegankelijkheid is natuurbeleving. Om verstoring van die natuur door wandelaars zo veel mogelijk te beperken is een zonering in het landgoed aangebracht. Langs de Tongelreep komt een eenvoudig pad wat aansluit op de padenstructuur ten noorden en ten zuiden van het landgoed.
- Recreanten met nette schoenen, kinderwagens, honden etc. kunnen het landgoed beleven vanaf de Achtereindsestraat.
- Op het landgoed aan de noordkant wordt een informatiehuisje geplaatst met informatiebord en wegwijzer. De vormgeving wordt afgestemd op een eerder geplaatst huisje ten noorden van het landgoed.
- Op het landgoed komen twee zitbanken.

De bijgebouwen worden aan het zicht onttrokken met beplanting.



RUIMTELIJKE OPBOUW

De uitgangspunten zijn vertaald in een ontwerp dat uitgaat van de opeenvolging van de meanderende beek, de beekdalgraslanden, de (herstelde) steilrand, de open akker en de met bomen beplante Achtereindsestraat. Deze verschillende landschapselementen volgen allemaal de dominante richting in het gebied.

In een structuur die daar min of meer loodrecht op staat, zijn een aantal nieuwe houtwallen en bosjes aangebracht. Samen verdichten ze het beekdal tot een afwisseling van open ruimtes, graslandjes en elzensingels zoals die hier vroeger ook aanwezig was. Tussen de houtwallen en bosjes door zijn doorzichten vrij gehouden. Deze lopen vanaf de Achtereindsestraat naar het beekdal en deels er overheen richting de andere kant van de beek.

Midden in het landgoed is een aantal singels vanuit het beekdal de akker op geleid (ze krijgen daar de vorm van houtwallen. Tussen deze langwerpige beplantingselementen zijn de twee erven gesitueerd. Ze liggen op de akker, in de Groenblauwe Mantel (en niet in het NNB). De woningen zijn niet opvallend, maar wel zichtbaar vanaf de Achtereindsestraat. Ze hebben aan de voorkant uitzicht op de akker, aan de achterzijde op het beekdal. Tussen de beide woningen door is een ruime zichtas vrij gelaten vanaf de Achtereindsestraat richting de Tongelreep.

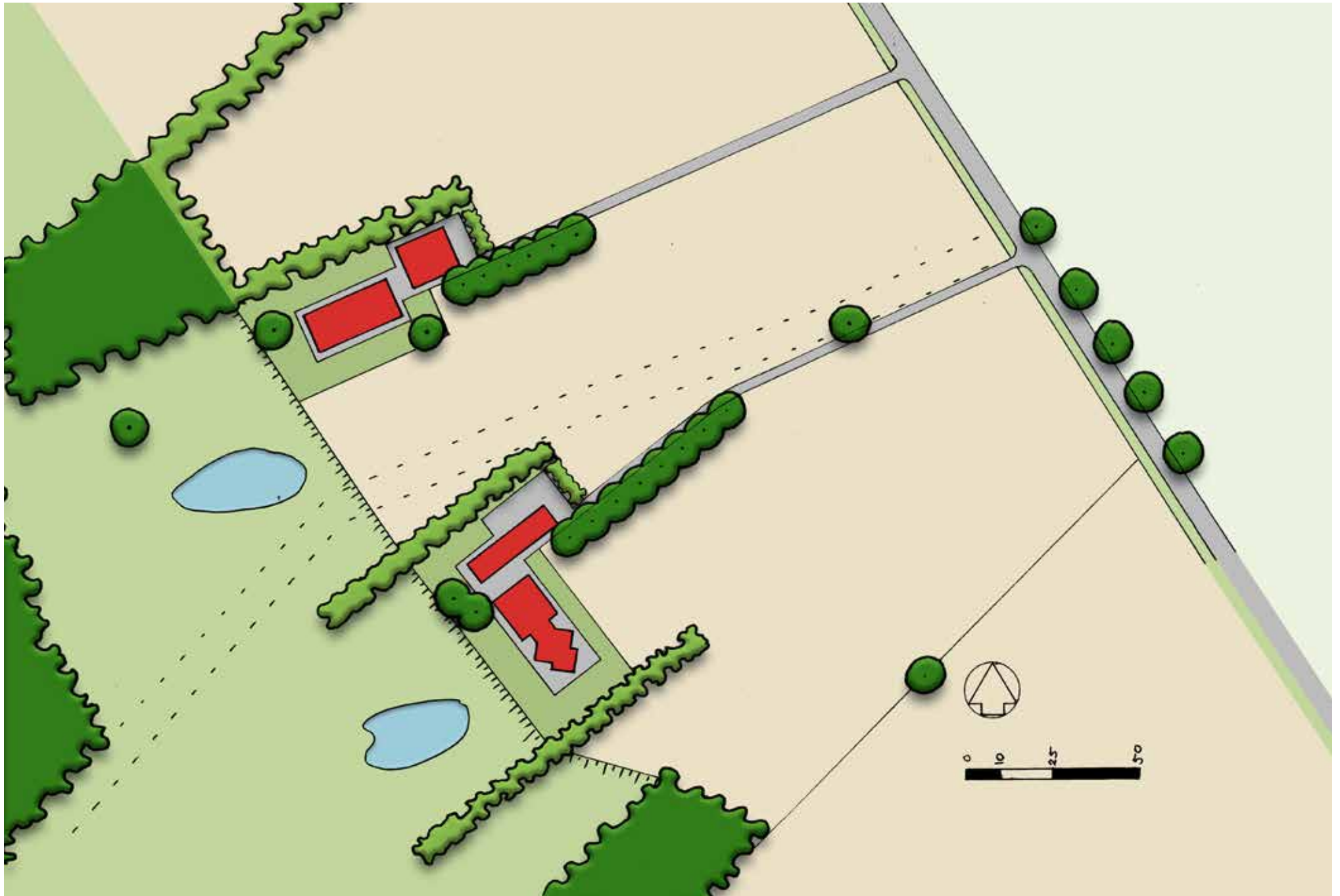
Die zichtas valt samen met de ligging van de gasleiding die niet bebouwd mag worden. Om dezelfde reden zijn de twee erven ieder afzonderlijk ontsloten op de Achtereindsestraat. De leiding beheerder heeft aangegeven dat het leidingtracé niet gekruist mag worden met een weg of pad.

Om verstoring van de natuur door wandelaars zo veel mogelijk te beperken is voor de recreatie een zonering in het landgoed aangebracht. Langs de Tongelreep komt een onverhard pad wat aan de noordzijde aansluit op de bestaande padenstructuur. Langs het pad komt op twee plekken een eenvoudige houten bank te staan. Aan de zuidkant wordt via een bestaande route de akker over gestoken naar de Achtereindsestraat. Brabants Landschap gebruikt die route om bij haar gronden langs de beek te komen.

Eerste voorkeur vanuit de gemeente is om in de zuidkant van het landgoed een wandelbrug over de Tongelreep te plaatsen. Het model dient overeen te komen met de eerder geplaatste wandelbrug ten noorden van het landgoed. Tweede voorkeur gaat uit naar een locatie in het noorden van het landgoed, waarbij wordt aangesloten bij de wandelpaden van landgoed De Hurken. Recreanten met nette schoenen, kinderwagens of honden kunnen het landgoed beleven vanaf de Achtereindsestraat.

Omdat het plan aansluiting zoekt bij de historische landschapsopbouw en daarbij de noord-zuidrichting versterkt, adviseren we de gemeente om bomen langs de Achtereindsestraat te planten.

Het ontwerp voorziet in minimaal 5 ha nieuwe natuur. De stijlrand plus een strookje er net bovenop is bij dit oppervlakte gerekend. Deze wordt beheerd als ruigte. De rest van het landgoed wordt gebruikt als (natuurrijke) akker.



POSITIONERING GEBOUWEN

De initiatiefnemer heeft uitgesproken ideeën over hoe de woningen er uit moeten komen zien: “het moet iets bijzonders worden, wat je op andere plekken niet ziet. En het landschap en de natuur moeten vanuit de woning optimaal te beleven zijn”. De locatie stelt eisen aan de beeldkwaliteit van de woningen. Ze moeten ‘passen’ in het landschap, zonder dat er al te opvallende element op de akker komt te staan. Daarom zijn beide woningen geclusterd in het landgoed geplaatst en wel op de volgende manier:

- Er zijn twee afzonderlijke erven gemaakt met daarop één hoofdgebouw (de woning) en één bijgebouw. Beide erven zijn in principe gelijkwaardig. Samen met de langgerekte houtwallen, de korte bomenrijen langs te opritten en de zichtas vormen de erven op een groter schaalniveau één ensemble.
- De woningen zijn vanaf de Achtereindsestraat zichtbaar, maar niet opvallend. Onder meer de lage bouw en de bolle ligging van de akker dragen daar aan bij. De houtwallen en bomenrijen zorgen er voor dat de woningen in het gebied verankerd staan: ze vormen een voile naar de gebouwen en een coulisse op grotere schaal. Het ‘groen’ zorgt voor afscherming en achtergrond van het ‘rood’.

- Het doorzicht in oost-west richting tussen beide erven blijft vrij van beplanting. Dit doorzicht biedt ook ruimte aan de gasleiding die niet bebouwd mag worden. Er wordt met de gebouwen een afstand van ten minste 10 m. tot het tracé van de gasleiding aangehouden.
- Om de steilrand herkenbaar te houden blijft er ten minste 10 m. ruimte tussen de gebouwen en de insteek van de steilrand.



Referentie: Penfield House



Impressie noordelijke bebouwing gezien vanuit het oosten



Impressie zuidelijke bebouwing gezien vanuit het oosten

BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

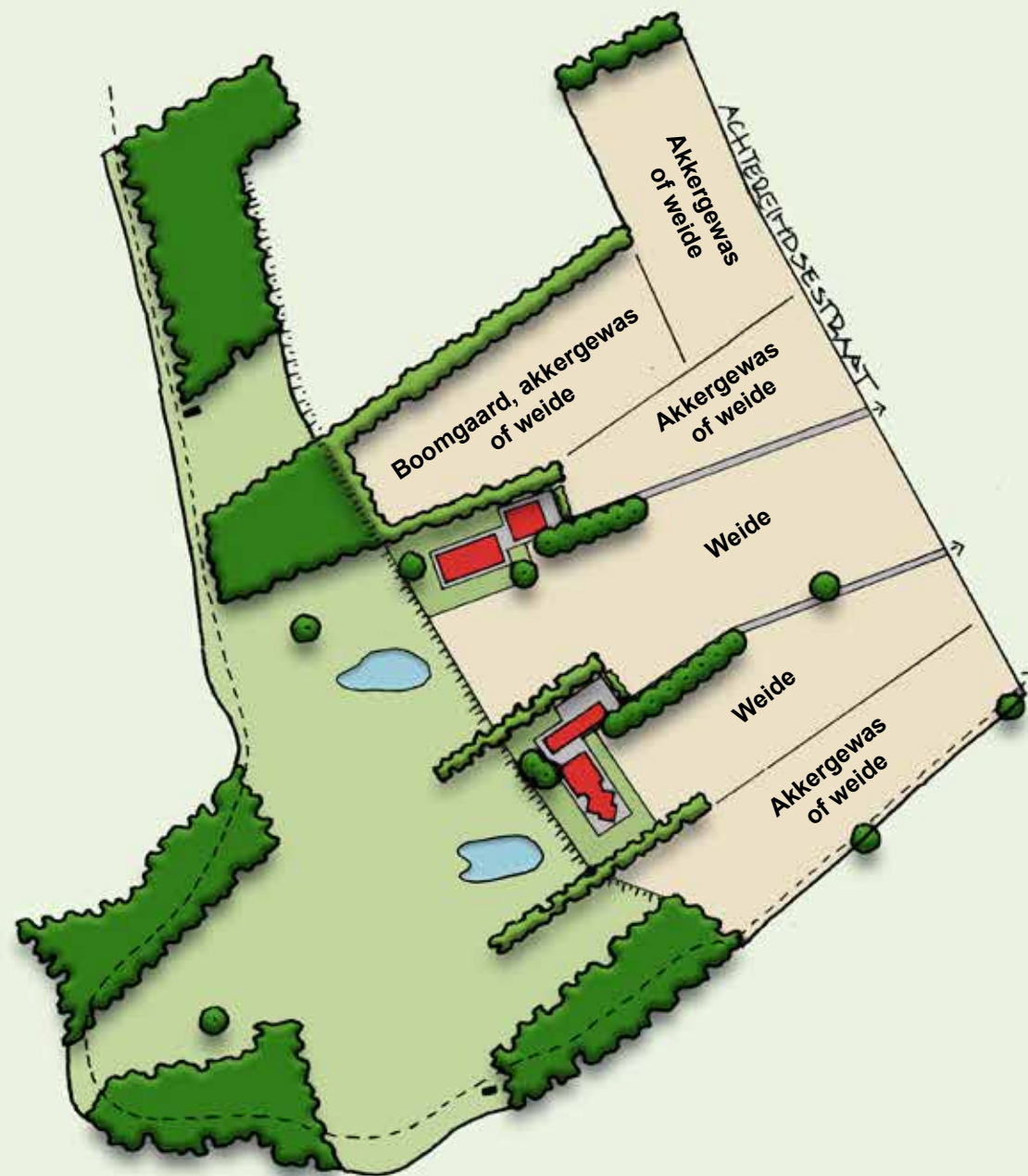
De vorm en oriëntatie van de gebouwen is zodanig dat ze niet dominant in het landschap liggen, maar wel zichtbaar zijn. Er wordt gestreefd naar een optimale contact tussen binnen en buiten. Referentie daarbij is het Louis Penfield House in Willoughby Hills van architect Frank Lloyd Wright. Grote vloer- en dakoverstekken zorgen hier voor een getrapte overgang tussen binnen en buiten.

- De architectuur van de gebouwen op beide erven is gelijkwaardig (maar niet gelijkvormig): er is sprake van één familie van gebouwen.
- Het bijgebouw (schuur/stal/garage) heeft qua richting, volume, maatvoering en materialisering steeds samenhang met het hoofdgebouw.
- Alle gebouwen hebben een eenduidige en enkelvoudige massaopzet en bestaan in principe uit één bouwlaag, zonder kap. Alle functies komen op de begane grond.
- Alle gebouwen zijn plat afgedekt. Het platte dak maakt de gebouwen

onopvallend in het landschap. Het afwijkende silhouet zorgt er bovendien voor dat ze zich verzelfstandigen ten opzichte van de gebouwen van Achtereind en Ekenrooi.

- Er worden grote vloer- en dakoverstekken toegepast om zo een getrapte overgang tussen binnen en buiten te creëren. Het grote vloeroverstek vormt bovendien de terras- en loopruimte, waardoor de aanleg van paden en terrassen in het 'groen' beperkt kan blijven.
- De gevels van de hoofd- en bijgebouwen worden uitgevoerd in steen en hout met een ingetogen kleurstelling, passend bij de omringende natuur. Bovendien wordt in de gevels van de woonhuizen veel glas verwerkt om het contact tussen binnen en buiten optimaal te laten zijn.
- De gebouwen worden duurzaam uitgevoerd, energieneutraal en uitgevoerd in duurzame materialen. Dit betekent dat naar de methodiek van GPR Gebouw® voor wat betreft energie een prestatie van 10, voor milieu een minimale prestatie van 7 en voor gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde een minimale prestatie van 8 wordt behaald.





Mogelijke invulling landbouwgrond bij Ondernemend Natuurnetwerk Brabant

GEBRUIK EN INRICHTING GRONDEN

Vijf hectare van het landgoed wordt ingericht als natuur: alle gronden ten westen van de steilrand (elzenbroekbos, elzen-eikenbos, natuurgrasland, ruigte en poelen) en ten oosten van de steilrand alle houtwallen. De initiatiefnemer onderzoekt nog hoe hij de resterende gronden van de akker kan inzetten voor het Ondernemend Natuurnetwerk Brabant (ONNB) en welke 'teelten' daar bij zouden kunnen passen. Elke teelt heeft zijn eigen aanblik en dus zijn eigen gevolgen voor de ruimtelijke opbouw van het landgoed. Het spreekt voor zich dat mais of een boomgaard in één van de open zichtassen zo'n zichtas (tijdelijk) dicht zet. Dat is niet gewenst. Op de kaart hiernaast is aangegeven welke gronden voor welke teelten in aanmerking kunnen komen.

De tuinen rond de woningen zijn klein gehouden om het landschap zo ver mogelijk naar de woning door te trekken. Aan de oostzijde van de woningen is de bovenkant van de steilrand als grens van de tuinen aangehouden.

Op dit moment staat er langs Achtereindsestraat voor een deel een houten hek (type 'post and rail'). Dit hek wordt over de gehele straatzijde langs het landgoed doorgezet. Er komen twee houten draaihekken om de toeritten naar de erven af te kunnen sluiten. Voor zover nodig bestaan alle andere perceelsgrenzen uit palen met draad.

Verharding voor voertuigen wordt in principe uitgevoerd als half-verharding eventueel gestabiliseerd of vastgelegd (bijvoorbeeld in de vorm van een geopolymeer). Op plekken waar veel wordt gemanoeuvreerd kan een bijpassende verharding worden toegepast. Terrassen en paden in de tuinen blijven beperkt.





WWW.JANHEINRUIJGROK.NL