

# INRICHTINGSVISIE LANDGOED ACHTERVOORDE



**COLOFON**

OPDRACHTGEVER Bureau van Lierop  
DATUM 30-11-2017  
AUTEUR Jan Hein Ruijgrok  
Velderwoude 58  
5221 PC 's-Hertogenbosch  
06-41059584  
[info@janheinruijgrok.nl](mailto: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
Planbeschrijving	23
Gebouwen	25





# INLEIDING

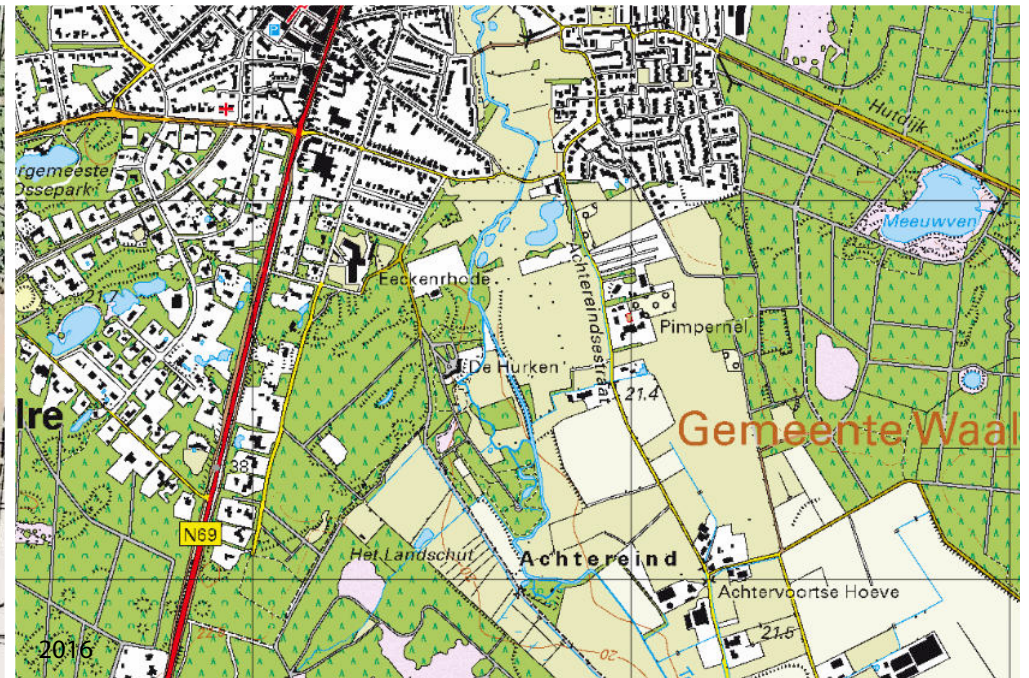
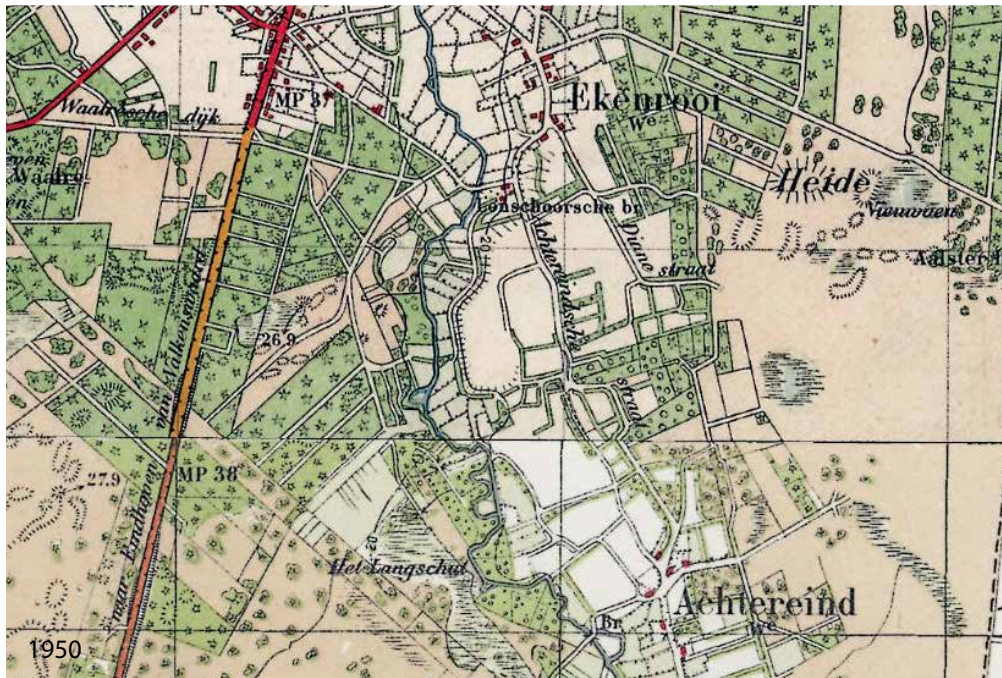
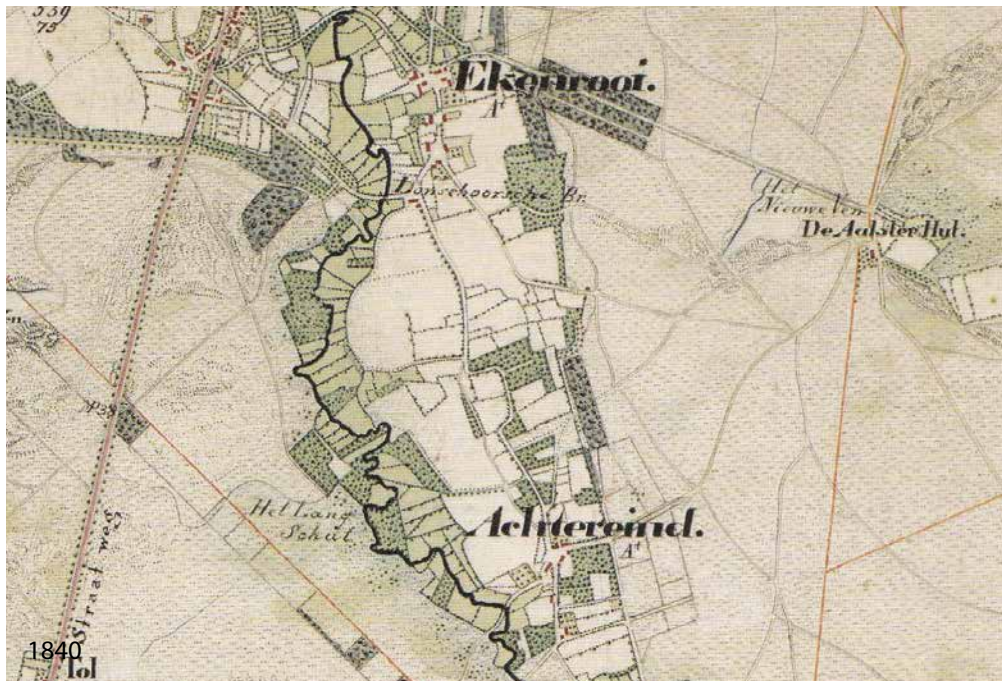
Ten zuidoosten van Aalst loopt tussen Ekenrooi en Achtereind, evenwijdig aan de Tongelreep, de Achtereindsestraat. Tussen de straat en de beek ligt een oud akkercomplex met aansluitend daaraan voormalige beekdalgraslanden. Het gebied is ecologisch, landschappelijk en cultuurhistorisch van betekenis en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

De eigenaar van tien hectare van die landbouwgrond wil deze omvormen tot een nieuw NSW landgoed. 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 houwallen 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.







# 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](http://www.topotijdreis.nl)). De eerste kaart laat het gebied in 1840 zien. In de leegte van de uitgestrekte 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 kamptontginningen.

Rond 1900 begint het bebossen van de hei, vooral tegen het oude landschap van beekdal, akkers en kamptontginningen 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 kamptontginningen zijn hier en daar al aaneengesloten 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 kamptontginningen 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 kamptontginningen. 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

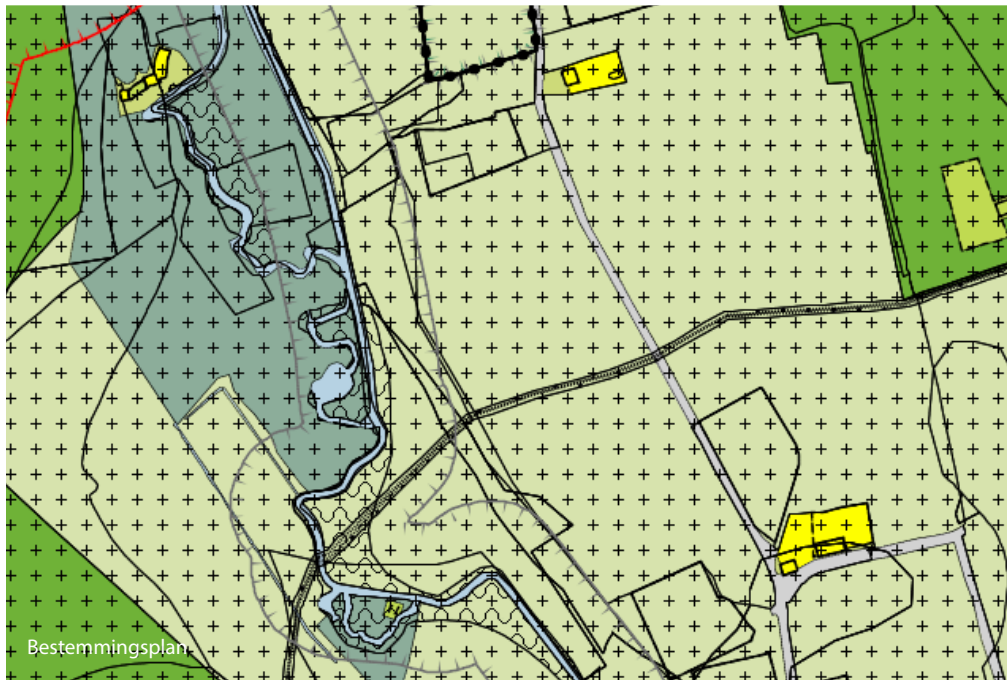
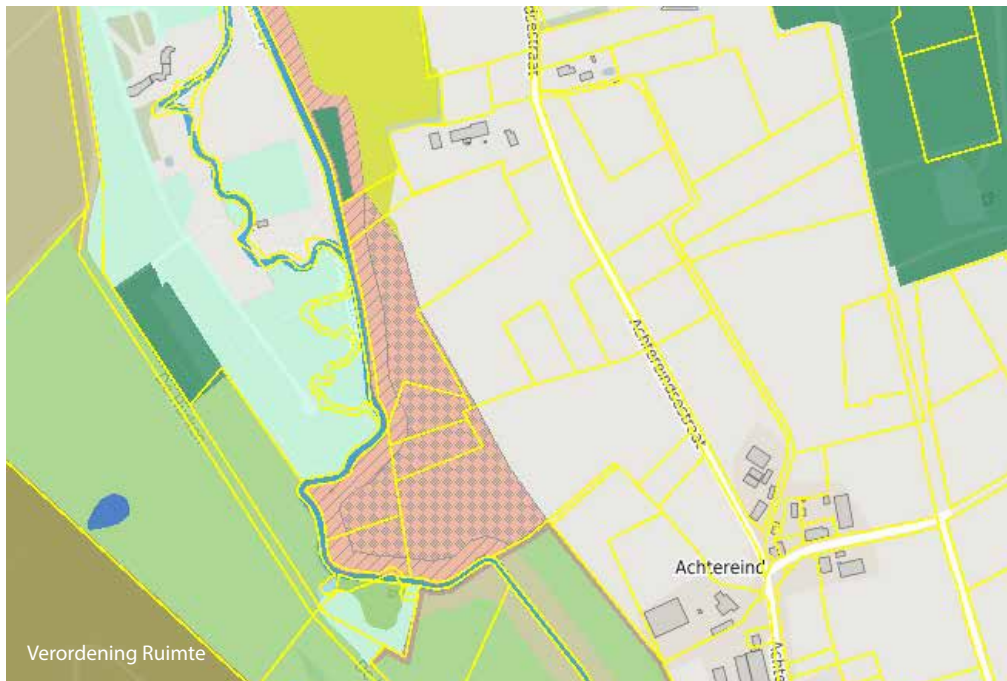


# RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

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 volkstuintcomplex 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.





# 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 faunarijk 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 uit agrarisch gebruik te nemen verschillende specifieke habitats voor vogels te realiseren. Voor de natuurbeleving wil hij samen met het IVN een of twee eenvoudige observatiepunten maken.





# 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:

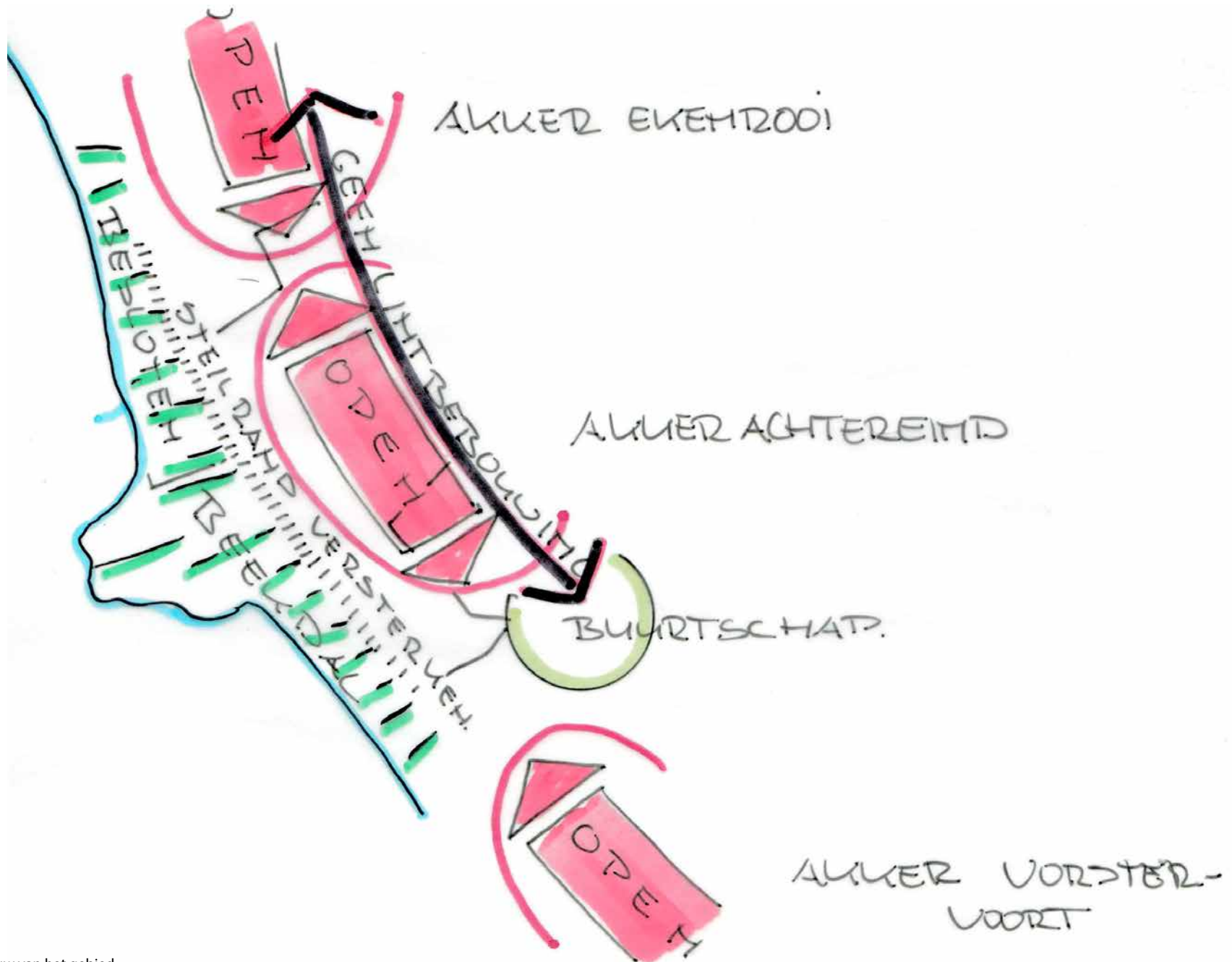
- Onder een landgoed wordt verstaan: “een ruimtelijke eenheid bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden en met een overwegende woonfunctie”.
- Het ontwerp ervan moet zorgen voor een eenheid tussen bebouwing en landgoed, zoveel mogelijk concentratie van bebouwing en gebruik maken van de kenmerken van de omgeving.
- Het woongebouw dient een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben. Dat wil zeggen een geheel eigen verschijningsvorm die afwijkt van een reguliere woonbebouwing.
- Ter wille van de robuustheid van het landgoed dient deze minimaal 10 ha groot te zijn en moet per 1500 m<sup>3</sup> woongebouw ten minste 5 ha landgoed te worden gerealiseerd. Daarvan moet 2,5 ha nieuwe natuur of bos zijn. Per 750 m<sup>3</sup> woongebouw wordt maximaal 1 woonfunctie toegelaten
- 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 veebezetting van 2 GVE per hectare of minder.
- Het landgoed dient openbare toegankelijkheid 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 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.
- 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.

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





Natuurakker



Bekdalgrasland (langs het Merkske)

# UITGANGSPUNTEN

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 transparante rijen 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 gehoid en eventueel na-begraasd, op de akker wordt streekeigen gewas geteeld.

Tenminste 5 ha. van het landgoed wordt ingericht als 'harde' 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 en 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.
- 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





Wandelaars bij Merkske



Elzenbroekbos



# UITGANGSPUNTEN

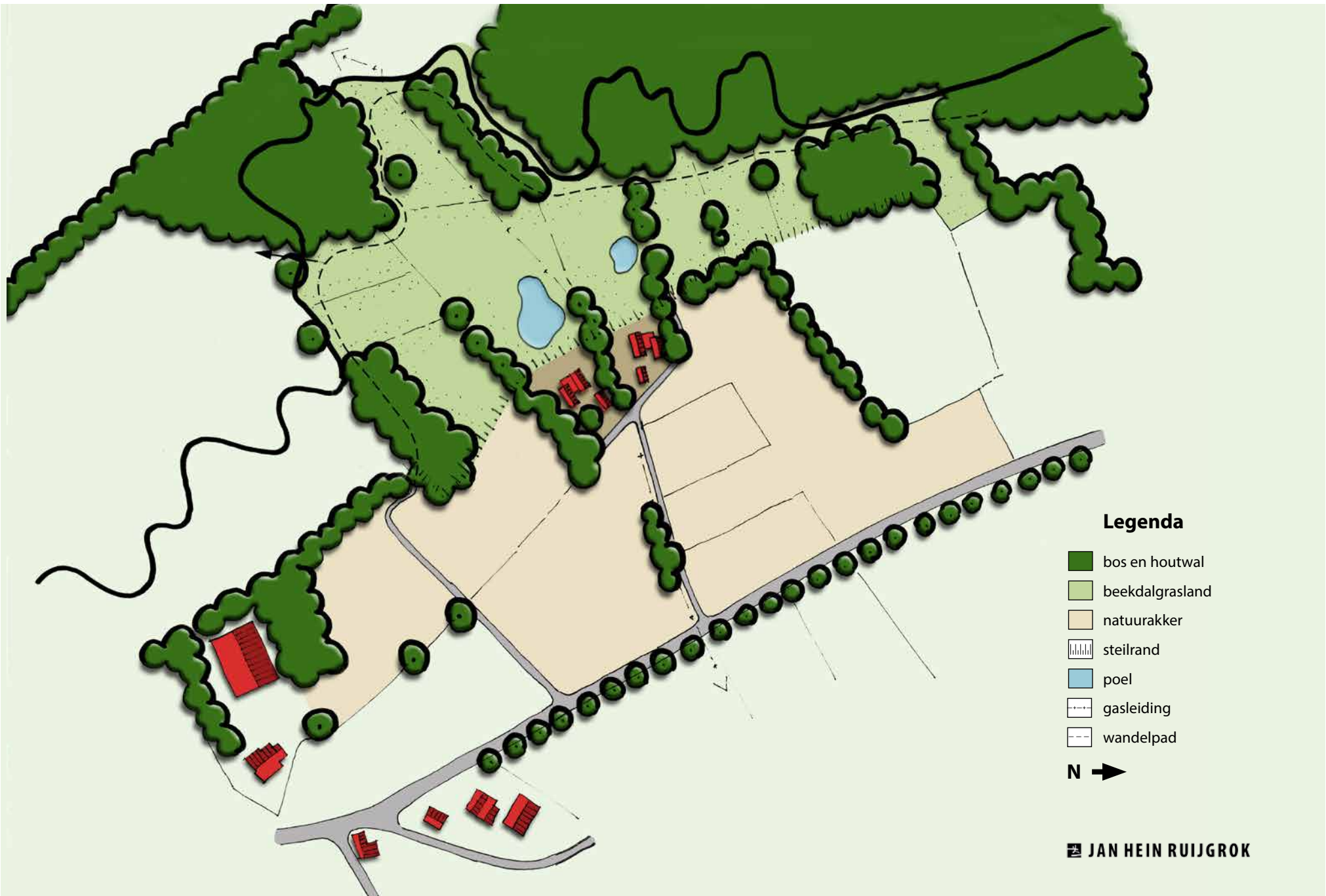
gebeurt alleen daar waar de steilrand wordt hersteld.

- 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.

Bescherming van de archeologische verwachtingswaarden gebeurt in eerste instantie door de hoeveelheid grondwerk zo veel mogelijk te beperken. Het grondwerk dat wel nodig is (voor de bouw van de woningen, het herstel van de steilrand en het graven van de waterpartij) gebeurt onder de voorwaarden die het beleid daarvoor stelt (vooraf bureauonderzoek en opvolgen advies wat daaruit volgt).

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 een eenvoudig pad wat aansluit op de padenstructuur ten noorden en ten zuiden van het landgoed.
- Langs dit pad komen één of twee vogelkijkhutten.
- Recreanten met nette schoenen, kinderwagens, honden etc. kunnen het landgoed beleven vanaf de Achtereindsestraat.



# PLANBESCHRIJVING

De uitgangspunten zijn vertaald in een ontwerp dat uitgaat van de opeenvolging van de meanderende beek, 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 daar min of meer loodrecht op zijn een aantal nieuwe houtwallen en bosjes aangebracht. Samen verdichten ze het beekdal tot een afwisseling van open ruimtes, graslandjes en elzensingels zoals dat hier ook vroeger 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 overkant van de beek.

De akker is open gelaten op een brede houtwal langs de noordzijde na en een bosje tegen de bestaande rijhal aan de zuidgrens van het landgoed. Samen zorgen ze er voor dat al te opvallende bebouwing vanaf het landgoed uit het zicht worden genomen. Een en ander is zo gedaan dat er wel een duidelijke zichtrelatie blijft bestaan tussen de akker en het buurtschap.

Midden in het landgoed is een aantal elzensingels vanuit het beekdal de akker op geleid (en krijgen daar de vorm van houtwallen van onder andere eik, en berk). Tussen deze langwerpige beplantingselementen is een compact cluster met de gebouwen gedacht. Deze ligt op de akker, in de Groenblauwe Mantel (en niet in het NNB). De twee woningen zijn zo in het cluster geplaatst dat ze zichtbaar zijn vanaf de Achtereindsestraat. Ze

hebben aan de voorkant uitzicht op de akker, aan de achterzijde op het beekdal. Ontsluiting gebeurt via de Achtereindsestraat over de akker.

Om verstoring van die natuur door wandelaars zo veel mogelijk te beperken is voor de recreatie een zonering in het landgoed aangebracht. Langs de Tongelreep komt een eenvoudig pad wat aan de noordzijde aansluit op de bestaande padenstructuur. Langs dit pad komen één of twee vogelkijkhutten. 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. Onderzocht moet worden of het mogelijk en wenselijk is om op één plek, met een eenvoudige brug, de beek te kruisen en aan te sluiten op 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 6 ha 'harde' natuur, te weten 2,3 ha bos en 3,7 ha nat kruiden- en faunarijk grasland. Deze oppervlaktes zijn, op 2800 m<sup>2</sup> bos naast de rijhal na, allemaal aaneengesloten. 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.





Referentiebeelden bebouwing





# 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. Het moet ‘passen’ in het landschap, zonder dat er een al te opvallend en wezensvreemd element op de akker komt te staan. Daarom worden beide woningen geclusterd in het landgoed geplaatst en wel op de volgende manier:

- Er worden twee afzonderlijke groepjes van hoofd- en bijgebouwen gemaakt, beide in principe gelijkwaardig. Samen vormen de groepjes op een groter schaalniveau één ensemble.
- Dit ensemble is aan twee zijden omzoomd met beplanting waardoor ze samen een verdicht element vormen op de open akker. De woningen zijn vanaf de Achtereindsestraat zichtbaar, maar de beplanting zorgt er voor dat ze in het gebied verankerd staan.
- De doorzichten in oost-west richting blijven vrij van beplanting.
- De beplanting die als omzoming wordt toegepast vormt een voile naar de gebouwen en een coulisse op grotere schaal.
- Om de steilrand herkenbaar te houden blijft er ten minste 10 m. ruimte tussen de gebouwen en de insteek van de steilrand.
- Er wordt met de gebouwen een afstand van ten minste 10 m. tot de gasleiding aangehouden.

De vorm en oriëntatie van de gebouwen is zodanig dat ze niet dominant in het landschap liggen, maar wel zichtbaar zijn:

- De gebouwen hebben een eenduidige en enkelvoudige massaopzet. Ze bestaan in principe uit één bouwlaag. Alle functies komen in principe op de begane grond.
- Door de gebouwen (deels) een kap te geven zijn ze vanaf afstand als gebouw te herkennen zijn. Die kap wijkt in dakhelling, symmetrie en/of materialisering af van de gebouwen in de omgeving, zodat ze zich verzelfstandigen van de gebouwen van Achtereind en Ekenrooi.
- De primaire richting van de bouwvolumes is min of meer loodrecht op de Achtereindsestraat, wat het zicht op het beekdal versterkt. Bovendien ontstaan zo zuid gerichte dakvlakken om zon te kunnen vangen (energiewinning).
- Om de massa van 1500 m<sup>3</sup> te breken kunnen de gebouwen geled worden in meerdere bouwvolumes die gekoppeld kunnen worden door bouwvolumes met plat dak.
- Elk gebouw krijgt maximaal een bijgebouw (schuur/stal/garage). Het bijgebouw vertoont qua richting, volume, maatvoering en materialisering samenhang met het hoofdgebouw.
- In de gevels van de woonhuizen wordt 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 (GPR 10).



**[WWW.JANHEINRUIJGROK.NL](http://WWW.JANHEINRUIJGROK.NL)**