

## **Landgoed**

Het centraal gelegen huiskavel (ca. 8.525 m<sup>2</sup>) bestaat uit een hoofdgebouw met koets-huis en een erf. Hieromheen liggen een siertuin, een groentetuin en een (hoogstam)boomgaard. Een rode beuk vormt een karakteristieke markering van de toegang tot het erf.

In de weide vóór het huiskavel (aan de andere/oostelijke kant van Ham) wordt een ecologische poel gerealiseerd. Deze fungeert als biotoop voor amfibieën en tevens als blikvanger vanaf het landhuis. Deze weide verbindt zo het 'oude' (Ham 5) en het nieuwe landgoed. Rondom de weide loopt een randbeplanting van knotwilgen en een wandelpad. De weide wordt in de toekomst mogelijk gebruikt voor het weiden van dieren of als hooiland.

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

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

- Nat schraalland (N10.01);
- Haagbeuken- en essenbos (N14.03);
- Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02);
- Poel (L01.01);

Landschapselementen zoals houtsingels (L01.02), knobomen (L01.08) en hoogstamboomgaard (L01.09).

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

## **Toegankelijkheid**

De zuidkant van het landgoed wordt begrensd door een eiken / populierenlaan met daartussen een onverharde weg die als recreatief pad dient vanaf Veghel richting het bestaande landgoed Lanckveld en de veldkapel op de kruising Ham. Wandelaars op deze route kunnen het (onderhouds)pad op richting het noorden het landgoed in en dan verder

noord- of zuidwaarts over de Ham, of een rondje lopen over het plangebied aan de overzijde van de Ham. 92% van het landgoed zal toegankelijk zijn voor wandelaars.

Het landhuis wordt traditioneel in uitstraling, maar zeer eigentijds qua techniek en zal een maximale inhoud van 1.500 m<sup>3</sup> bevatten. De maximale nokhoogte is 11 meter, de goothoogte 6,5 meter.

De gevels zullen in rode baksteen worden opgetrokken, wordt het dak bedekt met pannen of leien. De hoek van het zadeldak wordt bepaald door de meest efficiënte richting voor zonnepanelen die daarop worden gemonteerd. De kleur van deuren en kozijnen zal ingetogen en traditioneel zijn.

Achter het huis zal een ondergeschikt gebouw in de vorm van een 'koetshuis' gebouwd worden met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> en maximaal 6 meter hoog. De materialisering sluit aan bij die van het landhuis. Dit is een multifunctioneel gebouw wat een rol speelt in de energievoorziening, waarin materiaal wordt opgeslagen ten behoeve van het onderhoud van het landgoed en mogelijk als stalling voor dieren kan worden gebruikt.

**Concept:**

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



'Landgoed Stiphorst'  
Schetsplan nieuw landgoed Ham 6, Erp  
dhr. van Stiphout

Tekening: 1:1000 A0-A1 (Aard)	datum:	01-08-2012	naam:
Tekening: 1:1000 A0-A1 (Bodem)	getekend:	[initials]	functie:
getekend:	getekend:	[initials]	naam:
getekend:	getekend:	[initials]	functie:
getekend:	getekend:	[initials]	naam:
getekend:	getekend:	[initials]	functie:

Figuur 2: Schetsplan. De tabellen op de volgende pagina maken deel uit van het schetsplan.

### Oppervlaktes landgoed

In onderstaande tabel zijn de oppervlaktes van de verschillende onderdelen en bestemmingen van het landgoed weergegeven.

	m <sup>2</sup>	%
<b>Totale oppervlakte landgoed</b>	<b>105.469</b>	
<b>Huiskavel landgoed inclusief bijgebouw, boomgaard, groente- en siertuin</b>	<b>8.525</b>	<b>8</b>
<b>Oppervlakte natuur<sup>1</sup></b>	<b>96.944</b>	<b>92</b>
Waarvan: natuur dhr. van Stiphout (overzijde Ham)	19.110	18
natuur Brabant Water	77.834	74
<b>Oppervlakte agrarisch</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

### Relatieve oppervlaktes van natuur en landschapselementen

In onderstaande tabel is aangegeven met welke natuurtypen het landgoed zal worden ingericht en in welke verhoudingen. Voor het gedeelte in eigendom van de heer Van Stiphout ligt de inrichting vast. Voor het deel in eigendom van Brabant Water is de inrichting indicatief maar dient wel aan de totale opgegeven percentages en eenheden voldaan te worden.

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

<sup>1</sup> In de Verordening staat dat per landhuis 5 hectare landgoed benodigd is waarvan minimaal 2,5 ha nieuwe natuur. Omdat wordt afgezien van agrarisch gebruik voldoet dit project ruimschoots aan de norm zeker omdat slechts een landgoedwoning wordt gebouwd.

<sup>2</sup> Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bloemrijk grasland en schraal grasland: door het beheer zullen de graslanden geleidelijk versralen.

## 2.7 Beeldkwaliteit landhuis

### *Hoofdgebouw(en)*

De woning dient een eigen herkenbare uitstraling te krijgen met een onderscheidende architectuur ten opzichte van boerderijen of grote woningen in het landschap. De bebouwing vormt een ensemble en de woning krijgt de allure die wordt verwacht bij een landhuis.

In de regeling voor een nieuw landgoed van de provincie Noord Brabant, geldt voor een landgoed van 10 ha, dat er twee wooneenheden van 1500 m<sup>3</sup> kunnen worden toegevoegd. In deze opzet is gekozen om slechts één woning van 1500 m<sup>3</sup>, en één koetshuis (zonder zelfstandige woonfunctie) van 1500 m<sup>3</sup> te realiseren. Hoofdgebouw 1500 m<sup>3</sup> exclusief bijgebouwen; goothoogte max. 6,5 meter; nokhoogte maximaal 11 meter. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied is standaard de goothoogte beperkt tot 6 meter; hiervan wordt afgeweken om de uitstraling van het landhuis beter tot zijn recht te laten komen, en tevens om aan te sluiten op de bebouwing van Huize Lanckveld. In de bijlage van dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitplan opgenomen<sup>3</sup>

### *Bijgebouwen*

Er zijn 2 bijgebouwen van ieder 100 m<sup>2</sup> toegestaan. Er kan ook gekozen worden om één aangebouwd bijgebouw van max 150 m<sup>2</sup> te realiseren.

De bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3.5 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter. De bijgebouwen en aanbouwen, maar ook het koetshuis, dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Deze zijn zichtbaar kleiner dan het hoofdgebouw doordat ze iets verder worden teruggebouwd, en een nokhoogte hebben welke lager is dan de goothoogte van het hoofdgebouw. Het koetshuis wordt op enige afstand van de hoofdwooning gerealiseerd, en zal dus optisch vanaf de openbare weg veel kleiner lijken.

### **Uitvoering**

De landgoedwoning bevindt zich in een hogere prijsklasse en is gericht op luxe en comfort. Het thema duurzaamheid biedt hiervoor extra kansen. Daarbij dient vooral gekeken te worden naar comfortverhoging in de woning, voorbeelden hiervan zijn:

- toepassen van HR++ glas waardoor de energievraag van de woning vermindert. Dit vraagt aandacht voor de bouwkundige detailleringen, maar heeft geen invloed op de uitstraling van het ontwerp.
- Zonwering: zonwering dient integraal mee ontworpen te worden in de detaillering van de kozijnen. Oversteken van bomen zijn onderdeel van de zonwering.
- Warmtesystemen (koude/warmteopslag, lage temperatuurverwarming, extra comfort): individuele warmtepompen zijn zeer kansrijk voor de landgoedwoningen. Zij kunnen hier warmte onttrekken aan het grondwater.

---

<sup>3</sup> Beeldkwaliteitplan Landgoed Stiphorst 9-05-2012

- Zonneboilers en zonnepanelen: de dakhellingen van de woning en de bijgebouwen zijn waar mogelijk op het zuiden georiënteerd, waardoor optimale mogelijkheden aanwezig zijn om passieve en actieve zonne-energie optimaal te kunnen benutten. Het platdak kan ook worden gebruikt voor het plaatsen van de installatie. Zonnecollectoren (die zonne-energie opvangen en doorvoeren naar de boiler) en zonnepanelen dienen, voor het beste rendement, in een schuine hoek op het zuiden te worden geplaatst. Door het toepassen van kappen kunnen zonnepanelen op een goede manier worden geïntegreerd in de architectuur.
- Vraaggestuurde ventilatie met WTW.
- Houtpallet-kachel voor CO<sub>2</sub> neutrale verwarming.
- Grijswater; regenwater zal worden opgevangen voor hergebruik spoelen toiletten en beregenen van de tuin.