

A photograph of a forest stream with a tall plant in the foreground. The stream flows through a dense forest of tall, thin trees. The water is brownish and reflects the surrounding greenery. In the foreground, a tall, thin plant with small yellow flowers stands prominently. The ground is covered in green grass and other vegetation.

INRICHTINGS- EN BEELDKWALITEITSPLAN LANDGOED WELLEENSEIND

november 2015

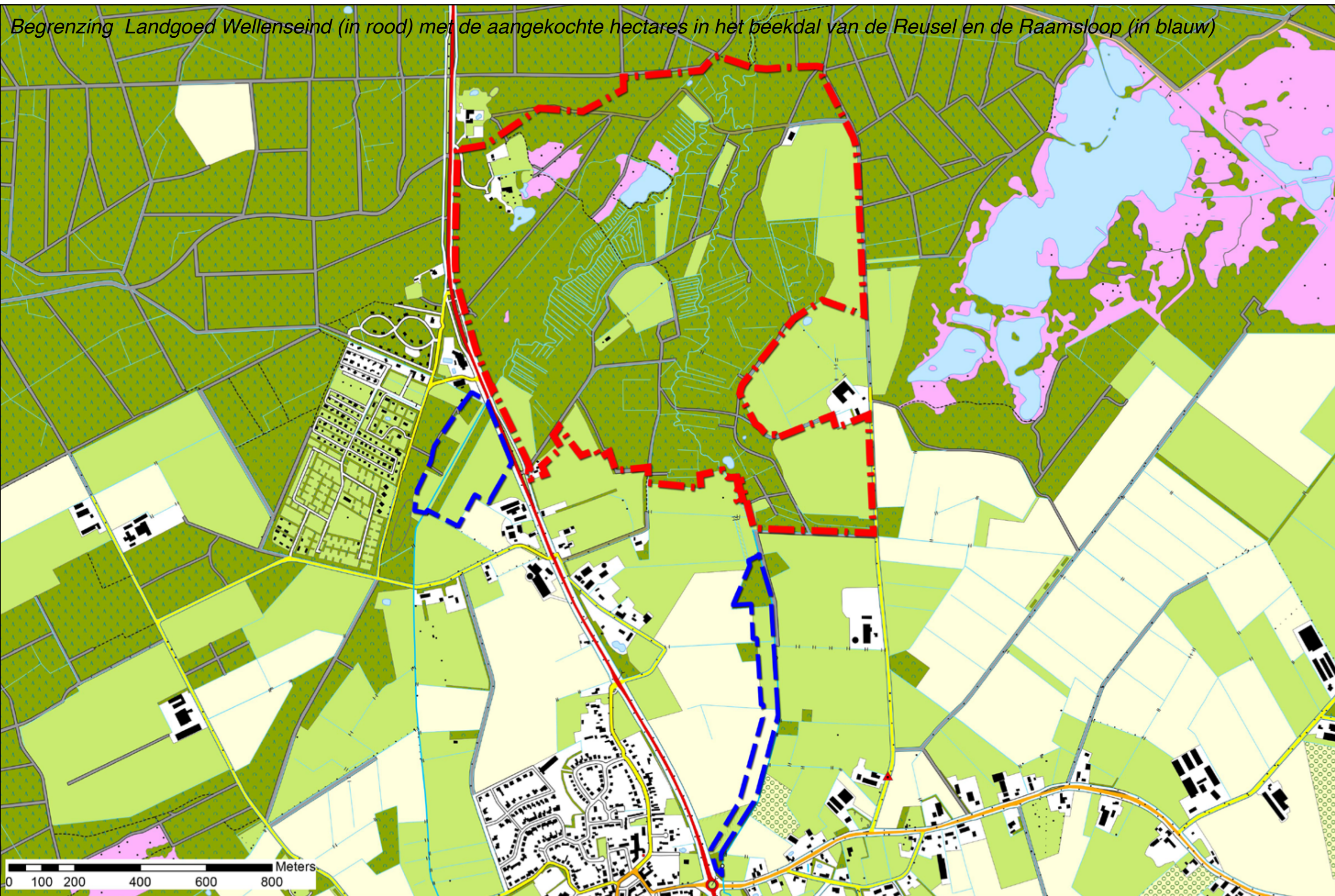




project	Landgoed Wellenseind
onderwerp	Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan
opdrachtgever	Familie Zeeman
datum	november 2015
opstellers	Bob Custers (Praedium Cooperate UA/VOCUS Architecten) John Jansen (Praedium Coöperatie UA) Gabi Stoffelen (Praedium Coöperatie UA)

INHOUD

INHOUD	3
2 GESCHIEDENIS VAN LANDGOED WELLEENSEIND	7
3 LANDGOED WELLEENSEIND	9
4 BESTAANDE WAARDEN	11
4.1 Cultuurhistorische waarden	11
4.1.1 Beleid cultuurhistorische waarden	12
4.2 Waterhuishoudkundige waarden	13
4.2.1 Beleid waterhuishoudkundige waarden	13
4.3 Ecologische waarden	15
4.3.1 Beleid ecologische waarden	15
4.4 Landschappelijke waarden	17
5 INVESTERINGEN IN VERSTERKING VAN WAARDEN	19
5.1 Investeren in schoon water	19
5.2 Herstel waterwerken	19
5.3 Gedeeltelijke openstelling	19
5.4 Heideontwikkeling	19
5.5 Omvorming landbouwperceel naar heischraal grasland	19
5.6 Omvorming landbouwperceel naar vochtig hooiland met historische perceelsindeling	21
5.7 Omvorming landbouwperceel naar nat schraal grasland	21
5.8 Omvorming landbouwperceel naar bloemrijk grasland	21
5.9 Renovatie schaapskooi	21
5.9.1 Beeldkwaliteit van het nieuwe gebouw	23
5.10 Veestal	25
5.10.1 Beeldkwaliteit van het nieuwe gebouw	25
5.11 Informatiecentrum	27
5.11.1 Beeldkwaliteit van het nieuwe gebouw	27
6 TOEKOMSTIG BEHEER	33



1 INLEIDING

Dit inrichtings- en beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan voor Landgoed Wellenseind. Het bestemmingsplan voorziet in een aantal ontwikkelingen die bijdragen aan de duurzame instandhouding van het landgoed.

De ontwikkelingen bestaan enerzijds uit investeringen in cultuurhistorische-, waterhuishoudkundige, ecologische en landschappelijke waarden en anderzijds uit investeringen in nieuwe economische dragers. De nieuwe economische dragers moeten ervoor gaan zorgen dat de exploitatie van het landgoed positief wordt en dat de opbrengsten uit de economische dragers voldoende hoog worden om alle waarden op het landgoed te behouden door middel van passend beheer.

Leeswijzer

In dit plan komen een aantal zaken aan de orde: In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de geschiedenis van het landgoed. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande cultuurhistorische- (paragraaf 3.1), waterhuishoudkundige- (paragraaf 3.2), ecologische- (paragraaf 3.3) en de landschappelijke waarden (paragraaf 3.4) van het landgoed. In de verschillende paragrafen wordt tevens kort ingegaan op het belangrijkste bestaande beleid van verschillende overheidsinstaties voor wat betreft deze waarden. In hoofdstuk 4 worden de voorgenomen ontwikkelingen beschreven en onderbouwd en in hoofdstuk 5 is het toekomstige beheer met betrekking tot de beschreven waarden op het landgoed uitgewerkt.

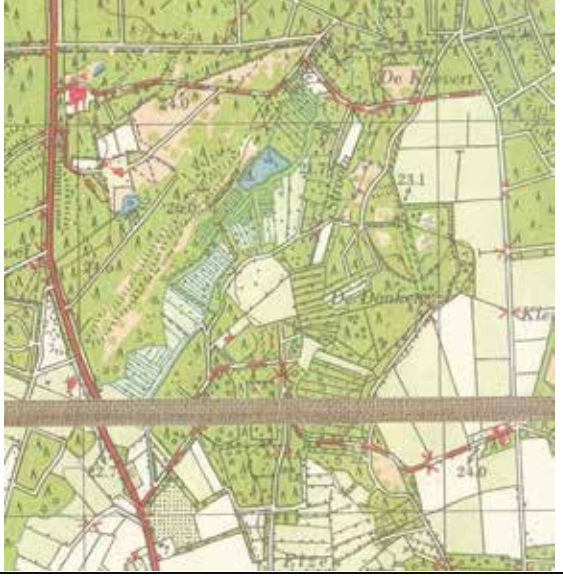
Geschiedenis in 6 kaarten



1894



1934



1955



1965



1988



2000

Handgetekende kaart (vermoedelijk 1930)



Vermoedelijke situatie van Wellenseind omstreeks 1930 met daarop aangegeven de werkzaamheden die Van Puijenbroek heeft laten uitvoeren, zoals aanleg van de eendenvijver en een deel van de rabatten, en het aanplanten van verschillende bospercelen. Lila: dennenbos; oranje: hakhout.

2 GESCHIEDENIS VAN LANDGOED WELLESEIND

Wellenseind is een ca 115 ha groot landgoed. Het is één van de Kempische landgoederen ten zuiden van Tilburg en bestaat op dit moment uit gemengde bossen en landbouwgronden bij de samenvloeiing van de Reusel en de Raamsloop. In 1900 lagen er langs de beken kleinschalige graslandpercelen (beemden), die waarschijnlijk werden bevoeid. Op de dekzandrug tussen de beken lag een deel van het oude akkercomplex van de buurtschap Wellenseind. Verder naar het oosten lagen de heidevelden en vennen van de Mispelende Heide.

Rond 1915 werd Landgoed Wellenseind gesticht door de Goirlese textielabrikant Harry van Puijenbroek met de aankoop van 32ha van de gemeente, die uit heide, moeras en woeste grond (stuifzand) en een deel van beide oevers van de Reusel. Zijn doel was hier een jachthuis bouwen voor permanente bewoning. De gemeente ging hier niet mee akkoord, vandaar dat gekozen werd voor een 'boerderij' met niet-permanente bewoning. Na de Eerste Wereldoorlog is Landgoed Wellenseind uitgebreid met 130ha Mispelende Heide. In 1928 is de oorspronkelijke langgevelboerderij verbouwd tot permanente woning.

De schaapskooi op het landgoed dateert van 1918 en ligt op de meest noordelijke uitloper van de dekzandrug met de oude akkergronden van het buurtschap Wellenseind. Het achterste deel van het gebouw werd ingericht als stal voor de schapen. Het voorste deel werd bewoond door een familie die op het landgoed werkte. Na het overlijden van dhr Van Puijenbroek in 1960 is volgens documentatie de helft van de schaapskooi verkocht aan de buurman die op Wellenseind 16 zijn boerderij had en de graslanden op het landgoed pachtte. De schaapskooi is nadien niet meer als woning maar uitsluitend als stal gebruikt. De buurman bouwde met de materialen de veestal aan de Dunsedijk. Deze stal werd gebruikt voor het jongvee, de koeien werden gemolken in de weilanden en de melk koelde men in betonnen koelbakken bij de veestal.

De landheer heeft de heidevelden verder ontgonnen, bossen aangeplant, het gebied aantrekkelijk gemaakt voor de jacht en geëxperimenteerd met de waterhuishouding in de beekdalen. Zo is de heide die in 1894 nog volop aanwezig was aan weerszijden van de beken gedeeltelijk bebost in 1934, vooral ten zuiden van de tuin van de boerderij, waar veel grove den is aangeplant. Ten noorden en oosten van de boerderij bleef een stuk heide behouden. Ook de percelen ten zuiden, westen en oosten van de schaapskooi zijn bebost. Direct om de schaapskooi werd grove den aangeplant met daar omheen hakhout. Deze bossen dienen voor de productie, maar ook om het bezit aantrekkelijker te maken voor de jacht. Door de aanwezige hoogteverschillen, de variatie in de beplanting en de afwisseling in natte en droge delen kreeg het landgoed een

grote landschappelijke verscheidenheid en had al goede uitgangspunten voor een gevarieerd wildaanbod. Hij liet verder op grote schaal rhododendrons planten, die het wild het hele jaar door beschutting geven. Ten westen van de Reusel is een vijver gegraven om waterwild naar het landgoed te lokken.

In de beekdalen ligt één van de meest opmerkelijke aspecten die Van Puijenbroek op het landgoed realiseerde, namelijk de waterwerken. Zowel langs de Reusel als langs de Stroom zijn – loodrecht op de beek – blokken smalle strookvormige percelen aangelegd, gescheiden door sloten. De grond uit de sloten is op de percelen gebracht, zodat dit flauwe ruggelies zijn geworden, 'rabatten'. Aan de koppen van de percelen bevinden zich doorgaande sloten die min of meer evenwijdig aan de beek lopen, waardoor de systemen niet rechtstreeks in contact staan met het water uit de beken. Door kleine betonnen stuwtjes kon men beekwater inlaten en de waterhoogte regelen. Over de functie van de waterstelsels tasten we in het duister. Waren de ruggelies bedoeld als rabatten om hakhout of opgaande bomen te telen? Dienden de vele sloten om water te bergen? Of hadden de vele waterlopen juist betekenis voor de jacht, net als de speciaal daarvoor gegraven eendenput?

Mevrouw Van Puijenbroek heeft het landgoed buiten de ruilverkaveling gehouden, waardoor de karakteristieke meandering van de beken behouden is gebleven. In het kader van de ruilverkaveling zijn echter de bovenstroomse delen van de Reusel en de Raamsloop genormaliseerd en is de waterhuishouding op het landgoed verstoord. Er treedt erosie op en de lagere delen van het beekdal worden overstroomd met voedselrijk water, waardoor de natuurwaarden achteruit gaan.

In 1928 is de langgevelboerderij verbouwd tot permanente woning. In de loop der tijd is ook de tuin verder aangepast met name onder invloed van mevrouw Puijenbroek tot de tuin zoals we die nu kennen. Zij heeft ook gezorgd voor de bijzonder verzameling bomen op het landgoed.

In 1976 verkocht mevrouw Van Puijenbroek het landgoed aan de eigenaren van Landgoed De Utrecht, (thans ASR). Hierbij heeft ze voor haarzelf en de andere bewoners van het landgoed een levenslang vruchtgebruik bedongen. Na bijna 40 jaar alleen op het landgoed te hebben gewoond, overleed mevrouw van Puijenbroek-Swinkels op 31 december 1999. In 2000 is het landgoed door de huidige eigenaar verworven.



Hoofdgebouw



De schaapskooi (enkele jaren geleden)



De veestal



Naaldbos



Heide



Gagelstruweel

3 LANDGOED WELLEENSEIND



Gemetseld bruggetje over de Reusel



Meanderend beeksysteem



Riet



Rabatten

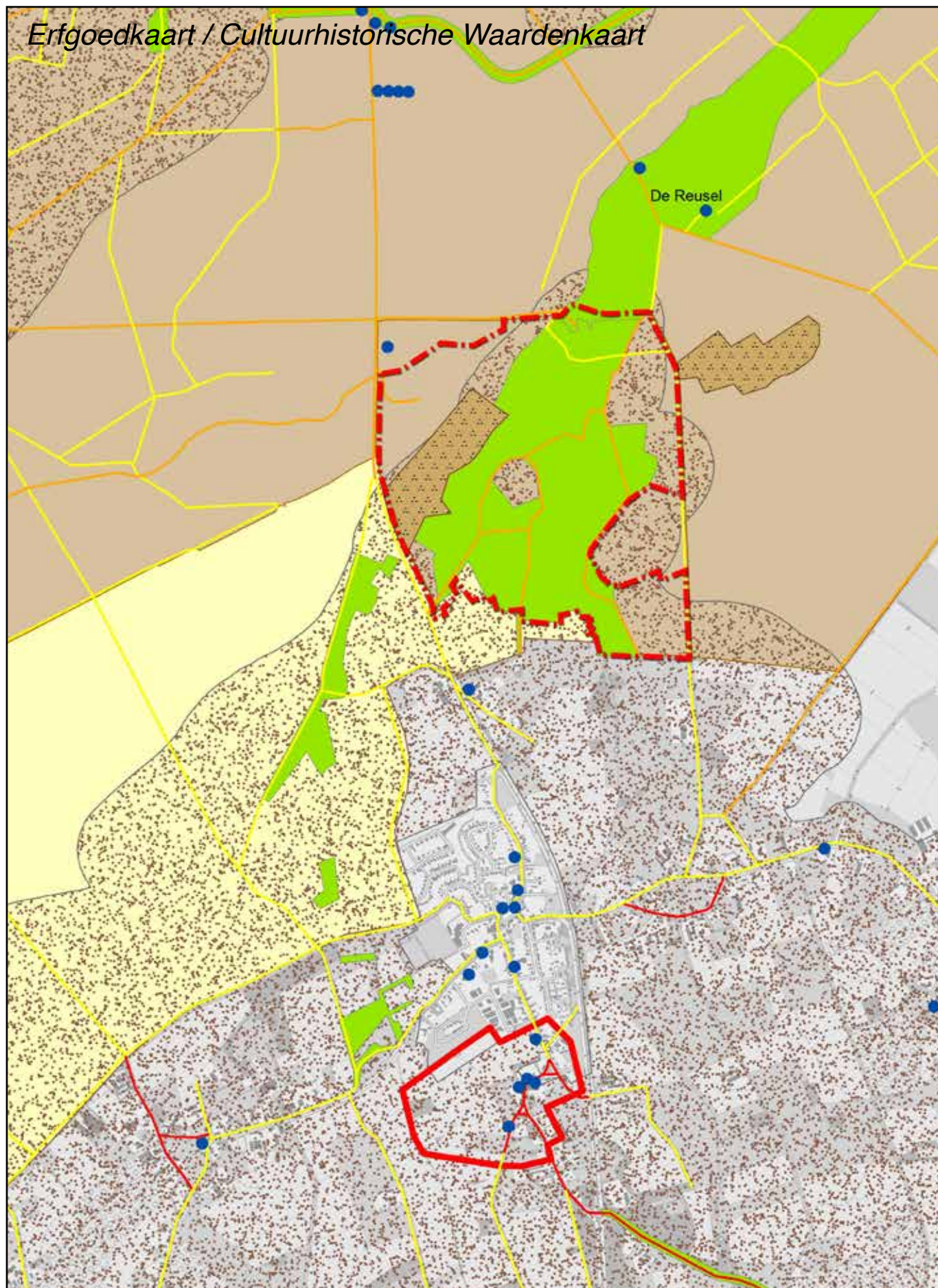


Hakhout



Open weiljes in het beekdal

Erfgoedkaart / Cultuurhistorische Waardenkaart



4 BESTAANDE WAARDEN

4.1 CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Door Bureau Lantschap is in 2012 een inventarisatie en waardering van de cultuurhistorisch belangrijke elementen en structuren op Landgoed Wellenseind uitgevoerd. In deze paragraaf worden de in dit rapport beschreven cultuurhistorische waarden van het landgoed samengevat.

Het landgoed als geheel

Landgoed Wellenseind is een gaaf bewaard gebleven gebied waar vrijwel alle landschapstypen die vanouds kenmerkend waren voor de Kempen op een relatief kleine oppervlakte bij elkaar komen. Het is bijzonder door de wijze waarop de eigenaren het landgoed zijn bijzondere afwisselende karakter hebben gegeven.

Ensembles

Cultuurhistorisch waardevolle ensembles op het landgoed zijn:

- **Het wegen- en padenpatroon** wat grotendeels hetzelfde is gebleven sinds de stichting van het landgoed, bijna honderd jaar geleden.
- **Het watersysteem** wat bestaat uit de meanderende beken de Reusel en de Raamsloop met hun beekdalen en smalle percelen. Uit de tijd van Landgoed Wellenseind stammen de rabatten, het fijnmazige systeem van brede sloten, de sluisjes en bruggen.
- **Het bebouwingspatroon** waarbij op Wellenseind net als op de meeste landgoederen een duidelijk hoofdgebouw met enkele bijgebouwen aanwezig is. Kenmerkend voor Wellenseind is dat de gebouwen ten behoeve van de exploitatie van het landgoed verspreid over het landgoed gesitueerd zijn.
- **De schaapskooi en omgeving.** De schaapskooi met de omringende weilanden en de schaapsdrift die vanuit het buurtschap Wellenseind naar de schaapskooi leidt bezitten een hoge cultuurhistorische ensemblewaarde. Daarbij hoort ook de in het landschap herkenbare aarden wal die de schaapsdrift begeleidt.
- **Situering van de veestal.** In de noordoosthoek van Landgoed Wellenseind ligt de veestal. De stal is door het pad verbonden met de boerderij in het noordwesten van het landgoed waar ze vroeger deel van uitmaakte. Deze verbondenheid, haar situering aan de bosrand in de hoek van het weiland waar het vee graasde, geeft een cultuurhistorische ensemblewaarde aan deze plek.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren

- **De beken de Reusel en de Raamsloop** komen in het noordelijk deel van Wellenseind bij elkaar. Zij vormen de kern van de landschappelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Wellenseind. Samen met hun beekdalen, gelegen tussen dekzandruggen en beboste stuifzanden, verlenen ze het gebied een grote aardkundige betekenis.

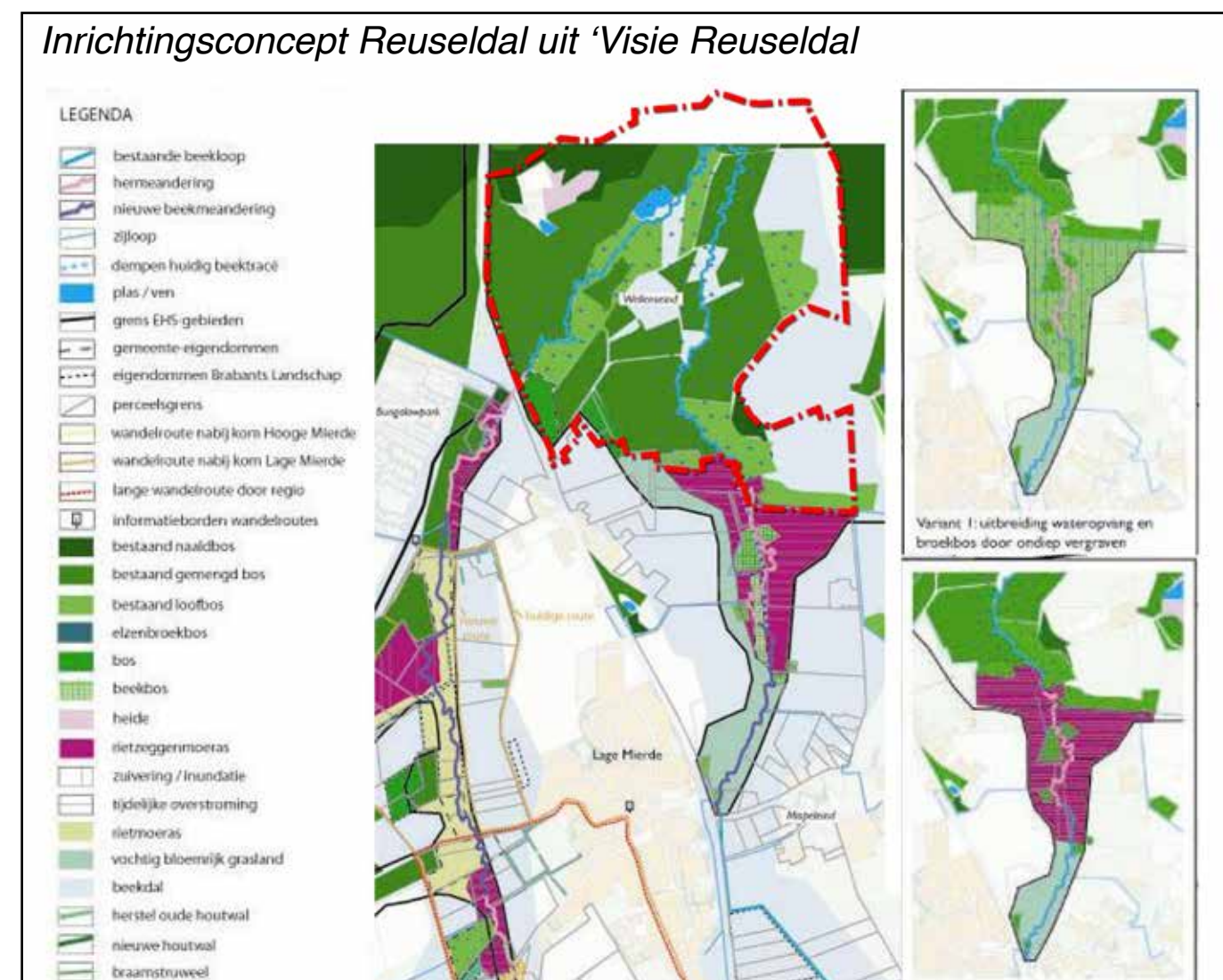
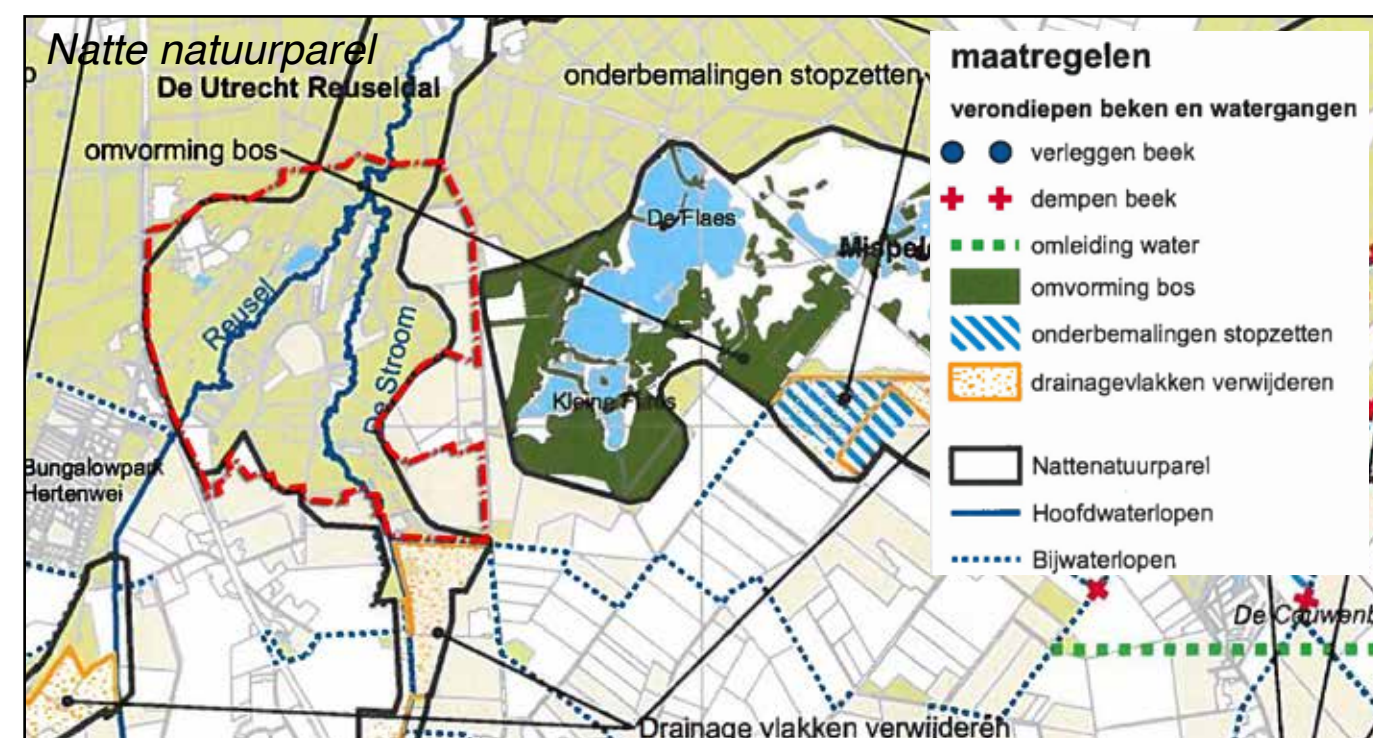
- **Archeologische vindplaats** in de stuifzandrug ten zuidoosten van het landhuis. Deze stuifzandrug is een archeologisch monument.
- **Waterwerken en rabatten** bij de vijver in het beekdal van de Reusel en in een klein terrein langs de Raamsloop. De waterwerken bestaan uit een fijnmazig patroon van evenwijdige sloten en ruggen. Voornamelijk is onduidelijk welke functie de sloten hadden, mogelijk zijn ze aangelegd of verbreed om rabatten op te werpen voor de (hak)houtproductie. Een andere mogelijkheid is dat er een bevoeiingssysteem is aangelegd om de graslandpercelen te bevoeien. Met kleine stuwtjes kon men de waterstand regelen. De waterwerken zijn bijzonder en hebben een grote cultuurhistorische waarde.
- **Stuwtjes in de waterwerken.** De stuwtjes bestaan uit betonnen zuiltjes waar planken tussen kunnen worden gezet om de waterhoogte te regelen.
- **Bruggen.** De heer Van Puijenbroek heeft waarschijnlijk in de jaren twintig van de vorige eeuw aan de noordzijde van de Reusel en de Raamsloop twee bakstenen bruggen laten bouwen in het pad tussen de weg Wellenseind en de Dunsedijk. Deze eenvoudige bruggen zijn er nu nog steeds. In de zuidoostzijde van het landgoed ligt een houten bruggetje over de Reusel.
- **De fijnmazige strookvormige percelering** in de beekdalen is bewaard gebleven en door de aanleg van rabatten en brede sloten verdicht.
- **Bodemgebruik.** Het landgoed is in de loop van de afgelopen eeuw steeds meer bebost geraakt, waardoor het oude onderscheid tussen heidevelden, beemden en akkers grotendeels verloren is gegaan. Op de boskaart van ca 1930 zijn verschillende percelen grove den en hakhout aangegeven. Dit is in de huidige vegetatie nog te herkennen, ook al wordt er geen hakhout-beheer meer toegepast en wordt het naaldhout geleidelijk vervangen door loofhout.
- **De akkers en weilanden** die nu nog op het landgoed aanwezig zijn, hebben vanaf de begintijd van het landgoed hun vorm behouden. Speciaal de centraal gelegen karakteristieke ruimte waar de schaapskooi staat en de daaraan verbonden twee weilanden zijn bijzonder. Maar ook de grotere open ruimtes aan de Dunse Dijk hebben hun karakter behouden. Kleinere open percelen in het bos zijn vooral bedoeld als wildakker.
- **De vis- of eendenvijver** is een bijzonder element aan de westkant van de Reusel. Het is een tussen 1918 en 1934 gegraven vijver, bedoeld voor de visvangst en om eenden en ander waterwild te lokken. De vijver heeft cultuurhistorische waarde, ook gezien vanuit de geschiedenis van het landgoed als jachtgoed.
- **De Scheidijk** is een oude grens welke ook nu nog de grens tussen de gemeenten Hilvarenbeek en Reusel-De Mierden vormt. Het is tevens de grens tussen de landgoederen Wellenseind en De Utrecht. Ten westen van de N269 bestaat de Scheidijk uit een aarden wal. Ook op het landgoed zijn delen van de grens als een aarden wal uitgevoerd.

- **Het landhuis** is omstreeks 1916 gebouwd in de vorm van een langgevelboerderij. Sindsdien heeft het huis verschillende verbouwingen gekend, waardoor de bouwhistorische betekenis van het huis gering is. De hoofdvorm is echter wel bewaard gebleven en het karakter van de langgevelboerderij is daardoor nog te herkennen. Het huis vormt het functionele centrum van het landgoed.
- **De schaapskooi** is in 1918 gebouwd, toen een deel van het landgoed nog uit heidevelden bestond. De kooi is gebouwd aan het eind van de 'Straat naar de Heivelden', zoals dat is aangegeven op de oudste kadasterkaart. Op de kaart van 1934 staat de kooi voor het eerst aangegeven. Het gebouw was lange tijd zowel stal als woonhuis. Omstreeks 1960 is een deel van het gebouw afgebroken voor de bouw van de veestal in de noordoosthoek van het (huidige) landgoed. Daarna fungeerde het gebouw alleen nog als stal. De schaapskooi zelf heeft geen grote bouwhistorische waarde. Nader bouwhistorisch onderzoek kan antwoord geven op de vraag wat nog oorspronkelijk is aan de schaapskooi en het woongedeelte (kapconstructie, metselwerk, kamerindeling, schouw).
- **De veestal** is omstreeks 1960 gebouwd en is deels opgetrokken met bouw materiaal van de schaapskooi. De stal is niet een typerend streekeigen gebouw, maar had wel een bijzondere verschijningsvorm. Het dak is groot, met een flauwe helling en wolfseinden. Aan één kant heeft de stal een lagere aanbouw. De gebinten hebben een bijzondere constructie en het geheel is opgetrokken uit hout en baksteen. Thans is het gebouw sterk vervallen. De stal heeft geen bouwhistorische waarde. De historische verbinding van de veestal met de boerderij is interessant, net als de ligging van de stal aan de bosrand.
- **Beheerderswoning.** Aan de Lage Mierdseweg ligt de huidige beheerderswoning. Oorspronkelijk dateert de woning van 1918. Rond 1965 is de woning geheel herbouwd waarbij alle cultuurhistorische waarden zijn verdwenen.
- **De tuin** bij het landhuis bestaat uit gazons met solitaire bomen en boomgroepen. Ten zuiden van het huis is, waarschijnlijk bij de aanleg, een vijver gegraven. Aan de oostkant van het huis gaat het park over in een heideveld, dat herinnert aan de vroeger veel uitgestrektere heidevelden ten westen van de Reusel.
- **De moestuin** is in de laatste decennia helemaal overwoekerd, maar tussen de opgeschoten beplanting is de hoofdopzet van vier rechthoeken omgeven door een beukenhaag, die nu erg uitgegroeid is, nog te herkennen. De gemetselde waterput staat er nog, evenals de onderste bakstenen aanzet van de koude kas die hier vroeger stond. In het oostelijk deel zijn parkbomen aangeplant.

4.1.1 Beleid cultuurhistorische waarden

Op de erfgoedkaart van de gemeente Reusel de Mierden 2011 en de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie 2010 zijn een aantal elementen van Landgoed Wellenseind als waardevol beschreven. Beide kaarten beschrijven dezelfde waarden.

- **Aardkundig monument (Reusel).** Dit monument omvat de beekdalen van de Reusel en de Raamsloop, de bijbehorende beekdalglouingen, het aangrenzende licht golvend dekzandlandschap, waar dekzandruggen en lage landduinen voorkomen. Grote delen van de Reusel en de Raamsloop hebben nog een actieve vrije meanderende bedding.
- **Een archeologisch monument.** Dit monument komt overeen met de in paragraaf 3.1 beschreven 'archeologische vindplaats'.



- **Diverse historisch geografisch belangrijke lijnen.** Deze lijnen komen overeen met het wegen- en padenpatroon wat in paragraaf 3.1 beschreven is.
- **Historisch groenstructuren in de beekdalen van de beken De Reusel en De Raamsloop met 'zeer hoge cultuurhistorische waarde'.** Dit historische groen komt overeen met hetgeen in paragraaf 3.1 beschreven is onder 'De beken de Reusel en de Raamsloop'.
- **Een archeologisch monument.** Dit monument komt overeen met de in paragraaf 3.1 beschreven 'archeologische vindplaats'.
- **Kleinschalige strookvormige percelering in de beide beekdalen.** Deze percelering is in paragraaf 3.1 reeds beschreven onder 'De fijnmazige strookvormige percelering'.
- **Hakhout.** Op Landgoed Wellenseind komt op een aantal plekken eikenhakhoutbos voor. Dit hakhoutbos wordt in de huidige situatie niet als zodanig beheerd.
- **Bos op rabatten.** In paragraaf 3.1 zijn de waterwerken en rabatten beschreven. Op de rabatten is bos aanwezig.
- **Perceelrandbegroeiing.** Langs de in paragraaf 3.1 beschreven 'fijnmazige strookvormige percelering' komt perceelrandbegroeiing voor die voornamelijk bestaat uit populieren.
- **Zandwegen en -paden.** De wegen en paden zijn beschreven in paragraaf 3.1.

4.2 WATERHUISSHOUDKUNDIGE WAARDEN

Op Landgoed Wellenseind komen de waterlopen De Reusel en De Raamsloop samen ter hoogte van de grote dekzandrug ten noorden van het landgoed. De beken zijn in de benedenloop ten zuiden van het landgoed veelal gekanaliseerd maar op het landgoed hebben de beken nog hun oorspronkelijke meanderende profiel. De beken treden op het landgoed regelmatig buiten hun oevers. Door deze natte omstandigheden op het landgoed zijn er bijzondere natuurwaarden op het landgoed, karakteristiek voor voedselarme condities in beken en overstromingsgebieden langs beken. De waterkwaliteit in de beken op het landgoed is echter (zeer) voedselrijk waardoor behoud en/of ontwikkeling van deze natuurwaarden wordt belemmerd.

4.2.1 Beleid waterhuishoudkundige waarden

Waterschap De Dommel heeft in 2006 een visie voor Het Reuseldal opgesteld. In deze visie zijn een aantal uitgangspunten voor de beekdalen van de Reusel en de Raamsloop uitgewerkt:

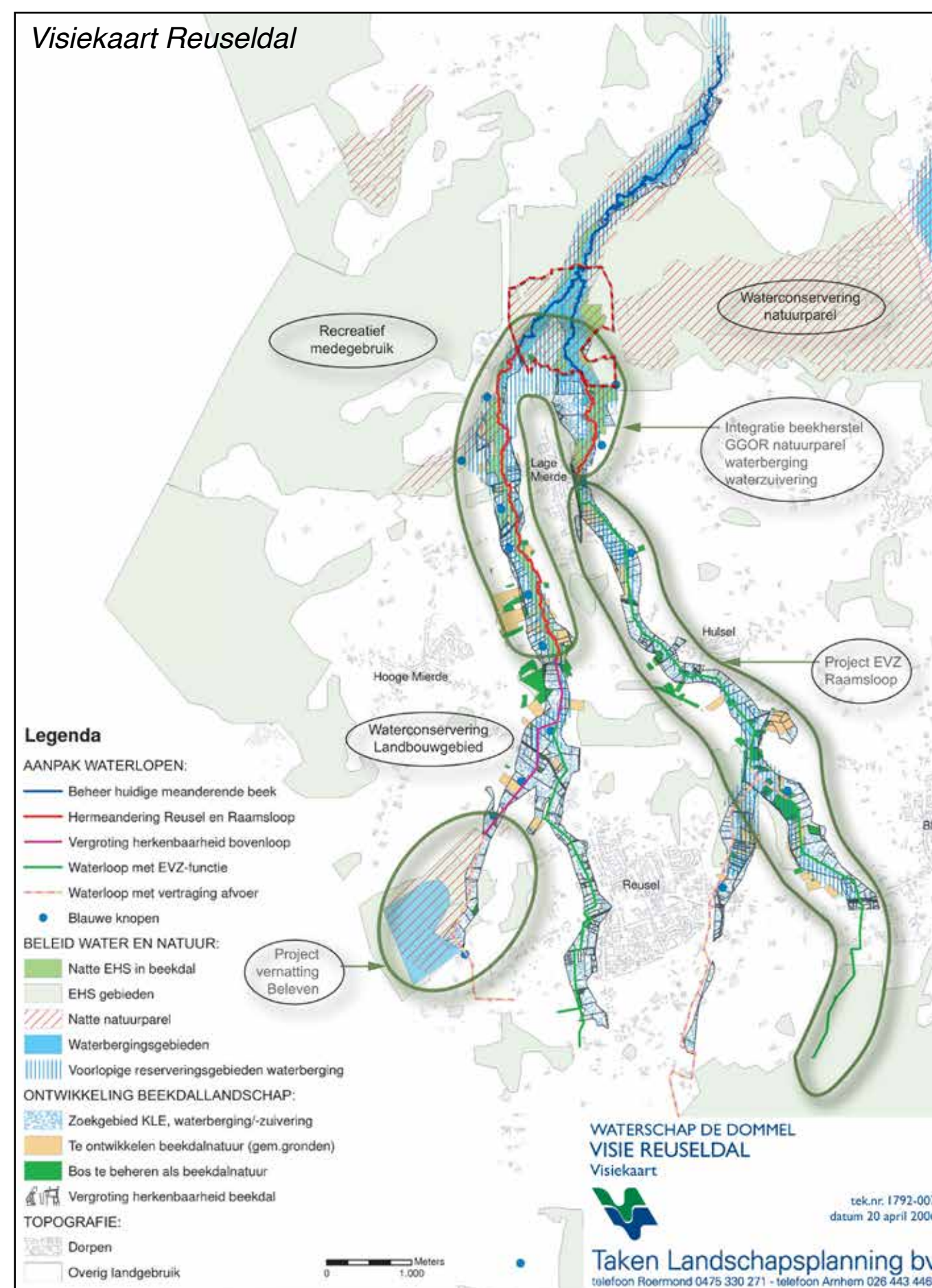
- vermindering verdroging;
- veilige, schonere en vertraagde afvoer van water;
- herstel waternatuur en optimalisatie functie viswater;
- versterking landschap, cultuurhistorie en belevingswaarde voor recreatief medegebruik.

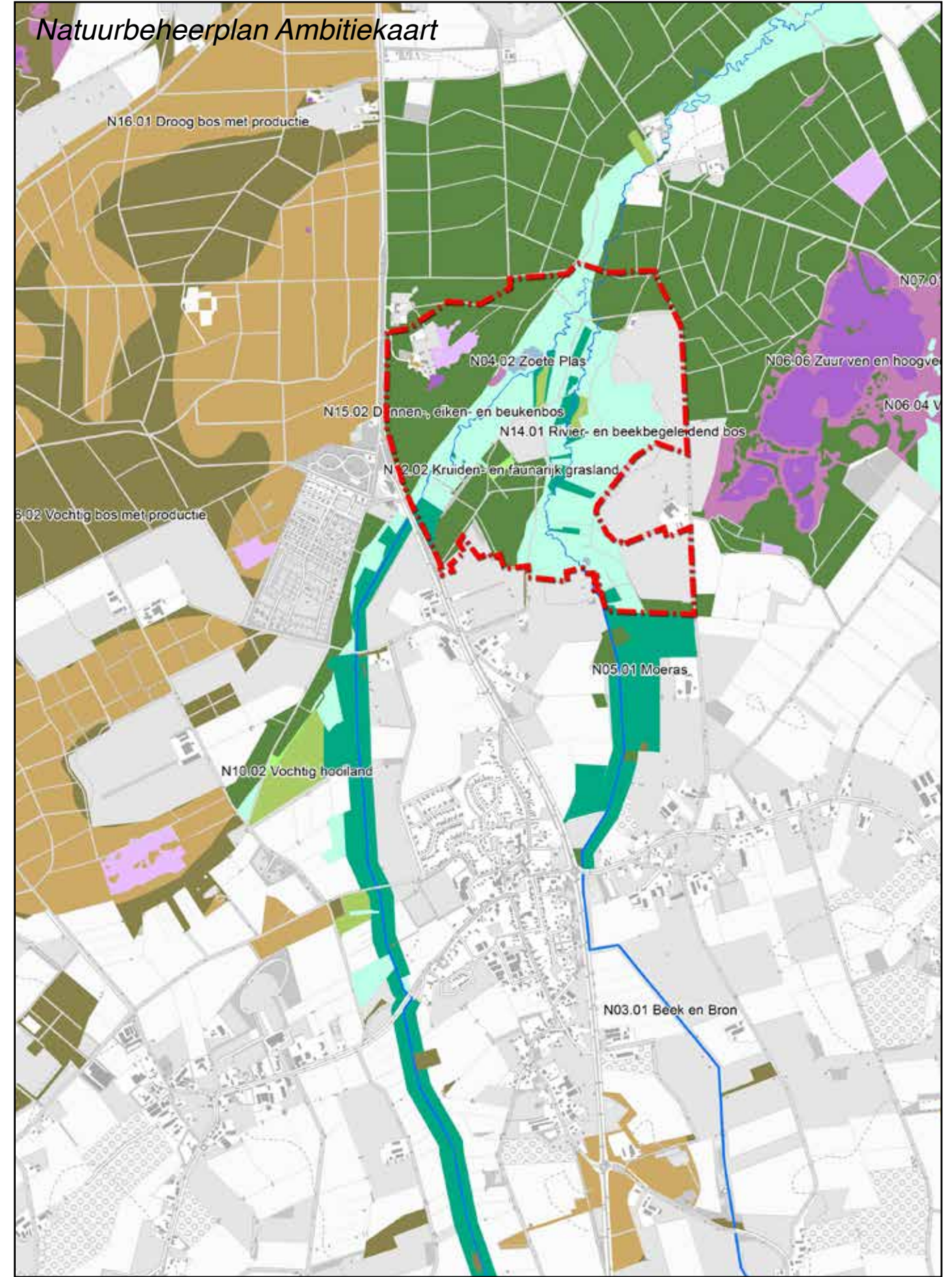
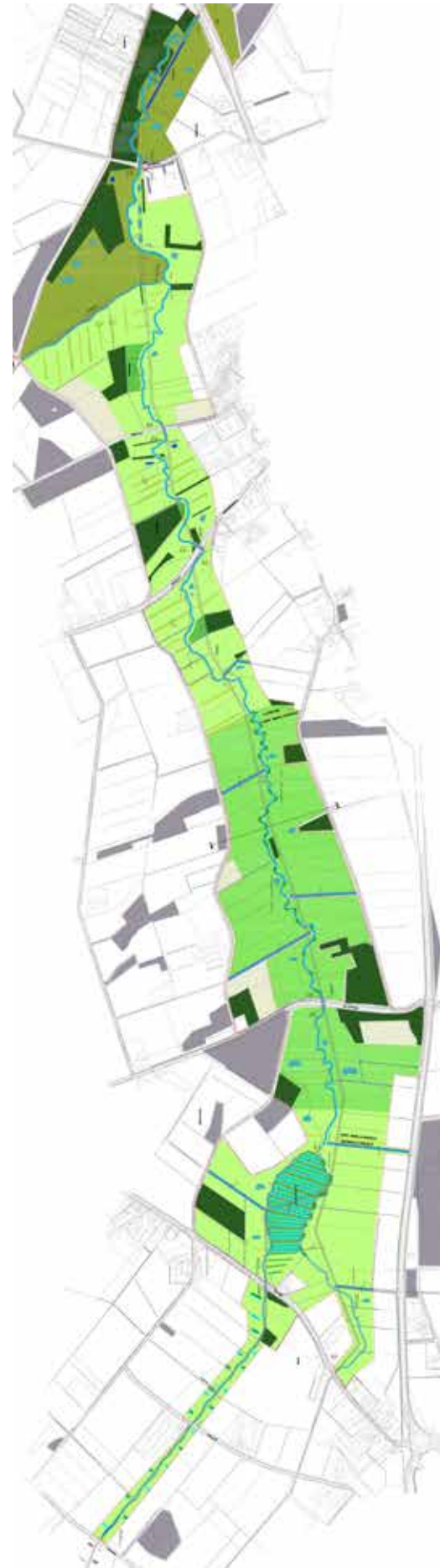
In 2009 is door DHV in opdracht van het waterschap een ontwerp voor het beekherstel van het Reuseldal uitgewerkt. Dit ontwerp is gebaseerd op de uitgangspunten uit de visie voor het Reuseldal. Het ontwerp betreft alleen de beek De Reusel en niet de Raamsloop.

Door Waterschap De Dommel en de gemeente Reusel de Mierden worden ten zuiden van het landgoed een aantal maatregelen voorgestaan in de beekdalen van De Reusel en de Raamsloop, welke de waterhuishoudkundige waarden op Landgoed Wellenseind zullen versterken:

- Hermeandering Reusel en Raamsloop.
- Ontwikkeling van moeras bij de instroom van de zijlopen van de Reusel en de Raamsloop.

november 2015





In 2011 is door Royal Haskoning in opdracht van het waterschap het rapport 'Scenariostudie en inrichtingsplan natte natuurparels De Utrecht' opgesteld. In deze scenariostudie worden de volgende maatregelen voorgesteld ten behoeve van de realisatie van de Natte Natuurparel De Utrecht, welke van invloed zijn op Landgoed Wellenseind:

- Verondiepen Reusel tussen Wellenseind en Hertgang.
- Verwijderen drainage in beekdal De Reusel en De Raamsloop ten zuiden van Wellenseind

In 2009 is 'natte natuurparel Het Beleven', tevens een belangrijk onderdeel van de visie voor het Reuseldal, gerealiseerd. Het Beleven is gelegen in het stroomgebied van De Reusel, ten zuiden van Wellenseind ter hoogte van Reusel. Met de voortzetting van het beekherstel van de Reusel, zullen de positieve effecten die bij Het Beleven zijn behaald worden doorgetrokken.

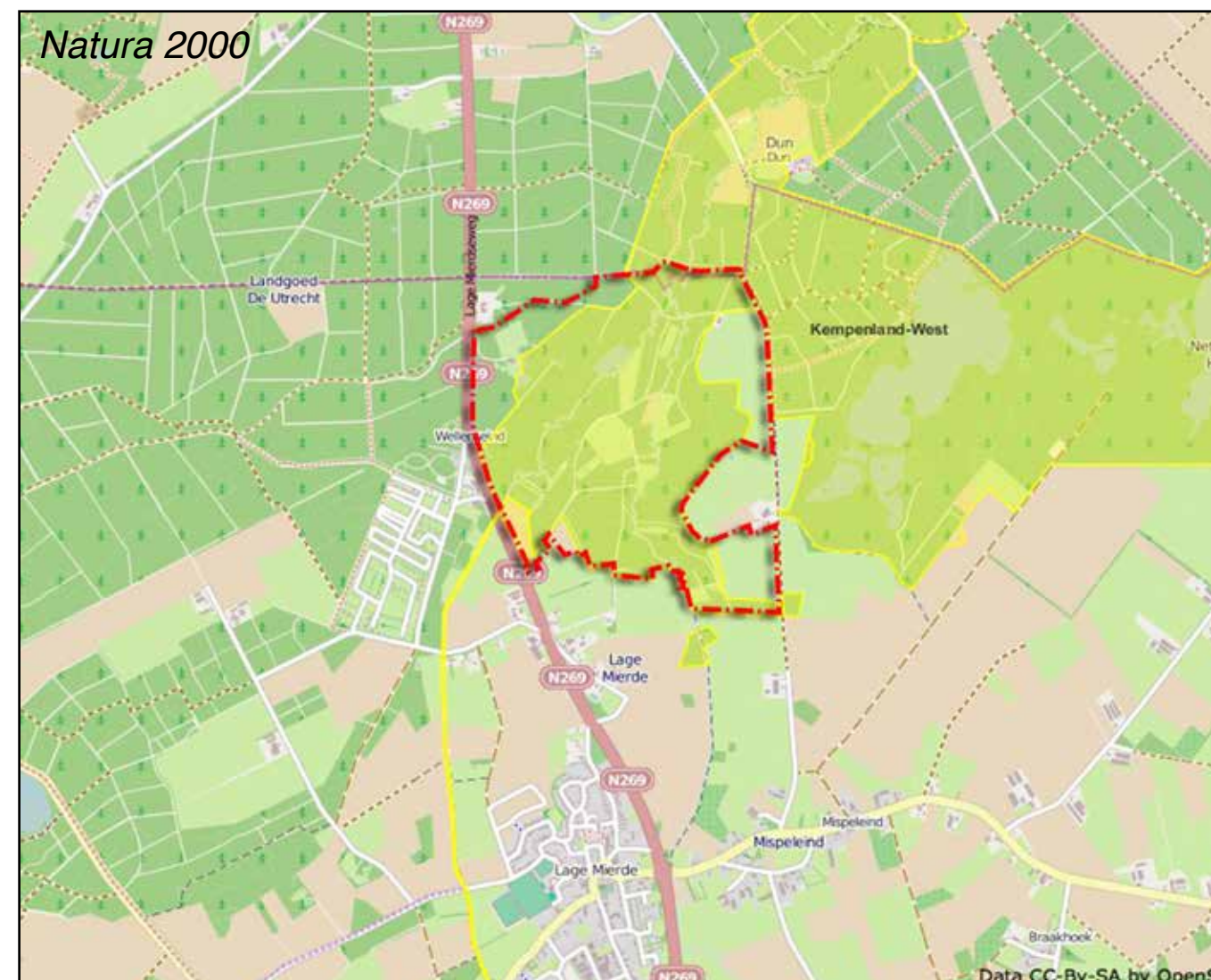
4.3 ECOLOGISCHE WAARDEN

Landgoed Wellenseind bestaat uit bosopstanden afgewisseld met enkele kleine heideterreintjes en vennen en aan de oostzijde van het gebied enkele graslanden. De bossen variëren van vrij monotone sparrenaanplant tot structuurrijk loofbos met zomereik (*Quercus robur*), gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*), es (*Fraxinus excelsior*) en zwarte els (*Alnus glutinosa*). Daarnaast is ook aanplant aanwezig van onder andere zwarte den (*Pinus nigra*) en westelijke hemlockspar (*Tsuga heterophylla*). Van oorsprong heeft het gebied een nat karakter en bestond begin 20e eeuw nog grotendeels uit beekdalgraslanden afgewisseld met natte heide en vennen. Ook nu nog zijn typische soorten als gagel (*Myrica gale*), geel- groene zegge (*Carex demissa*) en kleine zonnedauw (*Drosera intermedia*) aanwezig binnen het landgoed. Als gevolg van de intensivering van de omringende landbouw is het gebied de afgelopen jaren geëutrofiëerd en is de waterhuishouding gewijzigd en is het gebied verdroogd. De vegetatie wordt (lokaal) gedomineerd door twee invasieve exoten. De Sachalinse duizendknoop (*Fallopia sachalinensis*), welke met name in het beekdal te vinden is en de oorspronkelijk aangeplante Rododendron (*Rhododendron ponticum*) die inmiddels plaagproporties heeft aangenomen. Beide soorten breiden zich nog steeds uit en hun grote concurrentiekracht laat geen ruimte voor een inheemse begroeiing. Bestrijding van Sachalinse duizendknoop binnen het gebied is vrijwel onmogelijk. Desondanks is in het concept- beheerplan Kempenland-West (Provincie Noord-Brabant) bestrijding als een van de te nemen maatregelen opgenomen. Ook het terugdringen van Rododendron zal een behoorlijke inspanning vergen.

4.3.1 Beleid ecologische waarden

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen Natura 2000 gebied 'Kempenland- West'. Het gebied is aangewezen voor de habitattypen:(prioritaire habitattypen zijn met een sterretje (*) aangeduid)

- Psammofiele heide met *Calluna* en *Genista* (H2310)
- Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot het Litto- relletalia uniflorae en/of Isoëto-Nanojuncetea (H3130)
- Dystrofe natuurlijke poelen en meren (H3160)
- Submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het Ranunculion fluitantis en het Callitricho-Batrachion (H3260)
- Noord-Atlantische vochtige heide met *Erica tetralix* (H4010)

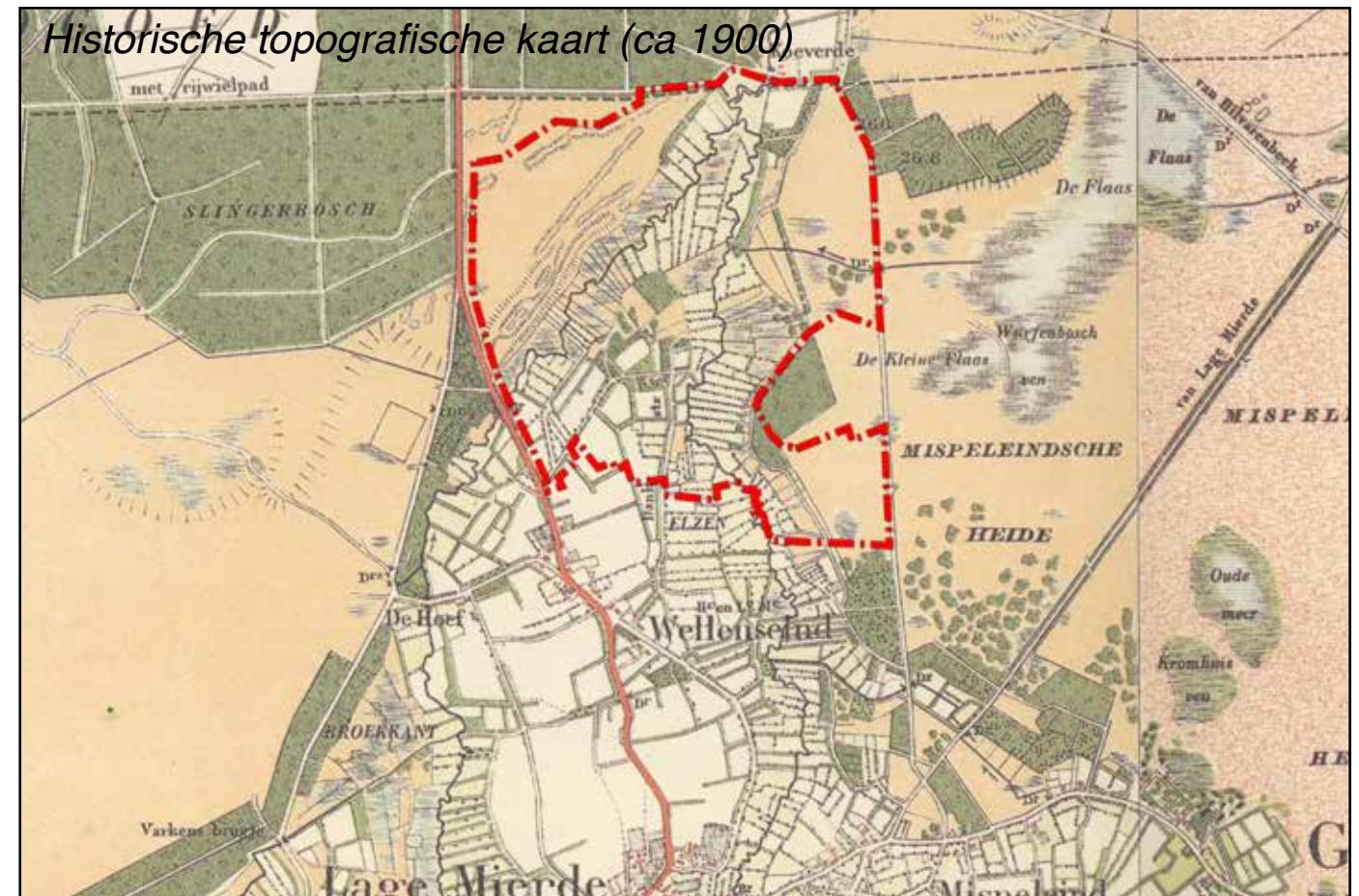
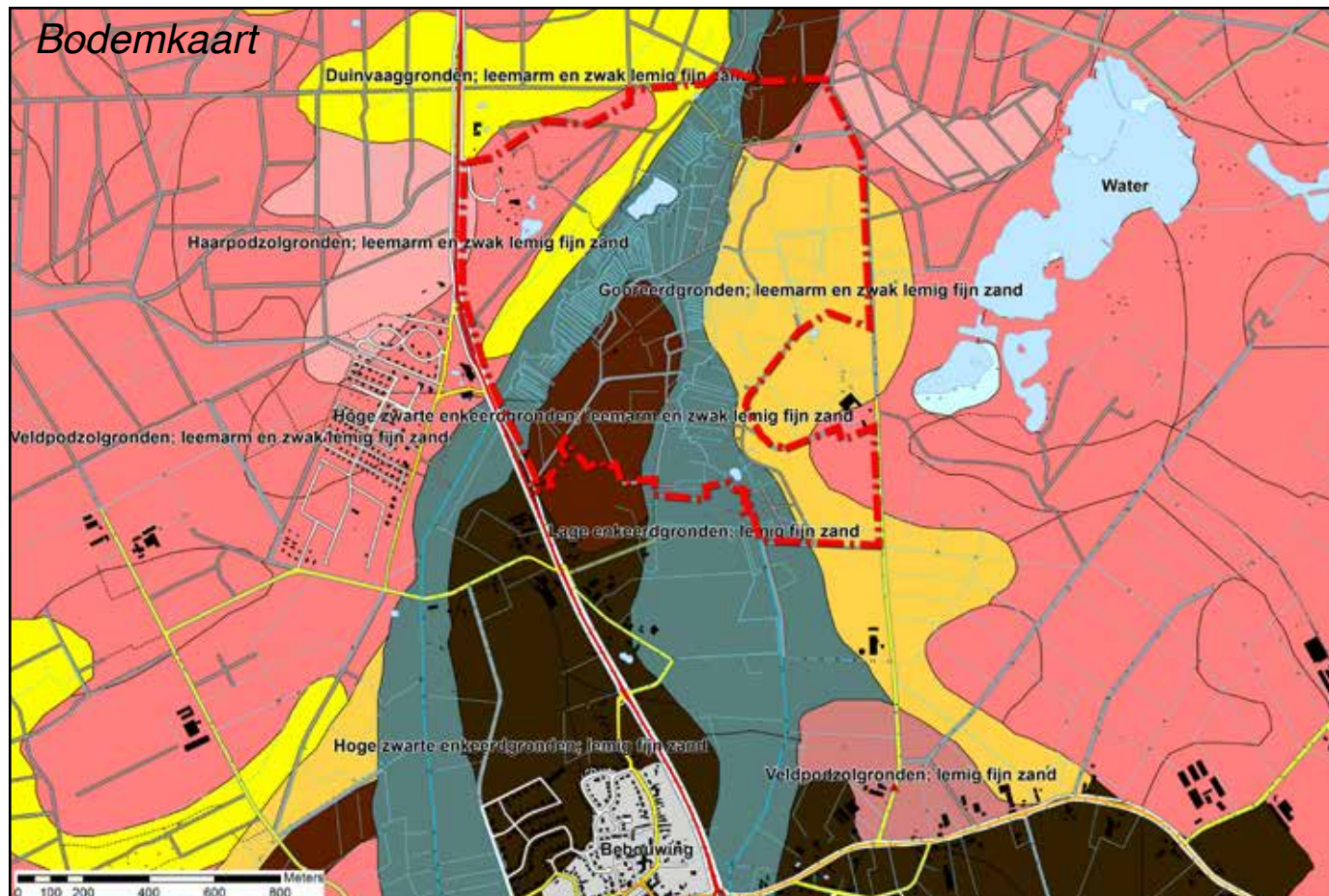
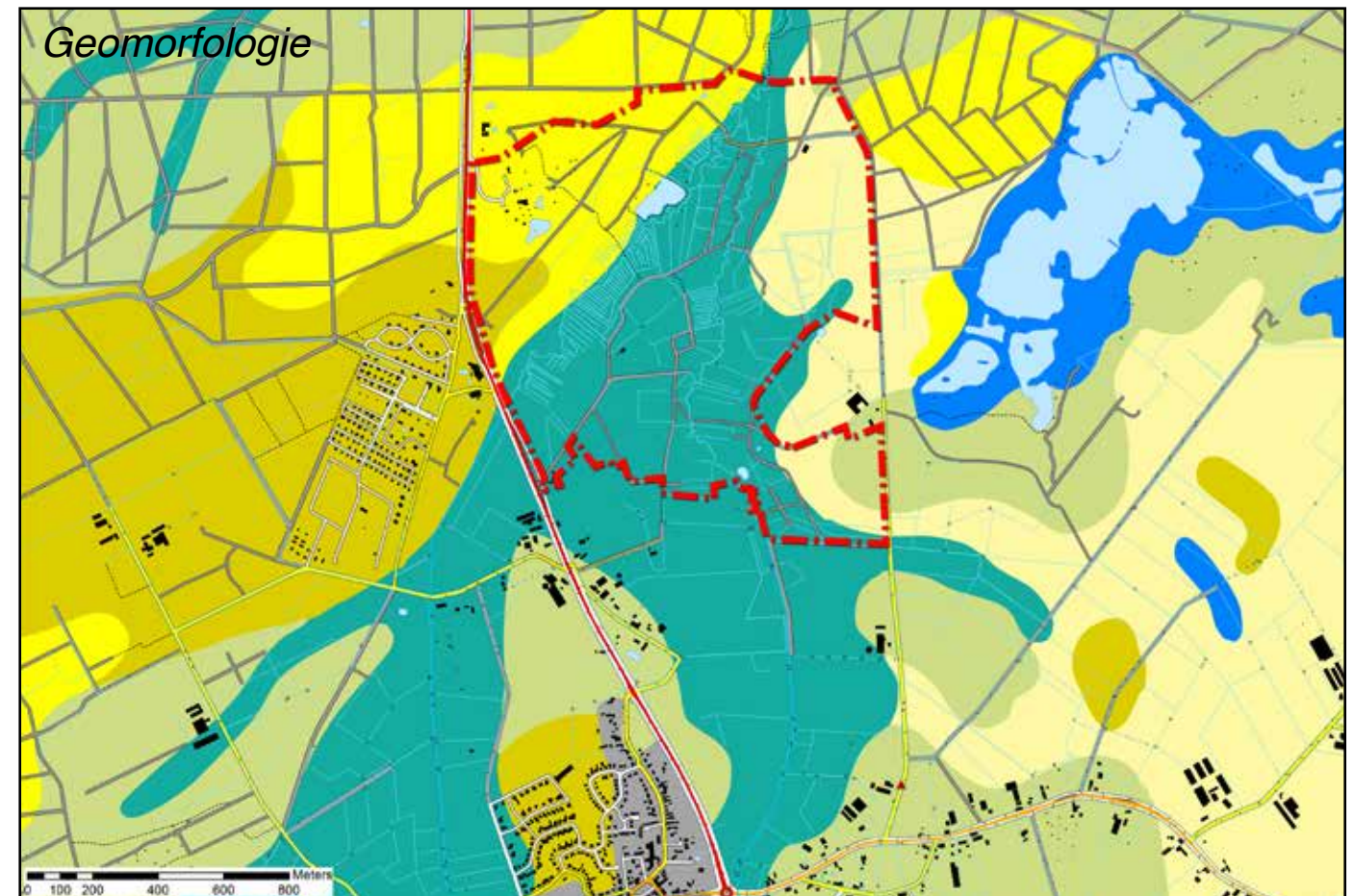
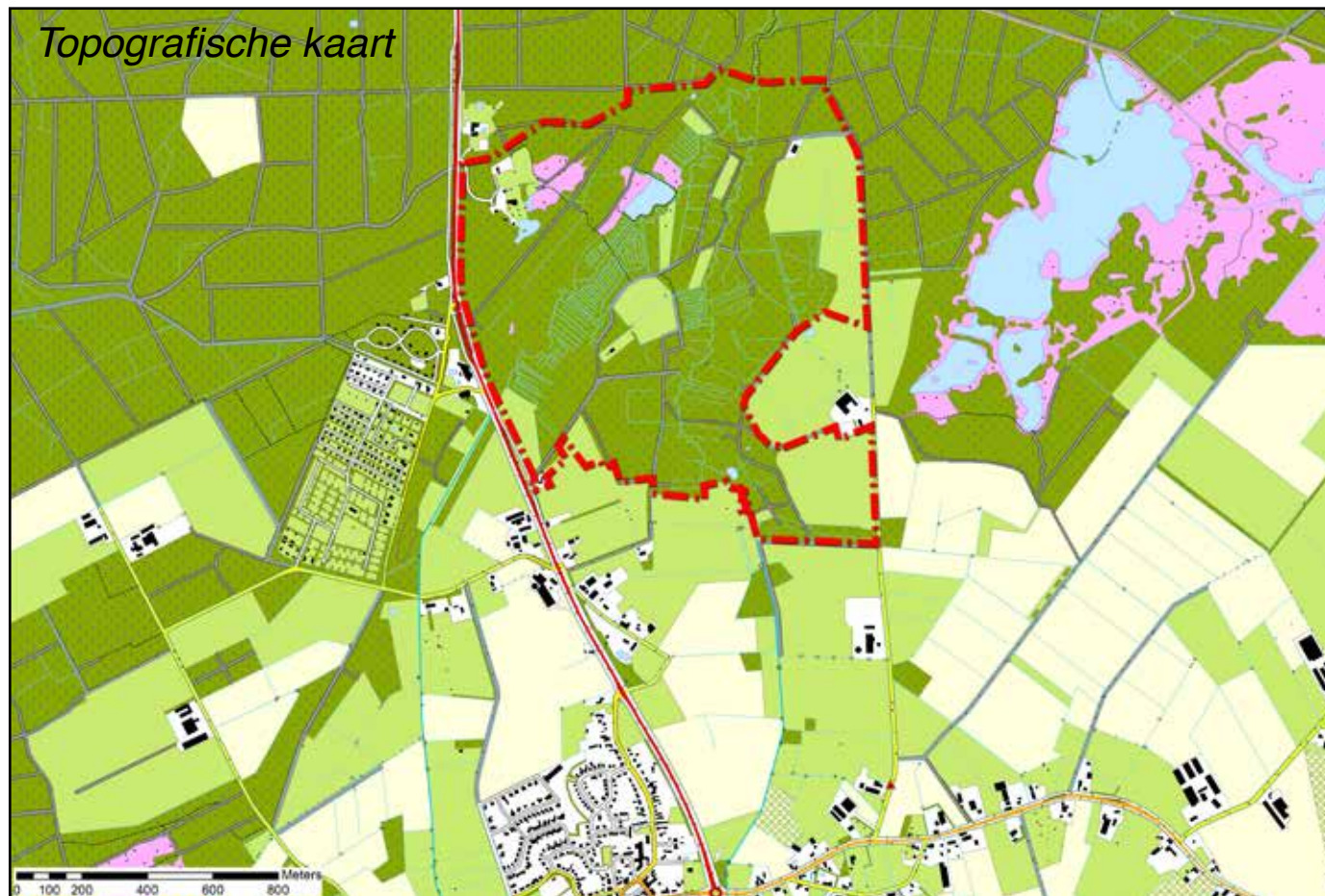


- Droge Europese heide (H4030)
- Grasland met *Molinia* op kalkhoudende, venige, of lemige kleibodem (*Molinion caeruleae*) (H6410)
- Slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het Rhynchosporion (H7150)
- *Bossen op alluviale grond met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnionin-canae*, *Salicion albae*) (H91E0)

Tevens is het gebied aangewezen voor de soorten Kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*) (H1149) en Drijvende waterweegbree (*Luronium natans*) (H1831).

Tevens is het plangebied vrijwel geheel gelegen in de EHS. De natuurdoeltypes die op de ambitiekaart van het natuurbeheerplan van de provincie Noord Brabant zijn ingetekend zijn:

- Kruiden- en faunarijk grasland (N02.02)
- Rivier- en beebegeleidend bos (N14.01)
- Dennen- eiken, beukenbos (N15.02)
- Zoete plas (N04.02)



4.4 LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

De landschappelijke waarden van landgoed Wellenseind vloeien voort uit de samenhang tussen de ondergrond en het latere gebruik. De oorspronkelijke situatie is het meest duidelijk op de geomorfologische kaart. Hierop is zichtbaar dat aan de noordkant van het landgoed een dekzandrug ligt. Deze maakt deel uit van een doorlopende zandrug van oost naar west door Brabant, de Midden-Brabantse Dekzandrug. Het water van de Reusel en de Raamsloop werd door deze zandrug opgestuwd, waardoor de brede beekdalen ten zuiden van de dekzandrug zijn ontstaan, het groenblauwe vlak op de kaart. Aan de westzijde van dit beekdal ligt deze dekzandrug tegen het dal van de Reusel aan. De zandduinen van deze oude zandverstuiving liggen parallel aan het beekdal van de Reusel. Aan de oostzijde van het beekdal ligt een veel lager gebied dat overloopt in het gebied rond de Flaes en het Goorven. De Midden-Brabantse Dekzandrug zorgt er voor dat dit gebied niet "leeg loopt" naar het noorden.

Tussen beide beekdalen in ligt een wat hoger gedeelte dat geschikt was als vestigingsplaats, droog genoeg om akkers op te kunnen maken, nat genoeg om geen last te hebben van verdroging. Op dit wat hogere deel tussen beide beekdalen heeft dan ook al heel lang landbouw en bewoning plaatsgevonden, zoals ook de bodemkaart laat zien. Op deze plek ligt een dikke humeuze bovengrond, die ontstaan is als gevolg van eeuwenlang bemesten met heideplaggen en stalmest (enkeerdgrond). Ook de beekdalen werden gebruikt door de landbouw, maar dan als hooiland. Hier heeft zich een beekerdgrond ontwikkeld.

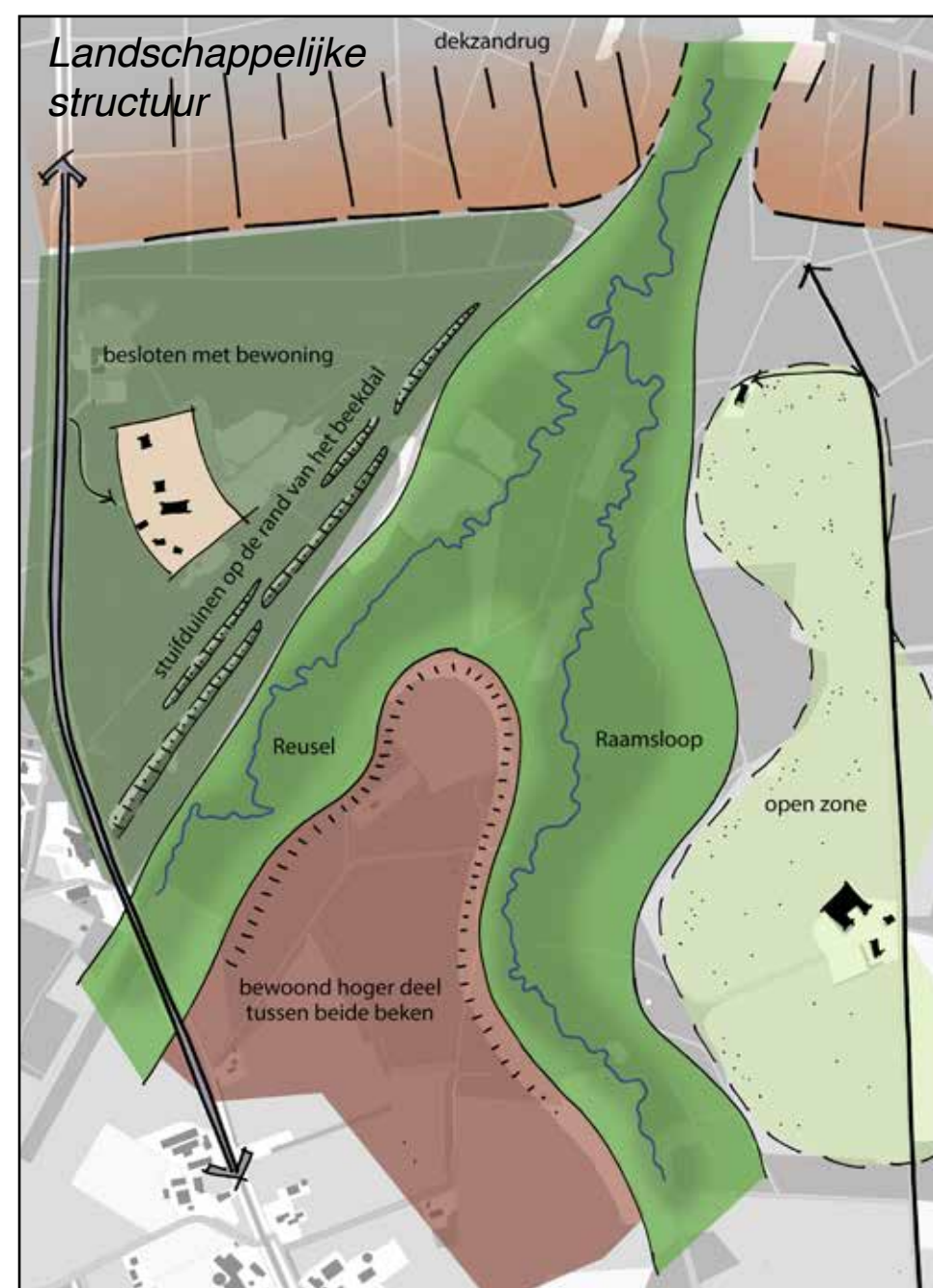
Dit patroon is ook zichtbaar op de kaart van rond 1900. Ten noorden, westen en zuiden van de nederzetting Wellenseind liggen grote open akkerbouwpercelen, de zogenaamde essen of engen. In de beekdalen liggen voornamelijk lichtgroen gekleurde graslanden met een fijne percelering. De perceelranden waren ingeplant om enerzijds vee binnen te houden en anderzijds wild (zwijnen en reeën) van de percelen te houden. Ten westen van de graslandpercelen in het beekdal lag de droge dekzandrug met heide. Dit gebied was te droog om te gebruiken als akker of weide. Aan de oostkant lag eveneens heide. Dit was juist te nat om als landbouwgrond te kunnen gebruiken. Vanaf ongeveer 1900 werden deze heideterreinen ontgonnen en ingeplant met naaldbos om in sommige gevallen vervolgens weer plaats te maken voor grote percelen landbouwgrond. Dit laatste heeft plaatsgevonden in het westelijk deel van het landgoed, langs de Dunsedijk, waar nu enkele grote open graslandpercelen liggen.

Nadat het landgoed eigendom werd van Van Puijenbroek is het westelijke heideterrein in gebruik genomen met de bouw van een langgevelboerderij. Deze plek is vervolgens ontwikkeld tot de plek zoals we die nu kennen met het landhuis, de (vervallen) moestuin en de overige parkachtige inrichting.

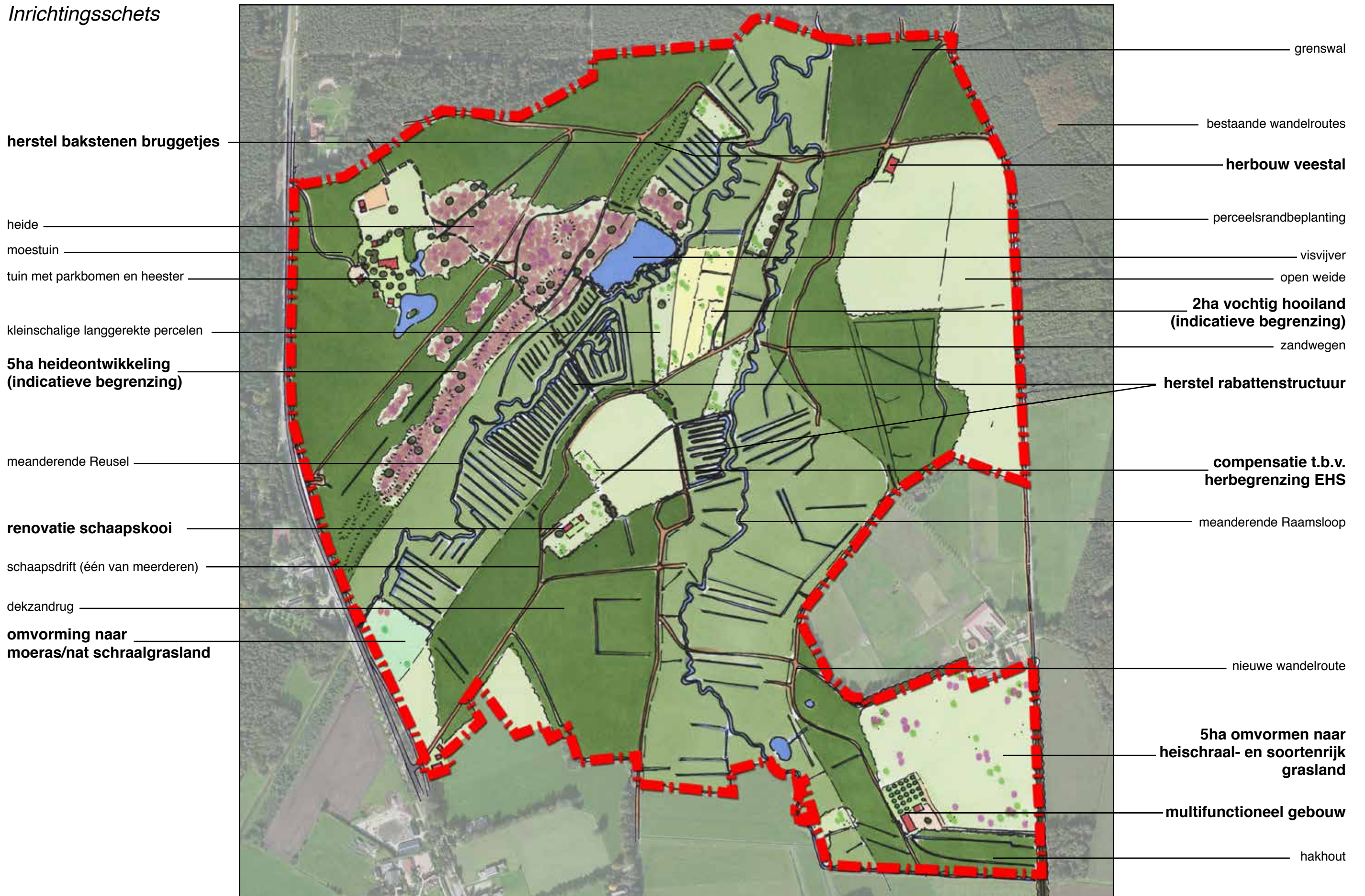
Doordat op het landgoed verder geen grootschalige ruilverkaveling heeft plaatsgevonden, is dit samenhangende landschap nog goed herkenbaar. De beek is niet rechtgetrokken en percelen zijn niet vlak gezet en samengevoegd. Juist de nog herkenbare samenhang tussen nat en droog, hoog en laag, open en dicht bepaald de landschappelijke waarde van het gebied. Dit samen met de oorspronkelijke meandering van de beken en de latere toevoeging in de vorm van het watersysteem met stuwtjes en slotjes en de visvijver maken het gebied nog extra waardevol.

Bijzonder voor Wellenseind is verder de verspreide bebouwing op het landgoed, die tegelijk logisch voortvloeit uit de opzet van het landgoed. Het landgoed bestaat uit verschillende delen en elk deel kent een bijpassende bebouwing:

- Op de westelijke dekzandrug ligt het landhuis, omdat dit deel droog was en daarmee geschikt voor bewoning. Tegelijk glooide het gebied als gevolg van de zandverstuiving, waarmee het aansloot bij een parkachtige inrichting.
- In het middendeel tussen beide beekdalen en aan de rand van het akkerland ligt de schaapskooi, waarvandaan gemakkelijk het oostelijk of westelijk heideterrein bereikt kon worden, maar waarvandaan de schapen ook ingezet konden worden voor de nabeweiding van de hooilandpercelen in de beekdalen.
- In het noord-oostelijk deel lag de veestal op de plek waar de koeien graasden en dus ook op stal moesten. Deze is weliswaar uit een latere periode maar ook hier is gekozen voor een bebouwing passend bij de functie en op de plek waar deze het meest nodig was.



Inrichtingsschets



herstel bakstenen bruggetjes

heide

moestuin

tuin met parkbomen en heester

kleinschalige langgerekte percelen

**5ha heideontwikkeling
(indicatieve begrenzing)**

meanderende Reusel

renovatie schaapskooi

schaapsdrift (één van meerderen)

dekzandrug

**omvorming naar
moeras/nat schraalgrasland**

grenswal

bestaande wandelroutes

herbouw veestal

perceelsrandbeplanting

visvijver

open weide

**2ha vochtig hooiland
(indicatieve begrenzing)**

zandwegen

herstel rabattenstructuur

**compensatie t.b.v.
herbegrenzing EHS**

meanderende Raamsloop

nieuwe wandelroute

**5ha omvormen naar
heischraal- en soortenrijk
grasland**

multifunctioneel gebouw

hakhout

5 INVESTERINGEN IN VERSTERKING VAN WAARDEN

In dit hoofdstuk worden de investeringen in de versterking van cultuurhistorische- en natuurwaarden op Landgoed Wellenseind beschreven. Het betreft nieuwe ontwikkelingen en daarmee samenhangend nieuw beheer. In hoofdstuk zes wordt het bestaande beheer ten behoeve van het behoud van bestaande waarden beschreven.

De locaties van de investeringen (binnen het landgoed) zijn op de inrichtingsschets op de vorige pagina weergegeven.

De ideeën voor de investeringen 5.3 tot en met 5.8 zijn in nauw overleg met de gemeente Reusel de Mierden en de provincie Noord-Brabant tot stand gekomen.

5.1 INVESTEREN IN SCHOON WATER

Door de eigenaar van Landgoed Wellenseind wordt geïnvesteerd in schoon water op Landgoed Wellenseind door de aankoop van 10 hectare grond buiten het landgoed langs de Reusel en/of de Raamsloop. De aankoop van deze gronden geven een impuls aan de uitvoering van de 'Visie Reuseldal' van het Waterschap. Op het moment dat de 'Visie Reuseldal' is gerealiseerd en de omzetting van landbouw naar natuur heeft plaatsgevonden, zal door reductie van instroom van nutriënten en door bezinking in de meanderende beken schoon water worden aangevoerd op het landgoed. De inrichting en de waardevermindering van de aangekochte 10 hectaren is niet voor rekening van de eigenaar van Wellenseind.

5.2 HERSTEL RABATTENSTRUCTUUR EN WATERWERKEN

De rabattenstructuur in het beekdal van de Reusel en de Raamsloop is vanuit cultuurhistorisch perspectief waardevol. Een gedeelte van de rabattenstructuur zal worden hersteld. Hiertoe zal eerst een eco-hydrologische landschapsanalyse worden uitgevoerd waarin de doelen voor zowel cultuurhistorie, Natura 2000 en betaalbaar vervolgbeheer worden afgewogen. Herstel van de rabattenstructuur mag immers niet in strijd zijn de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied en de EHS. De uitkomsten van de analyse worden tevens besproken met het waterschap en de provincie.

Ook worden twee bakstenen bruggetjes en de sluisjes uit de jaren twintig van de vorige eeuw aan de noordzijde van de Reusel en de Raamsloop en het houten bruggetje over de Reusel hersteld.

5.3 GEDEELTELIJKE OPENSTELLING

Landgoed Wellenseind is in de huidige situatie niet opengesteld voor publiek. In de toekomstige situatie zal het landgoed worden opengesteld conform de voorwaarde van de Natuurschoonwet (NSW). Er zal gebruikt gemaakt worden van het bestaande padenstelsel, waarbij de natste delen worden ontzien. De definitieve keuze wordt gemaakt op basis van de voorwaarden verbonden aan de NSW status. De ontsluiting voor wandelaars biedt zicht op de rabattenstructuur langs de Reusel, de archeologisch waardevolle stuifzandrug en het hooiland tussen veestal en schaapskooi.

5.4 HEIDEONTWIKKELING

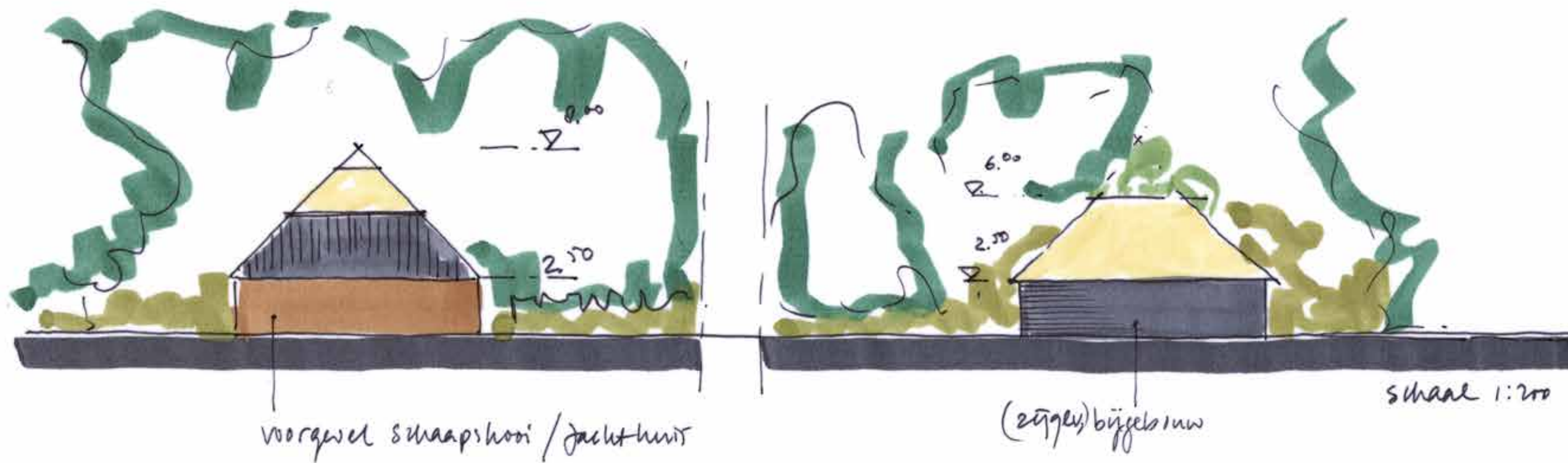
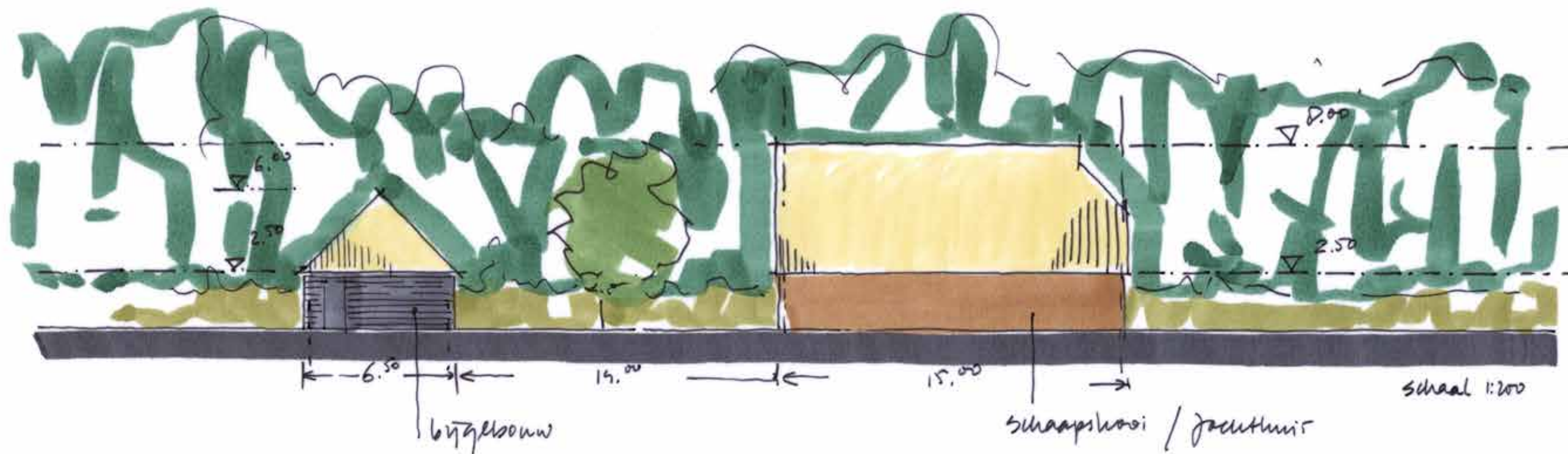
In aansluiting op bestaande heide op Landgoed Wellenseind wordt bos omgevormd tot droge heide. Aanvullend op de bestaande heide op het landgoed wordt 5 ha nieuwe heide op de landgoed ontwikkeld. De inrichtingsmaatregelen zullen bestaan uit het verwijderen van strooisel, het kappen van bos en het frezen van de stobben tot aan maaiveld.

Door de aansluiting van de nieuwe heide op bestaande heide wordt de uitwisseling van soorten die reeds in de bestaande heide aanwezig zijn bevorderd. De bosomvorming wordt uitgevoerd met behoud van bestaande waardevolle ecologische waarden zoals een aantal waardevolle monumentale eiken. Door de heideontwikkeling zal ook het archeologisch monument op landgoed Wellenseind beter zichtbaar worden. Ter plaatse van het archeologisch monument blijven de stobben aanwezig en worden ze niet gefreesd. De nieuw te vormen heide zal aansluiten op de overgang van de hogere stuifzanden naar het beekdal.

5.5 OMVORMING LANDBOUWPERCEEL NAAR HEISCHRAAL GRASLAND

In het zuidoosten van het landgoed wordt een landbouwperceel van 6 hectare omgevormd naar heischraal- en soortenrijk grasland via agrarisch natuurbeheer. Het perceel is niet gelegen in de EHS. De omvorming wordt gerealiseerd door het staken van de bemesting en via maaien en afvoeren en nabeweiding met runderen.

Aanzichten "Schaapskooi"



5.6 OMVORMING BOSPERCEEL NAAR VOCHTIG HOOILAND MET HISTORISCHE PERCEELSINDELING

Centraal op het landgoed wordt circa 2 ha bos omgevormd naar vochtig hooiland. In het gebied centraal op het landgoed zijn percelen aanwezig die potentieel geschikt zijn doordat de grondwaterstand hoog is en het voedselarme grond betreft. De inrichtingsmaatregelen zullen bestaan uit het verwijderen van strooisel, het kappen van bos en het frezen van de stobben tot aan maaiveld. Ook zullen sloten moeten worden verlegd of aangepast voor de juiste waterhuishouding en perceelverkaveling. Realisatie van het vochtig hooiland zal leiden tot kleine langgerekte percelen, hetgeen aansluit bij het herstel van het cultuurhistorische landschap.

5.7 OMVORMING LANDBOUWPERCEEL NAAR NAT SCHRAAL GRASLAND

In het zuidwesten van Landgoed Wellenseind wordt een landbouwperceel, gelegen in de EHS, omgevormd naar nat schraal grasland. De ambitie in het natuurbeheerplan voor het betreffende perceel is moeras maar daarvoor lijkt het perceel van nature te droog. Het definitieve besluit over inrichting en natuurtype wordt genomen in overleg met de Werkeenheid van het Groen Ontwikkelingsfonds Brabant. Het streven is om de inrichting van het perceel te laten aansluiten bij de natuurontwikkeling aan de overzijde van de Lage Mierdseweg in het kader van het project 'Visie Reuseldal'.

5.8 OMVORMING LANDBOUWPERCEEL IN KADER VAN COMPENSATIE T.B.V. HERBEGRENTING EHS

In het kader van de herbegrenzing van de EHS ten behoeve van de renovatie en het gebruik van de schaapskooi als woning wordt een perceel van 1200 m² landbouwgrond omgevormd naar bloemrijk grasland. De omvorming wordt gerealiseerd door het staken van de bemesting en via maaien en afvoeren en nabeweiding met runderen.

5.9 RENOVATIE SCHAAPSKOOI

De schaapskooi maakt deel uit van een ensemble met de schaapsdrift en de weilanden. In de toekomstige opzet wordt dit gebouw weer bewoond. Hiermee wordt de vroegere woonfunctie hersteld en kan het gebouw bewaard blijven. Het gebouw is destijds gedeeltelijk afgebroken, waarbij de bouwmaterialen zijn gebruikt voor de bouw van de veestal. Met de renovatie van de schaapskooi wordt het gebouw zoveel mogelijk in zijn oude luister hersteld en wordt ook het oorspronkelijke stalgedeelte weer teruggebouwd.

De enige toevoeging bestaat uit een klein bijgebouw dat gebruikt kan worden als garage, los van de schaapskooi zelf. Door de plaatsing van het bijgebouw ontstaat een logische begrenzing voor een klein erf.

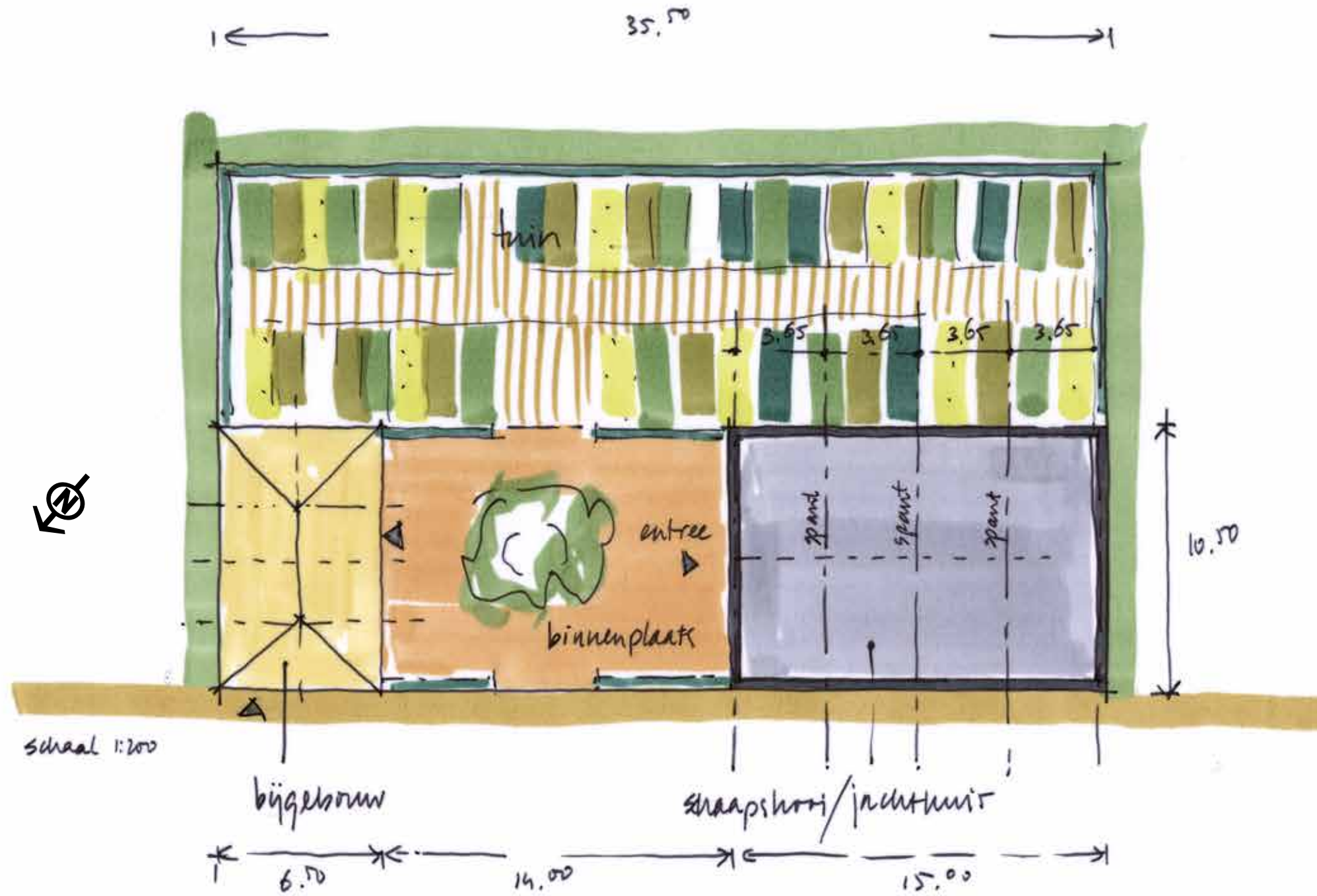
In het plan wordt uitgegaan van ontsluiting van de schaapskooi door middel van de oude schaapsdrift. Hiermee gaat deze weer functioneren voor de bereikbaarheid van het gebouw, eerst voor de schapen, nu voor de toekomstige bewoners.

Met de herbouw van het gebouw als schaapskooi wordt ook de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van het landgoed hersteld. De functionele relatie van het gebouw met de andere bebouwing op het landgoed wordt hiermee verduidelijkt, waardoor de historische afleesbaarheid van de schaapskooi, de relatie van het gebouw met de schaapsdrift (en de andere paden) en de weilanden er omheen versterkt worden.

De inrichting rond de schaapskooi is sober, van oorsprong zal dit voornamelijk gras zijn geweest. De waterput ten zuiden van het gebouw is een waardevol element en wordt in het nieuwe erf opgenomen. Door te kiezen voor een strak geclusterd erf, dat begrensd wordt door de schaapskooi, het bijgebouw en een beukenhaag rondom het tuingedeelte ten zuiden van de bebouwing wordt voorkomen dat de erfinrichting niet past bij de uitstraling van het oorspronkelijk gebruik.

De bestaande schaapsdrift zal gebruikt gaan worden als toegangspad naar de schaapskooi. Het pad is onverhard en dit zal in de toekomst zo blijven.

Maatvoering erf



5.9.1 Beeldkwaliteit van het nieuwe gebouw

Situering

Het hoofdgebouw wordt geamoveerd en op dezelfde plek teruggebouwd. Het hoofdgebouw wordt 3,3 meter verlengd van 11,7 naar 15,0 meter. Achter het hoofdgebouw wordt een bijgebouw geplaatst.

Om de verschillende onderdelen, behorend bij de nieuwe woonfunctie, zo veel mogelijk te clusteren is gekozen voor een bebouwingsvlak van 10,5 bij 35,5 meter met een naastgelegen (moes-)tuin van dezelfde grootte. Hiermee ontstaat een strak omlijnd kader waarbinnen alle elementen worden 'gebundeld'. De voordeur van de woning en de hoofdtoegang van de berging ligt aan de nieuwe binnenplaats met een monumentale boom. Vanaf de binnenplaats bereik je de parallel gelegen (moes-)tuin.

Materialisering

De schaapskooi is een stenen gebouw met een rieten kap. De kap heeft aan de voorzijde een schild met een Uilenbord daarboven. De andere kopgevel is een topgevel en is minder rijk uitgevoerd.

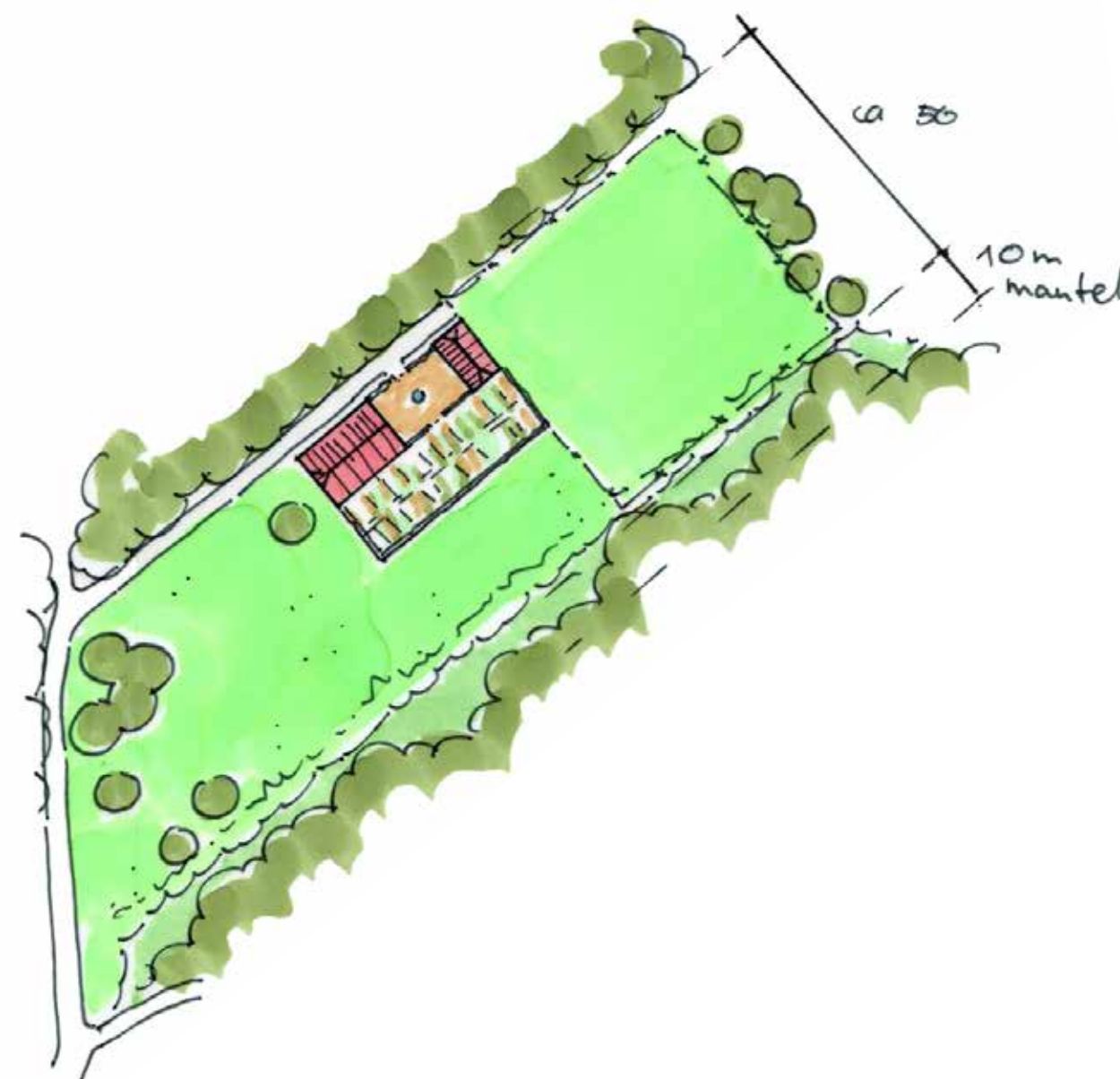
Het gebouw wordt ingedeeld als woonhuis. In het verlengde van de schaapskooi komt een dwarsgeplaatste houten schuur te staan met eveneens een rieten dak (afmeting: 6,5 x 10,5 meter).

Erfinrichting

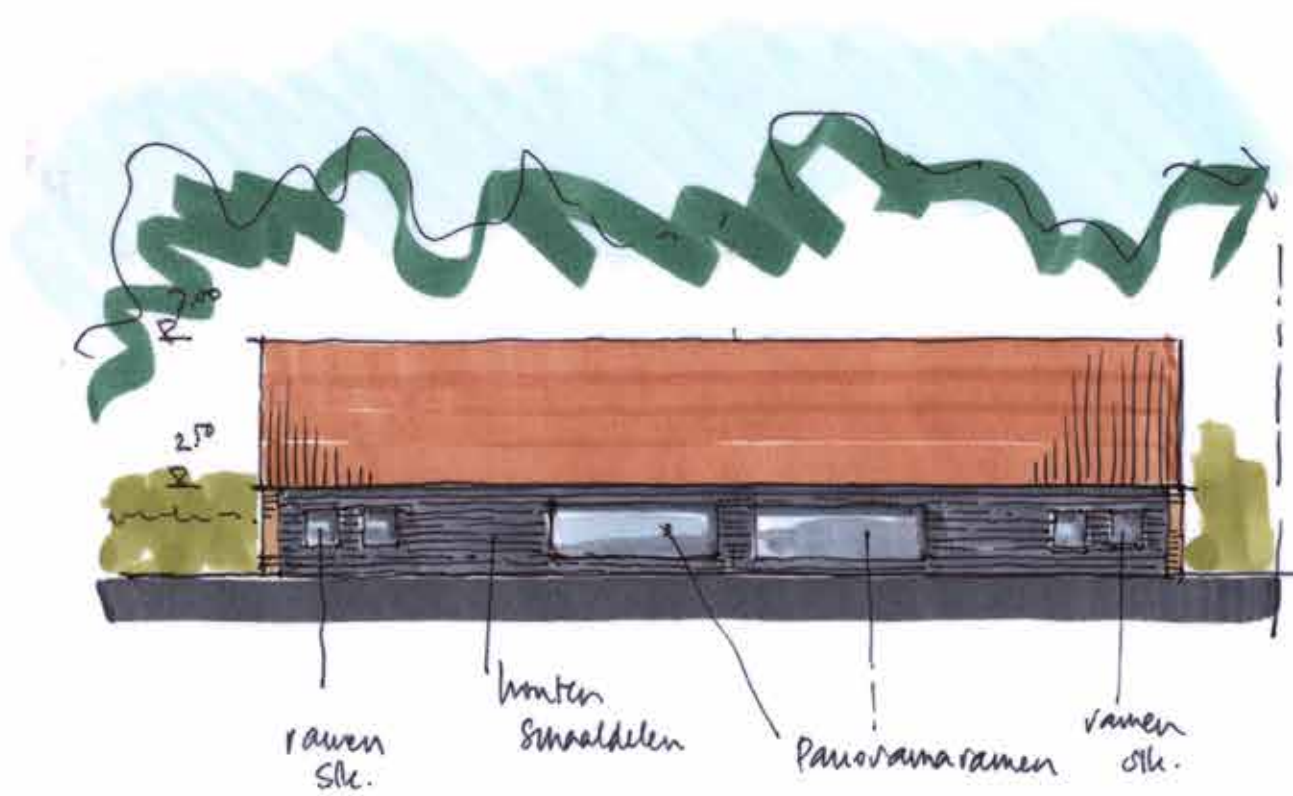
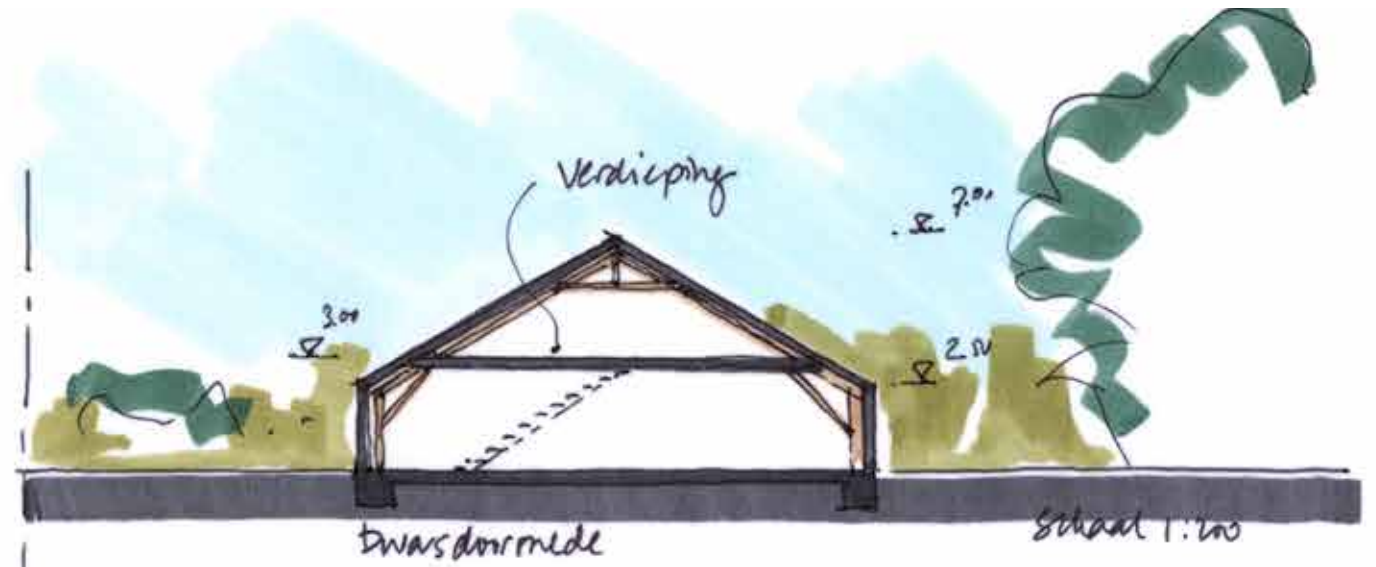
De erfinrichting bestaat uit een verhard gedeelte tussen hoofdgebouw en bijgebouw en wordt begrensd door een haag of lage muur aan de zijde van de oorspronkelijke schaapsdrift. Aan de andere zijde grenst dit verharde erfgedeelte aan de tuin. Deze heeft dezelfde afmeting als het bebouwingsvlak. Binnen dit vlak kan een moestuin en een siertuingedeelte worden aangelegd, waarbij het siertuingedeelte tegen het hoofdgebouw ligt. Rondom het tuingedeelte wordt een haag gezet. Buiten de haag grenst de tuin aan grasland.

Beplanting

De beplanting bestaat uit inheems materiaal waarbij zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij oorspronkelijke, boerderijbeplanting. Een heidetuin of mediterrane tuin is niet aan de orde. Voorbeelden van beplanting zijn: Jasmijn, Vlier, Sering, Magnolia e.d., maar ook een notenboom of hoogstamfruit past uitstekend.



Aanzichten veestal



5.10 VEESTAL

De veestal staat op de plek waar het pad vanaf de boerderij Wellenseind 16 uitkomt bij de weilanden aan de Dunsedijk. Ook hier staat het gebouw op een logische plek: daar waar het gebouw nodig was voor de huisvesting van de koeien. Hiermee past het in het verspreide bebouwingspatroon op het landgoed.

Het gebouw krijgt de functie van exclusieve groepsaccommodatie. Door deze functie is er geen sprake van een echte erfinrichting, maar kan het gebouw midden in het grasland staan.

Belangrijkste kwaliteit op deze plek is de relatie met het aanwezige vee, in dit geval het traditionele brandrode rund. Er is dan ook voor gekozen de wei direct aan het gebouw te laten grenzen. De koeien kunnen dan ook tot tegen het gebouw komen wat tot een bijzondere relatie tussen bezoeker en dieren leidt.

In alles wordt op deze manier zo direct mogelijk aangesloten bij de oorspronkelijke functie van het gebouw op deze plek. Ook in de vorm van het gebouw zelf komt dit terug. Zo wordt de relatie met de verderop gelegen boerderij behouden. Daarbij is ook het bijna 1.000m lange pad met de gemetselde bruggetjes over de Reusel en de Raamsloop een belangrijke verbindende factor, niet alleen fysiek, maar ook symbolisch.

het bestaande pad vanaf de Dunsedijk zal gebruikt worden als toegangsweg. Het is pad is onerverhard en zal dat in de toekomst ook blijven.

5.10.1 Beeldkwaliteit van het nieuwe gebouw

Situering

De vervallen oude veestal vormt de basis voor een nieuw bouwvolume dat geschikt gemaakt wordt als bijeenkomstgebouw voor twee groepen van circa 8 – 10 personen. De situering is identiek aan de plek waar de oude veestal stond.

Materialisering

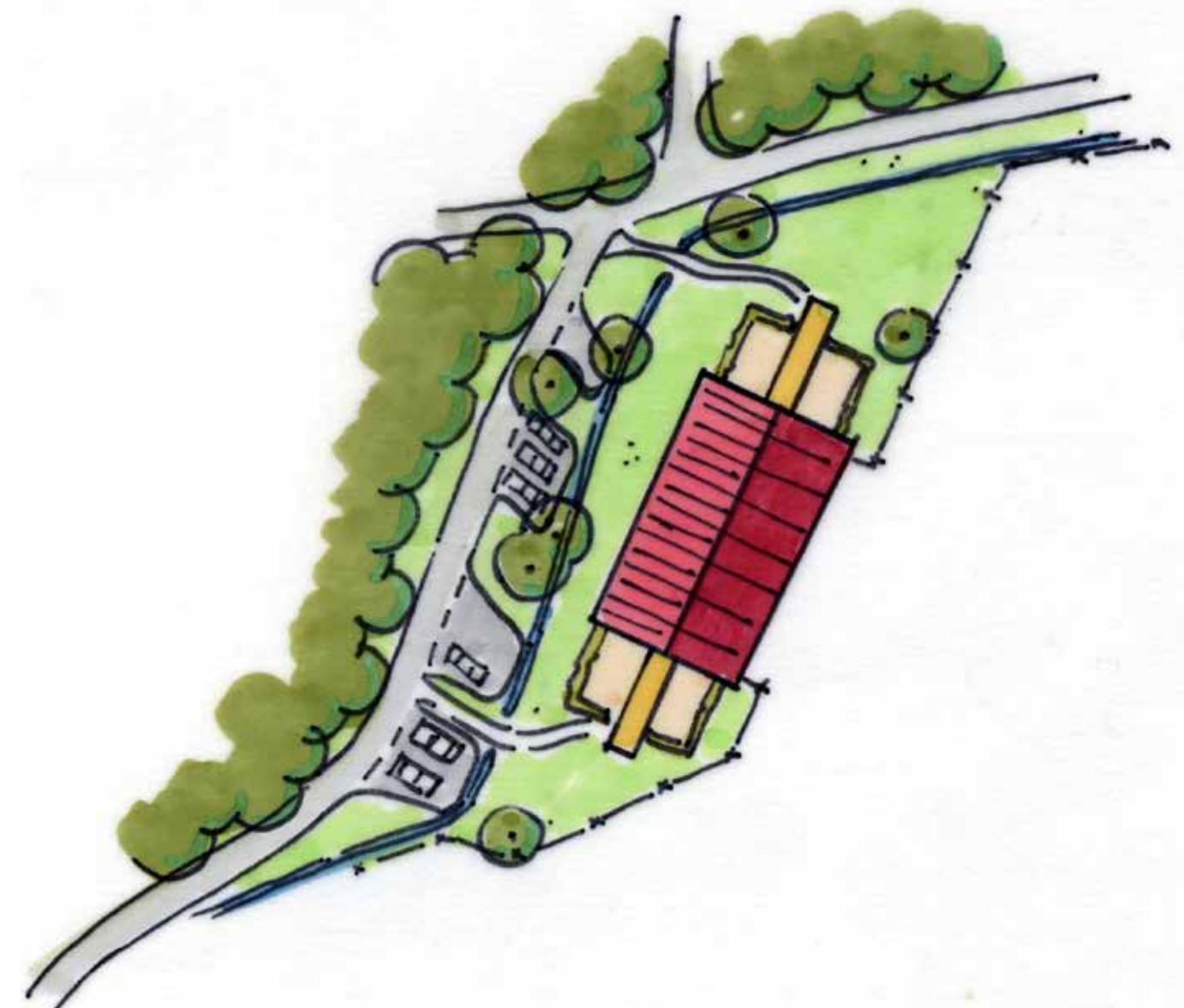
Karakteristiek voor de veestal zijn de houten spanten die op een korte onderlinge afstand zijn geplaatst en de sporenkap. In de nieuwe opzet wordt een vergelijkbare structuur gemaakt van houten dwarsspanten met een hart-op-hart-afstand van 3,00 meter. De veestal had een heldere bouwvorm: gemetselde kopgevels, flauw zadeldak met rode keramische dakpannen en houten langgevels met grove gebeitste planken. Ook in de nieuwe opzet blijven deze materialen het uitgangspunt, al krijgt de veestal ook wat eigentijdse elementen met grote ramen en bijbehorende houten bergingelementen.

De voordeur van de twee groepsruimten vindt plaats via de twee kopgevels. Een band met straatwerk van 2 meter breedte is als organiserend principe doorgezet over de gehele lengte van het pand.

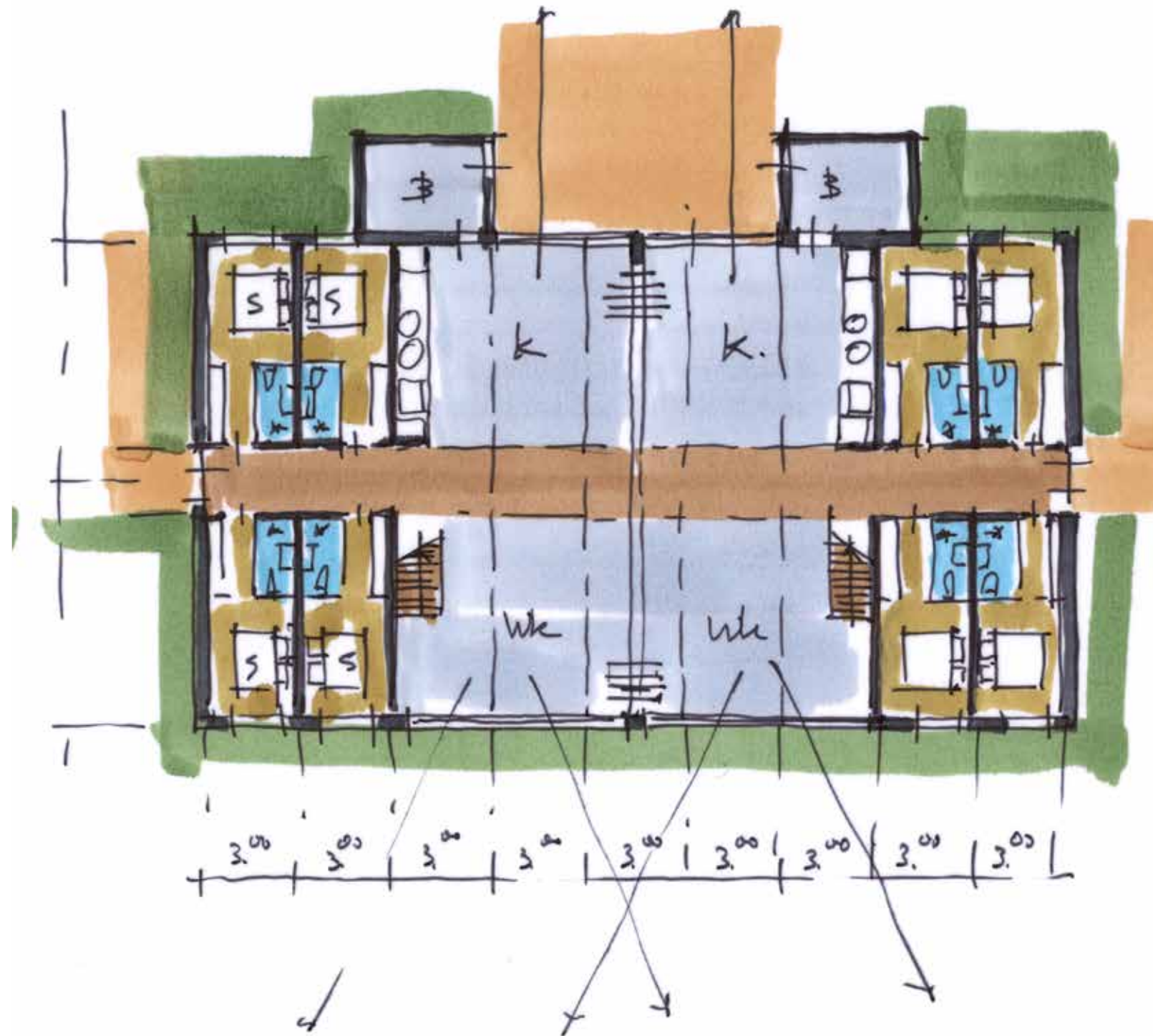
Bij elke groepsruimte liggen zowel (tweepersoons-) slaapkamers op de begane grond als op de verdieping. Elke slaapkamer heeft een kleine eigen badkamer met toilet. Vanuit de woonkamer en open eetkeuken kijk je in de kapconstructie. Een open trap geeft toegang naar de 'mezzanine' onder de kap. Deze open ruimte is multifunctioneel te gebruiken.

Erfinrichting

De erfinrichting is heel eenvoudig en bestaat uit niet meer dan twee terrasruimtes aan weerszijden van het gebouw met de centrale bestratingsband die doorloopt door het gebouw. Rondom het gebouw staan verder slechts enkele verspreide solitaire bomen in bloemrijk gras. Aan de noordwestelijke zijde is ruimte voor ca 8 tot 10 auto's. Er wordt geparkeerd tussen de bomen langs het pad naar het zuiden. Dit gebeurt zo informeel mogelijk door de bestaande halfverharding pleksgewijs te verbreden aan de zijde van de bebouwing.



Plattegrond "Veestal"



5.11 MULTIFUNCTIONEEL GEBOUW

Op het landgoed wordt een centrum opgericht waar verschillende functies kunnen worden ondergebracht. De belangrijkste hiervan is een educatie- en informatieruimte waar het verhaal van het landgoed en de omgeving wordt verteld. Daarnaast wordt gedacht aan zorg of een andere passende recreatieve functie. De nieuwe functie(s) worden ondergebracht in een nieuw gebouw met beheerderswoning op een tot dusverre onbebouwde plek. Bij de nieuwbouw wordt een oude akker ingericht en komt er een boomgaard, dierenweide, kruidentuin en moestuin.

Locatie keuze

Voor het multifunctionele gebouw is gezocht naar een geschikte locatie. Het grootste gedeelte van het landgoed ligt in de EHS en in Natura 2000 gebied. Voor de locatie van het multifunctionele gebouw is vanzelfsprekend buiten deze begrenzingen gezocht waarbij 2 landbouwperceelen aan de oostzijde in aanmerking komen. Gekozen is voor het meest zuidelijke perceel omdat dit perceel het best bereikbaar is. De Dunsedijk is hier verhard terwijl dit bij het noordelijke perceel niet het geval is.

Naast deze meer praktische argumenten zijn er ook ruimtelijke argumenten die bebouwing op deze plek vanzelfsprekend maakt. Bebouwing op het landgoed ligt verspreid over het gebied, maar telkens op een plek die de relatie legt tussen de plek zelf en de functie van de bebouwing. De gekozen locatie sluit hier naadloos bij aan: logisch voor de functie en op afstand van overige bebouwing.

Door op deze manier te kiezen voor een plek die past bij de functie is het ook logisch dat de vormgeving van het gebouw en de uitstraling van de plek hierop moet aansluiten. De typologie van de kapschuur, zoals deze ook op landgoed de Utrecht voorkomt lijkt daarbij het meest voor de hand te liggen en geen langgevelboerderij, die logischerwijze aan de Dunsedijk zou staan.

Kijkend naar de toekomstige functies op de plek is gekozen voor een ensemble van een tweetal kapschuren, waarbij één het multifunctioneel gebouw is, inclusief de beheerderswoning. De andere veldschuur gaat dienst doen als stal voor de brandrode runderen.

De keuze voor de kapschuur als typologie impliceert vervolgens een heel sober en doelmatig vormgegeven erf. Dit is in feite niet meer dan een verhard gedeelte om de verschillende gebouwen te kunnen bereiken rond een mooie grote centrale notenboom. De begrenzing van het erf kan vervolgens bestaan uit een haag, die doorgezet kan worden rond de geplande hoogstamboomgaard.

5.11.1 Beeldkwaliteit van het nieuwe gebouw

Situering

Het nieuwe bouwvolume wordt in de hoek van de akker gelegd. Er is gekozen voor een schuurachtige opzet. Dus geen verwijzingen naar langgevel-types of andere bebouwingsvormen. De architectuur van de nieuw bebouwing sluit aan bij de omliggende schuurbebouwing en de bouwvormen op landgoed De Utrecht.

Materialisering

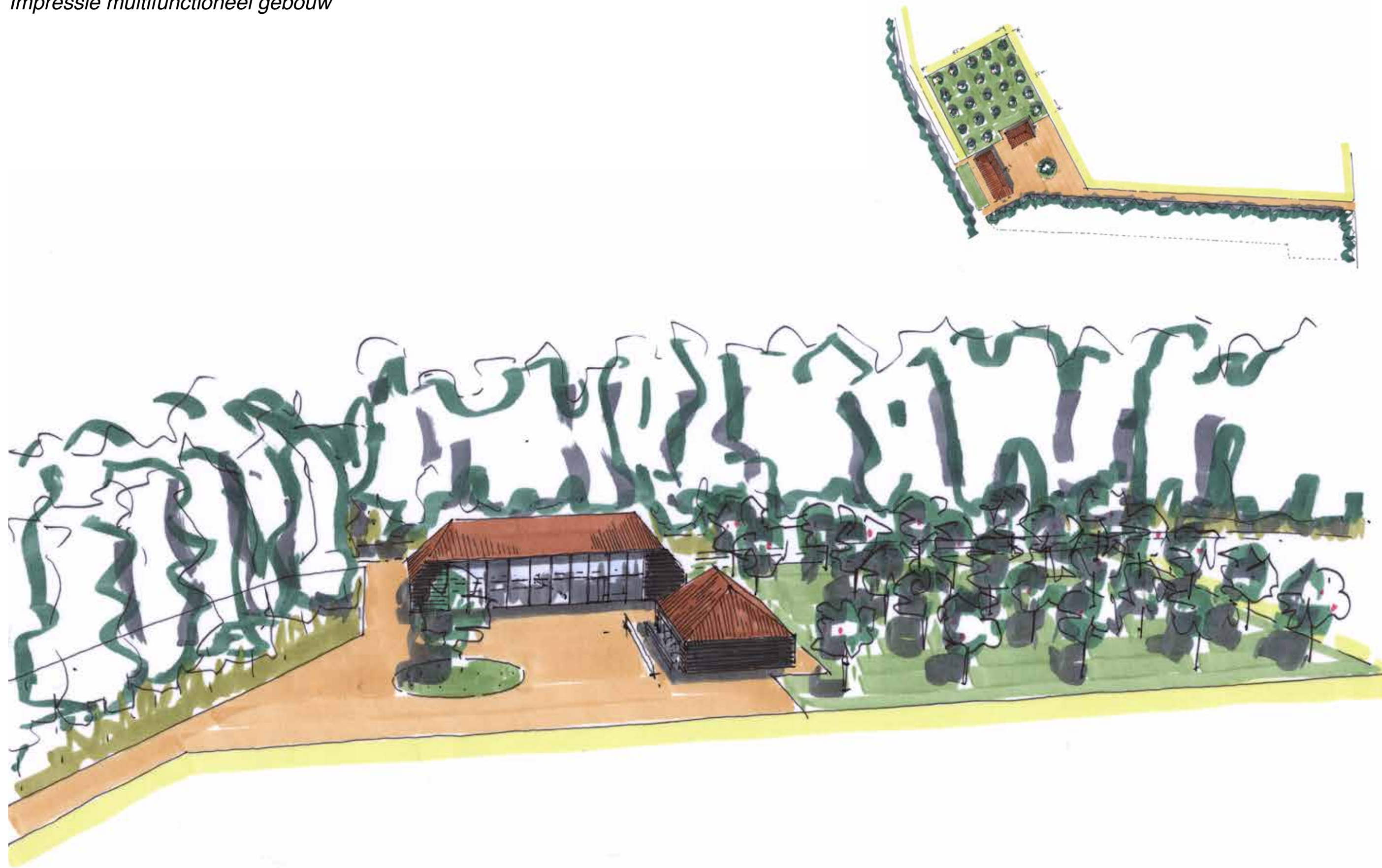
Er is gekozen voor rode keramische dakpannen en zwart gebeitste houten geveldelen. De hoge kapschuur heeft een voor dit gebied kenmerkende a-symmetrische dakvorm. Hierdoor ontstaan verschillende hoogtes: een hoge en een lage zijde. De hoge zijde krijgt een glazen pui zodat vanuit de schuur uitzicht op de omgeving mogelijk is. Achter de gevel ligt een doorgaande open vide. De schuur kan gebruikt worden voor landgoed-gerelateerde activiteiten. Een gedeelte van de schuur kan worden afgesplitst als ondergeschikte dienstwoning. De grootte van het grondvlak bedraagt 12,4 x 29,4 meter. De goothoogte bedraagt op het laagste punt 3,10 meter. De nok ligt op 9,2 meter. De spanten, met een onderlinge afstand van 4,00 meter, blijven grotendeels in het zicht. Ook aan de binnenzijde wordt de sfeer van kapschuur behouden, met veel houten elementen.

Het tweede bouwvolume is een lage schuur met open langgevels, geschikt als veestal voor de koeien op het landgoed. Het hoofd- en bijgebouw werkt als een ensemble.

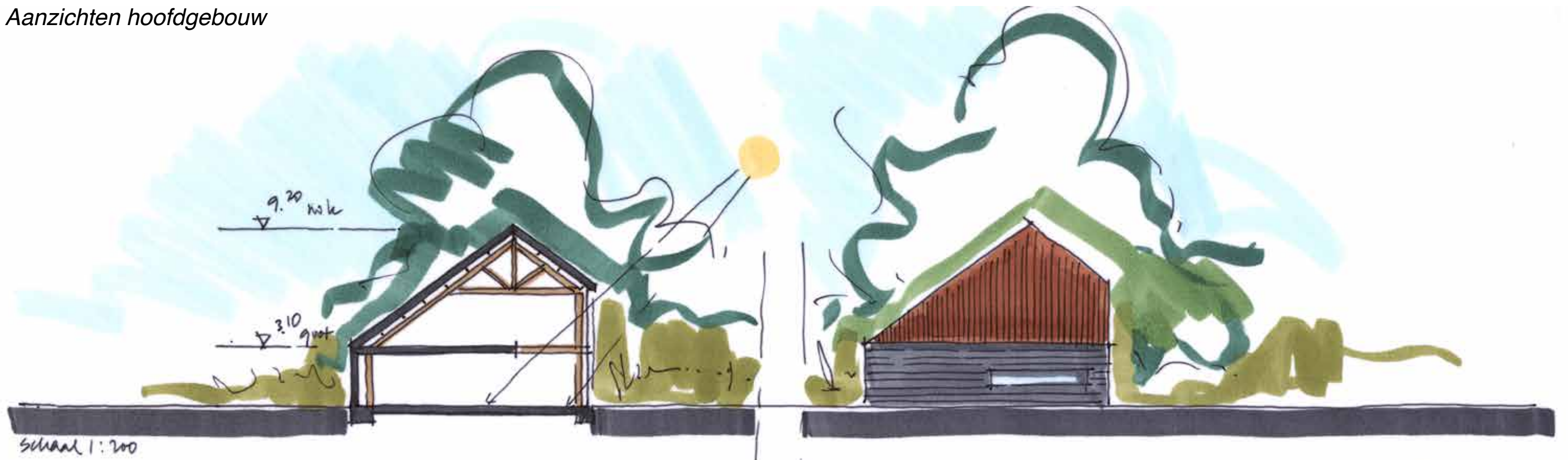
Erfinrichting

Het erf krijgt een erfverharding van een eenvoudige grove klinkerbestrating die doorloopt in een nieuwe toegangsweg. Om het erf met bebouwing, boomgaard en toegangsweg goed in het landschap te integreren, is gekozen om het ensemble in de oksel van de akker te leggen en voor het aanleggen van een nieuwe bosaanplanting parallel aan het bestaande bosje. Daarnaast ligt de veldweg. Op deze wijze wordt geen natuur aangetast en wordt voorkomen dat de toegangsweg te monumentaal wordt.

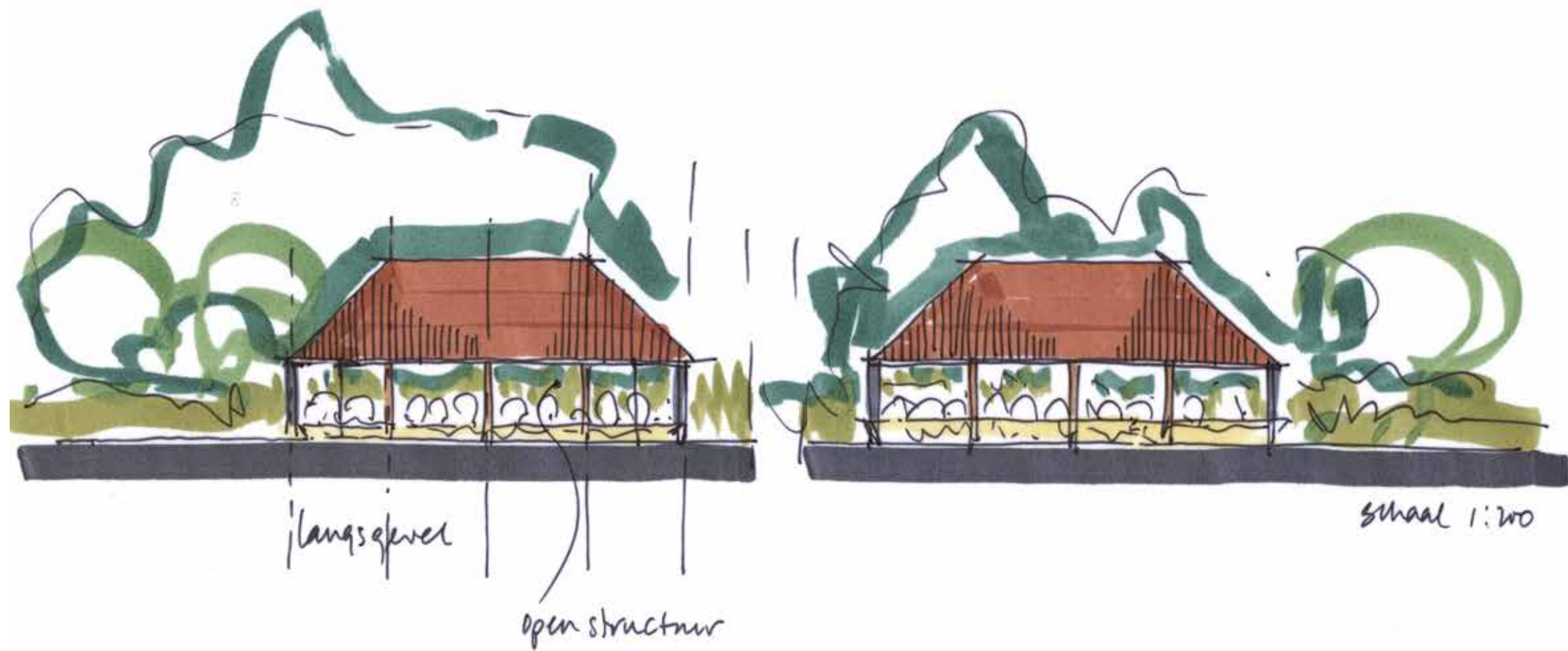
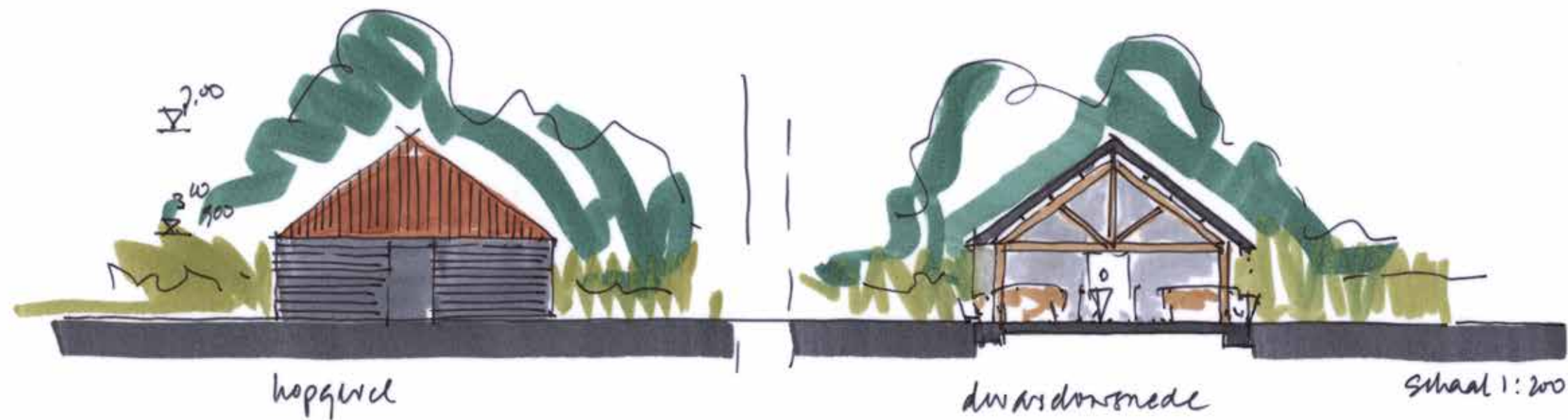
Impressie multifunctioneel gebouw



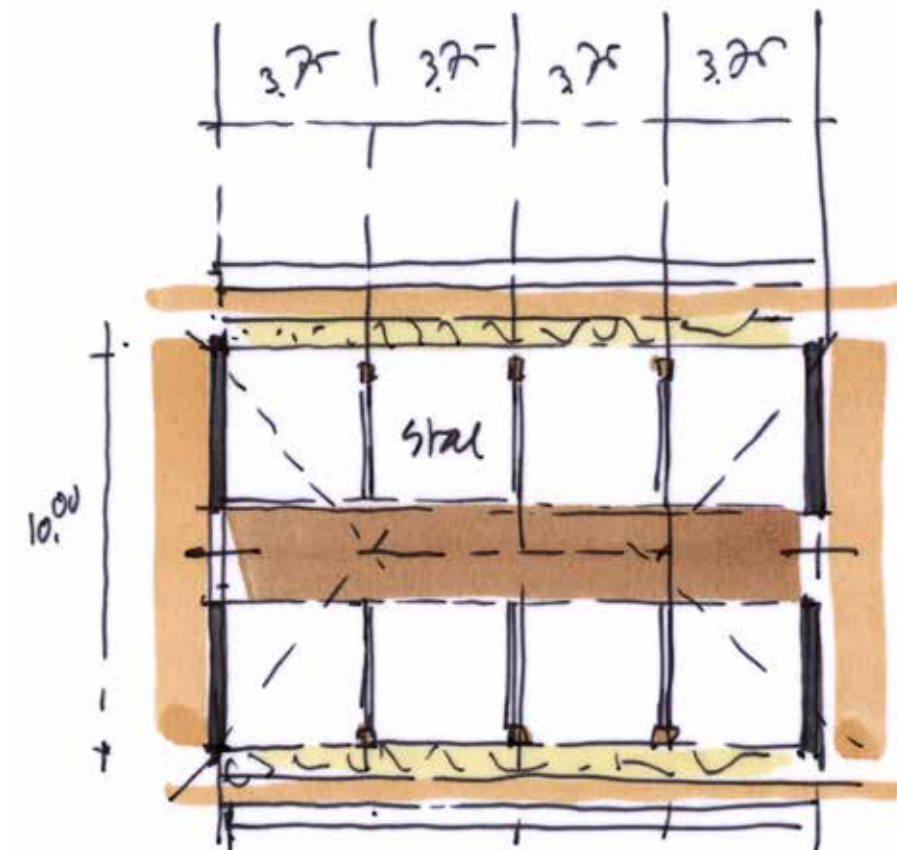
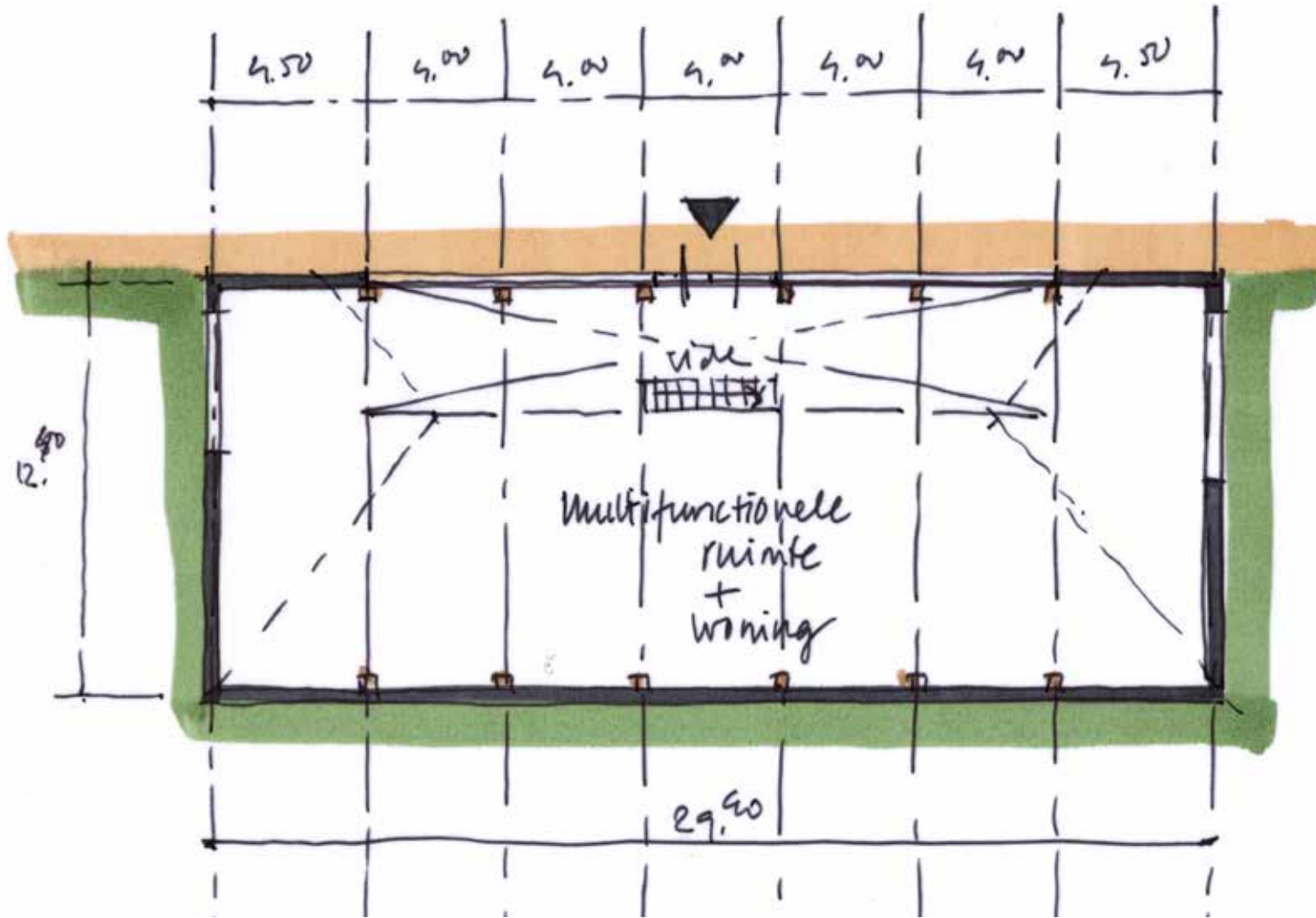
Aanzichten hoofdgebouw



Aanzichten stal



Plattegrond hoofdgebouw en stal



1. Schaapskooi / Jachthuis						
voormalige functie	schaapskooi					
nieuwe functie	woning met bijgebouw					
	breedte	lengte	footprint	goot	nok	inhoud
grondvlak	10,50	35,50	372,75			
binnenplaats	10,50	14,00	147,00			
schaapskooi / jachthuis	10,50	15,00	157,50	2,50	8,00	866,70
schuur	6,50	10,50	68,25	2,50	6,00	292,34
totaal bebouwd footprint in m2			225,75			
totaal bebouwd inhoud in m3						1159,04

2. Veestal						
voormalige functie	veestal					
nieuwe functie	bijeenkomstruimte voor 2 x 8 personen					
	breedte	lengte	footprint	goot	nok	inhoud
grondvlak	15,40	27,40	421,96	2,50	7,00	2153,64
totaal bebouwd footprint in m2			421,96			
totaal bebouwd inhoud in m3						2153,64

3. Nieuwbouw						
voormalige functie	weiland					
nieuwe functie	multifunctionele bijeenkomstruimte met dienstwoning in schuur veeschuur					
	breedte	lengte	footprint	goot	nok	inhoud
kapschuur	12,40	29,40	364,56	3,10	9,20	2341,94
veeschuur	10,40	15,40	160,16	3,10	7,00	799,77
totaal bebouwd footprint in m2			524,72			
totaal bebouwd inhoud in m3						3141,72

TOTAAL BEBOUWD 1172,43
TOTAAL INHOUD 6454,40

Uitgangspunten:

- overstekken niet meegerekend
- in inhoudsmeting uitgegaan van onderzijde bgg-vloer
- kelderruimtes onder het bebouwd oppervlak zijn mogelijk, echter niet meegenomen in inhoudsberekening
- maten kunnen in werkelijkheid wat groter uitvallen door:
 - nadere planuitwerking, detaillering, bouwkundige aspecten, technische eisen en Bouwbesluit-eisen
- schatting overschrijding ca. 5 à 10%

6 BEHEER VAN BESTAANDE WAARDEN

In dit hoofdstuk wordt het beheer beschreven dat op Landgoed Wellenseind wordt uitgevoerd ten behoeve van het behoud van de bestaande cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, landschappelijke en ecologische waarden op Landgoed Wellenseind.

De zandwegen en – paden

Op Landgoed Wellenseind zijn vrijwel alle wegen en paden onverhard. Deze paden worden beheerd door ze regelmatig te maaien.

Het watersysteem inclusief de waterwerken

De meanderende beken op Wellenseind behoeven nauwelijks onderhoud. De waterwerken worden weer in gebruik genomen en in het kader van dit gebruik ook beheerd. Als sluisjes stuk zijn worden ze vervangen, als er begroeiing in de watergangen optreedt wordt het verwijderd.

Het bos op rabatten

In het rabattensysteem op Landgoed Wellenseind is bos aanwezig. Om dit bos in stand te houden wordt een beheer toegepast van dunnen en afzetten. Het dunnen is er op gericht om exoten zoals Esdoorn te verwijderen en inheemse soorten als elzen te behouden. Exoten zoals Sachalinese Duizendknoop worden bestreden.

De kleinschalige strookvormige percelering in de beekdalen

Dit zijn de langwerpige strookvormige percelen in het beekdal, loodrecht op de beek. Daar waar de percelen nog hun oorspronkelijke vorm hebben wordt er middels maai- en afvoer beheer voor gezorgd dat de percelen in stand blijven. Tevens wordt er door het opschonen en uitgraven van de sloten aan de randen van de percelen voor gezorgd dat ook deze in stand blijven. Indien bovenbeschreven beheer niet plaatsvindt groeien de percelen dicht tot bos.

De perceelsrandbegroeiing

Langs de kleinschalige strookvormige percelering is typische perceelsrandbegroeiing aanwezig in de vorm van populieren. Deze perceelsrandbegroeiing wordt beheerd door de populieren te herplanten op het moment dat ze aan vervanging toe zijn.

Het hakhout

Op verschillende plekken op Landgoed Wellenseind is eiken-hakhoutbos aanwezig. Het hakhout wordt al geruime tijd niet meer als hakhout beheerd. Dit gaat veranderen. Het hakhout gaat beheerd worden door het eens in de 5 tot 10 jaar af te zetten.

Aarden grenswal, Scheidijk tussen De Utrecht en Wellenseind

Deze oude gemeentegrens bestaat uit een aarden wal begroeid met bomen. Op het landgoed komen meer grenswallen voor. Deze wallen behoeven geen onderhoud maar wel bescherming.

Visvijver

De visvijver (natuurdoeltype Zoete plas) behoeft weinig beheer. De oevers van de plas worden af en toe opgeschoond zodat de plas open blijft. Daarbij wordt rekening gehouden met voorkomende flora en fauna.

Moestuin

De moestuin wordt ecologisch beheerd

Tuinaanleg en parkbomen en heesters

De tuin bij het landhuis wordt in stand gehouden door deze bij te houden en in de huidige vorm te bewaren.

Beekbegeleidend bos

Ten behoeve van het natuurdoeltype beekbegeleidend bos zou de demping van de slootjes loodrecht op de beken op het landgoed, inclusief het rabattensysteem, wenselijk zijn. Vanwege de cultuurhistorische waarden van de slootjes en het rabattensysteem wordt hier niet voor gekozen. Er wordt wel ingezet op vermindering van vermestende stoffen en bestrijdingsmiddelen in de beken op het landgoed. Door de investering in de aankoop van 10 ha grond buiten het landgoed langs de Reusel en de Raamsloop wordt geïnvesteerd in een betere waterkwaliteit op het landgoed.

Tevens worden de kiemingsmogelijkheden voor zwarte els verbeterd door lokaal de strooisellaag te verwijderen, vooral langs de laagten tussen de rabatten. Ook worden exoten zoals Sachalinese Duizendknoop en Esdoorn verwijderd en bestreden. Hierbij is het van belang dat de strooisellaag niet verwijderd wordt op plekken waar Sachalinese Duizendknoop aanwezig is omdat dit de vermeerdering hiervan bevordert.

Landschappelijke variatie in nat en droog, hoog en laag, open, dicht

De landschappelijke variatie op het landgoed blijft in stand door maaien en begrazen met runderen van de open graslanden. De heide op het landgoed wordt in stand gehouden door plaggen en het verwijderen van bomen.