

beeldkwaliteitsplan

landgoed Wijsbersche Hooge



Beeldkwaliteit 'landgoed Wijsbersche Hooge'

Deze notitie vormt samen met het de ruimtelijke uitwerking van van bureau Eelerwoude (d.d. april 2010) en de kaart (d.d. 13 november 2009

) het beeldkwaliteitplan voor het te ontwikkelen landgoed met buitenplaats aan de Wijsterseweg te Hogeveen.

De buitenplaats en de landgoedwoning zijn ruimtelijk en architectonisch nauw verwant aan elkaar. Dat is het geval voor de situering, de massa en vorm, de gevelopbouw, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

Hieronder zijn deze punten uitgewerkt conform de systematiek van de welstandsnota.

Ligging

- De beeldbepalende hoofdvolumes worden parallel aan de verkavelingsrichting van het landschap ontworpen.
- Beide hoofdvolumes zijn, via de onderbreking in de houtwal, georiënteerd op de Wijsterseweg.
- Hoofdgebouw en bijgebouwen vormen een bebouwingscluster (totaal twee clusters; een landgoed en een buitenplaats)

Massa en vorm

- Aanbouwen zijn in hoogte en/of afmeting ondergeschikt aan het hoofdvolume en staan hier haaks op of parallel aan.
- Hoofdgebouwen en bijgebouwen hebben onderling verwantschap in massa en vorm

Gevelopbouw.

- Ondersteunt massa en vorm

Detaillering

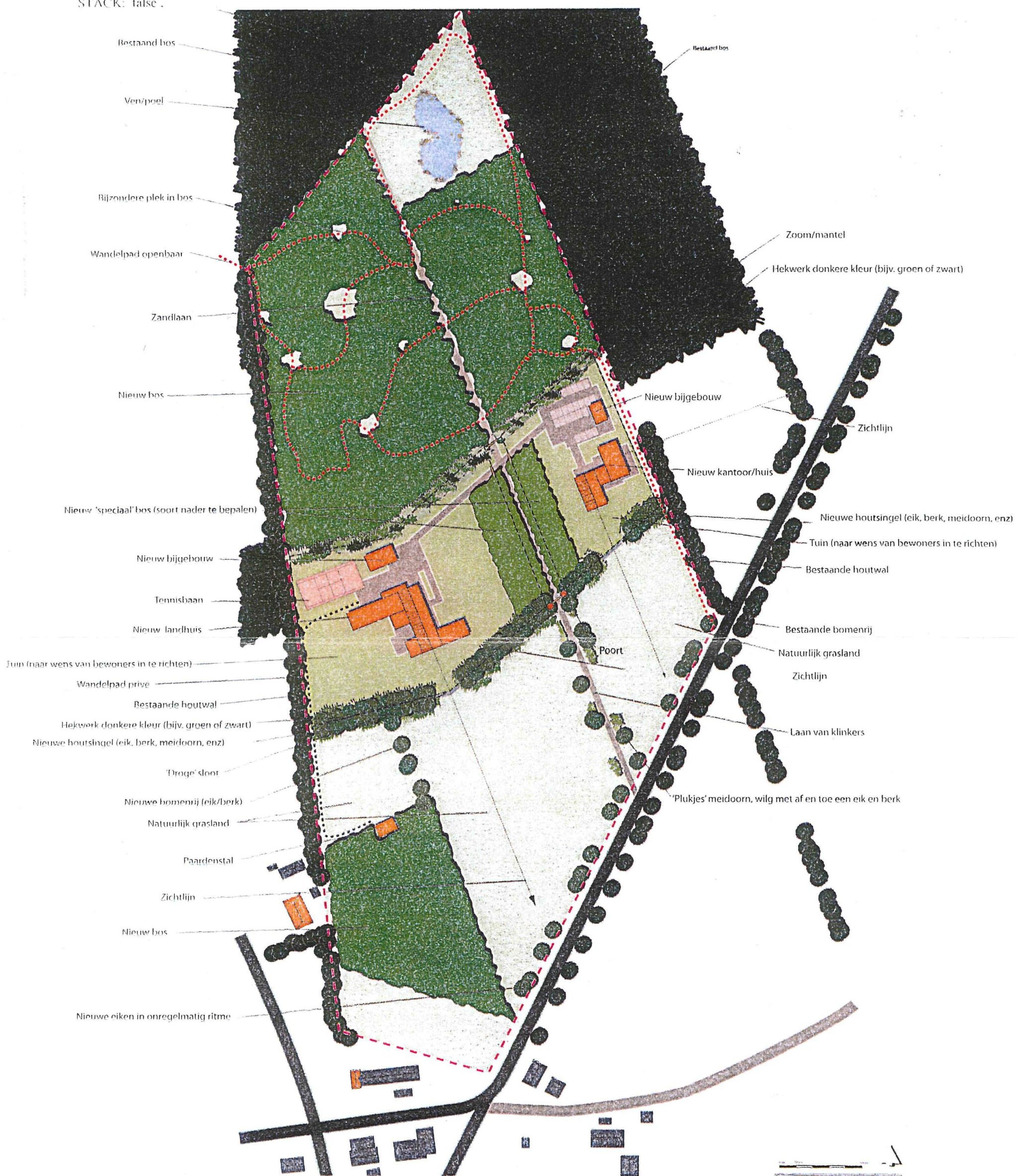
- Zorgvuldige detaillering in overeenstemming met vorm en materiaalkeuze.

Materiaal-en kleurgebruik

- Afstemming van materiaalgebruik binnen de bebouwingscluster.
- Materiaal- en kleurgebruik in overeenstemming met het architectonisch concept .

Hogeveen, 29 april 2010

ERROR: rangecheck
OFFENDING COMMAND: image
STACK: false ,





Landgoed Wijsbersche Hooge

Landschappelijke inpassing (definitief)



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Opdrachtgever:

Naam: fam Kroezen
Contactpersoon: dhr. T. Kroezen
Adres: De Drift 134
Postcode, plaats: 7908 NP Hoogeveen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Venekoterweg 54
8431 HH Oosterwolde

Tel.: 0516 52 30 62
Fax: 0516 52 33 16
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	3891
Datum:	April 2010
Projectleider:	Randy Leeper
Opgesteld door:	Marjolein Prins
Gecontroleerd door:	Randy Leeper
Paraaf controleur:	

Landgoed Wijsbersche Hooge

Landschappelijke inpassing (definitief)



1. INLEIDING	7
1.1 Nieuw landgoed en een nieuwe buitenplaats	7
1.2 Toekomstige situatie in tekst en beeld	7
2. LANDSCHAPSANALYSE	11
2.1 Natuurlijk landschap	11
2.2 Agrarisch cultuurlandschap	11
2.3 Projectlocatie	13
3. UITGANGSPUNTEN	15
3.1 Uitgangspunten familie Kroezen:	15
3.2 Uitgangspunten Rijk:	15
3.3 Uitgangspunten provincie Drenthe:	15
3.4 Uitgangspunten gemeente Hoogeveen:	17
3.5 Uitgangspunten landschap:	17
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	21
4.1 Inspiratie	21
4.2 Ruimtelijk raamwerk	21
4.3 Bebouwingseenheden	23
4.4 Locatie en oriëntatie van de bebouwingseenheden	23
4.5 Recreatief medegebruik en privéruimte	25
4.6 Natuurontwikkeling	25
4.7 Verankering landschap	25
5. SAMENVATTING	27
5.1 Het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats voldoen aan het beleid	27
5.2 Maatschappelijke meerwaarde	27



^ Locatie: Wijsterseweg te Hoogeveen



1.1 Nieuw landgoed en een nieuwe buitenplaats

De familie Kroezen is voornemens een nieuw landgoed en een nieuwe buitenplaats op te richten op een perceel in het buitengebied ten noorden van Hogeveen.

Om het nieuw landgoed mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. De gemeente Hogeveen staat positief tegenover een landgoed- en buitenplaatsontwikkeling op deze locatie, mits de familie Kroezen een degelijk landschappelijk inrichtingsplan heeft.

De gemeente Hogeveen en Provincie Drenthe hebben samen met de familie Kroezen en landschapsarchitecte Greet Bierema in een schetssessie een concept inrichtingsplan opgesteld.

1.2 Toekomstige situatie in tekst en beeld

Eelerwoude heeft op verzoek van de familie Kroezen het concept inrichtingsplan van Greet Bierema verder uitgewerkt in een landschapsplan.

Op basis van de uitkomsten van de schetssessie bij de gemeente Hogeveen, een uitgebreide landschapanalyse, de wensen van de eigenaren en de randvoorwaarden vanuit gemeente en provincie is een ontwerp opgesteld met een duidelijke onderbouwing.

Het ontwerp geeft de nieuwe situatie weer, waarbij de situering van het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats centraal staat. Maar ook de kwaliteitsverbeteringen op en rond het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats zijn weergegeven.



^ Luchtfoto locatie



^ Foto locatie



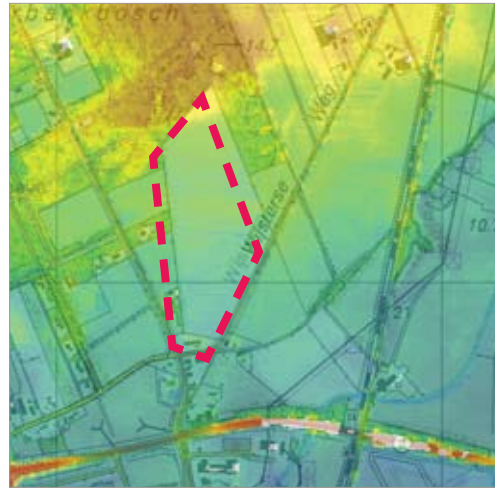
^ Foto locatie



^ Foto locatie



^ Geomorfologische kaart



^ Hoogtekaart



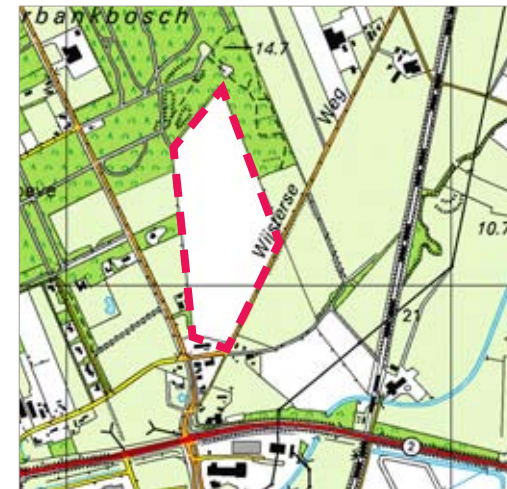
^ Bodemkaart



^ Historische kaart 1850



^ Historische kaart 1900



^a Topografische kaart 2009



De landschapsanalyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). Het landschap bestaat uit verschillende lagen, een natuurlijke laag en een laag van agrarisch cultuurlandschap. De natuurlijke laag vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De culturele laag geeft weer hoe de mens het landschap veranderd heeft ten behoeve van de agrarische productie.

2.1 Natuurlijk landschap

Geomorfologie

Dekzandlandschap. $\frac{3}{4}$ van het perceel (zuid) bestaat uit een grondmorenelaag al dan niet met welvingen, bedekt met dekzand (3L2a). $\frac{1}{4}$ van het perceel (noord) bestaat uit lage landduinen met bijbehorende vlakten en laagten (4L8).

Hoogte

Het perceel kent iets reliëf. Hoge delen van het perceel hebben een gele/rode kleur op de hoogtekartaal en de lagere delen groen-blauw van kleur.

Bodem

Humuspodzolgronden, veldpodzol (Hn23x), lemig

fijn zand met keileem beginnend tussen 40 cm en 120 cm en tenminste 20 cm dik.

Water

Grondwatertrap V. GHG < 40 cm - GLG > 120 cm.

Conclusie:

Het te ontwikkelen perceel van de familie Kroezen ligt op het Drents plateau en maakt geomorfologisch gezien deel uit van het dekzandlandschap, met een grondmorene onderlaag (keileem).

De hoogtekartaal geeft minimale hoogteverschillen aan. Het noordelijke deel ligt iets hoger (geel/rood) ten opzichte van het zuidelijke deel (blauw/groen).

De ondergrond van het perceel bestaat uit: veldpodzol (Hn23x), lemig fijnzand met keileem beginnend tussen 40 cm en 120 cm en tenminste 20 cm dik. Veldpodzolgrond is zandgrond met een humusrijke toplaag. Het voorkomen van podzolgronden duidt op ontgonnen heidegronden. De aanwezigheid van ondoordringbaar keileem veroorzaakt stagnatie van grondwater. Vroeger heeft in de noordoosthoek van het perceel een ven gezeten. Dit ven is waarschijnlijk ontstaan door een

laag keileem vlak onder het maaiveld. Tussen 1900 en 1960 is het ven verdwenen of weggehaald ten behoeve van de landbouw.

Het perceel heeft grondwatertrap V. GHG < 40 cm - GLG > 120 cm. De ondergrond is matig droog.

2.2 Agrarisch cultuurlandschap

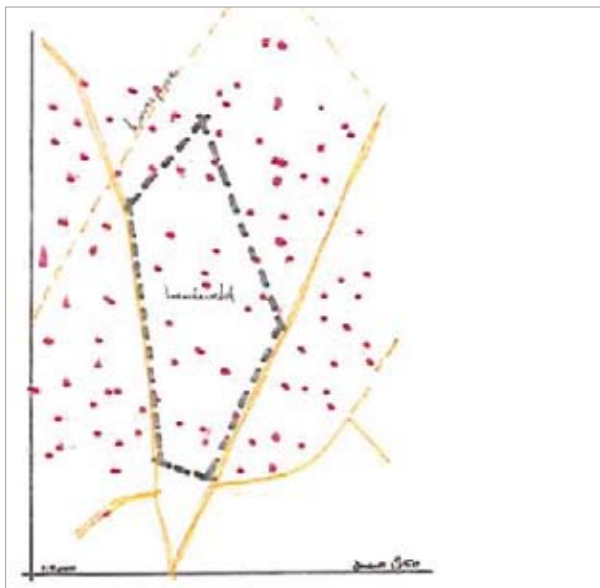
Landschapstype

Jonge ontginningslandschap, ten noorden van het beekdal van het Oude Diep.

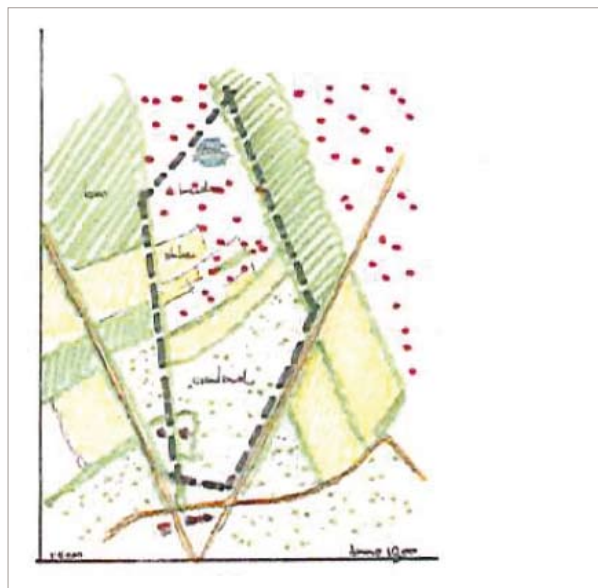
Historisch landschap

Het weidse landschap bestond rond 1850 voornamelijk uit heidevelden, uitgestrekte Pesserveld. Het perceel ligt ingeklemd tussen twee wegen/paden (een voormalig pad en de Wijsterseweg). Het beekdal ten zuiden van het perceel bestaat uit hooilandjes aan weerszijden van de beek (Oude Diep). Het gebied is nauwelijks bewoond, één erf ten zuiden van het perceel.

Vanaf 1900 is het gebied op grootschaal te ontgonnen. Om de akkers vruchtbaar te maken werd de mest van schapen vermengd met heideplaggen. De vele



^ Structuurkaart 1850 (Teun Appelman)



^ Structuurkaart 1900 (Teun Appelman)



^ Structuurkaart 2009 (Teun Appelman)

Spaarbankbos

Bosgebied (81 ha) in het noordelijk deel van de gemeente Hoogeveen, ten oosten van de rijksweg A28.

Het gebied wordt doorsneden door de Hoogeveense Weg naar Pesse. Aan deze weg staan twee protestantse kerken, het luxe bungalowdorp 'De Santbrincke' op het terrein van het voormalige kindervakantiehuis het Noorderhuis, hotel 'De Spaarbankhoeve' en een tennispark.

Het gebied ontleend zijn naam aan Spaarbank Hoogeveen, die dit gebied vanaf 1902 in eigendom had en het als wandelbos voor de Hoogeveeners aanlegde. In 1974 gekocht door de gemeente Hoogeveen.

Bron: <http://www.drentsarchief.nl/>

schaapskudden graasden 's zomers in de beekdalen en 's winters op stal (potstal) gezet. Daar werden de schapen bijgevoerd met hooi. De mest uit de stal werd gemengd met heideplaggen en op de essen gebracht. Na de uitvinding van kunstmest (eind 19^e eeuw) werden de schaapskuddes minder belangrijk en werden de heidevelden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. De ontgonnen heidevelden bestaan afwisselend uit bos (aanleg Spaarbankbos), houtwal, singel, bomenrij, bouwland of grasland. Het perceel ligt ingeklemd tussen twee wegen/paden (een voormalig pad en de Wijsterseweg). Het beekdal ten zuiden van het perceel is herkenbaar aan de smalle stroken grasland langs het Oude Diep. Veel graslanden in beekdal zijn voorzien van singels en houtwallen. Het gebied is op een aantal plaatsen bewoond. De meeste woningen liggen langs de doorgaande wegen.

Conclusie:

Het landschap in en om plangebied is tussen 1850 en 1950 ingrijpend veranderd. Rond 1850 bestond het geheel uit heidevelden en na 1900 is begonnen om het gebied op grote schaal om te zetten in bos, bouwland en grasland. Opvallend is de rechtlijnige verdeling in kavels en wegen. Daarnaast verandert het open landschap in een halfopen landschap door de afwisseling tussen de agrarische gronden, heidevelden, houtwallen en de bospercelen. Tenslotte is de bewoning in het gebied toegenomen.

Het huidige landschap

In de huidige situatie bestaat het gebied uit half open agrarisch landschap. Dit komt met name door de aanwezigheid van een behoorlijke hoeveelheid bos, houtwallen en bomenrijen. De hoeveelheid

bos is in vergelijking met 1900 toegenomen (Spaarbankbos). Naast de percelen bos is het gebied voornamelijk agrarisch in gebruik (grasland en bouwland). Houtwallen, kleine bosjes en heide (1900) zijn verdwenen door de schaalvergroting in de landbouw. De bebouwing in het gebied is ten opzichte van 1900 toegenomen (niet extreem veel).

Conclusie:

De landschappelijke kwaliteit zit vooral in het halfopen landschap en de strakke structuren. Grote percelen bos, afgewisseld door houtwallen, bomenrijen, grasland en bouwland maken het landschap waardevol.

2.3 Projectlocatie

Rond 1850 bestond het gebied uit woeste heidegrond. Na de uitvinding van kunstmest is het gebied op grote schaal ontgonnen.

Op de kaart van 1900 is de ontginning in volle gang. Een deel van de heide wordt omgezet in bos (Het Spaarbankbos). Het perceel is al voor de helft omgezet in grasland, bouwland en kleine 'plukjes' bos. Het grasland is omzoomd door een stevige houtwal. Opvallend is de knik in het middelste perceel bouwland op de kaart van 1900. Eén van de houtwallen maakt eveneens de zelfde 'knik'. In de noordoosthoek van het perceel ligt een ven of een drassige plek. Aan de westzijde van het perceel ligt een klein erf.

In de huidige situatie is het perceel agrarisch in gebruik (grasland). De noordzijde van het perceel wordt begrensd door een stevige bosrand

(Spaarbankbos). De oost en westzijde worden gemarkeerd door houtwallen. Niet alle houtwallen zijn aaneengesloten. Het erf aan de zuidoostkant, dat te zien is op de historische kaart uit 1900, is verdwenen. Ook de kavelgrensbeplanting aan de zuidzijde van het perceel en de opvallende horizontale verkaveling met de 'knik' in het midden zijn niet meer aanwezig.

Conclusie:

Het perceel en de directe omgeving zijn door de jaren heen behoorlijk veranderd. Rond 1850 maakte het plangebied deel uit van het woeste en open heidelandschap.

De historische kaart van 1900 laat grote veranderingen zien. Het perceel is voor een groot deel ontgonnen en agrarisch in gebruik genomen. In 1902 is gestart met de aanleg van het Spaarbankbos. Het open landschap wordt steeds kleinschaliger doordat heide op grote schaal wordt omgezet in bos, agrarische gronden met houtwallen en bomenrijen.

Naverloop van tijd is de hoeveelheid bos toegenomen, maar zijn veel landschapselementen als bomenrijen en houtwallen verdwenen. In de huidige situatie bestaat het perceel geheel uit grasland.

Daarnaast is Hoogeveen behoorlijk gegroeid en ligt de projectlocatie dicht bij de stadsrand. De aanwezigheid van de stadsrand speelt een grote rol bij de inrichting van het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats. Vooral de recreatieve druk van zowel het Hoogeveen als Spaarbankbos hebben grote invloed op het gebied.





Hieronder volgen de uitgangspunten die zijn opgesteld op basis van de wensen, eisen en randvoorwaarden van de familie Kroezen, overheid en vanuit het landchapstype.

3.1 Uitgangspunten familie Kroezen:

- Het stichten van een nieuw landgoed en een nieuwe buitenplaats op een perceel aan de Wijsterseweg ten noorden van Hoogeveen;
- Het landschappelijk inpassen van:
 - een huis van allure met bijgebouwen
 - een tennisbaan
 - een paardenstal
 - een voornaam huis (kantoor) en bijgebouwen
 - parkeerplaats
- Het aanleggen van nieuwe natuur;
- Het creëren van privacy rond de bouwwerken.

3.2 Uitgangspunten Rijk:

De overheid wil de landschappelijke kwaliteit vergroten door de ontwikkeling van natuur door particulieren te stimuleren. Landgoederen spelen hierbij een belangrijke rol. In 1995 heeft de overheid beleid voor nieuwe landgoederen geformuleerd. Een nieuw landgoed is als volgt te omschrijven:

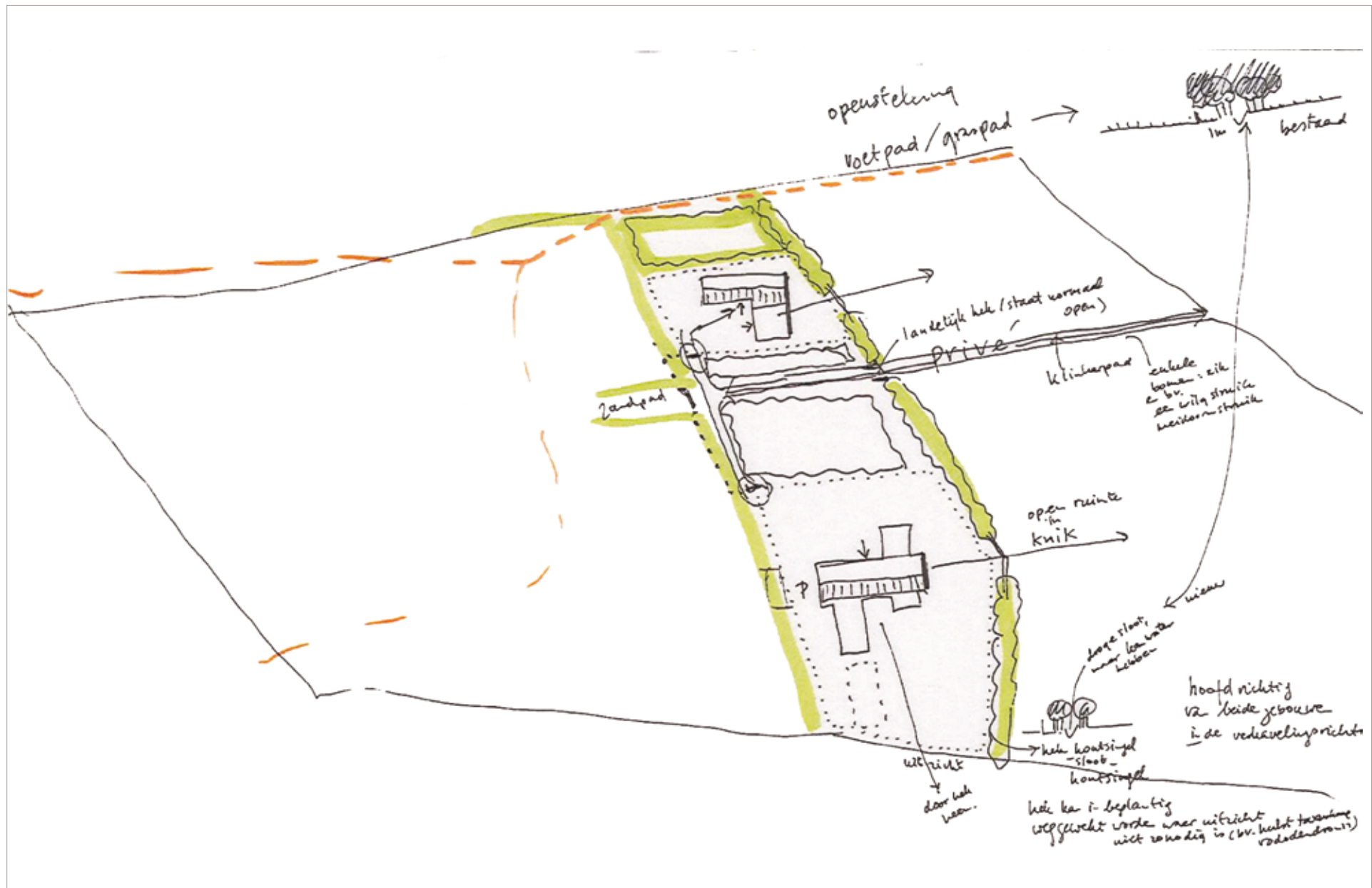
- *bos of natuurcomplex van minimaal 5 hectare*
- *mogelijk vergezeld van andere gronden*
- *minimaal 90% is opengesteld voor publiek*
- *bouwwerk van allure met maximaal 3 wooneenheden*
- *architectonische eenheid van bebouwing en groen*
-

Provincies hebben inmiddels op basis van deze omschrijving ieder hun eigen beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen geformuleerd en mogelijk zelf een aanvullende definitie voor een nieuw landgoed opgesteld. De Nota Ruimte vormt hierbij de basis voor de leidende rol van de provincies.

3.3 Uitgangspunten provincie Drenthe:

Nieuwe landgoederen

De Provincie Drenthe staat positief tegenover de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in het buitengebied. 'Nieuwe landgoederen' zijn opgenomen in het POPII. Hierin wordt verwoord hoe de Provincie ruimte biedt voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen en welke voorwaarden zij stelt. Het nieuwe landgoed heeft een ondergrens van 5 ha aaneengesloten nieuw bos en is in principe openbaar toegankelijk. Het landgoed dient een maatschappelijke meerwaarde te hebben. Daarnaast zijn de eisen/richtlijnen uit de Natuurschoonwet van 1928 van toepassing, heeft het landgoed uitgesproken ruimtelijke kenmerken en een landhuis van allure. Het landgoed dient een ecologische en economische eenheid te vormen. De invulling wordt bepaald door de aanwezige cultuurhistorie, bodemgesteldheid en het omliggende landschap. Tenslotte heeft de Provincie een voorkeur voor situering van nieuwe landgoederen in de Veenkoloniën, heideontginnin-



^ Visiekaart Greet Bierema

gen, stadsranden of (sub)streekcentra. Het provinciaal omgevingsplan geeft de gemeenten de ruimte de ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijk te maken.

Nieuwe buitenplaatsen

Een buitenplaats is een voornaam huis in het landelijk gebied, vaak op een mooie plaats in het landschap, op een niet al te grote afstand van de stad. De bewoners hebben geen directe functionele binding met het landelijk gebied. Buitenplaatsen dienen minimaal 1 ha bos te bevatten. Buitenplaatsen worden gezien als een instrument in de stedelijke sfeer. Dit om te komen tot woningbouwdifferentiatie, aantrekkelijke woonomgeving en aantrekkelijke gebieden voor recreatief medegebruik. Met name gebieden waar nieuwe landschapskwaliteiten en woningbouw zijn toegestaan, komen hiervoor in aanmerking. Het betreft de, alsmede aansluitend op kernen in de gebieden die zijn aangeduid als “wegdorpen van de veenrandontginningen” en “veenkoloniën”.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit (doelen). Die structuur, de ecologische hoofdstructuur, moet biodiversiteit en duurzame natuurkwaliteit waarborgen. (Een belangrijk deel van de Nederlandse biodiversiteit wordt overigens ook buiten de EHS gevonden; ook daar is zorg voor nodig.) De EHS is een beleidsconcept dat zijn wortels

heeft in het Nationaal Natuurbeleidsplan van 1990 en vervolg heeft gekregen in de Nota Ruimte. Provincies zijn verantwoordelijk voor de realisering van de EHS. In het Provinciaal Omgevingsplan (POP II 2004) is dit als beleidsdoel opgenomen. In 2018 moet de EHS gerealiseerd zijn.

Bron: POP II Provinciaal Omgevingsplan Drenthe, Provinciale staten van Drenthe, juli 2007.

3.4 Uitgangspunten gemeente Hogeveen:

Steigers - Zandgronden

De zandgronden kenmerken zich door een stevige bosrand aan de noordwestzijde en een meer open landschap richting het beekdal van het Oude Diep. Wanneer zich kansen voordoen, zal de bosrand verder worden verdicht. In het zuidelijk deel van de zandgronden vinden we bij Huize Echten en omgeving de oude landgoederenzone. Meer naar het noorden ligt het esdorp Pesse. De andere zanddorpen, Fluitenberg en Stuifzand, liggen in de beekdalzone van het Oude Diep. Het open weidegebied tussen Fluitenberg en Pesse kenmerkt zich door de aanwezigheid van slechts enkele bospercelen. Door in deze zone fragmenten bos toe te voegen, wordt de groene verbinding tussen de noordelijke bosrand en de beekrand versterkt. Er zijn in dit gebied mogelijkheden om de groenblauwe verbindingen tussen stad en land te versterken. Het waterbeheer kan worden afgestemd op de natuurontwikkel-

ing, rekeninghoudend met het functioneren van de landbouw. Ten noorden van Fluitenberg en ten zuidoosten van Pesse kunnen op beperkte schaal en met een omvang van 40 tot 60 woningen nieuwe landgoederen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in de vorm van enkele enclaves in het bos. Overigens kan ook gekozen worden voor meer verspreid wonen in het bos. Bij het ontwikkelen van nieuwe landgoederen tussen Fluitenberg en Pesse moet er nadrukkelijk rekening worden gehouden met de waterbelangen in het gebied. Door fragmenten bos toe te voegen wordt de afwisseling tussen open en meer besloten delen in het zandgebied versterkt. Het toevoegen van fragmenten bos moet heel terughoudend worden toegepast in het open gebied tussen Pesse en het Spaarbankbosch, omdat juist hier de openheid als zeer waardevol wordt ervaren.

Bron: Hogeveen ruim gezien 2015-2030 structuurvisie. Gemeente Hogeveen en Kuiper Compagnons, ruimtelijke ordening, Stedenbouw, Architectuur en Landschap, december 2004

3.5 Uitgangspunten landschap:

- Landschappelijk inpassen van een nieuw landgoed en een buitenplaats binnen het zandlandschap / jong ontginningslandschap;
- Het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats moeten een landschappelijke kwaliteit verbeteren en maatschappelijke meerwaarde hebben;
- De nieuwe inrichting van het perceel moet aan



^ Conceptschets architect de heer Vellinga

de hand van de ruimtelijke kenmerken herkenbaar zijn in het landschap;

- Het huis van allure moet een prominente plaats innemen op het nieuwe landgoed, op enige afstand van de Wijsterseweg;
- Het voorname huis (kantoor) moet op enige afstand van het huis van allure liggen en heeft een eigen prominente plaats binnen de nieuwe buitenplaats. Wel vervult het voorname huis (kantoor) een ondergeschikte rol ten aanzien van het huis van allure op het nieuwe landgoed;
- De inrichting van het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats, is geïnspireerd op cultuurhistorische structuren (herstel landschap). Daarnaast dient de inrichting aan te sluiten op bestaande landschappelijke elementen en structuren;
- Het landschappelijk inpassen minimaal 5 ha bos, natuurlijk grasland, houtsingels en bomenrijen en privétuin;
- Het toevoegen van wandelpaden in het opengestelde gedeelte van het landgoed, zodat het hele landgoed beleefbaar is.



Bestaand bos



Nieuw bos



Nieuw 'bijzonder' bos



Bestaande houtwal



Nieuwe houtwal



Bestaande bomenrij langs weg



Nieuwe 'losse' bomenrij



Eik, berk en 'plukjes' meidoorn
en wilg



Nieuw landhuis en bijgebouw



Nieuw huis/kantoor en bijgebouw



Paardenstal



Ven/poel



Natuurlijk grasland



Tuin



Openbare paden



Zandlaan

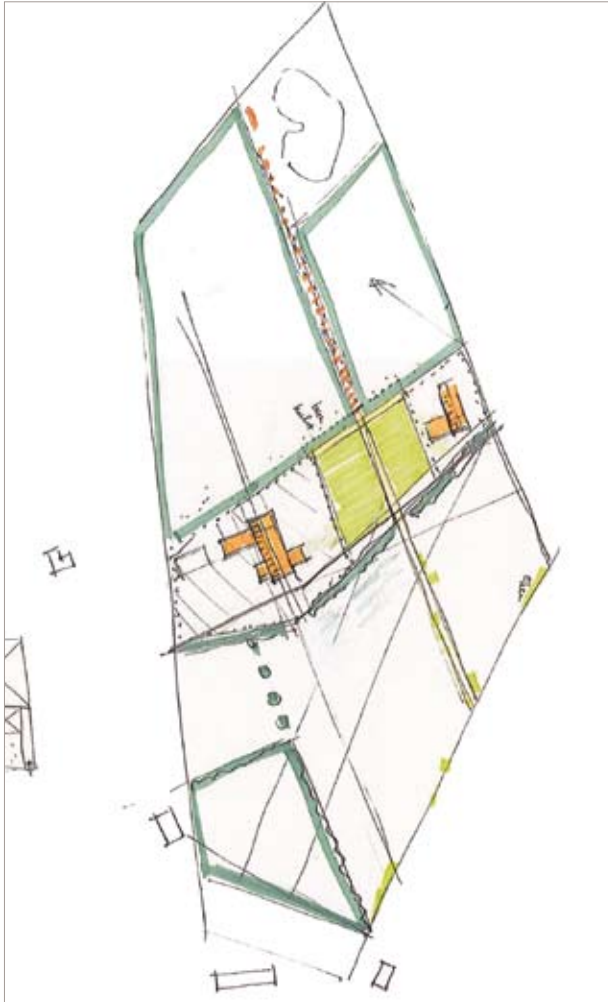
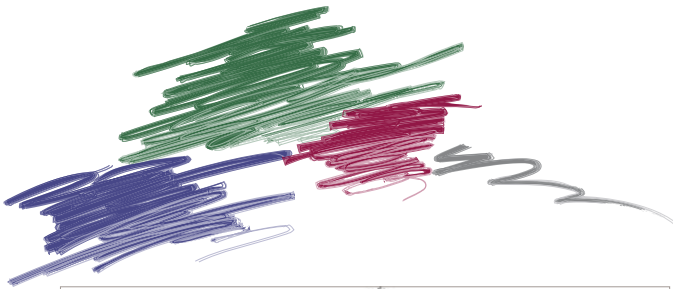


Verharding (klinkers)



Poort

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



^ Conceptschets Greet Bierema

4.1 Inspiratie

De ruimtelijke opbouw van het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats is geïnspireerd op de huidige landschapsstructuur (jonge ontginningen) en op de cultuurhistorische landschapsstructuur (rond 1900).

De hoofdopzet van het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats is: gebruik maken van de bestaande en historische landschappelijke structuren en door deze te versterken ontstaat er een betere gelaagdheid in het landschap.

4.2 Ruimtelijk raamwerk

Ruggengraat

De centrale as vormt de 'ruggengraat' van de nieuwe ontwikkeling. De centrale as is de middellijn van het plangebied en zorgt voor eenheid binnen de nieuwe inrichting. De rechte as refereert naar de rechtlijnige ontginningsstructuren van het jong ontginningslandschap. Daarnaast worden aan de krachtige 'ruggengraat' alle rode functies gekoppeld.

In het midden van het perceel wordt de centrale

as gekruist door een horizontale lijn. Deze lijn aan weerszijden van de centrale as vormen de inritten van het nieuwe landgoed en de buitenplaats. De horizontale lijn heeft nog een functie. De lijn deelt het landgoed op in een formeel deel en een informeel deel. Het informele deel ligt ten noorden van de horizontale lijn en het formele deel ten zuiden van de lijn.

De laan wordt in het formele deel van het landgoed verhard met klinkers en het deel van de laan binnen het informele deel is onverhard.

Het zuidelijke deel van de laan wordt op een 'losse' wijze begeleid door enkele eiken, struiken wilg en struiken meidoorn. Vele lanen in de omgeving zijn op een zelfde manier voorzien 'losse' bomen en struiken. Vervolgens loopt de laan in noordelijke richting door het bijzondere bos en het informele bos. Deze percelen bos worden later uitvoerig beschreven.

Cultuurhistorische horizontale verkaveling

De cultuurhistorische horizontale verkaveling met de 'knik' rond 1900 en de afwisseling in open en



Nieuw landhuis en bijgebouw



Nieuw huis/kantoor en bijgebouw



Tennisbaan



Parkeerplaatsen kantoor



Tuin (privé)



Nieuw 'bijzonder' bos (privé)



Poort



Hekken



Hekwerk

^ Inrichtingsschets op detailniveau

gesloten jong ontginningslandschap vormen de uitgangspunten voor de verdere invulling van het terrein. De bijzondere 'knik' in de verkaveling en het halfopen landschap zijn in hoofdstuk twee uitgebreid beschreven.

De op basis van historische verkaveling is het plangebied verdeeld in verschillende vlakken, zowel open als gesloten vakken. De vorm van de vlakken zijn hoofdzakelijk rechthoekig, passend binnen het jong ontginningslandschap. De afwisseling van open en gesloten vakken (massa/ruimte) sluit aan op het bestaande halfopen landschap. De vlakken bestaan uit natuurlijk bos, bijzonder bos, natuurlijk grasland, een ven en de privétuinen.

Ook in de vlakverdeling spelen in het formele deel en informele deel een grote rol. Het natuurlijke bos ten noorden van de lijn 'formeel – informeel' heeft een informeel karakter en sluit aan bij het bestaande Spaarbankbos. Het bos bevat meerdere wandelpaden en kleine open plekken met bijzondere elementen. Bijvoorbeeld een afwijkende boomsoort of een heuveltje.

Het formele deel bestaat uit de middelste ruimtes waar de bebouwing wordt ingepast. Deze ruimtes bestaan uit privétuinen en worden onderling gescheiden door een 'bijzonder' bos (besloten vlakken) aan weerszijden van de centrale as. De zuidzijde van de privéruimten wordt begrensd door een 'droge' sloot met een dubbele houtwal. Zowel de bosrand van het informele bos als de dubbele houtwal heeft

een de bijzondere cultuurhistorische 'knik'. Op twee plaatsen wordt de houtwal onderbroken door een open ruimte. Deze open ruimtes geven zicht vanaf de Wijsterseweg op de nieuwe bebouwing.

Dit zuidelijke deel vormt de representatieve kant van het perceel. Het terrein bestaat uit drie open ruimten met natuurlijk grasland en een bosperceel. De percelen natuurlijk grasland worden begrensd door de dubbele houtwal, bestaande houtwallen (oost en west) en nieuwe 'losse' bomenrijen. De open ruimtes bieden zicht op het nieuwe huis van allure en het voornamen huis.

Vegetatiesoorten

Natuurlijk bos met mantel-zoomvegetatie: zomereiken-berkenbos:

'Bijzonder' bos: nader te bepalen bijzondere boomsoort(en)

Dubbele houtwal: zomereiken-berkenbos

'Losse' bomenrijen: zomereik

'Losse' bomen en struiken: zomereik, wilg en meidoorn

4.3 Bebouwingseenheden

Volgens het beleid van het rijk, provincie en gemeente mag de initiatiefnemer op het nieuwe landgoed een huis met allure en uitstraling met bijgebouwen bouwen. Binnen de nieuwe buitenplaats is het toegestaan een voornaam huis van met bijgebouwen te bouwen.

4.4 Locatie en oriëntatie van de bebouwingseenheden

Locatie

Op een landgoed en op een buitenplaats nemen de huizen een prominente plaats in. De inpassing van het huis met allure en uitstraling en een voornaam huis vergt grote nauwkeurigheid. De eerder genoemde centrale as vormt de basis van de inpassing. De huizen worden gekoppeld aan deze as, in een ruimte tussen twee cultuurhistorisch belangrijke horizontale kavelgrenzen. Deze ruimte ligt ongeveer in het midden van het perceel. Deze kenmerkende horizontale verkavelingsrichting is in 4.1 beschreven en terug te vinden op de historische kaart omstreeks 1900. Deze prominente plaats is op enige afstand van de Wijstersestraat gelegen en geeft het landgoed en de buitenplaats allure.

Naast de hoofdbouwwerken zijn twee bijgebouwen, een paardenstal en een tennisbaan ingepast. Deze kleinere bouwwerken hebben een ondergeschikte rol binnen de ontwikkeling en zijn daarmee op een minder prominente plaats ingepast. De bijgebouwen, tennisbaan en parkeerplaats liggen achter de hoofdbouwwerken tegen de bosrand. De paardenstal ligt in de bosrand van het zuidwestelijk gelegen bosperceel.

Oriëntatie

De hoofdrichting van de bebouwingseenheden volgt de cultuurhistorische verkavelingsrichting. Deze kenmerkende horizontale verkavelingsrichting is in



^ Bos met paden (voorbeeld)



^ Dubbele houtwal met eiken, berken en struweel (voorbeeld)



^ Ven en natuurlijk grasland in bos (voorbeeld)



^ 'Losse' eikenrij (voorbeeld)



^ Natuurlijk grasland (voorbeeld)



^ Zandlaan door bos (voorbeeld)

4.1 beschreven en terug te vinden op de historische kaart omstreeks 1900.

De voorzijden van het huis van allure en het voornamen huis (kantoor) van de buitenplaats zijn georiënteerd op de Wijsterseweg. Vanaf de weg zijn de voorgevels van de bouwwerken op enige afstand en door een ruimte in de houtwal te zien. Zowel het doorgaande verkeer op de Wijsterseweg, als de wandelaar op het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats, is de bebouwing beleefbaar. Het huis van allure en het voornamen huis (kantoor) liggen tegen een achtergrond van bos en hebben daarmee landschappelijke rugdekking. De bebouwing is niet alleen bewust ingepast, maar heeft ook relatie met de omgeving.

4.5 Recreatief medegebruik en privéruimte

Het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats zullen opengesteld worden. In totaal zal maximaal 10% van de oppervlakte van het landgoed en de buitenplaats als privéterrein (vnl. tuinen) als privé aangemerkt worden, de rest is openbaar. Openstelling is na de versterking van de natuurwaarden, een van de meest waardevolle, maatschappelijke aanvullingen die een landgoed te bieden heeft. Dit wordt bereikt doordat verschillende nieuwe paden in het nieuwe bos aansluiten op de bestaande paden van het Spaarbankbos.

Recreatieve paden

De recreatieve paden zijn zo gesitueerd dat het hele landgoed en de hele buitenplaats met al

hun verschillende elementen beleefbaar is. Dit geeft de recreant een afwisselend beeld van de landschapselementen (bos, natuurlijk grasland en een ven); kleinschalig besloten en grootschalig open. De nieuwe paden zijn onverhard en toegankelijk voor wandelaars. Ze sluiten aan op bestaande recreatieve paden.

Privétuinen

De tuinen rondom het huis van allure en het kantoor/woning is naar wens van de bewoners in te richten. Rondom de privétuinen komt naar wens van de bewoners een hekwerk. Het hekwerk wordt zoveel mogelijk weggewerkt in de beplanting. Ook is het advies het hekwerk te voorzien van een donkere verkleur.

4.6 Natuurontwikkeling

Nieuw bos

Het karakteristieke halfopen landschap blijft behouden door het bewust inpassen van nieuwe percelen bos, dit alles om de landschappelijke kwaliteit te behouden en verbeteren. Op deze locatie is het niet wenselijk het gehele perceel met bos in te vullen. Om toch 5 ha op een goede manier in te passen wordt zoveel mogelijk aangesloten op het bestaande Spaarbankbos (bosclustering), maar alles in verhouding en op de juiste plaats. Het halfopen landschap wordt dan zoveel mogelijk behouden.

Natuurlijk grasland

De open ruimtes worden ingevuld met natuurlijk

grasland. Dit geldt niet voor de privétuinen. Natuurlijk grasland verbetert de ecologische kwaliteit van de voorheen intensief gebruikte agrarische grond.

Ven

In de noordoost hoek van het landgoed wordt een voormalig ven in ere hersteld. Na het uitgraven kan het ven op een natuurlijke wijze water bevatten door de aanwezigheid van keileem dicht onder het maaiveld.

4.7 Verankering landschap

Door de doordachte en onderbouwde inpassing zijn het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats stevig verankerd in het landschap.



^ Hekwerk (voorbeeld)



^ Poort (voorbeeld)



^ Klinkerlaan (voorbeeld)



5.1 Het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats voldoen aan het beleid

Het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats voldoen aan de voorgeschreven beleidscriteria. Deze beleidscriteria zijn genoemd in hoofdstuk 3. In paragraaf 5.2 wordt verder ingegaan op de meerwaarde van het nieuwe landgoed en nieuwe buitenplaats, welke betrekking hebben op alle vier de genoemde maatschappelijke meerwaarden.

5.2 Maatschappelijke meerwaarde

De aanleg van een nieuw landgoed en een buitenplaats levert niet alleen meerwaarde op voor de landgoed- en buitenplaatseigenaar, maar ook voor de maatschappij.

Deze zogenaamde maatschappelijke meerwaarde is voor landgoed en buitenplaats Wijsbersche Hooge onder te verdelen in een viertal elementen:

- Verbeteren van de landschappelijke kwaliteiten
- Verbeteren van de ecologische kwaliteiten
- Verbeteren van de recreatieve kwaliteiten
- Verbeteren van de milieukwaliteiten

Een verbetering van de **landschappelijke kwaliteiten** vindt plaats door de inrichting van het nieuwe landgoed en de buitenplaats met uitgesproken ruimtelijke kenmerken aan te laten sluiten op de cultuurhistorische en geomorfologische kwaliteiten ter plaatse. Door gebruik te maken van de bestaande en cultuurhistorische landschappelijke structuren en deze te versterken ontstaat er een zekere gelaagdheid in het landschap. Het halfopen landschap is een belangrijke kwaliteit en blijft behouden.

De **ecologische kwaliteiten** worden ondermeer verbeterd door het realiseren van nieuwe natuur aansluitend op de ecologische structuren. Het bestaande bos in het gebied wordt uitgebreid met nieuw bos. De nieuwe bospercelen worden voorzien van een mantelzoomvegetatie. Deze vegetatie en het te ontwikkelen natuurlijk grasland dragen in belangrijke mate bij aan het vergroten van het foerageer en migratiemogelijkheden in het gebied. Tevens worden de groeiplaatsmogelijkheden voor de flora in het gebied verhoogd. Het natuurlijk grasland verbetert het voorheen intensief gebruikte landbouwgrond.

De voorgestelde inrichting in het landschap zorgt voor een aantrekkelijk aanzicht en beleving van de recreant. De **recreatieve kwaliteiten** van het gebied worden daarmee verbeterd. Binnen de opengestelde delen (90%) van het nieuwe landgoed en de nieuwe buitenplaats, worden nieuwe paden aangelegd die aansluiten op de bestaande recreatieve paden. Hierdoor worden de variatiemogelijkheden voor de recreant en omwonenden aanzienlijk verhoogd.

Tenslotten wordt een verbetering van de **milieukwaliteiten** gerealiseerd door het omzetten van landbouwgrond naar natuur. Er vindt geen bemesting meer plaats en het gebruik van bestrijdingsmiddelen behoort ook tot het verleden.

Colofon

Het Inrichtingsschets Landgoed Wijsbersche Hooge is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project:	3891
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Oosterwolde
Bestandsnaam:	091111_3891_MPR_Wijsberschebos_A4_Liggend.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider:	Randy Leeper
Ontwerper:	Marjolein Prins
Projectsecretaresse:	Anja Bron

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Oosterwolde (Fr), Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2009, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, mossendarmsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl