

# Ontwerpplan familie Kloosterman

*Locatie Schuilenburgerweg "Door de as"*



RUIMTELIJKE ORDENING

## Opdrachtgever:

Fam. B.J. Kloosterman  
Schuilenburgerweg 31  
Hellendoorn

## Opdrachtnemer:

Eelerwoude  
Mossendamsdwarsweg 3,  
7472 DB Goor  
Postbus 53,  
7470 AB Goor  
Tel.: 0547 - 263515  
Fax: 0547 - 263315  
e-mail: [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
<http://www.eelerwoude.nl>

## In samenwerking met:

Amer Adviseurs BV  
Zonnehof 43  
3811 ND Amersfoort  
Tel.: 033 - 4621623  
Fax: 033 - 4651811  
e-mail: [bureau@amer.nl](mailto:bureau@amer.nl)  
[www.amer.nl](http://www.amer.nl)

Project nummer: 2956.1

Opgesteld door	Gecontroleerd	Datum
Eelerwoude: Stephan Schorn Erwin Stevens Janneke Paalhaar Joris van der Vet  Amer adviseurs: Nanda Sluijsmans Rob Leek	Henk Scheven	28-02-2013





# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Ontwikkelingsvisie Kloosterman/Luchtenberg</b> .....	<b>7</b>
2.1 Ontwikkelingen in hoofdlijnen	8
2.2 Betrokken partijen bij de ontwikkelingen	10
2.3 Natuur en water als opgave voor het landschap	11
2.4 Deelprojecten maken samen een grotere meerwaarde	13
<b>3 Locatie Schuilenburgerweg - Van model tot ontwerpschets</b> .....	<b>19</b>
3.1 Locatie Schuilenburg	20
3.2 “Door de As”	26
3.3 Van concept naar ontwerpschets	29
<b>4 Beeldkwaliteit</b> .....	<b>33</b>
4.1 Beeldkwaliteitseisen opgaande beplanting	34
4.2 Beeldkwaliteitseisen nieuwe natuur	36
4.3 Beeldkwaliteitseisen bebouwing	38
4.4 Beeldkwaliteitseisen routing	40
4.5 Beeldkwaliteitseisen elementen	42



^ Foto: Locatie Schuilenburgerweg, augustus 2006

# 1

# Inleiding

## Status

*Dit ontwerpplan ligt ten grondslag aan de privaatrechtelijk overeenkomsten tussen de familie Kloosterman en de overheid betreft de Rood voor Rood-regeling en de Nieuwe Landgoederenregeling, gevolgd door de bestemmingsplanherziening van het 'bestemmingsplan buitengebied', gemeente Hellendoorn. Daarnaast wordt aangegeven welke gronden worden omgevormd naar nieuwe natuur in het kader van de subsidieregelingen PSN en PSAN. Echter om de hoogst haalbare kwaliteit nieuwe natuur te realiseren is nader onderzoek naar natuurpotenties, kweldruk, bodemtoestand, hydrologie, enz. noodzakelijk. Aan de hand van deze onderzoeksresultaten wordt nader bepaald welke typen nieuwe natuur worden gerealiseerd. Dit ontwerpplan gaat dus niet in op de type nieuwe natuur of de beheerspakketten die worden afgesloten. De natuurinrichtingsopgave, wordt parallel aan dit document opgesteld, gaat wel in op de type nieuwe natuur en de beheerspakketten.*

Het rapport dat hier voor u ligt is het resultaat van een integraal proces tussen agrariërs, gemeente, provincie, waterschappen, Dienst Landelijk Gebied, Landschap Overijssel, de belastingdienst, accountants en adviesbureaus.

Medio 2005 namen de families Kloosterman en Luchtenberg het initiatief om de toekomstmogelijkheden van beide bedrijven in kaart te brengen. De twee families vormen inmiddels tezamen een maatschap en hebben daarbij de beschikking over vier locaties; het melkveebedrijf aan de Schuilenburgerweg, de ruwvoerproductiekavel aan de Veldhuizenweg, de nieuwbouwlocatie voor het nieuwe melkveebedrijf aan de Oude Twentseweg (alle drie van fam. Kloosterman) en het melkveebedrijf aan de Zuidelijke Kanaaldijk (van fam. Luchtenberg). Eelerwoude heeft in opdracht van beide families het onderzoek naar de toekomstmogelijkheden verricht en uitgevoerd in een voorgaand traject. Als vervolg op dit traject is een ontwikkelingsvisie opgesteld waarmee gezocht is naar een ontwikkeling waarbij de maatschap Kloosterman-Luchtenberg op economisch duurzame wijze de maatschap kan ontwikkelen, passend binnen de beleidsdoeleinden van de overheid. Tevens is daarbij rekening gehouden met de ambities op het gebied van water en robuuste verbindingen.

Dit ontwerpplan gaat in op de ontwikkelingsvisie van de locaties Schuilenburgerweg, Veldhuizenweg

en Zuidelijke Kanaaldijk. De nieuwbouwlocatie aan de Oude Twentseweg blijft in dit ontwerpplan buiten beschouwing. Vervolgens wordt ingezoomd op één van de locaties van de maatschap, de Schuilenburgerweg. Deze locatie zal worden omgevormd naar een landgoed. Dit landgoed moet plaats bieden aan een Rood voor Rood-woning, een nieuwlandhuis (beiden landgoedwoning genoemd) en de karakteristieke boerderij. Het landgoed ligt op een sterke overgang van hogere zandgronden naar de lager gelegen beekdalgronden. Op de hogere zandgronden is ook een sterk verschil in reliëf. De landschappelijke kenmerken en de ligging aan het Reggedal vormden de uitdaging te komen tot het concept "Door de as".

De integrale aanpak tussen de landschapsontwerpers, ecologen en planologen van Eelerwoude en de stedenbouwkundige adviseurs van AMER heeft geleid tot de vertaling van het concept "Door de as" naar de ontwerp schets voor de locatie aan de Schuilenburgerweg. De ontwerp schets geeft aan waar wordt gebouwd, waar natuur en landschap worden versterkt en hoe dit eruit gaat zien.

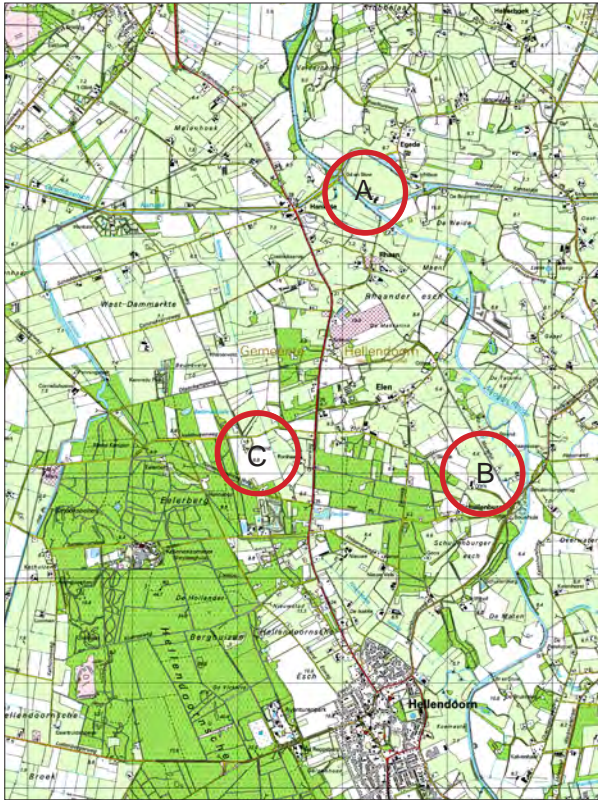
Om de kwaliteit van de beoogde inrichting van het landgoed te realiseren is tevens een hoofdstuk beeldkwaliteit opgesteld. Hierin worden de beeldkwaliteitseisen van de opgaande beplanting, nieuwe natuur, bebouwing, routing en elementen omschreven en verbeeld.



## 2

# Ontwikkelingsvisie Kloosterman/Luchtenberg

*Dit hoofdstuk gaat in hoofdlijnen in op de ontwikkelingen inzake het project Kloosterman/Luchtenberg in de gemeente Hellendoorn. Belangrijk hierbij zijn de stappen die tot nu toe zijn genomen en die hebben geleid tot de huidige situatie. De vervolgstappen om te komen tot een succesvol resultaat zijn in de volgende hoofdstukken van dit plan uitgewerkt.*



^ Afbeelding: De 3 locaties op topografische ondergrond:

A: Locatie Zuidelijke Kanaaldijk (Luchtenberg)

B: Locatie Schuilenburgerweg (Kloosterman)

C: Locatie Veldhuizenweg (Kloosterman)

## 2.1 Ontwikkelingen in hoofdlijnen

### Toekomstbeeld beide families

De familie Kloosterman wil graag de productie uitbreiden om in de toekomst een economisch duurzaam bedrijf te kunnen voortzetten. Om uitbreiding mogelijk te maken is verplaatsing van het bedrijf aan de Schuilenburgerweg noodzakelijk.

De familie Luchtenberg heeft geen opvolger, dus wil de komende jaren nog blijven boeren op de bestaande locatie en dan geleidelijk de agrarische productie verplaatsen naar het nieuwe melkveebedrijf. Om dit te realiseren moeten financiële middelen gezocht worden die deze ontwikkeling mogelijk maken.

### De locaties

De families Kloosterman en Luchtenberg vormen tezamen een maatschap voor een melkveehouderij en hebben daarbij de beschikking over de locaties; Schuilenburgerweg, Veldhuizenweg, Zuidelijke Kanaaldijk en Oude Twentseweg. Dit plan richt zich op de eerste drie locaties. De totale oppervlakte van het plangebied van deze drie locaties bedraagt 76,92 hectare. De familie Kloosterman draagt op de huislocatie aan de Schuilenburgerweg 31 (zie B) zorg voor de melkproductie. De oppervlakte

van de eigendommen aan de Schuilenburgerweg bedraagt 29,17 hectare (inclusief mogelijk aan te kopen gronden). Daarnaast bezit de familie Kloosterman een perceel aan de Veldhuizenweg (zie C) voor ruwvoerproductie. De oppervlakte van deze percelen bedragen in totaal 15,00 hectare. De familie Luchtenberg houdt op de huislocatie aan de Zuidelijke Kanaaldijk 5 (zie A) het jongvee. De oppervlakte van de eigendommen aan de Zuidelijke Kanaaldijk bedraagt 32,75 hectare. Daarbij is de veldkavel aan de Marsdijk niet meegerekend.

### Kansen om ontwikkelingen te realiseren

Centraal in het ontwikkelingstraject staat de verplaatsing van het melkveebedrijf van de Schuilenburgerweg naar de Oude Twentseweg. Op een bestaand agrarisch bedrijf aan de Oude Twentseweg wordt het nieuwe melkveebedrijf van de maatschap gerealiseerd. Financiële dragers om deze ontwikkeling te realiseren zijn de Rood voor Rood-regeling, het Nieuwe Landgoederenbeleid, de verplaatsingsubsidie en de omvormingsubsidies PSAN en PSN. Ter compensatie van sloop en omvorming van cultuurgronden naar nieuwe natuur kunnen 7 woningbouw kavels worden gerealiseerd. De opbrengst van de kavels en de subsidies wordt gebruikt om de verplaatsing te financieren.



**Nieuwe Landgoederenregeling**

- Nieuw landgoed aan de Schuilenburgerweg van 10,00 ha, waarvan 3,00 ha verplichte nieuwe natuur. Op dit landgoed wordt 1 landhuis gerealiseerd
- Nieuw landgoed aan de Veldhuizenweg van 15,00 ha, waarvan 8,00 ha verplichte natuur. Op dit landgoed worden 2 landhuizen gerealiseerd
- Nieuw landgoed aan de Zuidelijke Kanaaldijk van 10,00 ha, waarvan 3,00 ha verplichte natuur. Op dit landgoed wordt 1 landhuis gerealiseerd

*Totaal 14,00 ha nieuwe natuur en 4 nieuwe landhuizen worden gerealiseerd in het kader van de Nieuwe Landgoederenregeling.*

**Nieuwe natuur middels PSN**

- Omvorming van 15,27 ha cultuurgrond aan de Schuilenburgerweg naar nieuwe natuur middels PSN
- Omvorming van 6,80 ha cultuurgrond aan de Veldhuizenweg naar nieuwe natuur middels PSN
- Omvorming van 29,35 ha cultuurgrond aan de Zuidelijke Kanaaldijk naar nieuwe natuur middels PSN

*Totaal 51,42 ha nieuwe natuur gerealiseerd in het kader van PSN.*

**Nieuwe natuur middels PSAN**

- Agrarisch natuurbeheer (botanisch akkerbeheer) op 7,77 ha cultuurgrond aan de Schuilenburgerweg middels PSAN
- Agrarisch natuurbeheer (grasland randenbeheer) op 1,15 ha cultuurgrond aan de Schuilenburgerweg middels PSAN
- De gronden die in aanmerking komen voor PSAN subsidie worden mogelijk nog aangewezen als nieuwe natuur (SN)

*Totaal 8,92 ha nieuwe natuur gerealiseerd in kader van PSAN.*

**Rood voor Rood-regeling**

- Rood voor Rood aan de Schuilenburgerweg -> 2 woningbouw kavels. Eén van deze kavels wordt verplaatst naar de Zuidelijke Kanaaldijk
- Rood voor Rood aan de Zuidelijke Kanaaldijk -> 1 woningbouw kavel

*Totaal 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd in het kader van de Rood voor Rood-regeling.*

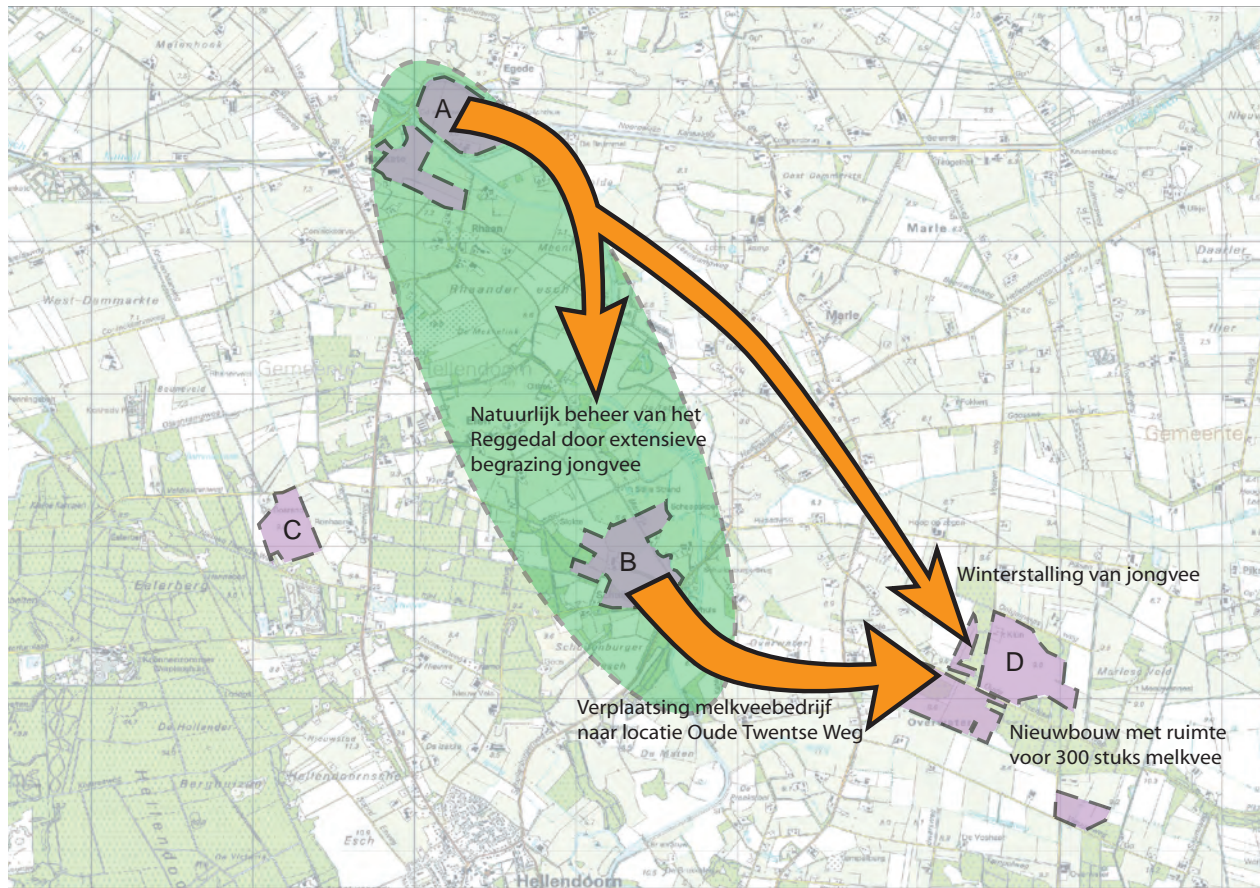
**Verplaatsingssubsidie**

- Familie Kloosterman komt in aanmerking voor de verplaatsingssubsidie
- Familie Luchtenberg komt in aanmerking voor de verplaatsingssubsidie

**Conclusie:**

*Totale oppervlakte plangebied is 76,92 ha waarvan 2,58 ha reeds bestaande natuur, bestaande en toekomstige bouwblokken en opritten. Uiteindelijk is de totale natuurontwikkeling 74,34 ha en worden er 7 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarnaast blijft de karakteristieke boerderij aan de Schuilenburgerweg en de twee bestaande woningen aan de Zuidelijke Kanaaldijk behouden.*

^ Overzicht toegepaste regelgeving en hoeveelheden totale project



^ Afbeelding: Overzicht te ontwikkelen locaties Kloosterman en Luchtenberg

A: Locatie Zuidelijke Kanaaldijk

B: Locatie Schuilenburgerweg

C: Locatie Veldhuizenweg

D: Nieuwe bedrijfslocatie maatschap Oude Twentseweg

## 2.2 Betrokken partijen bij de ontwikkelingen

Vanuit verschillende opzichten denken uiteenlopende partijen mee in de ontwikkeling van de maatschap. Voor de landschaps- en natuurontwikkeling in dit project is een landschapsvisie opgesteld, waarin de betrokken partijen hun doelen hebben aangegeven. Het beleidsdoel van de gemeente Hellendoorn, de provincie Overijssel en het waterschap Regge en Dinkel is enerzijds de kwaliteiten van de Regge, het Reggedal en de EHS te ontwikkelen en te optimaliseren. Anderszijds is het beleidsdoel de recreatieve belevingsmogelijkheden te versterken en mede daardoor het recreatieve netwerk te vergroten. Bureau Beheer Landbouwgronden (onderdeel van DLG) kan, wanneer aankoop van gronden in de Robuuste Verbindingszone aan de orde is, een rol spelen bij de aankoop van gronden. Een deel van de gronden in de omgeving van de Regge is in beheer bij Landschap Overijssel. Deze partij is geïnteresseerd in samenwerking wat betreft extensief beheer van de gronden door het jongvee van de maatschap, met als doel het ontwikkelen van dynamische, ruige natuur.

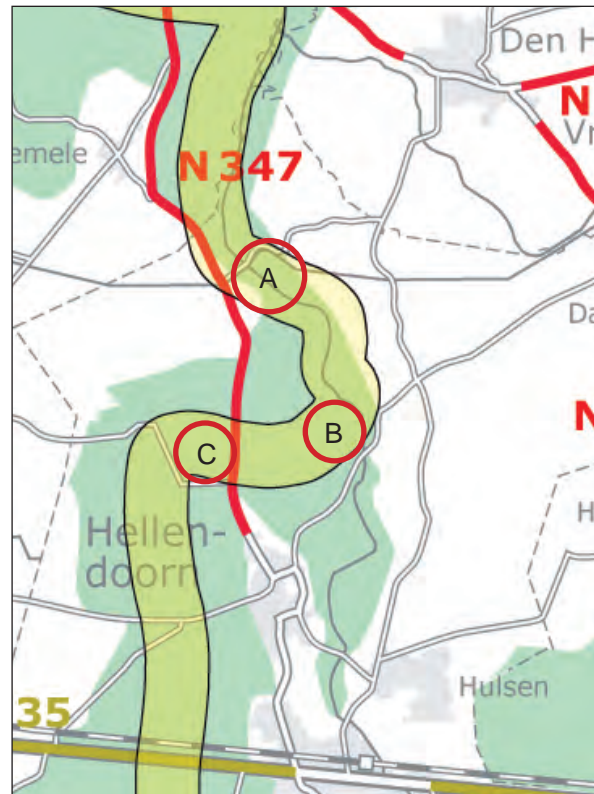
### 2.3 Natuur en water als opgave voor het landschap

Het voordeel van het gebruik van de eerder genoemde beleidsinstrumenten is dat naast de financiële drager die hiermee wordt gevormd, ook wordt gewerkt aan het actief verbeteren van de landschaps- en natuurwaarden in het Reggedal.

De landgoederen maken het gebied meer leefbaar voor recreatie en er ontstaat ruimte voor waterretentie. Het jongvee van het melkveebedrijf wordt ingeschaard voor het beheren van de nieuwe natuur die wordt gerealiseerd.

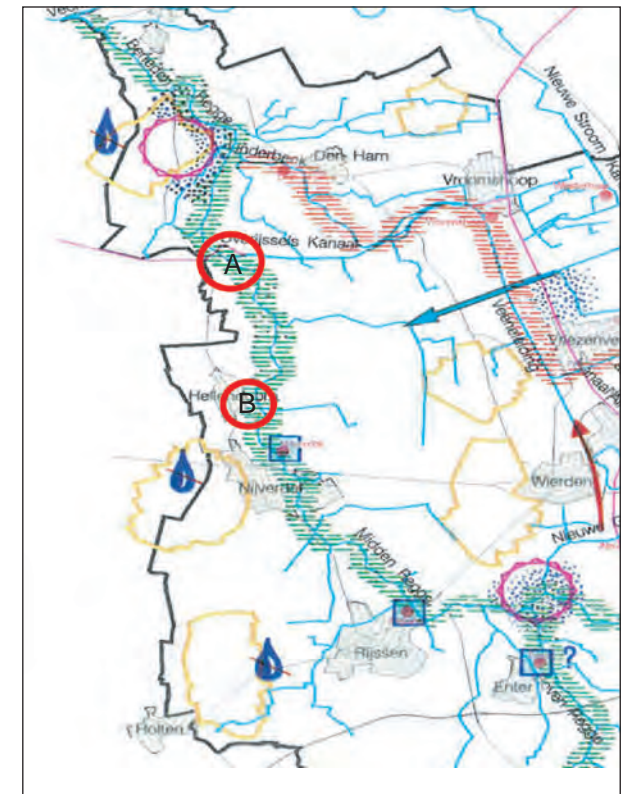
#### Robuuste Verbindingszone

De Robuuste Verbindingszone verbindt de Eelerberg (Sallandse Heuvelrug) via het Reggedal met de Lemeler- en Archemerberg. Deze zone vormt de verbinding tussen de drogere delen in het plangebied en het natte beekdal. De gronden vormen een schakel tussen de Sallandse Heuvelrug en de Regge, en sluiten aan bij de Robuuste Verbindingszone ten noorden van Hellendoorn. De ontwikkeling van natuur op de locatie aan de Schuilenburgerweg vormt een belangrijke schakel in deze verbindingszone.



^ Afbeelding: PEHS en Robuuste Verbindingszone provincie Overijssel

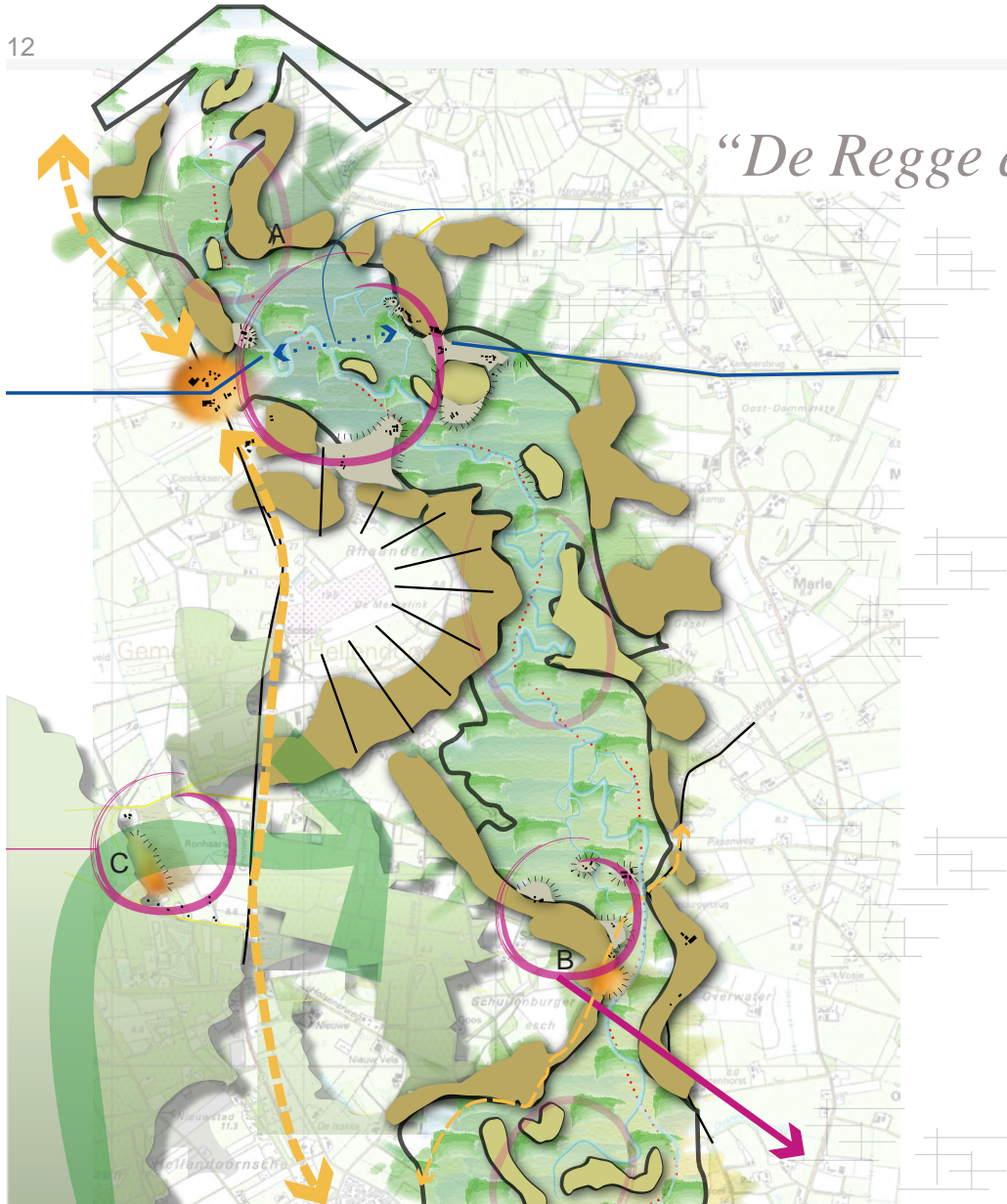
- A: Locatie Zuidelijke Kanaaldijk
- B: Locatie Schuilenburgerweg
- C: Locatie Veldhuizenweg



^ Afbeelding: Reggevisie van het Waterschap Regge en Dinkel (1998)

- A: Locatie Zuidelijke Kanaaldijk
- B: Locatie Schuilenburgerweg

*“De Regge als landschappelijk hoofdstructuur”*



< De visie op het landschap in beeld

- A: Locatie Zuidelijke Kanaaldijk
- B: Locatie Schuilenburgerweg
- C: Locatie Veldhuizenweg

**Reggevisie**

In de Reggevisie vormt het beekdal de basis voor de toekomst en staat de ontwikkeling van een dynamische Regge centraal. De Reggevisie gaat uit van de ontwikkeling van de Regge en het gehele beekdal, waarbij niet alleen natuur wordt ontwikkeld, maar waarbij in het Reggedal verschillende functies en voorzieningen een plek krijgen, passend in de natuurlijke omgeving van het beekdal. Dit project kan worden aangegrepen om op brede wijze te werken aan de dynamische Regge. Vele Reggeherstelprojecten zijn al reeds uitgevoerd of in uitvoering. De Reggeherstelprojecten Het Onderland, Velderberg, Tatum, Kalvenhaar, De Groene Mal, Veldkamp zijn enkele voorbeelden die onderdeel zijn van een groter geheel.

**Visie op het landschap**

De toekomstige dynamische Regge is een belangrijke landschappelijke drager waar verscheidene nieuwe en bestaande functies aan gekoppeld kunnen worden. Een nat Reggedal met in contrast de hoger gelegen kopjes die de randen vormen van het dal. Enkele duidelijk hoger gelegen gebieden, de gestuwde Rhaander esch en de Eelerberg, kenmerken het gebied. In het dal zal natte vegetatie zich kunnen ontwikkelen. De natuurgronden worden beheerd

door extensieve begrazing van eigen jongvee of van boeren uit de buurt.

Bij de locatie Schuilenburg wordt het Reggedal ingericht als nieuwe natuur. De cultuurhistorie op deze locatie wordt gekoppeld aan het beekdal; wonen op de grens van hoog naar laag. De boer wordt beheerder van het Reggedal; extensief boeren in een natuurlijk cultuurlandschap.

Op de locatie Veldhuizenweg worden de gronden omgezet naar nieuwe natuur ter versterking van de Robuuste Verbindingszone. De nieuwe woningen staan met hun rug naar de hogere zandgronden van de Eelerberg, met zicht over de dalvormige laagtes.

De locatie aan de Zuidelijke Kanaaldijk ligt midden in het beekdal van de Regge. De ontwikkeling van het beekdal met een dynamische Regge staat centraal voor deze locatie. De visie sluit aan op de eisen van de Robuuste Verbindingszone, de visie op een dynamische Regge en de landschappelijke kenmerken van de omgeving.

**2.4 Deelprojecten maken samen een grotere meerwaarde**

Zoals in paragraaf 2.1 beschreven is maakt dit deelproject deel uit van een totaalproject. Het totaalproject levert een duidelijke ruimtelijke meerwaarde aan het gebied. De locaties liggen in het werkgebied van gebiedsuitwerking Eelen en Rhaan. Alle deelprojecten zijn gelegen in de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Afzonderlijk gezien hebben niet alle projecten een even grote meerwaarde voor het gebied. Het ene deelproject kan echter niet los van het andere worden gezien. De deelprojecten samen hebben een grotere meerwaarde voor het hele gebied, dan elk van deze ontwikkelingen afzonderlijk. Deze meerwaarde is in de volgende paragrafen per thema beschreven.

**Ecologische meerwaarde**

De ecologische meerwaarde van het project is zichtbaar op zowel groot als klein schaalniveau. Op een groot schaalniveau draagt de totale ontwikkeling bij aan de realisatie van de PEHS en Robuuste Verbindingszone. Het gaat hierbij om 74,34 hectare cultuurgrond, dat ingericht en beheerd wordt volgens de doelstellingen uit het natuurgebiedsplan. Dit betekent dat ca. 20% van de natuuropgave voor de



gebiedsuitwerking Eelen en Rhaan gerealiseerd wordt. De deelprojecten Veldhuizenweg en Schuilenburgerweg versterken de Ecologische en Robuuste Verbinding tussen de Sallandse Heuvelrug (droog) en de Regge (nat). Het deelproject Zuidelijke Kanaaldijk heeft vooral betekenis voor de realisatie van natte natuur als verbinding tussen de Reggeherstelprojecten; 'Velderberg' en 'de Tatum's'.

Op een kleiner schaalniveau zal de biodiversiteit sterk verbeteren door het omzetten van intensief gebruikte landbouwgrond naar nieuwe natuur. Ook het herstel van landschapselementen draagt bij aan het verbeteren van de biodiversiteit. Door het vergroten van de afwisseling in beplanting, onderhoud en beheer kan het gebied de toebedeelde ecologische rol beter vervullen.

#### **Landschappelijke meerwaarde**

De landschappelijke meerwaarde is voor elk deelproject uniek, omdat ze in verschillende landschapstypen liggen. De locatie Veldhuizenweg ligt tegen de flank van de Sallandse Heuvelrug, in een kampenlandschap. Het gebied kenmerkt zich door afwisseling van open landbouwgronden en boscomplexen. De ontwikkeling versterkt de, voor deze locatie

*< Foto: Openstelling van percelen heeft positief effect voor recreatieve doeleinden*

karacteristieke, boskamers door het toevoegen van een relatief groot bosperceel. Hierdoor verdwijnt de harde overgang van het bos naar het landbouwgebied.

Het kampenlandschap aan de Schuilenburgerweg bestaat meer uit cultuurlandschap met kampen, lanen en singels. Het project herstelt de lanen en singels en door het extensief agrarische beheer wordt een karakteristiek cultuurlandschap op de rand van het Reggedal hersteld. Het feit dat het een groot gebied is van 29,17 hectare en particulier wordt beheerd, is uniek.

Het project aan de Zuidelijke Kanaaldijk heeft de grootste impact op het landschap. Wat op dit moment het meest opvalt in het gebied, is de gecompliceerde waterbouwkundige situatie op deze locatie. Het erf aan de Zuidelijke Kanaaldijk 5 bevindt zich op een kunstmatig eiland, welke ontstaan is tijdens de normalisatie van de Regge. Het plan op deze locatie creëert de kans de natuurlijke loop van de Regge te herstellen, waardoor het beekdallandschap weer beter beleefbaar wordt.

#### **Recreatieve meerwaarde**

Door een stijgende welvaart, in combinatie met een hoger opleidingsniveau en een kortere werkweek, neemt de behoefte aan natuur voor recreatieve doelen en voor het ervaren van rust en stilte toe. In het beter beleefbaar maken van de rust en stilte liggen kansen voor verbreden

van het draagvlak voor natuur en natuurbeleid in de samenleving. De realisatie van nieuwe landgoederen brengt een vergaande openstelling met zich mee. De aan te leggen wandel- en fietspaden sluiten aan op het recreatieve netwerk van de gemeente Hellendoorn. Vooral op de locatie Schuilenburgerweg wordt er voorzien in een groeiende behoefte aan recreatieve verbindingen tussen de Regge en het voormalig kasteel Schuilenburg. Deze initiatieven sluiten ook aan op de plattelandsvisie van de gemeente Hellendoorn. In de plattelandsvisie worden de realisatie van goede fiets- en wandelverbindingen in het buitengebied en tussen de kernen als belangrijke voorwaarde gezien voor de ontwikkeling van het recreatief, toeristisch potentieel.

#### **Milieuhygiënische meerwaarde**

Negatieve gevolgen van verzuring, vermesting en verdroging zijn voor veel natuurterreinen nog steeds aan de orde van de dag. Dit heeft tot gevolg dat de vitaliteit van bossen en natuurterreinen achteruitgaat, heideterreinen vergassen en van oorsprong voedselarme gebieden verrijken. Hierdoor verdwijnen soms zelfs bijzondere planten- en diersoorten. Voor het goed functioneren van de EHS is niet alleen de kwantiteit (omvang) van belang maar ook de kwaliteit. Verminderen van de milieubelasting op zowel de bestaande als de nieuwe natuurterreinen draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de EHS.

#### **Tegen gaan van verzuring**

Verzuring is een gevolg van de uitstoot en het neerkomen van stoffen als zwaveldioxide, stikstofoxiden, ammoniak en hun afbraakproducten. Stikstofoxiden en ammoniak dragen bovendien bij aan het probleem van vermisting. Belangrijkste bijdrage van de melkveehouderij aan dit probleem is de uitstoot van ammoniak. Vooral voor de verzuringgevoelige bossen rond de Schuilenburgerweg is de depositie van ammoniak een factor van betekenis. Door het verplaatsen van de melkveehouderij naar een locatie die op een veel grotere afstand van verzuringgevoelige gebieden is gelegen wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van de ammoniakdruk op het gebied.

#### **Tegengaan van vermisting**

Vermesting is de toevoer van extra voedingsstoffen, zoals stikstof en fosfaat, aan bodem en water. Veel wilde planten en dieren zijn kieskeurig en kunnen alleen leven in een voedselarm milieu. Door vermisting verdwijnen diverse bijzondere soorten om plaats te maken voor algemene soorten. De land- en tuinbouw is verreweg de belangrijkste veroorzaker van vermisting. Uit mest komen stikstof en fosfaat vrij. Stikstof uit mest komt ook in de lucht terecht in de vorm van ammoniak. Ammoniak slaat snel neer op de grond en heeft zowel vermestende als verzurende invloed. De verplaatsing van twee melkveehouderijen zorgt ervoor dat de gift van meststoffen in het gebied wordt verminderd.



< Foto: Extreme verdroging  
(bron: <http://picasaweb.google.com>)

Samen met het extensief natuurbeheer op de resterende gronden draagt dit bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de bestaande en nieuw te ontwikkelen natuur binnen de EHS.

### **Tegengaan van verdroging**

Ook binnen het plangebied en in de directe omgeving treden op dit moment een aantal schadelijke gevolgen voor de natuur op door watertekort, veranderingen in de grondwaterstromen en de chemische samenstelling hiervan. Vooral de ruilverkavelingen in het gebied hebben geleid tot een structurele verlaging van de grondwaterstand. Verlaging van de grondwaterstand komt niet alleen voor in landbouwgebieden waar het de bedoeling was, maar ook in de omliggende natuurgebieden.

Het uitvoeren van de natuur en landschapsontwikkelingen op de deellocaties hebben een positieve invloed op het herstel van kwelstromen en het vasthouden van gebiedseigen water. Vooral op de locaties Schuilenburgerweg en Veldhuizenweg krijgen de natuurlijke kwelstromen meer de ruimte. Het weer laten meanderen van de Regge bij de Zuidelijke Kanaaldijk heeft een grote invloed op het langer vasthouden van gebiedseigen



water in het gebied. Behalve het herstel van het watersysteem draagt meandering ook bij aan het voorkomen van wateroverlast. Water wordt langer vastgehouden in het gebied waardoor piekafvoeren in benedenstroomse gebieden wordt voorkomen.

#### **Landbouwkundige meerwaarde**

Behalve voor de duurzame bedrijfsontwikkeling van de betrokken maatschap Kloosterman-Luchtenberg via verplaatsing naar een geschikte locatie in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG-gebied Marle), levert het project ook een bijdrage aan de landbouwkundige situatie in het gebied Eelen en Rhaan. Voor Eelen en Rhaan is in 2007 een gebiedsuitwerking vastgesteld waarbij in het ca. 1.600 hectare grote gebied de opgave geldt om diverse gebiedsthema's op elkaar af te stemmen. Hoewel het belang voor natuurontwikkeling en water (ca. 300 ha, waarvan 74,34 ha via dit project) een belangrijke agenda en financieringsbasis vormt, is daaraan ook de aandacht voor gestage verbetering van de verkavelingsstructuur verbonden. Doel is een proces van verwerving, ruil en functiewijziging van gronden. Van daaruit is het doel ook de externe productie omstandigheden voor de blijvers te verbeteren.

Binnen de mogelijkheden van de landschappelijke waarden van Eelen en Rhaan is daarbij de

aandacht gericht op het verminderen van de versnipperde verkavelingsstructuur, in beperking van het aantal en waar mogelijk vergroting van huiskavels. Recentelijk heeft de maatschap Kloosterman - Luchtenberg hieraan een bijdrage geleverd door, in samenhang met enige extra verworven gronden, in combinatie met de beoogde begrenzing van de landgoederen een beperkte grondruil door te voeren die ten gunste is van de verkavelingssituatie van de omliggende, agrarische bedrijven. In het kader van de verplaatsing van de twee melkveebedrijven wordt de gronddruk in het gebied verminderd. De bijdrage in de verplaatsing en de ruimte die door de overheid wordt geboden, om via Rood voor Rood en het Nieuwe Landgoederenbeleid de, voor de verplaatsing vereiste middelen te genereren, betekent dat de betrokken bedrijven in de vorm van het maatschap zich voortaan op dit aspect van bedrijfsontwikkeling buiten het gebied Eelen en Rhaan richten en de vraag naar landbouwgrond in dat gebied niet meer beïnvloed wordt door deze twee agrariërs. Dit heeft een positieve doorwerking op al de diverse gebiedsthema's die in Eelen en Rhaan spelen en daarom ook voor de landbouw in het gebied.

#### **Hydrologische meerwaarde**

De locaties Schuilenburgerweg en Zuidelijke Kanaaldijk zijn vanwege hun ligging in het beekdal van de Regge van groot belang voor

het verbeteren van de waterhuishouding in het gebied. Op dit moment zijn langs de Regge diverse 'Reggeherstelprojecten' in voorbereiding en uitvoering. De Regge is door de jaren heen veranderd van een meanderend riviertje tot een waterloop ingeklemd tussen onderhoudspaden. Ook voor de Regge geldt dat er meer ruimte moet worden ingericht voor de verschillende functies van water, bijvoorbeeld voor het vasthouden van water. Met de Reggeherstelprojecten wordt de gekanaliseerde Regge op verschillende plaatsen omgevormd tot een dynamisch en veerkrachtig riviersysteem (WaterBeheer 21e eeuw).

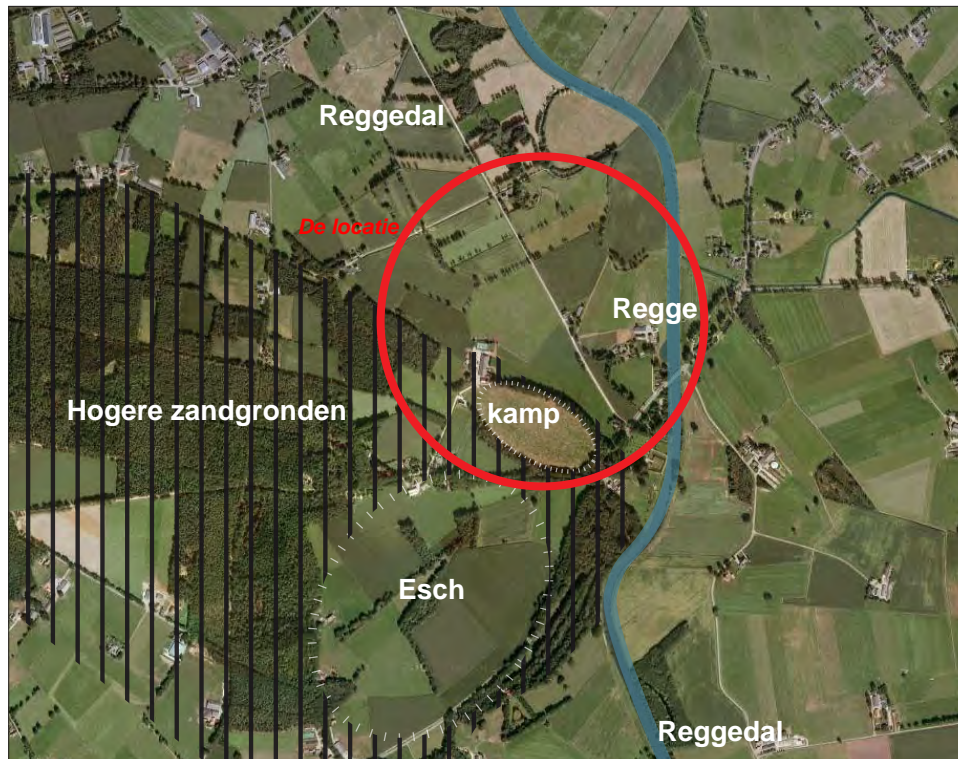
Het uitvoeren van dit project betekent dat het weer laten meanderen en stromen van de Regge de natuurlijke rivierprocessen, zoals afkalving en sedimentatie, weer een kans geven. Een dergelijk natuurlijk beekstelsel heeft meer mogelijkheden water vast te houden en te bergen, zodat piekafvoeren naar benedenstroomse gebieden worden voorkomen. Dit draagt weer in belangrijke mate bij aan het voorkomen van wateroverlast. De unieke ligging van de locatie Zuidelijke Kanaaldijk nabij de kruising van de Regge met het Overijsselskanaal creëert de mogelijkheid om deze bottleneck in het stroomgebied van de Regge herin te richten. Het project past binnen de doelstellingen van het project 'Natuurlijk Regge!' en wordt dan ook in nauwe samenwerking met het waterschap Regge en Dinkel verder vormgegeven.



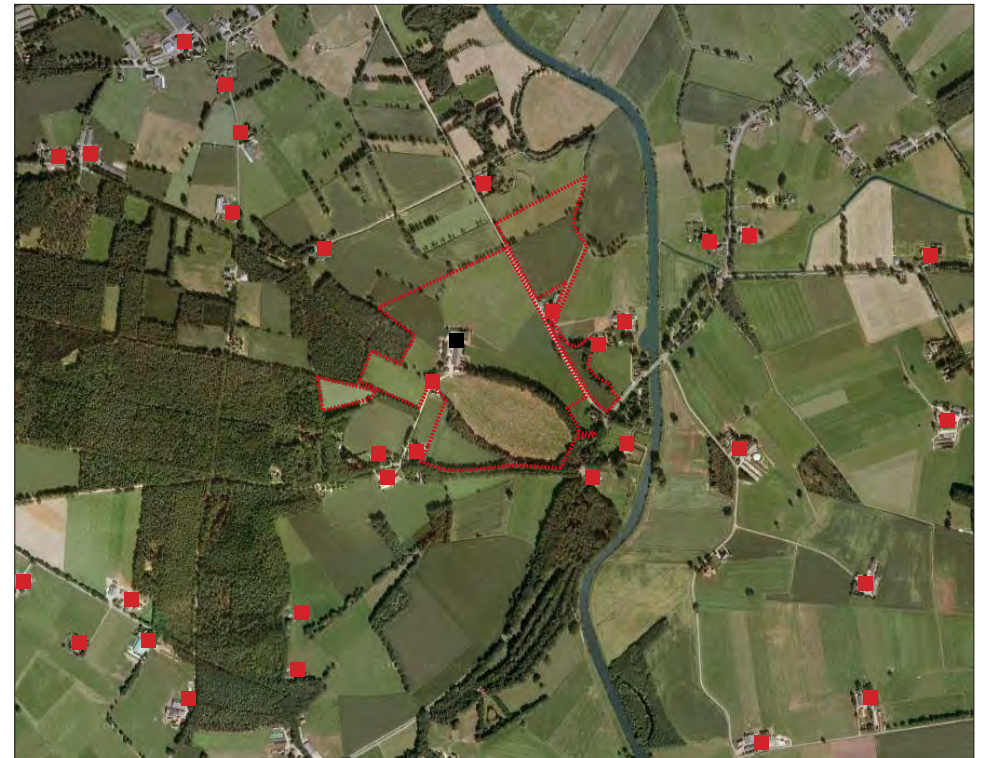
*In dit hoofdstuk wordt de visie vertaald naar een ontwerpschets van één van de locaties, de Schuilenburgerweg met als titel “**Door de as**”. De belangrijkste landschappelijk kenmerken van deze locatie zijn vertaald in deze schets. Het hoofdstuk beeldkwaliteit wat hierop volgt is een uitwerking van de ontwerpschets.*

### **3.1 Locatie Schuilenburgerweg**

Het plangebied ligt op de rand van het Reggedal. De hogere gronden zijn op de luchtfoto duidelijk herkenbaar aan de bossen, houtwallen en open es-koppen. Het Reggedal is herkenbaar aan het meer open landschap, met restanten van elzensingels langs de kavelsloten. De Regge is in zijn huidige situatie gekanaliseerd. Oude fragmenten, meanders, zijn nog terug te vinden in het gebied. Aan de rand van de hogere koppen in het Reggedal zijn enkele oudere boerderijen te vinden.



^ Luchtfoto: Het grote contrast in landschappelijke kenmerken tussen Reggedal en de hogere zandgronden is nog duidelijk herkenbaar



^ Luchtfoto: Locatie Schuilenburgerweg met omliggende bebouwing. De bebouwing werd van oorsprong op de randen van de lage, natte gronden en de net droge gronden gesitueerd

## Beknopte beschrijving van de huidige situatie



^ Foto: Zicht op het open Reggedal



^ Foto: Zicht op het half open landschap



^ Foto: De grote open ruimte (de kamp) omzoomd met een stevige houtwal



^ Foto: Bomenrij van Eiken langs de oprit

Zicht vanaf de rand van de hogere zandgronden op het Reggedal. Het huidige Reggedal is sterk ontwaterd door kavelsloten en in de loop der tijd opener geworden. Het gebied is nu herkenbaar aan zijn relatief open landschap.

Zicht op het half open landschap. Houtwallen, houtsingels en relictten hiervan zijn kenmerkend voor deze hoger gelegen zandgronden. Ook de doorzichten en verschillen in reliëf zijn kenmerkend voor deze locatie.

De kamp waaraan de boerderij van de familie Kloosterman is gevestigd, is karakteristiek voor de omgeving van het Reggedal. Kampen en essen zijn veelal herkenbaar aan een bolling in het landschap, meestal nog omzoomd door beplanting.

Aan de linkerkant het lager gelegen Reggedal en aan de rechterkant, achter de bomenlaan, de veel hoger gelegen kamp. Tussen de bomen van de laan ligt de smalle oprit naar de boerderij van de familie Kloosterman.

## Beknopte historische achtergrond



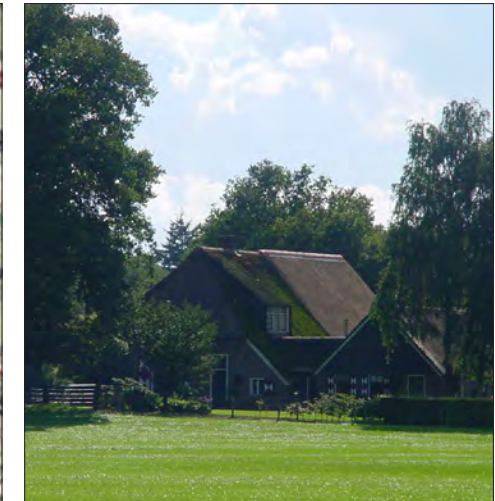
^ Afbeelding: De havezathe Schuilenburg, tekening door Cornelis Pronk (1691-1759)



^ Historische kaart: Topographische en Militaire Kaart van het Koninkrijk der Nederlanden, Lemele, Hellendoorn, Den Ham, Vriesenveen (1830-1855)



^ Historische kaart: “Chromotopografische kaart des Rijks, Hellendoorn”, (1922)



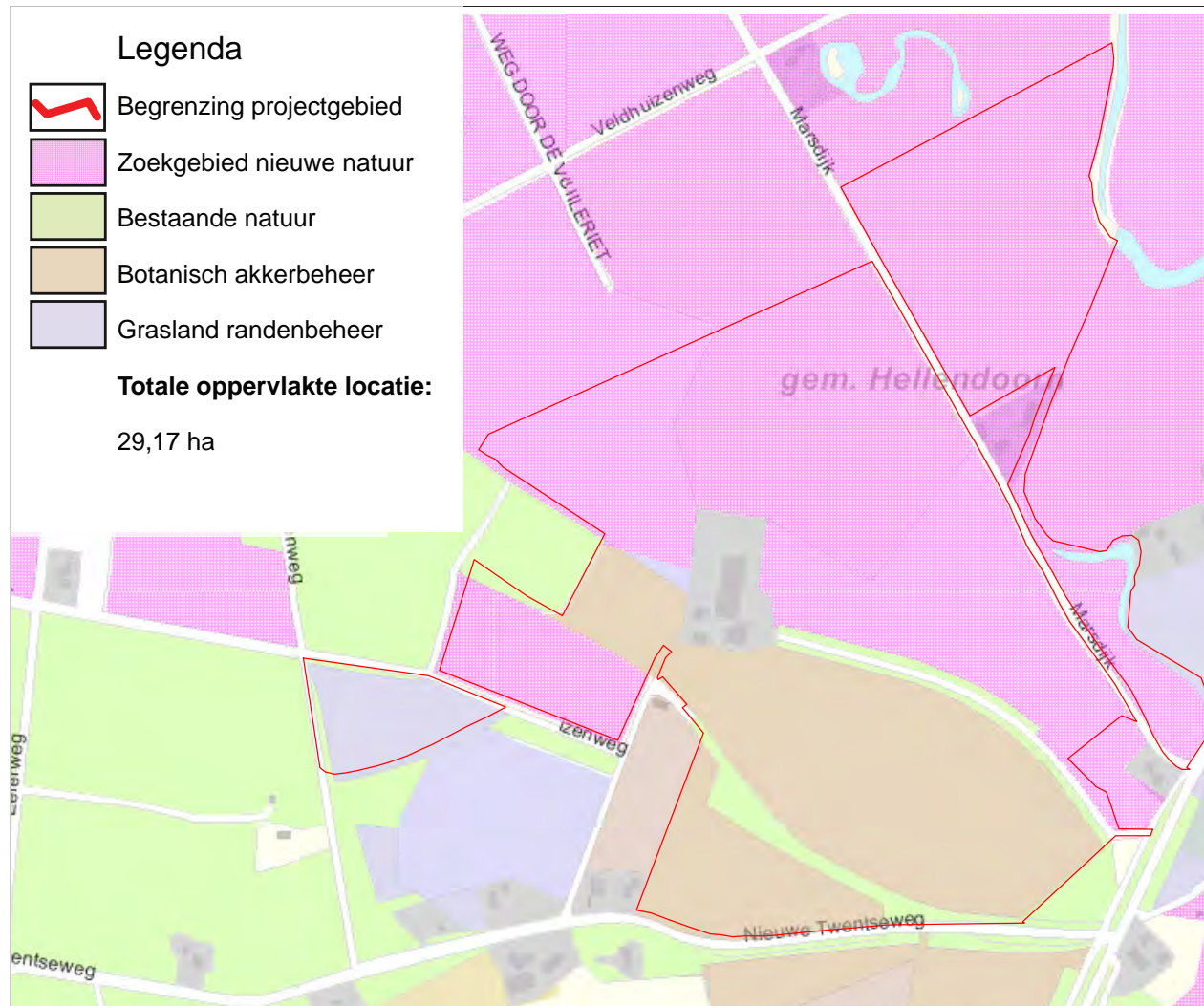
^ Foto: Bestaande boerderij, gebouwd voor 1749

Het plangebied is gelegen bij een, van ouds her belangrijk, knooppunt van de Regge en een handelsroute. Havezathe Schuilenburg, nu als fundament nog aanwezig, was een belangrijke vestigingsplek aan de Regge. Een veel besproken plek. De plek wordt al beschreven voor de 12e eeuw. (Bron: *De havezate Schuilenburg en de Reggevallei*, blz. 24)

Veel activiteiten rondom de Regge zijn te zien in de tijd tussen 1830 en 1855. De huidige aanwezige boerderij is nog niet te zien op de kaart. Wel enkele wegenstructuren en de Molenbeek zijn goed herkenbaar.

Gedurende de tijd worden de kaarten beter leesbaar en de verschillende functies van de gronden helder. Akkerbouw, in het wit, op de hogere gronden en natte weilanden, in het groen, in het dal van de Regge. De huidige boerderij is te zien op de kaart bij de benaming Velthuis. De Molenbeek is gewijzigd van locatie en haakt nu eerder aan op de Regge. Tevens is het gebied verder ontgonnen en een maten & flierenlandschap is zichtbaar.

De huidige boerderij met aanbouw is gelegen op de rand van de hogere kamp en de lage gronden van het Reggedal. Deze boerderij is voor 1749 gebouwd. Documenten uit het jaar 1749 van herstel werkzaamheden aan de boerderij zijn de oudste bekende verwijzingen. De boerderij is in Sallandse stijl gebouwd en hoofdzakelijk rietgekapt.



^ Begrenzing projectgebied in combinatie met de natuurgebiedskaart

### Toegepaste regelgeving en hoeveelheden

Hieronder is specifiek de toegepaste regelgeving en hoeveelheden van de locatie Schuilenburgerweg weergegeven:

#### *Nieuwe Landgoederenregeling:*

- Nieuw landgoed aan de Schuilenburgerweg van 10,00 ha, waarvan **3,00** ha verplichte nieuwe natuur. Op dit landgoed wordt 1 landhuis gerealiseerd

#### *Nieuwe natuur middels PSN:*

- Omvorming van **15,27** ha cultuurgrond (inclusief 1,46 ha in nader overleg) aan de Schuilenburgerweg naar nieuwe natuur middels PSN

#### *Nieuwe natuur middels PSAN:*

- Agrarisch natuurbeheer (botanisch akkerbeheer) op **7,77** ha cultuurgrond aan de Schuilenburgerweg middels PSAN
- Agrarisch natuurbeheer (grasland randenbeheer) op **1,15** ha cultuurgrond aan de Schuilenburgerweg middels PSAN
- De gronden die in aanmerking komen voor PSAN subsidie worden mogelijk nog aangewezen als nieuwe natuur

#### *Rood voor Rood-regeling:*

- Rood voor Rood met verplaatsing aan de Schuilenburgerweg -> 2 woningbouwkavels. Eén van deze kavels wordt verplaatst naar de Zuidelijke Kanaaldijk



**Verplaatsingsubsidie:**

- Familie Kloosterman komt in aanmerking voor de verplaatsingsubsidie

**Conclusie:**

Totale oppervlakte deelgebied Schuilenburgerweg is **29,17 ha** waarvan **2,00 ha** reeds bestaande natuur, bestaande en toekomstige bouwblokken en opritten. Uiteindelijk is hier de totale natuurontwikkeling **27,19 ha** en worden er 2 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarnaast blijft de karakteristieke boerderij behouden.

**Te slopen bebouwing**

In het kader van de Rood voor Rood-regeling worden op het bestaande erf schuren gesloopt. Op de overzichtskaart is te zien dat de bestaande karakteristieke boerderij en een kapschuur wordt behouden.



^ Overzicht van de te behouden bebouwing, de te slopen bebouwing en het verwijderen van de mestbassin



### 3.2 “Door de as”

In het concept “Door de as” worden de verschillende bebouwingen aan elkaar verbonden. Doormiddel van deze as wordt het gebied beleefd door de toekomstige bewoners. Drie krachtig aanwezige kenmerken in het gebied worden in het projectgebied versterkt.

1. Het Reggedal in het projectgebied staat ter beschikking voor de ontwikkeling van de Reggevisie. Tevens is dit deel een onderdeel van de Robuuste Verbindingszone. De ontwikkeling van natuur in het Reggedal zal hieraan bijdragen (dit gebied zal in het natuurinrichtingsplan concreter worden uitgewerkt).

2. De kamp wordt gerespecteerd en blijft vrij van opgaande beplanting en bebouwing. De kamp wordt ruimtelijk versterkt door aan de randen te bouwen en de randen steviger in te planten met inheemse beplanting.

3. De bebouwing wordt geplaatst langs de rand van de kamp en op de overgang van Reggedal naar hoger gelegen zandgronden. Een kaarsrechte entree verbindt de drie woningen en geeft het landgoed allure. De rechte as is een toegevoegd element van deze tijd en bepaald het karakter van het nieuwe landgoed.

*< Illustratie van de gedachtengang voor de inrichting van het perceel aan de Schuilenburgerweg. Het landgoed voegt enkel een simpel element, ‘De as’, toe aan het prachtige cultuurlandschap.*



^ Fig. 1: Hogere zandgronden en Reggedal

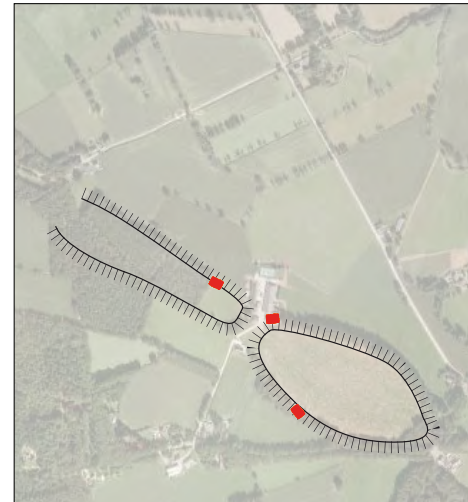
Het voormalig dynamische Reggedal is nog steeds herkenbaar in het plangebied. De wateropgave wordt vaak gezien als een bedreiging, maar de feitelijke vraag naar de gehele ruimte van het toekomstige Reggedal komt 1 á 2 keer in de 50 á 100 jaar bij een extreme situatie voor (*2Q situatie waterschap Regge en Dinkel*).

De historische Molenbeek is eveneens een punt van aandacht binnen de wateropgave en moet weer zichtbaar en beleefbaar worden.



^ Fig. 2: Contrast tussen massa en ruimte

De hogere zandgronden en het Reggedal zijn nog herkenbaar in het plangebied. Ze zijn nu herkenbaar door bossen, houtwallen en singels afgewisseld met open landbouwgronden. Daarentegen is het Reggedal herkenbaar door zijn openheid met enkele transparante elzensingels langs de kavelsloten. Deze structuren worden versterkt.



^ Fig. 3: Reliëf / steilranden

Op de hogere zandgronden is het reliëf sterk aanwezig. De kamp, die door jarenlange bemesting is opgehoogt is een opvallende bolling in het landschap. De kamp is nog steeds in gebruik. Ten westen hiervan ligt een ander, voormalig landbouwperceel. Deze is bebost maar nog wel zichtbaar als ophoging. De nieuwe landgoedwoningen worden geplaatst op de rand van de verhogingen.



^ Fig. 4: Entree van het landgoed

De nieuwe landgoedwoningen worden aan elkaar gekoppeld door een nieuwe oprit. De oprit ligt als een eigenzinnige lijn vanaf de weg naar het laatste landhuis. De oprit snijdt als het ware door de kamp heen langs de eerste landgoedwoning en eindigt bij het tweede landhuis. Door de opvallende lijn ontstaat de samenhang tussen de twee landgoedwoningen en de bestaande boerderij.



## Legenda

-  Bestaande karakteristieke boerderij. Maakt in het ontwerp onderdeel uit van het landgoed.
-  Nieuw landhuis, een huis van allure. Het hoofdgebouw van het landgoed.
-  Nieuwe landgoedwoning
-  Entree
-  Recreatieve routes
-  Bossen, houtwallen en singels op hogere zandgronden
-  Solitaires, bomenlaan of fruitbomen
-  Natuurlijke opslag in Reggedal, type natuur wordt nader bepaald
-  Reggedal; vegetatie is afhankelijk van onderzoeksresultaten
-  Kamp als ruimtelijke eenheid
-  Hoger gelegen zandgronden als open kamers tussen houtwallen en bosjes

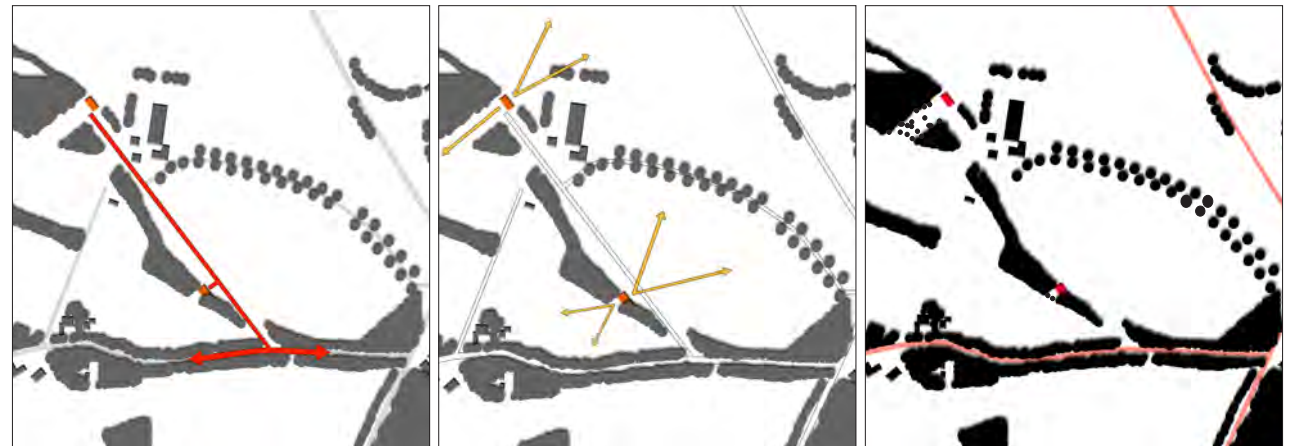
### 3.3 Van concept naar ontwerpschets

Eelerwoude en AMER hebben in nauw overleg met de betrokken partijen het concept uitgewerkt naar een ontwerpschets.

De schets respecteert de cultuurhistorische waarden van het landschap. De woningen worden aan de rand van de kamp geplaatst op de overgang van hoog naar laag.

De toegangsweg (*de as*) snijdt op enkele plekken 0 tot 60 cm door de kamp en verbindt de twee landgoedwoningen en de karakteristieke boerderij met elkaar (zie fig. 1). Doordat de as verdiept en open in de kamp ligt, wordt deze ook als een krachtig element ervaren.

Bij het doorkruizen van de kamp wordt het hoogteverschil en de ruimte optimaal ervaren. Langs de as staan de twee landgoedwoningen en de huidige boerderij. De eerste woning (RvR) staat in het coulissenlandschap (*L1*). Aan het einde van de as staat het landhuis (*L2*) van allure, dat een wijds zicht heeft over het Reggedal.

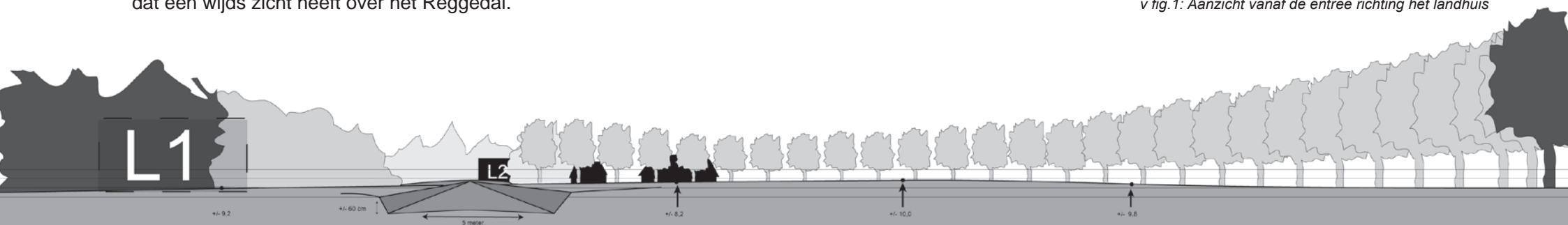


^ Entree en bereikbaarheid

^ Zichtlijnen

^ Ruimte en massa

v fig.1: Aanzicht vanaf de entree richting het landhuis





^ Impresie locatie Schuilenburgerweg.



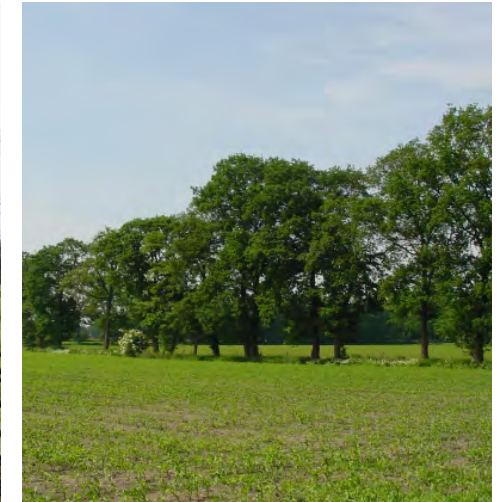
^ Referentiebeeld: landgoedwoningen



^ Referentiebeeld: Recreatief medegebruik



^ Fotocollage: Diversiteit in (spontane) beplanting



^ Referentiebeeld: Diversiteit in beplanting

In het ontwerp wordt gestreefd naar moderne woningen die verscholen liggen in het landschap. Op deze manier wordt het omliggende landschap een tuin rondom de woningen. Te denken valt aan eenvoudige, staafvormige bouwvormen.

Een van de randvoorwaarden voor een landgoed is het deels toegankelijk maken van de gronden. De recreatieve paden sluiten aan op de reeds bestaande padenstructuren.

De paden maken met name het Reggedal beter beleefbaar. Vanaf het Reggedal zijn de hogere zandgronden beleefbaar als een groene wal.

Doorkleinschalig reliëf in het Reggedal, de dynamische Regge en het beheer kan er in het Reggedal een diversiteit aan vegetaties ontstaan. Onderzoek moet uitwijzen welke typen nieuwe natuur kunnen worden gerelieaseerd.

Op de hogere zandgronden zijn met name de houtwallen, singels en bossen die het beeld bepalen. Door de droge bodem groeien hier andere vegetaties dan in het lagere gelegen Reggedal.





# 4

## Beeldkwaliteit

*In dit hoofdstuk wordt de beoogde kwaliteit van het landgoed vastgelegd. Daarbij wordt uitgegaan dat de bestaande elementen behouden blijven of zelfs worden versterkt. De focus ligt daarom vooral op de toe te voegen elementen. Het beeldkwaliteitsplan biedt de toekomstige eigenaar en de overheid handvaten voor de aanleg en het behoud van de landschappelijke en stedenbouwkundige elementen.*



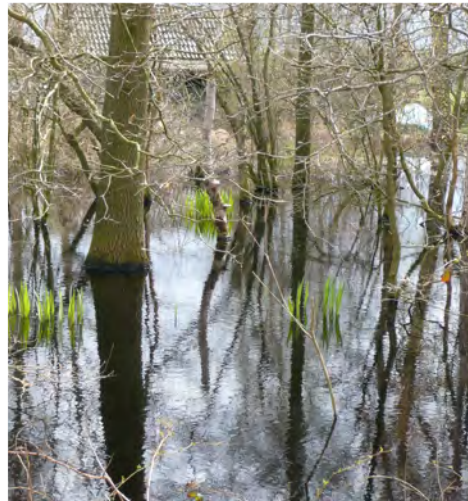
#### 4.1 Beeldkwaliteitseisen opgaande beplanting

##### Nieuw aan te leggen erfbeplanting

Aan de Schuilenburgerweg worden singels hersteld, fruitgaarden aangelegd en solitaire geplaatst. De beplanting rond de erven bestaat uit inheemse soorten en geeft de erven een streekeigen karakter. De nieuw aan te leggen beplanting sluit aan bij de bestaande beplantingselementen op de locatie, waardoor de beeldkwaliteit van het geheel wordt versterkt. Daarnaast zorgt de nieuw aan te leggen beplanting ook voor privacy voor de bewoners van de bestaande en nieuwe woningen. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn beuken, eiken en/of berken. Aanvullende soorten zijn (wilde) appel, boswilg, hulst, lijserbes, peer, ruwe berk vuilboom.

##### Nieuw aan te leggen beplanting in Reggedal

In het Reggedal wordt nieuwe natuur gerealiseerd. Het type nieuwe natuur wordt nader bepaald in het natuurinrichtingsplan. De bijbehorende beplanting is daarom niet opgenomen in dit ontwerpplan.



^ Referentiebeeld: Natte beekbedgronden in een dynamisch beekdal



^ Referentiebeeld: Houtwallen en singels met onderbegroeiing



^ Referentiebeeld: Solitaire bomen versterken de allure van het landgoed



## 4.2 Beeldkwaliteitseisen nieuwe natuur

De gronden in eigendom van familie Kloosterman zijn onder te verdelen in drie categoriën; Reggedal, hooggelegen zandgronden en kamp. Dit kan gevolgen hebben voor het type natuur dat gerealiseerd wordt op deze gronden. In dit ontwerpplan wordt enkel het onderscheid tussen de gronden weergegeven. Het type natuur wordt later uitgewerkt in het natuurinrichtingsplan.

### Reggedal

Het lager gelegen Reggedal wordt ingericht als nieuwe natuur. De relatie met een dynamische Regge wordt hier het meest zichtbaar. Onderzoek moet uitwijzen in hoeverre natte natuur hier volstaat. Om een afwisselend beeld te houden zal hier extensief worden begraasd.

### Hooggelegen zandgronden

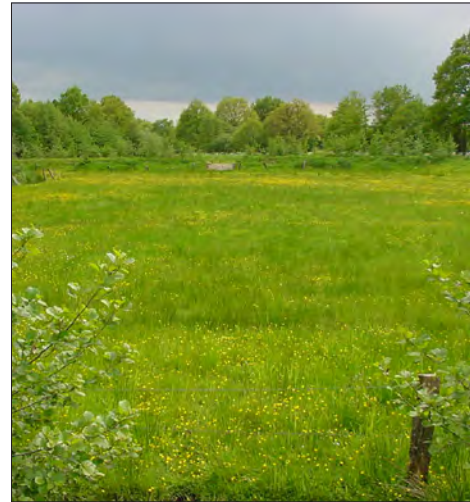
De hoger gelegen zandgronden worden deels ingericht als nieuwe natuur en worden deels ingericht middels een beheerspakket voor agrarisch natuurbeheer. Deze gronden worden ook extensief begraasd.

### Kamp

De kamp is en blijft bij voorkeur als een eenheid in gebruik. Ook voor deze kamp wordt een beheerspakket voor agrarische natuubeheer afgesloten.

**Grasland/gazon**

Om de landhuizen is beperkt een ruimte voor intensiever beheerd grasland of gazon.



^ Referentiebeeld: *Nieuwe natuur*



^ Referentiebeeld: *Akkerranden*



### 4.3 Beeldkwaliteitseisen bebouwing

De beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe bebouwing aan de Schuilenburgerweg zijn in hoofdlijnen gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- *Massaopbouw:*  
2 bouwlagen afgedekt met een plat dak
- *Nokhoogte/goothoogte:*  
Nokhoogte/goothoogte maximaal 8 meter
- *Minimum volume landhuis:*  
1.000 m<sup>3</sup>
- *Maximum volume landgoedwoning (RvR):*  
750 m<sup>3</sup>
- *Maximale grondoppervlakte landgoedwoning:*  
115 m<sup>2</sup>
- *Garage/bijgebouwen:*  
Inpandig gekoppeld aan de hoofdwooning, onderdeel uitmakend van de hoofdvorm van de woonbebouwing
- *Kleurstelling, materialen, vorm en detaillering:*  
Modern, experimenteel. Gladde en strakke materialen, ingetogen en natuurlijke kleuren, steen, hout, glas en staal.

#### 4.3.1 Omschrijving landgoedwoningen

##### Landhuis en landgoedwoning

De nieuwe bebouwing op de locatie aan de Schuilenburgerweg betreft twee woningen die beiden de uitstraling van een moderne woning hebben. De woningen zijn als het ware te gast in dit cultuurlandschap. De nieuwe oprit vormt een verbindende lijn tussen de twee woningen. Het landhuis heeft een groter bouwvolume dan de landgoedwoning (RvR-woning) en wordt gezien als het hoofdhuis. Beide woningen zijn gelegen tussen houtwallen, parallel aan de weg en presenteren zich naar het landschap. Deze opzet zorgt ervoor dat de woningen een eenheid vormen.

Dit uitgangspunt stelt eisen aan de architectuur van zowel de landgoedwoning als het landhuis. De architectuurstijl en de materialisering van beide woningen dienen hetzelfde te zijn. Maar het is ongewenst om twee identieke woningen te bouwen. Differentiatie in bouwvolumes en indeling is daarom wenselijk. De nieuwbouw dient op te gaan in het landschap door vrijstaand te bouwen op grote onderlinge afstand. De positie en oriëntatie van het te realiseren bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekening houdend met zichtlijnen en landschappelijke bijzonderheden, zoals de kamp en houtwallen. Qua typologie moet gedacht worden aan een staafvormige bouwvorm. De gevels van de woningen dienen in grote mate te zijn omgeven door glas, zodat er een vrij zicht op het landschap wordt geboden. Wel moeten er maatregelen genomen worden om in de avond en nacht te zorgen voor zo min

mogelijk verspreiding van licht. Dit in verband met verstoring van de fauna in de nabije omgeving.

##### De bouwmassa & kap

In het ontwerp wordt gestreefd naar moderne woningen met eenvoudige staafvormige bouwvormen. De woningen hebben een hoogte tot 2 bouwlagen en zijn afgedekt met een plat dak. De landgoedwoning mag ook uitgevoerd worden met een hellend dakvlak met een lagere goothoogte.

##### Materialen, kleurstelling & detaillering

Ten aanzien van kleur en materiaalgebruik geldt dat deze de beoogde basis karakteristiek - modern, experimenteel – ondersteunen. De kleuren van de hoofdvlakken dienen ingetogen te zijn. Felle kleuren of combinaties van sterk contrasterende felle kleuren zijn niet wenselijk.

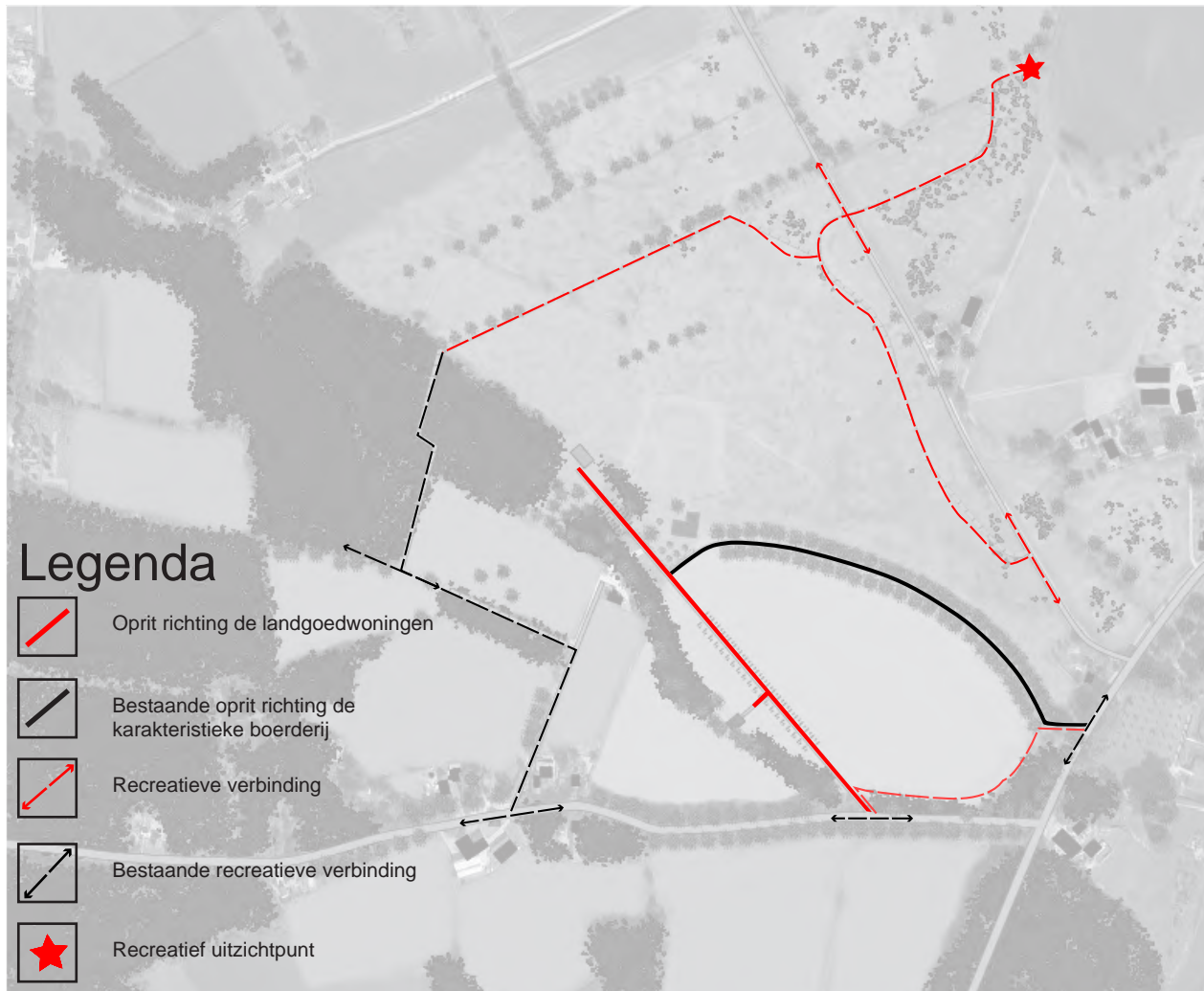
Voor de woningen kunnen de volgende hoofdmaterialen worden gebruikt: steen, hout, glas en staal. Voor de landgoedwoning geldt, dat deze uitgevoerd wordt als woning met eigentijdse kenmerken met eventueel een hellend dak. Dan mag er gekozen worden voor riet. Bij het toepassen van een overwegende goothoogte van meer dan 5m wordt de woning uitgevoerd in twee bouwlaagen afgedekt met een plat dak. Bijgebouwen maken onderdeel uit van de hoofdvorm van de woonbebouwing of kunnen los geplaatst worden, ook voor de voorgevel van de woning. De woning moet vanaf de ontsluiting wel in beeld blijven.

##### Terrein bij woningen

De inrichting rondom de woningen dient in dezelfde architectuurstijl als de woningen ontworpen te zijn. Lage tuinmuurtjes en/of hagen mogen maximaal 1,2 meter hoog zijn.



^ Referentiebeeld: Eenvoudige bouwvormen



#### 4.4 Beeldkwaliteitseisen routing

##### Gezamenlijke oprit

De gezamenlijke oprit heeft een landelijke uitstraling. Gekozen is voor een karrespoor met in het midden een grasstrook. Om kuilen en plassen te voorkomen dienen de twee sporen te worden gemaakt van fundering van gebroken puin. Voor het zicht wordt de gebroken puin afgewerkt met een laag (5 cm) grauwakker.

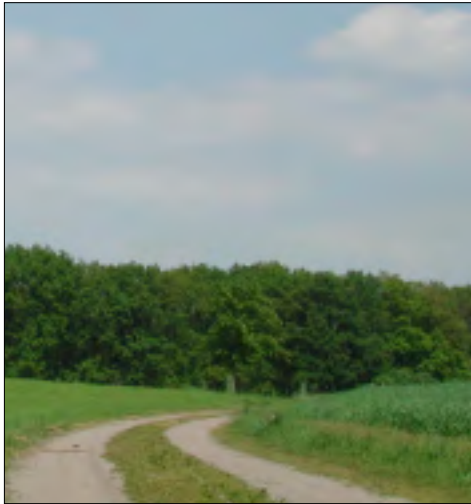
##### Eigen oprit

De opritten van de twee woningen worden identiek bestraat. De verharding rondom de woning zal een geheel moeten vormen met de opritten en de weg die beide woningen ontsluit.

##### Recreatieve routes

In het Reggedal is ruimte voor recreatieve paden. De paden zijn landschappelijk ingepast en kunnen doormiddel van intensief maaien zichtbaar blijven. Op de plek waar de recreatieve route door het Reggedal loopt ligt het pad iets verhoogt ten opzichte van het maaiveld. Het pad is (zodanig) gemaakt van hout. Op de hogere zandgronden wordt gekozen voor een zandpad. De routestructuur sluit aan op bestaande routes en een mogelijke toekomstige fietsroute langs de Marsdijk.

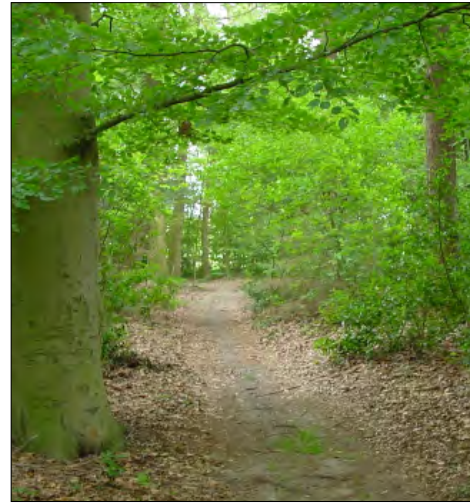




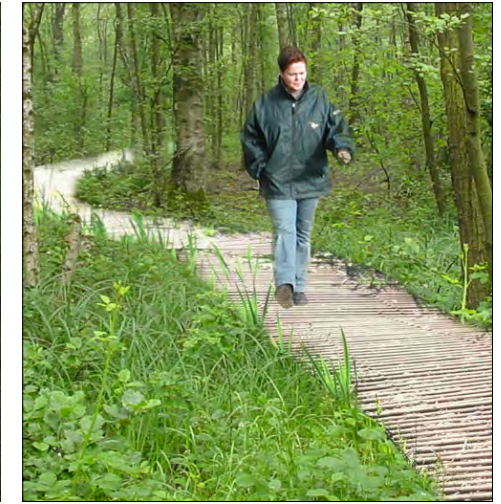
^ Referentiebeeld: Gezamenlijke oprit "karrespoor"



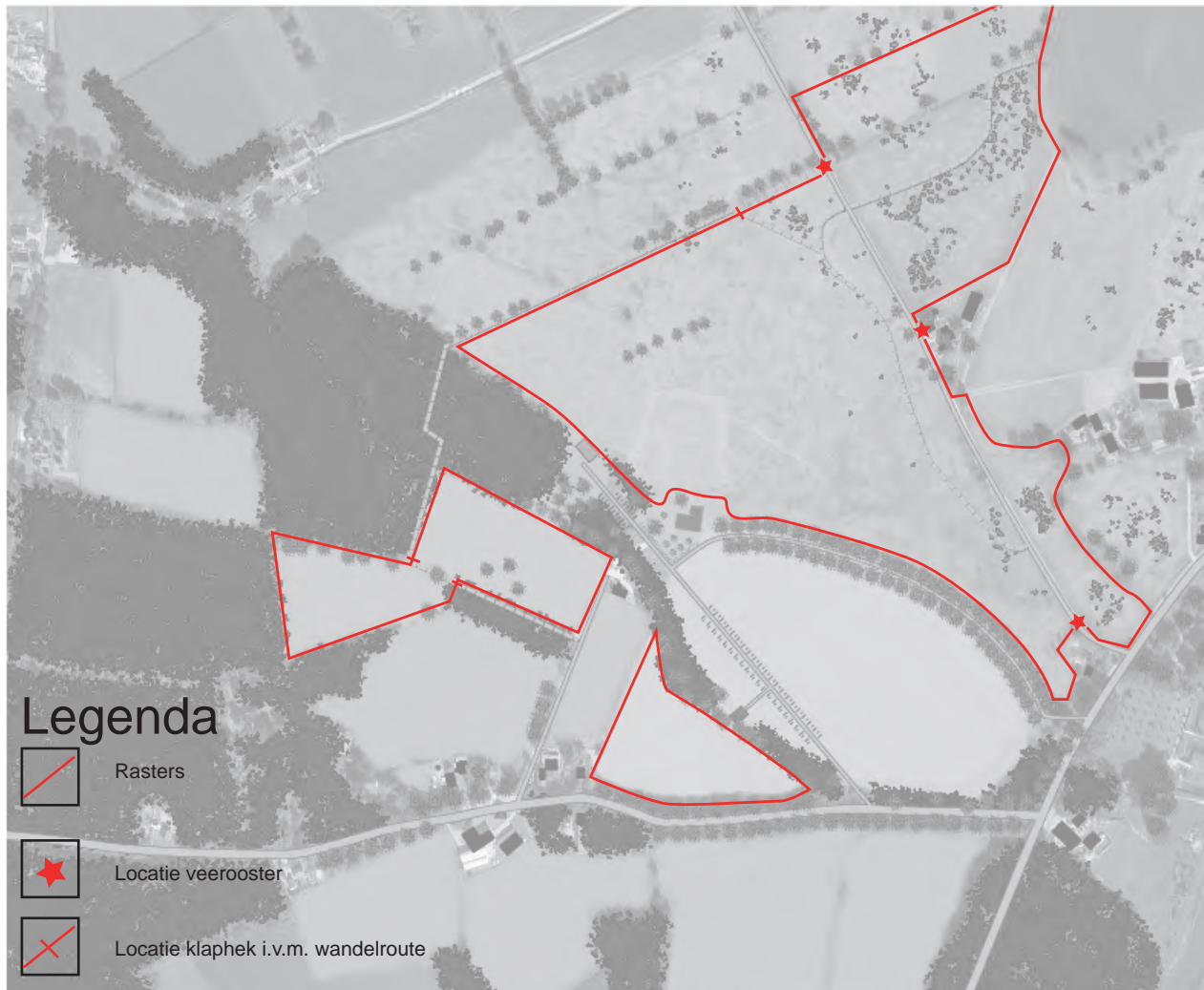
^ Referentiebeeld: Eigen oprit van halfverharding



^ Referentiebeeld: Zandpad als recreatieve route door hogere zandgronden



^ Referentiebeeld: Verhoogt knuppelpad als recreatieve route door lager gelegen gronden



## 4.5 Beeldkwaliteitseisen elementen

### Afrasteringen

In het plangebied zal afrastering nodig zijn om de begrazers binnen het gebied te houden. Om het gebied toegankelijk te houden kunnen recreanten via een klein trapje het hek over of via een klaphek. Ook enkele veerooster kunnen geplaatst worden om een zo groot mogelijk begrazingsareaal te verkrijgen.



^ Referentiebeeld: Afrasteringen voor de begrenzing van begrazingspercelen



^ Referentiebeeld: Trapje als overstap naar begraasd gebied