

LANDGOED SINGRAVEN

Mogelijke nieuwe bouwlocaties op Singraven
in het kader van Rood voor Groen



Datum: 2 augustus 2013

TUIN **cundall**
& LANDSCHAPSONTWERP

COLOFON

Opdrachtgevers

Boerderij en Landschap
Contact persoon: Klaas Telgenhof
Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

Landgoed Singraven
Stichting Edwina van Heek
Contact persoon: Kees Jan Meijer
Molendijk 37
7591 PT Denekamp

Opdrachtnemer

Cundall Tuin- en Landschapsontwerp
Jessica Cundall, Landschapsontwerper ba
Schoneveldsdijk 3
7251 LE Vorden
0630256970

In samenwerking met

Gemeente Dinkelland
Contact persoon: Daniëlle Bonenkamp

Gemeente Losser
Contact persoon: Antoon Nijland

Het Oversticht
Contact personen: Ingrid Nij Bijvank-van Herel

Provincie Overijssel
Contact personen: Marrit Klompe, Saskia van Hell

I. INLEIDING.....	6
2. CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK.....	7
3. VISIES EN BELEID.....	14
4. ZONERING VAN HET LANDGOED.....	16
5. UITWERKING VAN DE GEKOZEN LOCATIES.....	22
6. OVERZICHT.....	37
7. UITKOMST/CONCLUSIES.....	38
8. MOGELIJKE AANVULLENDE LOCATIES.....	39
9. SLOTWOORD.....	47

1. INLEIDING

1.1 Landgoed Singraven

Landgoed Singraven, gelegen in gemeentes Dinkelland en Losser, is een van de parels van Twente en is de trots van de dorpen Denekamp en Beuningen, waaraan het landgoed grenst. De inwoners van Denekamp en Beuningen beschouwen het landgoed als hun achtertuin en hebben veel nostalgische herinneringen vanuit hun jeugd op het landgoed. Het is duidelijk dat het landgoed zeer gewaardeerd wordt door de omgeving als een recreatief park met hoge cultuurhistorische- en natuurwaarden. Niet alleen het huis Singraven, een monumentaal pand, maar ook het landschap van noordoost Twente, benoemd tot 'Nationaal Landschap' en de veelal karakteristieke boerderijen op Singraven, behoren tot de cultuurwaarden van het landgoed. De rivier de Dinkel, welke op een natuurlijke wijze door de lengte van het landgoed stroomt, is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Overijssel. De Dinkel, samen met de gemengde bossen van het landgoed en de broekbossen 'De Mors' en 'Voele Broek' hebben een hoge natuurwaarde; landgoed Singraven maakt onderdeel uit van de samenhangende structuur van natuurgebieden in de provincie Overijssel.

De Stichting Edwina van Heek geeft via de visie "De toekomst van het landgoed Singraven" (26 maart 2010, opgesteld door Boerderij en Landschap in opdracht van het bestuur van de Stichting Edwina van Heek) aan het landgoed te willen versterken opdat de maatschappelijke betekenis ervan wordt vergroot. De daarvoor benodigde investeringen zullen niet kostendekkend zijn, waardoor nieuwe economische dragers nodig zijn. Om de belevingswaarde en openheid van het landgoed, die voor de versterking nodig zijn, te vergroten, om bestaande natuur te kunnen handhaven, om nieuwe natuur te kunnen creëren en het cultuurhistorische landschap te kunnen behouden en te versterken, zijn nieuwe investeringen noodzakelijk. De Stichting Edwina van Heek zoekt additionele economische dragers, en de Rood voor Groen strategie biedt hiervoor mogelijkheden.

1.2 Doelen van dit rapport en leeswijze

Het hoofddoel van dit rapport: Mogelijke nieuwe bouwlocaties op Singraven (onder)zoeken en beoordelen of zij wel of niet haalbaar kunnen worden ontwikkeld.

In het rapport 'De Toekomst van Landgoed Singraven' worden al twee mogelijke locaties voor nieuwbouw aangereikt. Het gaat om de locatie Olde Sonderhues (in voorgaande rapporten 'Erve Loman' genoemd) en de uitbreiding van Erve Slinge. Deze studie is erop gericht om de mogelijkheden van rood op het landgoed Singraven nader te onderzoeken. De locaties voortvloeiend uit dit rapport zijn mogelijke aanvullingen op de locaties Olde Sonderhues en Erve Slinge.

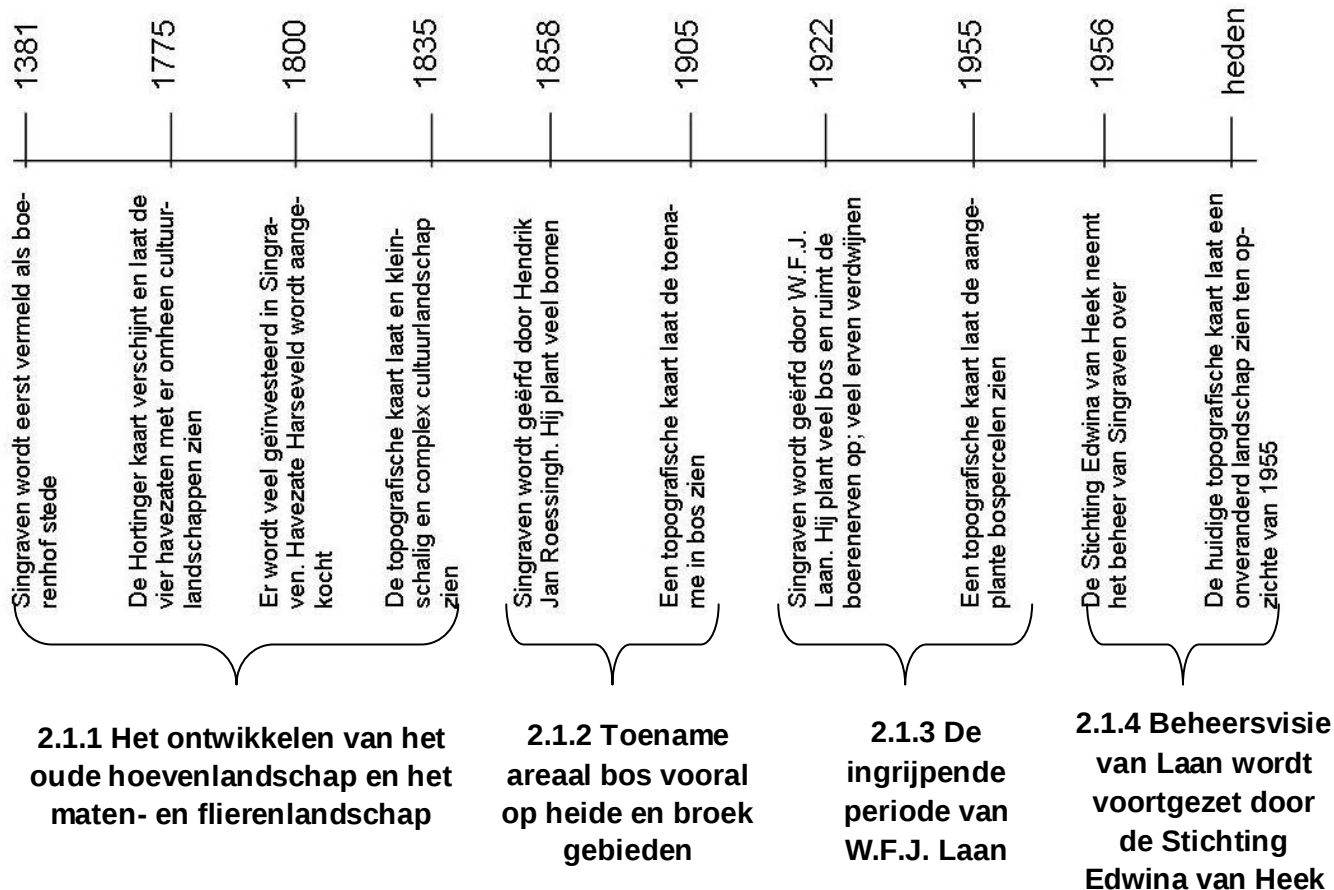
Op landgoed Singraven zijn in de afgelopen eeuw veel historische erven verdwenen. Deze oude locaties vormen nu dan ook de basis voor het onderzoek naar mogelijke nieuwe bouwlocaties. Door een cultuurhistorisch onderzoek worden de verdwenen erven geïnventariseerd en onderzocht. De verdwenen locaties worden in de context van de verschillende landschapstypes en het erfgoed geplaatst: *In welke landschappen bevinden de verdwenen erven zich, en hoe is deze situatie bepalend voor nieuwe rode ontwikkelingen?* Vervolgens wordt het verschillende beleid en de visies waarmee de nieuwe ontwikkeling te maken krijgt besproken. Daarna worden deze locaties daarop beoordeeld: *Op welke wijze passen de locaties binnen de randvoorwaarden van de verschillende visies en het beleid?* De locaties die als gevolg van deze studie in beeld komen als mogelijke bouwlocatie, worden verder geïnventariseerd: *Op welke manier passen de locaties in het huidige landschap?*

2. CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden alle verdwenen erven, de verschillende landschapstypes en alle erfgoed in kaart gebracht. Als uitgangspunt hiervoor zijn historische kaarten en de gedigitaliseerd kadasterkaarten uit 1832 genomen. De resultaten staan op nieuwe kaarten die te zien zijn op pagina's 12 en 13. Het cultuurhistorische onderzoek richt zich in dit hoofdstuk op de gevolgen die de diverse landschapstypes en het erfgoed hebben voor de mogelijke nieuwe locaties. De vraag: *In welke landschap(pen) bevinden de verdwenen erven zich, en hoe zijn die bepalend voor nieuwe rode ontwikkelingen?* wordt hier beantwoord.

2.1 De verschillende perioden en daaruit voortkomende landschappen van Singraven

De landschappelijke ontwikkeling van Singraven levert een rijk en soms complex verhaal op. Door in de loop der tijd havezaten aan te kopen is Singraven gegroeid tot een landgoed van circa 465 hectare groot. De vier havezaten Singraven, Harseveld, Beugelskamp en Borg Beuningen vormen tezamen het huidige landgoed Singraven. Het cultuurlandschap van het landgoed heeft zich ontwikkeld al vanaf de 14 eeuw, het moment waarop de naam 'Singraven' voor het eerst wordt vermeld. Sindsdien heeft Singraven diverse eigenaren gehad – elke met hun eigen visie – en mede daardoor hebben vele veranderingen plaatsgevonden in het landschap. Om beter te kunnen manoeuvreren door de verschillende perioden en daaruit voortkomende landschappen van Singraven volgt op de volgende pagina's een korte geschiedenis. De belangrijkste perioden en dito landschappen worden hierin uitgebreid toegelicht.



2.1.1 Het ontwikkelen van het oude hoevenlandschap en het maten- en flierenlandschap

Oorspronkelijk kwamen ontwikkelingen in het landschap voornamelijk tot stand vanuit het oorspronkelijke, natuurlijke, landschap waardoor er een sterke relatie tussen de natuur, de erven en het agrarische landschap ontstond. Het oude hoevenlandschap en het maten- en flierenlandschap zijn hier voorbeelden van; oude cultuurlandschappen die als eerste in cultuur werden gebracht rond circa 1200.

Het oude hoevenlandschap bevindt zich op hoger gelegen dekzandvlaktes en ruggen. Dit landschap kent op zichzelf een microreliëf: op de hogere gelegen ruggen - de kampen - werden granen verbouwd en in de relatief lagere, vochtige gronden bevonden zich de weilanden. Door jaar op jaar de kampen te bemesten werd de bouwlaag dikker en het hoogteverschil tussen de kampen en weilanden nog groter. Ook loofbos- en hakhoutbospercelen bevinden zich in dit landschap. De boerenerven zijn gekoppeld aan de kampen, en dus aan het oude hoevenlandschap.

Het organische en complexe patroon van kampen, weilanden, bospercelen, erven, houtwallen, singels en boomrijen creëren een kleinschalig en afwisselend landschap. De doorkijkjes van weiland naar akker of naar een boerderij die helft achter een kamp verscholen ligt, maken dit landschap nog boeiender. Hieronder volgt een opsomming van de kenmerken en waarden van erven in het oude hoevenlandschap.

Landschappelijke relatie

- De erven liggen verankerd in het landschap aan de randen van de kampen. Hierdoor wordt de overgang tussen laag en hoog benadrukt.
- De beplantingen op de erven en de beplantingen van het omliggende landschap gaan in elkaar over. Dit verankert het erf nog meer in het landschap en het erf krijgt daardoor een rafelige silhouet.
- De beplanting in het landschap versterkt het verschil tussen hoog en laag door de contouren van het landschap te volgen, bijvoorbeeld langs de rand van een kamp. Bovendien verschilt het type beplanting van natte en droge gedeeltes waardoor het verschil tussen hoog en laag verder wordt benadrukt.
- De erven zijn met elkaar verbonden door een netwerk van paden en (zand)wegen. Beplanting markeert deze routes en vormt een visuele groene link tussen de erven, waardoor de erven als een geheel in het landschap worden verankerd.

Erfstructuur

- De erven zijn van oorsprong kleinschalig. Het erf Auskamp bijvoorbeeld, van oorsprong een van de belangrijkste erven op Singraven, bestond uit een woonhuis, een huurmanshuis (dit was gelegen op enige afstand van het erf, en is later een erf op zichzelf geworden), een schuur en een bakhuis. (Tegenwoordig bestaat het erf Auskamp uit een woonhuis, twee kleinere schuren en een groep grotere schuren.)
- De gebouwen hebben verschillende bouwvolumes.
- De gebouwen kennen geen rationele oriëntatie; de gebouwen lijken los gestrooid over het erf.
- De erven kennen een duidelijke structuur en bestaan uit een achtererf, een voorerf en een zijerf.
- Hoogstam fruitboomgaarden en eikengaarden zijn karakteristieke elementen

Historische topografische kaarten uit 1775 (De Hortinger kaart) en 1835 laten dit oude cultuurlandschap duidelijk zien. Rondom de vier havezaten Singraven, Harseveld, Beugelskamp en Borg Beuningen was het land sterk bebost (het Sterrenbos bestaat al) en is het oude hoevenlandschap duidelijk aanwezig. Veel land is al ontgonnen.

Het maten- en flierenlandschap bevindt zich in de lagere gronden van de beekdalen. Dit laag gelegen, natte landschap werd oorspronkelijk als hooiland gebruikt. De verschillende percelen werden omringd door een grillige structuur van heggen en houtwallen. Samen met de akkerbouw en weilanden van het oude hoevenlandschap maakten de hooilanden deel uit van het gemengd boerenbedrijf.

Historische topografische kaarten uit 1775 (De Hortinger kaart) en 1835 laten dit oude cultuurlandschap op Singraven duidelijk zien. Het maten- en flierenlandschap is gelegen in de beekdalen van de Dinkel en de Omdinkel. Daar buiten ligt land dat nog niet ontgonnen is. Dit onontgonnen land noemde men de 'woeste gronden' en waren natte of droge broekgebieden en heidevelden. De heidevelden en broekgebieden van Singraven waren kleinschalig en sterk verweven met de andere landschapstypes. De meer uitgestrekte woeste gronden waren gelegen ten westen van de vier havezaten en ten oosten van Denekamp, toen nog een klein dorp.

2.1.2 Toename areaal bos vooral op heide- en broekgebieden

Met de opkomst van ontwateringsystemen en kunstmest aan het einde van de 19 eeuw kon men de natuur sturen zoals men dat wilde; land wat oorspronkelijk ongeschikt was voor de landbouw werd ontgonnen. In 1858 wordt Singraven geërfd door een Hendrik Jan Roessingh. Hij heeft veel liefde voor Singraven en hij plant veel bomen op de kleine heidevelden en vooral in de broekgebieden. Dit is typerend voor die periode. Landgoedeigenaren waren vooruitstrevend met de ontginning van 'de woeste gronden' door bos aan te planten. Een topografische kaart uit 1905 laat de toename van bos zien op het landgoed. Veel bomen ten zuiden en ten zuidwesten van Singraven zijn aangeplant op wat vroeger broek- en heidegebied was: Voele Broek wordt aangeplant in rechte kavels, afgewisseld met zeer smalle stroken weiland (deze rationele opbouw is tegenwoordig nauwelijks nog herkenbaar). Ook het bos rond Erve Loman neemt toe. Tevens wordt de Hertenbaan door Roessingh aangelegd.

2.1.3 De ingrijpende periode van W.F.J. Laan

In 1922 wordt Singraven geërfd door Willem Frederik Jan Laan. Het beheer van Singraven wordt de levenstaak van Laan, vol passie en op deskundige wijze zet hij de ontwikkeling van het landgoed voort. Zijn passie ligt vooral in de bosbouw en met adviseurs op dit gebied bouwt hij een bosareaal op dat destijds als voorbeeld gold de bosbouw. Laan verdubbelt het areaal bos door bos aan te planten op de waardevolle landbouwgrond van het oude hoevenlandschap, op grote gedeelten van het maten- en flierenlandschap en op de enkele heidevelden die toen nog bestonden. Vooral in de gebieden Harseveld, de Hagelmeien, de Schiphorstmeien en wat nu bekend is als het "Nieuwe Werk" worden bomen aangeplant. Ook bij Erve Loman neemt de omvang van het bos verder toe. In 1924 wordt landgoed Beugelskamp gekocht (het huis wordt afgebroken) en ook dit gebied wordt met bos aangeplant. De aangeplante bossen zijn kleinschalig van formaat en kennen een grote diversiteit aan soorten. Een topografische kaart uit 1955 laat de door W.F.J. Laan aangeplante bospercelen zien. Ook zichtbaar op de kaart is het gegroeide dorp Denekamp en het ontstaan van het buurtschap Beuningen in het buitengebied.

Laan had niet alleen aandacht voor het vergroten van het bosareaal op Singraven maar ook voor de aanplant van speciale collecties van bomen. Hij legt het arboretum aan en plant bovendien een collectie Thuja's op de kamp van Olde Sonderhues. Beide collecties van bomen zijn bijzonder erfgoed geworden. Daarnaast laat Laan Leonard Anthony Springer een park aanleggen in de Engelse stijl. Het park kenmerkt zich door golvende bosranden en losse boomgroepen. Door het park loopt De Dinkel. Het park vormt een 'plateau' voor het huis Singraven en zorgt voor een natuurlijke overgang tussen de tuinen en het omliggende landschap.

De aanplant van de bossen en de bomen collecties gebeurt tegelijk met het slopen van diverse boerenbedrijven. Veel boerderijen zijn gesloopt ten behoeve van de bosbouw. Uiteraard zijn deze erven niet meer te vinden op de topografische kaart uit 1955. Veel van de resterende boerderijen werden opnieuw gebouwd of gemoderniseerd; het onderhoud van het landgoed en boerderijen was voor Laan van

groot belang. De gesloopte boerenbedrijven bevonden zich allemaal in het oude hoevenlandschap. Het zijn deze verdwenen erven die mogelijke nieuwbouw locaties kunnen worden. Deze erven staan aangegeven op de kaarten op pagina's 12 en 13, op kaart 1 in de context van de 'oorspronkelijke' landschapstypes en op kaart 2 in de context van het huidige landschap, en verder bestaand en bijzonder erfgoed, waaronder de bomen collecties van Laan.

2.1.4 Beheersvisie van Laan wordt voortgezet door de Stichting Edwina van Heek

In 1956 neemt De Stichting Edwina van Heek de taak van het beheer van Singraven over van W.F.J. Laan. Prioriteit voor Laan was dat het beheer en de exploitatie van zijn zorgvuldig opgebouwde landgoed op dezelfde manier voortgezet zou worden door de volgende generaties. Daarom besloot hij Singraven over te dragen aan de Stichting Edwina van Heek. De Stichting heeft in de laatste 50 jaar haar toezeggingen waargemaakt door Singraven volgens de visie van Laan te beheren. Er hebben vervolgens geen opmerkelijke veranderingen in het landschap plaatsgevonden.

2.2 Het huidige landschap als resultaat

Het resultaat van deze lange en ook soms complexe geschiedenis is het landschap zoals dat er vandaag, anno 2012, uitziet. Onderdelen van de verschillende landschappen uit de verschillende perioden uit de geschiedenis zijn allemaal terug te vinden in het huidige landschap, hoewel niet altijd in hun oorspronkelijke staat. Oude cultuurlandschappen hebben ruimte moeten maken voor meer recente landschappen en erfgoed. Hieronder volgt een opsomming van de verschillende landschapstypes in hun huidige staat.

Het oude hoevenlandschap is deels intact maar ook deels verdwenen door de ingrijpende beheersvisie van Laan. Voornamelijk rondom de bestaande havezaten – Kasteel Singraven en Borg Beuningen – is dit landschap nog steeds grotendeels te ervaren, alleen zijn karakteristieke elementen, zoals houtwallen, verloren gegaan. Waar de havezaten gesloopt zijn – Harseveld en Beugelskamp – is dit landschapstype grotendeels weggedrukt door de bebossingacties van Laan.

Het maten- en flierenlandschap heeft weinig van zijn oorspronkelijke karakteristieken behouden. Tegenwoordig is een groot gedeelte van dit landschap bebost. Laan is ook grotendeels verantwoordelijk voor deze bebossing. Omdat de gebieden de Schiphorstmeien, de Hagelmeien en Obbenkotter gedeeltelijk bebost zijn hebben ze zich ontwikkeld tot belangrijke rustgebieden voor natuur.

De nattere broek- en heidegebieden, 'de Mors' en 'Voele Broek', zijn in verschillende perioden aangeplant met bos. Tegenwoordig vormen ze een aaneengesloten moerassig broekbosgebied en worden als de meest belangrijk natuurrhabitatten op Singraven beschouwd.

Het landschap en erfgoed van Laan De bossen van Laan kennen een grote natuurwaarde en zijn navenant belangrijke stiltegebieden waardoor ze een positieve toevoeging aan het landgoed Singraven zijn. De collectie Thuja's is gaaf en is waardevol erfgoed. Het arboretum is intact maar onderhoud is nodig om zijn toekomst veilig te stellen. Het arboretum is een belangrijk element op Singraven dat na revitalisering voor het publiek wordt opengesteld.

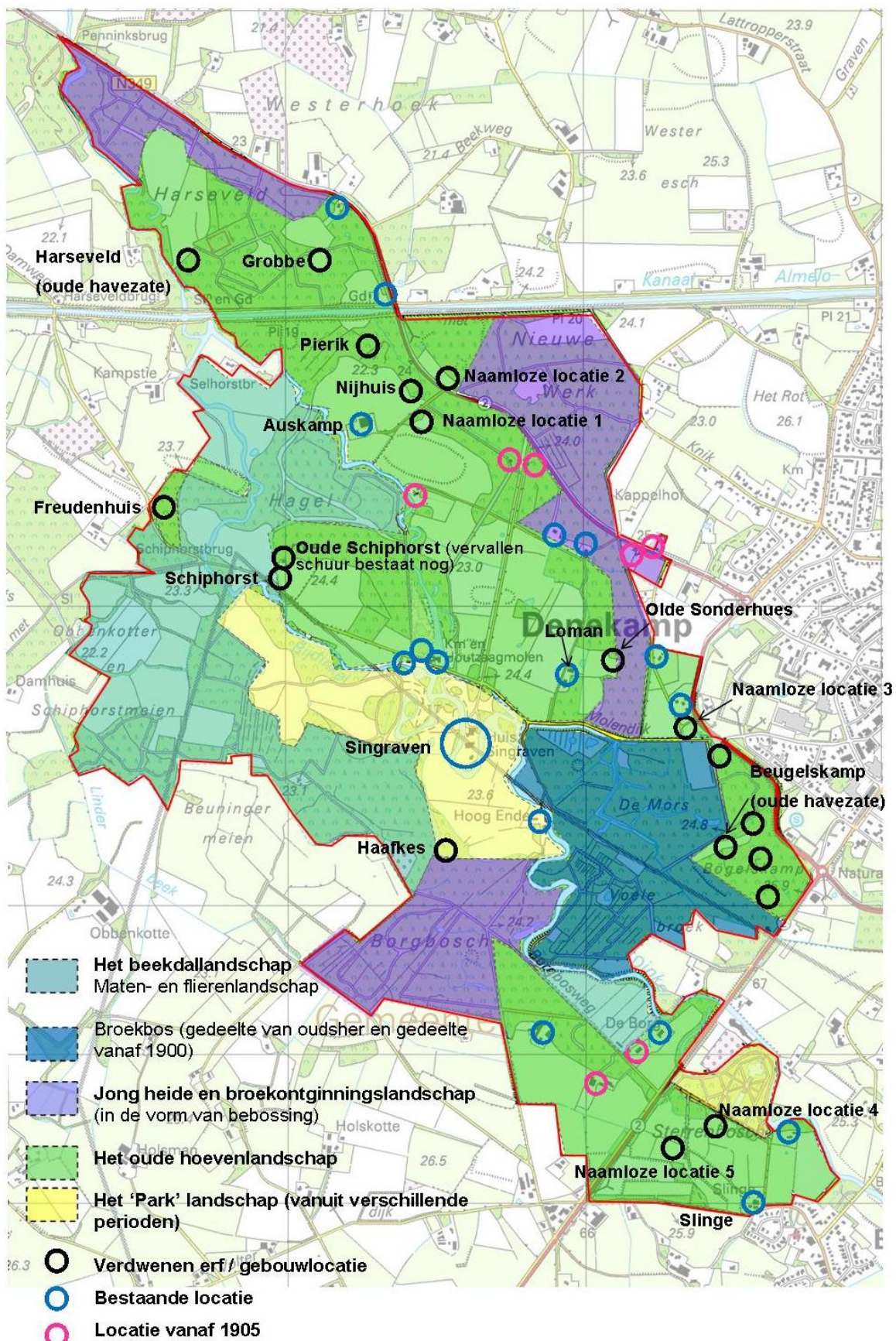
2.3 De gevolgen van de landschappelijke ontwikkeling voor nieuwbouw

Dat het beheer van Laan enorme gevolgen heeft gehad voor het landschap op Singraven is duidelijk: door zijn bebossingacties zijn veel van de waardevolle boerenerven en oude cultuurlandschappen – ontwikkeld door eeuwenoud beheer – verloren gegaan. Op het eerste gezicht lijken deze gevolgen misschien nadelig te zijn maar er staat tegenover dat de 'nieuwe' landschappen (het bos) en het 'nieuwe' erfgoed van Laan op hun buurt hun eigen unieke en belangrijke waarde hebben gekregen.

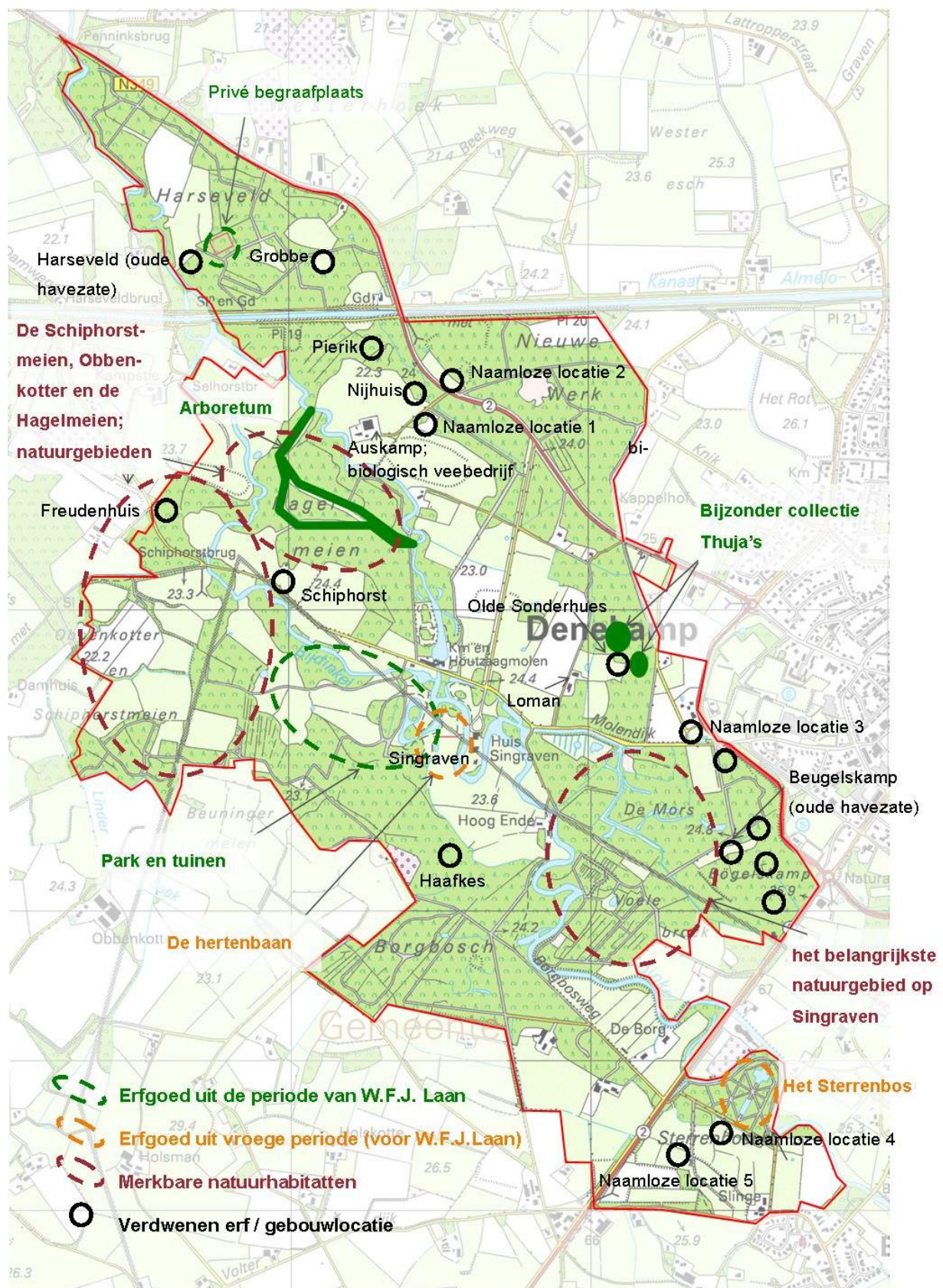
Nieuwe ontwikkelingen dienen in zowel de oude cultuurlandschappen als het erfgoed van Laan op een zorgvuldige wijze geïntegreerd te worden. Omdat alle verdwenen erven zich in het oude hoevenlandschap bevinden ligt de versterking of het gedeeltelijke herstel van dit landschapstype in de naaste omgeving van de nieuwe erven voor de hand. Maar helaas is het niet op elke locatie zo simpel door te schrijven: 'herstel het waardevolle oude hoevenlandschap'. Omdat veel van de locaties van de verdwenen erven zijn bebost door W.F.J. Laan zou herbouw van deze erven betekenen dat gedeelten van de inmiddels ontstane waardevolle bossen zouden moeten verdwijnen.

Er moet dus een zorgvuldig overweging plaats vinden naar wat verantwoord is en wat meer waarde toevoegt aan het landgoed op de langere termijn. Wordt het oude hoevenlandschap hersteld, of is behouden van het erfgoed van Laan prioriteit? Per locatie dienen voorstaande vragen te worden gesteld en overwegingen te worden beoordeeld. Uitwerking hiervan gebeurt in hoofdstuk 5. Belangrijk is te beseffen dat, ook als de ontwikkelingen negatieve gevolgen hebben voor sommige elementen, de ontwikkeling van rood eveneens de redding kan betekenen voor andere elementen; opbrengsten van het nieuw rood worden gebruikt om bestaande elementen beter te onderhouden en/of te vernieuwen en uit te breiden.

Kaart 1: De verdwenen erven in de context van de landschapstypes



Kaart 2: De verdwenen erven in de context van het huidige landschap en erfgoed



3. VISIES EN BELEID

Waar in het vorige hoofdstuk de geschiedenis centraal stond ten opzichte van hoe nieuw rood op Singraven wordt ontwikkeld, staat *de toekomst* centraal in dit hoofdstuk. In dit hoofdstuk worden de verschillende visies en beleidsdocumenten besproken. Bepalend voor de nieuwe ontwikkelingen op het landgoed Singraven is de landgoedvisie opgesteld in 2010, de ambities in het provinciale beleid en het daaruitvoortkomende/op geënte gemeentelijke beleid. De mogelijke nieuwe locaties (de locaties van de verdwenen erven) dienen binnen de randvoorwaarden van het beleid te passen en waar mogelijk een bijdrage te leveren aan de realisatie van de gewenste beelden. Hieronder volgt een korte opsomming van het beleid en de visies waarmee bij de nieuwe rode ontwikkelingen rekening moet worden gehouden:

3.1 Visies en beleid

3.1.1 Provinciaal Beleid: Omgevingsvisie

De catalogus gebiedskenmerken onderscheid vier verschillende lagen met elk haar kwaliteitsambities:

1. Natuurlijke laag, waarbij één van de ambities is *“natuur als ruggengraat: een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap”* creëren.
2. Laag van het agrarisch cultuur landschap, waarbij de ambities zijn: *“contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen”*, en een *“Nieuwe samenhang creëren tussen dorp, erf en landschap.”*
3. Stedelijke laag, waarbij één van de ambities is: *“Brede waaier aan woon/werk en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.”*
4. Lust en leisure laag, waarbij de ambitie is een *“Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap”* te creëren.

(bron: Omgevingsvisie Overijssel, catalogus gebiedskenmerken, juli 2009, Provincie Overijssel)

De nieuwe rode ontwikkelingen op Landgoed Singraven kunnen bijdragen aan het bereiken van deze kwaliteitsambities. De ontwikkelingen dienen echter wel onderschikt te zijn aan de instandhouding en versterking van de natuurgebieden binnen het landgoed, waardoor Singraven als een onderdeel van de “ruggengraat” in tact blijft. Verder kunnen de nieuwe ontwikkelingen de verschillende landschapstypes, zoals in hoofdstuk 2 beschreven, versterken. Omdat landgoed Singraven grenst aan de dorpen Denekamp en Beuningen kunnen de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de verbetering in de samenhang tussen dorp en landschap, door een vitaal ‘mixlandschap’ te creëren. Daarbij is er de mogelijkheid om door de nieuwe (natuur)ontwikkelingen de belevingswaarde van Singraven te vergroten.

In de omgevingsvisie valt landgoed Singraven in twee ontwikkelingsperspectieven uiteen:

1. Ontwikkelingsperspectief realisatie groene en blauwe hoofdstructuur - Dit geldt voor het grootste gedeelte voor het landgoed.
2. Ontwikkelingsperspectief veelzijdige gebruikruimte – Dit geldt voor de randen van het landgoed, hier kunnen een samenhang van meerdere functies plaats vinden.

3.1.2 Provinciaal Beleid: Rood voor Groen op bestaande landgoederen

(bron: Handelingskader Rood voor Groen op bestaande landgoederen, november 2008, Provincie Overijssel)

In de Omgevingsvisie is het instrument ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ opgenomen, dat de Rood voor Groen regeling vervangt. In plaats van een regeling is ‘Rood voor Groen’ een strategie geworden, of te wel een manier van werken. De hoofdprincipes van Rood voor Groen zijn alsnog leidend voor de nieuwbouw op Landgoed Singraven en wordt daarom hieronder in het kort beschreven.

Het hoofdprincipe van de Rood voor Groen strategie is door middel van rode ontwikkelingen bestaand en nieuw groen te versterken en te ontwikkelen. Over de locatie en karakter van het nieuwe rood gelden de volgende randvoorwaarden en aandachtspunten:

“De locatiekeuze voor het nieuwe rood wordt bepaald aan de hand van de (historische) ruimtelijke opbouw van het landgoed en de daarop voorkomende (ecologische) waarden.”

“Hoe voegt het bouwplan zich in de tradities en karakteristieken van het bouwen in de streek, qua ordening van bouwvolumes, relatie met het landschap, erfstructuur, ontsluiting, vormtaal?”

Het cultuurhistorische onderzoek, hoofdstuk 2, is bepalend voor de locaties en hoe de nieuwe ontwikkeling vorm krijgen.

3.1.3 Visie Landgoed Singraven

(bron: De toekomst van landgoed Singraven, 26 maart 2010)

De visie van het landgoed streeft naar een vergroting van de maatschappelijke betekenis en een duurzame exploitatie van het landgoed. Landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden worden in samenhang ontwikkeld. Om dit te realiseren heeft De Stichting Edwina van Heek uit drie scenario's (beheersfilosofieën) het scenario 'Landleven' gekozen:

“Landleven past het beste bij de opvatting van het bestuur over het beheer van het landgoed in de geest van de laatste particuliere eigenaar, de heer W.F.J. Laan”

Het beheren van Singraven als één economisch geheel is een leidend thema in de Landleven beheersfilosofie. Dit is een terugkeer naar de idealen van oorspronkelijk landgoedbeheer. De verschillende economische activiteiten op Singraven, bijvoorbeeld de twee nog werkende agrarische bedrijven en de horeca bedrijven, zullen in nauw verband geëxploiteerd worden. Om daarnaast de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden in samenhang te ontwikkelen wordt er naar een duidelijke zonering binnen het landgoed gestreefd:

Er “wordt sterk ingezet op een duidelijke zonering binnen het landgoed. Doel is om de meer dynamische activiteiten te bundelen en zoveel mogelijk in de randen van het landgoed onder te brengen waardoor in het rustige middengebied de omstandigheden voor natuurontwikkeling worden verbeterd.”

Het doel om de randen te ontwikkelen als een dynamisch landschap waardoor het merendeel van het landgoed als natuur wordt behouden en ontwikkeld, sluit aan op de doelen van het provinciale beleid.

3.1.4 Samenvatting

De verschillende visies en het beleid sluiten aan op elkaar; er zijn duidelijke doelen of streefbeelden die de nieuwe ontwikkeling niet alleen binnen het landgoed kan helpen realiseren, maar ook op gemeentelijk en provinciaal niveau.

4. ZONERING VAN HET LANDGOED

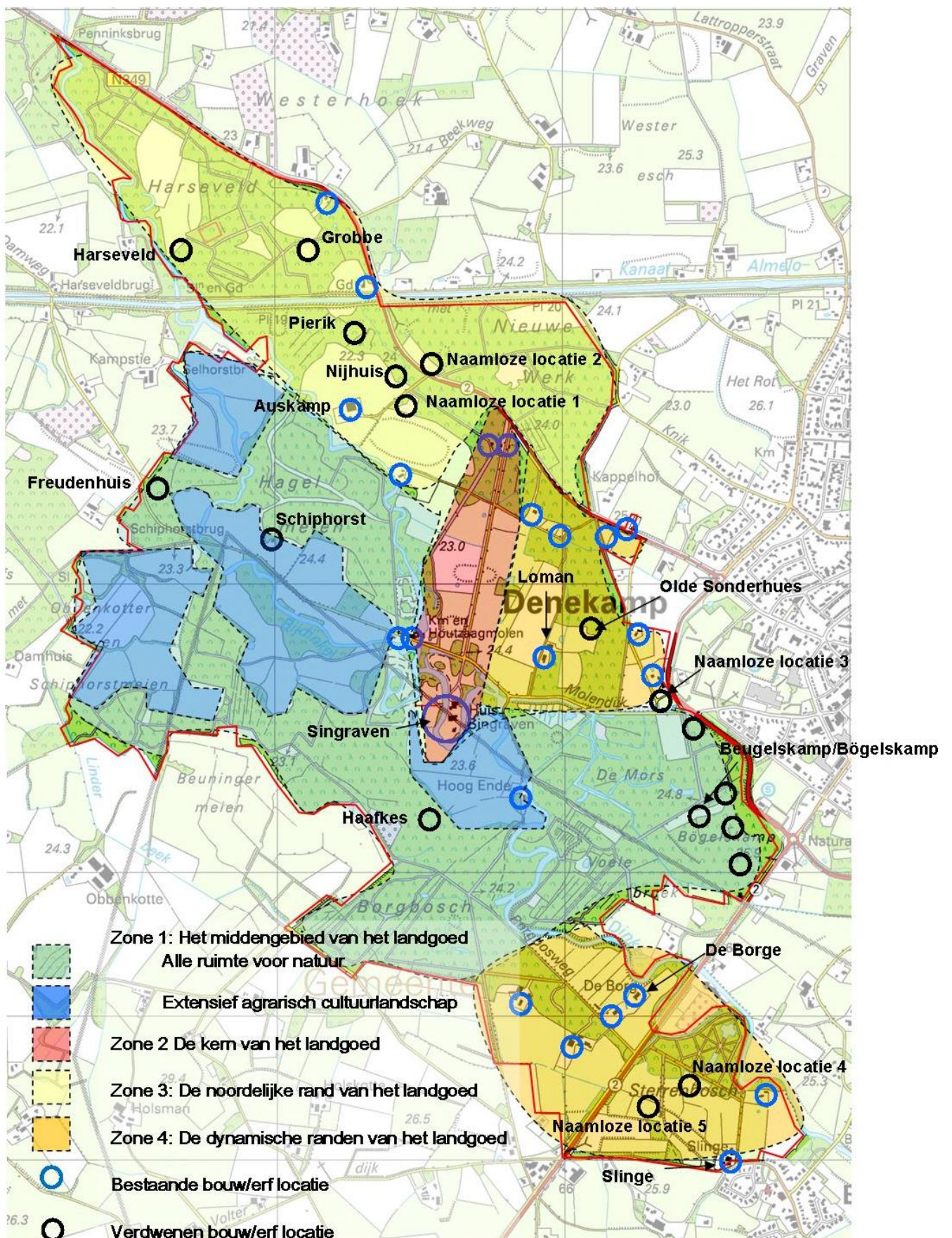
De landgoedvisie geeft aan het landgoed te willen verdelen in duidelijke zones. Gewenst is dat dynamische activiteiten vooral aan de randen van het landgoed plaatsvinden waardoor er meer ruimte in het middengebied ontstaat voor natuurontwikkeling. Om voort te borduren op de landgoedvisie en de doelstelling om tot een duidelijke zonering te komen, worden de overgebleven gebieden van het landgoed ook verdeeld in zones. Hierdoor zijn in totaal vier zones ontstaan:

- Zone 1: Het middengebied van het landgoed
 - Alle ruimte voor natuur
 - Extensief agrarisch cultuurlandschap
- Zone 2: De kern van het landgoed
- Zone 3: De noordelijke rand van het landgoed
- Zone 4: De dynamische randen van het landgoed

De zones zijn op kaart 3 aangegeven, zie pagina 17. De zones worden vervolgens uitgebreid toegelicht. Aan de hand van de kaart wordt het duidelijk in welke zone de potentiële nieuwe rode locaties (de verdwenen oude erven) zich bevinden. Elke nieuwe ontwikkeling dient zich aan de (gewenste) identiteit van de zone aan te passen en waar mogelijk te versterken. Ook is het mogelijk dat *geen* nieuwe rode ontwikkeling gewenst is om een zone te versterken.

In hoofdstuk 4 wordt de vraag beantwoord: *Op welke wijze passen de locaties binnen de randvoorwaarden van de verschillende visies en beleid?*

Kaart 3: Zones binnen het landgoed



4.1 Zone 1: Het middengebied van het landgoed

De landgoedvisie geeft aan een duidelijke zonering binnen het landgoed te willen realiseren waarbij de omstandigheden voor natuurontwikkeling verbeterd worden. Natuur(ontwikkeling) is op het hele landgoed van belang, maar heeft in het middengebied van het landgoed vooral prioriteit. Tot dit gebied behoren veel van de lagere gronden van het landgoed: de “Stille Westkant” (de Schiphorstmeien en de Hagelmeien) en de broekbossen (De Mors en Voele Broek). Samen vormen de verschillende gebieden één aaneengesloten natuurgebied. De habitats met de hoogste natuurwaarden binnen dit geheel zijn De Mors en Voele Broek. Er lopen weinig openbare paden door deze zone, vooral in vergelijking met de noordelijke en de dynamische randen van het landgoed. Voor de recreant is het middengebied van het landgoed veel meer gesloten om de natuur nog meer de kans voor ontwikkeling te geven.

Omdat erven bij voorkeur gevestigd waren op de hogere gelegen gronden en niet in de laagtes, komt er van oorsprong weinig bebouwing in deze zone voor. Een paar van de verdwenen erven bevinden zich net op de grens tussen deze lagere gronden van Singraven en de hogere gronden van Denekamp, bijvoorbeeld het erf Haafkes en de locaties rondom Beugelskamp. De twee andere (half) verdwenen erven van deze zone, Schiphorst en Freudenhuis, bevinden zich aan de randen van de paar solitaire kampen die net eilanden waren in dit lagere gebied.

Sinds de sloop van de erven zijn de locaties Beugelskamp, Freudenhuis en Haafkes bebost geraakt en de locaties maken nu deel uit van een aaneengesloten bosgebied met een hoge natuurwaarde. De kamp en het weiland van Schiphorst zijn intact gebleven en zijn voor agrarische doeleinden in gebruik. De agrarische gronden van Singraven liggen verspreid over het landgoed en de kwaliteit en het beheer van de agrarische gronden varieert van gebied tot gebied. Bijvoorbeeld, op de kampen naast de erven Auskamp en Loman wordt er intensiever op geboerd dan op de weilanden van de lagere gelegen gronden. Hoewel deze lagere gronden minder productief zijn hebben ze een hoge natuurwaarde en zijn van (even) groot belang voor landgoed Singraven. Waar de agrarische sector zich aan heeft moeten passen aan natuurlijke omstandigheden is er sprake van een ‘extensief agrarisch cultuurlandschap’. Opmerkelijk is dat, hoewel de kamp naast Schiphorst van oorsprong van hogere agrarische kwaliteit is, te vergelijken met de kampen naast Auskamp en Loman, hij wat betreft het hedendaagse beheer behoort tot het extensief agrarisch landschap. Dit zou verklaard kunnen worden door een samenspel van diverse redenen. Het zou kunnen zijn dat omdat het erf verdwenen is, de grond ‘links is blijven liggen’, of doordat de kamp een klein, solitair eiland is midden in een lager gelegen gebied, het makkelijker ‘opgenomen’ wordt in het beheer van het gebied.

Over deze hele zone heeft natuurontwikkeling een hoge prioriteit maar door het verschil in grondgebruik (bos en agrarische gronden) kan de zone onderverdeeld worden in twee gebieden: **‘alle ruimte voor natuur’** en **‘extensief agrarisch cultuurlandschap’**. Omdat de erven Beugelskamp, Freudenhuis en Haafkes deel uit maken van een aaneengesloten bosgebied behoren ze tot het gebied ‘alle ruimte voor natuur’. Schiphorst is het enige verdwenen erf in deze zone dat zich nog steeds in een agrarisch landschap bevindt waardoor hij tot de zone ‘extensief agrarisch cultuurlandschap’ behoort. Hieronder wordt voor elk gebied overwogen of nieuwbouw wenselijk is.

Alle ruimte voor natuur

In verband met de ontwikkeling van de natuur is de woonfunctie in deze zone van ondergeschikt belang en wordt bouwen op deze locaties afgeraden. Om op deze locaties te kunnen bouwen zou bos gekapt moeten worden en dit is in strijd met de visie van deze zone. Daarbij gelden, voor elke individuele locatie, de volgende overwegingen:

Beugelskamp: De verdwenen havezate Beugelskamp ligt – samen met een aantal daarbij horende erven/gebouwen – voor de helft ingeklemd tussen de belangrijkste natuurhabitats, De Mors en Voele Broek. Omdat deze verdwenen locaties tegen de belangrijkste natuurgebieden van Singraven aanliggen, is

nieuwbouw op deze locaties af te raden. Aan de oostkant van de verdwenen locaties loopt de ringweg van Denekamp (en een rotonde). Eventuele toekomstige bewoners zullen wellicht ook nog eens te kampen krijgen met geluidsoverlast van optrekkende auto's. Om deze redenen vallen ook de locaties bij Beugelskamp af als mogelijke bouwlocaties.

Freudenhuis: Het hoofd reden om hier niet te bouwen is dat de locatie bebost is. Het verwijderen van het bos doet te veel inbreuk op de boshabitat in dit gebied.

Haafkes: De locatie is zeer slecht toegankelijk. Nieuwbouw is daarom niet gewenst.

Extensief agrarisch cultuurlandschap

Waar in het vorige gebied sprake is van een visie uitsluitend gericht op natuur(ontwikkeling) spelen in dit gebied, naast de wens voor natuurontwikkeling, ook agrarische doeleinden een rol. Door het agrarische karakter van dit gebied zijn erven en dus nieuwbouw meer passend. De enige locatie waar eventueel nieuwbouw gerealiseerd zou kunnen worden is op het enige verdwenen erf in dit gebied, Oude Schiphorst. Hieronder wordt overwogen of nieuwbouw op deze locatie wenselijk is.

Schiphorst en Oude Schiphorst: Schiphorst is een verdwenen erf maar oude Schiphorst (het lijftuchthuis van het erf Schiphorst) bestaat nog in de vorm van een vervallen schuur. Van het oorspronkelijke ensemble zijn verder weilanden, de 'Schiphorstkamp' en een eikengard overgebleven. Schiphorst ligt aan de Molendijk, circa 600m ten westen van het molencomplex. De achterkant van het erf grenst aan de bossen van de Hagelmeien, een belangrijk natuurhabitat. Doordat het oorspronkelijke landschap rondom het erf intact is gebleven zou het herstel van de schuur en de nieuwbouw van één woonvolume geen afbreuk doen; geen waardevolle bos moet verwijderd worden en de Hagelmeien blijven onverstoorde. In tegendeel, de reconstructie van het erf zou het landschap van deze locatie versterken. De kamp en de eikengard zouden hun origineel functie en identiteit weer terug krijgen. Het typische Twentse beeld van een erf aan de rand van een kamp, verankerd in het landschap door een achterliggend bos en een eikengard, zal door middel van her-/nieuwbouw weer compleet worden. Wellicht zijn er mogelijkheden om de agrarische identiteit van de kamp nog verder te versterken door traditionele akker gewas op de kamp toe te passen, wat ook een hoge natuurwaarde heeft. Wegens de ligging aan de relatieve drukke Molendijk is de locatie goed toegankelijk en ontsluiting van voorzieningen is relatief eenvoudig te realiseren.

Conclusie: Omdat voor het omliggende landschap het herstel van het erf Schiphorst een waarde verhoging is, en omdat nieuwbouw de natuurdoeleinden van het extensief agrarisch landschap niet verstoort, is deze oude locatie geschikt voor nieuwbouw. De locatie Schiphorst wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.

4.2 Zone 2: De kern van het landgoed

In de landgoedkern hebben zich nooit erven bevonden. Ontwikkelingen in de bestaande gebouwen zullen veelal leiden tot recreatieve of educatieve bestemmingen. Te denken valt hierbij aan een landgoedwink. Vanwege deze redenen zijn er hier geen mogelijkheden voor nieuwbouw met een woonbestemming.

4.3 Zone 3: De noordelijke rand van het landgoed

In deze zone gaat het landschap van Singraven over in het buitengebied van de omgeving. Dwars door deze zone loopt het Almelo-Nordhorn kanaal. Vanaf 1963 wordt het kanaal niet meer gebruikt door de scheepvaart. Sindsdien is het kanaal nauwelijks veranderd waardoor de natuur zich ongestoord heeft kunnen ontwikkelen: Het Almelo-Nordhorn kanaal is inmiddels een belangrijke natuur habitat geworden. Ondanks de hoge natuurwaarden van het kanaal is het kanaal opengesteld voor recreanten. Vanaf de

(zand)wegen en paden aan beide kanten van het kanaal genieten fietsers en wandelaars van de natuur. Langs het kanaal bevinden zich een aantal woningen.

Het grootste gedeelte van het landschap in deze zone, een oud hoevenlandschap, is in de laatste eeuw door Laan bebost. In het bos zijn kleine open ruimtes overgebleven. Vanwege de kleine schaal van deze open ruimtes wordt er gezocht naar kleinschalige rode ontwikkelingen. Omdat deze zone overgaat in het buitengebied van Denekamp - een gebied met verspreide erven in een agrarisch landschap - is kleinschalige ontwikkeling hier des te meer geschikt.

In deze zone bevindt zich op het erf Auskamp een biologische veebedrijf. Hier zijn de weilanden en kamp wat groter van schaal. Het veebedrijf is één van twee agrarische bedrijven op landgoed Singraven en is cruciaal voor de toekomst van het landgoed. De landgoedvisie 'Landleven' beschouwd het landgoed als een 'groot gemengd bedrijf' en het veebedrijf gaat daar een belangrijke rol in spelen. Om deze reden is nieuwbouw ondergeschikt aan het veebedrijf en is afgeraden in de nabijheid van het erf Auskamp. De erven Naamloze locatie 1, Nijhuis en Pierik, locaties in de omgeving van het erf Auskamp, vallen hierdoor af als nieuwbouw locatie. Naast deze hoofdredenen zijn er ook additionele redenen waarom nieuwbouw op deze locaties niet geschikt is. Daarom volgt hieronder voor elke locatie een meer gedetailleerde beoordeling.

Naamloze locatie 1: Deze voormalige bouwlocatie was gelegen in een opening in de bosrand. Tegenwoordig bevinden zich de mestplaten van het veebedrijf Auskamp in deze opening. Omdat nieuwbouw ondergeschikt is aan de agrarische bedrijven op het landgoed, is deze locatie ongeschikt.

Nijhuis: Het erf Nijhuis is afgebroken in de vorige eeuw. De nabijheid van het erf Auskamp maakt deze ongeschikt als nieuwbouw locatie. Bovendien, omdat het erf Auskamp zeer vrij in het landschap ligt, genesteld aan de rand van een kamp, zou nieuwbouw op deze locatie dit bijzondere ensemble mogelijk verstoren.

Pierik: Het erf "Pierik", ook "Olde Rikkink" genoemd, was gelegen ten noorden van het bestaande erf Auskamp en was van oorsprong een "huurmanshuis" (lijftuchthuis). De nabijheid van het erf Auskamp maakt dit verdwenen erf ongeschikt als een nieuwbouw locatie. Bovendien, omdat deze locatie inmiddels bebost is, zou veel bos gekapt moeten worden om voldoende licht en ruimte te creëren. De ontsluiting van deze locatie ligt niet voor de hand waardoor de economische haalbaarheid van deze locatie onzeker is. Al met al is deze locatie ongeschikt als nieuwbouw locatie.

Met de uitzondering van de verdwenen erven rondom het erf Auskamp kunnen in principe in deze zone nieuwe rode ontwikkelingen gerealiseerd worden. Er wordt hieronder per locatie kort beschreven of op de overige individuele locaties rode ontwikkeling gewenst is.

Grobbe: Het kleine perceel, nu weiland, waar het voormalige erf was gelegen is nog intact, evenals het weiland wat ten noorden hiervan ligt (de andere voormalige landbouwgronden en weilanden zijn inmiddels bebost). Door de twee weilanden loopt een opengesteld zandweggetje. Nieuwbouw is mogelijk.

Harseveld: De locatie van de voormalige havezate behoort nu tot een rustgebied voor de natuur. De toegankelijkheid is beperkt en de privé begraafplaats van onder nadere W.F.J. Laan ligt nabij. Vanwege deze redenen is deze locatie ongeschikt als een nieuwbouwlocatie.

Naamloze locatie 2: Deze oude locatie ligt tegen de Ootmarsumsestraat aan (een zeer drukke weg) waardoor hij ongeschikt is als nieuwbouwlocatie.

Conclusie: De enige locatie in deze zone geschikt voor nieuwbouw is Grobbe. Deze locatie wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.

4.4 Zone 4: De dynamische randen van het landgoed

Deze randen van het landgoed grenzen aan de dorpen Beuningen en Denekamp. Deze randen worden dynamisch genoemd wegens de nabijheid van de dorpen en omdat rode ontwikkelingen met meerdere functies voor de hand liggen (dit in tegenstelling tot de enkele burgerwoningen aan de noordelijke rand). Er moet dus niet alleen worden gedacht aan woonfuncties maar ook aan zorg-, opvang- of andere maatschappelijk gerelateerde functies. Om dit soort ontwikkelingen te kunnen realiseren zouden erven met een samenhangend ensemble van meerdere gebouwen de meest geschikte soort rode ontwikkeling zijn. De erven zouden kunnen aansluiten op een netwerk van paden en wegen en daardoor als een soort schakel kunnen functioneren tussen de dorpen en het landgoed. Hierdoor zal de relatie tussen de dorpen en landgoed Singraven worden verbeterd. In principe kan in deze zone nieuwe rode ontwikkelingen gerealiseerd worden. Er wordt per locatie geëvalueerd of op de individuele locaties rode ontwikkeling gewenst en/of mogelijk is.

Denekamp

Naamloze locatie 3: Hier heeft een gebouw gestaan, waarschijnlijk als onderdeel van erve Ellenboer. Tegenwoordig is deze plek de hoofdingang voor bezoekers. De ingang is onduidelijk en wekt niet de indruk dat men een groot landgoed binnenkomt. Een gebouw zo kort op de toegangsweg gelegen zou de ingang onoverzichtelijk maken en daardoor nog onduidelijker. Bovendien zou de privacy en het woongenot van bewoners door het verkeer op deze punt worden verstoord. Nieuwbouw op dit punt is daarom af te raden.

Olde Sonderhues: In de afgelopen eeuw is dit erf afgebroken en de bijhorende es bebost. Deze locatie is – onder de naam van Erve Loman – al in het rapport “De Toekomst van Landgoed Singraven” aangereikt als een mogelijke erf locatie. De mogelijke landschappelijke inpassing van dit nieuwe erf wordt in dit rapport verder uitgewerkt.

Beuningen

Naamloze locatie 4: De naamloze locatie tegen de rand van het Sterrenbos is al voor 1905 afgebroken. Het Sterrenbos heeft een hoge cultuurhistorische- en recreatieve waarde waardoor nieuwbouw op deze locatie ondergeschikt is. Op twee andere locaties in de nabijheid van het Sterrenbos kunnen erven met een grotere omvang mogelijk wel ontwikkeld worden waardoor de maximale capaciteit van dit gebied is namelijk bereikt: om ook deze locatie te ontwikkelen zou het evenwicht tussen rood en groen verstoren. Om deze redenen valt deze locatie af als een nieuwbouw locatie.

Naamloze locatie 5: De naamloze locatie aan de rand van de kamp zou een mogelijke nieuwbouw locatie kunnen zijn. Hier bestaat geen belemmering voor nieuw rood.

Slinge: Slinge is een bestaand erf. In het rapport De Toekomst van Landgoed Singraven is de uitbreiding van dit erf al voorgesteld. Slinge behoort tot een van de oudste erven op Singraven. Herbestemming of herbouw van bestaande gebouwen en uitbreiding van het erf behoren tot de mogelijkheden.

Conclusie: De locaties Olde Sonderhues, de naamloze locatie 5 en Slinge zijn mogelijke locaties voor nieuwbouw. Op deze locaties wordt in hoofdstuk 5 verder ingegaan.

5. UITWERKING VAN DE GEKOZEN LOCATIES

De gekozen locaties in hoofdstuk 4 worden in dit hoofdstuk verder uitgewerkt. De landschappelijke ontwikkeling wordt meer in detail besproken. Daarna wordt het huidige landschap geëvalueerd; zowel de bestaande waarden van het oude hoevenlandschap, de waarden van het erfgoed van W.F.J. Laan, als de verloren gegane waarden door het beheer van Laan worden vastgesteld.

Het onderzoek naar de bestaande en verloren waarden van het oude hoevenlandschap dient als inspiratie bron voor de nieuwe ontwikkelingen; de oorspronkelijke structuren van de erven en het landschap kunnen leidend zijn voor de toekomstige structuren. Daarnaast dienen de algemene karakteristieken van erven in het oude hoevenlandschap, beschreven in hoofdstuk 2, als inspiratie bron. Hoewel de vormen van de nieuwe gebouwen historisch verantwoord dienen te zijn mogen eigentijdse materialen gebruikt worden: de erven dienen een *nieuwe, eigentijdse* laag toe te voegen aan het landschap. De vastgestelde waarden van het erfgoed van Laan dienen bovendien geïntegreerd te worden in de nieuwe ontwikkelingen.

Het tweede uitgangspunt voor de nieuwe rode ontwikkelingen zijn de visies en het beleid, en de daaruit vloeiende zonering van het landgoed. Bijvoorbeeld daar waar het landgoed aan de dorpen Beuningen en Denekamp grenst (de dynamische randen van het landgoed) worden erven met zowel woon- als maatschappelijk functies ontwikkeld. Daar staat tegenover dat de erven in de meer rustige noordelijke hoek van het landgoed de vorm van solitaire burgererven zullen krijgen.

Hieronder is een samenvatting gemaakt van hoe de locaties en de structuur van de nieuwe ontwikkelingen worden bepaald.

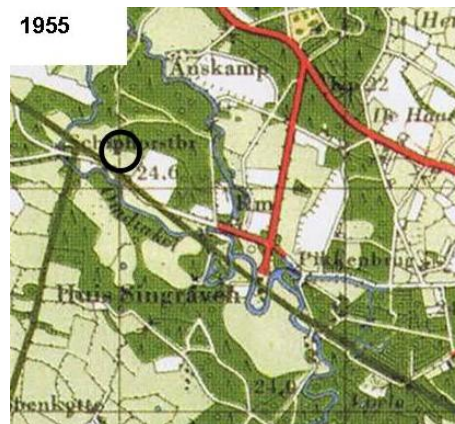


Het hoofddoel van dit rapport is de mogelijke nieuwe bouwlocaties op Singraven (onder)zoeken en beoordelen of zij wel of niet landschappelijk haalbaar kunnen worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de locaties en de algemene karakteristieken van de nieuwe erven weergegeven, maar hoe de erven er precies uit komen te zien is niet aan de orde in dit rapport. Daarvoor moeten de specifieke functies van de erven bekend worden: de functies van de gebouwen bepalen de *exact* grote, locaties, oriëntaties en vormen van de gebouwen. Dit is een taak van de aan te stellen architect. Wel dienen de nieuwe erven de boven genoemde algemene randvoorwaarden te handhaven.

De vraag: *Op welke manier passen de locaties in het huidige landschap?* wordt beantwoord in dit hoofdstuk.

5.1 Zone 1; Extensief agrarisch cultuurlandschap – het erf Schiphorst

5.1.1 Historische kaarten en landschappelijke ontwikkeling



Het maten- en flierenlandschap rondom het erf Schiphorst is in 1905 duidelijk herkenbaar. Grillige houtwallen scheiden de percelen. Het erf Schiphorst (bestaand uit een boerderij en twee schuren) en de bijhorende kamp liggen midden in dit gebied. Tussen 1905 en 1955 verandert dit landschap enorm; de topografische kaart van 1955 laat een heel ander landschap zien. Onder het beheer van W.F.J. Laan wordt veel van het maten- en flierenlandschap bebost en het erf Schiphorst voor het grootste gedeelte afgebroken. Alleen een schuur blijft staan. De bijbehorende kamp en eikengaad blijven behouden.

Foto's van het erf Schiphorst in 1933



5.1.2 Het huidige landschap en de waarden

Het huidige landschap ziet er niet veel anders uit als in 1955. De overgebleven schuur is nu vervallen maar de eikengaaard en de kamp zijn nog duidelijk herkenbaar.

Waarden van het huidige landschap in de omgeving van het erf Schiphorst:

Het oude hoevenlandschap:

- Relatief kleinschaligheid landschap.
- Oorspronkelijke kampgrond bestaat nog.
- Eikengaaard is behouden.
- Vervallen schuur is restant van het erf.
- Prominente locatie dicht bij de kern van het landgoed: zicht op vervallen schuur, eikengaaard en de kamp vanaf de Molendijk.

Landschap Laan:

- Gemengd bos in de omgeving in extensief beheer; belangrijk voor fauna en flora soorten.

Verloren waarden van het oude hoevenlandschap door beheer van Laan: .

- Boerderij en één van de schuren van het erf zijn opgeruimd.

5.1.3 Hoe gaan we om met de waarden en waar willen wij er naar toe?



Schiphorst

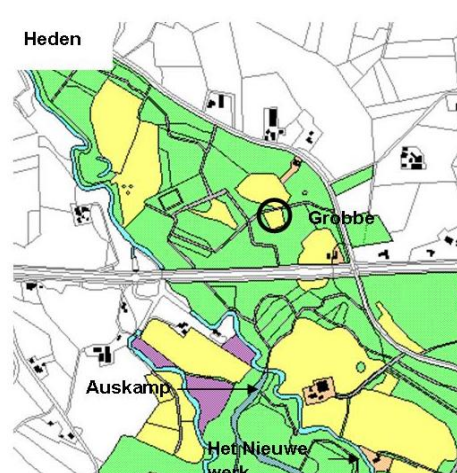
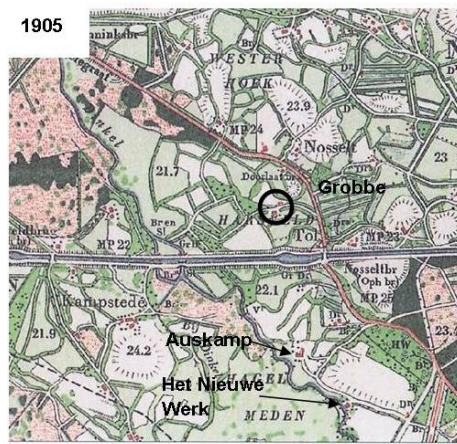
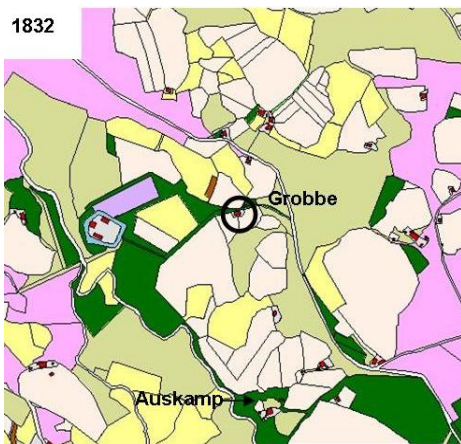
Zoals in hoofdstuk 4 wordt beschreven gaat het bij Schiphorst om het herstel van de bestaande schuur en de bouw van één woonvolume. Door de prominente ligging van het erf, langs de Molenweg en dicht bij de kern van het landgoed, en ook door de natuurwaarden van dit gebied, verdraagt de locatie niet meer dan één eengezinswoning. Hierdoor blijven het aantal auto's en de verkeersbewegingen op dit belangrijke punt op het landgoed beperkt. De prominente ligging van de locatie is ook een reden om de bouwstijl van de woning traditioneel te houden; zo concurreert hij niet met Huis Singraven en het molencomplex. Een woning die geïnspireerd is door de vorm van de originele woning – zie foto – is het meest passend.

Ondanks het ingrijpende beheer van Laan zijn de waarden van het oude hoevenlandschap grotendeels behouden. Zoals in hoofdstuk 4 wordt beschreven vormen deze bestaande waarden de basis voor de her-/nieuwbouw van het erf Schiphorst. De eikengaaard, de bestaande schuur en de kamp kunnen als hoekstenen voor de nieuwe inrichting van het erf worden beschouwd. De locatie van de bestaande schuur is bepalend voor de nieuwe erfstructuur. Waar de schuur staat wordt het achtererf van het erf ingericht; dit wordt de functionele ruimte op het erf. Het voorerf wordt georiënteerd op de Molendijk en hier kan een traditionele siertuin ingericht worden.

Ontsluiting is relatief eenvoudig te realiseren vanaf de Molendijk. Door het erf te herstellen wordt de belevingswaarde van het landschap vergroot, vooral omdat het erf duidelijk zichtbaar is vanaf de Molendijk. Het zicht op het erf vanaf de Molendijk is beeldbepalend. Daarom dient de erfstructuur zorgvuldig ingevuld te worden. Een sobere uitstraling is hier het meest passend.

5.2 Zone 3; De noordelijke rand – Het erf Grobbe

5.2.1 Historische kaarten en landschappelijke ontwikkeling



1832

Het landschap van 1832 kent een fijnmazige opbouw van akkers, weiland, bos, hooiland, heide velden, hakhoutbos percelen en erven. De kleinschalige structuur van het grondgebruik duidt het sterk microreliëf van het landschap aan. Het erf Grobbe is in deze tijd nog intact.

1905

De opbouw van het landschap in 1905 is niet heel erg veranderd ten opzichte van die in 1835. Het areaal bos is niet toegenomen in dit gedeelte van het landgoed. De meest opmerkelijke veranderingen in de omgeving zijn de afbraak van havezate Harseveld en het aanwezigheid van het Almelo – Nordhorn kanaal. Het kanaal loopt dwars door het kampen landschap en het erf Grobbe wordt daardoor afgesneden van de andere erven op Singraven. De vele houtwallen tussen de erven markeerden de perceelgrenzen maar dienden wellicht ook als paden die de erven verbonden.

1955

De gevolgen van het beheer van W.F.J. Laan is duidelijk te zien; de opbouw van het landschap is sterk veranderd in vergelijking met die van 1905. Het areaal bos is aanzienlijk toegenomen, vooral in de omgeving van Harseveld en de Hagelmeien. Grobbe (en de andere erven in dit gebied) is verdwenen. De kleine percelen zijn samengevoegd en als gevolg daarvan zijn de houtwallen opgeruimd. Deze ontwikkeling is vooral te zien in het weiland ten noorden van het erf Auskamp.

Foto van het erf Grobbe in 1933



5.2.2 Het huidige landschap en de waarden

Waarden van het huidige landschap in de omgeving van het erf Grobbe:

Het oude hoevenlandschap:

- Twee kleine weilanden intact.
- Kleinschaligheid van landschap.
- Netwerk van paden en zandwegen.
- Enkele houtwallen en bomen in de weilanden.
- Eikenlaan (in slechte staat) langs de voormalige toegangsweg naar het erf.

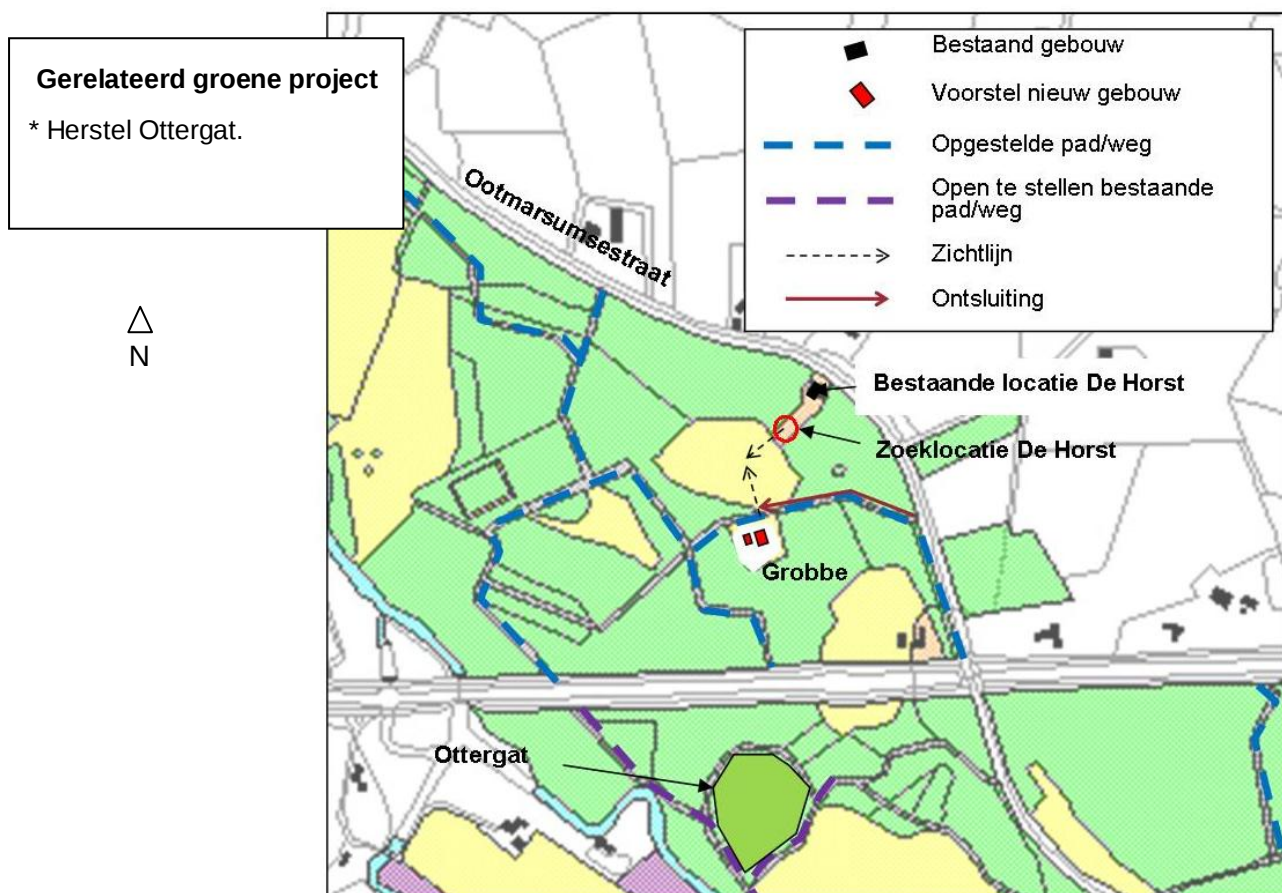
Landschap Laan:

- Groot areaal gemengd bos in extensief beheer; belangrijk voor fauna en flora soorten.

Verloren waarden van het oude hoevenlandschap door beheer van Laan:

- Sterk wisselend landschap
- Houtwallen, kleine percelen bos, weilanden, akkers, en de erven vormden vroeger een rijk mozaïek

5.2.3 Hoe gaan we om met de waarden en waar willen wij er naar toe?



Grobbe

Zoals in hoofdstuk 4 wordt beschreven gaat het in deze zone om het realiseren van kleinschalige burgererven. Gezien de kleinschaligheid van het perceel is één eengezinswoning met een (kap)schuur op deze locatie het meest passend.

Door het erf te herstellen komt de bestaande landschapsstructuur - het weiland, en de bomenlaan (te herstellen) - beter tot zijn recht. Het erf maakt het beeld weer compleet. De woning dient zo gesitueerd te worden dat het zicht door de eikenlaan richting het weiland optimaal is. De zandweg langs het erf is een openbaar wandelpad waardoor, om de privacy van de toekomstige bewoners te waarborgen, de woning het beste op enige afstand van de zandweg kan worden gesitueerd. De ontsluiting van het erf is te realiseren door de bestaande inrit en zandweg te gebruiken. Een eenvoudige halfverharding op de zandweg zal nodig zijn voor de permanente toegankelijkheid van het erf.

Het erf De Horst is een bestand erf op landgoed Singraven dat recentelijk leeg is komen te staan. De woning verkeert in een slechte staat en ligt heel dicht tegen de drukke Ootmarsumsestraat aan. Om deze redenen zijn er plannen om het erf te verplaatsen naar het zuidwesten toe. De plannen vallen buiten het kader van Rood voor Groen maar heeft gevolgen voor hoe het erf Grobbe ontwikkeld kan worden. Door De Horst te verplaatsen wordt de aanleg van voorziening voor het erf Grobbe veel eenvoudiger te realiseren; de voorzieningen kunnen door het weiland getrokken worden. Dit maakt de ontwikkeling van Grobbe meer economisch haalbaar waardoor de locatie des te meer geschikt is als nieuwbouw locatie. Omdat de twee erven dicht bij elkaar komen te liggen dient de architectuur van beide erven in harmonie met elkaar te zijn: het ene moet niet het andere overtreffen. Bovendien dienen de woningen het kleinschalige landschap niet te domineren. Hierdoor wordt voor een traditionele bouwstijl gekozen, geïnspireerd door de oorspronkelijke en bestaande woningen.

De visuele relatie tussen de twee erven zal een gemeenschappelijke zijn zonder dat het gevoel van privacy wordt verstoord. De exacte relatie tussen de woningen dient nader uitgewerkt te worden maar is in dit rapport niet aan de orde.

5.3 Zone 4: De dynamische randen – Het erf Olde Sonderhues

5.3.1 Historische kaarten en landschappelijke ontwikkeling



1832

Het Olde Sonderhues bevindt zich op de grens van heidevelden en landbouwgrond. Het erf Olde Sonderhues is waarschijnlijk het huurmanshuis van het erf Sonderhues geweest. Over de locatie van het erf Sonderhues is niets bekend. Wel bekend is dat in 1382 het erf Sonderhues al wordt genoemd en was één van de drie meierenhoeven op Singraven.

1905

Het Erve Loman is gelegen aan de rand van de Lomans es. De heidevelden zijn grotendeels bebost en het Olde Sonderhues ligt tegen de bosrand aan. De twee erven zijn tegelijk verbonden en gescheiden door een houtwal. Deze houtwal scheidt ook het weiland van het kamp af. Het contrast tussen de zeer kleinschalige weilanden en de grotere oppervlakken van de kampen is duidelijk zichtbaar. Een weg loopt langs het Erve Loman en hij loopt door de bossen en weilanden richting het erf Ellenboer. Deze weg bestaat tegenwoordig niet meer. De Kasteellaan is aangelegd. Vanaf de Kasteellaan is het Erve Loman goed te zien.

De grootte van het erf Olde Sonderhues, in 1915, was bijna 3 ha.; de omvang van Loman was groter met ongeveer 7 ha. Omdat het Olde Sonderhues een huurmanshuis was is te verwachten dat het erf een kleinere omvang had.

1955

In de periode van Laan is het Olde Sonderhues afgebroken en de kamp, die ten noorden hiervan lag, bebost. De enkele heidevelden zijn ook bebost geraakt en het netwerk van houtwallen is opgeruimd. Overgebleven is het Erve Loman (herbouwd), Lomans es en de natte, laag gelegen weilanden. De weg langs het Erve Loman bestaat nog en is uitgebreid naar het noorden toe, langs de kamp. Op de kamp van Olde Sonderhues bevindt zich een bijzondere collectie van Thuja's, aangeplant door Laan.

Foto's Olde Sonderhues



5.3.2 Het huidige landschap en de waarden

Weinig is er veranderd ten opzichte van 1955; De weilanden, de kamp en de bossen kennen dezelfde opbouw. Wel is de weg die langs Loman liep richting het erf Ellenboer verdwenen. Hoewel niet op de kaart te zien, bevindt zich een kleine fruitboomgaard op de hogere grond ten noorden van het Erve Loman.

Waarden van het huidige landschap in de omgeving van het verdwenen erf Olde Sonderhues:

Het oude hoevenlandschap:

- Lomans es intact en gebruikt als akker/tuinderij.
- Het kleinschalige Erve Loman gelegen aan de rand van Lomans es.
- Relatief wisselend landschap; lagere natte gronden nabij hogere kampgronden; bospercelen, weilanden en akkergrond wisselen elkaar af.
- Overblijfsel van een netwerk van paden en zandwegen.
- Aantal eiken in de hoek van het weiland (overwoekerd door onderbegroeiing)

Het landschap van Laan:

- Gemengd bos in extensief beheer; belangrijk voor fauna en flora soorten.
- Bijzonder collectie Thuja's.

Overige:

- Kleine hoogstam fruitboomgaard.
- Zicht op het Erve Loman vanaf de Kasteellaan.

Verloren waarden van het oude hoevenlandschap door beheer van Laan:

- Het erf Olde Sonderhues en de kamp die bij dit erf hoorde.
- Sterk wisselend landschap: houtwallen, kleine bospercelen, weilanden, akkers en de erven vormden vroeger een rijk mozaïek.

5.3.3 Hoe gaan we om met de waarden en waar willen wij er naar toe?

Gerelateerd groene projecten

* Verbeterde verbinding tussen Erve Ellenborg en de landgoedkern voor wandelaars door nieuw een pad aan te leggen. Dit volgt min of meer een oude route. Fietsen en auto's blijven de Molendijk gebruiken.

* Herstel oude loop Kampbeek nabij Loman.



Olde Sonderhues

In de loop van het Rood voor Groen traject zijn er al verschillende opties voor het inpassen van een erf op deze locatie aangeboden. Dat het een flinke zoektocht is geweest om de juiste inrichting te vinden geeft de gevoeligheid van deze locatie aan. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe, om de relatie tussen het dorp en het landgoed te verbeteren, erven met meerdere bouwvolumes en een multifunctioneel karakter in deze dynamische rand van het landgoed ontwikkeld kunnen worden. Maar uit onderstaande toelichting zal blijken dat deze doelen op deze locatie moeilijk haalbaar zijn. In plaats van een multifunctioneel erf met meerdere bouwvolumes wordt er een meer bescheiden erf voorgesteld.

De bijzondere collectie Thuja's aan beide kanten van de zandweg – belangrijk erfgoed van W.F.J. Laan – dient behouden te blijven waardoor de oorspronkelijke kamp niet hersteld kan worden. Hierdoor blijft de nieuwbouw locatie beperkt tot het lager gelegen weiland. Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt is deze ligging minder goed passend; erven waren van oudsher op hoger gelegen gronden gevestigd, aan de randen van de kampen. Maar door langs de bosrand van het weiland te gaan bouwen, wordt het hoogste punt gezocht. De relatieve kleinschaligheid van deze hoge rand maakt meer dan twee bouwvolumes onwenselijk. Om de economische haalbaarheid van deze locatie te maximaliseren kan de grootste van de twee bouwvolumes in meerdere (bijvoorbeeld twee) woningen gedeeld worden.

De erfstructuur en de volumes van de gebouwen worden door een typisch Twentse erf geïnspireerd. Zoals kenmerkend voor een oud Twents erf wordt het erf door twee verschillende gebouwen gevormd; een hoofdgebouw en een kleiner gebouw die de uitstraling van een schuur krijgt. Om de bescheidenheid van het erf te bewaken kunnen bergruimtes en garages het beste in de gebouwen zelf worden opgenomen. Een kleine overkapping voor houtopslag zou prima buiten de woningen plaats kunnen vinden.

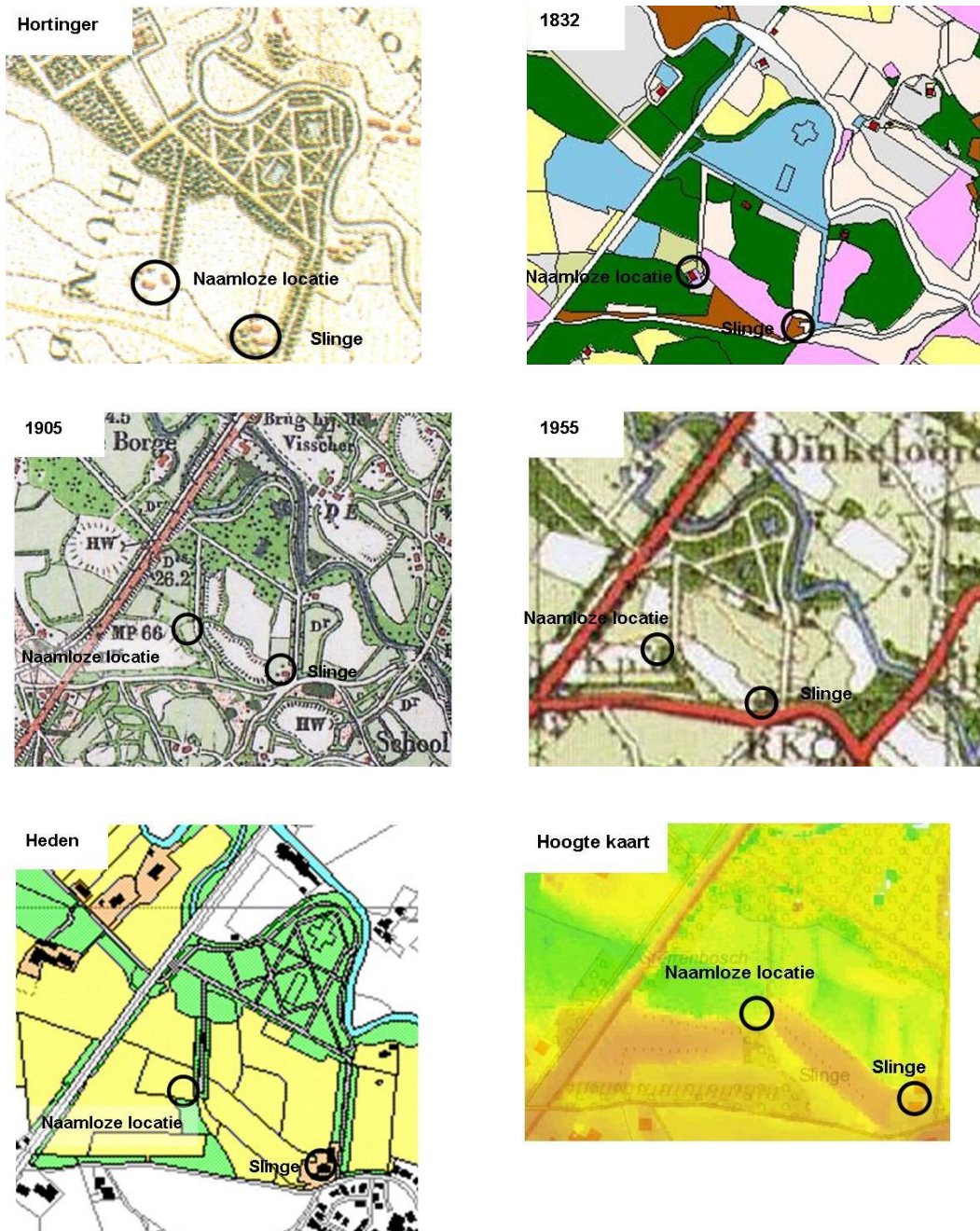
Verder is de nabijheid van Erve Loman een beperkende factor in de nieuwe ontwikkeling. Erve Loman is een bestaand erf dat nabij het erf Olde Sonderhues ligt. De schuur van Erve Loman wordt verbouwd als een twee-onder-één-kap woning (deze ontwikkeling valt niet onder het kader van Rood voor Groen). Erve Loman, samen met de kamp en het bos, zorgt voor een fraai Twents ensemble, dat ook zichtbaar is vanaf de kasteellaan. Een rode ontwikkeling op Olde Sonderhues dient de bescheidenheid van Erve Loman en het omliggende landschap te bewaren. Bovendien dient Erve Loman het 'hoofd erf' in het landschap te blijven. Ook om deze redenen kan nieuwbouw op Olde Sonderhues beter een kleinere omvang krijgen die doet denken aan de originele omvang van het erf.

De architectuur van het nieuwe erf heeft ook een belangrijke rol in hoe de twee erven beschouwd worden. Door de voorgevels van de nieuwe gebouwen (of alleen die van het hoofdgebouw) anders te oriënteren dan die van de te verbouwen schuur Erve Loman (het meest prominent gebouw op Erve Loman) blijft Erve Loman het 'hoofd erf' in het landschap. Bovendien dienen de zijgevels van de nieuwe woningen een sobere uitstraling te krijgen; de bouwstijl van de nieuwe gebouwen dient traditioneel te zijn.

Waar het erf aan het weiland grenst dient geen harde afscheidingen te komen; voor "kunstmatige" tuinen is er hier geen plek. Privé tuinen kunnen beter aan de zuid- en oostkant van het erf plaats vinden waar ze bovendien meer privacy voor de bewoners bieden. Een aantal eiken, wellicht het oorspronkelijk erfbos, bevindt zich in de hoek van het weiland. Door veel onderbegroeiing komen de eiken niet tot hun recht. Door de onderbegroeiing te verwijderen wordt het kleine erfbos een waardevol element op het nieuwe erf. De bomen zullen tevens een natuurlijke buffer vormen tussen het erf en de openbare zandweg. De ontsluiting van het erf is eenvoudig te realiseren door de bestaande zandweg te gebruiken.

5.4 Zone 4: De dynamische randen – Slinge en de naamloze locatie

5.4.1 Historische kaarten en landschappelijke ontwikkeling



1832

De gedigitaliseerde kadasterkaart van 1832 laat een verwarrend beeld zien; op deze kaart lijkt het Sterrenbos een waterpartij te zijn. De Hortinger kaart laat een duidelijker beeld zien; het Sterrenbos is duidelijk als een bos is ingetekend. Het Sterrenbos bevindt zich in een lus van de Dinkel en is verbonden met de Oude Borg door een laan die de weg naar Denekamp oversteekt. Ten zuiden van het Sterrenbos ligt het oude hoevenlandschap. Weilanden, kampen, houtwallen en erven vormen met elkaar dit kleinschalige landschap. De erven liggen verspreid aan de randen van de kampen en zijn onderling

verbonden door een netwerk van lanen en paden. De lanen in de nabijheid van het Sterrenbos hebben een opmerkelijk lineair karakter; in het oude hoevenlandschap zijn kronkelige wegen meer kenmerkend. Waarschijnlijk is dat de nabijheid van het statige Sterrenbos bepalend was voor deze afwijkende ontwikkeling. De laan naar de verdwenen locatie is aan beide kanten begeleid door bomen. Deze weg lijkt verder te lopen in de richting van Erve Slinge en het buurtschap Beuningen.

1905

Belangrijk is te constateren dat de havezate Borg-Beuningen in deze perioden niet tot het landgoed Singraven behoorde. Borg-Beuningen werd pas aangekocht door de Stichting Edwina van Heek in 1953. In ieder geval is het erf verdwenen (net als het erf/gebouw langs het Sterrenbos). Ondanks de sloop van het erf is de structuur van het landschap nauwelijks veranderd. Waarom het erf verdwenen is weten wij niet; over dit erf is niets bekend. Duidelijk is op deze kaart de laan te zien die liep langs het verdwenen erf. De laan wordt nu nog begeleid door bomen.

1955

Dit deel van het landgoed is nooit in het beheer van W.F.J. Laan geweest en is grotendeels intact gebleven. Het netwerk van houtwallen lijkt vervallen te zijn. De bomenlaan van Beuningen richting de Oude Borg lijkt slechts gedeeltelijk intact te zijn, de zuidelijke helft ontbreekt.

5.4.2 Het huidige landschap en de waarden

Het oude hoevenlandschap is grotendeels intact.

Waarden van het huidige landschap:

Laag oude hoevenlandschap:

- Kampen intact. Één kamp heeft zijn oorspronkelijke karakter als akker gehouden (de kampen zijn bovendien op de hoogte kaart in oranje aangeven).
- Wisselend landschap; bospercelen, weilanden, akkergrond en bomenlanen vormen een mozaïek.
- Overblijfsel van een netwerk van lanen

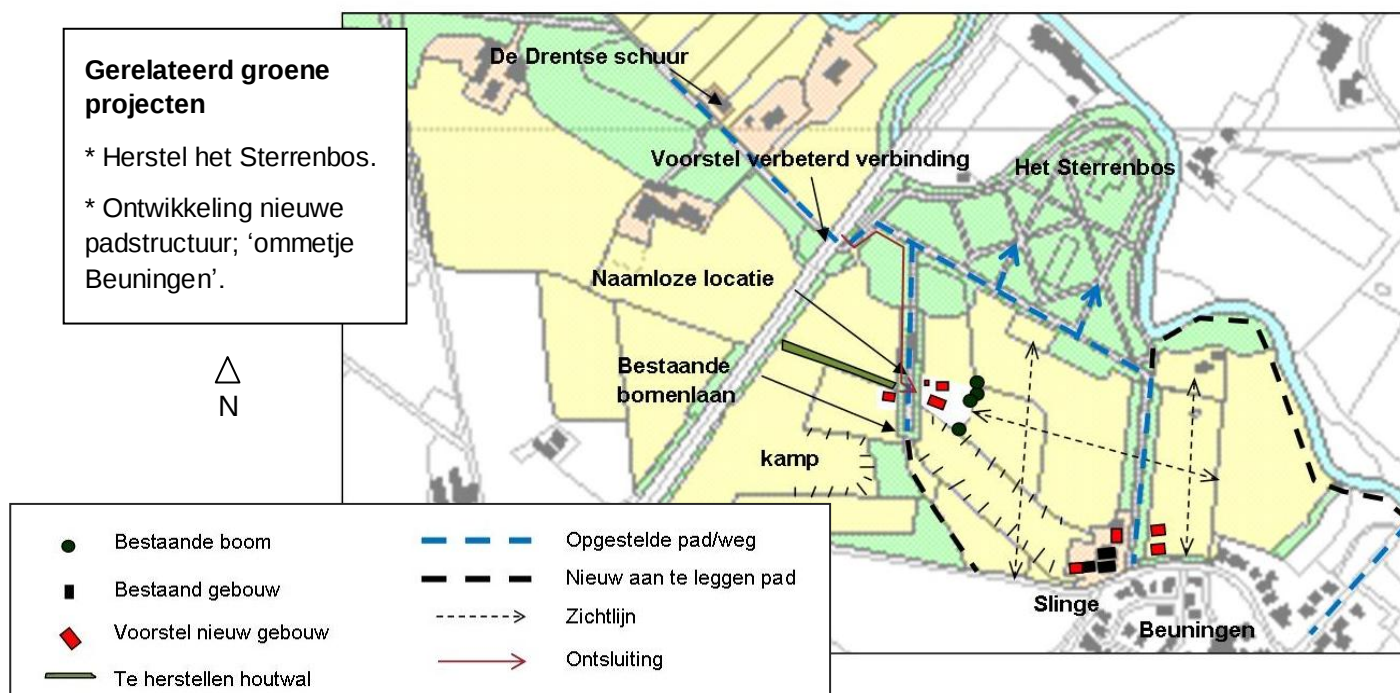
Overige

- Het Sterrenbos

Verloren waarden van het oude hoevenlandschap in de loop der tijd:

- Het verdwenen erf.
- Netwerk van houtwallen in weilanden en langs kampen.
- Het zuidelijke gedeelte van de laan die Beuningen en Borg Beuningen verbindt.
- Langwerpige kamp naast Beuningen heeft zijn functie als akker verloren.

5.4.3 Hoe gaan we om met de waarden en waar willen wij er naar toe?



Naamloze locatie

Zoals in hoofdstuk 4 wordt beschreven zijn erven aan deze rand van het landgoed met een multifunctioneel karakter gewenst. Aangezien het omliggende landschap groot genoeg van schaal is om meerdere bouwvolumes te kunnen verdragen, is dit doel hier goed te realiseren. Het is de bedoeling dat het nieuwe erf een woon-werk erf wordt met mogelijkheden naar kleinschalige bedrijvigheid, waaronder recreatie.

Het oorspronkelijke erf lag meer aan de westkant van de bestaande bomenlaan. Omdat de Denekamperstraat een drukke straat is geworden wordt het grootste gedeelte van het nieuwe erf aan de oostkant van de bestaande bomenlaan geplaatst (in verband met de potentiële geluidsoverlast kan een schuur het beste aan de westkant van de bomen geplaatst worden). Hierdoor komt het erf ook meer noordelijk te liggen dan het oorspronkelijk erf zodat het aan de rand van de langwerpige kamp komt te liggen. Vanuit een cultuurhistorisch oogpunt is de ligging van het erf aan de rand van de kamp zeer kenmerkend en lijkt veel op de oorspronkelijke situatie.

Het erf komt genesteld tussen de bestaande landschappelijke elementen – de laan, bomen en de kamp – te liggen. Door het erf aan de bestaande landschappelijke elementen te koppelen wordt het erf verankerd in het landschap. De bestaande landschappelijke elementen zijn overblijfselen van het oorspronkelijke erf. Door de herbouw van het erf krijgen de landschappelijke elementen hun originele functie en identiteit terug: het hedendaagse landschap wordt door middel van nieuwbouw versterkt.

Belangrijk hierbij is dat het zicht vanaf de Beuningerstraat naar het Sterrenbos zo veel mogelijk vrij blijft; de bestaande bomen markeren de oostelijke grens van het erf. De bomenlaan wordt verlengd in de richting van Beuningen; de oude lanenstructuur wordt terug gebracht. Hierdoor ligt het erf aan een netwerk van opengestelde paden die de verbinding tussen Beuningen en Singraven zullen verbeteren; het 'ommetje Beuningen' kan gemaakt worden. Wandelaars kunnen over het erf, tussen de gebouwen door, lopen. Dit is een typisch Twentse situatie welke de belevingswaarde voor de wandelaar verhoogd. Gezien de potentie voor een multifunctioneel erf is deze ordening van gebouwen des te meer geschikt. Om dit zuidelijke gedeelte van Singraven te verbinden met de landgoedkern wordt er onderzocht of er een verbeterde verbinding kan komen over (of onder) de Denekamperstraat.

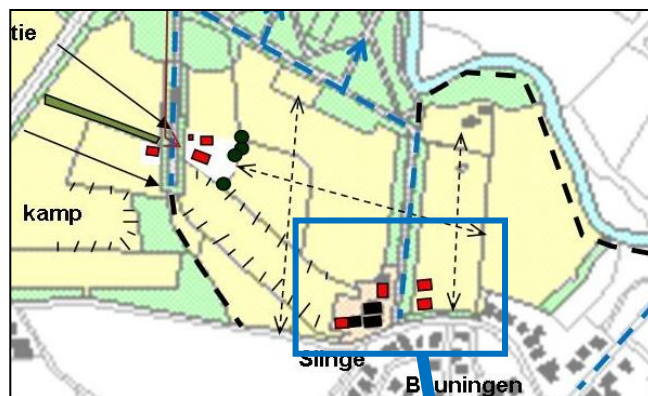
Eén van de bouwvolumes zou de 'Drentse schuur' kunnen zijn. Momenteel staat de schuur op een ongunstige plek (zie kaart boven) en zonder ingrepen zal de schuur verder vervallen raken. De schuur zou kunnen worden verplaatst naar dit nieuwe erf (verplaatsing valt buiten het kader van Rood voor Groen) en een hoogwaardige inrichting op het erf stimuleren. Door de ligging van de locatie in de buurt van Beuningen kan hier, behalve van de Drentse schuur, architectuur met een meer eigentijdse uitstraling komen. Te denken valt aan gebouwen geïnspireerd door traditionele bouwvormen maar uitgevoerd met moderne materialen en details.

Slinge

Erve Slinge wordt een erf met meerdere (maatschappelijke) functies. Hierdoor mag het erf een grotere omvang krijgen dan de gebruikelijke erven op Singraven. Bij Erve Slinge komen 3 nieuwe woningen. De bestaande schuren worden herbestemd tot zorgcomplex met in totaal 12 zorgplekken. Om dit te kunnen realiseren dient de voormalige paardenstal met ca 70 m² te worden uitgebreid, waardoor het totale oppervak van die schuur ca 235m² wordt. De 3 nieuwe woningen zijn vrijstaande woningen en krijgen elk een bouwvolume van ongeveer 800m³. Één woning komt op de plaats van de te slopen varkensschuur te staan; de andere twee woningen worden aan de oostkant van de Borgbosweg gerealiseerd.

Omdat het erf tegen de rand van het dorp ligt zal een grotere omvang geen afbreuk doen aan de omgeving. Bovendien vindt de uitbreiding van het erf plaats ten westen van de huidige bebouwing, op de locatie van de huidige paardenbak en aan de andere kant van de Borgbosweg. Hierdoor wordt het erf een duidelijke entree naar het landgoed. Het erf leent zich hier vooral voor omdat de voorgevels van de boerderij en schuur naar de Borgbosweg zijn gericht. Door als een soort entree te functioneren verbetert het erf de overgang tussen Beuningen en het landgoed. Gezien de nieuwe wandelroute 'Ommetje Beuningen' is dit vooral een belangrijke reden voor deze inrichting te kiezen. De architectuur van de uitbreiding kan, zoals die van de naamloze locatie, een meer eigentijdse uitstraling krijgen.

De onderste schets brengt deze plannen schematisch in beeld. De exacte locaties van de woningen en de grootte van de kavels worden in een volgende fase uitgebreid onderzocht en vormgegeven.



△
N

Op de plaats van de varkensschuur (stippellijn) komt er een vrijstaande woning te staan.

De bestaande paardenstal (rechts van de stippellijn) wordt uitgebreid zodat er voor 5 zorgplekken ruimte is. De uitbreiding vindt plaats waar nu de paardenbak ligt.



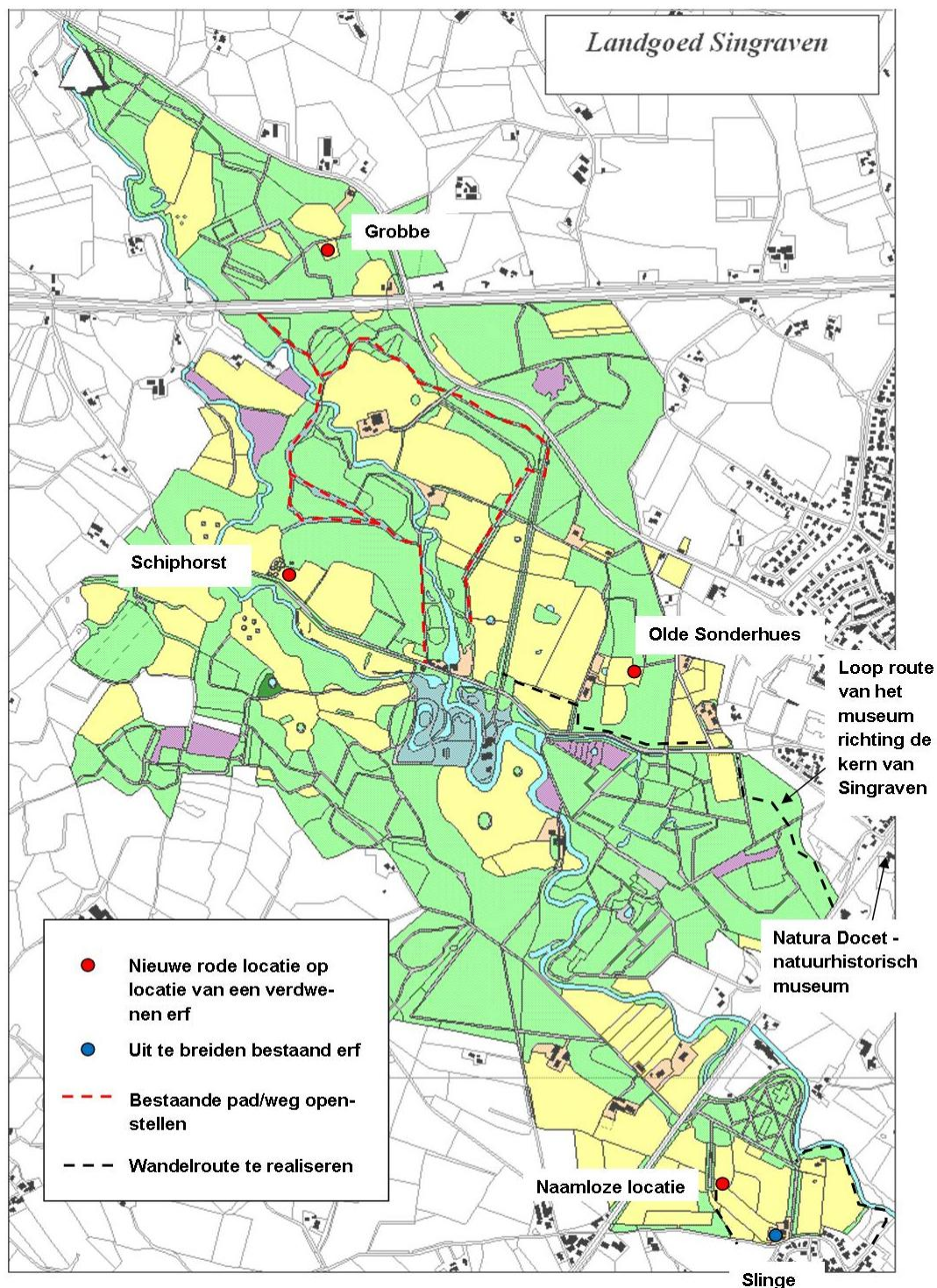
Twee vrijstaande woningen.

In de bestaande schuur worden 4 zorgplekken gerealiseerd.

3 zorgplekken worden in de woning annexstal gemaakt.

6. OVERZICHT

Hieronder is een overzicht van de nieuwe rode locaties, de uit te breiden locaties, de bestaande paden/zandwegen die dienen open gesteld te worden en nieuw te realiseren wandelpaden. Belangrijk is de nieuw te realiseren wandelroute tussen Natura Docet – het natuurhistorisch museum in Denekamp – en de kern van Singraven. De wandelroute is niet in de directe omgeving van een van de te ontwikkelen locaties waardoor het in de uitwerking van de locaties niet betrokken is. De wandelroute wordt een belangrijke verbinding tussen Denekamp en Singraven.



7. UITKOMST/CONCLUSIES

Uit dit onderzoek blijkt dat veel van de locaties van de verdwenen erven niet geschikt zijn voor nieuwe rode ontwikkelingen. De bebossing van de oude locaties uit de periode van W.F.J. Laan is de meest voorkomende reden voor het niet kunnen bouwen op de oude locaties, vooral omdat een aantal van deze locaties tegenwoordig behoren tot het gebied waar natuurontwikkeling de hoogste prioriteit heeft. Daarnaast is op een aantal locaties nieuwbouw ondergeschikt aan de belangen van het veebedrijf Auskamp. De enige locaties die wel geschikt blijken te zijn voor nieuwbouw zijn locaties die niet bebost zijn geraakt tijdens de periode van Laan. Door de kleinschaligheid van het landschap bij veel van deze locaties wordt de omvang van de erven beperkt tot één of twee woon bouwvolumes. Hoewel uiteraard vanuit landschappelijk belang ontstaan, heeft een kleine omvang gevolgen voor de economische haalbaarheid; simpelweg een erf van geringe omvang kost relatief gezien meer geld dan een erf met meerdere bouwvolumes.

De Stichting Edwina van Heek wil de maatschappelijke waarde van het landgoed vergroten. De diversiteit en het aantal projecten die de Stichting voor ogen heeft geeft de hoge ambitie van het landgoed aan. Singraven dient op alle gronden versterkt te worden: natuurontwikkeling, de belevingswaarde en openheid van het landgoed en het behouden en versterken van het cultuurhistorische landschap komen allemaal in de projectenlijst aan bod. Het Rood voor Groen traject is een belangrijk instrument om nieuwe economische dragers te creëren waardoor de projectlijst gerealiseerd kan worden. Maar, het is de vraag of de nieuwbouw locaties, voortgekomen uit dit rapport, de benodigde investeringen kunnen opleveren. In de context van de projecten lijst zijn het aantal locaties relatief weinig. Het dreigende gevolg hiervan is dat er te weinig geld is om alle projecten uit de lijst te realiseren. Omdat de Stichting Edwina van Heek er sterk aan hecht dat zoveel mogelijke projecten kunnen worden uitgevoerd is het oorspronkelijke onderzoek naar verdwenen erven enigszins uitgebreid.

Ten eerste wordt er gekeken of bestaande erven uitgebreid kunnen worden. Vervolgens worden locaties die van oorsprong geen bouwlocatie zijn geweest onderzocht en voorgesteld. Hierbij dient in beschouwing te worden genomen dat de Stichting deze locaties als *aanvullende mogelijkheden* ziet en dat nieuwbouw op de oude locaties de eerste prioriteit heeft. Het resultaat is een breder scala aan mogelijke locaties, waardoor ook een nieuwe laag aan de historie van Singraven kan worden toegevoegd. Mede aan de hand van de resultaten van de studie naar de visies en het beleid wordt de ligging van de mogelijke nieuwbouwlocaties bepaald. Daarnaast wordt er naar gekeken hoe de locaties in het huidige landschap en infrastructuur zouden kunnen passen.

8. MOGELIJKE AANVULLENDE LOCATIES

8.1 Mogelijkheden om bestaande erven uit te breiden

Behalve de locaties waarop vroeger boerderijen en/of woningen hebben gestaan, zijn ook de bestaande erven op Singraven onderzocht op mogelijkheden voor nieuwbouw (de agrarische erven wegens regelgeving worden in dit onderzoek niet bij betrokken). De bewoners van deze locaties zijn in dit onderzoek niet betrokken, maar het is te verwachten dat de bewoners bezwaren tegen uitbreidingen zullen hebben. Voor de Stichting Edwina van Heek is dit een zwaarwegend argument om uitbreidingen van bestaande erven te vermijden.

Naast het bovenstaande zijn er de volgende knelpunten:

- De bestaande erven zijn qua omvang en karakter bescheiden. Het gaat veelal om erven met twee bouwvolumes; één woonvolume en één schuur. De bescheiden omvang van deze erven is niet alleen typisch Twents maar kenmerkend voor landgoed Singraven. De kleinschaligheid van de erven past naadloos in het kleinschalige landschap van het landgoed. Het is wenselijk om deze bijzondere erven te handhaven en in hun huidige staat te bewaren, waardoor uitbreiding afgeraden wordt.
- Bij ontwikkeling op de erfpachtlocaties is de haalbaarheid ervan volledig afhankelijk van de medewerking van de betreffende erfpachter. Indien een erfpachter bereid is om nieuwbouw te gedogen dan zal hij financieel gecompenseerd moeten worden. Dit komt omdat zijn erfpachtperceel wordt verkleind en de waarde van het perceel en de opstal mogelijk daalt door, vooral, de beperking van de privacy. Uiteraard zal de nieuwe kavel een opbrengst generen, maar per saldo zal er nauwelijks voordeel zijn.

8.2 Mogelijke aanvullende nieuwe locaties

Uit de studie naar de visies en het beleid is duidelijk geworden dat in de zones 'alle ruimte voor natuur' en 'de landgoedkern' nieuwbouw niet gewenst is. In het gebied 'extensief agrarisch cultuurlandschap' zijn erven in principe een passend element, maar gezien de natuurwaarden van dit gebied is verdere bebouwing ongewenst. In de zones 'de dynamische randen van het landgoed' en 'de noordelijke rand van het landgoed' is nieuwbouw in principe verantwoord en daarom wordt er uitsluitend in deze twee zones gezocht naar aanvullende locaties.

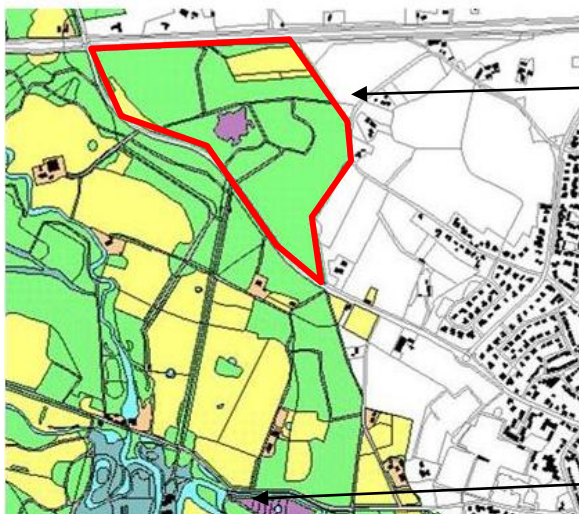
De aanvullende locaties dienen aan een aantal algemene randvoorwaarden te voldoen. Een locatie mag:

- Geen afbreuk aan de waarden van het huidige landschap doen.
- Zich niet op waardevolle agrarische grond bevinden.
- Niet met waardevol gemengd bos bebost zijn.
- Bovendien dient een locatie in het huidige landschap te passen en bovendien dat landschap te versterken.

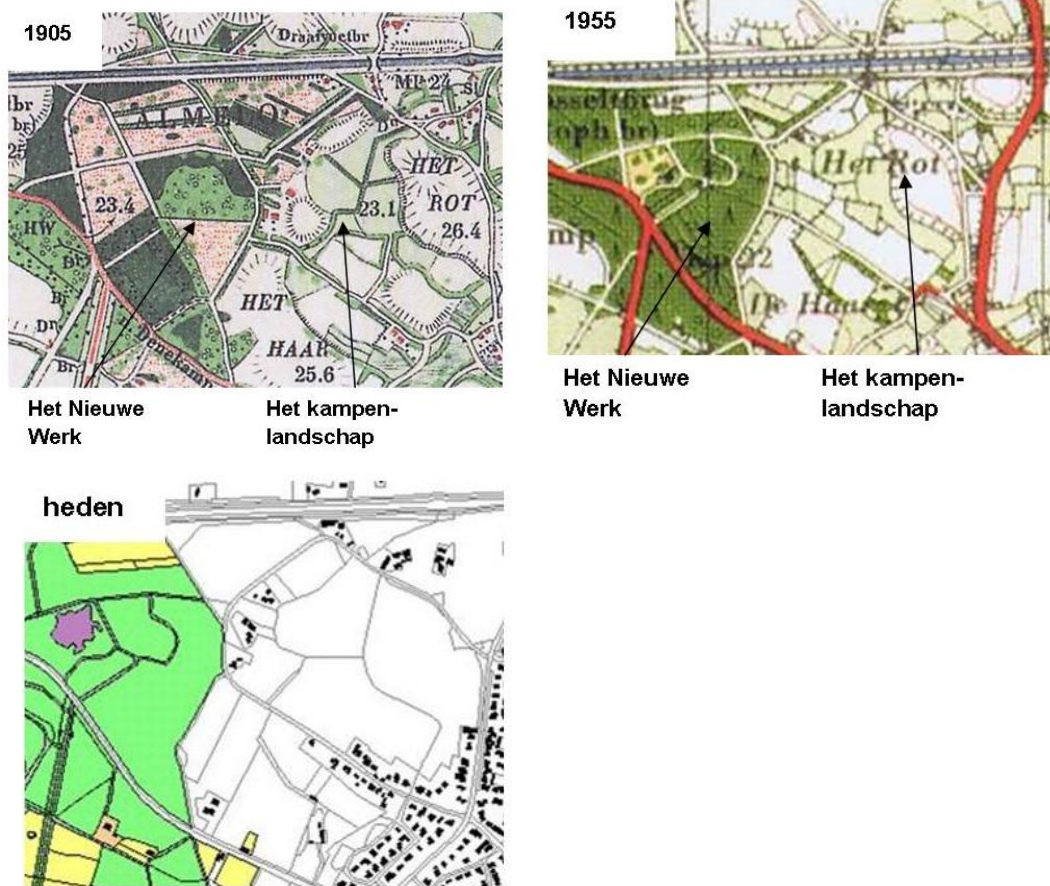
8.3 De noordelijke rand van het landgoed: Het Nieuwe Werk

In de noordelijke rand van het landgoed wordt de ligging van eventuele aanvullende locaties beperkt door het veebedrijf Auskamp en de begraafplaats van W.F.J.Laan. Nieuwbouw dient ondergeschikt te zijn aan dit erfgoed en wordt daarom uitgesloten in de omgeving van het bedrijf en de begraafplaats. Het gebied dat hierdoor in deze zone overblijft, namelijk het Nieuwe Werk, is de enige locatie waar ontwikkeling vooralsnog mogelijk is. Het feit dat deze locatie als enige overblijft is uiteraard niet de reden waardoor nieuwbouw gerechtvaardigd kan worden. De volgende overwegingen beargumenteren waarom het Nieuwe Werk in principe geschikt is als een nieuwbouw gebied.

- Het Nieuwe Werk is een voorbeeld van een jong ontginningslandschap. Gedurende de laatste eeuw komt nieuwbouw in het buitengebied van Twente in dit type landschap het meest voor (in plaats van in het oude hoevenlandschap). Vanuit dit cultuurhistorisch oogpunt is nieuwbouw op het Nieuwe Werk een logische en passende toevoeging.
- Het Nieuwe Werk is grotendeels ingeplant met uitheems naaldhout en is daarom qua natuur van minder waarde dan de gemengde loofbossen en broekbossen elders op het landgoed. Om deze reden is een geringe boskap in dit gebied ten behoeve van nieuwbouw te verdragen. Ook geringe kap resulteert overigens in een compensatieverplichting, maar die is elders op het landgoed te realiseren.
- Nieuwbouw past op een logische manier in het bestaande landschap en in het bestaande patroon van erven. Dit argument wordt toegelicht in de volgende analyses.



8.3.1 Historische kaarten en landschappelijke ontwikkeling



Het Nieuwe Werk is een jong ontginingslandschap. In 1905 zijn de heidevelden die Laan gaat bebossen nog duidelijk herkenbaar. Het kampenlandschap gelegen ten oosten van het Nieuwe Werk is tevens duidelijk te herkennen. In 1955 bestaat het Nieuwe Werk voornamelijk uit bos en het kampenlandschap is nauwelijks veranderd. Een zandweg, die nog steeds bestaat, scheidt het Nieuwe Werk van het kampenlandschap. In de laatste helft van de vorige eeuw is het dorp Denekamp aanzienlijk gegroeid.

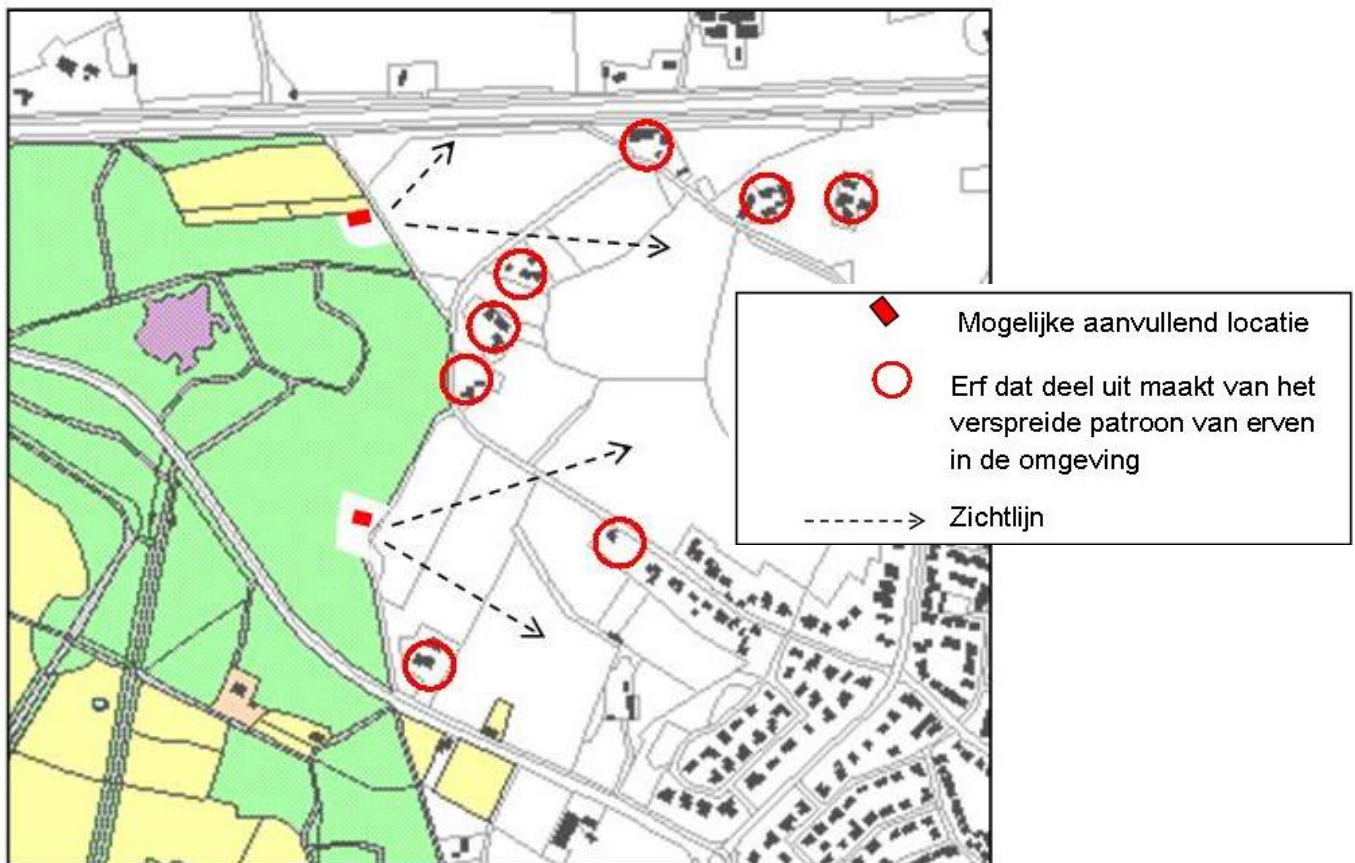
8.3.2 Het huidige landschap en de waarden

- Het nieuwe werk is ingeplant met uitheems naalddhout waardoor het bos qua erfgoed en qua natuur geen bijzondere waarde heeft.
- De kampen en de es zijn intact gebleven en zorgen, hoewel geen onderdeel van het landgoed, voor een zeer fraai landschap.
- In het kampenlandschap zijn meerdere erven aanwezig. De erven vormen een verspreid patroon in het landschap en zijn een passende overgang naar de bebouwde rand van Denekamp.
- Een netwerk van (zand)wegen die de diverse erven met elkaar, en met de rand van Denekamp verbinden, is intact.



Eén van de erven die met elkaar het verspreide patroon van erven in het kampenlandschap vormen.

8.3.3 Hoe gaan we om met de waarden en waar willen wij er naar toe?



Zoals in hoofdstuk 4 is beschreven worden in deze zone van het landgoed – de noordelijke rand van het landgoed – kleinschalige burgererven voorgesteld. Net als op de andere locatie in deze zone – Grobbe – wordt er dus per locatie één eengezinswoning voorgesteld.

Storm schade heeft enige plekken langs de zandweg open gemaakt en het is toevallig op deze plekken dat de locaties zich bevinden (zie foto pagina 43). Deze ontwikkelingen hebben daardoor slechts een geringe aanpassing van de bosinrichting tot gevolg'. De ligging van de locaties worden bepaald door of een bocht in de weg of een hoek van een weiland. Deze landschappelijke elementen, samen met het bos, verankeren de erven in het landschap. Met het bos als een soort rug kijken de locaties uit richting het fraaie kampenlandschap (zie foto pagina 43). Omdat de woningen in de bosrand zijn zouden komen te liggen kan de architectuur van de woningen een minder traditionele uitstraling krijgen.

Door de ligging aan de randen van de kampen worden de erven verankerd in het landschap. Vanuit de omgeving gezien liggen de nieuwe erven half verscholen achter de kampen – een typisch Twents beeld. Bovendien passen de aanvullende locaties naadloos in het verspreide patroon van de bestaande erven. De verspreide ligging van zowel de bestaande als de aanvullende erven bewaart de privacy en het woongenot van de buurt bewoners.

De erven behoren aan de algemene kenmerken van het jonge ontginningslandschap te voldoen. De erven zijn dus gericht op de weg en, waar er sprake is van meer gebouwen (bijvoorbeeld een woning en een schuur), liggen zij parallel aan elkaar. De ontsluiting is eenvoudig te realiseren door op de bestaande zandweg een halfverharding aan te brengen.



Door storm schade zijn open plekken ontstaan en hier bevinden zich de nieuwbouw locaties.



Vanaf de locaties zijn er mooie zichten richting het kampenlandschap.

8.4 De dynamische randen van het landgoed: Een cluster van erven naast Denekamp

Uit de studie naar de visies en het beleid is het geconstateerd dat deze rand van het landgoed in principe geschikt is voor de ontwikkeling van een erf met meerdere woonvolumes: het doel is immers om dynamische activiteiten te bundelen aan de randen van het landgoed die aan de dorpen grenzen, waardoor de relatie tussen de dorpen en het landgoed wordt verbeterd. De kleinschaligheid van het landschap bij Olde Sonderhues, en de keuze om het erfgoed van Laan – de collectie Thuja's – te behouden beperken de mogelijkheden. In plaats van meerdere woonvolumes bij Olde Sonderhues met een multifunctioneel karakter te realiseren, worden twee bouwvolumes voorgesteld. De beslissing om een meer bescheiden erf te realiseren op Olde Sonderhues is landschappelijke gezien het meest te verkiezen, maar de wens om deze rand van het landgoed beter met Denekamp te verbinden wordt hierdoor in minder mate gerealiseerd. Daarom wordt er in deze hoek van het landgoed gezocht naar een aanvullende locatie die de relatie tussen het landgoed en het dorp alsnog kan versterken.

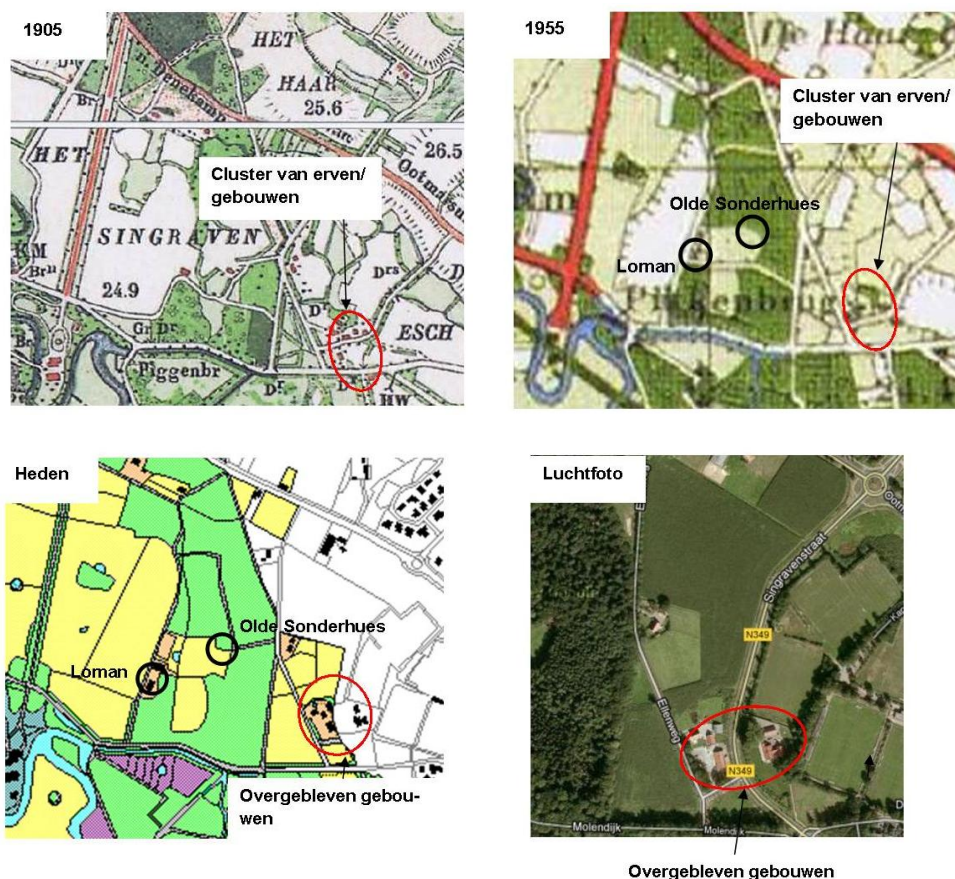
Zoals al benoemd mag een aanvullende locatie geen aantasting van landbouwgrond en/of gemengd loofbos als gevolg hebben. Een locatie die wel aan beide randvoorwaarden voldoet ligt aan de Ellenweg, ten noorden van het erf Ellenboer. De foto hieronder, gemaakt vanaf de Ellenweg net voor de oprit voor het erf Ellenboer, geeft een impressie van de locatie. De locatie bevindt zich in de punt van het driehoekige weiland; de rode peil geeft globaal de locatie aan.



Deze locatie ligt niet alleen aan de rand van het landgoed, hij ligt ook nabij de hoofdingang voor bezoekers van Landgoed Singraven (men komt via de Ellenweg langs Erve Ellenboer binnen) en op steenworp afstand van de eerste bebouwing van Denekamp. Erve Ellenboer is een fraai voorbeeld van een Twents erf maar geeft niet de indruk dat men een groot landgoed binnenkomt. Dit heeft mede te maken met de onduidelijke entree en verkeersroute naar de landgoedkern. Omdat de belevingswaarde en identiteit van het landgoed op dit belangrijke punt – de ingang – minimaal zijn heeft de Stichting Edwina van Heek reeds lange tijd de wens om de uitstraling van de ingang te versterken. Aangezien de zoektocht naar nieuwbouwlocaties verbreed is naar locaties die nog niet eerder bebouwd zijn geweest, is het nu mogelijk om de verbetering van de ingang te koppelen aan een nieuwbouw locatie.

Kortom, nieuwbouw op deze locatie zou een impuls aan het landgoed geven; hij biedt de mogelijkheid om de relatie tussen het dorp en het landgoed te verbeteren en ook de ingang en de identiteit van het landgoed te versterken. Deze locatie ligt in tegenstelling tot naamloze locatie 3 op voldoende afstand van de ingang waarbij de overzichtelijkheid van de ingang en de privacy van de bewoners niet wordt verstoord. In de volgende secties wordt er toegelicht hoe nieuwbouw op deze locatie gerealiseerd kan worden.

8.4.1 Historische kaarten en landschappelijke ontwikkeling

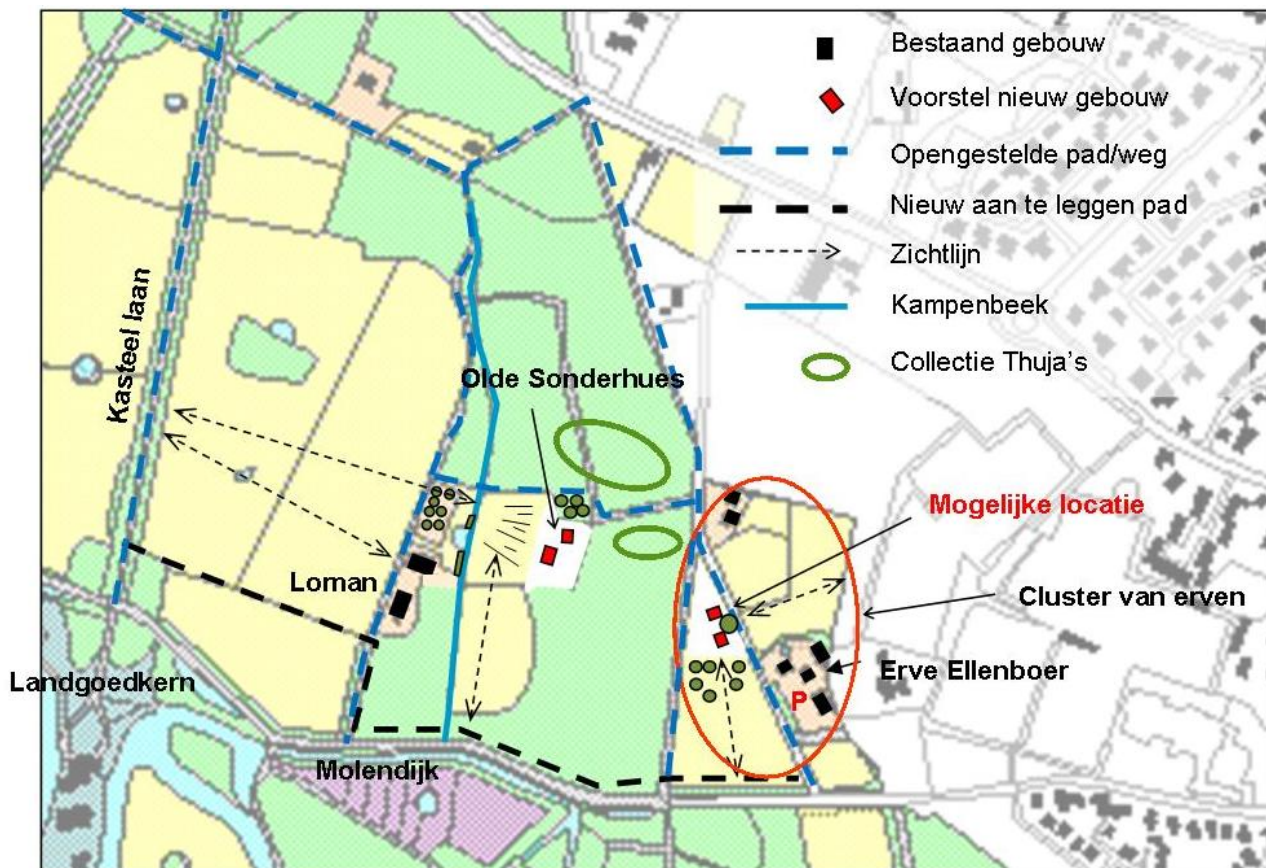


Een cluster van erven bevond zich in 1905 langs een weggetje dat liep richting de Dorpse Esch en het dorp Denekamp. Op de kaart uit 1955 blijkt dat de structuur nauwelijks is veranderd. Sindsdien is de wegenstructuur op deze plek wel veranderd, wat gevolgen voor de cluster erven heeft gehad. Hieronder wordt deze ontwikkeling verder toegelicht.

8.4.2 Het huidige landschap en de waarden

- De oorspronkelijke cluster van erven wordt nu gescheiden door de drukke Singravenstraat (zie luchtfoto, bron Google Maps). Alleen de gebouwen ten westen van de weg gelegen – erve Ellenboer en de woning van het biologische tuindersbedrijf De Witte Raaf – maken deel uit van het landgoed Singraven. Hoge beplanting aan de oostkant van de weg creëert bovendien een visuele scheiding; de erven horen tegenwoordig niet bij elkaar en er is geen sprake meer van een cluster van erven.
- Zoals al beschreven ligt hier Erve Ellenboer; een fraai voorbeeld van een Twents erf. De woning van het Witte Raaf, tevens een fraai erf, ligt ernaast.

8.4.3 Hoe gaan we om met de waarden en waar willen wij er naar toe?



De structuur van de cluster van erven rondom Erve Ellenboer uit 1905 dient als inspiratie bron voor hoe nieuwbouw op deze locatie toegevoegd kan worden. Een erf op dit punt is een passende aanvulling op de twee bestaande erven die aan de Ellenweg liggen, zodat hiermee een nieuwe cluster van erven wordt gevormd. Deze structuur lijkt veel op de oorspronkelijke cluster van erven. De nieuwbouw krijgt een woonbestemming. De woonfunctie, samen met de toekomstige functie van Erve Ellenboer als dierenartsenpraktijk en met de bedrijfswoning van de Witte Raaf, creëert een dynamische en multifunctionele cluster van erven die aan de doelstelling van deze rand van het landgoed voldoet. Omdat de locatie in de punt van het perceel zich bevindt, en omdat nieuwbouw in verband met bezonning niet te dicht bij de bosrand plaats mag vinden, is er ruimte op deze locatie voor twee bouwvolumes. Om de economische haalbaarheid van deze locatie te maximaliseren kunnen de bouwvolumes in meerdere woningen gedeeld worden.

Door relatief dicht bij de hoofdingang van het landgoed een informele cluster van erven te vormen met allemaal dezelfde bouwstijl worden de rand en de ingang van het landgoed beter gemarkeerd. Een cluster van erven met een weg die er tussendoor loopt maakt namelijk veel meer indruk dan twee erven naast elkaar. De identiteit van Singraven als een omvangrijk landgoed, die op dit punt op het landgoed zwak is, wordt versterkt. Hoewel de nieuwbouw dezelfde traditionele bouwstijl – qua materialen, dakvorm en details – als de bestaande gebouwen dient te krijgen, kan de nieuwbouw de vorm van dienstwoningen – dus geen boerderette stijl – krijgen.

Om de hoofdingang voor wandelaars veiliger te maken komt er een nieuw wandelpad dat vanaf de parkeerplaats bij Erve Ellenboer parallel aan de Molendijk richting de kern van het landgoed loopt. Het pad sluit goed aan op de nieuwe wandelroute die vanaf Natura Docet door het zuidelijke gedeelte van het landgoed loopt (zie kaart pagina 37). De cluster van erven is vanaf het nieuwe 'parallel' pad goed te beleven. Bovendien zullen bezoekers die vanaf de parkeerplaats het noordelijke gedeelte van het landgoed willen verkennen door de cluster van erven lopen. De entree van het landgoed wordt vanaf meerdere paden gezien versterkt.

9. SLOTWOORD

9.1 Een nieuwe laag in het landschap

Het onderzoek naar de geschiedenis – de landschappelijke ontwikkeling en de veranderende landschappen en het erfgoed -, en naar de toekomst – de ambities of beleid en visies – maken een doordachte ondergrond voor de zoektocht naar nieuwe rode locaties. De nieuwe locaties vinden hun oorsprong in de geschiedenis van landgoed Singraven maar zijn tegelijk een verrijking voor de toekomst van Singraven; dit onderzoek is een brug tussen de geschiedenis en toekomst.

Zoals traditioneel landgoedbeheer vroeger was, staat de economische eenheid van Singraven vandaag weer centraal. Voortvloeiend uit dit centrale idee en in de trend van voorgaande eigenaren, creëert de Stichting van Heek een nieuwe laag in het landschap. Deze nieuwe laag in het landschap brengt niet alleen vitaliteit op het landgoed maar naar de bredere omgeving en de dorpen Denekamp en Beuningen.

Bovendien kan zij hiermee de verbeterde toekomst van Singraven voor vele jaren veilig stellen.