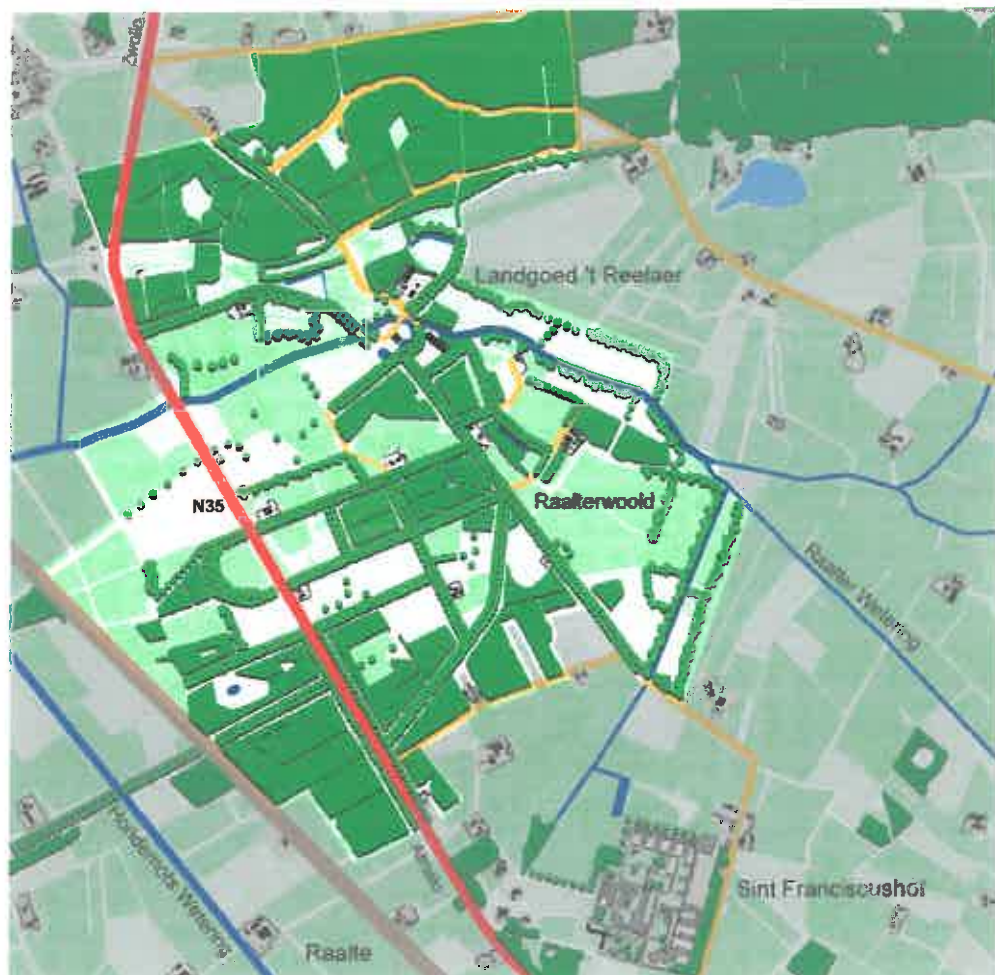




Masterplan landgoed 't Reelaer

Toekomstperspectieven voor het landgoed



derde concept

13 februari 2003

Masterplan landgoed 't Reelaer

Toekomstperspectieven voor het landgoed

3^{de} concept

13 februari 2003

Inhoud

	Blz.
1. Aanleiding	3
2. Geschiedenis	4
3. Herkenbaarheid van 't Reelaer	9
4. Bedrijfsvoering van het Landgoed	14
4.1. Landbouw	14
4.2. Bosbouw	16
4.3. Bebouwing	16
4.4. Natuurontwikkeling	20
5. Toekomstperspectief voor het Landgoed 't Reelaer	22
Appendix: Fasen bij indienen van de bouwaanvragen	26

1. Aanleiding

Sinds de jaren negentig is de Familie Van Welderen Rengers bezig om het zeven eeuwen oude landgoed 't Reelaer een nieuwe impuls te geven. Het landgoed kampt de laatste jaren met achterstallig onderhoud. Bovendien betekenen de huidige maatschappelijke veranderingen dat de exploitatie van het landgoed niet meer voldoet.

Tijdens het overleg in 2001 met de gemeente Raalte en de provincie Overijssel over toekomstplannen bleek dat een masterplan voor de ontwikkeling van het landgoed gewenst is om op een structurele en samenhangende wijze de vereiste maatregelen te treffen.

Centraal staat dat het landgoed t Reelaer een cultuurhistorisch erfgoed is. Ook voor de toekomst moet 't Reelaer gunstige condities hebben om het landgoed te kunnen exploiteren en zo de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten, alsmede de natuurwaarden te kunnen waarborgen.

Ten opzichte van de situatie van circa 30 jaar geleden is de jacht vervallen, zijn de perspectieven voor veeteelt en bosbouw bijzonder slecht en dienen zich recreatief medegebruik (door wandelaars) en natuurontwikkeling als belangrijke maatschappelijke functies aan.

Voorliggend masterplan beoogt een toelichting te geven op de achtergronden voor de gewenste ingrepen die tot levensvatbaarheid van het landgoed leiden.

In het volgende treft u aan de aanleiding voor dit plan en een korte samenvatting van de geschiedenis van het landgoed 't Reelaer. Vervolgens wordt een beeld geschetst van de huidige functionele en ruimtelijke opbouw van het landgoed. In het vierde hoofdstuk is de bedrijfsvoering van het landgoed toegelicht. In hoofdstuk vijf wordt het toekomstperspectief van het landgoed beschreven en worden per thema afzonderlijke doelstellingen geformuleerd.

In de appendix komt specifiek aan de orde welke fasen voorgesteld worden die doorlopen moeten worden voor de verschillende bouwaanvragen en wat daarbij de stand van zaken thans is.

Op de volgende pagina is een overzicht gegeven van het gevoerde overleg met vertegenwoordigers en bestuurders van de gemeente Raalte en de provincie Overijssel vanaf 1999.

Ontwikkeling van het Masterplan

Deze derde versie van het masterplan is ontstaan uit een voorlopige versie en versies I en II. Na de presentatie hiervan aan gemeente en provincie kwamen steeds weer nieuwe vragen naar voren, die ons aanzette tot verdere uitwerking van een aantal punten.

In de tussentijd (sinds 1999 en 2003) zijn er een fors aantal mensen betrokken geweest bij de tot stand koming van dit masterplan.

- Een voorlopige versie van het masterplan is 17 Mei 2001 aangeboden aan de gemeente Raalte o.m. aan wethouder Gorter.
- Op verzoek van de provincie Overijssel is er voor de tweede versie van het Masterplan, landschapsarchitectuur bureau bij betrokken (Marcelis Wolak) die versie I geschreven hebben.
- Versie I van het Masterplan is aangeboden en uitgelegd aan de provincie Overijssel en gemeente Raalte tijdens een bezoek aan het provinciehuis. Naar aanleiding van dit bezoek zijn er een aantal verduidelijkingen en toevoegingen opgenomen die Versie II gevormd hebben.
- N.a.v. versie II van het masterplan is er opnieuw een overleg geweest in Zwolle op het provinciehuis, waarbij een aantal zaken is aangeduid die om verduidelijking vroegen. Hier was behalve de provincie en de gemeente ook het Oversticht bij aanwezig.
- Hierna is er nieuw veldbezoek geweest door provincie en gemeente op het landgoed 't Reelaer, waarbij er nog een aantal zaken zijn genoemd die om verduidelijking vroegen.
- Versie III is hierna door Landschaparchitectuur bureau Marcelis Wolak geschreven, hierin meenemende een aantal verzoeken tot verduidelijking na overleg op het provinciehuis en het veldbezoek.

Veldbezoeken

Er zijn een aantal keren bezoeken geweest op het landgoed, waarbij terzake kundigen van gemeente en provincie de situatie ter plaatste hebben bekeken. Enkele van de laatste bezoeken zijn:

- 1999: Mevrouw van den Nieuwboer, burgemeester van Raalte
- 1999: Bezoek van de Gedeputeerde van Overijssel, Dhr Kamperman, en Mevrouw van den Nieuwboer, burgemeester van Raalte.
- 2000: Mevrouw van Hell (Provincie Overijssel), Dhr Munneke (Provincie Overijssel) en Dhr T Janse (gemeente Raalte)
- 2001: Dhr Postma en een collega van de Gemeente Raalte
- 2002: Mevrouw van Hell (Provincie Overijssel), Dhr Munneke (Provincie Overijssel), Dhr Molendijk (Provincie Overijssel), Dhr Goutbeek (Provincie Overijssel), Dhr Rodijk (Gemeente Raalte), Dhr Ekkelenkamp (Gemeente Raalte).

Deze veldbezoeken alsmede andere individuele gesprekken met deskundige ambtenaren van zowel de provincie als de gemeente hebben tezamen geresulteerd in dit masterplan.

2. Geschiedenis

't Reelaer is een landgoed gelegen tussen Heino en Raalte in de provincie Overijssel. 't Reelaer bestaat al bijna 7 eeuwen. De lange geschiedenis van 't Reelaer wordt gekenmerkt door afwisselende periodes van vernieuwing en verval. Hieronder volgt een korte samenvatting.

1330-1819

De eerste vermelding van de naam Reelaer dateert van 1330. Het bezit is in die tijd een erfpachtgoed van de bisschop van Utrecht en later van de Staten van Overijssel. Tot 1780 kent het landgoed een veelheid aan eigenaren en bewoners. Bekend is dat het goed in 1680 bestaat uit minstens een Havezate, voorzien van een gracht. In 1749 bezit het een sterrenbos, een allée en enkele kampen dennenbos en zaailingen.

In 1780 komt 't Reelaer in pacht van J. G. baron van Ittersum heer van 't Reelaer. Het landgoed is dan in slechte staat en in 1786 gaat hij over tot het restaureren van het huis. Met de komst van de Fransen in 1795 wordt het landgoed zijn eigendom. In deze tijd staat hij er echter financieel slecht voor. Als zijn dochter in 1806 trouwt met Lambertus Vidal is hij dan ook genoodzaakt een woning en twee hoeven met bijbehorende gronden te verkopen.

1819-1911

Als J. G. baron van Ittersum in 1819 komt te overlijden laat hij slechts een landgoed van 129 bunder na aan zijn kleinzoon G.J.G. de Vidal. Tot 1831 beheert diens vader het landgoed daar hij zelf nog niet meerderjarig is. Het landhuis verkeert ook in die tijd in slechte staat. Zodra het bezit in zijn beheer komt gaat de heer De Vidal over tot grote veranderingen. De gracht wordt gedempt en op de fundamenteën van het oude landhuis wordt in 1841 een nieuw landhuis gebouwd.

Ook het landgoed ondergaat veranderingen. De heer De Vidal breidt langzaam het landgoed uit en ziet kans de grenzen strakker te trekken. Zo wordt in 1838 De Ruiter teruggekocht en worden vele stukken grond van het Raalterwoold en de Heinosche Mars bij verdeling toebedeeld aan De Vidal. In 1830 wordt de straatweg Zwolle-Almelo aangelegd en in 1863 wordt de Raalterwetering verlegd.

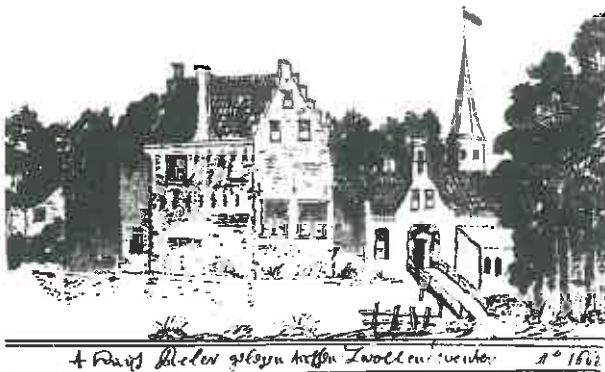
Als De Vidal in 1887 sterft, vererft hij aan drie zoons het landgoed, 269 bunder groot. Verder erven zijn twee andere zoons 199 bunder grond in Dalfsen, wat land in Apeldoorn en twee huizen in Zwolle. De drie zonen richten een maatschappij ter exploitatie van het landgoed op en kopen ook de gronden in Dalfsen. Het landgoed telt in deze tijd veertien hoeven waaronder de Lorre en de Reeft.

1911-1986

De exploitatie van het landgoed verloopt goed, toch besluit men het landgoed te verkopen. In 1911 komt het in het bezit van de heer E.R. van Welderen baron Rengers en diens echtgenote M.A. Hoevenaar van Geldrop. Zij geven het landgoed een nieuwe impuls door in 1913 een geheel nieuw huis in engelse stijl te bouwen, ontworpen door Ir. Meyerink. Meyerink ontwerpt en bouwt ook een bijbehorend Koetshuis, een dubbele woning en een aantal schuren.

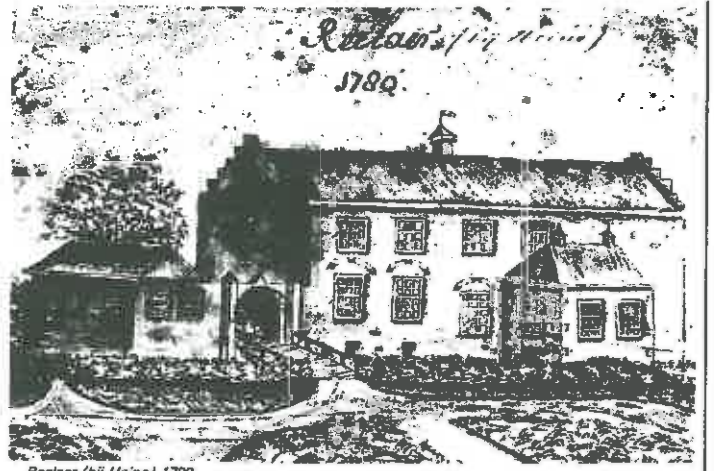
In de jaren zeventig en tachtig richt het landgoed zich voornamelijk op landbouw activiteiten. Hierdoor wordt er weinig aandacht geschonken aan de verschillende huizen en opstallen die het landgoed rijk is. De Reeft, 't Kleine Beumer en de Vosseveld zijn afgebroken. De Wever en Op de Haar worden niet meer gebruikt. 't Nieveld is thans verhuurd als manège. In 1978 wordt 't Reelaer van zo'n grote historische waarde geacht dat het op de lijst van rijksmonumenten wordt geplaatst.

Figuur 1. Ontwikkeling van het landhuis



Het Reelder volgens Schoemaker.

1662



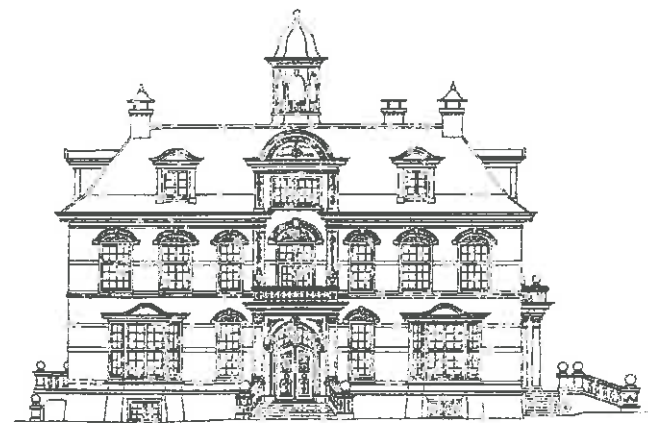
Reelder (bij Heino) 1780.

1780



Huize 't Reelder bij Roalte.

ca. 1910



Voorgevel 't Reelder van 1910, M. Noyenink.

vanaf 1914



Huidige situatie



huidige situatie

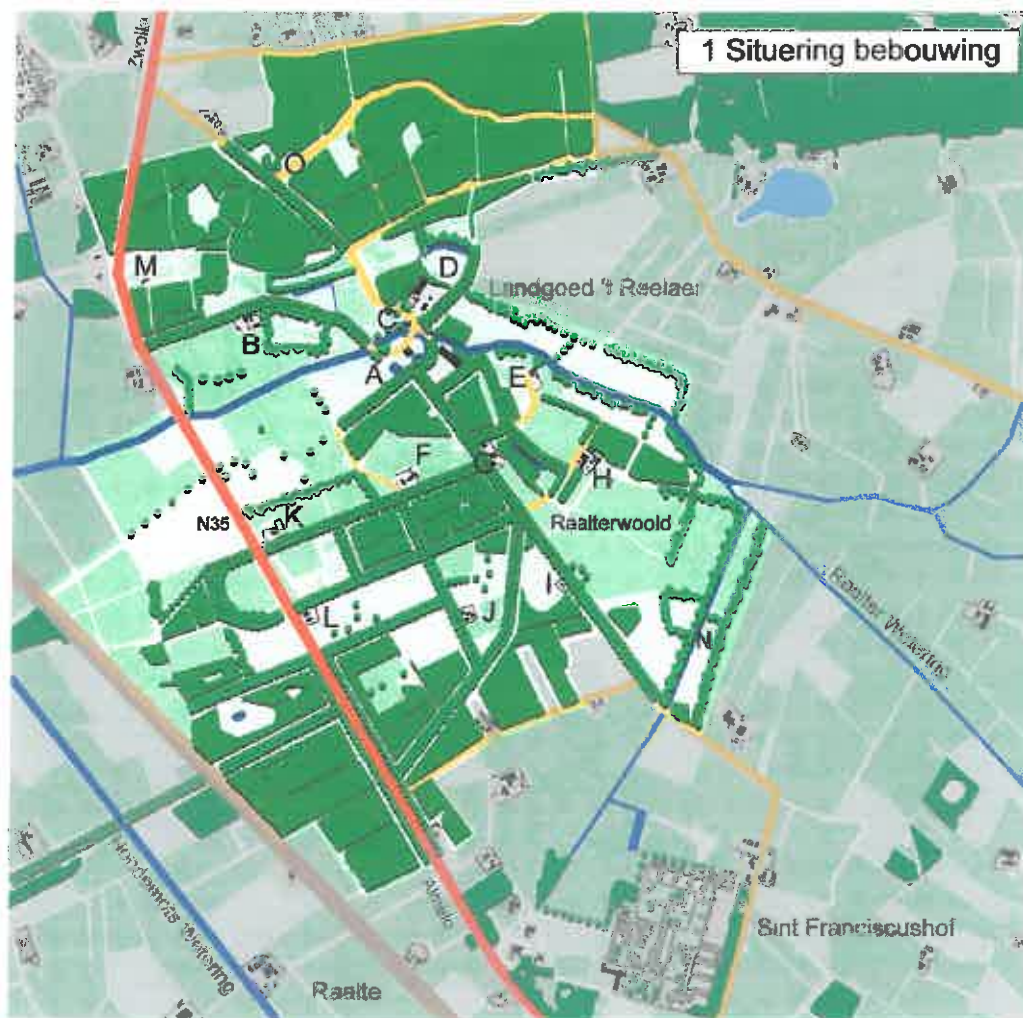
1989-heden

In 1989 moet de woning Lorre worden gesloopt vanwege de slechte staat waarin het is komen te verkeren. De dan al beschikbare plannen om op dit perceel een nieuw huis te bouwen worden nog niet gerealiseerd. Tevens ontstaat er vanwege verwarrende informatie van de toenmalige gemeente Heino grote onduidelijkheid over het bestemmingsplan ter plaatse van de Lorre. In de negentiger jaren wordt wel gestart met een ambitieus plan om het gehele, ca 300 ha. grote, landgoed een nieuwe impuls te geven. Het landgoed heeft weer goede toekomstperspectieven. Thans zijn enkele woningen gerenoveerd. Heden is men bezig met de bouwtekeningen van een karakteristiek huis bij De Wever, gelegen naast de Wetering en een zijarm van deze watergang. Ook de bossen en paden worden flink opgeknapt. De in het jaar 2000 bij de gemeente ingediende herbouwplannen voor de Lorre en de Reeft zijn nog niet behandeld, omdat eerst een visie voor de grotere context en de aansluiting met het provinciaal beleid nader verkend moet worden.

Beleid 2002

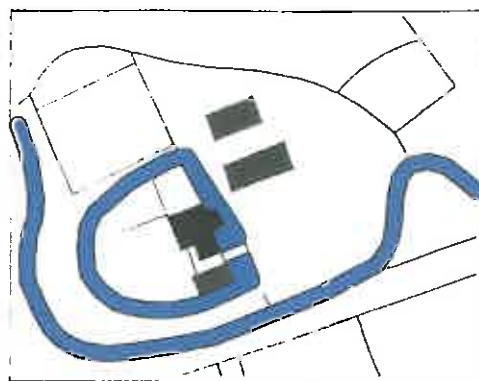
De provincie streeft met haar beleid naar het terugdringen van de omvang aan bebouwing in het landelijk gebied. Bovendien richt de gemeente zich op realisering van haar bebouwingcontingenten in de grote kernen. In dit kader geven de bestemmingsplannen waar het landgoed 't Reelaer in ligt, geen woonbestemming aan de locatie van de gesloopte woningen.

Naast de beleidsontwikkelingen hebben ook maatschappelijke ontwikkelingen effect op het beheer en gebruik van het landgoed. In de tachtiger jaren is de jacht op het landgoed beëindigd, waardoor een aanzienlijke financiële achteruitgang heeft plaatsgevonden. Daarbij heeft de provincie en het rijk grote delen van het landgoed aangewezen als beheersgebied voor landschap- en natuurontwikkeling. Verder valt het gehele landgoed 't Reelaer reeds sinds 1928 onder de Natuurschoonwet van datzelfde jaar. Het landgoed is altijd opengesteld geweest voor wandelaars.

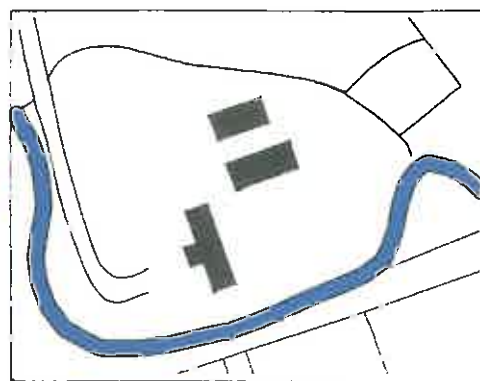


Bebouwing binnen landgoed 't Reelaer				
Code	Naam	Adres	Beschrijving	Bestemming
A	't Reelaer	't Reelaer 1	landhuis	agrarische bestemming
B	De Ruiter	't Reelaer 3	boerderij	agrarische bestemming
C	Het koetshuis	't Reelaer 5 en 7	koetshuis	woonbestemming
D	Het Nieuwboers	't Reelaer 9	boerderij	woonhuisbestemming
E	De Wever	't Reelaer 11	boerderij	woonhuisbestemming
F	't Kieft	't Reelaer 13	boerderij	agrarische bestemming
G	Reelaer 15 & 17	't Reelaer 15 & 17	boerderij	woonhuisbestemming
H	Dennenweide	't Reelaer 19	boerderij	agrarische bestemming
I	Op de Haar	't Reelaer 21	boerderij	woonhuisbestemming
J	't Wippers	't Reelaer 23	boerderij	woonhuisbestemming
K	't Nieveld	Heinoseweg 10	boerderij	agrarische bestemming
L	Nieuw Bethlem	Heinoseweg 8	boerderij	woonhuisbestemming
M	Heinoseweg	Heinoseweg 12	woonhuis	woonhuisbestemming
N	De Reeft	Knapveldseweg 13	vernield	vergunningskwestie
O	De Lorre	Vidal de St. Germain weg 8	afgebroken	vergunningskwestie

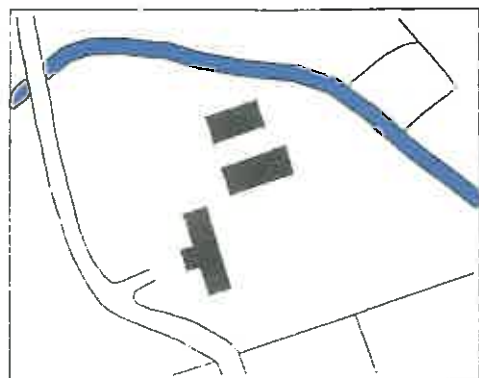
Figuur 2. Situering van het landhuis



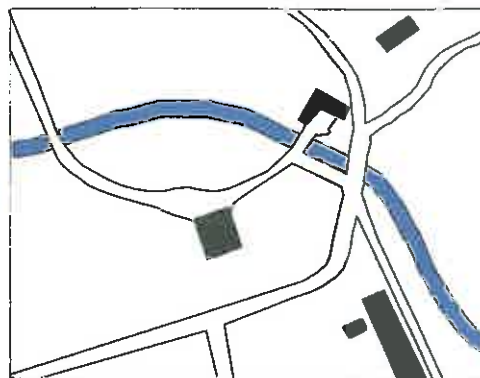
1819



1842



1863



2000



3. Herkenbaarheid van 't Reelaer

Visuele herkenbaarheid

Het landgoed 't Reelaer is vanuit de omgeving als een eenheid visueel herkenbaar. Het is een besloten en kleinschalig gebied temidden van grootschalige open weiden in de omgeving. Het heeft nog een veelheid aan historische relictten van ontginning en inrichting van de zandgrond. Dit terwijl de omgeving vele recente ingrepen vertoont die eigen zijn voor rationalisering en schaalvergroting in de landbouw.

Ook op het landgoed hebben vele ingrepen plaatsgevonden voor optimalisering van het grondgebruik. Steeds is evenwel voortgebouwd op de differentiatie in de bodemopbouw en is de basis van de oorspronkelijke verkaveling/inrichting uitgangspunt geweest. Dit leidt ertoe dat er op het landgoed grote differentiatie in gebruik en ruimtelijke opbouw aanwezig is en dat hierdoor het landgoed een aantal bijzondere kwaliteiten heeft.

Landschappelijke onderlegger

Primair is van belang dat de landschappelijke onderlegger in het gehele landgoed herkenbaar is. De onderlegger wordt bepaald door de differentiatie in dekzandafzetting. Dekzandruggen bevinden zich ten noorden en zuiden van het landhuis. Daartussen ligt een relatieve hoogte van kleine dekzandruggen. Ten oosten en westen hiervan liggen de lagere broekgebieden. Met name de afvoer van het overvloedige regen- en kwelwater uit het oosten kon van oorsprong moeilijk plaatsvinden door de hogere delen tussen de dekzandruggen. Via de huidige Raalterwetering is de afwatering dwars door het landgoed tot stand gebracht. (Zie kaart 2.) Juist op het schakelpunt van de broekgebieden en de hogere dekzandruggen ligt het landhuis. Het huis bezit hierdoor een strategische positie in de omgeving.

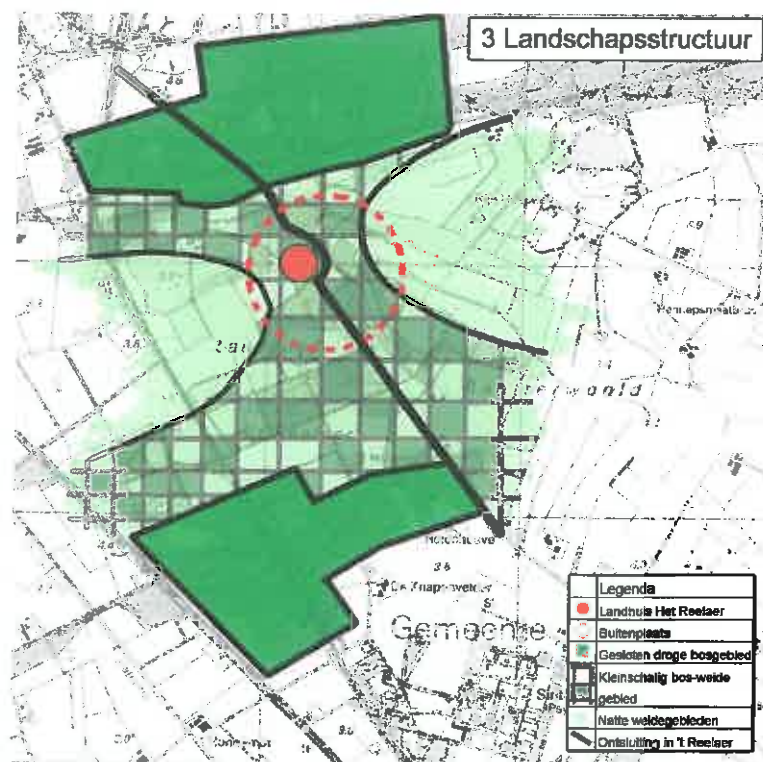
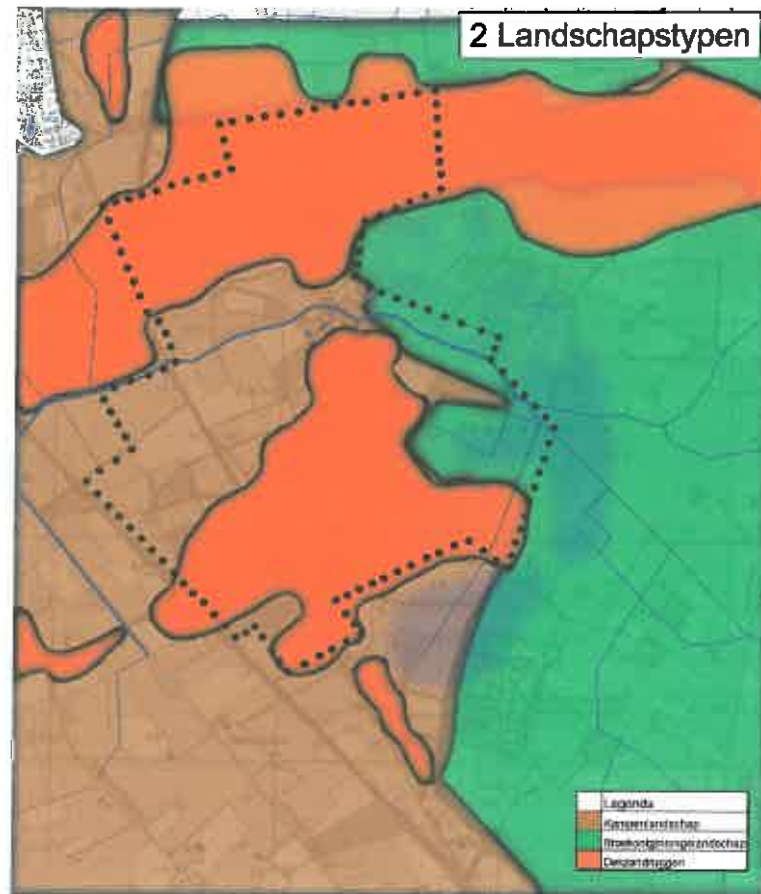
Ruimtelijke en functionele opbouw

De verschillende gronden van het landgoed hebben een eigen gebruik, inrichting en ruimtelijk beeld.

De kleine dekzandruggen rondom het landhuis zijn verdeeld in relatief kleine percelen die veelal nog begrensd worden door houtwallen of bomenrijen (kampenlandschap). De percelen worden nog steeds landbouwkundig gebruikt. De lagere voor de weidebouw, de hogere veelal voor akkerbouw. Hier liggen dan ook de boerderijen van waaruit de landbouwgronden beheerd worden.

De grotere dekzandruggen waren ongeschikt voor landbouw, vanwege de droge en voedselarme omstandigheden. Hier zijn bossen aangelegd. (Zie kaart 3.) Er komen nog vele naaldbossen voor die in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw nodig waren voor de mijnbouw. In de bosranden bevonden zich van oorsprong wel woningen voor dagloners, die mogelijk ook landbouwgronden beheerden die buiten het landgoed lagen. Deze woningen waren vooral van belang voor het beheer van de bossen en het verzorgen van de jacht.

De lagere nattere gronden vormen de aaneengesloten open broekgebieden ten zuiden en noorden van het landhuis. Op het landgoed zorgen de enkele verspreid staande bomen en korte bomenrijen voor dieptewerking.



Figuur 3. Het landgoed 't Reelaer



Wegenstructuur

Het landgoed wordt doorsneden door de hoofdweg N35 van Almelo naar Zwolle. Bovendien bestaat de zuidgrens uit de spoorlijn tussen deze twee plaatsen.

Binnen het landgoed is alleen de toegangsweg vanaf de N35 naar het landhuis verhard. Voor de ontsluiting van het landgoed en van de boerderijen en woningen is ook een hiervan zuidelijke gelegen zandweg van belang (zie kaart 4).

De meeste wegen zijn voorzien van laanbomen. Ze versterken hierdoor het kleinschalig karakter van het gebied tussen de twee dekzandruggen. Het effect is vooral dat ze de status en herkenbaarheid van het landgoed benadrukken.

Bebouwing

Zoals hiervoor is aangegeven ligt het landhuis op een strategische plek in het landschap. De inrichting van de omgeving is zodanig dat er vanuit het landhuis lange zichtlijnen zijn naar de hoofdweg N35. De uitstraling van het landhuis benadrukt de positie op een kruispunt van wegen, waterlopen en landschapstypen. Het kan dan ook als een landmark beschouwd worden. De boerderijen liggen op relatief korte afstand van het landhuis, binnen een kleine cirkel rondom het huis (zie kaart 5). Verder weg, bijvoorbeeld in de bossen zijn de boerderijen en woningen recent gesloopt en/of vernield. Hierdoor zijn er nog wel relictten die wijzen op oude bebouwing, zoals schuurtjes, waterputten en erfbegrenzing, maar wordt de bebouwing gemist.

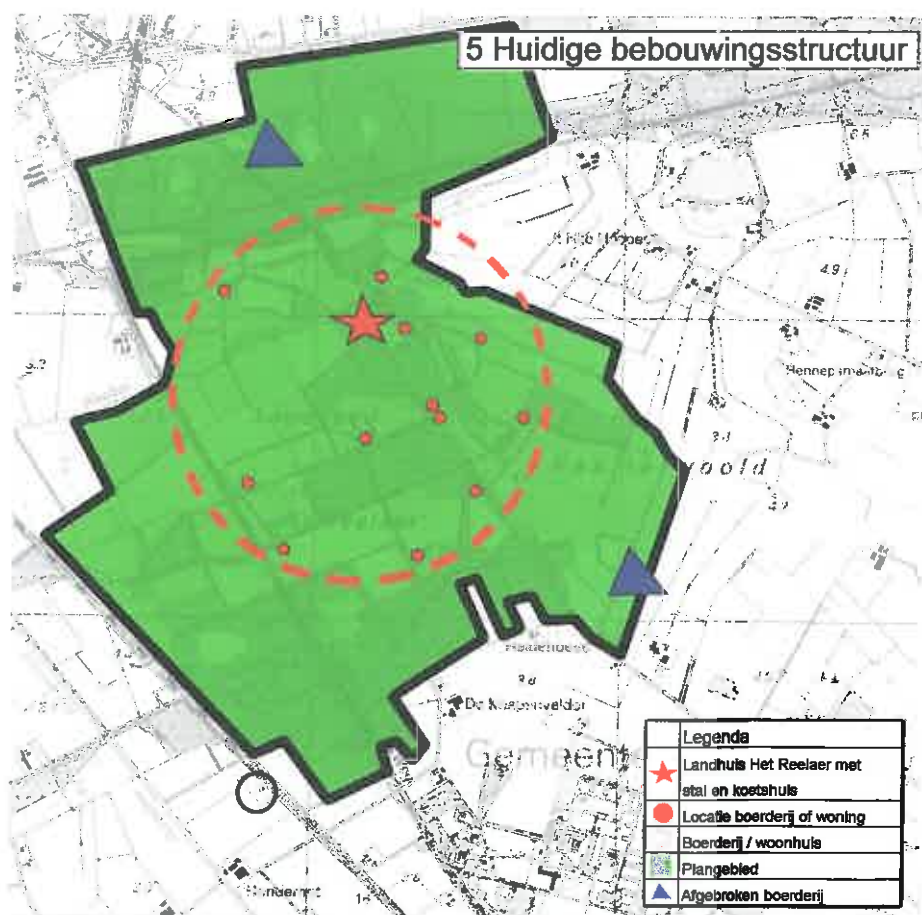
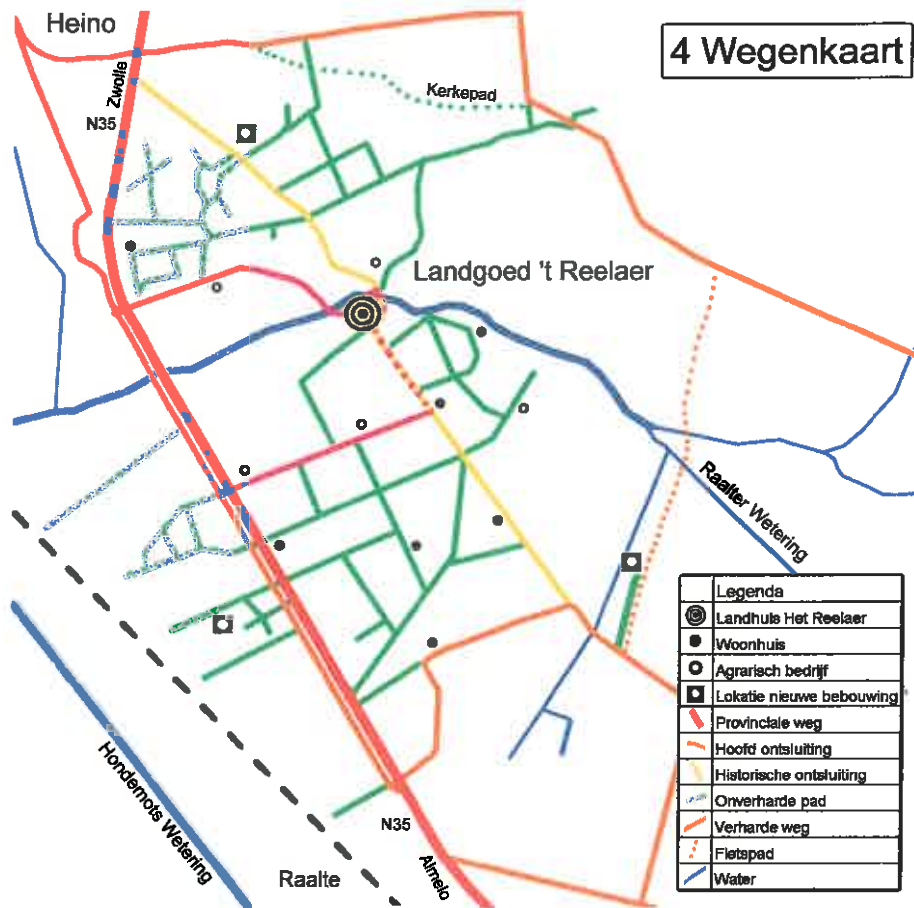
Grondgebruik

Voor de inkomsten van het landgoed waren drie bronnen van groot belang: de landbouw, de bosbouw en de jacht. Deze vormen van grondgebruik hebben de laatste jaren slechte resultaten laten zien en bovendien zijn de toekomstperspectieven slecht. De jacht is in de tachtiger jaren geheel beëindigd. Mede hierdoor zijn de inkomsten sterk gereduceerd en zijn de jachtoezichthouders niet meer op het landgoed. Dit wegvallen van de boswachters heeft ertoe geleid dat het toezicht op de bossen nagenoeg afwezig is, terwijl de recreanten steeds meer hun weg naar het landgoed vinden. Tot midden jaren negentig was het landgoed opgesteld op vertoon van (bijna gratis) wandelkaarten. Een register met wandelkaarthouders werd door de jachtopziener bijgehouden. Deze vorm van gereguleerde openstelling is niet meer toegestaan, met als gevolg dat het moeilijker is om te controleren wie het landgoed betreedt. Het ontbreken van toezicht heeft er recent toe geleid dat er vernielingen plaatsvinden aan onder andere gebouwen en beplanting. Er loopt nu (sinds februari 2002) een procedure tegen de vandalen die de schuur ter plaatse van De Reeft geheel hebben gesloopt.

Conclusie

De volgende aspecten zijn van groot belang voor de identiteit van 't Reelaer.

- Het landgoed 't Reelaer heeft in haar bestaan van bijna 7 eeuwen diverse aanpassingen moeten ondergaan als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen en waarborgen van toekomstperspectieven.
- De bodemomstandigheden vormen nog steeds de basis voor de inrichting en gebruik van het landgoed, alsmede de differentiatie daarin.
- Tussen het gebruik en de inrichting van het landgoed bestaat van oudsher een zo sterke samenhang dat dit mede de identiteit van het landgoed bepaalt.
- De bebouwing is sterk geconcentreerd rondom het landhuis, dat als een landmark een strategische positie heeft in het landgoed.
- Maatschappelijke ontwikkelingen laten zien dat bos- en landbouw slechte financiële resultaten hebben en dat gezocht moet worden naar aanvullende inkomsten.
- De uiterste flanken van het landgoed missen de oorspronkelijke bebouwing, waardoor het toezicht hier nihil is, hetgeen problemen oplevert met betrekking tot het gedrag van enkele recreanten en voorbijgangers op het landgoed.



4. Bedrijfsvoering van het Landgoed

De familie Rengers heeft in 1973 de bedrijfsvoering van het landgoed ingrijpend aangepast aan de eisen van deze tijd. De landbouw was vanaf toen gericht op het houden van vleeskoeien. De landbouwwerkzaamheden werden verricht vanuit 10 boerderijen. De bosbouw was gericht op de herplant van de oorspronkelijke bossen en extensief beheer van de bestaande bossen. De bosbouw vormde een essentieel onderdeel van de het landgoed, hoewel een bijproduct van de agrarische bedrijfsvoering. Hoofddoel blijft dat het landgoed 't Reelaer in omvang zijn grootte behoudt en dat de verhouding landbouw-bosbouwgronden vergelijkbaar blijft.

4.1. Landbouw

Huidige situatie

De landbouwgronden werden zodanig beheerd dat de graslanden gebruikt konden worden voor het grazen van de koeien en van de overige graslanden en akkers voldoende ruw voer beschikbaar kwam voor eigen voorziening. De stallen werden ingericht en aangevuld met nieuwe stallen zodat circa 350 vleeskoeien gehouden konden worden. De stalruimte is verspreid over de boerderijen die behoorden bij het landgoed. Probleem bij de agrarische bedrijfsvoering is, dat actief ingespeeld moet worden op de nationale en internationale beleidsregels en marktwerking. Het management moet rationeler, de bedrijfsvoering meer computergestuurd, de huisvesting diervriendelijk en het beheer van de gronden dient met aandacht voor natuurontwikkeling te geschieden.

Doel

Vanwege de verhoging van de efficiëntie in bedrijfsvoering zijn thans enkele boerderijen niet meer als zodanig in gebruik en is bij vier boerderijen nog stalruimte in functie. Om de efficiëntie aan te passen aan de eisen van de 21^{ste} eeuw is het voornemen het aantal boerderijen verder te beperken tot twee en concentratie van de stalruimte op twee locaties. De bedrijfsleiding zal veranderen van één agrariër (bedrijfsleider) met twee medewerkers naar twee bedrijfsleiders, waarvan één de hoofdverantwoording heeft voor het landbouwbedrijf en de ander voor het bosbouwbedrijf. Deze laatste zal voor 50% meewerken bij de agrarische bedrijfsvoering.

Toekomstige organisatie landbouw op het landgoed

De hoofdagrariër zal wonen op de boerderij Het Nieuwboers ('t Reelaer 9), tegenover het Koetshuis ('t Reelaer 5 en 7). Hier is het grootste gedeelte van de stallen gesitueerd. De overige stalruimte is reeds aanwezig bij de moestuin van het landhuis. Het Nieuwboers zal de kern van het landbouwbedrijf worden. De overige boerderijen zouden in de toekomst in relatie toe de gehele ontwikkeling van het landgoed van functie kunnen veranderen.

4.2. Bosbouw

Huidige situatie

De bosbouw is een belangrijk onderdeel van het beeld en de bedrijfsvoering van het landgoed 't Reelaer. De opbrengsten uit de bosbouw dekken evenwel bij lange na niet de productiekosten van de bossen. De verhouding opbrengsten-kosten is circa 1:2. Het bosbeheer is afgestemd op het behoud van de oppervlakte bos, houtwallen en lanen. Hiermee wordt voor de toekomst de houtproductie veiliggesteld.

Doel

Primair is dat met de bossen, die voor een deel door de familie Rengers zelf geplant zijn, het beeld dat hoort bij een landgoed op het netvlies behouden blijft.

Met de bosbouw en de timing van de houtkap wordt ingespeeld op mogelijke positieve ontwikkeling in de markt. Daarbij blijft dat omgevallen bomen en bomen, die in slechte conditie zijn, worden verwijderd, zodat geen hinder ontstaat voor de ontsluiting op het landgoed. Een aantal bossen behoudt dichte heesterbeplanting om beschutting te bieden aan de herten en andere diersoorten. De bossen, lanen en houtwallen worden verder opgeknapt, zodat de sfeer van het landgoed benadrukt en herkenbaar wordt.

De bosbedrijfsvoering zal in handen komen van een van de twee bedrijfsleiders.

Toekomstige organisatie bosbouw op het landgoed

De bedrijfsleider zal gehuisvest worden in de voormalige boerderij De Ruiter, 't Reelaer 3.

Opslag van materiaal zal plaatsvinden in de Het Nieuwboers, 't Reelaer 9.

De bomenteel zal gericht blijven op een breed assortiment, met name op die boomsoorten die op de beschikbare gronden een goede houtproductie hebben.

4.3. Bebouwing

Huidige situatie

Van het oorspronkelijk landgoed zijn de afgelopen eeuw vijf woningen verwijderd, waarvan de Wippers herbouwd is op 't Reelaer 23. De afgelopen jaren is het pand op 't Reelaer 15 en 17 verbouwd tot één woning. De Wever, 't Reelaer 11 wordt thans herbouwd. De boerderij Op de Haar, 't Reelaer 21, is sterk in verval en zal op korte termijn ook worden herbouwd. Bij de herbouw worden de vormgeving afgestemd op de streekkenmerken met verwijzingen naar historische architectonische stijlen. Van de voorheen 10 boerderijen zijn er 4 nog in gebruik en is één boerderij 't Nieveld, 't Reelaer 27, in gebruik als een kleinschalige manage. Bij alle (voormalige) boerderijen zijn één of meerdere stallen aanwezig.

Doel

Alle panden moeten worden opgeknapt, zodat ze voor bewoning en gebruik voldoen aan de eisen van de komende decennia. Een aantal panden moet worden opgeknapt, wegens achterstallig onderhoud. Andere panden dienen te worden verbouwd wegens verandering van functie. Daarbij moet de functie en inrichting van stallen worden onderzocht.

Voor de bebouwing staat centraal dat het landhuis de kern van het landgoed is. Het koetshuis en Het Nieuwboers zijn organisatorisch en architectonisch het meest verbonden met het landhuis en benadrukken ook de aanwezigheid van het landhuis als kern van het landgoed. De overige bebouwing is van oorsprong essentieel voor het beheer en de productie van het landgoed. Thans en voor de toekomst vervult ze een belangrijke rol bij het onderhoud van het landgoed, wat betreft de ruimte en beplanting rondom elk gebouw. Bovendien is bewoning en gebruik van de bebouwing essentieel gebleken voor het toezicht op de bezoekers van het landgoed. Probleem voor het toezicht op het landgoed is het ontbreken van gebruiksruiten nabij de locaties van twee voormalige woningen, De Lorre en De Reeft, alsmede langs de Berkendijkdwarsweg en ten zuiden van de Heinoseweg. Gestreefd wordt op deze locaties in totaal vier woningen te realiseren om het toezicht van het landgoed te optimaliseren, alsmede het beheer en onderhoud van de beplanting te waarborgen.

Toekomstige organisatie bebouwing op het landgoed

Het landhuis Het Reelaer vormt het hart van het landgoed, samen met het Koetshuis (twee woningen) en Het Nieuwboers (boerderij waar ook gewoond wordt). Het Koetshuis en het landhuis staan op de monumentenlijst. Het Koetshuis heeft in dit kader herstelwerkzaamheden ondergaan. Het Nieuwboers wordt thans opgeknapt. Deze boerderij met stallen, evenals de stallen bij de moestuin, zal daarbij zodanig aangepast worden dat het kan voldoen aan de beleidsregels voor het houden van vleeskoeien. Ook aan het landhuis zijn onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in 2001 en vinden ook in 2002 plaats.

De overige gebouwen worden opgeknapt, hersteld en/of verbouwd zodat ze duurzaam in gebruik kunnen blijven. Wonen is het hoofddoel voor deze bebouwing. Bovendien wordt van de (toekomstige) bewoners verwacht dat ze een zeer positieve grondhouding hebben richting het landgoed en in dat verband ook een bijdrage leveren aan het onderhoud en toezicht van het landgoed. Per bewoner zal dat op een specifieke manier worden ingevuld. Randvoorwaarde is dat zowel de grond als de gebouwen eigendom blijven van het landgoed, oftewel van de familie Rengers, zodat de mogelijkheden tot het bewaken van gebruik en kwaliteit zo groot mogelijk zijn. Mogelijke vormen van gebruik zijn dan verhuur en bij voorkeur pacht.

Boerderij de Ruiter, 't Reelaer 3, wordt verbouwd. Het heeft naast de woonfunctie een landbouwfunctie. Hier wordt de bedrijfsleider met bosbouwverantwoording gehuisvest.

De ontwikkeling van de aanwezige en gewenste bebouwing is als volgt:

Boerderij De Wever, 't Reelaer 11, wordt thans herbouwd tot woning in een architectonisch stijl die past bij de boerderijen van Salland.

De twee onder een kap woningen aan 't Reelaer 15 en 17, die op de monumentenlijst staan, zijn recent verbouwd en samengevoegd tot één woning.

De boerderij 'Dennenweide' of 'Pothof', 't Reelaer 19, is thans in gebruik als boerderij. Deze boerderij heeft een omvangrijke bouwvolume. Voorgestaan wordt de boerderijfunctie in hoofdzaak te verplaatsen naar Het Nieuwboers en het gebouw ingrijpend te verbouwen naar een woning. Hierbij worden een aantal stijlkenmerken van de bijgebouwen benut voor de architectuur van de woning.

Boerderij Op de Haar, 't Reelaer 21, is ernstig in verval geraakt. Reeds worden plannen opgesteld om dit te herstellen tot een qua architectuur en grootte passende woning.

Boerderij 't Wippers, 't Reelaer 23, is in 2001 verbouwd tot woning. Het herstel van deze woning alsmede van de laan en de omringende beplanting betekende een enorme verbetering van de sfeer van dit gedeelte van het landgoed. Bezoekers geven herhaaldelijk daarover positieve opmerkingen.

Boerderij 't Kieft, 't Reelaer 13, heeft thans nog een belangrijke boerderijfunctie. Overwogen wordt de stal- en opslagruimte te verplaatsten naar Het Nieuwboers. De bebouwingsruimte kan vervolgens gebruikt worden voor uitsluitend wonen.

't Nieveld, Heinoseweg 10, voormalige boerderij verhuurd als kleinschalige manege.

Figuur 4. Bebouwing



Landhuis Het Reelaer



Landhuis Het Reelaer



De Ruiter



Het koetshuis



't Kieft



't Kieft



't Kieft



't Reelaer 15 & 17



Heinoseweg 12



Dennenweide



Dennenweide



Op de Haar



't Wippers



't Wippers



De Reeft

De Reeft

De Reeft stond nabij de Knapersveldsweg. Dit is een voormalig daglonerwoning. In 1995 is de woning afgebroken. De schuur staat nog steeds in de weide en heeft tot voor kort dienst gedaan als stal. In 2001 is de schuur door vandalen ernstig vernield. Een rechtzaakprocedure loopt thans tegen hen.



De Lorre

Lorre

Het huisje Lorre was een daglonerwoning. Tot 1812 lag het dichterbij aan De Vidal Sint Germainsweg. Tussen 1812 en 1850 is het huisje afgebroken en is de nieuwe woning verder van de weg, mogelijk een hogere plek, geplaatst. Hoewel de woning als daglonerswoning te boek staat had het, door onder andere de stallen, de eigenschappen van een kleine boerderij.

In de jaren tussen 1842 en 1957 heeft het pand diverse wisselingen van huisnummer en bewoners meegemaakt. De laatste bewoners, de familie Nieuwenhuis, werden geconfronteerd met een drie keer gewijzigd huisnummer. Ook kreeg het boerderijtje toen zijn nieuwe naam de Lutte. Dat kwam omdat de heer Nieuwenhuis als bijnaam "De Lutte" had. Overigens staat het erfje ook wel bekend als 'Kniebelt'. Na het vertrek van de familie Nieuwenhuis staat het pand te boek als zomerhuis. In 1989 wordt het boerderijtje gesloopt met de bedoeling een nieuw huis te bouwen en zo geruchten van spookverschijnselen na een zelfmoord te niet te doen.

4.4. Natuurontwikkeling

Agrarisch natuurbeheer

Landgoed 't Reelaer maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het streekplan wordt deze functie nader beschreven en in het Natuurgebiedsplan/Beheersgebiedsplan Salland nader uitgewerkt. Het doel is dat de EHS een samenhangend duurzaam stelsel van bos- en natuurgebieden wordt. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden daarbij gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.

De mogelijkheden die het landgoed heeft volgens het Natuurgebiedsplan zijn als volgt:

- herstel en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- herstel van de natte component door herstel van de natuurlijke (grond)waterstromen, zoals een zo natuurlijk mogelijke afstroom van oppervlaktewater en herstel van kwelgebieden.

Voor 't Reelaer is het streefbeeld geformuleerd dat uitgaat van blijvende landbouw die mede gericht is op natuur en landschap. Op basis van vrijwilligheid kunnen subsidies voor agrarisch natuurbeheer worden aangevraagd, mits aan een aantal criteria wordt voldaan.

Het agrarisch natuurbeheer dat op het landgoed mogelijk is, wordt botanisch beheer genoemd.

Het doel is dat bloemrijke natte en droge graslanden terug komen. De ontwatering van de percelen mag niet diep zijn of er is geen drainage aanwezig. Naast het agrarisch natuurbeheer van de gehele percelen is ook beheer van alleen de randen van de percelen mogelijk.

Bovendien zijn er inrichtingssubsidies beschikbaar. Deze hebben betrekking op eenmalige ingrepen, die noodzakelijk zijn om een beheerspakket mogelijk te maken. De subsidies bedragen 95% van de werkelijk gemaakte kosten.

Thans heeft 't Reelaer afspraken gemaakt met de Dienst Landelijke Gebieden (DGL) over de wijze van beheer van 17 kavels. Twee daarvan zijn gericht op 'landschappelijk waardevol graslandbeheer'. De overige zijn gericht op 'ontwikkeling kruidenrijk graslandbeheer'.

Bij de eerste wijze van beheer mag geweid worden tussen 1 januari en 1 juni; bij de tweede tussen 1 januari en 1 augustus. Daarbij is het uitgangspunt dat in het zesde jaar van agrarische natuurbeheer tenminste 10 inheemse plantensoorten per 25 m² voorkomen en de tweede beheerspakket op tenminste 15 inheemse plantensoorten per 25 m². De situering van de percelen waar dit agrarisch natuurbeheer plaatsvindt is weergegeven in kaart 8. De omvang van de percelen met agrarisch natuurbeheer is ca. 50 ha van de 150 ha die landbouwkundig in gebruik zijn.

Het toekomstig agrarisch natuurbeheer van het landgoed is het erop gericht dat de kruidenrijke graslanden zich ontwikkelen naar meer dan 15 inheemse plantensoorten. Duurzaam behoud van de rijkdom aan plantensoorten is voor de graslanden het doel.

Waterbeheer

Een andere belangrijke natuurcomponent van het landgoed is de waterhuishouding. De Raalterwetering, alsmede de oeveren en aangrenzende laaggelegen kavels bieden mogelijkheden tot vergaande natuurontwikkeling. Met het waterschap en de DLG zal overleg gevoerd worden hoe op deze mogelijkheden ingespeeld kan worden. Naar verwachting kunnen plas-dras situaties tot stand gebracht worden. Deze zullen meerwaarde geven aan het hiervoor genoemde agrarisch natuurbeheer.

Lanen, houtwallen en overige landschapselementen

Zeker zo belangrijk is de instandhouding en waar nodig het herstel van de lanen en houtwallen. Deze elementen waarborgen de verbindingen binnen het landgoed, zowel voor de vegetatie als de fauna. Essentieel hierbij is dat de oude bomen goede levenscondities behouden en ook voor de toekomst zoveel mogelijk behouden worden. Deze oude bomen hebben immers een enorme schat aan planten- en diersoorten op de stam, in de kroon of in het wortelgestel. Het ligt in de planning de lanen en houtwallen op te knappen, evenals de bermen/sloten.

*beheersplan
subsidies*

Bossen

Het bosbeheer is gericht op de teelt van vooral inheemse boomsoorten. Grote delen worden zodanig beheerd dat groot wild hier optimaal kan schuilen en verblijven, zonder verstoord te worden. Daarbij geldt voor alle bospercelen dat niet alle dode bomen verwijderd worden, zodat natuurontwikkeling kan plaatsvinden. De kap van bossen zal altijd plaatsvinden in kleine percelen, zodat slecht kleine verjongingsvlakten ontstaan. Met DLG zal overleg gevoerd worden hoe het beheer nog verder aangepast zou kunnen worden voor bevordering van de natuurontwikkeling.

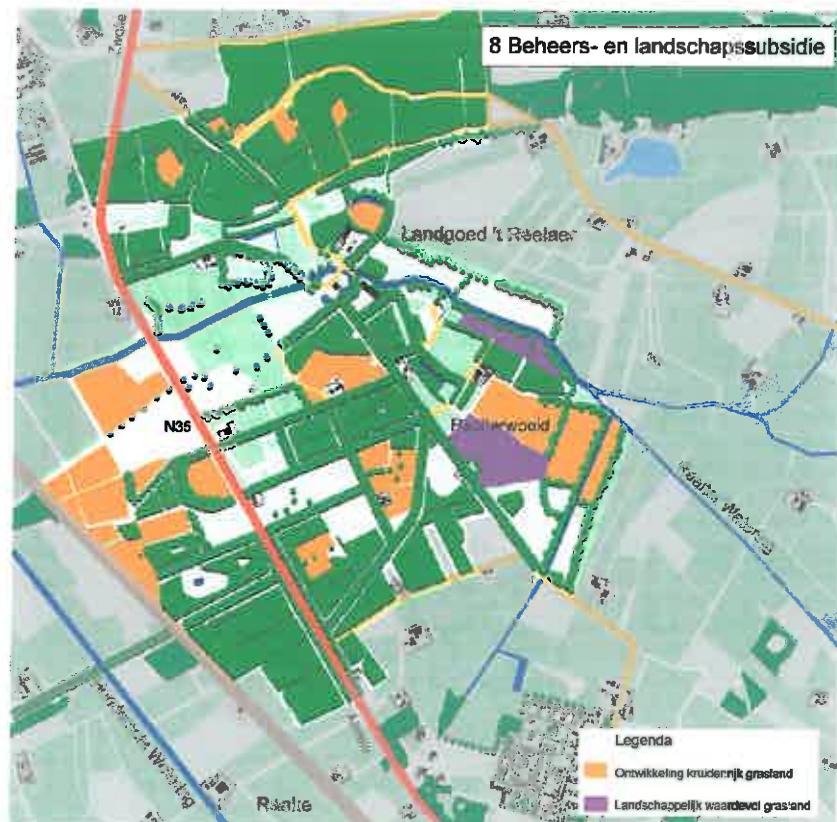
Landbouw

Vanuit de gevoerde landbouw op 't Reelaer blijkt dat de bedrijfsvoering duidelijk is afgestemd op extensieve landbouw. Dit gebeurt al enige jaren en is onder andere geformaliseerd in de agrarische natuurbeheersovereenkomsten, afgesloten voor een relatief en absoluut groot gedeelte van de landbouwgronden.

Andere zaken waar nu naar gekeken wordt is het verkrijgen van de 'biologisch boeren' label. Andere aanvullende maatregelen, die de druk op de natuurontwikkeling kunnen verminderen, zullen worden verkend, mede in relatie tot politieke veranderingen in Nederland en de EEG.

Een mogelijk aanvullende, minder traditionele, maatregel is bijvoorbeeld het elders beweiden van de vleesrunderen dan in 't landgoed. Mogelijkheden hiertoe zijn bijvoorbeeld graslanden elders waar lichte beweiding noodzakelijk is voor de gewenste natuurontwikkeling. Deze maatregel betekent zowel een pluswaarde voor de locatie elders als voor de percelen op het landgoed.

Voor de landschaps- en natuurontwikkeling kunnen diverse inrichtingsmaatregelen gewenst zijn die specifieke inrichtingsmaatregelen vereisen. Voorbeelden hiervan zijn de opknap- en herstelwerkzaamheden aan de bruggen over de Raalterwetering en afbraak van landbouwschuren. Ook het herstel van paden en wegen is in veel gevallen hard nodig. Met het Waterschap, de LTO en DLG zal nader overleg plaatsvinden welke maatregelen hiertoe op korte termijn nodig en mogelijk zijn.



5. Toekomstperspectief voor het landgoed 't Reelaer

Landgoed 't Reelaer

't Reelaer is een oud landgoed met een verhouding tussen bos- en landbouwgronden en met een hiërarchie in bebouwing die hoort bij een landgoed. Kenmerkend is dat het landhuis op een strategisch belangrijke positie in het landschap ligt. Bovendien geven de vele overgangen tussen open-dicht, droog-nat en hoog-laag een grote diversiteit en een kleinschalig beeld aan het landgoed.

Deze kenmerken bepalen de identiteit en daarmee de herkenbaarheid van 't Reelaer. Deze kenmerken zijn dan ook leidraad voor het toekomstperspectief van het landgoed. Dat betekent onder andere dat bestaande bossen, lanen en houtwallen behouden worden en dat ze beheerd gaan worden volgens de geïntegreerde bosbouw, om zowel een bijdrage aan de productie te leveren als aan het waarborgen van het kleinschalig landschapsbeeld en de natuurontwikkeling. De boomsoortenkeuze in de bossen en het gebruik van de landbouwgronden is dan ook afgestemd op een zo optimaal mogelijke productie ten behoeve van het functioneren van het landgoed.

Belangrijke ingrediënten voor de herkenbaarheid zijn de samenhang en de begrenzing van het landgoed. De samenhang in het landgoed moet intact blijven door behoud van het aaneengesloten karakter en het bindend effect van de lanen en de onverharde paden.

De begrenzing van het landgoed is nu niet duidelijk zichtbaar. Deze zou verbeterd kunnen worden door de situering van symbolen - zoals eenduidige stenen pilaren en/of slagbomen met de naam 't Reelaer - langs alle wegen die door het landgoed gaan en bij de entrees. Bovendien zullen alle huizen van het landgoed een zelfde symbool, bijvoorbeeld op de luiken of een typering van de voordeuren, kunnen krijgen.

Doelstellingen

- De kenmerken van 't Reelaer zijn leidraad voor het formuleren van het toekomstperspectief.
- De samenhang in het landgoed wordt behouden door het intact laten van het aaneengesloten karakter van de percelen en het bindend vermogen van de lanen en paden.
- De begrenzing van het landgoed wordt zichtbaar gemaakt door alle woningen van een zelfde soort luiken te voorzien.

Landhuis en buitenplaats

Het landhuis staat op een strategische plek in het landschap. Hoewel er geen gracht rondom het landhuis is aangelegd zijn er rondom het landhuis kleine (moes)tuinen of parkachtige terreinen aangelegd. Dit is tezamen als een buitenplaats te beschouwen. Helaas hebben zowel het huis als de tuinen grote onderhoudsachterstand. De komende jaren wordt gewerkt aan het opknappen van het landhuis en het herstel of de aanpassing van de buitenplaats. Het doel is het landhuis in combinatie met de buitenplaats een zichtbaar prominente positie in het landgoed te geven.

Doelstellingen

- Het landhuis en de buitenplaats worden opgeknapt met respect voor de aanwezige relictten.
- Het landhuis en de buitenplaats moeten een prominentere positie in het landgoed krijgen, zodat ze tezamen zichtbaar het hart van het landgoed zijn.

Ruimtelijke opbouw

De visueel ruimtelijke verschillen, zoals de aaneengesloten open weiden, de grote dichte boscomplexen en het kleinschalige kampenlandschap dat hiertussen ligt, worden met zorg behouden. De zuidelijke open ruimte voor het landhuis, wordt zodanig beheerd dat ook in de toekomst de zichtlijnen vanuit en naar dit landhuis behouden blijven. Zorgvuldige situering van solitaire bomen en lanen moeten het zicht naar het landhuis begeleiden.

In het kampenlandschap worden de lanen, houtwallen, bosranden en paden behouden en waar nodig hersteld. De aaneenschakeling van kleine open ruimten, afgewisseld met kleine bosjes en het zicht op boerderijen tussen erfbeplanting moet als karakteristiek van dit landschap behouden blijven (zie kaart 6).

Ten slotte markeren de dichte bossen de hoge droge en voedselarme dekzandruggen. Voor het toegankelijker maken van deze bossen worden de paden opgeknapt. Voor verbetering van de sociale controle moeten specifieke maatregelen tot stand komen. Aangezien de boswachterij niet haalbaar is, zou de realisatie van 3 à 4 verspreid staande woningen een bijdrage kunnen leveren aan het voorkomen van vandalisme en bedreiging van bezoekers en recreanten. Tevens betekenen de woningen continuering van de oude bebouwingsstructuur. Ook zorgen de woningen voor een sociaal controlesysteem en zullen de bewoners de wallen en bosopstanden ter plaatse van hun woning onderhouden.

Doelstellingen

- Behoud van de visueel ruimtelijk verschillen binnen het landgoed.
- Behoud van de openheid en de zichtlijnen ten zuiden van het landhuis.
- Behoud en herstel van kleine landschapselementen in het kampenlandschap.
- Het optimaliseren van de sociale veiligheid en het onderhoud aan wallen en landschapselementen mogelijk maken.

Functionele opbouw

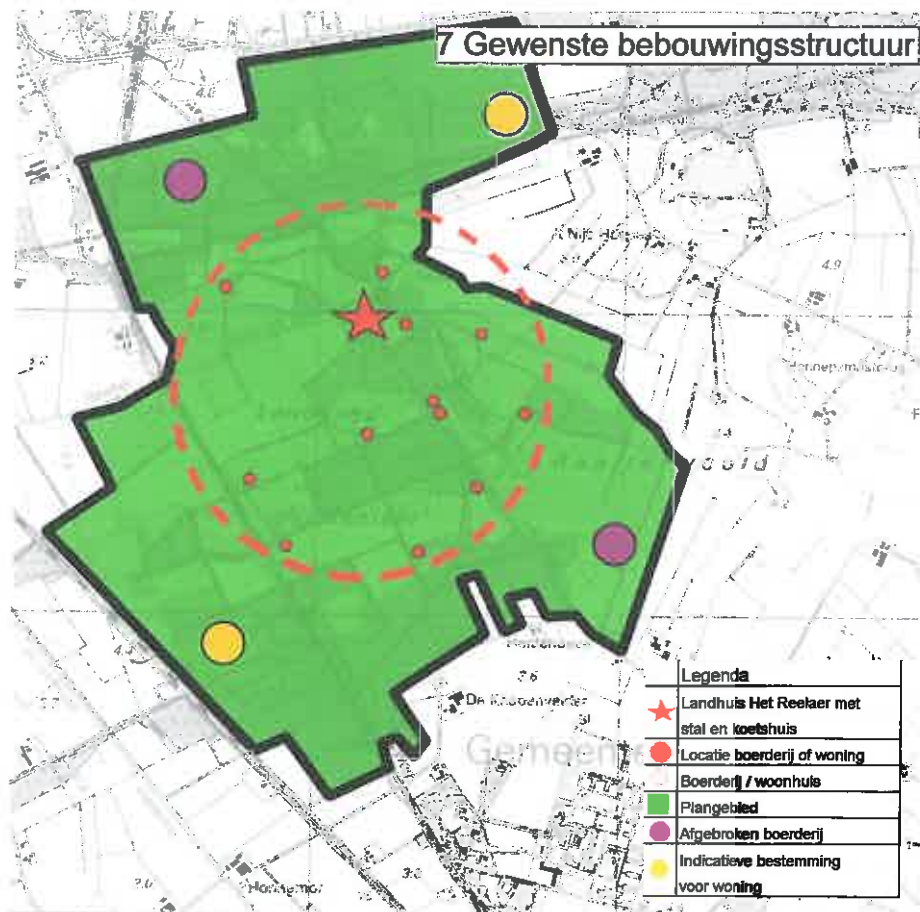
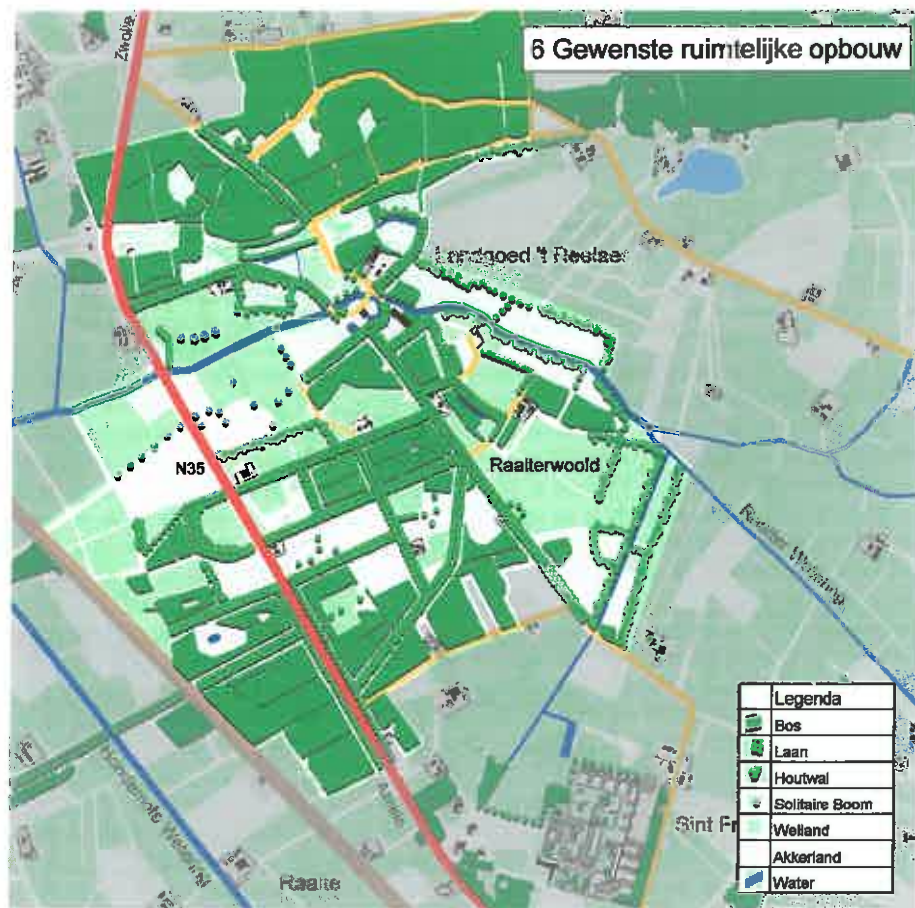
De bos- en landbouw blijven de basis vormen voor de exploitatie van het landgoed. Hiertoe wordt het beleid aangepast, zodat het past bij de huidige maatschappelijke vereisten, zoals de relatie met milieu-, natuur- en landbouwbeleid. Het is echter voor het sluitend maken van de begroting en het waarborgen van de toekomstperspectieven essentieel dat aanvullende inkomsten verkregen worden. In relatie met de Natuurschoonwet is het landgoed toegankelijk voor recreanten. Voor het kloppend maken van de begroting is thans één van de boerderijen in gebruik als manege. Bovendien worden boerderijen die niet meer als zodanig in gebruik zijn, aangepast, zodat ze als woning verhuurd worden. Dit maakt de begroting echter nog niet sluitend. Binnen de exploitatie is het dan ook voor de toekomst noodzakelijk dat ook de voormalige woningen herbouwd worden (zie kaart 7).

Doelstellingen

- Waarborgen van de toekomstperspectieven voor de functies van het landgoed.
- Opstellen van een bedrijfsplan om de exploitatie van het landgoed kloppend te maken.
- Genereren van benodigde inkomsten door functieverandering van bestaande bebouwing en herbouw van 3 à 4 woningen.

Bepanting

Bij de verdere ontwikkeling van het landgoed 't Reelaer worden de coulissen van houtwallen en lanen gehandhaafd en waar nodig weer hersteld. Het goede visuele effect hiervan is op sommige delen van het landgoed al zichtbaar. Hierbij zal waar mogelijk teruggegrepen worden op de historische situatie. De bossen krijgen alle een grote onderhoudsbeurt, waarbij de kwaliteit van de bomen/bossen voorop staat.



Ook wordt onder andere met agrarisch natuurbeheer ingespeeld op de gewenste natuurdoeltypen die per terreingedeelte en in relatie tot de bodemomstandigheden worden bepaald.

Doelstellingen

- De houtwallen en de lanen worden gehandhaafd en waar nodig hersteld.
- De bossen krijgen een grote onderhoudsbeurt, waarbij de ontwikkeling van loofbomen prioriteit krijgt boven die van naaldbomen.
- Bevorderen van de natuurontwikkeling die thuishoort bij de aanwezige weiden en wateren.

Recreatie, bewoning en natuur

Het steeds groter wordend aantal wandelaars en fietsers geeft aan dat de recreatieve waarde van het landgoed steeds meer onderkend en gebruikt wordt. Naast de recreatieve routes blijken ook de woningen aantrekkelijk te zijn voor de (permanente) bewoning. Daartoe worden enkele bestaande woningen geschikt gemaakt en moeten 3 à 4 voormalige woningen herbouwd worden.

Het bosbeheer wordt afgestemd op geïntegreerde bosbouw. Dat betekent dat de wijze van beheer meer beantwoordt aan de recreatieve betekenis die de bossen hebben. Naast de afstemming op de recreatie is ook natuurbehoud en -ontwikkeling essentieel. Het landgoed bezit zowel bossen als zeer gunstige condities voor het natuurbehoud. Het kleinschalig karakter en de diverse beplantingsvormen geven een scala aan ecologische gradiënten (overgangen). Thans bezit het landgoed dan ook al grote natuurwaarden. Deze waarden zullen zo optimaal mogelijk gekoesterd worden. Ook agrarisch natuurbeheer dat reeds plaats vindt in het landgoed is hiertoe een middel.

Doelstellingen

- Voor de recreatieve mogelijkheden van 't Reelaer worden de bestaande bossen en houtopstanden in stand gehouden en zal het landgoed opengesteld blijven voor wandelaars.
- Door geïntegreerde bosbouw te plegen, wordt zoveel mogelijk afgestemd op het behoud van de kwaliteiten voor natuurontwikkeling en extensieve vormen van recreatie, zoals wandelen en fietsen.
- De te herstellen en te herbouwen gebouwen zullen deels voor bewoning geschikt gemaakt worden.
- Van de kleinschalige landschapselementen wordt het beheer afgestemd op de aanwezige natuurwaarden.
- Agrarisch natuurbeheer blijft op het landgoed een middel om de natuurontwikkeling van kruidenrijke graslanden te bevorderen.

Bovenstaande doelstellingen worden door de familie Van Welderen Rengers zoveel mogelijk in onderlinge samenhang nagestreefd. Middelen en procedures worden daartoe ingezet en gevoerd om uiteindelijk een levenskrachtig landgoed te verkrijgen dat ook voor de komende generaties van betekenis is en belangrijk onderdeel blijft uitmaken van het Overijsselse Landschap.

Appendix A – Fasen bij indienen de bouwaanvragen

Inleiding.

De realisering van het Masterplan 't Reelaer zal geschieden in verschillende fasen. Deze fasen worden zowel achtereenvolgens als gelijktijdig doorlopen.

Het doel is de kwaliteit van ontwerp en bouwwerk op landgoed 't Reelaer zo zorgvuldig mogelijk te waarborgen. En de lange geschiedenis die voorafgegaan is aan de huidige historische en landschappelijke waarde te behouden of te herstellen en zo mogelijk te verbeteren. Op deze manier wordt rekenschap gegeven aan de beperkte beschikbaarheid van begrotingsruimte. De noodzakelijke aanpassingen hebben betrekking op functieverhuizing van agrarisch naar civiel en anderzijds op realisering van de bouwkundige eisen voor hedendaagse bewoning.

De bouwaanvragen zullen gefaseerd worden ingediend ter goedkeuring. Telkens zal de gebruikelijke voor-overleg-methode worden gevolgd. Dit optimaliseert de samenwerking tussen gemeente en eigenaren, alsmede de voortgang van de geldende vaststellingsprocedure.

Om deze procedure voor zowel eigenaren als de verschillende overheden te vergemakkelijken, stellen wij voor met een zo licht mogelijke procedure de benodigde planologische ruimte te verschaffen. De welstandscommissie zou in dit proces tijdig betrokken kunnen worden.

Getracht wordt de bouwplannen zo veel mogelijk af te stemmen op de bestaande regelgeving. Voor een gedeelte zullen evenwel planologisch en beleidsmatig nadere overwegingen en mogelijk aanpassingen noodzakelijk zijn. Om dit proces te structureren, bevat dit Masterplan de grote lijn. Binnen de context van dit geheel zijn de eerste stappen gezet voor restauratie en herbouw van woonbestemmingen en worden thans herbouwplannen voorgelegd.

De volgende fasen zijn te onderscheiden:

De eerste fase omvat de restauratie en herstel van Reelaer 15/17 en Reelaer 23 ('t Wippers) en het groot onderhoud aan bruggen, koetshuis (Reelaer 5 en 7) en hoofdhuis (Reelaer 1). Deze fase is reeds voor een gedeelte gerealiseerd en voor een klein gedeelte in uitvoering.

De tweede fase omvat o.a. de herbouw van Reelaer 11 en 21. De ontwerptekeningen hiervoor vindt u hieronder. Huidige gebouwen zijn reeds volledig ingestort. Voor herbouw is gezocht naar een combinatie van landschappelijke harmonie en historische aansluiting bij het karakter van gebouwen op het landgoed. Voor deze plannen worden begin 2003 bouwaanvragen ingediend.

De daaropvolgende fase zal betrekking hebben op de overige resterende bestaande gebouwcomplexen en de nieuw te herbouw van verloren gegane bouwkavels, zoals genoemd in dit Masterplan aangegeven. Deze plannen worden begin 2003 voorgelegd aan de betrokken instantie om te komen tot principe beslissingen, op basis waarvan vervolg stappen ondernomen kunnen worden voor versterking van de toekomstperspectieven van het landgoed.

In het volgende wordt een korte beschrijving gegeven van de tweede fase.

Voor de twee woonbestemmingen Reelaer 11 en 21 is aansluiting gezocht bij de landschappelijke situering en de historische kenmerken van een landgoed. Voor de situering is met name belangrijk de combinatie van in agrarisch gebruik land, nabijheid van bossages, lanen en een beek. De historische aansluiting bij het karakter van het landgoed (landgoedwaarde) wordt versterkt door keuze voor steenkleur, metselverband, de typische raamverdeling, klassieke pannen en het aan- en terugbrengen van de karakteristieke luiken (ook wel blinden) met de panelen, beschilderd met ruit in Reelaer-kleuren maïsgeel en korenblauw.

Het informatief bouwplan voor Reelaer 11 is goedgekeurd door de welstandscommissie en die voor Reelaer 21 zijn is als een passend ontwerp beschouwd voor de locatie, zoals bleek uit diverse voorbesprekingen, waaronder met de wethouder.

Planologisch en beleidsmatig dient er voor beide plannen evenwel nadere overweging plaats te vinden omtrent de gewenste dakgoothoogte. Deze is in het buitengebied momenteel in het bestemmingsplan op maximaal 3,50 meter benoemd. In het ontwerp is bewust gebruik gemaakt van een afwisselende goothoogte (gedeeltelijk 5,76 meter en gedeeltelijk 3,32 meter). Hierdoor wordt een ontwerp verkregen met bescheiden karakter en natuurlijke, klassieke verhoudingen. Het respecteert de landschappelijke, historische en landgoedwaarde en bevestigt het onderscheidend vermogen ten opzichte van ander gebouwen in het buitengebied, welke niet tot een landgoed behoren. Voor een grotere goothoogte zal dan ook vrijstelling (artikel 12 lid 3b) of planwijziging moeten plaatsvinden om deze te kunnen realiseren.

Reelaer 11 (zie figuur 1 en onderstaande tekeningen) is mede geïnspireerd op de monumentale gebouwen in de nabije buurt. Het informatief bouwplan is reeds aan de welstandscommissie voorgelegd. Zij concludeerde dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.



Huidige situatie



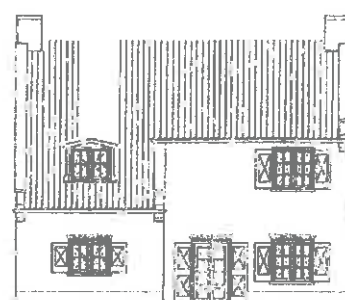
Referentie beeld



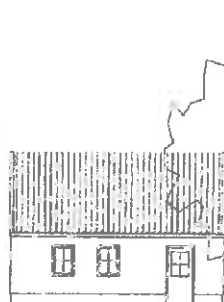
Voorgevel



Rechter zijgevel



Achtergevel



Linker zijgevel



Reelaer 21 (zie figuur 1 en onderstaand tekeningen) is momenteel volledig ingestort. Het karakteristieke kookhuis was tot voor kort geheel nog in oorspronkelijke staat. In de laatste periode hebben echter vandalen dit gebouw gedeeltelijk vernield. Herbouw en bewoning is dan ook spoedeisend om verder verval te voorkomen en de controle op deze bouwkvael te herstellen.

Het ontwerp voor deze locatie is mede geïnspireerd op het feit dat het huis in de lengterichting parallel ligt aan de laan waaraan het gelegen is. Hiermee krijgt de wegligging een historisch karakter. Voor deze locatie geldt als referentiebeeld het pand "De Hertog van Portland" op het landgoed Schoonheeten te Raalte. Tevens wordt het momenteel zwaar beschadigde kookhuis volledig gerestaureerd. Ook hierdoor wordt de historische betekenis versterkt en het natuurlijk samengaan van oud en nieuw harmonieus gerealiseerd door de bestaande ligging ten opzichte van elkaar niet wezenlijk te veranderen.

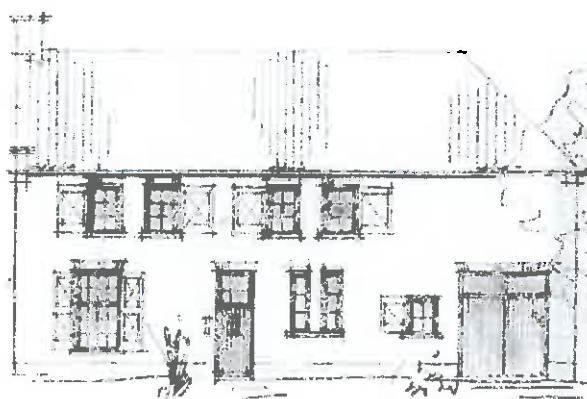
Tijdens voorbesprekingen met o.a. de wethouder, werd het benutten van de kwaliteiten van deze referentie als een goede toevoeging voor het landgoed beschouwd.



Huidige situatie



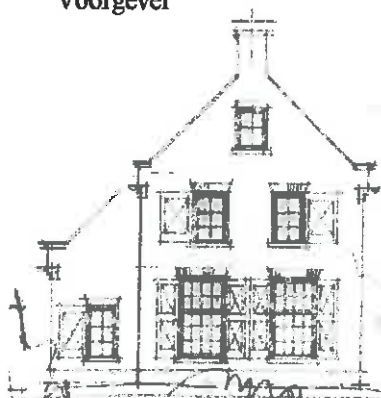
Referentie beeld



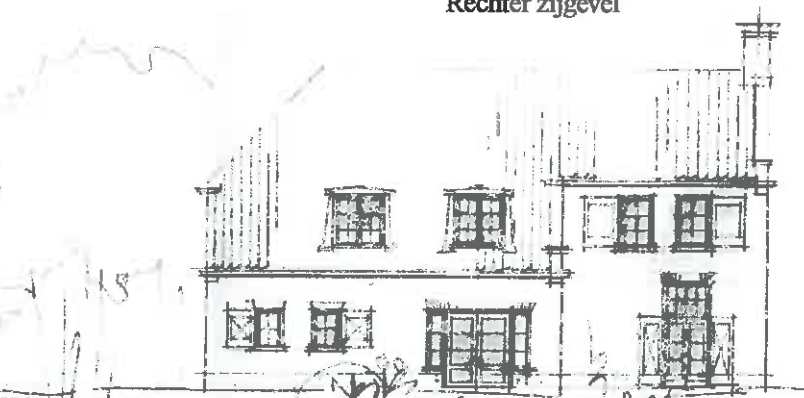
Vorgevel



Rechter zijgevel



Linker zijgevel



Achtergevel

