



## ONTWIKKELING NIEUW LANDGOED 'ALBERGERVELD'

• Dijkersbosweg ong. - Albergen •



Project: Ontwikkeling nieuw landgoed

Afbeelding: Ontwikkeling aan de Dijkersbosweg ong. (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

# Ontwikkeling nieuw landgoed 'Albergerveld'

Project: Ontwikkeling nieuw landgoed

Locatie: Dikkersbosweg ong.

Titel rapport

Ontwikkeling nieuw landgoed 'Albergerveld' - Dikkersbosweg ong.

Opgesteld:

10 Maart 2022, Tubbergen

Gewijzigd:

5 September 2022

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteurs:

N+L Landschapsontwerpers

Landschapsontwerp: LW

Rapportage: NH

Oldenzaalseweg 38

7651 KC Tubbergen

06-83337880

[info@nl-landschap.nl](mailto:info@nl-landschap.nl)

[www.nl-landschap.nl](http://www.nl-landschap.nl)

In samenwerking met:

Natuuronderzoek: PL (Natuurbank Overijssel)

JE (Woestland Landschapsecologisch en landschapshistorisch advies)

Architectuur: MW (Building Design Architectuur)

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| 1. Aanleiding                    | <b>05</b> |
| 2. Huidige situatie en ligging   | <b>06</b> |
| 3. Voorgenomen plan              | <b>08</b> |
| 4. Beleid                        | <b>10</b> |
| 5. Landschappelijke analyse      | <b>16</b> |
| 6. Ecologische analyse (beknopt) | <b>19</b> |
| 7. Ontwerp                       | <b>21</b> |
| 8. Inrichtingsplan               | <b>24</b> |
| 9. Exploitatiebegroting          | <b>26</b> |
| 10. Conclusie                    | <b>31</b> |

Externe bijlagen:

Natuurpotentieonderzoek Dijkersbosweg

# 1. Aanleiding

Aan de Dikkersbosweg zijn meerdere agrarische percelen gelegen. De gronden hebben jarenlang deel uitgemaakt van een agrarische bedrijfsvoering die inmiddels is gestaakt. Het erf zelf is inzet geweest van de rood voor rood regeling (2019). Aldaar worden de voormalige agrarische opstallen gesaneerd inclusief de bestaande bedrijfswoning om plaats te maken voor twee nieuwe woningen. Lang heeft de eigenaar zelf het idee gehad om een nieuw landgoed te realiseren op een deel van zijn agrarische gronden om daar te gaan wonen. Met deze insteek zijn de plannen voor een nieuw landgoed in gang gezet.

Met de realisatie van de rood voor rood regeling en daarmee twee woningen aan de Watereggeweg is de wens om te wonen op een nieuw landgoed met een landhuis van allure komen te vervallen. De realisatie voor een nieuw landgoed wordt wel voortgezet. De plannen waren reeds ver uitgewerkt en er is een prachtig samenhangend geheel ontstaan tussen de verschillende disciplines. Meerdere keren heeft daarvoor afstemming plaatsgevonden tussen N+L Landschapsontwerpers, Building Design Architectuur, Woestland advies, Natuurbank Overijssel en de gemeente Tubbergen.

Een belangrijke kern van het landgoed is het natuurwaarden onderzoek. Een onderzoek om niet alleen te achterhalen welk natuurstype in het gebied van oorsprong voorkwam en nu geschikt is, maar ook de verwachtingswaarde van de ontwikkeling daarvan. Via een zeer uitgebreid onderzoek hebben Woestland Advies en Natuurbank Overijssel inzage gegeven in de bodem. Daardoor kan gesteld worden dat de beoogde natuurdoelen nagenoeg gegarandeerd kunnen worden.

Op grond van het vigerende beleid voor nieuwe landgoederen kan één nieuw landhuis worden gerealiseerd op minimaal 10 hectare (agrarische) grond. Tenminste 30% van de ingezette grond moet omgevormd worden naar bos en/of natuur. De gemeente Tubbergen heeft al eerder (d.d. 18 september 2020) een positief besluit gegeven op een ingediend principeverzoek.

## **Landschappelijke inpassing**

De gemeente Tubbergen eist voor de ontwikkeling een landschappelijke inpassing en een exploitatiebegroting. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, het omliggende landschap en het vigerende beleid. Dat resulteert in een beschrijving van de nieuwe situatie die aan het gestelde beleid voldoet. De begroting maakt geen onderdeel uit van dit rapport, maar is separaat als externe bijlage opgenomen.

## 2. Huidige situatie en ligging

Het plangebied is in het buitengebied van de driehoek Almelo-Zenderen-Albergen gelegen. Het betreft een uitgebreid dekzandgebied met ten dele natte omstandigheden. Op grovere schaal zijn hoogteverschillen goed te herkennen onder meer te zien aan de gordel met kampen aan de zuidzijde van de Watereggeweg die het plangebied min of meer omarmen. In het plangebied zijn hoogteverschillen ook wel degelijk aanwezig, maar minder opvallend. De natte omstandigheden en de kampen aan de zuidzijde zijn ook reeds goed zichtbaar op een topografisch beeld van omstreeks 1910.

### **Jonge heideontginning**

Het plangebied is gelegen in de ontginning en was ideaal voor de vele boeren in het kampenlandschap. De heideplaggen werden gebruikt in het potstalsysteem. Na vermenging met mest verdeelden boeren het over de kampen en essen. Daardoor konden gewassen beter groeien en kwamen kampen wat hoger in het landschap te liggen. Daarom lagen boerderijen vaak gunstig aan een kamp en direct nabij een heideveld. Voor de landbouw waren de heidevelden aanvankelijk niet interessant vanwege het - in eerste instantie - ontbreken van voldoende kennis om arme gronden om te zetten in vruchtbare landbouwgronden. Nog voordat de gronden werden omgezet is aan de noordzijde een groot naaldbos aangeplant, beter bekend als het 'Dikkersbos'. Vermoedelijk was de aanplant gericht op productie al dan niet voor de mijnbouw in Nederland.

Pas vanaf de jaren '30 werden steeds meer heidegebieden in gebruik genomen. Het landschap veranderd in een grootschaliger en rationeler landschap. Het gebied wordt in dit geval vanuit westelijke richting ontgonnen. De drogere gronden eerst, de nattere gronden als laatst. De meest natte

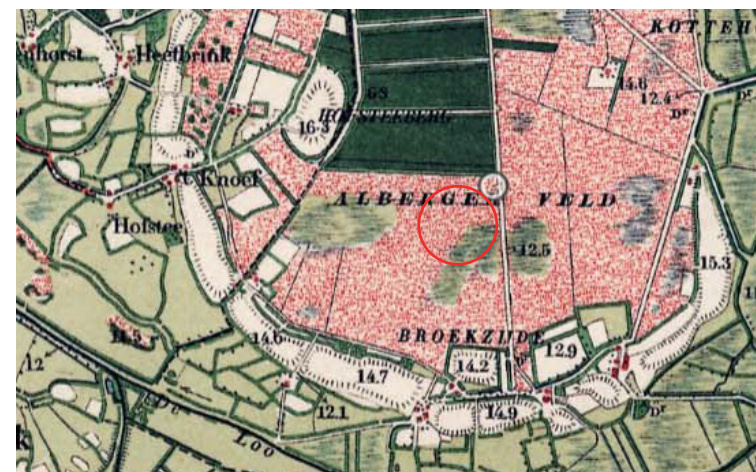
gronden liggen daarom in het oostelijke deel van het plangebied. Pas in de jaren '50 is nagenoeg het gehele gebied ontgonnen op het kenmerkende bosje te midden van het plangebied na. Aanvankelijk heide, maar in latere instantie begroeid met een vegetatie. Het landschap is dan ook altijd erg open geweest. Op het moment dat er beplantingsstructuren voorkomen zijn zij robuust en veelal langs infrastructuren of perceel randen.

### **Nieuwe elementen**

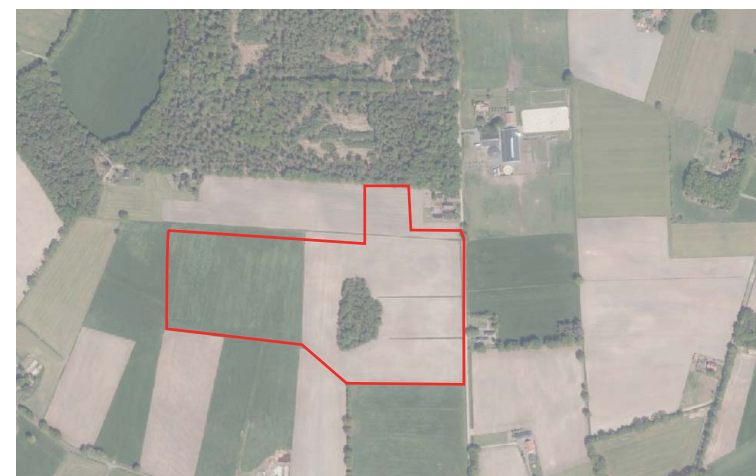
In dit landschapstype moet erg zorgvuldig af worden gewogen welke vormen van natuur en beplanting opgenomen worden. Zij moeten bijdragen aan de kenmerken van het gebied, indien aanwezig voldoende robuust zijn en waar mogelijk de openheid blijven garanderen. Voor het toevoegen van een landhuis met allure is het aanwezige bos bij uitstek geschikt om de basis te vormen voor een inpassing van het geheel, het landhuis te verbinden met het landschap en het versterken van de identiteit van het landschap.



Locatie plangebied ten oosten van Almelo. Ten noordoosten ligt Albergen, ten zuiden Zenderen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1925. (Bron: topotijdreis.nl)



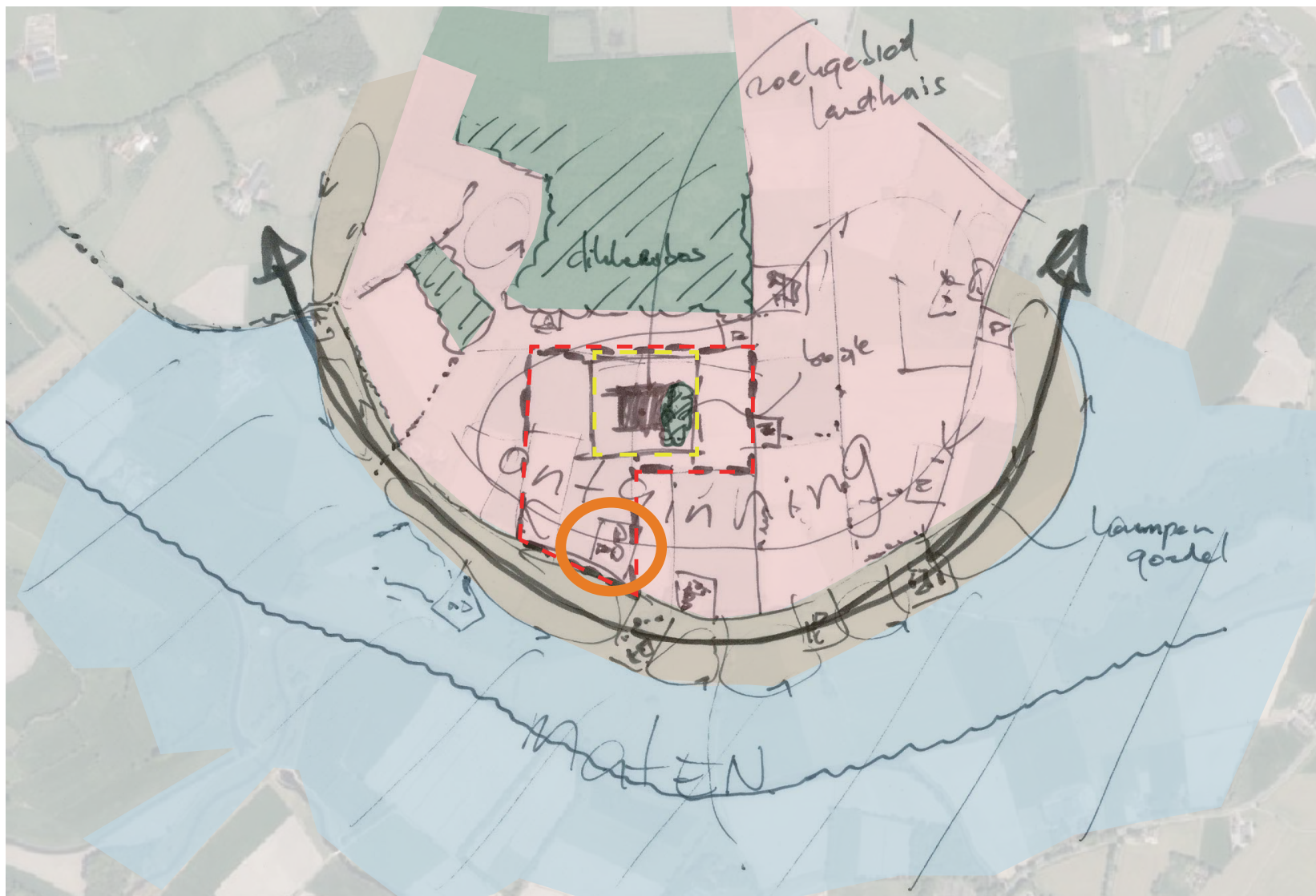
Plangebied. (Bron: geo.overijssel.nl)

### 3. Voorgenomen plan

Aan de Watereggeweg is een voormalige boerderij met gronden gelegen (rode markering). Ter plaatse is succesvol een rood voor rood regeling doorlopen. Er wordt geen vee meer gehouden, de meeste landschap ontsierende gebouwen zijn reeds gesloopt en ook de voormalige bedrijfswoning wordt gesloopt (locatie ter plaatse van de oranje contour op de rechterpagina). De rood voor rood locatie maakt echter geen deel uit van het voorgenomen plan voor een nieuw landgoed.

De locatie voor het nieuwe landgoed ligt aan de noordzijde van het oorspronkelijke boerenbedrijf. In totaal wordt daar minimaal 10 hectare (10,83 hectare exact) ingezet om tot een nieuw landgoed te komen met daarop een landhuis van allure. De gronden betreffen voornamelijk bouwgronden of weilanden in een heideontginning (roze vlak). Ten zuiden is er nog een gedeelte kampenlandschap (bruin vlak) en matenlandschap (blauw vlak). Houtopstanden zijn er niet met uitzondering van een robuust bosje die op een dekzandkopje is gelegen. Om een landhuis op een landgoed van 10 hectare te kunnen verankeren is het bosje bij uitstek geschikt.

Vanuit de landschapsanalyse (hoofdstuk 5) wordt de verankering in het landschap nader bekeken. Ongeveer 4,35 hectare aan cultuurgrond wordt omgezet en ingericht als natuurterrein. Het landgoed wordt daarnaast opengesteld door de aanleg van wandelpaden. Het landschap en de aanwezige (oorspronkelijke) natuurwaarden zijn leidend geweest voor het verdere ontwerp van het landgoed én het landhuis.



Locatie en zoekgebied nieuw landgoed met landhuis van allure. (Bron: geo.overijssel.nl)

## 4. Beleid

### 3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. Nadien is deze visie meerdere keren geactualiseerd. De laatste actualisatie betreft maart 2021. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

#### Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

#### Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

#### Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap". De ambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen staat voorop. De kwaliteitsambities zijn een zichtbaar en leefbaar mooi landschap, een sterke ruimtelijke identiteit en een continu en beleefbaar watersysteem.

Het ontwikkelingsperspectief richt zich op de gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Agrarische ondernemers dienen gebouwen en erven zo vorm te geven dat zij passen bij de maat en schaal van het landschap. Niet agrarische initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken. Bij voorkeur moet aangesloten worden bij bestaande bebouwing en wegen. De voorgenomen ontwikkeling



voldoet niet direct aan dit ontwikkelingsperspectief. Er is geen sprake van een agrarische onderneming en met de gebouwen wordt niet direct de aansluiting gezocht met de bestaande wegen en bebouwing.

Echter, door het aantal gestopte boeren en stoppende boeren is ook hier een gebied ontstaan waarbij geen sprake is van een situatie waarbij een omliggend agrarisch bedrijf beperkt zou worden. Daarnaast is het gebied al enige jaren de basis geweest voor weidevogel beheer. Intensief gebruik van de gronden is daarvoor niet bevorderlijk. Bovendien zorgt intensief gebruik voor een afname van de biodiversiteit. Juist het toevoegen van een landgoed in deze gebieden is belangrijker dan ooit tevoren. Het landgoed kan in dit specifiek geval ook een bijdrage leveren aan doelstelling met betrekking tot waterretentie. Een voorstel uit het plan is om het gebied te vernatten.

#### Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de laag van de beleving zijn niet opgenomen; deze zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

#### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie is gelegen in dekzandgebied. Er is sprake van enig reliëf. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (bijvoorbeeld essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

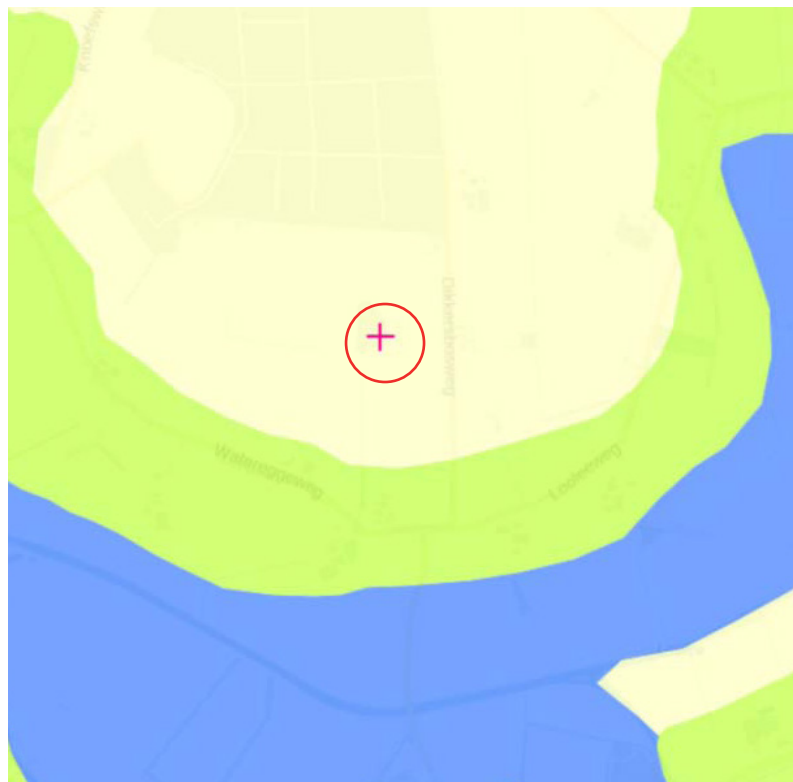
#### Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De eerste nederzettingen in Nederland werden gesticht op de rand van de hogere stuwwallen en dekzandruggen naar de overgang met de lagere gronden. De akkers op de hogere gronden werden intensief gebruikt en bemest met heideplaggen uit het voormalige potstal systeem. De heideplaggen kwamen van de heideontginningen die meestal erg open waren. Later zijn die gebieden ontgonnen en ontstond er een meer rationeel landschap met rechte wegen en grotere percelen. Het plangebied is het beste te beschrijven als dat van een ontginning. Met de landschappelijke inpassing moet vooral in worden gezet op behoud van de openheid en/of versterking van landschappelijke structuren.

Het plan kan voldoen aan de gestelde eisen.

### **3.2 Nieuwe landgoederen**

Op 15 januari 2022 is het nieuwe beleid voor het buitengebied vastgesteld.



Links: natuurlijke laag. Plangebied is omschreven als: "dekzandvlakten- en ruggen". Rechts: laag van Cultuurlandschap. Plangebied is omschreven als: "heideontginningen".  
(Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Deze is op 15 februari 2022 gepubliceerd. Reeds lopende plannen mogen nog op basis van het oude beleid worden afgedaan mits zij binnen drie maand na vaststelling ter ontwerp ter inzage zijn gelegd. Dat betekent dat de plannen uiterlijk op 15 - 05 - 2022 ter ontwerp ter inzage moeten liggen op basis van het oude beleid.

#### Provinciale regeling

De provincie heeft bepaald dat een nieuw landgoed een oppervlakte heeft van minimaal 10 hectare, één landhuis met allure met tenminste 1000 m3 inhoud. De oppervlakte van minimaal 10 hectare moet landbouwgrond betreffen dat nog niet onder de Natuurschoonwet valt. Tenminste 30% van het landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet en 90% van het landgoed is openbaar toegankelijk. Beplanting en landhuis verrijken het landschap. Het nieuwe landgoed vormt een aaneengesloten en samenhangend geheel. Het nieuwe landgoed:

- moet voldoen aan de voorwaarden voor rangschikking NSW;
- heeft een beeldkwaliteitsplan, een bouwplan voor het woongebouw een inrichtingsplan voor de tuin en het overig terrein, een document waarin de juridische vormgeving is opgenomen en een exploitatieopzet voor onderhoud en beheer van het gehele landgoed;
- heeft advies van architect en landschapsarchitect ingewonnen;
- is aangegeven welke doeleinden met het nieuwe landgoed beoogd worden en wat de maatschappelijke meerwaarde is voor natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu. Deze maatschappelijke meerwaarde moet uit eigen middelen worden gerealiseerd.

De maatschappelijke meerwaarde van het nieuwe landgoed komt tot uiting in de volgende (relevante) aspecten:

- het landschap wordt versterkt;
- groenstructuren worden versterkt;
- de ecologische structuur wordt versterkt;
- de natuurwaarden worden vergroot;
- de recreatieve structuur wordt versterkt;
- de mogelijkheden voor recreatief medegebruik worden vergroot;
- er komt meer belevingswater en de retentiemogelijkheden worden vergroot.

#### Gemeentelijke regeling

De gemeente heeft op voorhand gebieden uitgesloten voor de ontwikkeling van landgoederen. Daarnaast kan een ontwikkeling alleen plaats vinden binnen de gebiedsbestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde". Afgeweken kan worden als voldaan wordt aan één van de onderstaande (relevante) aspecten:

- Tenminste 10 ha. landbouwgrond als nog niet onder de NSW gerangschikt;
- Het nieuwe landgoed moet voldoen aan de voorwaarden van rangschikking onder NSW;
- Het landhuis is minimaal 1000 m3 groot;
- Het landgoedplan moet voorzien in een goed evenwicht tussen de publieke belangen op gebied van landschap, natuur, milieu en recreatie en de private belangen in het realiseren van nieuwe rode functies;
- Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente biedt voldoende waarborg tot tijdige realisatie en duurzame instandhouding

van het nieuwe landgoed en met name van de groene- en milieuelementen.

- Er is sprake van voldoende economische wijziging van het bestemmingsplan en de relatie van het plan.

Tot slot moeten aspecten in acht worden gehouden op het gebied van economisch duurzame landbouw, ecologie en hydrologie, landschap, milieu en maatschappelijke en sociale afwegingen.

De aanvraag voldoet aan de voorgenoemde punten.

### 3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen (groene lijnen/vlakken op de kaart). Er kan worden voldaan aan het casco beleid. Het bestaande bos te midden van het plangebied is op dit moment ruim 5.000 m<sup>2</sup>. Daarom maakt het geen onderdeel uit van de casco benadering. Na de velling is dat wel het geval: er is dan sprake van twee gedeelten bos van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> en daarmee is het bos voortaan beschermd. De nieuwe voorgestelde aanplant staat niet als “voorgestelde locaties voor aanplant” op de kaart. Toch is goed te motiveren waarom afgeweken wordt van de kaart.

De ingreep in het bos en de nieuwe aanplant dragen bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de herkenning van het landschap. De nieuwe aanplant is robuust en wordt aangeplant langs infrastructuur of perceel randen. Dat is, als er sprake is van beplantingsvormen in dit gebied, herkenbaar.

Het cascodebeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.



Fragment van de cascokaart behorende bij de casco benadering (met geel plangebied).  
(Bron: geo.overijssel.nl)

## 5. Landschappelijke analyse

Het plangebied is gelegen te midden van de heideontginning. Onmiddellijk aan het begin van de voorgaande eeuw wordt een groot naaldbos aangeplant. Mogelijk destijds voor de houtconsumptie onder meer voor de mijnbouw in Limburg. Voor de aanplant was het een grootschalig heideveld met de benaming: “Alberger Veld”. Hoewel het gebied relatief hoog ligt kent het op bepaalde plekken natte zones. Reeds op oude kaarten zichtbaar, maar hedendaags blijken de percelen ondanks de versnelde afwatering nog altijd erg nat. Opmerkelijk omdat het min of meer is opgesloten tussen hogere delen aan de noordzijde (richting het stuwwallencomplex) en de zuidzijde (doorgaande dekzandgordel met diverse kampen).

In tegenstelling tot andere gebieden begint men hier relatief laat met de ontginning van de heidevelden. De technieken waren inmiddels verbeterd waardoor er meer mogelijkheden ontstonden. Wellicht door de natte omgeving dat het gebied later werd ontgonnen dan andere heidegebieden in de directe omgeving. Pas in de jaren '70 is alle heide ontgonnen en is er volledig sprake van landbouwgronden. Enkel een klein gedeelte wordt nooit ontgonnen. Dat deel ligt iets hoger in het landschap en is door de jaren langzaam omgevormd van heide naar (loof)bos.

### **Openheid**

Op het bosje na is het gebied altijd erg open geweest en ook gebleven. De openheid is te omschrijven als een schoonheid. Als er beplantingen voorkwamen in de grootschalige heideontginningen dan waren zij vaak rationeel en robuust langs perceel randen of langs infrastructurele werken zoals wegen en wateren. In de directe omgeving is daarvan sprake aan de zuidzijde van het bosje. Een houtsingel vindt daar z'n weg van het bosje naar

de Watereggeweg.

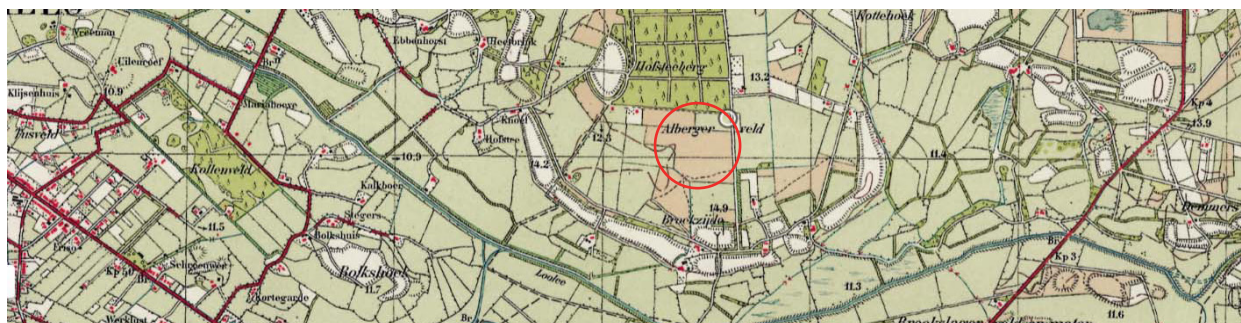
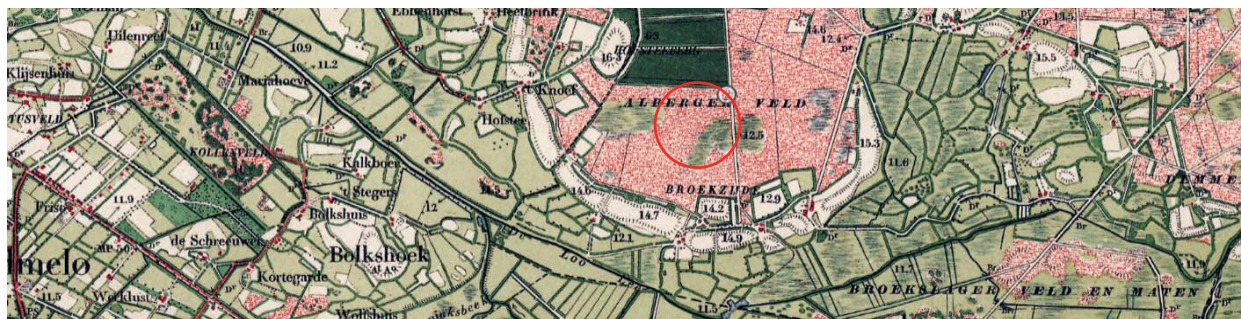
Het bosje is cultuurhistorisch enerzijds weinig waardevol, maar anderzijds markeert het de laatste plek waar de heide was gelegen. Om een landgoed in dergelijke gebieden te maken is het van belang om de bestaande waarden te benutten. Onderdeel van een landgoed is een landhuis van allure. Dat betekent dat er geen woning wordt gebouwd die in moet worden gevuld als een verspreid liggend erf zoals gebruikelijk in de ontginningslandschappen.

De woning moet allure tonen en vraagt enige aandacht. Juist het bosje geeft een enorme kans om de woning ook meteen stevig te kunnen verankeren in het landschap. Het zorgt enerzijds voor een rug en dus voor een inpassing en anderzijds voor een spannend tafereel. De voorbijganger wordt nieuwsgierig en wil graag weten wat zich achter het bos bevindt. Het kan juist door het bos de aandacht trekken.

### **Bos of natuur**

Voor de aanleg van bos en/of natuur moet gesteld worden dat het uitgesloten is om bos aan te planten of het bos uit te breiden. Het landschap kenmerkt zich door openheid en niet door grote boscomplexen. Gelet op het kaartbeeld is het juist interessant te onderzoeken of en in welke mate het voormalige (natte) heidelandschap kan terugkeren. Daartoe is onderzoek uitgevoerd door Woestland advies en Natuurbank Overijssel. De beknopte samenvatting is weergegeven in hoofdstuk 6.

Voor overige beplantingen moet terughoudend om worden gegaan. Als er al sprake is van beplanting dan zijn zij robuust en op perceel randen of infrastructuur gelegen.



Plangebied in de jaren 1910, 1935, 1965 en 2020. (Bron: toptijdreis.nl)

## **Uitgangspunten**

Voor de nadere uitwerking kunnen daarom een aantal uitgangspunten worden meegegeven. De prioriteit ervan is niet chronologisch weergegeven.

1. Openheid is een schoonheid. Waar mogelijk is en blijft er sprake van een open geheel. We moeten terughoudend met beplantingen omgaan.
2. Het bosje is niet cultuurhistorisch, maar ook weer wel. Benut het bosje om het landhuis stevig te verankeren in het landschap.
3. Benut de kans om de oude (natte) heidevelden te herstellen. Nader onderzoek zou uit kunnen wijzen welke kansen er gegeven zijn. Voor het landgoed moet tenminste 3,255 hectare om worden gezet naar nieuwe natuur.
4. Er moet een fysieke verbinding zijn met het Dikkersbos. Dit moet terugkomen in het ontwerp.
5. De uitstraling van het landhuis mag modern zijn, maar wel transparant. Het landhuis moet spelen met de zichtlijn die bestaand zijn of juist worden gemaakt.
6. Het landgoed wordt opengesteld. Daarvoor moet een verbinding worden gezocht met gronden die geen onderdeel uitmaken van het landgoed.
7. Het ontwerp voldoet aan de gestelde eisen voor rangschikking in het kader van de Natuurschoonwet.

## 6. Ecologische analyse (beknopt)

Voor onderzoek naar de slagingskans voor natuurdoeltypen is de expertise gevraagd van de partijen Woestland advies en Natuurbank Overijssel. Zij schreven het “natuurpotentieonderzoek Dikkersbosweg te Albergen” waarbij vanuit deze rapportage eenvoudig wordt verwezen naar dit separate onderzoek.

Onder meer hebben de partijen bij veldbezoeken 27 grondboringen gezet. Daartoe kon men een betere detaillering geven aan de bodemkaart. Het gebied bestaat uit bruine beekkeerdgronden, gooreerdgronden en veldpodzolgronden. (zie meest linkse verbeelding pagina 20). Tevens heeft men inzicht gekregen in de actuele en historische grondwaterstanden.

Samengevat liggen er kansen om binnen het onderzoeksgebied inrichtingsmaatregelen te treffen om vochtige hooilanden en vochtige / droge heide te ontwikkelen. Vooral de gradiënt van hoog naar laag kan interessant worden door het mogelijk uittredende grondwater. Om de grondwaterstanden te verhogen zullen de interne sloten gedempt worden met schoon geel zand. De sloot aan de westzijde dient sterk verondiept te worden en ook de gemeentelijke sloot zal dempt worden. De aanwezige waterschapsloot is sterk over gedimensioneerd en voert met name grondwater af. Deze zou in samenwerking met het Waterschap verondiept kunnen worden en voorzien kunnen worden van een boerenstuw.

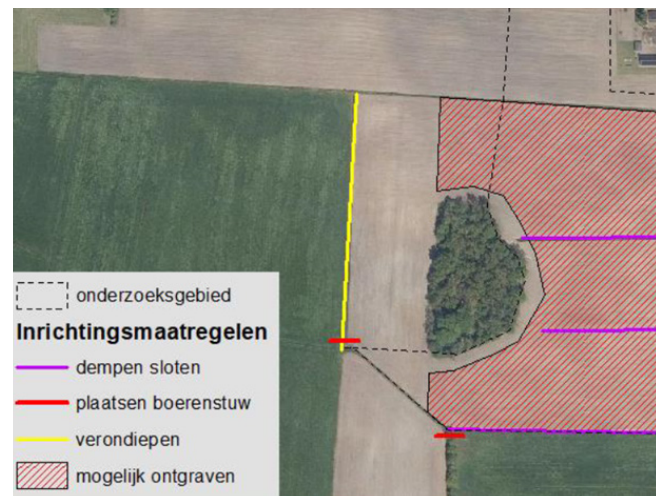
De inrichting van het onderzoeksgebied bestaat volgens de onderzoekers uit:

- Verondiepen sloot (200 m) aan de westzijde tot circa 30 cm diepte met geel zand en het plaatsen van een boerenstuw.

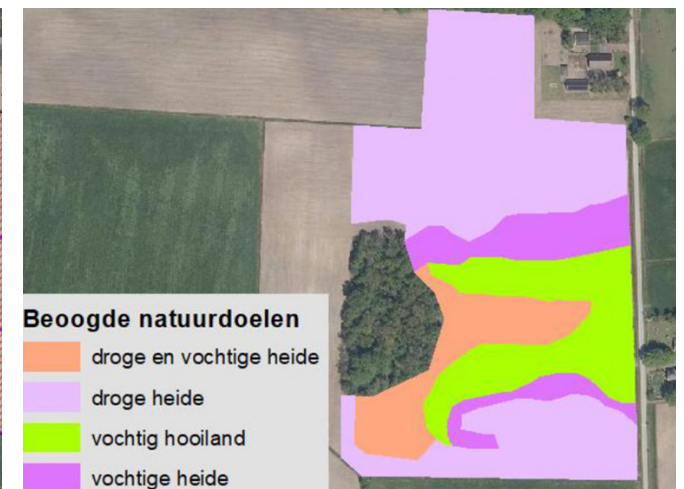
- Dempen gemeentelijke bermsloot (240 m) met schoon geel zand.
- Dempen sloten (460 m) binnen het onderzoeksgebied met schoon geel zand.
- Aanplanten van groepen struweel.
- Het ontgraven volgens B-WARE onderzoek (er wordt verder gemakshalve opnieuw verwezen naar het natuurpotentieonderzoek). Daaruit is onderstaand kaartbeeld naar voren gekomen voor de ontgravingsdiepte.



Ontgrondingskaartje. (Bron: Woestland advies en Natuurbank Overijssel)



afbeelding 18: Inrichtingsmaatregelen ten behoeve van natuurontwikkeling



Links: bodemonderzoek, midden: inrichtingsmaatregelen en rechts: beoogde natuurdoelen. (Bron: Woestland advies en Natuurbank Overijssel)

## 7. Ontwerp

Uit kaartbeelden omstreeks 1900 is zichtbaar dat de meeste potentie voor natuur in dit plangebied aan de oostzijde is gelegen. Onderzoek door Woestland advies en Natuurbank Overijssel onderschrijven deze gedachte. Bij het ontwerp is dan ook gebruik gemaakt van de resultaten van het onderzoek en de eerder gestelde uitgangspunten. Het ontwerp is terug te zien op de volgende pagina.

### **Nieuw landgoed**

Voor het nieuwe landgoed is uiteindelijk een definitieve begrenzing gekozen van 10,85 hectare. Daarmee wordt voldaan aan de belangrijkste voorwaarde. Voor de begrenzing is gekeken naar het natuuronderzoek, maar ook naar een courante opdeling van de gronden. Het landgoed staat immers volledig los van andere omliggende erven. De begrenzing volgt een deel van de Dijkersbosweg, gaat achterlangs de bestaande woning, langs het Dijkersbos en volgt dan grotendeels de kadastrale grens die nu reeds aanwezig is. Aan de zuidzijde volgt de begrenzing de noordzijde van de diepe sloot om vervolgens weer uit te komen aan de Dijkersbosweg.

### **Landhuis met allure**

Er moet sprake zijn van een landhuis met allure van 1.000 m<sup>3</sup> of meer. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Building Design Architectuur. Dit betreft een separaat geschreven stuk. Voor de plek is resoluut de verbinding gezocht met het bestaande bosje. Het bestaande bosje is het laatste relict voormalige heide dat later is volgroeid met een (loof)bos. Juist door het bosje vindt de optimale verankering met het landschap plaats. Het landhuis komt, vanuit de Dijkersbosweg gezien, erachter te liggen en is daarmee ook meteen voor een groot gedeelte ingepast. Het ontginningslandschap is rationeel met veelal langgerekte zichtlijnen. Door het bos in het midden ten dele te vellen

ontstaan er twee kansen voor de ruimtelijke kwaliteit:

1. Er ontstaat een zichtlijn vanaf de Dijkersbosweg richting het landhuis. Daarmee wordt de aandacht volledig gevestigd op het landhuis. Bovendien zal het landhuis zelf reageren op deze zichtlijn met transparantie in het ontwerp.
2. Ter plaatse van de velling kan de verdwenen (droge) heide weer terug komen.

### **Zichtlijn / routing**

Aanvankelijk is het de gedachte geweest om vanaf de Dijkersbosweg met een rechte weg naar het landhuis te rijden. Dat had echter tot gevolg dat de spanning daarmee zou verdwijnen (de weg is de route naar het resultaat). Maar er was ook een eenvoudig praktisch probleem: de route zal vooral in de wintermaanden te nat zijn. Er is daarom gekozen voor een droge route aan de zuidzijde. Daarmee wordt het in te richten natuurterrein ontzien. Wel komt een deel van de aan te leggen wandelroute in de zichtas te liggen, waardoor de zichtas wordt versterkt.

### **In te richten natuur**

Voor de inrichting van de natuur wordt grotendeels het advies van Woestland advies en Natuurbank Overijssel gebruikt. In het ontwerp is de basis overeind gebleven, maar zijn er alleen ontwerptechnisch wat kleine wijzigingen doorgevoerd. Ten dele zal het plangebied gaan bestaan uit vochtige hooiland, droge heide, vochtige heide en droge en vochtige heide. De hydrologische situatie wordt verbeterd om onder meer de natuurdoeltypen na te kunnen streven. Daarom worden diverse sloten gedempt en/of verondiept. Er kan een samenwerking worden gezocht met het Waterschap. Dit maakt nu nog

geen onderdeel uit van het plan. Wel heeft het Waterschap laten weten geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen landgoedontwikkeling. Aandachtspunt zijn de aanleghoogte van het landgoed in verband met de hoge grondwaterstanden en het rekening houden met de keurzones. De ontwikkeling past volgens het Waterschap goed in hun streven naar een klimaatrobuust watersysteem. De onderzoekers geven aan dat desalniettemin de natuurdoelen behaald zouden moeten worden als een dergelijke samenwerking er niet in zit. Door het dempen van de interne sloten verbeterd wel de hydrologische situatie in het plangebied, maar zijn er geen waarneembare gevolgen voor grondgebruikers in de omgeving.

### **Verbinding met noordgelegen Dikkersbos**

Aan de noordzijde is het Dikkersbos gelegen. Het nieuwe landgoed maakt daar nadrukkelijk een verbinding mee. Er is sprake van een fatsoenlijk brede corridor. Hoewel op dit moment de meerwaarde er nog niet lijkt te zijn tussen de natuurdoelen van het nieuwe landgoed en de natuurdoelen van het Dikkersbos kan dat natuurlijk in de nabije toekomst snel veranderen. Gerealiseerd moet worden dat ook het Dikkersbos van oorsprong tot het Alberger Veld behoorde. Daarom zouden er mogelijkheden kunnen liggen als er een opgave volgt voor het verbeteren van de diversiteit.

### **Nieuw aan te brengen groenstructuren**

In het plan worden drie nieuwe structuren aangebracht, te weten: langs de noordzijde langs de perceel grens, te midden van het plan aan de achterzijde van de woning en langs de Dikkersbosweg. De beplantingen zijn voldoende robuust gekozen en langs functionele grenzen en daardoor passend in dit landschapstype. Andere beplantingsvormen zijn niet voorgesteld om de

openheid in het gebied te kunnen garanderen.

### **Fruitboomgaard**

Een fruitboomgaard nabij het landhuis met oude fruitrassen en al fatsoenlijk gekozen plantmaten zorgen voor een functioneel element nabij het landhuis. De boomgaard is nodig om wat privacy te genereren, maar ook om het erf af te bakenen. Zonder deze fruitboomgaard kent het erf geen bepaalde grens. De grens wordt door de boomgaard op een natuurlijke wijze bepaald.

### **Wandelpad**

Het landgoed wordt voor 90% opengesteld. De lengte van een wandelpad zal circa 300 meter moeten zijn. Het ontwerp is goed voor 1.183 meter wandelpad. Het wandelpad voert langs de agrarische gronden, langs de landschapsstructuren over het natuurgebied waar de wandelaar een keuze heeft welke route te volgen (in natte perioden zal er één niet of minder beschikbaar zijn). De route ligt dus niet in z'n geheel langs de randen van het landgoed. Vanuit het bestaande wandelnetwerk is er een uitstekende verbinding om aan de andere kant van de Watereggeweg verder te lopen richting de Loolee. De andere kant op, richting het noorden kan men aansluiting zoeken met wandelroutes over de Dikkersbosweg. Alleen het landhuis wordt enigszins ontzien, maar voor het overige gedeelte wordt de wandelaar meegenomen in de schoonheid van het landgoed en het landschap. Daarmee wordt ook voldaan vanuit de voorwaarden vanuit de NSW rangschikking.

### **Agrarische grondgebruik**

De overige gronden worden agrarisch gebruikt. Daarbij kan worden ingezet op verschraving, maar geldt dat niet als harde eis.



Voorgenomen ontwerp landgoed. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

## 8. Inrichtingsplan

Als in het voorgaande hoofdstuk vermeld worden diverse maatregelen getroffen. De maatregelen worden in dit hoofdstuk geconcretiseerd.

### 1. Inrichten natuur (N)

Vanuit het onderzoek "natuurpotentieonderzoek Dijkersbosweg te Albergen" en aansluitend een "B-WARE" onderzoek is vastgelegd in welke mate de ontgraving dient plaats te vinden om de gewenste natuur te kunnen garanderen. Het varieert van 30 centimeter tot 40 centimeter. Aan de randen van het landgoed (overgang naar omgeving) dienen taluds minimaal 1:5 te zijn. Totaal is er sprake van circa 12.000 m<sup>3</sup> ontgraving. Na afgraving dient er kalk aangebracht te worden met 2 ton per hectare.

### 2. Aanleg inrit naar landhuis, het erf en overige wandelpaden (B/C/M)

De inrit van de Dijkersbosweg naar het landhuis is ten hoogste half-verhard met een fijne puinfractie. Elementverharding en een gesloten verharding worden uitgesloten. De weg ligt immers door natuurgebied. Er is een voorkeur voor een karrenspoor. Het erf zelf is half-verhard, maar direct nabij de woning is gering de ruimte voor wat elementverharding. Wandelpaden worden enkel indien nodig verhard met een lichte puinfractie. De basis is echter een gemaaid graspad.

### 3. Aanplant groenstructuren (F/G)

Direct parallel aan de Dijkersbosweg en langs de perceelsranden conform situatietekening worden groenstructuren aangebracht. Het betreft een losse bomenrij en - langs de Dijkersbosweg - boomgroepjes. De aanplant wordt verricht met 68 bomen met zwarte els, berk en zomereik. De maatvoering is 16-18 (stamomtrek in centimeters) en elke boom voorzien van 2 boompalen.

### 4. Gedeeltelijk herstellen oud heiderelict door vellen bos (H)

Het bestaande bos wordt in het midden gedeeltelijk geveld (2.300 m<sup>2</sup>). De velling is noodzakelijk voor het realiseren van een zichtlijn, maar dient voornamelijk het doel om ten dele het oude heiderelict op een dekzandwelling terug te laten komen. De ondergrond is feitelijk nooit ontgonnen, maar bebost geraakt. In de zone langs de rand van het bos wordt ingezet op een zoom-mantel vegetatie.

### 5. Aanplant nieuwe fruitboomgaard (I)

Aan de noordzijde van de woning wordt een fruitboomgaard aangeplant om het erf te markeren. Totaal worden er 8 fruitbomen aangeplant in de maat 16-18 (stamomtrek in centimeters). Elke boom wordt voorzien van 3 boompalen.

### 6. Dempen en verondiepen sloten (J/K)

Om de nieuwe natuurdoelen te kunnen garanderen worden een tweetal sloten gedempt en een drietal sloten verondiept.

### 7. Aanbrengen rasters

Ten dele wordt een raster aangebracht ter bescherming van houtopstanden en markering van de wandelroute. Totaal gaat het om 522 m<sup>1</sup>. Er worden gekloofde eiken palen gebruikt en de palen worden voorzien van één (stroom) draad.

### 8. Aanbrengen bewegwijzering en klaphekjes / toegangshekjes

Voor begeleiding van de wandelpaden wordt bewegwijzering aangebracht, borden m.b.t. openstelling en indien nodig klaphekjes.



Overzicht investering / landschappelijke maatregelen. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

## 9. Exploitatiebegroting

Onderdeel van een nieuw landgoed is een exploitatiebegroting voor eenmalige kosten, maar ook beheerskosten. De totale kosten van het landgoed worden geraamd op € 164.106,75 exclusief BTW. Daartoe is een offerte opgevraagd bij een groot loon- en grondverzetbedrijf die ervaring heeft in dergelijke projecten. De offerte is aangevuld met diverse zaken waaronder kosten voor advies en aanvragen en wat voorzieningen voor de wandelpaden.

### Kosten voor aanleg landgoed Albergerveld

|           | Omschrijving                                                             | Aantal | Eenheid | Prijs p/eenheid | Totaal       | Bijzonderheden |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|--------|---------|-----------------|--------------|----------------|
| A1 Aanleg | (Eenmalige) aanlegkosten landgoed, natuur en landschap                   | 1      | totaal  | € 145.000,00    | € 145.000,00 | Zie offerte    |
| A2 Aanleg | Aanvraag ontgrondingsvergunning (provincie Overijssel)                   | 1      | totaal  | € 4.500,00      | € 4.500,00   |                |
|           | <i>Inclusief MER beoordeling/QS FF / aanvullende onderzoeken / leges</i> |        |         |                 |              |                |
| A3 Aanleg | Aanvraag in het kader van de NSW rangschikking                           | 1      | totaal  | € 5.000,00      | € 5.000,00   |                |
| A4 Aanleg | Bewegwijzering wandelpad                                                 | 1      | totaal  | € 250,00        | € 250,00     |                |
| A5 Aanleg | Klaphekjes                                                               | 1      | totaal  | € 500,00        | € 500,00     |                |
| N1 Nazorg | Water geven                                                              | 120    | uur     | € 45,00         | € 5.400,00   |                |
|           | <i>(3 x per week, in droge periode)</i>                                  |        |         |                 |              |                |
| N2 Nazorg | Inboet                                                                   | 1      | totaal  | € 3.456,75      | € 3.456,75   |                |
|           | <i>(15% van leveren/aanplant beplanting bij aanleg)</i>                  |        |         |                 |              |                |

Overzicht eenmalige (aanleg)maatregelen. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

| Besteks-<br>post-<br>nummer | Omschrijving                                               | Een-<br>heid | Hoeveelheid<br>resultaats-<br>verplichting | Prijs per eenheid | Totaal bedrag |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|-------------------|---------------|
| 1                           | VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN                               |              |                                            |                   |               |
| 100010                      | Klic melding                                               | post         | 1,00 N                                     | 50,00             | 50,00         |
| 110010                      | Rooien bos en begroeiing                                   | m2           | 2.300,00 V                                 | 2,25              | 5.175,00      |
| 110020                      | Opschonen watergangen                                      | m1           | 705,00 V                                   | 1,00              | 705,00        |
| 2                           | GRONDWERK                                                  |              |                                            |                   |               |
| 21                          | ONTGRAVEN                                                  |              |                                            |                   |               |
| 210010                      | Ontgraven grond uit cunet                                  | m2           | 1.000,00 V                                 | 0,50              | 500,00        |
| 210020                      | Ontgraven grond uit cunet plein                            | m2           | 500,00 V                                   | 0,50              | 250,00        |
| 210030                      | Ontgraven grond uit perceel met microreliëf                | m2           | 43.000,00 V                                | 0,40              | 17.200,00     |
| 210040                      | Verlagen oude heiderelict                                  | m2           | 2.300,00 V                                 | 0,65              | 1.495,00      |
| 22                          | VERVOEREN                                                  |              |                                            |                   |               |
| 220010                      | Vervoeren grond naar depot aan de verharde weg             | m3           | 14.500,00 V                                | 2,00              | 29.000,00     |
| 220020                      | Verwerken grond in depot                                   | m3           | 14.500,00 V                                | 0,35              | 5.075,00      |
| 220030                      | Vervoeren grond naar plaats van verwerking                 | m3           | 650,00 V                                   | 1,90              | 1.235,00      |
| 220030                      | Partijkeuring conform Besluit Bodemkwaliteit t.b.v. afvoer | st           | 3,00 V                                     | 1.650,00          | 4.950,00      |
| 220040                      | Overname en afvoer grond                                   | m3           | 14.500,00 V                                | 1,00              | 14.500,00     |
| 23                          | AANVULLEN/VERWERKEN (EN LEVEREN)                           |              |                                            |                   |               |
| 230010                      | Dampen watergang                                           | m1           | 265,00 V                                   | 1,35              | 357,75        |
| 230020                      | Verondiepen watergang                                      | m1           | 440,00 V                                   | 1,65              | 726,00        |
| 230030                      | Leveren en aanbrengen 250 mm menggranulaat toegangsweg/pl  | m2           | 1.500,00 V                                 | 6,25              | 9.375,00      |
| 24                          | PROFILEREN EN VERDICHTEN                                   |              |                                            |                   |               |
| 240010                      | Profilieren zandbed verharding                             | m2           | 1.500,00 V                                 | 0,75              | 1.125,00      |
| 240020                      | Profilieren menggranulaat verharding                       | m2           | 1.500,00 V                                 | 0,80              | 1.200,00      |
| 240030                      | Profilieren tpv wandelroutes (M+L)                         | m1           | 1.040,00 V                                 | 1,50              | 1.560,00      |
| 240040                      | Egaliseren bermen wegen                                    | m2           | 600,00 V                                   | 0,55              | 330,00        |
| 3                           | LEIDINGWERK (n.v.t.)                                       |              |                                            |                   |               |
| 4                           | VERHARDING (n.v.t.)                                        |              |                                            |                   |               |
| 5                           | OVERIGE                                                    |              |                                            |                   |               |
| 51                          | GROEN                                                      |              |                                            |                   |               |
| 510010                      | Leveren en aanbrengen fruitbomen                           | st           | 8,00 V                                     | 497,50            | 3.980,00      |
| 510020                      | Leveren en aanbrengen nieuwe groenstructuur                | st           | 55,00 V                                    | 267,50            | 14.712,50     |
| 510030                      | Leveren en aanbrengen boomgroepjes                         | st           | 13,00 V                                    | 339,50            | 4.413,50      |
| 52                          | DIVERSEN                                                   |              |                                            |                   |               |
| 520010                      | Leveren en aanbrengen kalk 2 ton/ha                        | m2           | 43.000,00 V                                | 0,05              | 2.150,00      |
| 520020                      | Leveren en aanbrengen raster 2 draad, 1 stroom gekloofde   | m1           | 525,00 V                                   | 12,50             | 6.562,50      |
|                             | subtotaal                                                  |              |                                            |                   | 126.627,25    |
|                             | transport subtotaal                                        |              |                                            |                   | 126.627,25    |
| 9                           | STAARTKOSTEN                                               |              |                                            |                   |               |
| 91                          | EENMALIGE KOSTEN                                           |              |                                            |                   |               |
| 910010                      | Aan- afvoer materieel                                      | EUR          | 1,00 N                                     | 950,00            | 950,00        |
| 910020                      | Klein materiaal en materieel                               | EUR          | 1,00 N                                     | 625,00            | 625,00        |
| 918880                      | Overige eenmalige kosten / afronding                       | EUR          | 1,00 N                                     | -202,25           | -202,25       |
| 919990                      | Totaal eenmalige kosten                                    | EUR          | 1,00 N                                     |                   |               |
| 929990                      | Uitvoeringskosten                                          | EUR          | 1,00 N                                     | 8.500,00          | 8.500,00      |
| 939990                      | Algemene kosten                                            | EUR          | 1,00 N                                     | 8.500,00          | 8.500,00      |
| 949990                      | Winst en risico                                            | EUR          | 1,00 N                                     |                   |               |
|                             | Aannemingsom, de omzetbelasting niet inbegrepen            | €            |                                            |                   | 145.000,00    |

Offerte eenmalige (aanleg)maatregelen. (Bron: gebr. Poppink Reutum)

Er is sprake van aanlegkosten, maar ook beheerkosten. De diverse beheerkosten zijn opgesomd conform normbedragen als te vinden via bij12.nl en via de dienstenbundel van de provincie Overijssel / Groene en Blauwe diensten. De (gemiddelde) jaarlijkse beheerkosten komen neer op € 4.030,23.

#### Kosten voor beheer landgoed Albergerveld

|                                                            | Omschrijving                                                                                                          | Aantal | Eenheid | Prijs p/eenheid                   | Totaal 25 jaar |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|-----------------------------------|----------------|
| B1 Beheer                                                  | Beheer droge heide<br><i>N07.01 beheermaatregelen om type in stand te houden (bij12.nl)</i>                           | 1,40   | ha      | € 219,22                          | € 7.675,44     |
| B2 Beheer                                                  | Beheer vochtige heide / droge vochtige heide<br><i>N06.04 beheermaatregelen om type in stand te houden (bij12.nl)</i> | 1,19   | ha      | € 326,47                          | € 9.693,68     |
| B3 Beheer                                                  | Beheer vochtig hooiland<br><i>N10.02 beheermaatregelen om type in stand te houden (bij12.nl)</i>                      | 1,08   | ha      | € 1.429,09                        | € 38.649,92    |
| B4 Beheer                                                  | Beheer kruidenrijk en faunairijk grasland<br><i>N12.02 beheermaatregelen om type in stand te houden (bij12.nl)</i>    | 0,69   | ha      | € 330,91                          | € 5.693,53     |
| B5 Beheer                                                  | Onderhoud rasters<br><i>Conform dienstenbundel "raster"</i>                                                           | 5,22   | 100 m1  | € 35,40                           | € 4.619,70     |
| B6 Beheer                                                  | Begeleidingsnoei bomen<br><i>Conform dienstenbundel "bomenrij" 1e 10 jaar &lt;20 cm"</i>                              | 6,25   | 100 m1  | € 7,88                            | € 492,50       |
| B7 Beheer                                                  | Begeleidingsnoei bomen<br><i>Conform dienstenbundel "bomenrij" v.a. 10 jaar 20-60 cm"</i>                             | 6,25   | 100 m1  | € 115,19                          | € 10.799,06    |
| B8 Beheer                                                  | Onderhoud fruitboomgaard<br><i>Conform dienstenbundel "hoogstamfruitboomgaard"</i>                                    | 0,115  | ha      | € 3.383,26                        | € 9.726,87     |
| B9 Beheer                                                  | Onderhoud bos<br><i>Conform dienstenbundel "landschappelijk bos"</i>                                                  | 43     | are     | € 2,19                            | € 2.354,25     |
| B10 Beheer                                                 | Onderhoud wandelpad<br><i>Conform dienstenbundel "landschappelijk bos"</i>                                            | 11,83  | 100 m1  | € 92,67                           | € 16.444,29    |
| <b>Genoemde bedragen zijn exclusief 9 of 21 % btw</b>      |                                                                                                                       |        |         | Totaal beheer 25 jaar             | € 106.149,24   |
| <b>De genoemde prijzen zijn reëel prijspeil april 2022</b> |                                                                                                                       |        |         | Jaarlijks gemiddelde beheerkosten | € 4.245,97     |
| <b>Er kunnen geen rechten aan worden ontleend</b>          |                                                                                                                       |        |         |                                   |                |

Overzicht beheerkosten. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

Bij een landgoed is er sprake van kosten, maar er is ook sprake van opbrengsten. De opbrengsten voor subsidie zijn overgenomen conform subsidietarieven SNL beheerjaar 2021. Naast de subsidie zijn er opbrengsten te genereren uit de verhuur van de agrarische gronden. Subsidie uit de regeling “Groene en Blauwe diensten gemeente Tubbergen” is niet opgenomen. Deze subsidie is op dit moment uitgeput. De afwaardering via functieverandering lijkt niet van toepassing te zijn: de gronden zijn niet opgenomen op de ambitiekaart van de provincie Overijssel.

#### Opbrengsten voor landgoed Albergerveld

|                                               | Omschrijving                                                                                                              | Aantal | Eenheid | Subsidie p/e                     | Totaal   |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|----------------------------------|----------|
| O1 Subsidie                                   | Beheer droge heide<br><i>Conform subsidietarieven SNL beheerjaar 2021</i>                                                 | 1,40   | ha      | € 161,32 €                       | 225,93   |
| O2 Subsidie                                   | Beheer vochtige heide / droge vochtige heide<br><i>Conform subsidietarieven SNL beheerjaar 2021</i>                       | 1,19   | ha      | € 241,75 €                       | 287,13   |
| O3 Subsidie                                   | Beheer vochtig hooiland<br><i>Conform subsidietarieven SNL beheerjaar 2021</i>                                            | 1,08   | ha      | € 1.034,18 €                     | 1.118,78 |
| O4 Subsidie                                   | Beheer kruidenrijk en faunarijk grasland<br><i>Conform subsidietarieven SNL beheerjaar 2021</i>                           | 0,69   | ha      | € 191,72 €                       | 131,95   |
| O5 Subsidie                                   | Onderhoud fruitboomgaard<br><i>Conform subsidietarieven SNL beheerjaar 2021</i>                                           | 0,115  | ha      | € 1.794,02 €                     | 206,31   |
|                                               |                                                                                                                           |        |         | Potentieel jaarlijkse subsidie € | 1.970,09 |
| O6 Verhuur                                    | Opbrengst uit verhuur / verpacht weilanden<br><i>Prijs is een redelijke aanname van opbrengst verhuur Overijssel 2022</i> | 5,00   | ha      | € 975,00 €                       | 4.875,00 |
|                                               |                                                                                                                           |        |         | Totale opbrengsten €             | 6.845,09 |
| Opbrengsten. (Bron: N+L Landschapsontwerpers) |                                                                                                                           |        |         |                                  |          |

Door de eenmalige kosten en de beheerkosten uit te zetten is de exploitatie over 25 jaar te bekijken. Op basis van de ingevoerde gegevens is er over 25 jaar een negatief saldo van € -72.028,93. Er is gerekend met een indexatie van 3%. De opbrengsten van de verhuur of de verpacht is echter een vrije markt en daardoor flexibel waardoor de opzet snel kan veranderen naar € -50.000 als de verhuur zou kunnen worden vastgesteld op € 1.100,- per hectare per jaar. Weliswaar kan de eigenaar een aantal zaken qua beheer zelf uitvoeren, maar dat is niet voldoende om tot een positieve balans te komen. Zonder opbrengsten van de agrarische gronden nemen de kosten enkel toe en ontstaat er een negatief beeld van € -244.732,98. Met andere woorden: de kosten zijn dan veel hoger dan de opbrengsten waardoor het landgoed verlies lijdt.

Om het landgoed duurzaam te onderhouden is het noodzakelijk dat de totale oppervlakte van het gehele landgoed onveranderd moet blijven.

|                                   | 1             | 2             | 3             | 4             | 23           | 24           | 25         |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------|
| Opbrengsten €                     | 6.845,09 €    | 6.845,09 €    | 7.050,45 €    | 7.261,96 €    | 12.733,89 €  | 13.115,91 €  | 13.509,39  |
| Kosten €                          | 168.352,72 €  | 4.245,97 €    | 4.373,35 €    | 4.504,55 €    | 7.898,75 €   | 8.135,72 €   | 8.379,79   |
| Verschil €                        | -161.507,63 € | 2.599,12 €    | 2.677,10 €    | 2.757,41 €    | 4.835,14 €   | 4.980,19 €   | 5.129,60   |
| Verhouding opbrengsten / kosten € | -161.507,63 € | -158.908,50 € | -156.231,40 € | -153.473,99 € | -82.138,72 € | -77.158,53 € | -72.028,93 |

Exploitatie. (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

## 10. Eindconclusie

Het landgoed heeft minimaal de volgende uitgangspunten:

- Een totaal areaal van 10,85 hectare;
- Het totaal omzetten van 4,36 hectare naar nieuwe natuur;
- Het totaal duurzaam beheren van 4,79 natuur;
- Het duurzaam beheren van groenstructuren volgens situatietekening;
- Het aanleggen, instandhouden en openstellen van 1.183 meter wandelpad.

De conclusie is daarom dat aan de Dijkersbosweg conform beleid een landgoed gerealiseerd kan worden.

