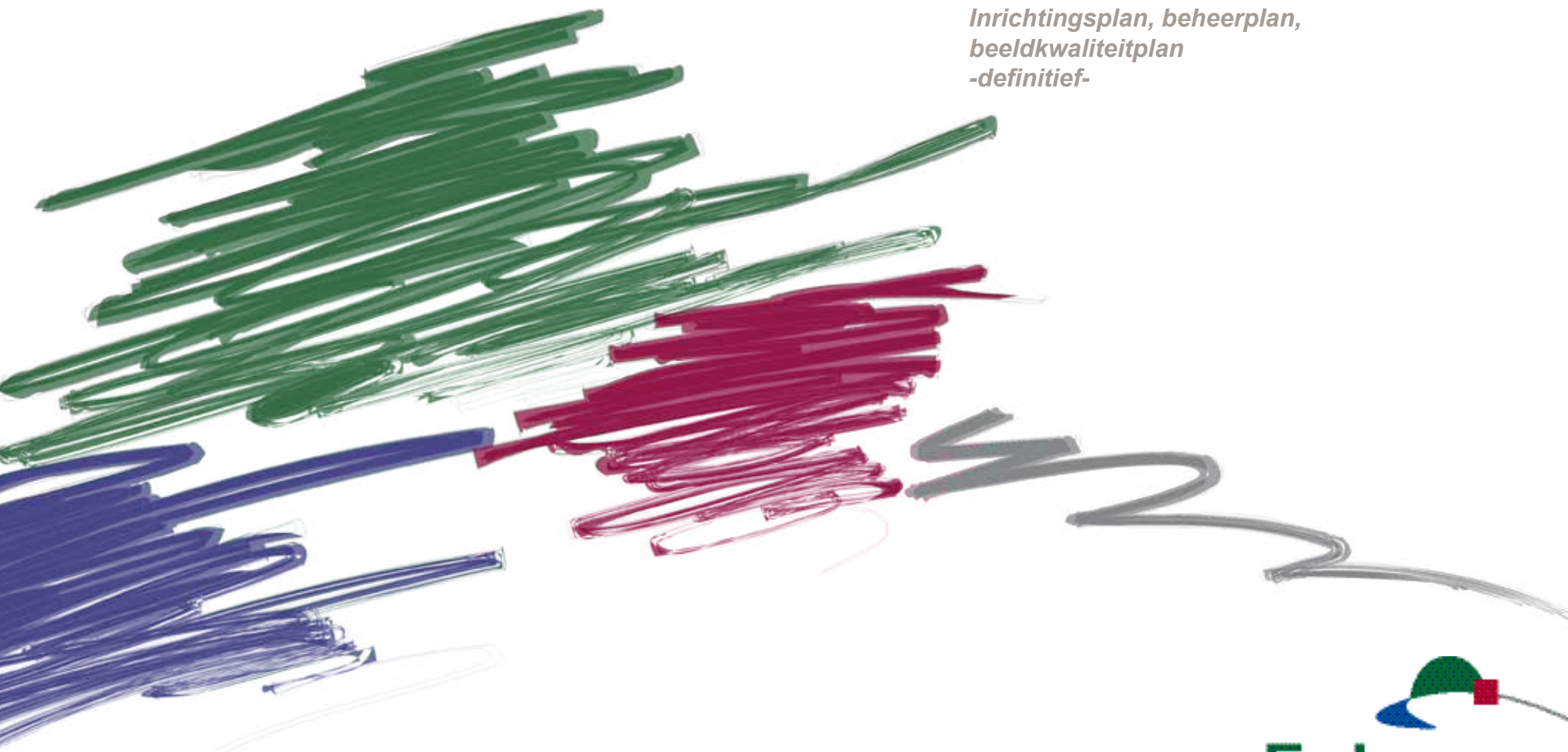


Landgoed “De Pirk”, Epe

*Inrichtingsplan, beheerplan,
beeldkwaliteitplan
-definitief-*



Landgoed “De Pirk”, Epe

*Inrichtingsplan, beheerplan,
beeldkwaliteitplan
-definitief-*

Opdrachtgever:

De heer P.E. Smeets
Paalbeekweg 16
8162 SE EPE

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel. : 0547-26 35 15
Fax.: 0547-26 33 15
E-mail: info@eelerwoude.nl
<http://www.eelerwoude.nl>

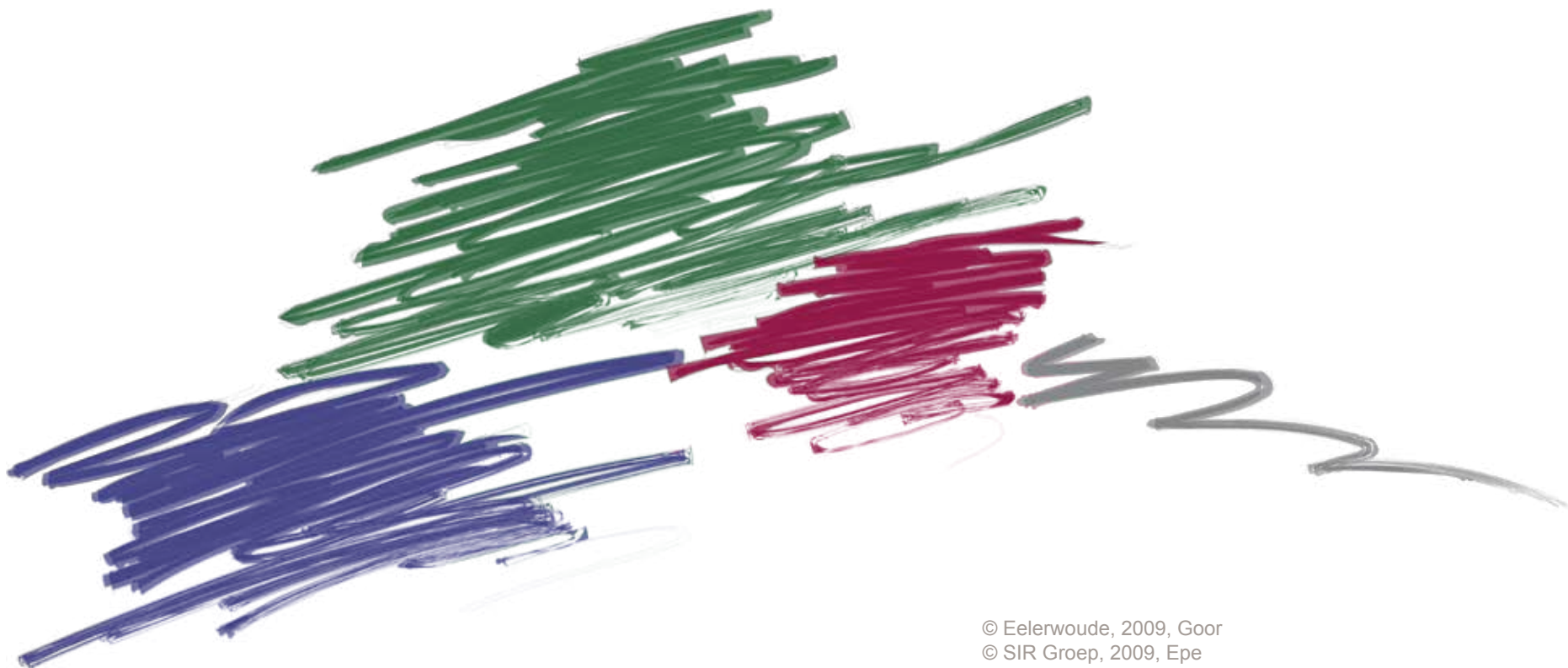
SIR-GROEP
Postbus 82
8160 AB Epe
Tel.: 0578-621 971
Fax: 0578-560 368
www.sir-groep.nl



Projectgegevens:

Projectnummer: 2367
Datum: februari 2010

Opgesteld: R. Kuiper & R. Harleman
Gecontroleerd: P. de Groot
Paraaf:

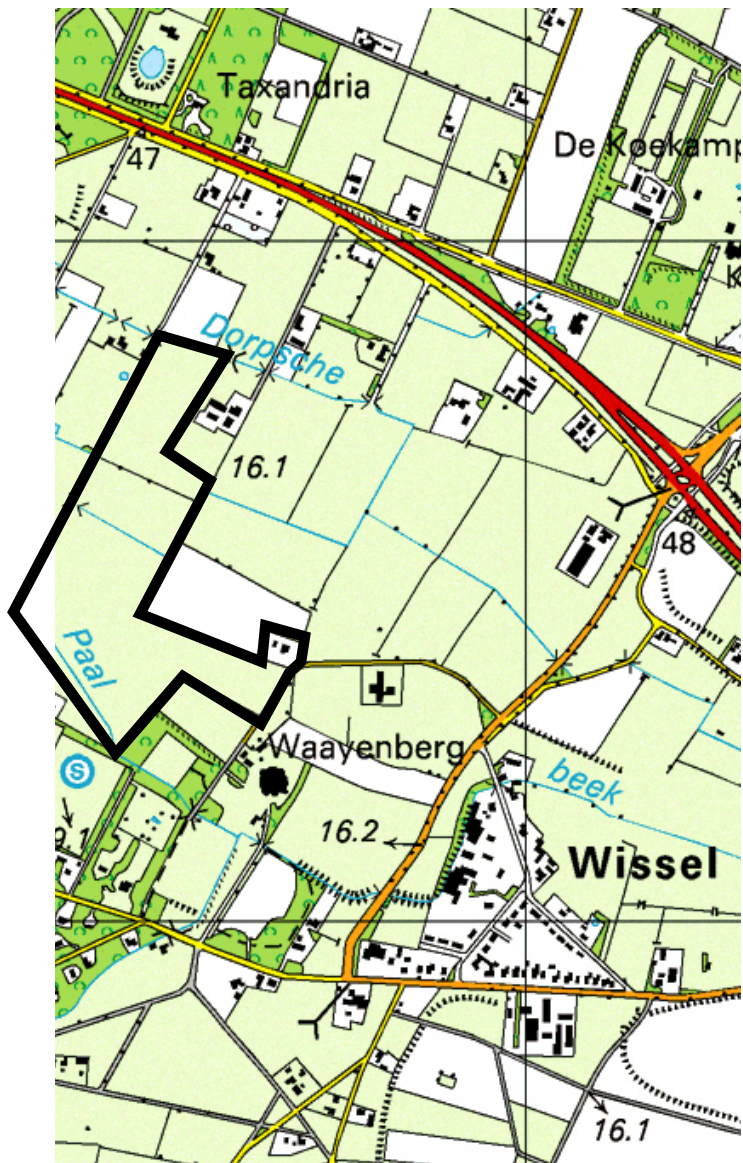


© Eelerwoude, 2009, Goor
© SIR Groep, 2009, Epe

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

Inhoud

1 Aanleiding	7	7 Beheerplan	27
2 Landschapsanalyse	9	7.1 Nat soortenrijk grasland	27
2.1 Landschap	9	7.2 Bebouwing en tuin	27
2.2 De bodem	9	7.3 Solitaire bomen, lanen	27
2.3 Cultuurhistorie	11	7.4 Halfnatuurlijk grasland	27
2.4 Natuur	11	7.5 Struweel	29
2.5 Water	11	7.6 Nieuwe beekloop	29
2.6 De ligging en omgeving	13	7.7 Wandelpad	29
2.7 Landgoedkarakterstiek	13	8 Monitoring	31
3 Ecologische randvoorwaarden	15	9 Beeldkwaliteitplan	33
4 Locatie- en inrichtingstoets	19	9.1 Ruimtelijke en functionele structuur	33
4.1 Locatie toets	19	9.2 Beeldkwaliteit landhuis	34
4.2 Inrichtingstoets	20	9.3 Beeldkwaliteit buitenruimte	39
4.3 Omgeving en burens	20		
5 Ruimtelijke ontwikkelingen in omgeving	21		
5.1 Groene Wig	21		
5.2 Buurlandgoederen	21		
6 Inrichtingsplan	23		
6.1 Visie	23		
6.2 Natte natuur met soortenrijk grasland	23		
6.3 Vernieuwde beekloop	23		
6.4 Natuurweide	23		
6.5 Wegbegeleidende beplanting en solitaire bomen	25		
6.6 Struweel	25		
6.7 Wandelpaden	25		
6.8 Bebouwing en erf	25		
6.9 Zichtlijnen	25		
6.10 Privé - openbaar	25		
6.11 Recreatieve hoofdpunten	25		



Afbeelding 2. Links: topografische kaart met ligging De Pirk

Afbeelding 3. Rechtsboven: luchtfoto met ligging De Pirk

Afbeelding 1. Rechtsonder: foto huidige situatie

1

Aanleiding

De familie Smeets is in het bezit van gronden aan de rand van Wissel. Wissel is een buurtschap gelegen in de gemeente Epe, provincie Gelderland. De gronden van de familie Smeets bevinden zich op de grens van het Veluwemassief en de IJsselvallei.

Op het Veluwemassief is het grootste aaneengesloten natuurgebied van Nederland gelegen, de Veluwe. De Veluwe is een Natura 2000-gebied, onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is een van de Nationale Landschappen die Nederland rijk is.

Het gesloten landschap van de Veluwe gaat over in het halfopen landschap van de Veluwerand en het open landschap van de IJsselvallei.

De Veluwerand is een gebied met vele opgaven, waaronder de EHS-opgave om de Veluwe te verbinden met de IJsselvallei. Dit om het leefgebied van de flora en fauna te vergroten. Voor het behalen van de EHS-opgaven in Nederland is inspanning van zowel private als publieke partijen gewenst. Het stichten van nieuwe landgoederen is een private manier om de EHS-opgaven te realiseren. De familie Smeets is voornemens om op haar gronden een nieuw landgoed te ontwikkelen.

Het nieuwe landgoed is gelegen in het zoekgebied voor de ontwikkeling van de “Wisselse Poort”. Een van de bovengenoemde EHS opgaven om de Veluwe te verbinden met de IJsselvallei.

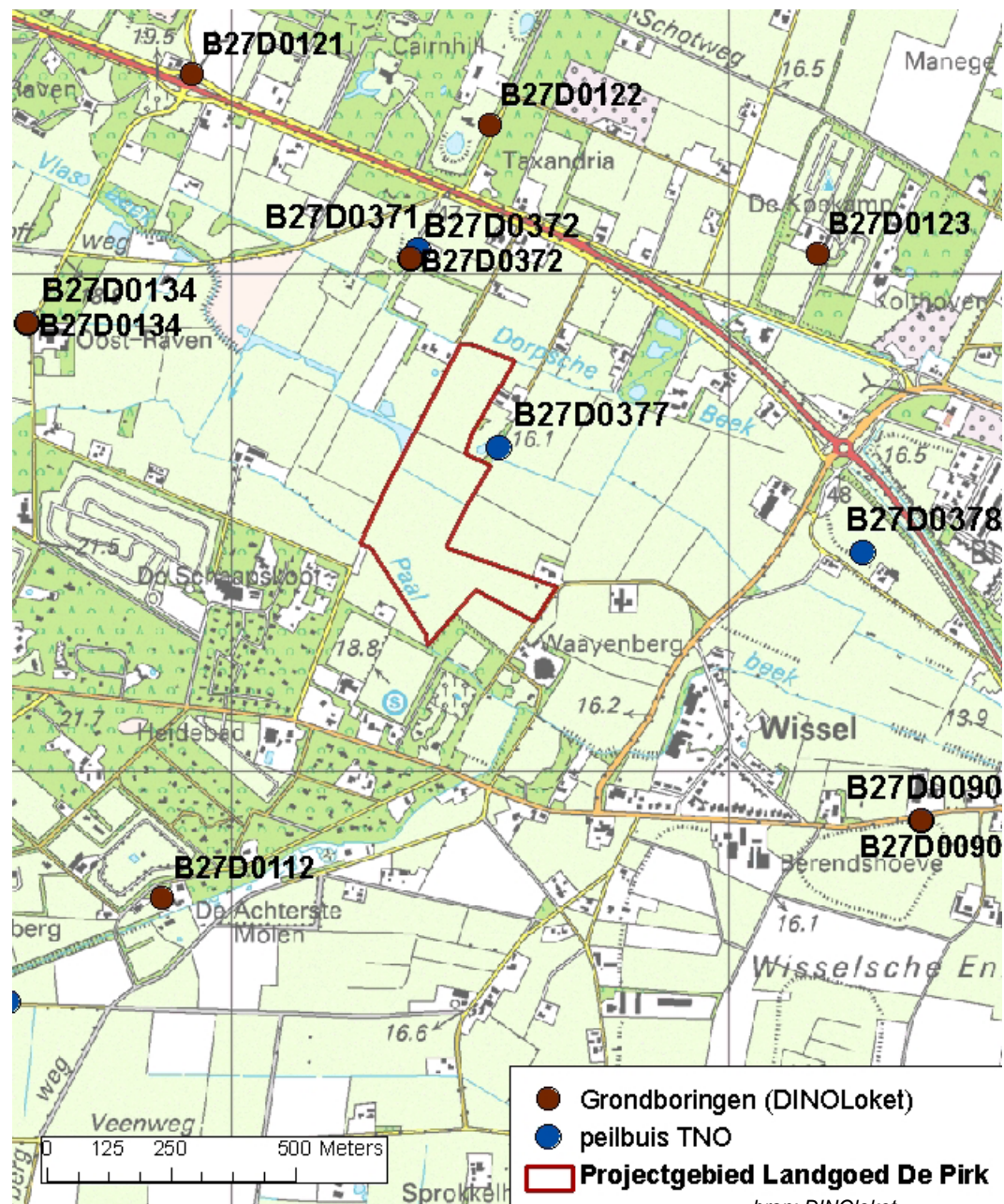
De familie Smeets levert met dit initiatief een bijdrage aan de totstandkoming van deze zogenaamde groene poort en de EHS-opgaven.

In dit rapport wordt de inrichting en duurzame instandhouding van het landgoed beschreven. Daarvoor worden allereerst de landschappelijke karakteristieke en ecologische randvoorwaarden beschreven. Vervolgens worden de beleidsmatige randvoorwaarden voor het landgoed beschreven in een inrichtingstoets en locatietoets. In hoofdstuk 5 worden de ruimtelijke ontwikkelingen beschreven.

Op basis van deze inventarisatie en de wensen van de familie Smeets heeft Eelerwoude en SIR-Groep een inrichtingsplan opgesteld. De keuzes die voor dit inrichtingsplan zijn gemaakt worden toegelicht. Bovendien wordt beschreven hoe het landgoed beheerd dient te worden. In hoofdstuk 9 wordt de beeldkwaliteit van de bebouwing op het nieuwe landgoed beschreven.

De rapportage wordt afgesloten met een exploitatieopzet, waarin het duurzame beheer en onderhoud wordt gewaarborgd.

Als basis voor dit inrichtingsplan geldt de door het college van de gemeente Epe geaccordeerde startnotitie De Pirk van 03 september 2009.



Afbeelding 4. Gegevens Dinoloket

2

Landschapsanalyse

De landschapsanalyse geeft inzicht in de karakteristieken van het gebied waar Landgoed “De Pirk” is gelegen. Tevens formuleert het de randvoorwaarden voor planvorming en zorgt ervoor dat de mogelijkheden en beperkingen van een gebied in kaart wordt gebracht. Een goede landschapsanalyse leidt tot het opnemen (integreren) van de karakteristieken van een gebied binnen de nieuwe, gewenste inrichting. Op deze manier wordt onder meer de ruimtelijke kwaliteit van het plan gewaarborgd.

2.1 Landschap

Het nieuwe Landgoed “De Pirk” is gelegen op de rand van het Veluwemassief en de IJsselvallei.

2.1.1 Het gesloten landschap “Veluwemassief”

Het Veluwemassief kenmerkt zich door het gesloten karakter van het landschap. De stuwwal is vrijwel geheel bebost. Op plaatsen waar onder invloed van de mens is ingegrepen doormiddel van overbegrazing, houtoogst, strooisel en plaggenwinning zijn open gebieden ontstaan waar men nu veelal zandverstuivingen of heidenvelden aantreft.

De bebouwing op het Veluwemassief is van een lage intensiteit en beperkt zich tot enkele oude landbouwenclaves en bebouwing, gerelateerd aan de ‘watereconomie’ van de beken en de sprengen. Daarnaast zijn er diverse landgoederen gelegen op

het Veluwemassief zoals de landgoederen Tongeren en Welna.

2.1.2 Het half open landschap “De Veluwerand”

Het landschap van de Veluwerand kenmerkt zich als een half open landschap. De afwisseling van open en gesloten zichtlijnen zijn terug te voeren op de reliëf van het landschap. Op de hoger gelegen dekzandruggen worden droge bossen aangetroffen, deze onderbreken de zichtlijnen en zorgen voor een gesloten karakter. De essen, veengebieden en de vochtige graslanden in de beekdalen geven juist een open karakter. De afwisseling van hoger en lager gelegen gebieden geeft het half open karakter van het landschap weer.

De bebouwing in het landschap van de Veluwerand is divers. De dorpen zijn veelal gelegen langs de doorgaande wegen. De buurschappen liggen verspreid in het landschap, verder is er sprake van lintbebouwing langs de diverse wegen die lopen in het gebied.

2.1.3 Beekdalen landschap Landgoed “De Pirk”

Het nieuwe Landgoed “De Pirk” maakt onderdeel uit van het beekdalenlandschap van de Veluwerand. Op het Landgoed “De Pirk” stromen drie beken namelijk de Klaarbeek, Dorpsche beek en de Paalbeek. De beken vormen de rugges van het landschap van Landgoed “De Pirk”. Tussen de beken zijn de weide gronden gelegen.

In het beekdal zijn weinig landschapelementen te vinden. Zodat het geheel een open karakter heeft en er veel doorzicht is. Het beekdal strekt zich in oostelijke richting uit tot de bebouwde kom van Epe.

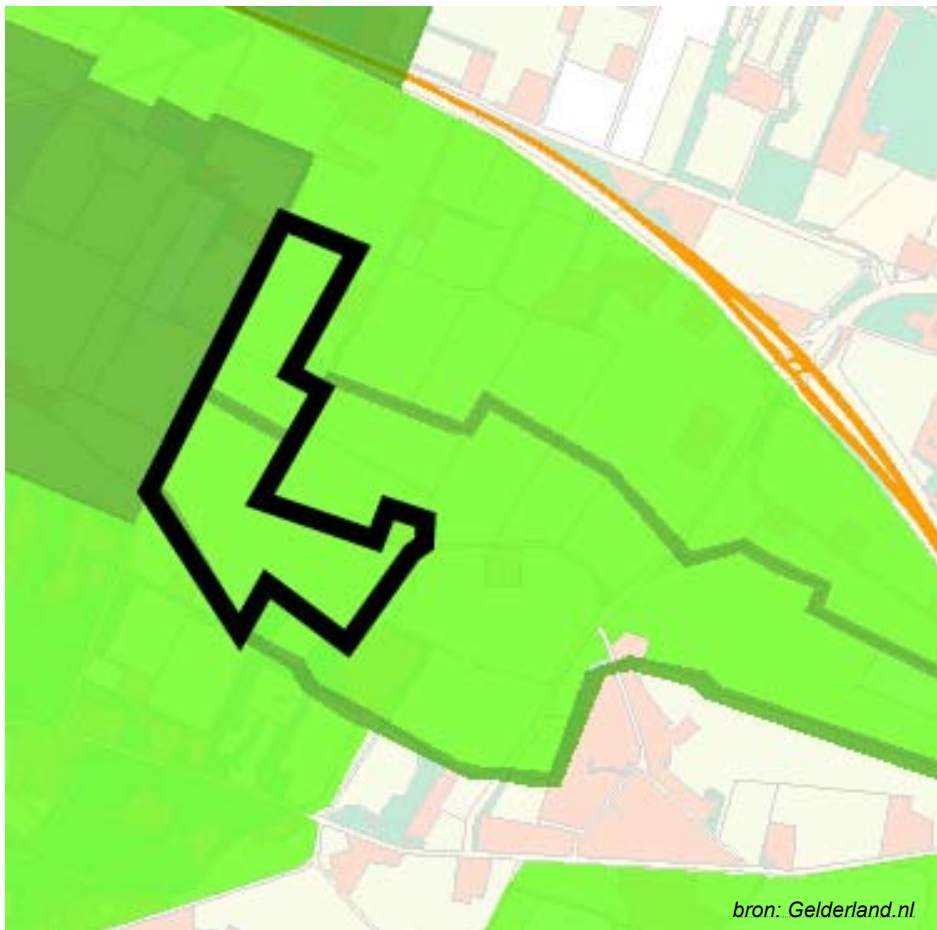
De boerderijen staan verspreid in het beekdal en zijn veelal omgeven met beplanting. Samen met de beken en de beplantingen van het buurschap Wissel vormen ze de begrenzingen van het gebied.

2.2 De bodem

Landgoed “De Pirk” is gelegen op een Beekeerdgrond. Dit houdt in dat de grond bestaat uit lemig fijn zand. De toplaag is minimaal 40 cm dik met daaronder grof zand en of grind.

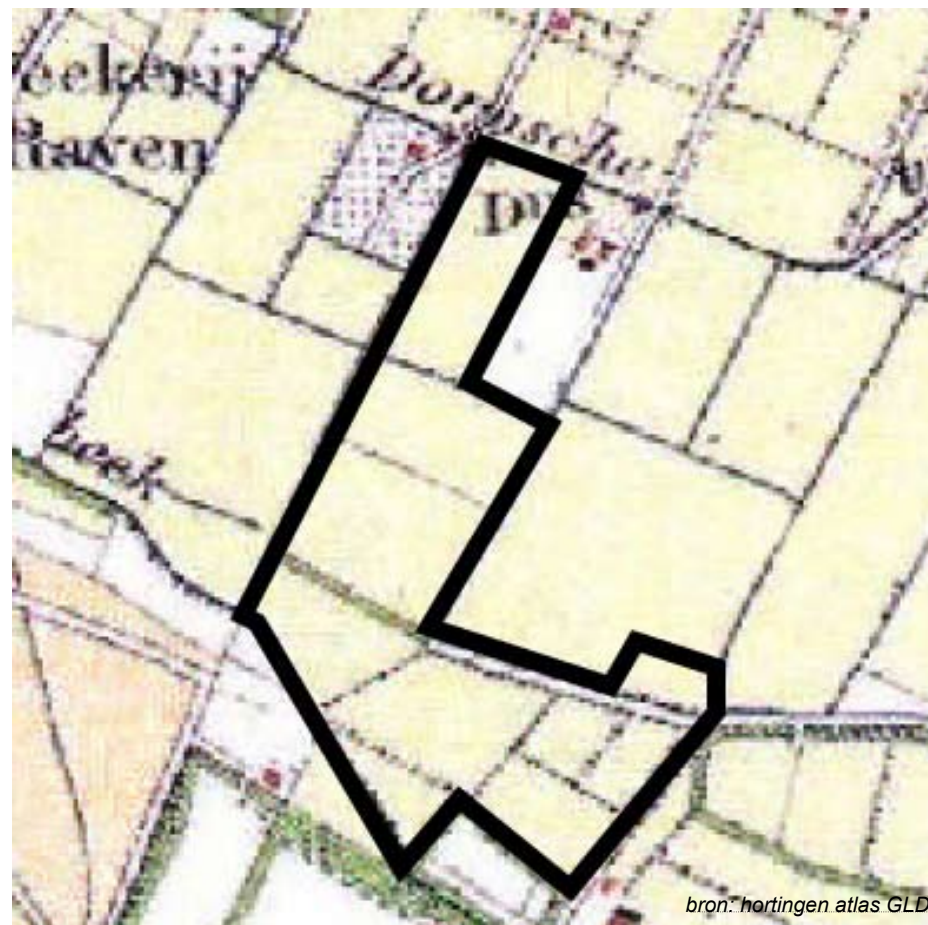
Voor het goed in beeld brengen van de bodem zijn bij DINOLoket gegevens opgevraagd (afb.4). De diepte van de boringen varieert van 4 tot 62 m –mv. Uit de boorbeschrijvingen blijkt dat tot op grote diepte zand wordt aangetroffen, qua zandmediaanklasse wisselend van matig fijn (bovenste bodem-laag) tot uiterst grof/grindig op grotere diepte. Slecht doorlatende lagen zoals klei, leem of veen ontbreken geheel.

Aanvullend op de gegevens van het DINOLoket zijn tijdens het veldbezoek op 29 september verspreid over het plangebied zes grondboringen tot 1 m –mv



bron: Gelderland.nl

Afbeelding 5. De begrenzing van nieuwe natuur. Het landgoed is gelegen in het verwevingsgebied



bron: horigen atlas GLD

Afbeelding 6. Historische situatie 1905

uitgevoerd. Uit deze boringen blijkt dat de bovenste 10-20 cm bestaat uit een humuslaag, gevolg door matig fijn tot matig grof/grindig zand tussen 20 en 100 cm –mv.

2.3 Cultuurhistorie

Op de historische kaart uit 1905 (afb.6) is, in het zwarte kader, het Landgoed “De Pirk” afgebeeld. De situatie in 1905 is nagenoeg het zelfde als de situatie anno 2009. Het plangebied was ook rond 1905 in gebruik als weide met sloten. Wat opvalt, is dat de beken in 1905 nagenoeg dezelfde beekloop hadden als tegenwoordig. De beken die lopen over het toekomstige landgoed zijn niet rechtgetrokken na 1905.

Al in vroegere tijden zijn de beken aangelegd om vanuit het hoger gelegen natte veengebied het Tongerense Veen water te onttrekken voor de lokale industrie. De beken voorzagen de lokale industrie van water en waterkracht, tevens hadden ze de functie om de akkers te bevoeien en als proceswater voor wasserijen.

Door het ontwateren van de nattere gebieden, zoals het Tongerense Veen, door de beken werd het gebied droger. Waardoor het beter geschikt is als wei- en hooiland. Er werden percelen in gemaakt, die omgeven werden door slootjes en houtwallen.

2.4 Natuur

Het nieuwe Landgoed “De Pirk” is gelegen aan de oostzijde van het Natura 2000-gebied de Veluwe. De Veluwe is een van de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Nederland. Om de diverse natuurgebieden in Nederland met elkaar te verbinden wordt de leefomgeving van de flora en fauna vergroot. Deze verbindingen van natuurgebieden wordt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd.

De gronden van het toekomstige Landgoed “De Pirk” zijn door de provincie Gelderland in juli 2009 aangemerkt als verwevingsgebied (afb. 5) voor de EHS. Dit houdt in dat grondgebonden land- en tuinbouw een blijvende rol kunnen vervullen in het duurzame beheer van de gronden en de daarmee verweven natuurwaarden. Intensieve landbouw is niet gewenst in het verwevingsgebied.

Het westelijk aanliggend terrein is door de provincie Gelderland aangemerkt als bloemrijk, blauwgrasland.

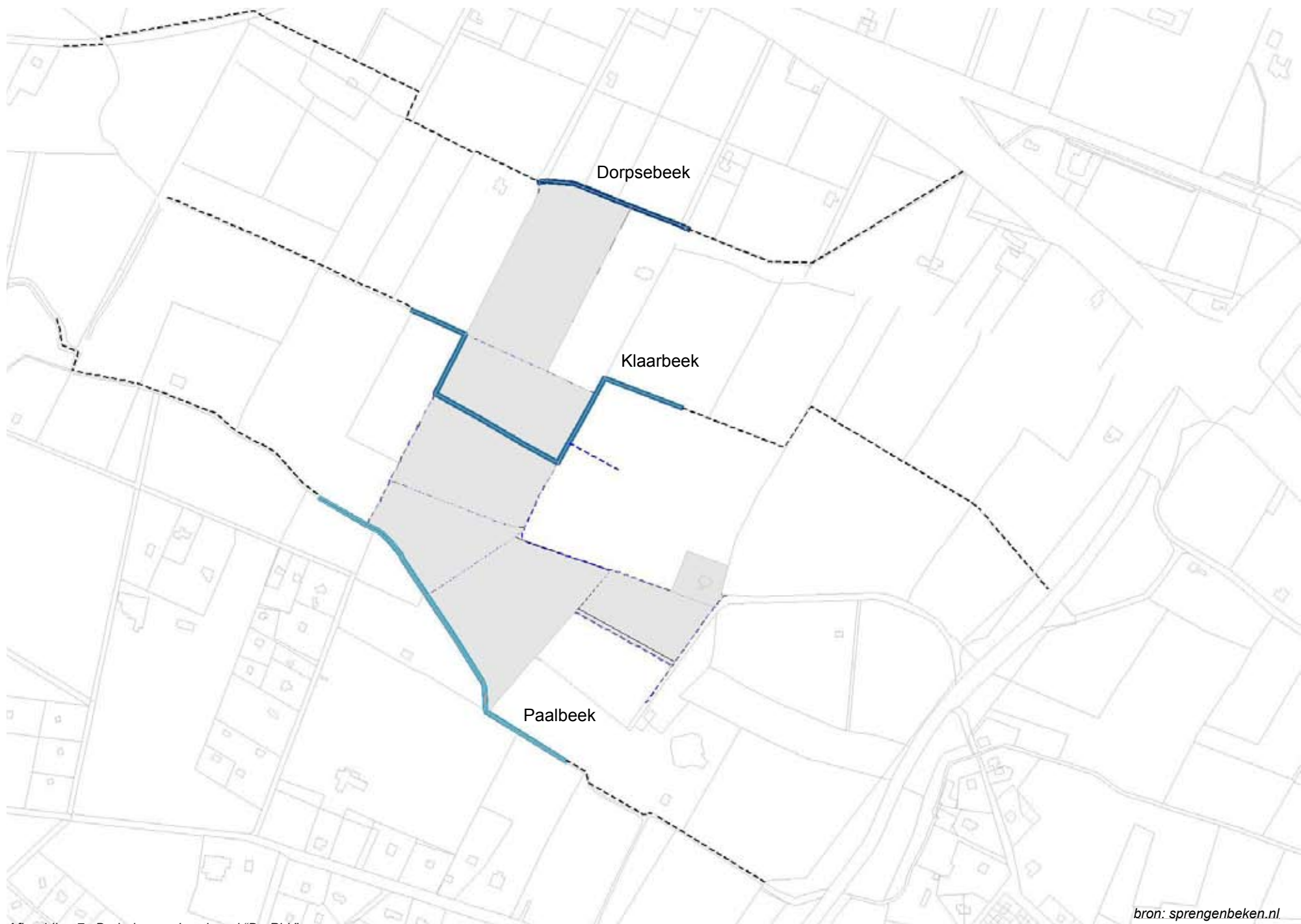
2.5 Water

Het watersysteem in het gebied waar Landgoed “De Pirk” (afb. 7) is gelegen is zeer complex. Het is een systeem dat voor een belangrijk deel afhankelijk is van de gevallen neerslag op lange en korte termijn. De neerslag zijgt in op het hoger gelegen Veluwemassief en de hoger gelegen dekzandruggen en oeverwallen. De neerslag die inzijgt op de hoger gelegen gebieden treedt op grote of kleine afstand naar buiten als kwel. Dit proces van neerslag inzijging en kwel is goed zichtbaar in het gebied rondom Landgoed “De Pirk”.

Grondwater

Tijdens het veldbezoek van 29 september 2009 zijn zes boringen geplaatst. In vijf van de zes grondboringen werd het grondwater aangetroffen op circa 80-90 cm –mv. Roestverschijnselen hoger in de bodem, al vanaf 30 tot 40 cm –mv, wijzen op hogere grondwaterstanden in nattere perioden. Alleen in de boring nabij de opgeleide Paalbeek werd geen grondwater aangetroffen. Deze boorlocatie lag ook wat hoger in het gebied.

De Klaarbeek midden in het plangebied stond op 29 september nagenoeg droog. De beek heeft een drainerende werking. Op de bodem zijn ijzerafzettingen (grondwater) zichtbaar. Tevens wijst de aanwezigheid van een bacterievlies op het water op uittredend (ondiep) grondwater. (kwel)



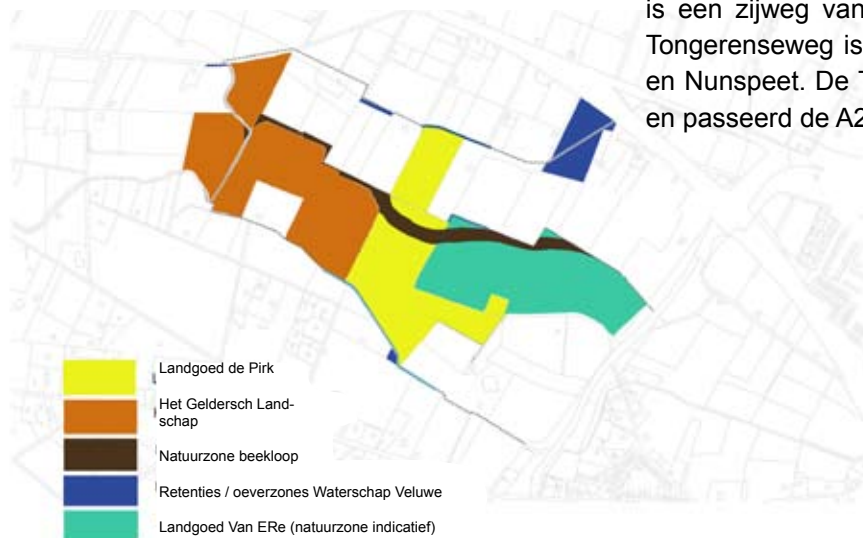
Afbeelding 7. De beken op Landgoed "De Pirk"

bron: sprengbeken.nl

Beken

Het nieuwe Landgoed “De Pirk” maakt onderdeel uit van het beïnvloedingsgebied van de beken, en is gekenmerkt als Bovenstrooms beïnvloedingsgebied SED-wateren.

De provincie Gelderland heeft de beken in de omgeving van het landgoed dan ook gekenmerkt als HEN & SED wateren. Dit zijn wateren van het hoogste ecologische niveau (HEN) en met speciale ecologische doeleinden (SED).



Afbeelding 8. Ligging in de omgeving

Landgoed De Pirk

2.6 De ligging en omgeving

Het toekomstige Landgoed “De Pirk” is gelegen aan de rand van de kern Wissel en het dorp Epe. Het dorp Epe heeft ruim 15.500 inwoners, de kern Wissel heeft een paar honderd inwoners en enkele vakantieparken. Wissel is vooral bekend van het dierenpark de Wissel. De Pirk ligt aan de zuidwest zijde van het voormalige NSWlandgoed de Waaienberg.

Daarnaast is het landgoed gelegen tussen het terrein in eigendom van het Geldersch Landschap en het nog te ontwikkelen nieuwe landgoed van de heer Van Ee (afb. 8).

Het Landgoed “De Pirk” is gelegen aan en wordt ontsloten door de Paalbeekweg. De Paalbeekweg is een zijweg van de Tongerenseweg (N309). De Tongerenseweg is de doorgaande weg tussen Epe en Nunspeet. De Tongerenseweg begint bij de A50 en passeert de A28.

2.7 Landgoedkarakterstiek

Het nieuwe Landgoed “De Pirk” moet voldoen aan de wensen en eisen van de hedendaagse tijd. Daarnaast moet het landgoed ook de allure uitstralen die bij een landgoed horen.

Landgoederen hebben kenmerken waaraan zij hun allure verlenen.

- Zichtlijnen
- Boombeplanting
- Hiërarchie in de bebouwing
- Samenhang bebouwing
- Hoogwaardige architectuur

Deze kenmerken (klassieke kenmerken) zullen worden gebruikt voor de vormgeving van het nieuwe Landgoed “De Pirk”.



Afbeelding 9. De Klarbeek

3

Ecologische randvoorwaarden

Een nieuw landgoed dient een bijdrage te leveren aan de ecologische waarden van een plangebied. Bij voorkeur wordt daarvoor enerzijds aangesloten bij ecologische waarden die reeds in de omgeving aanwezig zijn. Anderzijds worden de ecologische potenties van het plangebied volledig benut om 'gebiedseigen' natuur te realiseren.

In en rond het plangebied van Landgoed "De Pirk" stromen enkele HEN & SED beken waaronder de Klarbeek (afb. 9). Dit zijn beken met een specifieke ecologisch doelstelling ter verbetering van de waterkwaliteit van de beek en de flora en fauna.

Aan de zuidzijde van het plangebied is op 1.2 km het natuurgebied Het Wisselse Veen gelegen. Dit natuurgebied bestrijkt 50 hectare en is in 1993 ontwikkeld. Beheerder het Geldersch landschap heeft de toplaag afgegraven, waardoor de oorspronkelijke zandgrondlaag weer boven kwam. Het afgraven van de gronden en het terugbrengen in de oorspronkelijke staat, van ca. honderd jaar terug, is een groot succes gebleken. Diverse soorten flora en fauna zijn teruggekeerd of hebben zich verder ontwikkeld.

In 2008 is het Geldersch Landschap begonnen met het opstellen van een inrichtingsplan voor de uitbreiding van het Wissels Veen. De uitbreiding zal plaatsvinden in de richting van het Landgoed "De Pirk" namelijk het gebied tussen de Veenweg, Boerweg en Tongerense Beek. De herinrichting van dit gebied zal plaatsvinden eind 2009.

Landgoed De Pirk

Aan de westzijde op ca 1 km van het nieuwe landgoed is het Natura 2000-gebied De Veluwe gelegen. Onderdeel van dit Natura 2000-gebied zijn o.a. de landgoederen Tongeren, Welna en de gemeentebossen van Epe. De gemeentebossen van Epe en het landgoed Tongeren bestaan overwegend uit bos en heide. In het bos broeden havik, buizerd en de ransuil. Op de heide komen nachtzwaluw, geelgors, roodborsttapuit en boomleeuwerik voor, daarnaast herbergt de heide ook nog o.a. adders, kleine hagedis, zandhagedis en hazelworm, heikikkers en sinds kort ook de rugstreeppad.

Het nieuwe landgoed zal onderdeel uit gaan maken van de nieuw te realiseren ecologisch poort "Wisselse Poort". Deze poort heeft als functie het leefgebied te vergroten voor de doelsoorten het Edelhert, Das, Wild Zwijn en de Boomarter van het Veluwemassief naar de IJsselvallei.

Ten zuid-oosten van het nieuwe landgoed is het voormalige NSW landgoed Waaienberg gelegen. Dit voormalige NSW landgoed bestaat o.a. uit oude boscomplexen.

Het plangebied zelf is gelegen in het half open landschap aan de rand van het Veluwemassief en de IJsselvallei. Het gebied is reeds geruime tijd (>100 jaar) in agrarisch gebruik. De beken die gelegen zijn in en om het nieuwe landgoed zullen structuurbepalend zijn (Water als leidend principe).

De ontwikkeling van natte natuur past uitstekend bij het karakter van het landschap.

Een flora & fauna inventarisatie, uitgevoerd door SBNL heeft uitgewezen dat momenteel Blaaszegge, echte Koekoeksbloem, Gewone dotterbloem, Holpijp, Knolrus, Tormetil, Tweerijige zegge, Veldrus, Zomprus en de groene en bruine kikker voorkomen op het terrein van het nieuwe Landgoed "De Pirk".

De beken die in en rondom het nieuwe landgoed stromen bieden veel kansen voor het ontwikkelen van natte natuur. De huidige flora en fauna kan hiervan profiteren en nieuwe soorten zullen naar het landgoed toe trekken.

De omringende bos en veen gebieden en de nabije ligging van de Veluwe bieden veel kansen voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Met name soorten van het kleinschalige, natte zandlandschap zouden zeer goed kunnen profiteren van de ontwikkeling van natuur in dit gebied. Door zijn natte karakter onder invloed van kwel en de beken zal de overgang van het Veluwemassief naar de IJsselvallei minder hard zijn. Hierdoor ontstaan er geleidelijkere overgangen tussen de verschillende habitats waarvan een groot aantal soorten kan profiteren.

Gebiedsplan natuur en landschap

Natuurdoelcode	Natuurdoeltypen	Realisering	Pakketten SN	Pakketten SAN
armdbos4	arm droog bos	bestaande natuur	xx	xx
blmgrzu4	bloemrijk grasland (zuur)	agrarisch natuurbeheer	xx	1,2,3,4,7,8,9,10b
dlgtveenla	bestaande veenontginningslandschap	bestaande natuur	xx	xx
dlgtveenla	bestaande veenontginningslandschap	landschapsbeheer	54,58,55,62,64,65	54,58,55,62,64,65
grra4	randen en zoomen	agrarisch natuurbeheer	xx	7,8,9,30
grra4	randen en zoomen	bestaande natuur	xx	xx
heigras4	heischraal grasland	agrarisch natuurbeheer	xx	1,2,3,4,7,8,9,10b
stamfi	stapsteen amfibie	nieuwe natuur	1,2,4,5,6,11,12,17,20,29,30,55,62,63,64,65	xx

fig 1 1 Graslanden

Gebiedsplan natuur en landschap

Natuurdoelcode	Natuurdoeltypen	Realisering	Pakketten SN	Pakketten SAN
dlgtveenla	bestaande veenontginningslandschap	landschapsbeheer	54,58,55,62,64,65	54,58,55,62,64,65
grra4	randen en zoomen	agrarisch natuurbeheer	xx	7,8,9,30
beek3	beek	bestaande natuur	xx	xx

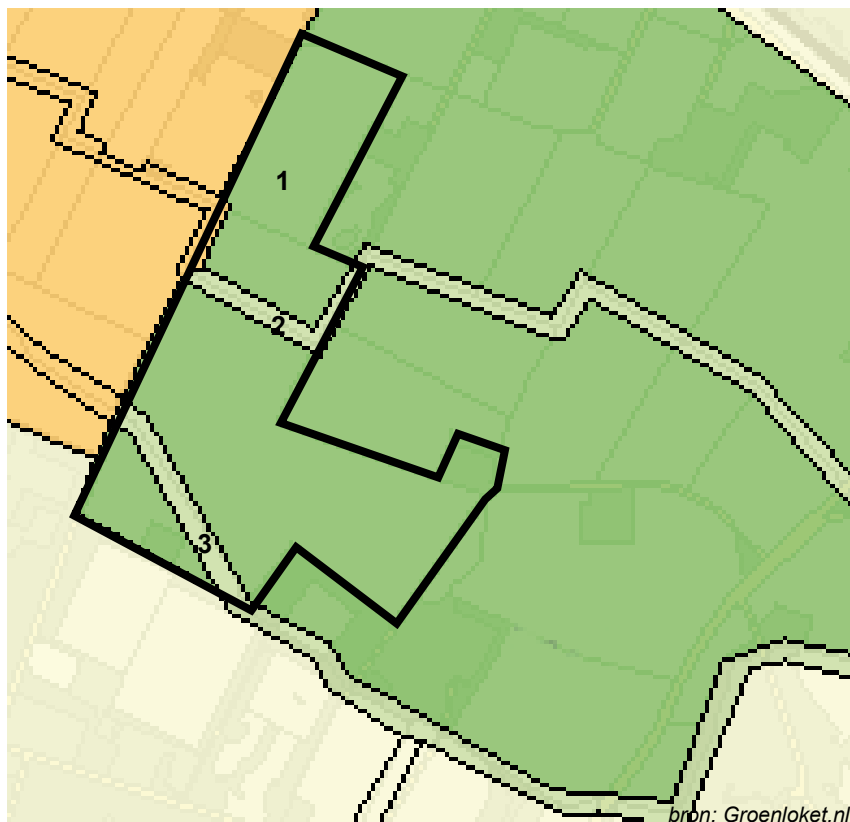
Fig 2 2 Klarbeek

Gebiedsplan natuur en landschap

Natuurdoelcode	Natuurdoeltypen	Realisering	Pakketten SN	Pakketten SAN
dlgtveenla	besloten veenontginningslandschap	landschapsbeheer	54,58,55,62,64,65	54,58,55,62,64,65
grra4	randen en zoomen	agrarisch natuurbeheer	xx	7,8,9,30
beek4	beek	bestaande natuur	xx	xx
dlgtveenla	besloten veenontginningslandschap	landschapsbeheer	xx	xx
blgrzu4	bloemrijk grasland (zuur)	agrarisch natuurbeheer	xx	1,2,3,4,7,8,9,10b

bron: Groenloket.nl

Afbeelding 10. Tabel omschrijving SN en SAN pakketten.



Afbeelding 11. Natuurpakketen

Hierbij zouden de volgende elementen goed kunnen passen in het gebied:

- Dotterbloemgrasland
- Kamgrasweide
- Half natuurlijk (bloemrijk) grasland
- Glanshaverhooiland
- Bossen en singels

Voor de herinrichting heeft provincie Gelderland in het gebiedsplan Natuur en Landschap diverse SN en SAN pakketten samengesteld. In afbeelding 11 is een overzichtskaart te zien met de drie verschillende pakketten geldend voor het deelgebied. Aan deze kaart hangen tabellen met een omschrijving van de natuurdoeltypen en het SN en SAN pakket (afb. 10).

Door de herinrichting van het landgoed zal er plaats zijn voor kleinschalige waterberging. Door de omvorming van agrarische gronden naar natuur zal er bij worden gedragen aan het terugdringen van de ammoniakemissie.

In totaliteit zal de ontwikkeling van een landgoed ten goede komen aan de natuurwaarden in de omgeving. Door de ontwikkeling van natuur wordt een duurzame overgang gecreëerd, waarvan een groot aantal soorten kunnen profiteren. Door de ligging wordt de realisatie van de Wisselse poort voor een deel vormgegeven.



4

Locatie- en inrichtingstoets

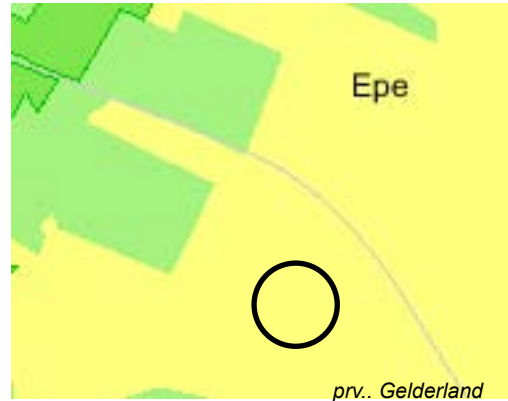
4.1 Locatie toets

Het nieuwe Landgoed “De Pirk” is gelegen in de gemeente Epe, provincie Gelderland en valt dus onder de beleidsregels van de desbetreffende gemeente en provincie. De provincie Gelderland heeft in haar streekplan de gehele provincie gezoneerd en aangegeven waar het stichten van nieuwe landgoederen gewenst is en waar deze ongewenst worden geacht.

Vanuit het streekplan van de provincie Gelderland is het reconstructieplan Veluwe 2010 ontwikkeld. Veluwe 2010 geeft aan dat nieuwe landgoederen een wezenlijke bedrage kunnen leveren aan de realisatie van de groene wiggen. Deze groene wiggen komen voort uit het EHS-beleid van de provincie Gelderland.

Het streekplan van de provincie Gelderland geeft aan dat het stichten van een landgoed in principe mogelijk is (afb. 13).

Het plangebied voor het nieuwe Landgoed “De Pirk” is door de provincie Gelderland aangeduid als EHS verweingsgebied. Dit houdt in dat grondgebonden land- en tuinbouw zich duurzaam kan ontwikkelen, voorzover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad. In de EHS verweingszone geldt het “nee tenzij” principe. Verder is het plangebied gelegen in het zoekgebied voor de Wisselse poort, een groene



Legenda

- Historische buitenplaats
- NSW-waardig landgoed
- In principe mogelijk
- Ongewenst

Afbeelding 13. Zoekgebied landgoederen

WIG in het landschap om de flora en fauna de mogelijkheid te geven om vanaf het Veluwemassief de IJsselvallei te bereiken. Het plangebied is niet aangeduid als weidevogelgebied (leefgebied kwetsbare soorten), landbouwontwikkelingsgebied en/of stedelijk uitleggebied.

Het plangebied grenst aan het bestaande natuurgebied de Veluwe (landgoed Tongeren en gemeente Bossen Epe). Dat het plangebied ligt in het door de provincie aangewezen EHS verweingsgebied biedt kansen voor het stichten van een nieuw landgoed.

De provincie Gelderland stelt enkele voorwaarden voor het stichten van een nieuw landgoed in de provincie. Een nieuw landgoed is een openbaar toegankelijk natuurgebied, veelal bos, afgewisseld met agrarische gronden, met daarin een woongebouw ‘van allure’ met maximaal drie wooneenheden.

Vanuit het waterschap bestaat de wens om de Klaarbeek natuurlijker in te richten. Voor de Paalbeek, die eveneens over het landgoed loopt, bestaan geen inrichtingswensen.

Passend in het landschap

De provincie Gelderland laat de precieze locatie toets over aan de gemeente, in dit geval de gemeente Epe. De gemeente maakt een afweging of een nieuw landgoed past in het landschap, geen strijdigheid oplevert met omliggende functies – met name agrarische – en of het landgoed op die plek de gewenste meerwaarde heeft. Ook kan de gemeente aanvullende eisen stellen. Daarnaast moet de gemeente met de initiatiefnemer van het landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding afsluiten over de inrichting, het beheer en de openstelling.

Bij voorkeur voldoet een initiatief aan alle voornoemde criteria. Er zijn situaties denkbaar waarin dit niet het geval is. Afwegen van negatieve en positieve effecten is dan van belang en biedt maatwerk uitkomst. Aan de zogenaamde ‘harde’ criteria dient altijd voldaan te worden.

De gemeente Epe heeft een toetingsschema ontwikkeld als locatietoets voor nieuw landgoederen. Deze toets wijst uit dat de locatie van Landgoed “De Pirk” een aanzienlijke bijdrage levert.

De locatie van Landgoed “De Pirk” voldoet aan alle ‘harde’ criteria, zoals die door de provincie Gelderland gehanteerd worden voor een locatietoets. De overige criteria zijn niet van toepassing op het landgoed. Uit de locatietoets blijkt dat de locatie van de Pirk geen beleidsdoelstellingen belemmert, zoals die in het streekplan zijn geformuleerd.

4.2 Inrichtingstoets

Door de provincie Gelderland wordt een aantal criteria gesteld aan de inrichting van nieuwe landgoederen.

- Het landgoed moet minimaal 5 hectare groot zijn.
- Op het nieuwe landgoed moet een (woon) gebouw van allure worden ontwikkeld met maximaal drie wooneenheden. Er kan eventueel een kantoorfunctie aan verbonden worden.
- Het nieuwe landgoed heeft ook de plicht tot openstelling voor het publiek.
- Het landgoed bestaat voor minimaal 30% uit houtopstanden of natuurterrein.
- Het plan moet passen binnen de natuur doeltypen van het ‘Gebiedsplan Natuur en Landschap’ (2006)

De door de gemeente Epe extra gestelde eisen:

- De totale oppervlakte van een nieuw landgoed moet minimaal tien hectare bedragen. Ingeval van bijzonder toegevoegde waarde aan het landschap mag deze bij uitzondering ook minder zijn dan tien hectare maar altijd meer dan vijf hectare.
- Architectuur op maat, Boerderij-landgoed of Landhuis-landgoed

Deze inrichtingscriteria dienen als uitgangspunt, voor het inrichtingsplan, dat in dit rapport is opgenomen.

Daarnaast vormen de uitgangspunten zoals beschreven in de brief van de gemeente Epe (d.d. 03-09-09 met kenmerk 2009-58613) belangrijke eisen.

4.3 Omgeving en burens

Een belangrijk punt voor Landgoed “De Pirk” is de relatie met de burens en omgeving. Het plan van het nieuwe Landgoed “De Pirk” moet worden gedragen door haar omgeving. Bij het opstellen van het inrichtingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met de burens en de omgeving. Zichtlijnen, open ruimtes en wandelroutes zijn hierin belangrijke aspecten.

In dit licht zal qua inrichting en natuurdoelen worden aangesloten op de aangrenzende terreinen van Het Geldersch Landschap. Daarnaast is de buurman de heer Van Ee eveneens voornemens om een nieuw landgoed te ontwikkelen. Deze ontwikkeling zit nog in een initiatieffase. Hierdoor zal de inrichting op dit landgoed moeten aansluiten op de inrichting van landgoed De Pirk.

5.1 Groene Wig

De provincie Gelderland heeft voor het uitvoeren van de EHS onder meer het groene wiggenbeleid. Dit beleid houdt in dat er vanaf de Veluwe enkele zogenaamde groene wiggen worden aangelegd die de Veluwe verbinden met naastgelegen natuurgebieden. Tussen Epe en Emst is door de provincie Gelderland een groene Wig ingetekend. Deze groene wig staat beter bekend als de Wisselse Poort.

Dit betekent dat er een stimuleringsbeleid van kracht is om landbouwgronden om te zetten naar (agrarische) natuur. De Wisselse Poort moet ervoor zorgen dat diersoorten zich vanuit de Veluwe kunnen verplaatsen richting de uiterwaarden van de rivier de IJssel.

Met de realisatie van de Wisselse Poort vormt zich een robuuste ecologische verbindingzone zoals voorgeschreven staat vanuit de EHS.

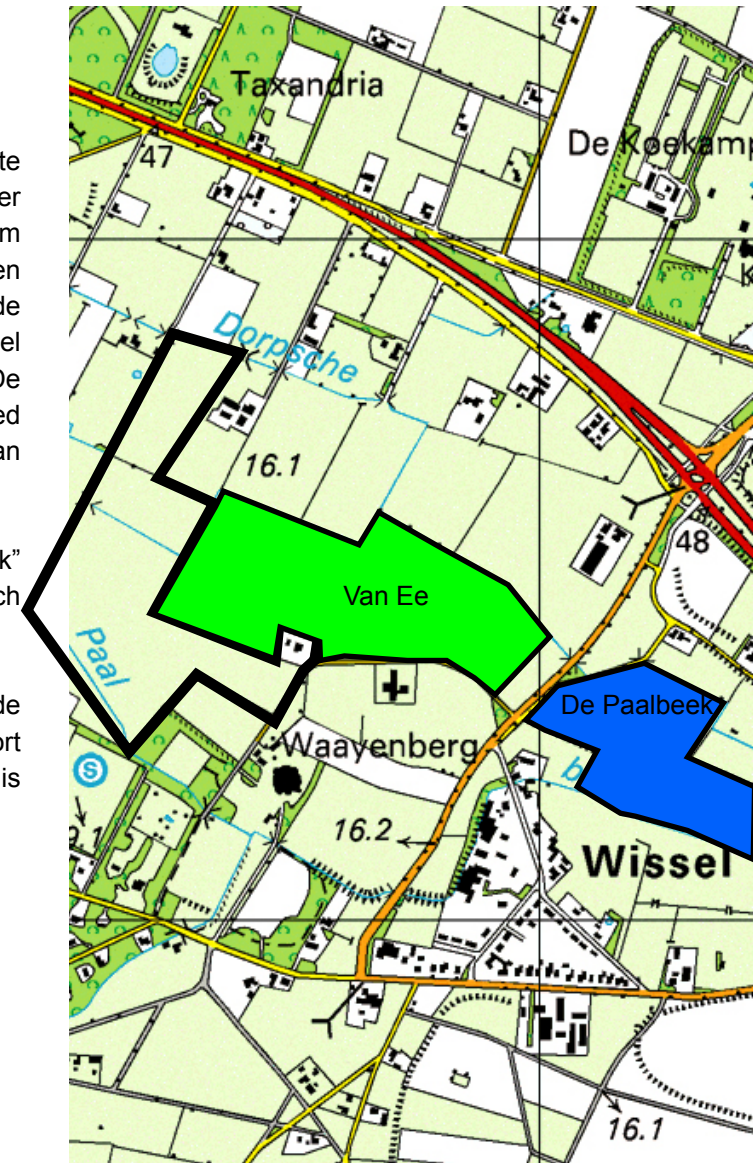
De locatie van Landgoed “De Pirk” is gelegen middenin de Wisselse Poort. Landgoedontwikkeling is een methode om de ecologische verbindingzone te realiseren.

5.2 Buurlandgoederen

De door de provincie Gelderland gewenste Wisselse Poort heeft er voor gezorgd dat er diverse landgoederen in ontwikkeling zijn rondom Landgoed “De Pirk”. De Wisselse Poort heeft een landgoederen zone laten ontstaan van aansluitende landgoederen. Landgoed “De Pirk” is onderdeel van deze zogenaamde landgoederen zone. De buurlandgoederen zijn landgoed Van Ee en landgoed De Paalbeek. Beide landgoederen zijn gelegen aan de oostzijde van Landgoed “De Pirk”.

Aan de westzijde van het Landgoed “De Pirk” bevinden zich de gronden van het Geldersch landschap en landgoed Tongeren.

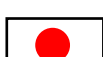
De gronden van het Geldersch landschap en de landgoedzone heeft tot gevolg dat de Wisselse Poort vanaf de Veluwe tot Epe al op een private manier is ontwikkeld.



Afbeelding 14. Buurlandgoederen



Legenda

-  Nat soortenrijk grasland (Plas dras)
-  Natuurweide
-  Landhuis met twee wooneenheden
-  Struweel
-  Solitaire boom
-  Privé terrein
-  Recreatieve hoofdpunten

Afbeelding 15. Inrichtingsplan De Pirk

6

Inrichtingsplan

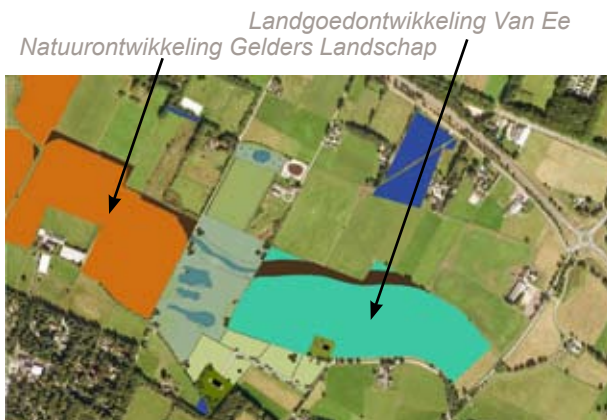
6.1 Visie

Bij de ontwikkeling van Landgoed “De Pirk” wordt gestreefd naar een landhuis landgoed. Bij de inrichting van het landgoed zijn de beken en de daarbij horende kwelzones centraal gesteld. Bij de ontwikkeling van Landgoed “De Pirk” wordt gestreefd naar een landschappelijk en architectonisch samenspel van allure, dat past in het landschap en het landschap versterkt.

De architectonische invulling bestaat uit een landhuis van allure. Het landhuis wordt gepositioneerd aan de zuidzijde van het landgoed aan de rand van het buurtschap Wissel.

Het overige en overgrote gedeelte van het landgoed bestaat uit natte natuur en ‘groen’ in diverse vormen: natuurlijk grasland, wegbegeleidende beplanting, natuurvriendelijke oevers langs de Klarbeek en plasdras zones.

De voorgestane elementen resulteren in een transformatie van het gebied naar een inrichting- en gebruiksvorm die de landschappelijke karakteristiek versterkt en de belevingswaarde en de natuurwaarde verhoogt. Op een relatief kleine oppervlakte worden veel elementen gecombineerd.



Afbeelding 16. Relatie met de omgeving

6.2 Natte natuur met soortrijk grasland

Het nieuwe landgoed heeft als belangrijke drager natte natuur. Door de unieke ligging, en de aanwezigheid van een beek is het terrein uitstekend geschikt voor het aanleggen van natte natuur.

De natte natuur op Landgoed “De Pirk” zal bestaan uit plas-draszones waarin kwelwater een belangrijke rol speelt. De aanwezigheid van kwelwater in deze plas- dras situaties wordt verwacht dat er kwel gerelateerde flora en fauna gaat vestigen/ ontwikkelen.

De plas-zones liggen centraal op het landgoed ten zuiden van de vernieuwde beekloop. Door deze inrichting wordt invulling gegeven aan de wensen van de provincie Gelderland en het waterschap.

6.3 Vernieuwde beekloop

De aanwezigheid van de Klarbeek op het landgoed biedt kansen om deze beek, geheel in stijl met het hedendaagse waterbeheer, meer ruimte te geven. De huidige beekloop zal in samenspraak met het Waterschap Veluwe worden aangepast. De beek zal op een natuurlijke manier over het landgoed gaan stromen (licht meanderend).

De vernieuwde beekloop zal er voor zorgen dat er op kleine schaal een bijdrage wordt geleverd aan waterberging en het verbeteren van de waterkwaliteit.

Het geven van ruimte aan het water, waardoor het langer vast gehouden wordt in het gebied zelf ,sluit naadloos aan op het overheidsbeleid van vasthouden, bergen en afvoeren.

6.4 Natuurweide

Geheel passend in het landschap waarin Landgoed “De Pirk” is gelegen, wordt er een natuurweide aangelegd om het open karakter van het landschap te behouden. De natuurweide zal bestaan uit half natuurlijkgrasland, dat extensief wordt begraaasd door schapen.

Een halfnatuurlijk grasland is een extensief beheerd grasland waarbij het streven is dit met 15 inheemse plantensoorten te verrijken.



Afbeelding 17. Natuurlijk grasland



Afbeelding 18. Rij eikenbomen in open gebied



Afbeelding 19. Natuurlijke beekloop

6.5 Wegbegeleidende beplanting en solitaire bomen

Vanaf de Paalbeekweg wordt er wegbegeleidende beplanting aangepland langs de oprit voor het te realiseren landhuis.

De wegbegeleidende beplanting zal niet de gehele weg volgen, maar wordt onderbroken. Dit zorgt er voor dat het gesloten maar toch ook open karakter van het landschap wordt geaccentueerd.

Dit om het open landschap te versterken en nieuwe zichtlijnen te ontwikkelen op het landgoed.

Op het landgoed zullen diverse solitaire bomen aan worden geplant, die uit kunnen groeien tot monumentale bomen.

6.6 Struweel

Het struweel, gelegen aan de oostzijde van het landgoed, zorgt net als de wegbegeleidende beplanting voor het accentueren van het half open landschap en het onderbreken van zichtlijnen, ter versterking van het landschap.

Het struweel zal bestaan uit elzen, inheemse rozen en besdragende stuiken.

6.7 Wandelpaden

De wandelpaden die op het Landgoed “De Pirk” lopen zijn toegankelijk vanaf de oprit van het nieuwe landhuis. Vanaf waar men een rondgang over het natuurterrein kan maken. Het wandelpad sluit aan op het nog te ontwikkelen buurlandgoed Van Ee.

De wandelpaden op het Landgoed “De Pirk” bestaan uit gemaaid grasbanen. Aan de westzijde van het landgoed kan de beek worden overgestoken door middel van een voorde.

6.8 Bebouwing en erf

Tussen het bos en de laan wordt een landhuis gerealiseerd. In hoofdstuk 9 wordt door middel van het beeldkwaliteitsplan verder in gegaan op het landhuis.

De inrichting van de gronden rondom het landhuis bestaat uit enkele solitaire bomen met een ruim gazon. De bomen vormen het groene casco en het karakter van het nieuwe landgoed. De inrichting van de tuinen rondom het landhuis is aan de toekomstige bewoners van het landhuis zelf. De vereiste parkeerplaatsen worden direct rondom de bebouwing gerealiseerd en worden zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken.

6.9 Zichtlijnen

Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden met de wensen van de burens. Door de zichtlijnen in takt te houden, blijft het zicht van de burens behouden.

6.10 Privé - openbaar

Het nieuwe Landgoed “De Pirk” is voor het overgrote deel openbaar toegankelijk. Het terrein rondom het landhuis is echter privé terrein. In de inrichtingsschets is het privé terrein aangeduid met de kleur donker groen.

6.11 Recreatieve hoofdpunten

Verspreid over het landgoed zijn enkele recreatieve hoofdpunten. Een van deze punten is de voorde in de Klaarbeek. De recreant kan doormiddel van de voorde het gehele landgoed bezoeken.

Wanneer de recreant het landgoed betreedt via de Paalbeekweg zal men verwelkomt worden door een informatie paneel met informatie over het landgoed.



Afbeelding 20. Natuurlijk grasland



Afbeelding 21. Solitaire boom



Afbeelding 22. Vergraven beekloop

Om de duurzaamheid van het landgoed te kunnen garanderen is het noodzakelijk om de aangelegde elementen te beheren. Om de voorgestane kwaliteit te bereiken en te behouden is een overzicht opgesteld van de beheermaatregelen per element. Het beheer heeft een doorzicht van circa 5 jaar. Na 5 jaar wordt het beheer geëvalueerd en indien nodig per element op onderdelen bijgesteld. Daarnaast vindt jaarlijks een monitoring plaats die in het volgende hoofdstuk beschreven wordt.

7.1 Nat soortenrijk grasland

Betreffende beheerseenheid zal niet langer intensief agrarisch gebruikt worden. Er zal geen bemesting plaats vinden en er wordt geen gebruik meer gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen. Door geen gebruik te maken van bemesting en bestrijdingsmiddelen, wordt er getracht de floristische samenstelling te verhogen en naar een meer natuurlijk grasland te streven. Dit in combinatie met maai- en extensief begrazingsbeheer ontstaat de natuurlijke vegetatie.

Beheermaatregelen:

- Er zal jaarlijks minimaal 90% van het gewas worden afgevoerd middels maaien en/of beweiden.
- In de periode van 1 juli tot 1 april is een veebezetting van maximaal 3 GVE per hectare op enig moment toegestaan.
- Bemesting met ruige mest of kalk is toegestaan als het beheer dit toelaat.

7.2 Bebouwing en tuin

De tuin rondom het landhuis wordt onderhouden door de toekomstige bewoners. De solitaire bomen dienen als raamwerk van het landgoed te blijven bestaan.

7.3 Solitaire bomen, lanen

De solitaire bomen (afb. 21) en lanen worden gedurende de eerste 5 jaar gecontroleerd op vorm en vitaliteit en eventueel gesnoeid. De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste tak tot de top) na het snoeien altijd even lang of langer is dan de lengte van het takvrij stamstuk. Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart. Na verloop van tijd kan het onderhoud beperkt worden tot het in conditie houden van de boom, door dode en kruisende takken te verwijderen.

Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt. Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 20 meter vanaf het element. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring, brandnetel en Jacobskruiskruid.

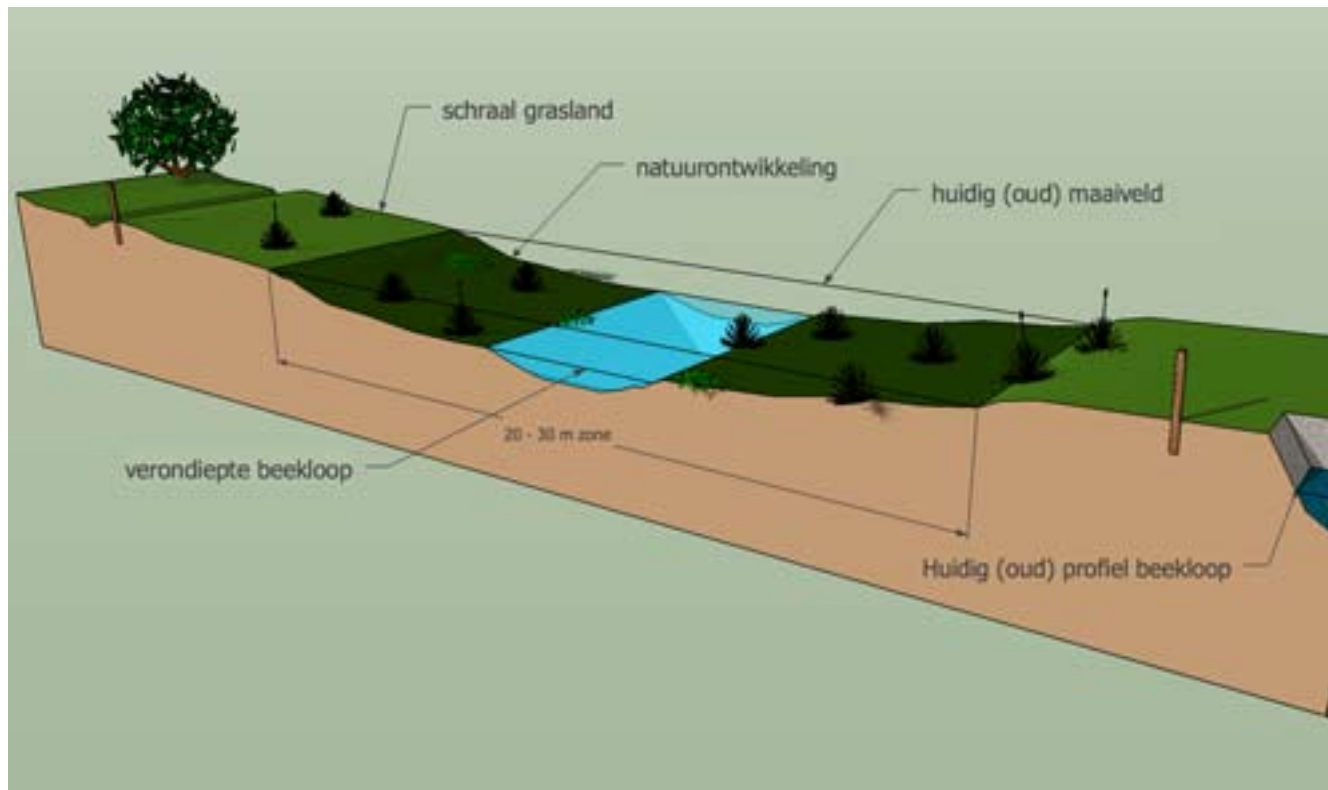
Het verdient aanbeveling om de beplanting juridisch te beschermen in bijvoorbeeld het bestemmingsplan, zodat het behoud ervan gegarandeerd wordt. Die maatregel is vooral van belang voor het behoud van de bomen, die rondom het landhuis worden geplant.

7.4 Halfnatuurlijk grasland

Het beheer van het halfnatuurlijk grasland richt zich, zeker in de eerste jaren, op een maai-beheer, zoals omschreven is in de toelichting van het inrichtingsplan.

Als de uitgangssituatie voor halfnatuurlijk grasland is bereikt kan begonnen worden met het beheer van halfnatuurlijk grasland. 90% van het grasland wordt jaarlijks gehooïd (maaisel afvoeren) of beweïd.

Door variatie in tijd en ruimte van het maaien ontstaat een mozaïekpatroon van kortere en hogere hooilanden met eventueel meerjarige kruiden. Door dit mozaïekbeheer zijn deze graslanden ook voor veel fauna interessant. Afhankelijk van de vegetatieontwikkeling wordt bepaald hoe vaak gemaaid moet worden. Door delen niet jaarlijks te maaien, ontstaan ruigtevegetaties die voor fauna van groot belang zijn. Veel insectensoorten en vogels zoals de patrijs vinden hierin voedsel en overwinteringmogelijkheden. Door het mozaïekbeheer blijft altijd ergens een bepaald stadium aanwezig wat de overleving van flora en fauna garandeert.



Afbeelding 23. Dwarsdoorsnede beek

De volgende beheersvoorschriften dienen in acht genomen te worden:

- Het gewas dient jaarlijks afgevoerd te worden door middel van maaien of beweiden;
- Ingeval van maaien en afvoeren mag de eerste maaibeurt pas na 16 juni wordt uitgevoerd; dit geldt niet voor de eerste 3 jaar na inrichting. Gedurende de eerste 3 jaar mag het gehele jaar worden gemaaid met een maximum van 3 maaibeurten per jaar om de bodem versneld te versralen;
- Ingeval van beweiding is een veebezetting van maximaal 1,0 grootvee-eenheid (gve) per hectare halfnatuurlijk grasland op enig moment toegestaan;
- Bemesting met ruige mest of kalk is maximaal 1 maal per 5 jaar toegestaan;
- Het maaibeheer dient de aanwezige fauna niet onnodig te schaden. Daarvoor zijn diverse maaipatronen geschikt;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het grasland is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van Akkerdistel, Brandnetel, Ridderzuring en Jacobskruiskruid.

7.5 Struweel

Op de percelen waar bos aangeplant is, is zeer beperkt beheer noodzakelijk. De aangeplante bomen en struiken zullen zich tot een mantelbegroeiing of bosje gaan ontwikkelen. Eventueel zal een deel van de aanplant ingeboet moeten worden wanneer deze niet aanslaat of afgevreten wordt.

Algemene eisen ten aanzien van beheer bos en zoom:

- Om het bos en de zoom in stand te houden dient periodiek onderhoud uitgevoerd te worden om de karakteristieken van de zoom te behouden;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het bos en/of de boszoom is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid gedurende de eerste 3 jaar na inrichting;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het bos, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.

7.6 Nieuwe beekloop

De Klaarbeek krijgt een nieuwe beekloop op het Landgoed “De Pirk”, (afb. 23) dit in samenspraak met het Waterschap Veluwe.

De volgende beheersvoorschriften dienen in acht genomen te worden:

- De oevers van de Klaarbeek worden eenmaal per jaar gemaaid na 16 juni om zodoende bosvorming te voorkomen. Het maaisel wordt afgevoerd;
- De oever wordt niet beweid;
- De oever wordt niet bemest en er wordt geen slootveegsel en/of bagger opgebracht;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op de oever is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, brandnetel en Jacobskruiskruid;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van de oever, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen.

Het landgoed wordt ontsloten door graspaden. Het beheer van deze paden is erop gericht om de karakteristiek te behouden. De paden worden middels een zitmaaier periodiek gemaaid. Eventuele overgroeïende vegetatie door struiken en bomen wordt jaarlijks verwijderd zodat de paden vrij blijven.

7.7 Wandelpad



Afbeelding 24. Natuurweide tegen bosrand

8

Monitoring

Voor de ingreep zijn geen speciale inventarisaties uitgevoerd. Mede ook omdat de huidige situatie bestaat uit intensief gebruikt grasland en akker, zal de nulsituatie voor de te ontwikkelen natuur in principe een blanco lijst zijn.

Na inrichting van het gebied is het wenselijk om de ontwikkeling bij te houden. Deze aanbeveling wordt gedaan, omdat het belangrijk is de kwaliteit van het gebied te kennen. Tevens kunnen op basis van de monitoring tussentijds aanpassingen van het beheer worden getroffen.

Een vegetatiekartering is met name wenselijk voor de graslandvegetatie. Ook de ontwikkelingen op de percelen waar bos en struweel is aangeplant, is het wenselijk om de ontwikkelingen bij te houden. Dit is van belang om te voorkomen dat de aanplant overwoekerd zal worden door snelgroeiende ruigtekruiden.

De monitoring van de fauna is in mindere mate van belang, omdat geen soortgerichte inrichtingsmaatregelen getroffen zijn. Om een indruk te krijgen van de totale ontwikkelingen van het gebied is het monitoren van vogels een relatief eenvoudige en snelle manier. Voor overige fauna is met name de inventarisatie van de soortgroep insecten interessant in verband met de ontwikkeling van bloemrijke graslanden. De monitoring kan dus de volgende onderdelen bevatten:

Vegetatiekartering:

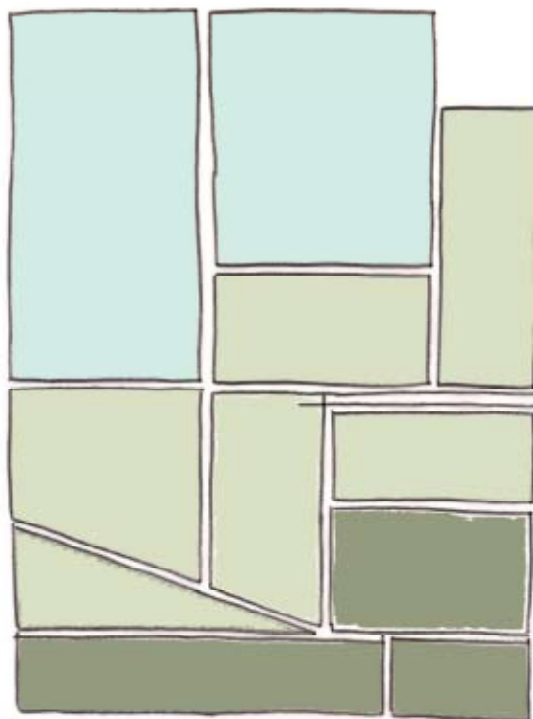
Uitvoeren van Tansleyopnamen van doel- en Rode lijstsoorten conform de richtlijnen van vegetatieopnames van Natuurmonumenten. Hiermee worden de ontwikkelingen in de graslanden en bos gevolgd.

Uitvoeren: de eerste vijf jaar elk jaar of om het jaar; na vijf jaar om de twee tot vier jaar. Een vlakdekkende vegetatie- en soortkartering geeft de indruk van het hele gebied, waarbij de variatie in het terrein duidelijk naar voren komt.

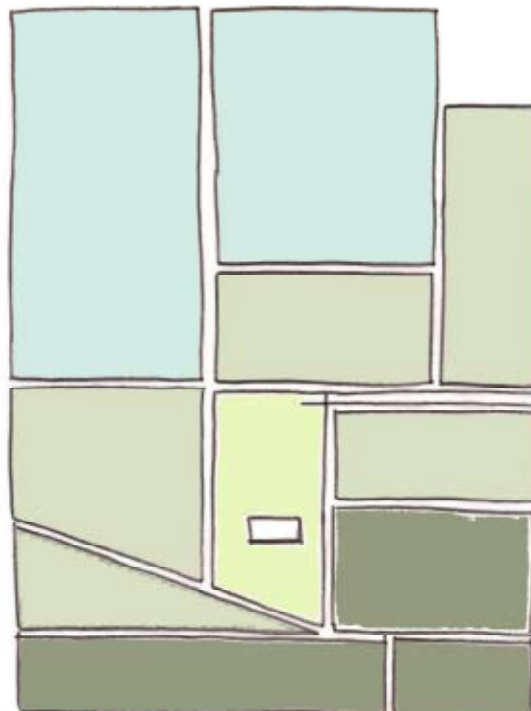
(broed)Vogelmonitoring:

Een vogelmonitoring geeft een goede indruk van de algehele (vegetatie)ontwikkelingen in het gebied weer. Met name de structuur kan hiermee worden gemonitord.

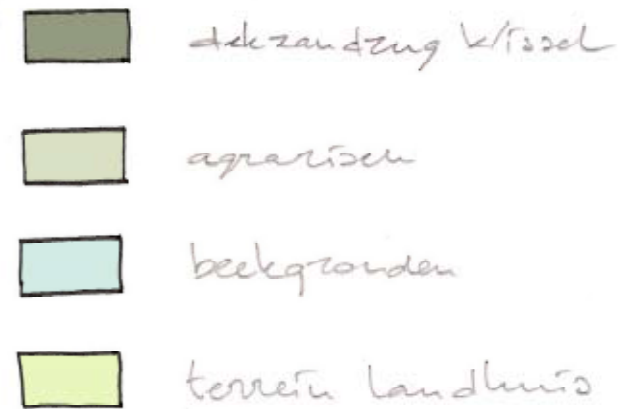
Uitvoeren: vlakdekkend, elk jaar of om het jaar.



Huidige situatie



Nieuwe situatie



Legenda

Afbeelding 25. Huidige en nieuwe situatie structuur



Afbeelding 26. Dekzandrug op landgoed "De Pirk"



Afbeelding 27. Agrarisch landschap op landgoed "De Pirk"



Afbeelding 28. Beekdal op landgoed "De Pirk"

9

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitsplan bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor o.a. de positie, het bouwvolume en de architectuur van het landhuis met de inrichting van de buitenruimte.

Eerst zal de ruimtelijke en functionele structuur worden besproken en vervolgens de beeldkwaliteit van zowel het landhuis als de buitenruimte van het landhuis.

9.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het nieuwe landhuis dient ingebed te worden in de ruimtelijke structuur van het gebied. Deze structuur is driedelig en ieder deel heeft een landschappelijke structuur, een eigen uitstraling en waarde. Van 'hoog' naar 'laag' zijn dat de volgende delen. Ten eerste: de hoger gelegen dekzandrug van Wissel; ten tweede het tussenliggende gebied met agrarische percelen en boerderijen; ten derde de laaggelegen beekgronden met natuurterreinen.

Het landhuis sluit aan bij het eerst genoemde deelgebied, de dekzandrug van Wissel. Hier grenst het plangebied aan het parkbos van het voormalig landgoed De Waaienberg, en aan de lineaire structuur van de verhoogde Paalbeek. Het landhuis in het plangebied heeft een oriëntatie in noordoostelijke richting met uitzicht op het open landschap.

Op de volgende wijze wordt de aansluiting met de dekzandrug van Wissel vormgegeven:

- plaatsing van het landhuis tegen de bestaande bossen van De Waaienberg, zodat een eenheid in de bouw- en beplantingsmassa's ontstaat;
- een toegangslaan (passend bij een woonhuis van allure) vanaf de oostzijde, zodat de ligging van het nieuwelandhuis gepositioneerd wordt aan een historische ontsluitingsweg (huidige Paalbeekweg) van De Waaienberg;
- parkachtige, verspreide boomgroepen rondom het nieuwe landhuis.

Het tussenliggende gebied is het agrarische landschap met boerderijen en weidepercelen. Het is een landschap met uitzichten en kleine landschapselementen en wordt door wandelaars (en bewoners) hoog gewaardeerd. De boerderijen zijn veelal ingebed in beplanting, de weilanden spaarzaam beplant. Dit type landschap staat onder hoge druk en het is derhalve wenselijk om het te behouden.

Op de volgende wijze wordt de aansluiting met het agrarische landschap vormgegeven:

- de locatie van het landhuis ligt deels tegen de agrarische percelen, zoals die van oudsher bij de boerderijen hebben gehoord. De locatie van het landhuis is zo gekozen dat deze zonering in het landschap zichtbaar blijft;
- om het beeld van het agrarisch landschap te versterken zijn hagen, hoogstamfruitbomen en greppels nodig;

- wanneer er beweiding kan plaatsvinden met vee (geiten, schapen, streekeigen rundvee), zal dit het beeld completiseren. Al deze elementen zijn echter niet gewenst in de directe nabijheid van het landhuis.
- in beeld en uitstraling dient het landhuis zich duidelijk te onderscheiden van de agrarische woningen.
- de binding tussen landhuis en agrarisch landschap vindt plaats via paden. Deze verbinding is echter nooit rechtstreeks maar vindt langs de randen plaats. Visueel is er minder binding, behalve op de zichtas recht voor het huis.

Het derde landschapsdeel bestaat uit de lage beekgronden rondom de Klaarbeek en de naastgelegen percelen natuurgrond van Het Geldersch Landschap. Het karakter van het beekdal is open en slechts enkele boomgroepen zijn langs de kavelgrenzen te vinden. Bebouwing ontbreekt. Het beekdal heeft erg hoge natuurpotenties, met name voor kwelafhankelijke vegetaties.

Op de volgende wijze wordt de aansluiting met het beekdal vormgegeven:

- de situering van het landhuis moet zich buiten het beekdal bevinden;
- via zichtlijnen is een visuele binding wenselijk met het landhuis, maar er zijn geen directe aansluitingen via paden, waterlopen of weidegronden.

9.2 Beeldkwaliteit landhuis

9.2.1 Karakteristiek en architectuur

De bebouwing van het nieuwe landhuis dient ruimtelijke en architectonisch een eenheid te zijn. Het landhuis is aan de voorzijde representatief en opent zich naar buiten; er is een duidelijke relatie tussen gebouw, functie en omgeving waarneembaar. De achterzijde heeft een meer privaat karakter.

De architectuur refereert aan klassieke bouwstijlen, echter met een eigentijds karakter. De architectuur en karakteristiek is herkenbaar en doordacht; de kunst is het verleden en de toekomst met elkaar te verbinden. Het landhuis is bedoeld voor hedendaags en toekomstig gebruik. Met toepassing van eigentijdse inzichten, technieken en middelen dient derhalve een gebouw te worden ontworpen dat doelmatig (gebruikers), verantwoord (duurzaam) en efficiënt (energie) is.

Vertaald naar uitgangspunten geldt voor de architectuur en karakteristiek van het landhuis: (afb. 29)

- een hoge, karakteristieke en representatieve voorgevel;
- strakke vormgeving met een zorgvuldige detaillering;
- ruime gevelopeningen voor de daglichttoetreding van m.n. de hoofdfuncties;
- ruimtelijke overgangen van binnen naar buiten (bijv. veranda, balkon, serre);

Bij een verdeling van het landhuis in twee wooneenheden geldt bovendien:

- de eenheid dient te worden behouden
- de privacy van de gebruikers is van belang
- herkenbare hoofdentree 's (onderscheid)



Omgeving



Oude waayenberg



Louvreluiken



Constructie (balkon)

Afbeelding 29. Negen referentie beelden (inspiraties)



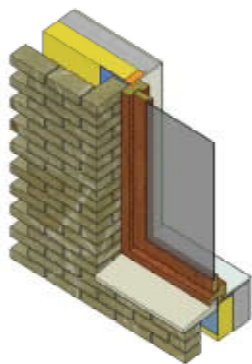
Balkon



Binnen-buiten



Veranda



Diepe neggen



Dakoverstek

9.2.2 Positionering

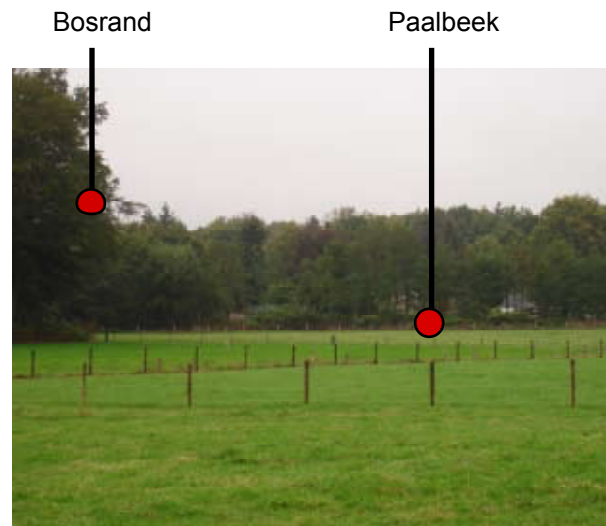
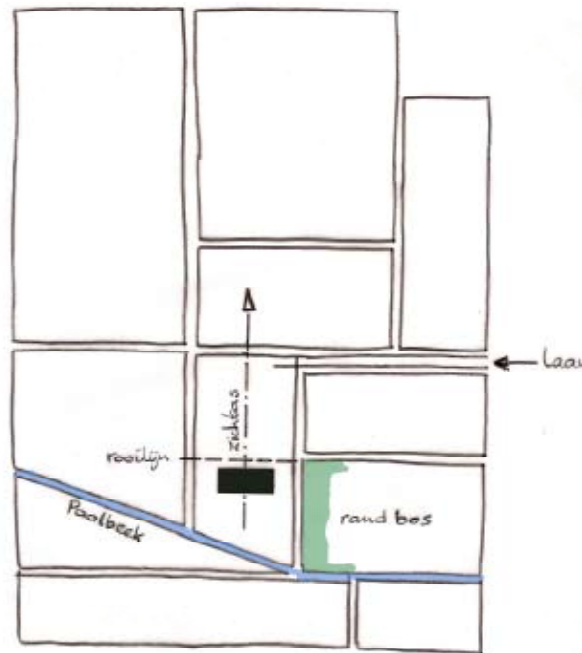
Het landhuis wordt geplaatst op een centrale zichtas, waarmee aan de voorzijde uitzicht wordt geboden op het open landschap, en gepositioneerd tegen de begrenzingen van de bestaande bosrand van De Waaienberg en de verhoogde Paalbeek. De afstand tussen de aangegeven rooilijn en de voorgevel is ca. 10 m.

9.2.3 Bouwmassa

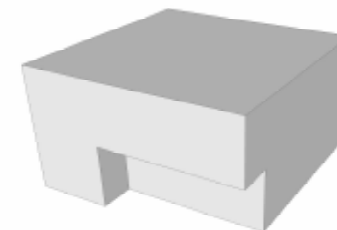
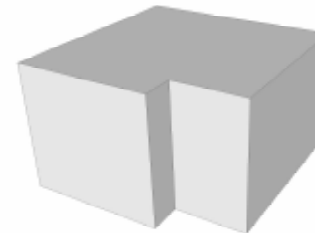
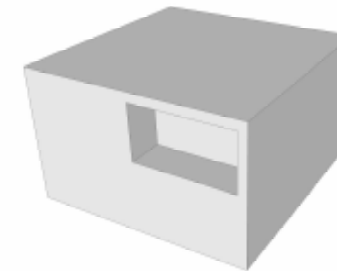
Het landhuis heeft een hoofdvolume van maximaal 2100 m³, bij twee wooneenheden te verdelen in 2 x 1050 m³. Het hoofdvolume kan bestaan uit twee tot drie bouwlagen. De onderste laag heeft een hogere bouwhoogte van max. 3,50 meter. De goothoogte is maximaal 7 m, de totale hoogte is niet meer dan 9 m. Deze hoogtes worden gemeten t.o.v. het maaiveld. De maximale gevellengte van het hoofdvolume is 21 m. Binnen het bouwvolume kunnen delen naar voren of achteren geschoven worden om afzonderlijke en beschutte buitenruimten te creëren.

9.2.4 Kapvorm

De kapvorm dient een schilddak te zijn met een hellingshoek tussen de 30 en 45 graden. Dakkapellen zijn alleen toegestaan aan de voor- en achterzijde van het hoofdvolume en alleen mits daarmee de karakteristiek van het landhuis wordt versterkt, bijvoorbeeld met brede dakkapellen die aansluiten op een verdeling in de hoofdvorm of de verdeling van de gevelopeningen. Platte daken zijn beperkt toegestaan zoals het dak van de dakkapellen, het dak van verbindende elementen tussen hoofdgebouw en bijgebouw, en het afdak boven een entree of veranda. Ook hier geldt dat de eenheid behouden moet blijven.



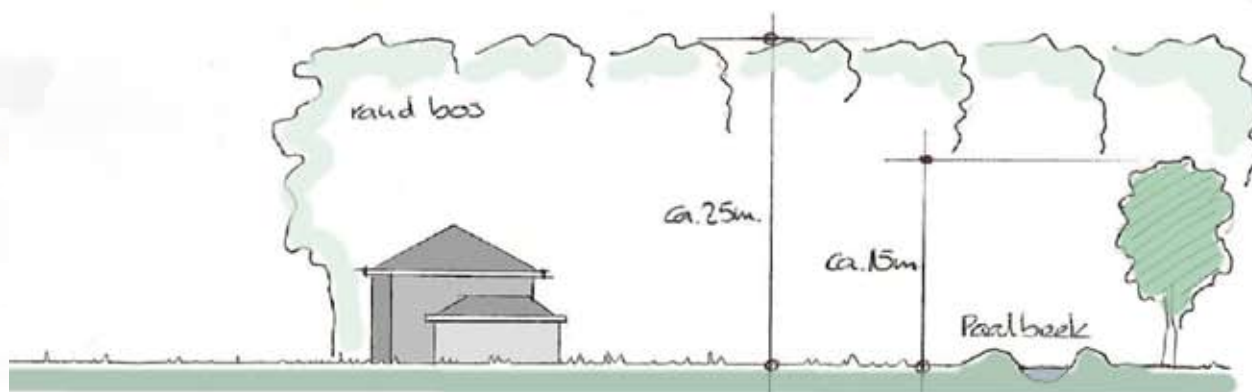
Afbeelding 31. Zichtlijnen



Afbeelding 30. Bouwmassa landhuis

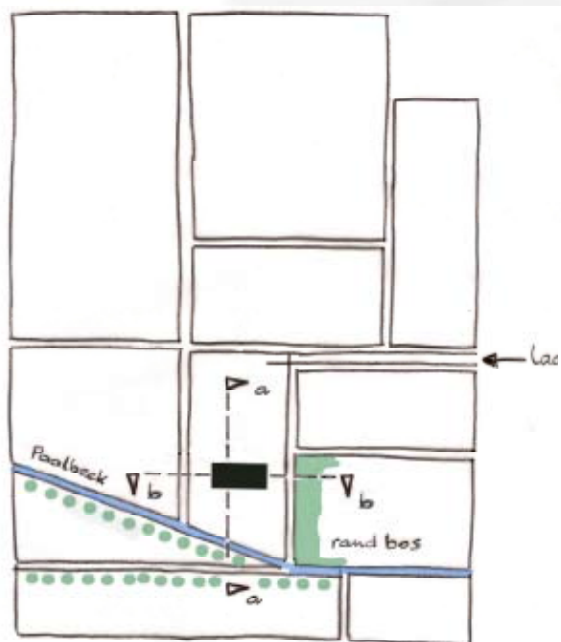


DOORSNEDE b-b



DOORSNEDE a-a

Afbeelding 32. Positionering woongebouw in de omgeving





Afbeelding 33. Pad waarover de laan is gesitueerd

9.2.5 Kleuren en materialen

Kleuren en materialen dienen elkaar, en daarmee de architectuur, te versterken om de kwaliteit van de bebouwing te waarborgen. Met andere woorden, gevels van rode of gele baksteen bijvoorbeeld niet combineren met kunststof kozijnen. Gestucte gevels met aluminium of stalen kozijnen zijn wel toegestaan.

De kleuren passen binnen het landschap, en/of zijn vergelijkbaar met kleuren van landhuizen in de omgeving. De materialen van het landhuis moeten duurzaam zijn. Natuurlijke materialen zoals baksteen en/of hout hebben de voorkeur; een combinatie met glas, staal of stucwerk behoort tot de mogelijkheden. Indien mogelijk en toepasbaar zal streekeigen materiaal (bijvoorbeeld Welna-Hout) worden gebruikt.

9.2.6 Bijgebouwen

Bijgebouwen moeten passen binnen de ruimtelijke en architectonische eenheid. Ze zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn direct verbonden met het hoofdgebouw. De kwaliteitseisen van de bijgebouwen zijn dezelfde als van het landhuis. De goothoogte is max. 3,50 meter en de totale hoogte is max. 7 m.

9.3 Beeldkwaliteit buitenruimte

9.3.1 Erven en tuinen

Het terrein rondom het landhuis dient in principe volgens het omliggende landschap van het nieuwe landgoed ingericht te worden, oftewel met een open karakter (grasvelden, vijvers, lage beplanting e.d.) en met parkachtige, verspreide boomgroepen. In dit privé-terrein van erf en tuin overlappen cultuur en natuur elkaar. Ook hier dienen zichtlijnen een grote rol te spelen bij de inrichting.

9.3.2 Wegen

Een laan (afb. 33) vormt de toegang tot het landhuis. Deze wordt begeleid door lage beplanting (bijvoorbeeld rhododendrons) en door verspreide boomgroepen. De laan is onverhard, halfverhard of voorzien van een gebakken klinkerverharding, om het natuurlijk karakter te benadrukken. Asphalt en betonklinkers zijn niet toegestaan. De overige wandelpaden dienen onverhard te blijven.

Het parkeren en stallen van auto's, motor e.d. bij voorkeur in een aan het landhuis gerelateerd bijgebouw.

9.3.3 Poorten en erfafscheidingen

Het terrein van het landhuis is privé-terrein. De overgang van privé naar openbaar dient met natuurlijke middelen uitgevoerd te worden, bijvoorbeeld door een dichte haag.

Aan het begin van de laan (toegang van het landgoed) is reeds een houten poort geplaatst. Het materiaal- en kleurgebruik dient sober te zijn en te passen bij het landschap.

9.3.4 Tuinmuren, schuttingen

Schuttingen en muren zijn niet toegestaan: privacy dient verkregen te worden, door slim met beplanting om te gaan, bijvoorbeeld d.m.v. hagen en rododendrons. De hoogte hiervan is max. 2,50 m.



Historische kaart

Uitgeverij Nieuwland (2006) *Grote Historische Atlas*. Wageningen: Uitgeverij Nieuwland.

Bodemkaart

Stichting voor bodemkartering (1975) *Bodemkaart van Nederland 1:50.000*. Wageningen: Stichting voor bodemkartering.

Geomorfologische kaart

Stichting voor bodemkartering en Rijks Geologische Dienst, Haarlem (1975) *Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000*. Wageningen: Stichting voor bodemkartering.

Hoogtekaart van www.ahn.nl

Stuurgroep AHN (2009) "Actueel hoogtebestand Nederland", <http://www.ahn.nl> URL bezocht op 22-09-2009

Topografische kaarten

Kadaster (2009) *Topografische Kaart Nederland 1:25.000*. Emmen, Kadaster

Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe tot IJssel

<http://vvtij.nl>

Groenloket.nl

<http://www.groenloket.nl> URL, bezocht op 25-09-2009

Gebiedsplan Natuur & Landschap Gelderland

<http://geodata2.prvgl.nl/apps/groengelderland/?kaartnaam=Natuurbeheerplan>
Gelderland 2009

Reconstructieplan Veluwe

<http://www.veluwecommissie.nl/htm/reconstructie.htm> URL, bezocht op 24-09-09

Natuurbeheer

<http://www.natuurbeheer.nu> URL, bezocht op 23-09-2009

Waterplan Gelderland 2010 - 2015

<http://www.gelderland.nl/eCache/DEF/7/026.html> URL, bezocht op 23-09-2009