

Bijlage 5

Nieuw landgoed Emsterhof

Cultuurhistorische effectrapportage



Wageningen, september 2015

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	EMSTERHOF IN HET LANDSCHAP	4
2.1	<i>Beschrijving historisch landschap</i>	4
2.2	<i>Recente ontwikkelingen</i>	5
2.3	<i>Historische-landschappelijke kwaliteiten</i>	6
3	NIEUWE LANDGOEDEREN IN DE GEMEENTE EPE.....	7
4	DE EFFECTEN VAN DE LANDGOEDONTWIKKELING OP HET HISTORISCHE LANDSCHAP	8
4.1	<i>Effecten ten aanzien van de locatiekeuze voor het nieuwe landgoed</i>	8
4.2	<i>Effecten van de inrichting van het nieuwe landgoed</i>	8
5	CONCLUSIE	9
6	ENKELE WENKEN	9
7	BRONNEN.....	10
	<i>Belangrijkste kaarten</i>	10
	<i>Geraadpleegde literatuur</i>	10

1 Inleiding

In opdracht van ZIJAAANZICHT is onderzoek verricht naar de cultuurhistorische effecten van het nieuwe landgoed Emsterhof. Het onderzoek is verricht op instigatie van de gemeente Epe, als onderdeel van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Dit onderzoek spitst zich toe op de historisch-landschappelijke effecten. Voor de archeologie wordt verwezen naar het bestaande toetsingskader van de gemeente.

In het voorliggende rapport worden de historisch-landschappelijke kwaliteiten benoemd en de effecten van de landgoedontwikkeling op die kwaliteiten.

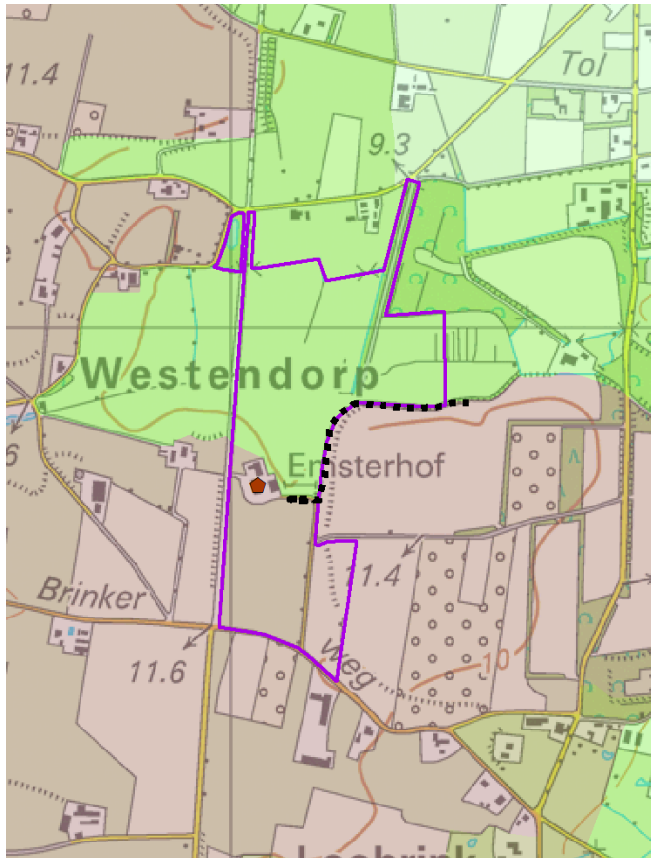
De werkzaamheden zijn in beperkte tijd verricht, waarbij sec naar historisch-landschappelijke effecten is gekeken, zonder aanvullend literatuuronderzoek. Voor uitgebreidere inhoudelijke informatie over de ontstaanswijze van het landschap wordt verwezen naar het inrichtingsplan, dat ook een gebiedsanalyse bevat.



Topografische kaart (2009) met de omtrekken van het nieuwe landgoed. De hoek in het oosten van het gebied is sindsdien bebost met elzenbos.

2 Emsterhof in het landschap

2.1 Beschrijving historisch landschap



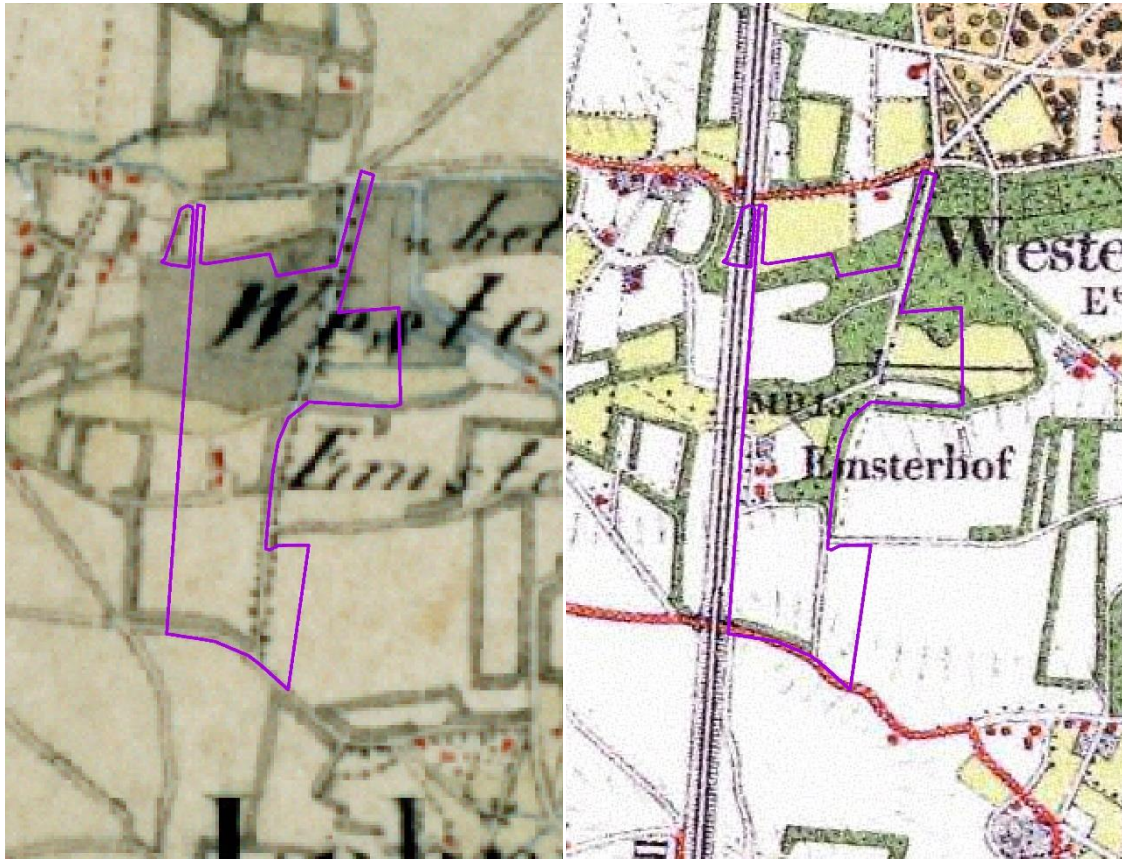
De boerderij Emsterhof heeft een voor oude boerderijen typerende ligging, op de overgang van de uitgestrekte Emster Enk, naar een lager gelegen en vochtiger broekgebied. De enk (lichtbruin op het kaartje) heeft vanouds een zogenaamd 'open fieldkarakter' (uitgestrekt akkergebied zonder opgaande beplanting en bebouwing). Tussen de percelen liggen doorgaans geen zichtbare perceelsscheidingen in de vorm van veekerende singels of heggen en het gebied was onbebouwd. Overigens is op de kaart van 1832 en van 1850 te zien dat juist om de gronden van de Emsterhof wel een houtwal ligt.

Ook het nattere broekgebied was onbebouwd. Het grondgebruik was grasland en nat bos. Op veel perceelsgrenzen stonden heggen en singels die dienden als veekering. Het broekgebied lag min of meer ingeklemd tussen de hogere gronden en de heide. Anders dan de veel grotere broekgebieden elders in de gemeente Epe was hier geen sprake geweest van grootschalige, planmatige ontginning. De percelen in het broekgebied waren min of meer onregelmatig van vorm.

De tussenliggende overgangszone, waar doorgaans de boerderijen stonden, was hier zeer smal (geen aparte kleur op de kaart). Dat is een van de redenen dat hier behalve de Emsterhof geen bebouwing stond. Direct ten noordwesten van het geplande landgoed was deze zone breder en lag een gebiedje met een kleine concentratie bebouwing (zo is te zien op de kaart van 1850, zie onder).

Bijzonder aan het gebied is dat de overgang van hoog naar laag goed zichtbaar is als een steilrand. Deze steilrand is deels natuurlijk (de rand van een dekzandrug), maar is door menselijke invloed geaccentueerd. Door plaggenbemesting is de enk hoger komen te liggen. Vaak werden randen bovendien door mensen aangegraven om zand te winnen, waardoor ze steiler konden worden. De rand was een veekerende rand rond akkers en was waarschijnlijk beplant met doornige struiken en eikenhakhout.

De boerderij heeft een historie als een voorname hof. De fraaie eikenlaan naar het noorden representeert deze voornaamheid nog.



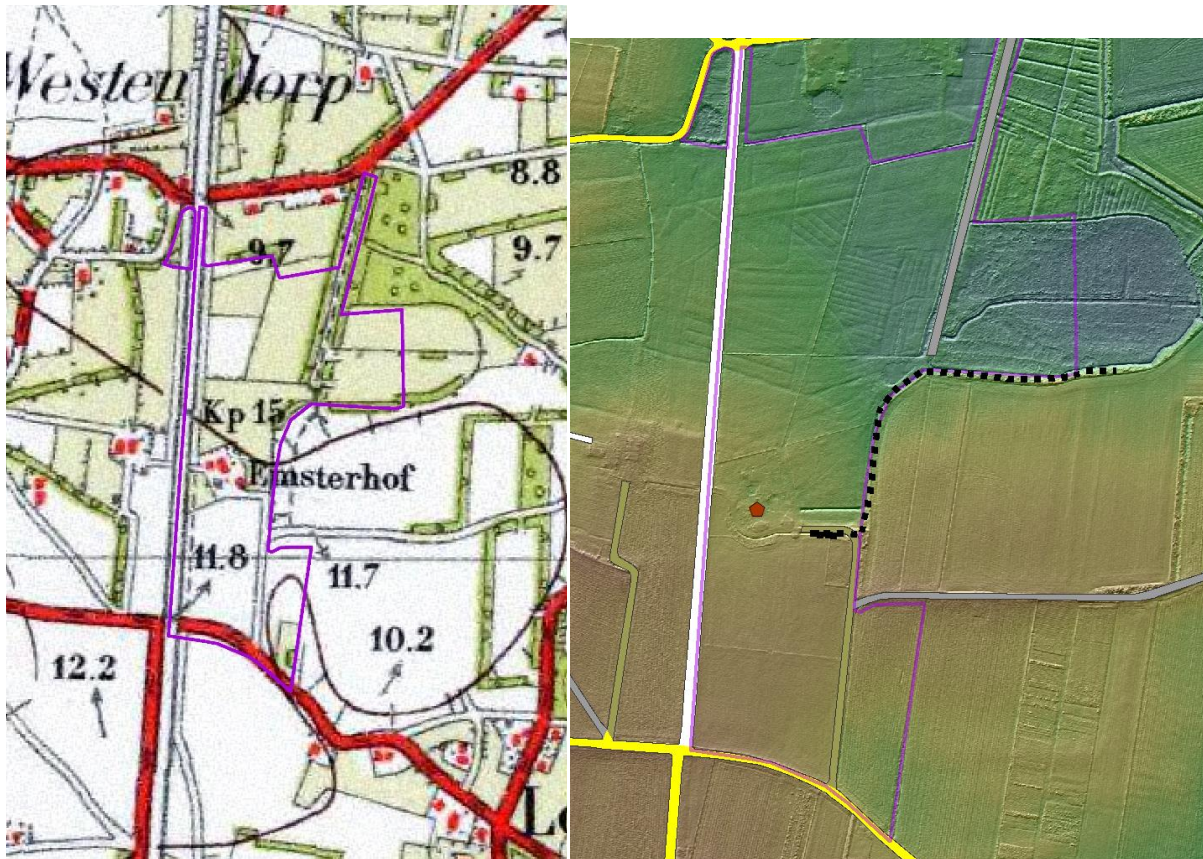
Het gebied omstreeks 1850 en 1900. Het broekgebied is nog steeds voor een groot deel bebost, maar het areaal bos neemt af. Op de enk wordt het open fieldkarakter sterker. Over de gronden van de Emsterhof wordt de spoorlijn aangelegd.

2.2 Recente ontwikkelingen

Enkele ontwikkelingen in de 20 eeuw hebben gemaakt dat het historische landschapkenmerken van de omgeving van de Emsterhof deels teniet zijn gedaan. De belangrijkste daarvan is toename van de bebouwing. Door bebouwing langs de Brinkerweg heeft de Emsterenk niet meer het uitgestrekte open-fieldkarakter dat het ooit had. Ook in het broekgebied is de bebouwing toegenomen. Het landschap in het broekgebied is veel opener geworden. Al voor 1930 is veel bos verdwenen, en daarna verdween ook singelbeplanting tussen de percelen.

In het gebied van het landgoed zijn de veranderingen na 1930 beperkt gebleven. Buiten het erf is de bebouwing niet toegenomen, de eikenlaan, 'Het Allee', naar het noorden bestaat nog en ook op de enkrand staat groen. Dit groen bestaat nog voor een deel uit oude eiken, die waarschijnlijk zijn voortgekomen uit het vroegere hakhout. Verder staat op de wal nu andere begroeiing, waaronder els en populier/abeel. Zeer recent is in het laaggelegen oostelijke broekgebied elzenbos ontwikkeld. Deze ontwikkeling past bij het historische karakter van dit broekgebied dat deels als bos en deels als grasland in gebruik was. Ook de recente bedrijfsvoering van de familie Bokma heeft er toe bijgedragen dat landschapswaarden behouden zijn gebleven of zelfs zijn versterkt. Zo wordt de beplanting op de enkrand op dit moment al aangepast en is de laan naar het zuiden opnieuw ingeplant.

Ondanks de veranderingen in de omgeving kan gesproken worden van een vrij gaaf landschap met nog duidelijke contrasten tussen enk en broekgebied.



Het gebied omstreeks 1930. In het broekgebied is grasland het voornaamste grondgebruik geworden. De belangrijkste opgaande begroeiing binnen het gebied van het landgoed is de eikenlaan naar het noorden en het groen op de enkrand. Op het hoogtebeeld rechts (AHN2) is de steilrand aangegeven. In het broekgebied is begreppeling te zien die mogelijk stamt uit de tijd van het vroegere bos (rabatten) maar de greppels kunnen ook landbouwpercelen hebben ontwaterd.

2.3 Historische-landschappelijke kwaliteiten

- Het broekgebied heeft, ondanks de toename van de bebouwing in de omgeving en het verdwijnen van bos, nog steeds duidelijk het karakter van een vrij kleinschalig, niet regelmatig ingedeeld broekgebied. Doordat er tussen de graslandpercelen geen opgaand groen meer is, is de schaal echter vergroot.
- De enk heeft ondanks de toename van de bebouwing, nog steeds het karakter van een open field.
- Heel bijzonder is dat ter hoogte van de Emsterhof deze landschappen een sterk contrast vormen door de steilrand.
- De ligging van de oude boerderij op de overgang maakt dat historische landschap en bebouwing hier een krachtig ensemble vormen.
- De fraaie eikenlaan vertegenwoordigt een belangrijke waarde op zich en vormt bovendien een ensemble met de oude, en vroeger voorname boerderij.

Deze kwaliteiten worden onderschreven door de provinciale historische kaart Histland. Zowel het broekgebied als het enkg gebied worden hoog gewaardeerd (waarde 3 op een 1-3-schaal).

3 *Nieuwe landgoederen in de gemeente Epe*

Het nieuwe landgoed de Emsterhof is een van de particuliere initiatieven die worden beoogd in het beleid van de gemeente Epe. In 2006 stelde de gemeenteraad de Kwaliteitsimpuls Buitengebied Epe vast. Doestelling is: 'Het tot stand brengen van een landgoederenstructuur in delen van het landelijk gebied die een kwaliteitsimpuls behoeven en waarin wonen, werken, recreatie en allerlei hedendaagse en toekomstige maatschappelijke en economische activiteiten en functies duurzaam en in evenwicht met elkaar een plek krijgen.' Dit beleid is verder ingevuld in het landschapontwikkelingsplan van 2009 dat stelt dat nieuwe landgoederen kunnen worden ingezet ter versterking van de karakteristieken van de bestaande landgoederenzones op (onder andere) de overgang van dekzandzones naar beekdalen.

De familie Bokma is ingesprongen op dit beleid. De familie runt op de Emsterhof een kleinschalig veebedrijf met schapen en brandrode runderen. De bedrijfsvoering integreert nu al landbouwproductie met natuur en landschapontwikkeling. Dit sluit goed aan op de doelstellingen voor nieuwe landgoederen. De ideeën over het landgoed kwamen tot stand in nauw overleg met de gemeente.



Het inrichtingsplan landschap. Voor verdere uitleg zie: Nieuw landgoed De Emsterhof gebiedsanalyse, inrichtingsplan en beeldkwaliteit.

4 De effecten van de landgoedontwikkeling op het historische landschap

Alvorens in te gaan op de effecten moet, mogelijk ten overvloede, worden vermeld dat het hier om een beoordeling gaat vanuit één discipline: het historisch landschap. De kwalificaties positieve dan wel negatieve effecten moeten dus niet gelezen worden als een oordeel over de keuze die de gemeente of de makers van het ontwerp hebben gemaakt. Zij hebben afwegingen gemaakt met andere belangen en kwaliteiten dan alleen historisch landschap.

De effecten op het historische landschap zijn tweërlei van aard.

4.1 Effecten ten aanzien van de locatiekeuze voor het nieuwe landgoed

De ruimtelijke zonering en het toestaan van landgoederen in bepaalde zones van het landelijk gebied ligt in principe bij de gemeente, zoals vastgesteld in de eerder genoemde 'Kwaliteitsimpuls Buitengebied Epe'. Effecten daarvan kunnen niet aan het ontwerp van het landgoed zelf worden toegeschreven.

De gemeente beoogt met nieuwe landgoederen een kwaliteitsimpuls op het gebied van meerdere functies. Maar nieuwe landgoederen impliceren nieuwe bebouwing als economische drager, en die resulteert meestal in een negatief effect op landschap. Immers, in veel gevallen is de afwezigheid of de zeer beperkte aanwezigheid van bebouwing een van de voornaamste historisch-landschappelijke kwaliteiten. Ook op de Emsterhof, met als enige bebouwing het historische erf op de overgang, is dit het geval. De mogelijkheden om winst te behalen door het gebied historisch-landschappelijk te versterken zijn bovendien beperkt, gezien de al hoge kwaliteit die het gebied nu heeft. Het effect van de bebouwing, als direct gevolg van de gemeentelijke aanwijzing nieuwe landgoederen toe te staan, moet dan ook als negatief worden gezien. Het is aan het inrichtingsplan om dit effect te minimaliseren.

De aanwijzing van een nieuw landgoed kan ook positieve effecten hebben, zoals hieronder blijkt. Afhankelijk van de inrichting, het beheer en de borging daarvan in de toekomst bieden nieuwe landgoederen mogelijkheden om waarden te behouden en mogelijk ook te versterken. In andere gebieden is de borging vooral afhankelijk van regulering door de gemeente en de handhaving daarvan.

4.2 Effecten van de inrichting van het nieuwe landgoed

Positieve effecten

- De kwaliteiten van het gebied worden in het ontwerp erkend, en het ontwerp probeert deze met zichtlijnen, locatiekeuze van groen, bebouwing en water zoveel mogelijk tot zijn recht te laten komen.
- De zeer fraaie laan krijgt weer een ontsluitingsfunctie en ligt binnen het landgoed. Daardoor ontstaat de kans deze weer als landschappelijk ensemble met de boerderij zichtbaar te maken.
- Het voortbestaan van de laan wordt in het landgoed beter geborgd.
- De steilrand zal in het kader van het landgoedbeheer meer dan nu van karakteristieke beplanting kunnen worden voorzien (daar is nu al mee gestart).
- Het voortbestaan de karakteristieke steilrand tussen hoog en laag zal in het landgoed beter worden geborgd en de zichtbaarheid wordt versterkt.
- Voor het broekgebied voorziet het plan in enkele singels die weliswaar niet op historische perceelsgrenzen liggen, maar wat betreft schaal en vorm wel passen in het karakter van dat broekgebied. De singels / perceelsgrenzen zijn rechte lijnen, in verschillende hoeken t.o.v. elkaar, en vormen zo min of meer onregelmatig gevormde percelen. Het karakter van het broekgebied wordt dus versterkt en het broekgebied als geheel contrasteert met deze kleinschaligere inrichting, meer dan dat nu het geval is, met het meer open landschap van de enk.
- Het plan voorziet in herstel van een laan met eiken naar het zuiden, die ook op historische kaarten is te zien. De laan is inmiddels gerealiseerd.
- Het plan voorziet in de aanleg van een hoogstamboomgaard. Dit is een historisch element dat bij boerderij-erven hoorde.

- Het plan voorziet in de aanleg van (al deels gerealiseerde) recreatieve routes waardoor de beleefbaarheid van het landschap zal vergroten.

Negatieve effecten

Zoals hierboven vermeld treden negatieve effecten op door de locatiekeuze voor nieuwe landgoederen en de bijbehorende bebouwing. Een groot deel van de analyse is er op gericht de nieuwe gebouwen zo goed mogelijk in te passen. Toch zijn enige negatieve effecten niet uit te sluiten.

- Zowel aan de hoge als aan de lage zijde van de overgang is nu sprake van een toename van de bebouwing gepaard gaande met een zekere mate van verdichting. Dat vermindert het contrast tussen de twee landschappen en het effect van de al bestaande steilrand op de oude grens tussen de landschappen.
- De hoogstamboomgaard is gepland op de enk, met als doel om de achterzijde van het oude erf goed in te passen. Dat doet enigszins afbreuk aan het historische open karakter van dit gebied. Mogelijk kan de omvang van de boomgaard nog iets worden beperkt. Historisch ligt de tuin van de boerderij direct ten oosten van de boerderij (volgens kadaster van 1832).
- Poelen, zoals die in het noorden zijn gepland, komen historisch gezien niet in deze vorm voor. Wel is het mogelijk dat vroeger de greppels permanent of een deel van het jaar water voerden.

5 Conclusie

Nieuwe landgoederen brengen onlosmakelijk een toename van de bebouwing met zich mee, en ook op de Emsterhof zal dat het geval zijn, waarbij de historisch-landschappelijke kwaliteiten in het geding zullen zijn. In het inrichtingsplan worden deze negatieve effecten door een zorgvuldige locatiekeuze en inpassing van de woningen zo klein mogelijk gemaakt. Verder borgt het nieuwe landgoed het behoud van bestaande waarden en worden die waarden versterkt en beter toegankelijk gemaakt voor de recreant.

6 Enkele wenken

De laan als ensemble met de voorname oude boerderij kan, wellicht meer dan nu het geval is, nog worden uitgewerkt.

De familie Bokma is bereid, zo is de afgelopen jaren al gebleken, te werken aan natuur, landschap en recreatieve toegankelijkheid. Wellicht kan hun boerderij in de toekomst een brandpunt zijn bij landschapsversterking voor een groter deel van de enk, waarbij wordt samengewerkt met andere eigenaren. Immers door autonome ontwikkelingen staat de enk onder grote druk. Het gaat dan om behoud en herstel van het open karakter, het versterken van het contrast met het broekgebied, goed beheer van de steilrand die zich over meerdere eigendommen uitstrekt, en wellicht ook de teelt van typische akkergewassen.

Het inrichtingsplan is gericht op een zorgvuldige afstemming van het landgoed met de bestaande boerderij. Echter, formeel valt het huidige erf buiten de landgoedontwikkeling. Dat betekent dat de afstemming voor de toekomst niet automatisch is geborgd. Op het erf zijn dan ontwikkelingen mogelijk die strijdig kunnen zijn met het inrichtingsplan. Mocht het bestaande erf los van het landgoed worden verkocht, is handhaving door de gemeente nodig om de landschappelijke kwaliteit van het geheel te borgen.

Algemeen, gemeente

Gebruik nieuwe landgoederen als instrument om het historische landschap te versterken. Maak een goede zonering, waaruit blijkt in welke gebieden de landschappelijke versterking goed opweegt tegen de toegenomen bebouwing. Dat is vooral in gebieden waar door het verdwijnen van groen de landschapsstructuur onzichtbaar is geworden. Dat is vaak het geval in grootschaliger broekontginningen.

7 Bronnen

In het onderzoek is gebruik gemaakt van parate kennis, zeer beperkte literatuur en historische kaarten.

Belangrijkste kaarten

Huidige topografische en aardkundige situatie:

- Topografische kaart: 1:25.000 (Topografische Dienst)
- Recente luchtfoto's (provincie Gelderland, Google-Earth)
- Actueel Hoogtebestand Nederland (Topografische Dienst)
- Bodemkaart (Stichting voor Bodemkartering / Alterra)

Historische situatie:

- De Kaart van De Man (omstreeks 1810)
- De eerste kadasterkaart (omstreeks 1830).
- De Militaire Topografische Kaart (omstreeks 1850)
- Bonnekaarten (periode 1870 – 1940)

Digitale kaarten

- Histland Gelderland (Alterra / Overland, website provincie Gelderland)

Geraadpleegde literatuur

ZIJAANZICHT, 2014

Emsterhof, gebiedsanalyse, inrichtingsplan en beeldkwaliteit

Jonge, E. de, z.j.

Emsterhof, eens woonplek van de Veluwe richters