

Landgoed 't Wissel

ontwikkelingsvisie en beeldkwaliteit

CONCEPT

Maarn

Utrechtse Heuvelrug



COLOFON

PROJECT

Ontwikkelingsvisie en beeldkwaliteit

Landgoed 't Wissel Maarn

projectnummer: SR130047

INITIATIEFNEMERS

Dhr. Dr. G.H.M. Kampschöer

Dhr. Drs. H.E.M. Kampschöer MBA

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl



Inhoud

Inleiding	5
Bestaande situatie	9
Ligging in het grotere geheel	
Historische context	
Het landgoed	
Natuurwaarden	
Beleid	17
Vigerende bestemmingsplan	
Provinciale Ruimtelijke Verordening	
Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug	
Welstandsnota	
Ontwikkelingsvisie	23
Landschappelijke ontwikkeling	
Ecologische ontwikkeling	
Programma	
Beeldkwaliteit	



◀ Een vrijstaande beuk op het landgoed



WISSEL
STRENG VERBODEN
DIEFSTAL
DIEFSTAL
DIEFSTAL
DIEFSTAL
DIEFSTAL

60

Inleiding

In 2008 is het perceel van landgoed 't Wissel aangekocht door de huidige eigenaar. Toendertijd is voor het gehele gebied van 11,5 hectare een zogenaamde NSW-rangschikking (Natuurschoonwet) aangevraagd en verkregen. Met het oog op de ecologische en landschappelijke versterking van het NSW-gerangschikte terrein, dient het gehele gebied heringericht te worden. Om tot een integraal plan te komen, waarbij bebouwing, landschappelijke structuren en natuurwaarden elkaar versterken, is deze visie opgesteld.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om die reden heeft de initiatiefnemer reeds in 2011 een principeverzoek (d.d. 16 mei 2011) ingediend bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Op basis van dit verzoek heeft het college aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Onderdeel van dit principeverzoek is een indicatie van de situering van de woningen en de beoogde heideontwikkeling op het landgoed. Deze visie/beeldkwaliteitplan vormt een nadere uitwerking van het eerdere principeverzoek en is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Naast de gemeente Utrechtse Heuvelrug is tevens de provincie Utrecht betrokken bij de ontwikkeling van het landgoed. Het plangebied ligt namelijk buiten bestaand stedelijk gebied en maakt onderdeel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een zogenaamde 'nee-tenzij-toets' opgesteld. In deze visie zijn de bevindingen uit deze toets meegenomen en geïntegreerd in de visie op de landschappelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling van het landgoed.

Dit document bevat allereerst een beschrijving van de bestaande situatie. Hierbij is aandacht besteed aan de ligging van het landgoed in het grotere geheel en de historische ontwikkeling. Daarnaast is het huidige landgoed in beeld gebracht. Vervolgens gaat dit document in op het beleid van de gemeente en provincie. Tot slot wordt de gewenste ontwikkelingsrichting toegelicht. De toelichting gaat in op de na te streven landschappelijke kwaliteit, het programma, de natuurwaarden en de beoogde beeldkwaliteit.



BESTAANDE SITUATIE

Utrechtse Heuvelrug

Henschotermeer

Vakantiepark/camping de Heigraaf

Parkeerterrein Henschotermeer

Bungalowpark Laagkanje

't Wissel

Zonnekanje

Camping Laagkanje

Peppelenk

Koeheuvels

de Hoogt 6

Gelderse Vallei

Maarn

Amersfoortseweg





Bungalowpark Laagkanje



Parkeerterrein Henschotermeer



Camping Laagkanje

Bestaande situatie

Ligging in het grotere geheel

Landgoed 't Wissel ligt ten noorden van de kern Maarn en vormt onderdeel van de bosrijke Utrechtse Heuvelrug. Ten oosten van het plangebied ligt de overgang tussen het besloten heuvelruglandschap en het open, lager gelegen, landschap van de Gelderse Vallei.

De omgeving van landgoed 't Wissel heeft een relatief dynamisch karakter door de aanwezigheid van diverse recreatieve functies. Ten noorden van het landgoed ligt het Henschotermeer met bijbehorende grootschalige parkeervoorzieningen grenzend aan het plangebied. De oostgrens van het plangebied ligt direct tegen het gebied Laagkanje. Op dit bosrijke perceel zijn in de jaren vijftig vele kleine recreatiewoningen gerealiseerd. Aan de zuidzijde ligt camping Laagkanje.

Aan de westzijde heeft het gebied een rustiger karakter. Zonnekanje is een particulier landgoed, evenals Peppelenk met de karakteristieke heidevelden. De heidevelden sluiten aan op het ten zuiden van Peppelenk gelegen natuurgebied Koeheuvels met bijbehorende zandverstuiving.

Historische ontwikkeling plangebied en omgeving

Eind 18de eeuw bestond het plangebied en omgeving uit een open vlakte met heidevelden en stuifzanden. Begin 19de eeuw is in het gebied van het huidige Zonnekanje, Laagkanje en 't Wissel naaldbos aangeplant. Daarnaast is de huidige entreeweg vanaf de Amersfoortseweg en een noord-zuid gerichte padenstructuur aangelegd.

Op het kaartbeeld van 1932 is het bestaande (kunstmatige) ven op landgoed 't Wissel reeds zichtbaar. In oost-westelijke richting is een as toegevoegd die uitkomt op het woonhuis van landgoed Zonnekanje.

Na de Tweede Wereldoorlog is de huidige padenstructuur in het plangebied aangelegd, waardoor de contouren van het landgoed zichtbaar zijn geworden. Kenmerkend zijn de diagonale lijnen richting de hoekpunten van het perceel. De bestaande bungalow stamt ook uit deze tijd. Later is een tweede woning en een tennisbaan aan het landgoed toegevoegd.



Historische kaartbeelden



De entree van de Amersfoortseweg



Woning 1 aan de noordzijde (entree)



De woningen gezien vanaf de zuidzijde



De entreeweg



Bospad langs de westrand

In de omgeving is toendertijd ook de recreatieve ontwikkeling op gang gekomen. Het Henschotermeer, reeds deels aangelegd voor de Tweede Wereldoorlog ten behoeve van zandwinning en in de jaren zeventig aangepast en uitgediept als zwemplas, speelt hierbij een belangrijke rol. Het aangrenzende bungalowpark en camping Laagkanje, het parkeerterrein van het Henschotermeer vormen hiervan het resultaat.

Het landgoed

De inrichting van het huidige terrein bestaat uit verschillende ruimtelijke onderdelen. Hierbij kunnen een aantal elementen worden onderscheiden. Deze elementen vormen de basis voor de ontwikkelingsvisie van landgoed 't Wissel.

Entreeweg

De entreeweg bestaat uit een lang, smal en recht bospad vanaf de Amersfoortseweg direct langs het hekwerk van landgoed Zonnekanje en de parkeervoorzieningen van het Henschotermeer. De entreeweg is onverhard en wordt aan de zijde van het Henschotermeer gedeeltelijk begeleid door volgroeide loofbomen.

Bospadenstructuur

Langs de gehele rand van het landgoed loopt een bospad. Aan de noordzijde vormt dit bospad een voortzetting van de entreeweg. Vervolgens buigt deze weg af in zuidelijke richting ter ontsluiting van de woningen. De overige bospaden aan de rand functioneren voornamelijk als onderhoudspad. Centraal in het landgoed ligt een diagonale structuur die vanuit de hoekpunten uitkomt op het open heideveld en het ven.



Bospad langs de oostrand



Heideveld met het kunstmatig ven



Zicht op het geaccidenteerde terrein





Het heideveld in oostelijke richting



De tennisbaan vanaf een naastgelegen heuvel



Beeld van enkele bijgebouwen

Heide

Het heidegebied ligt centraal in het landgoed en is gekoppeld aan de directe buitenruimte van de woningen en het ven. Het gebied vormt een grote open ruimte in het bos die sterk contrasteert met het dichte bos. De heide is momenteel in slechte staat en sterk vergrast.

Ven

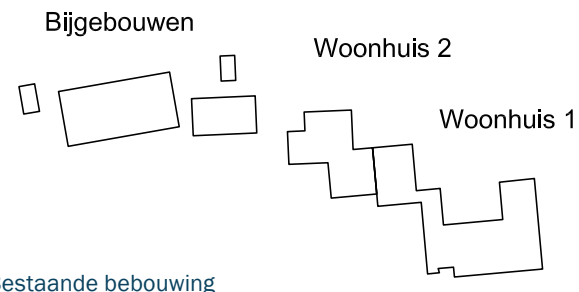
Als onderdeel van het open heidegebied ligt tegen de bosrand een kunstmatig ven. Het ven is waarschijnlijk begin negentiende eeuw aangelegd op een laag punt in het plangebied. Het ven wordt gevoed met regenwater.

Reliëf

Van oudsher is het terrein sterk geaccidenteerd. De niveauverschillen zijn goed zichtbaar op de historische kaart van 1872. Bij later ingrepen in de landschappelijke structuur zijn daarnaast nieuwe hoogteverschillen gecreëerd. Het laagste punt van het landgoed is het ven op 3,00m +NAP en het hoogste punt ligt op circa 5,50m +NAP.

Bebouwing

De bebouwing op het landgoed bestaat uit een samengesteld cluster met daarin twee woningen en diverse bijgebouwen. De grootste woning bestaat uit een naoorlogse



bungalow met een flauwe kap en een terras aan de zuidzijde. De tweede woning ligt is geschakeld en is uitgevoerd met een plat dak. De vier losse bijgebouwen liggen ten westen van de woningen en beslaan gezamenlijk circa 300m². Het totale bebouwd oppervlak bedraagt circa 715m². De bebouwing verkeert in zeer slechte staat en dient vervangen te worden.

Op het perceel is de volgende bebouwing aanwezig:

Woning 1:	285m ²	895m ³
Woning 2:	130m ²	385m ³
Bijgebouwen:	300m ²	805m ³

Tennisbaan

Op enige afstand van de bebouwing ligt een tennisbaan. De betonbaan heeft een totale oppervlakte van 735m² en ligt tussen een tweetal heuvels. Net als de bebouwing is de tennisbaan vervallen.

Bos

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit bos. Het bos bestaat hoofdzakelijk uit naaldbomen in combinatie met enkele loofbomen. Het beeld van het bos is niet eenduidig. Het varieert in dichtheid en diversiteit.

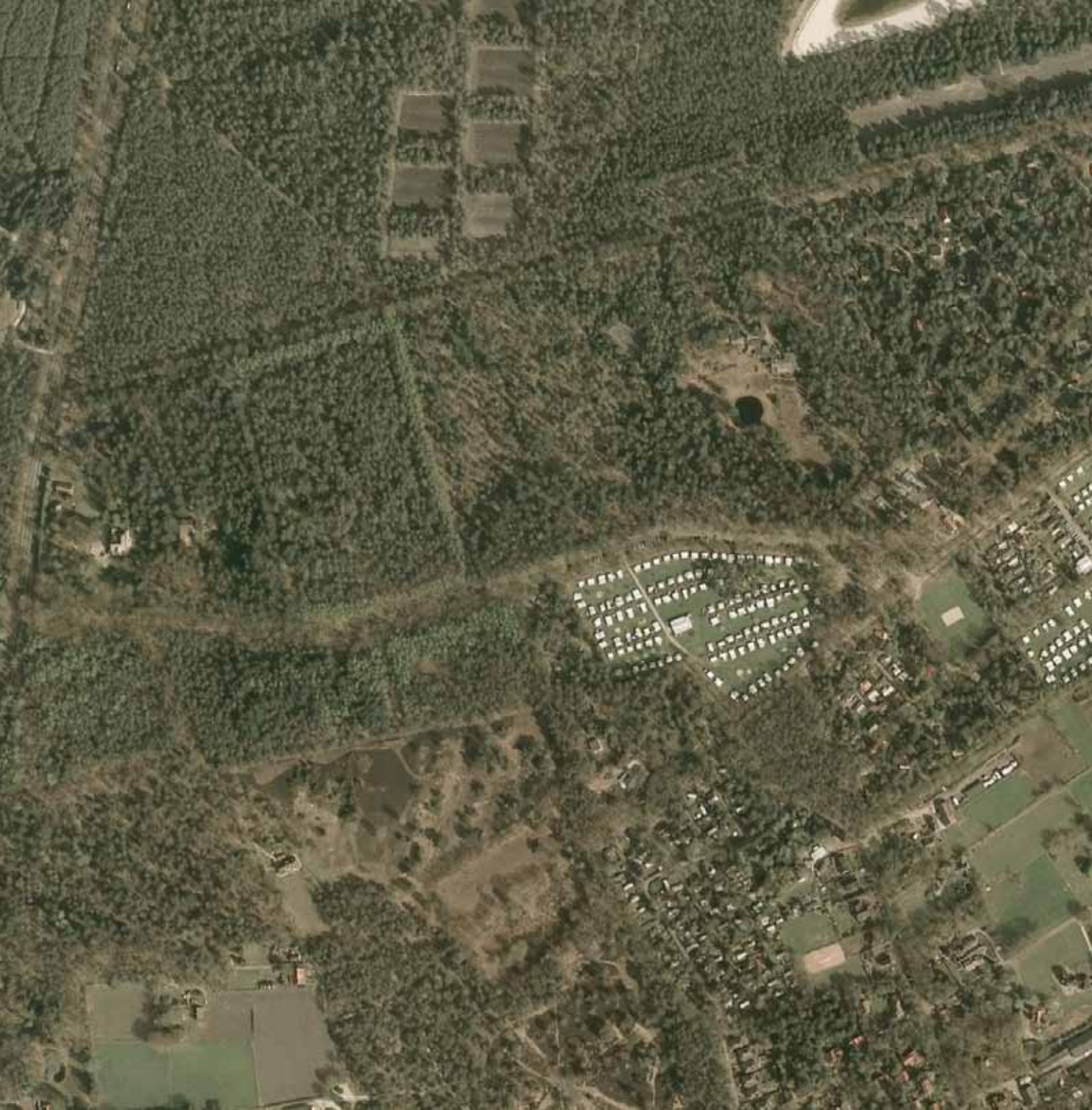
Natuurwaarden

In de notitie ' Vergroting natuurkwaliteit landgoed 't Wissel' (Bureau Viridis, d.d. 3 januari 2013) is onderzoek gedaan naar de bestaande natuurwaarden van het landgoed. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies;

- het heideterrein is sterk vergrast en bezit nauwelijk ecologische waarde;
- het heideterrein is te klein voor kritische soorten en er ontbreken migratieroutes bijvoorbeeld in de vorm van met heide begroeide bermen;
- in de westelijke helft van het landgoed ontbreken grote bomen en daarmee nestplaatsen voor roofvogels en uilen;

- in de oostelijke helft komen alleen coniferen als grote bomen voor. Dit zorgt eveneens niet voor geschikte nestplaatsen;
- in het bos is in het verleden illegaal puin gestort, dit dient gesaneerd te worden;
- het bos bestaat over het algemeen uit naaldbomen. Ecologisch gezien is een loofbos waardevoller en sluit aan bij de inheemse beplanting van de Utrechtse Heuvelrug.

BELEID



Vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Maarn 1995) liggen op het plangebied twee bestemmingen. Een bosbestemming en een woonbestemming. In de woonbestemming is een bouwvlak van 4.800m² opgenomen. Van dit bouwvlak mag maximaal 50% bebouwd worden. In het bouwvlak is één woning toegestaan van maximaal 600m³, met vrijstelling tot 800m³, en maximaal 50m² aan bijgebouwen.

In de bestaande situatie is sprake van een tweede woning. Deze situatie is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan buitengebied Maarn is in 1994 ter inzage gelegd. Op dat moment was de tweede woning op het perceel aanwezig. Deze tweede woning is in 1983 gebouwd. Vanaf 16 september 1987 is het pand volgens het GBA bewoond. Hoewel het hier gaat om een illegaal gebouwde woning valt deze woning wel onder het overgangsrecht. Door het ontbreken van de zogenaamd 'Etten Leurclausule' in het bestemmingsplan is het niet mogelijk illegale bebouwing uit te sluiten.

De gemeente heeft per brief aangegeven (d.d. 2 februari 2012) dat deze woning op basis van het overgangsrecht bij de eerstvolgende herziening positief zal worden bestemd.

De bestaande bebouwing, twee woningen en bijbehorende bijgebouwen, vormt daarmee het planologische uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het landgoed.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (landelijk gebied)

In artikel 4.3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening staat dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevat die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.

De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt.

In de toelichting van het artikel staat dat de maximale inhoudsmaat landschappelijk goed inpasbaar moet zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m³. Gebiedsgewijs kan wel gedifferentieerd worden. Hierbij kan gedacht worden aan villawijken in het bos gelegen buiten de rode contour.



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan

Een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig indien het nieuwe ruimtelijk plan een “wezenlijk” grotere inhoudsmaat mogelijk maakt ten opzichte van het oude ruimtelijke plan. Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en op welke wijze dit in de regels van het ruimtelijk plan is verankerd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (EHS)

Het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. In de PRV is de bescherming van deze ecologische hoofdstructuur vastgelegd.

Op basis van de verordening (artikel 4.11) mag een ruimtelijk plan geen nieuwe bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Indien dit toch het geval is moeten de negatieve effecten voor de natuur zoveel mogelijk worden beperkt door mitigerende maatregelen en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur elders.

In de toelichting op het artikel staat dat niet elke ingreep leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Ingrepen die (eventueel nadat inrich-

tingsmaatregelen zijn genomen) niet de wezenlijke kenmerken en waarden significant aantasten, zijn vanuit dit artikel toegestaan. Dit geldt ook voor uitbreidingen van geringe omvang van al binnen de EHS bestaande functies.

Bij significante aantasting van waarden en kenmerken moet in ieder geval gedacht worden aan:

- de aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit (bijzondere samenhang abiotische en biotische kenmerken, goed ontwikkelde systemen, zoals waardevolle oude boskernen);
- gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS;
- de aanwezigheid van bijzondere soorten;
- de aanwezigheid van essentiële verbindingen (bijvoorbeeld foerageer- en migratieroutes).

Boswet

Het perceel van landgoed 't Wissel valt onder de Boswet. Dit wil zeggen dat een maand voor de kap van bomen een melding moet worden gedaan. Indien er geen kapverbod wordt opgelegd naar aanleiding van de melding mogen de bomen worden gekapt. Vervolgens is het verplicht om binnen drie jaar het gekapte areaal te herplanten. Het uitdunnen van houtopstanden waarbij de kroonsluiting met minder dan 40% afneemt is echter niet meldingsplichtig.



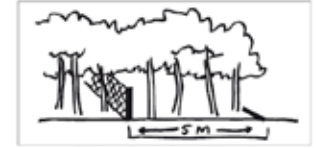
open plekken in het bos met verschillend gebruik



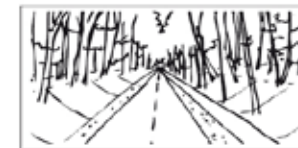
wanneer hek nodig, hekwerk niet hoger dan 1.80m



villa's en landhuizen halfverscholen in het bos



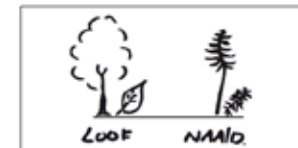
wanneer hek nodig, hekwerk 5 meter in bosrand plaatsen om zicht op groen te behouden



microrelief soms zichtbaar door wegen die relief doorsnijden



greppel met dichte gebiedseigen beplanting als grensafscheiding



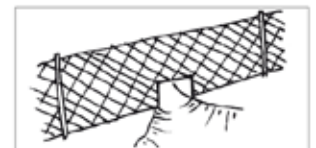
bos bestaat uit vele afwisselende soorten bospercelen



filtering van zonlicht

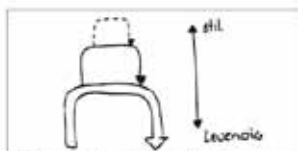


heide met venntjes



duikers of wildtunnels door hekwerk ten behoeve van klein wild passage

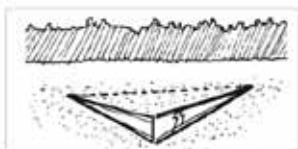
Relevante ontwikkelprincipes uit de kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug voor het deelgebied 'beboste toppen'



hoofdpad keert altijd terug naar
recreatiecentrum, zijpad is ondergeschikt



recreatiehuisjes: voorprint van huisjes
aanpassen aan bomen zodat geen kap hoeft
plaats te vinden



wonen in open plekken in het bos, behoud
van openheid door lage bebouwing met
groene daken



bebouwing blijft qua hoogte onder de
boomkronen

Provinciale Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug

De kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug zijn door de provincie Utrecht als volgt geformuleerd:

Robuuste eenheid

De Utrechtse Heuvelrug is het op een na grootste bosgebied van Nederland, robuust en aaneengesloten. De afwisseling van bos met open heidevelden, stuifzanden, landgoederen met lanen en kleine akkercomplexen zorgt voor een intiem landschap met grote mogelijkheden voor recreatie.

Reliëfbeleving

De Heuvelrug kent een rijke variatie in reliëfvormen. Van grote hoogteverschillen op korte afstand tot uitgebreid microreliëf. Het reliëf zorgt voor vergezichten en oriëntatiepunten, in het gebied en in de wijde omgeving. Tevens uit het reliëf zich in het landgebruik.

Extreme historische gelaagdheid

Het gebied kent een rijke historie met grote veranderingen door de tijd heen. Als een van de oudste bewoonde gebieden van de provincie herbergt het gebied een schat aan cultuurhistorie, met een rijke agrarische en militaire geschiedenis en vele landgoederen, buitenplaatsen, ge-

zondheidsinstellingen en recreatieve functies. Steeds weer zijn er sporen gewist en nieuwe bijgekomen.

Het plangebied valt onder het deelgebied 'Beboste toppen'. Dit gebied wordt als volgt getypeerd;

In essentie een besloten boslandschap, gelegen op een langgerekte, reliëfrijke zandrug, met verspreid liggende open plekken. Het bos wordt gearticuleerd door verschil in loof- en naaldhout, lanen en hakhout. Doorgaande wegen voeren haaks over het reliëf, terwijl een uitgebreid netwerk van paden het bos dooradert. Bebouwing beperkt zich tot enkele concentraties.

Gemeentelijke Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota zijn criteria opgenomen waaraan bebouwing dient te voldoen. Het plangebied valt onder het deelgebied 'Beboste Heuvelrug'. In de beschrijving van het deelgebied worden diverse ruimtelijke karakteristieken genoemd;

de bebouwing in het bos van de Heuvelrug is verspreid en solitair van karakter;

- de bebouwingsdichtheid in het bos is zeer laag;
- de bebouwing staat zonder uitzondering verscholen tussen de begroeiing van het bos;

- de bouwmassa's zijn vrijstaand en hebben een gevarieerde plaatsing op de kavels;
- het gebied is grotendeels aangeduid als Belvédèregebied;
- de hoofddoelstelling van het Belvédèrebeleid is behoud van cultuurhistorische waarden door de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting;
- Bij de plaatsing van bouwwerken dient rekening te worden gehouden met de bestaande zichtlijnen.

Gebiedsgerichte welstandscriteria welstandsnota

Algemeen

- De bestaande bebouwing is het kwalitatieve referentiepunt, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Massa en vorm

- De bebouwing is overwegend vrijstaand.
- De woningen zijn voorzien van een kap.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren.
- De oorspronkelijkheid van bestaande bebouwing dient behouden te blijven, nieuwbouw dient hierbij aan te sluiten.
- Bestaande detaillering, kleuren en materialen worden bij (ver)bouw gespaard.
- Kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen passen bij de hoofdmassa.





Cluster van eiken



Heideveld met bosrand



Zicht op heideveld vanonder een solitair



Rode beuk in volle glorie

Ontwikkelingsvisie

Landschappelijke ontwikkeling

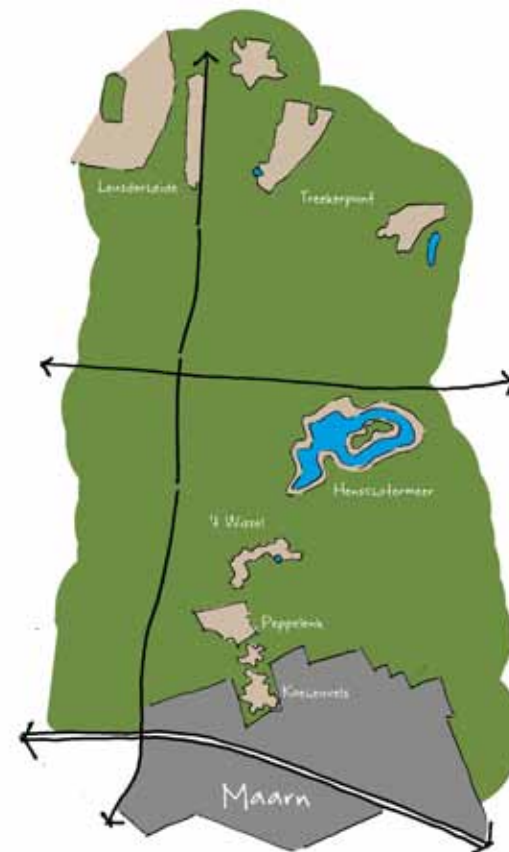
De visie op de landschappelijke ontwikkeling van landgoed 't Wissel kan uitgelegd worden aan de hand van een aantal aspecten. Per aspect volgt een toelichting in woord en beeld.

Heidecorridor

De ontwikkelingsvisie voor landgoed 't Wissel gaat uit van het versterken en uitbreiden van het bestaande heidegebied. Met de beoogde uitbreiding wordt op een hoger schaalniveau een verbinding gelegd met heidegebieden Peppelenk en Koeheuvels. Zodoende ontstaat een ruimtelijk aaneengesloten en ecologisch waardevol heidegebied.



Hoogteverschillen als tweedeling



Aaneengesloten heidegebied

Microreliëf

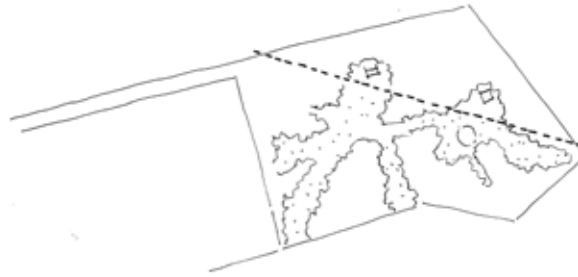
Het plangebied kent een voor de Utrechtse Heuvelrug karakteristiek microreliëf. Deze hoogteverschillen worden aangegrepen om het landgoed te structureren. Hierbij kan het hogere, sterker geaccidenteerde, noordoostelijke deel en het vlakere zuidwestelijke deel onderscheiden worden.

Heidestructuur

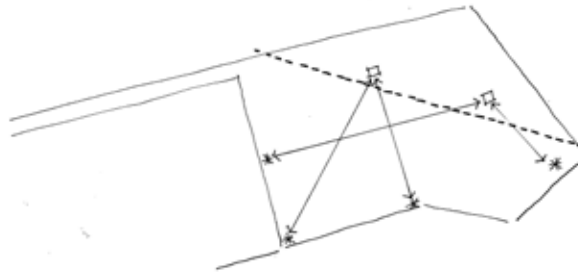
Op het niveau van het landgoed vormt de heideontwikkeling de belangrijkste structuurdrager. De openheid van de heidevelden in combinatie met de dichte bospercelen zorgt voor een organisch raamwerk wat de verschillende onderdelen van het landgoed met elkaar verbindt. De heideontwikkeling concentreert zich in het zuidwestelijke deel van het landgoed en sluit in deze hoek aan op de heidevelden van het aangrenzende landgoed Peppelenk. Bij de heideontwikkeling wordt aangesloten bij de bestaande padenstructuur. Zodoende is het uitdunnen van de randen van het bestaande bos, binnen de kaders van de Boswet, voldoende om de gewenste heidegroei te bewerkstelligen.

Zichtassen

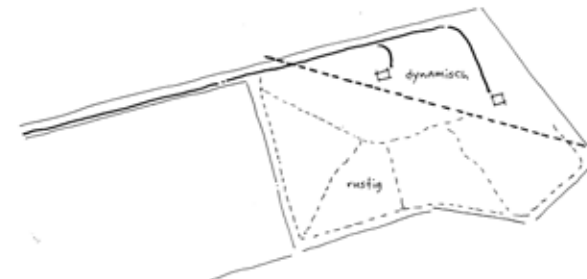
De zichtassen komen uit op hoekpunten van het landgoed en worden in het zuidwestelijke deel beëindigd door bijzondere elementen in de vorm van een solitaire boom of, indien de ruimte het toelaat, een boomgroep. De zichtlijnen komen in het noordwestelijke deel samen op de twee woonhuizen.



Robuuste heidestructuur in het zuidwestelijke deel



Zichtlijnen over heidevelden met bijzondere beëindiging.



Tweedeling in gebruikintensiteit van het landgoed



Zicht over heideveld met op de achtergrond een woonhuis in de bosrand.



Kleine open heideveldjes in het bos ter versterking van de ecologische kwaliteit.



Padenstructuur met bermen met heischrale vegetaties.



Boomgroepen als blikvangers en duurzame structuurdragers.



Heideveld in bloei.



Solitaire bomen als beëindiging van de zichtassen.



Openheid in contrast met de donkere bosrand.



Bebouwing in de rand van het bos.



Entreeweg als formeel landschappelijk element versterken

Differentiatie dynamiek

De ontsluitingsstructuur vanaf de Amersfoortseweg loopt parallel aan de noordelijke grens van het landgoed. Vanaf deze grens buigen twee wegen af in zuidelijke richting ter ontsluiting van de woonhuizen. Door deze manier van ontsluiten ontstaat een dynamisch deel met wonen en bijbehorend verkeer en een rustiger zuidwestelijk deel waar voornamelijk ruimte is voor natuurontwikkeling.

Entreeweg

De landschappelijke kwaliteit van de entreeweg vanaf de Amersfoortseweg wordt versterkt door het aanvullen van de begeleidende beplanting in de vorm van zomereiken. Hiermee krijgt de entreeweg een formeler karakter wat bijdraagt aan de leesbaarheid van het landgoed.

Ecologische ontwikkeling

De vergroting van de algehele natuurkwaliteit van landgoed 't Wissel wordt zowel op basis van herinrichting en aanleg als via aangepast beheer en onderhoud nagestreefd. In het rapport 'Vergroting Natuurkwaliteit landgoed 't Wissel van bureau Viridis zijn de ingrepen en uitgangspunten voor beheer vastgelegd. In deze visie/beeldkwaliteitplan vormen deze ingrepen belangrijke dragers voor de landschappelijke ontwikkeling van het landgoed.

Op het landgoed kunnen grofweg twee biotopen worden onderscheiden. Enerzijds het bos en anderzijds de heide. Ten aanzien van het bos zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd;

- saneren van de vervuilde grond (puin/asbest);
- rooien van de aanwezige coniferen en andere uitheemse soorten met uitzondering van de grove den, lariks en eventuele jeneverbessen;
- aanplant van gebiedseigen bomen en struiken zoals Zomereik, vuilboom, wilde lijsterbes en beuk;
- verwijderen van opslag van Vliegendennen;
- opslag van ruwe berk voorlopig behouden;
- creëren van kleinschalige open plekken in het bos;
- Op open plekken de humusrijke bodemlaag verwijderen om heidegroei mogelijk te maken.

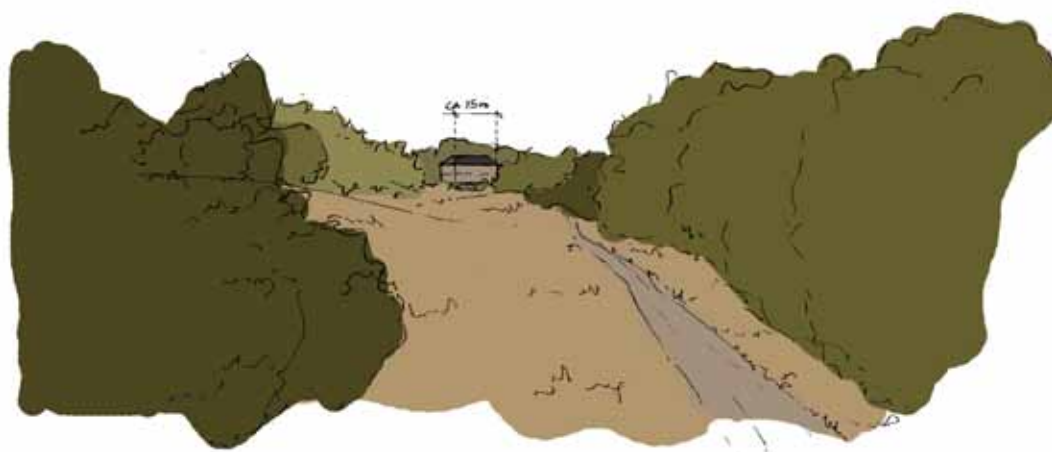
Ten aanzien van de heideontwikkeling worden de volgende zaken gerealiseerd;

- Vergroten van het bestaande heideareaal om het gebied aan te laten sluiten op aangrenzende heidegebieden;
- Het bestaande, in slechte staat verkerende, heide-terrein wordt geplagd met behoud van de aanwezige oude heideplanten ten behoeve van nieuwe heideontwikkeling;
- Het creëren van heischrale bermen als overgang tussen het bos en het open heidegebied.

Programma

De situering van de woonhuizen is afgeleid van de bestaande context. Uitgangspunt is daarbij een minimale verstoring van het bestaande bosareaal. Hierbij wordt één woning gerealiseerd op de locatie van de te slopen bungalow. Het tweede woonhuis komt nabij de plek van de bestaande tennisbaan.

De woonhuizen maken onderdeel uit van lange zichtlijnen (van 100 tot 300 meter) over de heideverbindingen. Om deze rol goed te kunnen vervullen is een bepaalde kritische massa noodzakelijk. De meest centrale woning op



Indicatie van de massa vanuit de zuidwestelijke hoek van het landgoed

het landgoed krijgt een inhoudsmaat van 1000m³. Het volume bestaat uit maximaal twee lagen met kap. De oostelijke woning krijgt een inhoudsmaat van 800m³ en bestaat eveneens uit maximaal twee lagen met kap.

De woningen worden als losse objecten in de ruimte geplaatst en maken zodoende direct onderdeel uit van het omliggende bos- en heidegebied. Bijgebouwen zijn gesitueerd aan de entreezijde, ten noorden of ten westen van de woning om zodoende de relatie met de heideverbindingen niet te verstoren. De woningen staan in de natuur en hebben tussen geen formele tuin.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van het landgoed is met name van belang op het landschappelijke schaalniveau. In deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt daarom aandacht besteed aan aspecten zoals boomsoorten, paden en erfafscheidingen. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de ontwikkelprincipes uit de provinciale kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug. Ten aanzien van de bebouwing zijn eveneens richtlijnen opgenomen. Op het hoge schaalniveau (situering, massa en vorm) zijn deze specifiek gemaakt voor deze inpassing in het landgoed, terwijl op een lager schaalniveau aangesloten wordt bij de gemeentelijke welstandsnota. Op deze manier blijft er voldoende flexibiliteit voor de architectonische uitwerking van de woonhuizen.

Landschappelijke inrichting

- aaneengesloten heideveldstructuur met handhaving van bestaande hoogteverschillen en het ven;
- solitaire bomen of boomclusters ter beëindiging van de zichtlijnen op de hoekpunten van het landgoed;
- ondergeschikte padenstructuur bestaande uit onverharde bospaden met heischrale bermen;
- geleidelijke transformatie van naald- naar loofbos;
- formele begeleidende beplanting entreeweg aanvullen en geleidelijk vervangen door zomereiken.

Boomclusters/solitaire bomen

Voor de selectie van de bomenclusters of solitaire bomen wordt o.a. aangesloten bij de inheemse beplanting in het plangebied. Dit betekent dat de aanwezige naaldbomen, die over het algemeen bestaan uit exoten en zo'n honderd jaar geleden zijn aangeplant door de mens, worden vermeden. De inheemse beplanting, die in het plangebied al voorkomt zijn o.a. zomereiken, berken en beuken. Aangezien de bomenclusters beeldbepalende elementen zijn in het plan wordt naast de voorkomende inheemse beplanting uitgebreid met andere kwalitatief hooggewaardeerde soorten.

Gewone beuk (*Fagus sylvatica*)

De Gewone beuk is een imposante boom van 30-35 meter hoog en breed en een ronde kroon. In herfst verkleurd de boom naar oranjebruin. De boom bloeit met kleine onopvallende bloemkatjes. In het najaar verschijnen nootjes. Pas op latere leeftijd is de boom rijkdragend. De boom groeit goed op een niet te natte, goed doorlatende, humusrijke bodem. Onderbeplanting krijgt weinig kans door veel wortels aan de oppervlakte en de schaduwwerking van de boom zelf. Deze eigenschappen maakt de boom bijzonder geschikt als beeldbepalend element op landgoed 't Wissel.

Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea')

De Rode beuk is een iets kleinere boom als de Gewone beuk van 25-30 meter hoog met een ovale tot ronde kroon. De overige eigenschappen van de rode beuk komen hoofdzakelijk overeen met de gewone beuk. Het grootste verschil is de bladkleur die dieprood uitloopt en in het najaar kan verkleuren naar intens bruinrood. Evenals de gewone beuk is deze park- en solitairboom bijzonder geschikt als beeldbepalend element op landgoed 't Wissel.

Zomereik (*Quercus robur*)

De zomereik is een knoestige, sterk vertakkende boom van 25-30 meter hoog en een ronde of meer onregelmatige kroon. Het groene blad van de zomereik is omgekeerd eirond tot lang ovaal met 3-5 stompe lobben. In het voorjaar loopt de twijgeinden bruinrood uit. De eik prefereert een kalkrijke zandgrond en is wordt veel toegepast als boslaan- en parkboom. Daarom ook geschikt om als beeldbepalend element op landgoed 't Wissel te worden toegepast.



Noorse Esdoorn



Gewone beuk



Bruine Beuk



Zomereiken



Tamme Kastanje



Gewone Beuk

Castanea sativa (Tamme kastanje)

De Tamme kastanje is een grote boom met een grillige kroon van 20-30 meter hoog en kan uitgroeien tot 25 meter breed. Het glimmend donkergroene blad is langwerpig en heeft een duidelijk getande bladrand. In de maanden juni en juli krijgt de boom roomkleurige katjes van 8-13 cm lang. De boom is diep en breed geworteld. De boom is op verschillende grondsoorten toepasbaar, maar prefereert een luchtige, vruchtbare, humushoudende bodem. De boom wordt vaak toegepast als parkboom en derhalve ook goed toepasbaar als beeldbepalend element op landgoed 't Wissel.

Acer platanoides (Noorse esdoorn)

De Noorse esdoorn is een sterke boom die nagenoeg overal toepasbaar is. De boom wordt 20-30 meter groot en heeft een breed eirond tot ronde, compacte kroon. Op latere leeftijd krijgt de boom een majestieuze uitstraling. Het groene blad is 5/7 lobbij met circa 20 cm doorsnee. In de herfst verkleurd het blad naar opvallend goudgeel. In april bloeit de boom in geelgroen trossen voor de bladontwikkeling. De boom wordt veel toegepast in als parkboom, of in brede lanen en straten. Derhalve is de boom goed toepasbaar als beeldbepalend element op landgoed 't Wissel.

Aanplant van de bomenclusters

De bomenclusters worden aangeplant in groepjes van drie. Om de bomen voldoende ontwikkelruimte te bieden worden deze 8m uit elkaar aangeplant. Het eindbeeld beoogt een bomencluster van rond de 30-40 meter doorsnee. Dit betekent voor de open ruimte in het bosgebied een doorsnede van circa 50m om de bomencluster een beeldbepalend element te laten zijn.

Voor de aankoop worden bomen met draadkruit in de maat 40-50 geadviseerd. (voor de beuken *Fagus sylvatica* en *Fagus sylvatica* 'Atropunica' betekent dit beverde bomen ter bescherming van de bast tegen de zon). Met de keuze van deze maat zijn de bomen direct na de aanplant al een redelijke beeldbepalend in hun omgeving. De bomen worden aangeplant in bomengrond. Dit geeft de bomen een goed groeimedium dat voldoet aan eisen zoals: stabiliteit, vocht- en zuurstofgehalte en voedselrijkdom.

Bij de aanplant wordt de draadkruit op een grondbed van 20 cm dik geplaatst. Deze bedding hoeft niet voorbereid te worden, maar dient niet verdicht te worden. Ter versteviging van de bomen worden een drietal bompalen met boombanden rondom de boom heen geplaatst. Elke twee jaar wordt één boompal verwijderd, zodat na 6 jaar de boom zelfstandig verder groeit. Door de relatief luchtige, zanderige ondergrond is geen beluchtingsstelsel nodig. De kwalitatief hoogwaardige boomsoorten zijn geen snelgroeiende soorten. Het gemiddelde eindbeeld van de bomenclusters wordt derhalve geschat op 50 jaar.

Situering;

- erfafscheiding in de vorm van dichte inheemse beplanting in combinatie met een teruggeplaatst diervriendelijk hekwerk van maximaal 1,5m hoog (in verband met het passeren van reeën) en aan de onderzijde opengewerkt (in verband met het passeren van klein wild);
- woonhuizen opnemen in de bosrand, als zichtbare elementen grenzend aan het heidegebied;
- situering woonhuizen baseren op/nabij de reeds aanwezige functies en dus de bestaande open plekken in het bos (tennisbaan en woningen);
- bijgebouwen op een beschutte open plek in het bos, niet zichtbaar vanaf de heide;

Massa en vorm;

- Inhoud van het oostelijke woonhuis maximaal 800m³;
- Inhoud van het westelijke woonhuis maximaal 1000m³;
- rechthoekig bouwvlakken met een zichtbare gevellengte van circa 15 meter grenzend aan heideverbindingen;
- goothoogte woonhuizen maximaal 6 meter;
- bouwhoogte woonhuizen maximaal 9 meter (kaplaag als afgeplatte schildkap);

- maximale goothoogte bijgebouwen 3 meter;
- maximale bouwhoogte bijgebouwen 5 meter.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik;

- de hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren.
- kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen passen bij de hoofdmassa.







buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement