

Nieuw landgoed aan de Enkelaarsweg

Ontwikkelplan - gebiedsanalyse



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Nieuw landgoed aan de Enkelaarsweg

Ontwikkelplan - gebiedsanalyse

Opdrachtgever:

Naam: de heer M. Boode
Adres: p/a Goorsegweg 37b
Postcode: 7468 SH
Plaats: Enter

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

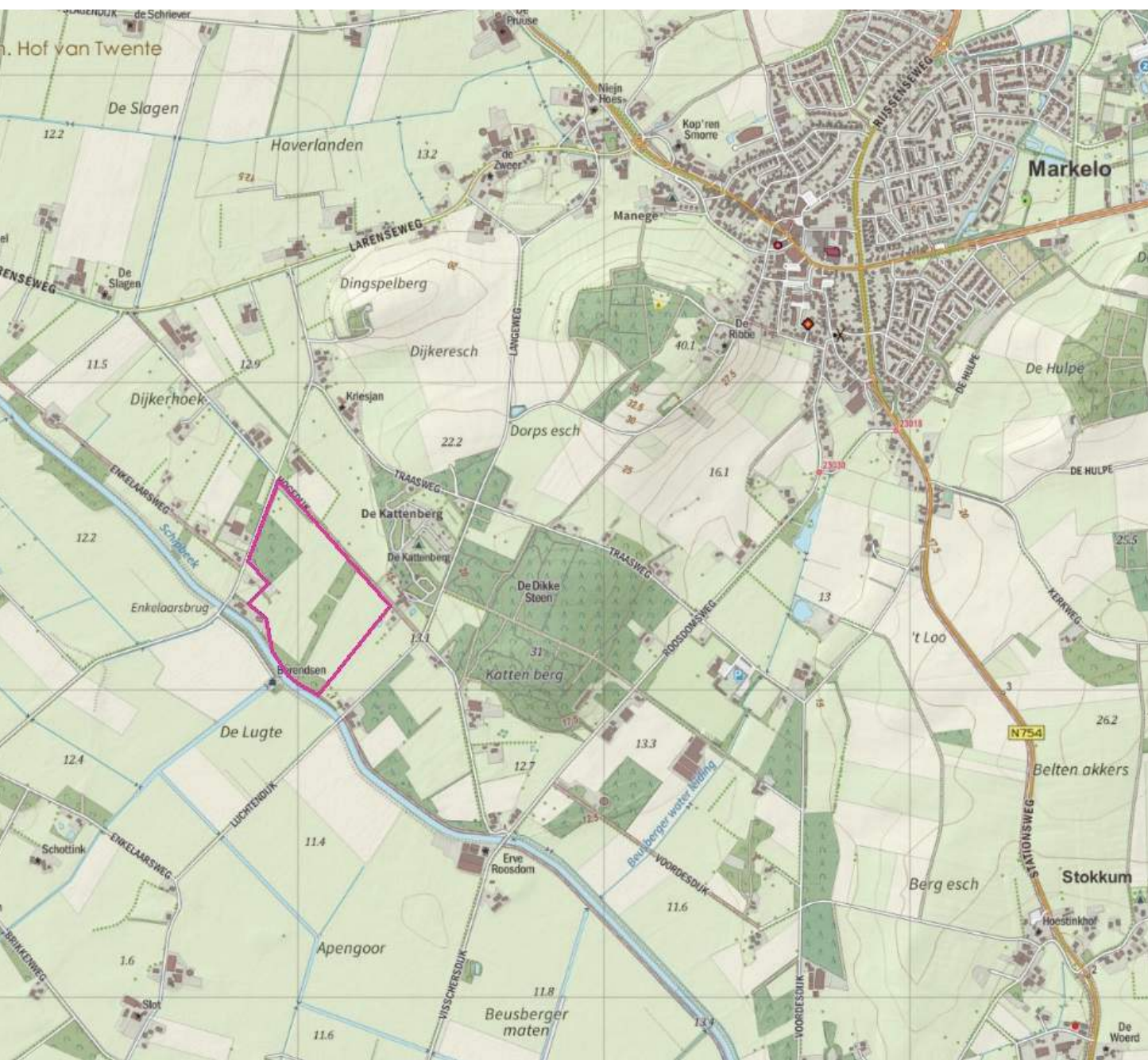
Projectgegevens:

Projectnummer: 2619.1
Datum: januari 2018
Projectleider: P. de Groot
Opgesteld: D. Luijendijk



INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Principebezoek en besluit gemeente	7
1.2	Randvoorwaarden vanuit de gemeente	9
1.3	Opbouw van het rapport	9
2	INVENTARISATIE & ANALYSE	11
2.1	Landgoed en relatie met omgeving	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	17
2.4	Historische analyse	18
2.5	Natuurlijke ondergrond	20
2.6	Biotiek	22
2.7	Relatie met omgeving	24
2.8	Wind- en zonanalyse	27
2.9	Uitgangspunten	27
3	INRICHTINGSPLAN	29
3.1	Concept: structuur van het inrichtingsplan	29
3.2	Beleving van het landgoed	31
3.3	Relatie bebouwing met het landgoed	32
3.4	Ontwikkeling van natuurwaarden	33
4	BEELDKWALITEITSPLAN	35
4.1	Ontwikkelingsrichting bebouwing	35
4.2	Klassieke landgoed	41
4.3	Eigentijds landgoed	43
4.4	Landhuis villa	45
4.5	'Schoor' landhuis	47
4.6	Modern landhuis	49
4.7	Conclusie	51
5	BEPLANTINGSPLAN	53
5.1	Beplantingselementen	53
6.2	Cultureel groen	56
6	BEHEERPLAN	57



Afbeelding 1. Projectlocatie langs de Schipbeek, ten zuidwesten van Markelo



1.1 Principeverzoek en besluit gemeente

Op 16 juli 2017 hebben de heer Boode en mevrouw Ruiterkamp bij de gemeente Hof van Twente het verzoek ingediend een nieuw landgoed te realiseren van 16 hectare aan de Enkelaarsweg. Daarbij wensen de indieners op deze percelen een landhuis te realiseren en één extra woning. Op 12 september 2017 heeft de gemeente Hof van Twente besloten medewerking te verlenen aan het verzoek.



Afbeelding 2. Projectlocatie van 16 hectare groot aan de Enkelaarsweg



1.2 Randvoorwaarden vanuit de gemeente

De medewerking vanuit de gemeente wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- uit een schetsplan blijkt dat er een landhuis van allure wordt gerealiseerd;
- de extra woning in samenhang met het landhuis wordt gerealiseerd wat blijkt uit het schetsplan;
- er een inrichtingsplan wordt overlegd waaruit blijkt hoe de percelen worden ingericht en hoe de openstelling van het landgoed wordt vormgegeven.

Concreet betekent dit dat er aan de volgende randvoorwaarden moet worden voldaan:

- Ten behoeve van het realiseren van een nieuw landgoed moet ten minste 10 hectare landbouwgrond worden gerangschikt onder de NSW. Hiervan moet minimaal 3 hectare worden omgezet naar natuur. Ter compensatie hiervan kan vervolgens een landhuis van allure worden gerealiseerd met een volume van meer dan 1000 m³.
- Extra wooneenheden zijn mogelijk mits de woningen een onderlinge samenhang hebben die de allure van het gehele landgoed versterken. Per woning die extra gerealiseerd wordt moet 5 hectare extra grond gerangschikt worden onder de NSW. Hiervan moet ten minste 30% worden omgevormd naar nieuw bos of andere natuurwaarden. De extra woning mag een volume hebben van maximaal 750 m³.
- Middels een schetsplan moet blijken dat er een landhuis van allure wordt gerealiseerd en een extra woning in samenhang met het landhuis.
- Uit een inrichtingsplan moet blijken hoe de 16 hectare landschappelijk wordt ingericht en hoe de nieuwe bebouwing zich voegt in het landschap. In totaal moet minimaal 30% van 15 hectare, ofwel 4,5 hectare, ingericht worden als natuur. Dit is dus exclusief de reeds bestaande natuur. Ook moet uit het inrichtingsplan blijken hoe de openstelling wordt vormgegeven.

1.3 Opbouw van het rapport

In het voorliggend document wordt het beoogde NSW-landgoed aan de Enkelaarsweg geïnventariseerd (wat is er nu aanwezig) en geanalyseerd (hoe is de ruimtelijke omgeving tot stand gekomen en uit welke componenten bestaat deze). Ook het provinciale en gemeentelijke beleid worden tegen het licht gehouden. Uit deze inventarisatie en analyse worden uitgangspunten vastgesteld die als handvatten kunnen dienen voor de inrichting van de beoogde ontwikkeling.

Tot slot wordt er een inrichtingsplan voorgelegd waaruit middels een onderbouwing blijkt dat aan de wensen en eisen wordt voldaan en de kwaliteit van de groene omgeving en de beleefbaarheid daarvan toeneemt.

Afbeelding 3. Projectlocatie ligt in een coulissenlandschap



Afbeelding 4. Relict van het agrarisch verleden



INVENTARISATIE & ANALYSE

2.1 Landgoed en relatie met omgeving

2.1.1 Ligging landgoed

Het beoogde landgoed (voorts te noemen projectlocatie) ligt ten zuiden van het dorp Markelo, in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. Het landgoed heeft een oppervlakte van ongeveer 16 hectare. Het terrein aan de Enkelaarsweg - Hogedijk is agrarisch in gebruik en bevat enkele bospercelen. De zuidzijde van het landgoed grenst aan de Schipbeek. In de nabije omgeving van het landgoed ligt bosgebied de Kattenberg. Westelijk binnen het plangebied heeft een agrarisch erf gelegen. De aanwezige opstallen zijn inmiddels gesloopt.

Het gebied rond Markelo bestaat uit heuvels (stuwwal), glooiende flanken en open laaggelegen kwelgebieden. Het projectgebied ligt op het randje van het veldontginning landschap. In het plangebied zijn drie landschapstypen van invloed: grootschalige veldontginningen, kleinschalige broekontginningen en grootschalige broekontginningen. De Schipbeek en de Hogeweg vormen een harde grens tussen de landschapstypen.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017 “Beken Kleur”

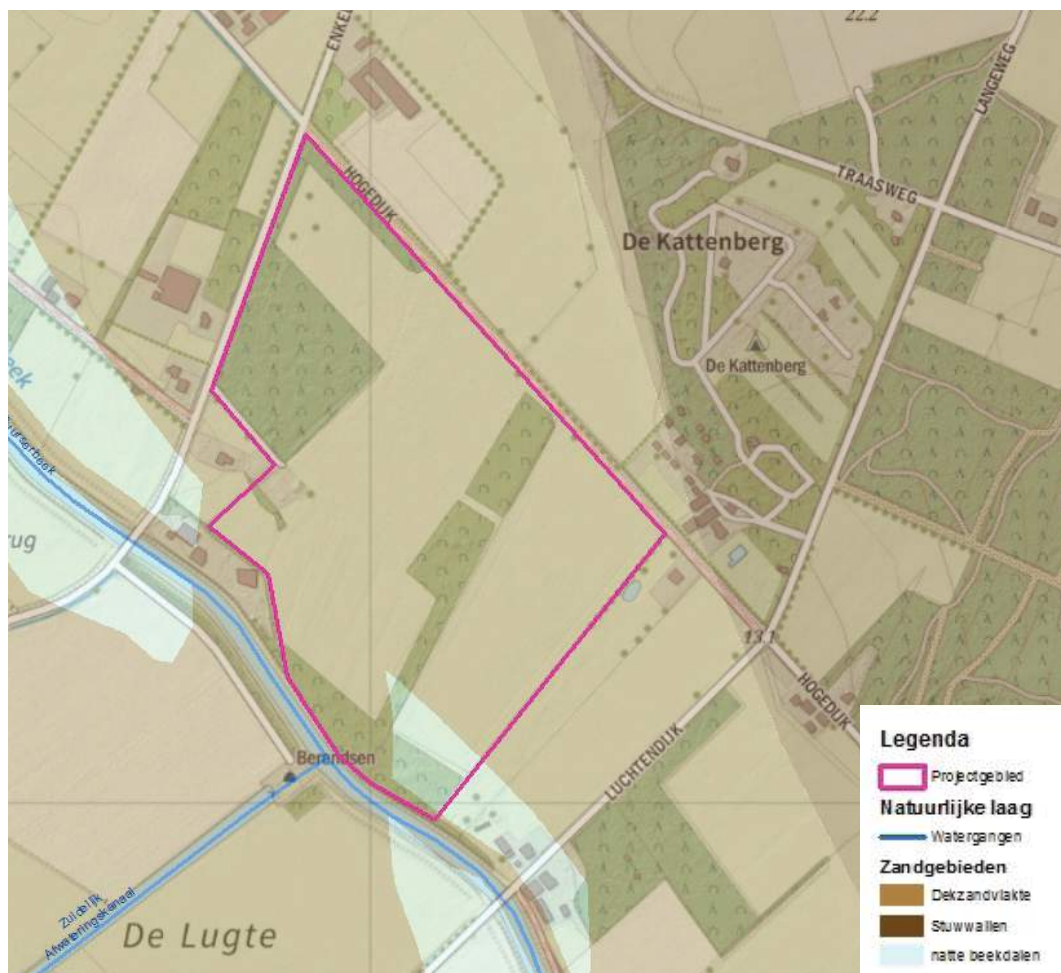
2.2.1 Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie Ontwikkelingsperspectieven zijn zes ontwikkelperspectieven opgenomen. Drie daarvan zijn gericht op ontwikkelingen in de groene omgeving, de overige perspectieven zijn gericht op de ontwikkelingen in het stedelijk gebied. De perspectieven zijn richtinggevend voor waar wat ontwikkeld kan worden.

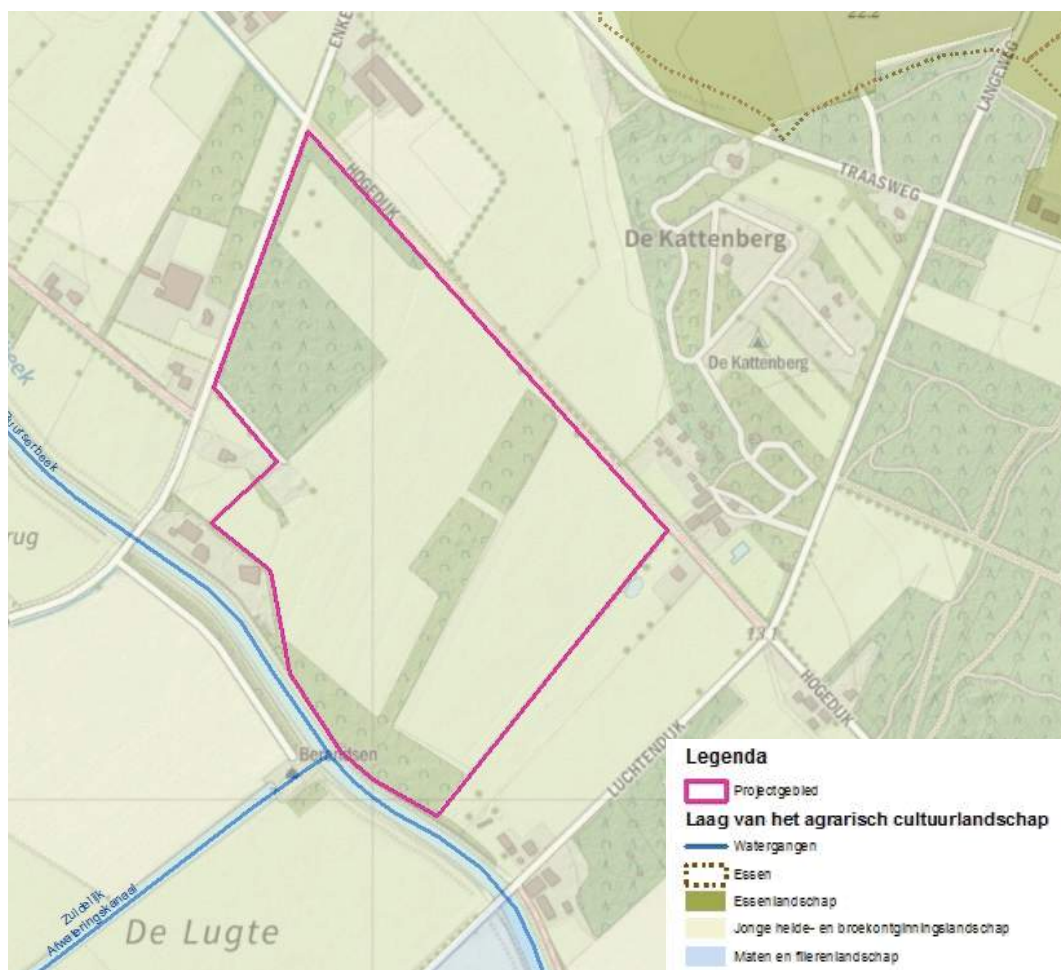
De projectlocatie ligt grotendeels in het ontwikkelperspectief “agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap”. Het resterende deel van de projectlocatie valt binnen het perspectief “wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Gelet op de landschappelijke kenmerken van de projectlocatie wordt in deze ontwikkeling uitgegaan van het perspectief “wonen werken in het kleinschalige mixlandschap”.

Binnen het ontwikkelingsperspectief is de ambitie om voort te bouwen aan kenmerkende structuren en agrarische cultuurlandschappen. Hiervoor gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.



Afbeelding 5. Natuurlijke laag



Afbeelding 6. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

In dit perspectief staat het in harmonie ontwikkelen van diverse functies centraal. Hierbij zijn akkerbouw, melkveehouderijen en de opwekking van duurzame energie belangrijke vormen van landgebruik. De andere gebruiksvormen zijn gericht op natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden dienen bij te dragen aan het behoud van de kwaliteiten van het kleinschalige landschap. Dit betekent behoud van diverse woonmilieus die voor verschillende groepen aantrekkelijk zijn: buurtschappen, landgoederen, bedrijfswoningen en erven.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een nieuw landgoed. Hierdoor wordt een nieuw woonmilieu ontwikkeld dat bijdraagt aan het versterken van het kleinschalige mixlandschap. Gelet op voorgenoemde aspecten past de ontwikkeling binnen het ontwikkelingsperspectief “wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”.

2.2.2 Gebiedskenmerken

In de provincie Overijssel zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang opgenomen in de catalogus Gebiedskenmerken. In deze catalogus is voor alle gebiedstypen in Overijssel opgenomen welke kwaliteiten en kenmerken er behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier lagen:

- de natuurlijke laag;
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap;
- de stedelijke laag;
- de laag van beleving.

Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en -ruggen

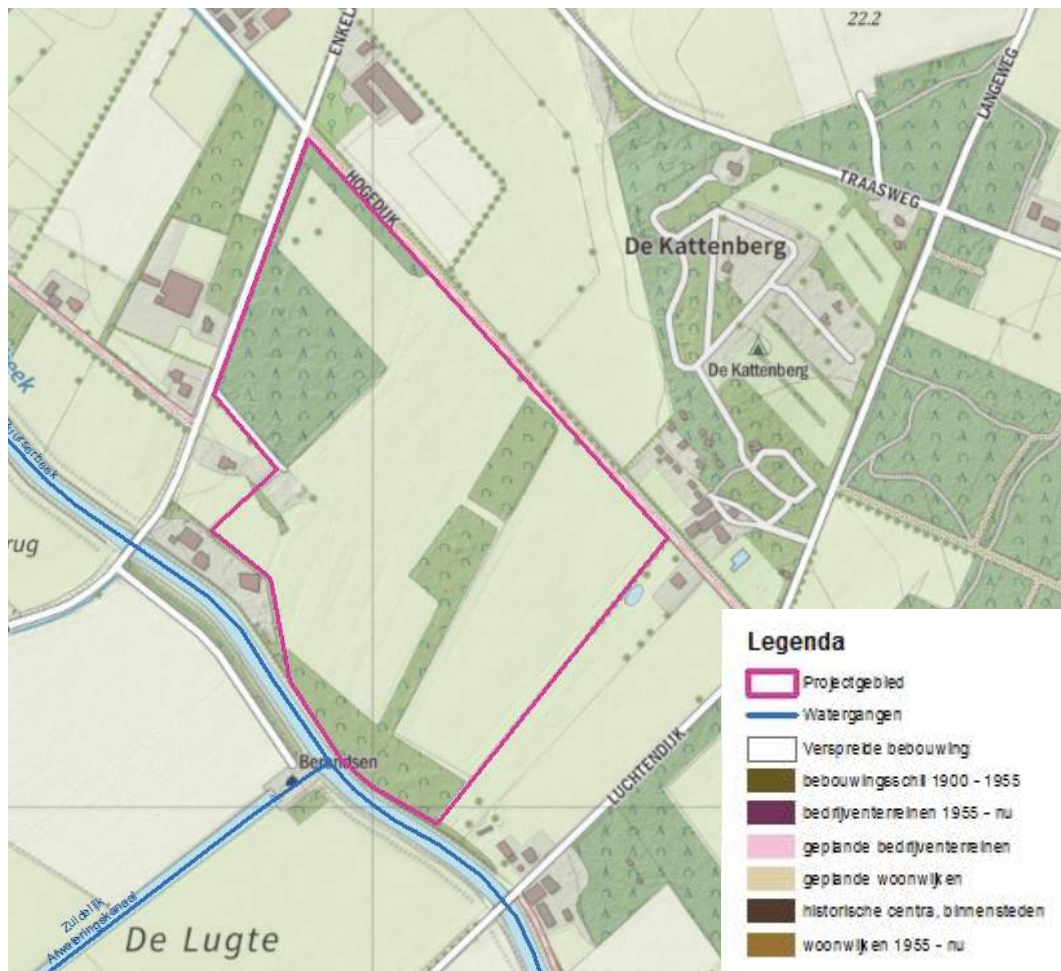
De projectlocatie is onderdeel van de dekzandgronden, welke een groot oppervlak van de provincie Overijssel beslaan. Grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat zijn kenmerkend voor dit landschapstype. De gronden zijn in cultuur gebracht als essen, oude hoeven en heideontginning landschap. Het reliëf van oudsher is daarbij op veel plekken, ten behoeve van de landbouw, vervlakt.

Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het beter zicht en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de richting van het landschap het uitgangspunt.

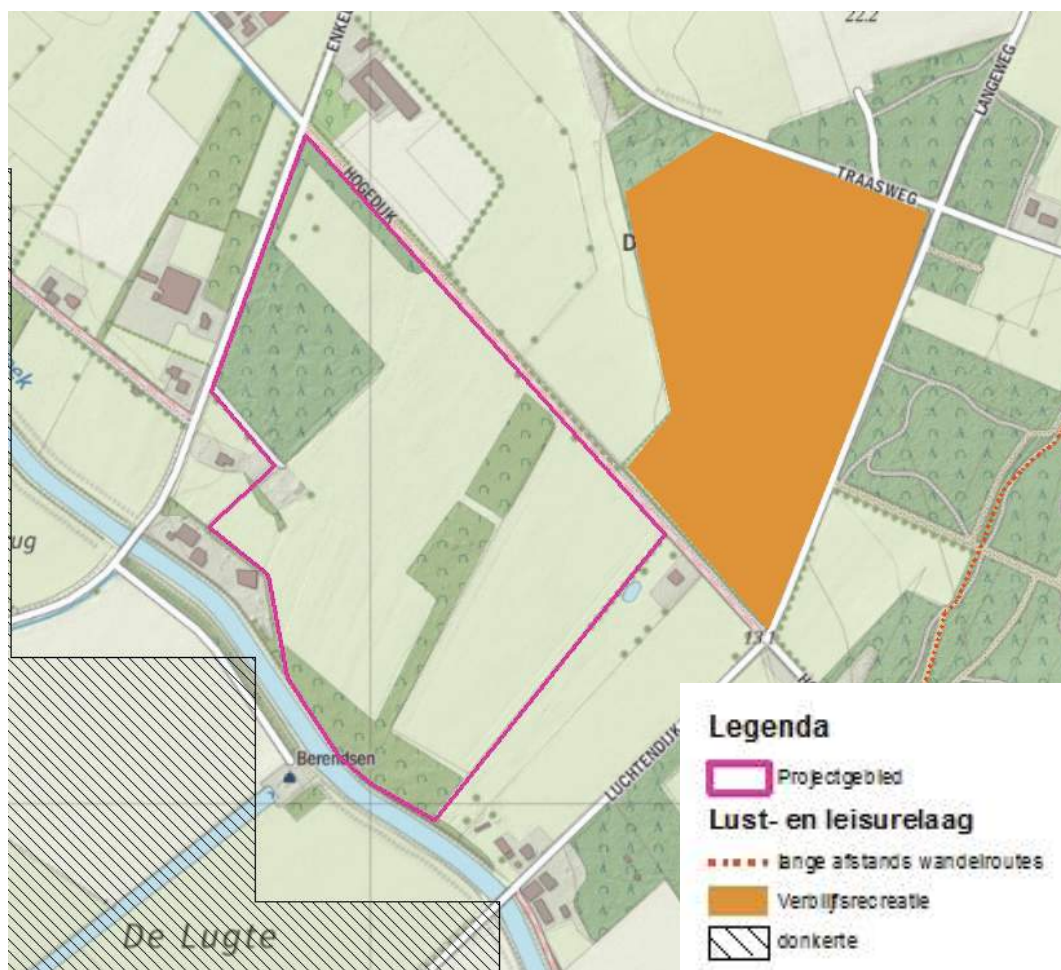
De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een nieuw landgoed. Het landgoed wordt gerangschikt onder de Natuurschoonwet, wat betekent dat het landgoed open wordt gesteld voor publiek. Hierdoor draagt deze ontwikkeling bij aan het beleefbaar maken van het landschap.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap - jonge heide- en broekontginningslandschap

De voormalige natte en droge heidegronden waren oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Hierin werden plaggen gestoken welke diende als structuurverbeteraar en bemesting. Met de komst van kunstmest ging deze functie verloren en werden de meeste gronden in cultuur gebracht. Dit heeft geresulteerd in grote



Afbeelding 7. Stedelijke laag



Afbeelding 8. Lust en leisurelaag

en kleinere landbouw ontginningslandschappen, landschappen met grote boscomplexen en heidevelden. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de grote open ruimtes, omzoomd door boscomplexen. De erven liggen als blokken aan de weg geschakeld.

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls te geven. Dit betekent dat ontwikkelingen bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren, zoals lanen, bosstroken en waterlopen. Binnen groene raamwerken is ruimte voor de vestiging van nieuwe erven.

Met de ontwikkeling van een nieuw landgoed, wordt een deel van de gronden omgevormd tot natuur. Door deze omvorming krijgen de ruimtelijke kwaliteiten van de projectlocatie een stevige impuls. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing dusdanig gesitueerd dat deze binnen de landschappelijke groene raamwerken vallen. Hiermee worden de gebiedskenmerken van het jonge heide- en broekontginningslandschap versterkt.

Stedelijke laag

Binnen de stedelijke laag zijn twee soorten gebiedskenmerken van toepassing.

Stedelijke laag – Informele trage netwerk

Dit netwerk bestaat uit langzame netwerken, zoals wandel- en ruiterspaden. Deze netwerken maken de laag van het agrarische cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en beleefbaar. In de loop der jaren zijn vele paden verdwenen. Daarom dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan het behoud en ontwikkeling van de trage netwerken.

Met de ontwikkeling van een nieuw landgoed, worden trage netwerken toegevoegd. Hierdoor past de ontwikkeling binnen de ambitie van de stedelijke laag.

Lust en leisure

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de gebiedskenmerken van de lust en leisure laag.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de gebiedskenmerken behorende bij de projectlocatie aan de Enkelaarsweg.

Omgevingsverordening Overijssel 2017 “Beken Kleur”

In de omgevingsvisie schetst de Provincie Overijssel haar visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. De relevante onderdelen uit de omgevingsvisie zijn in de vorige paragraaf weergegeven. Om de doorwerking van de onderdelen uit de omgevingsvisie juridisch te borgen heeft de provincie de omgevingsverordening opgesteld. De verordening voorziet niet in nieuw beleid, maar zorgt dat de belangen uit de omgevingsvisie zijn geborgd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteitsambities uit de omgevingsvisie. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij het instrumentarium uit de omgevingsverordening “Beken Kleur”.



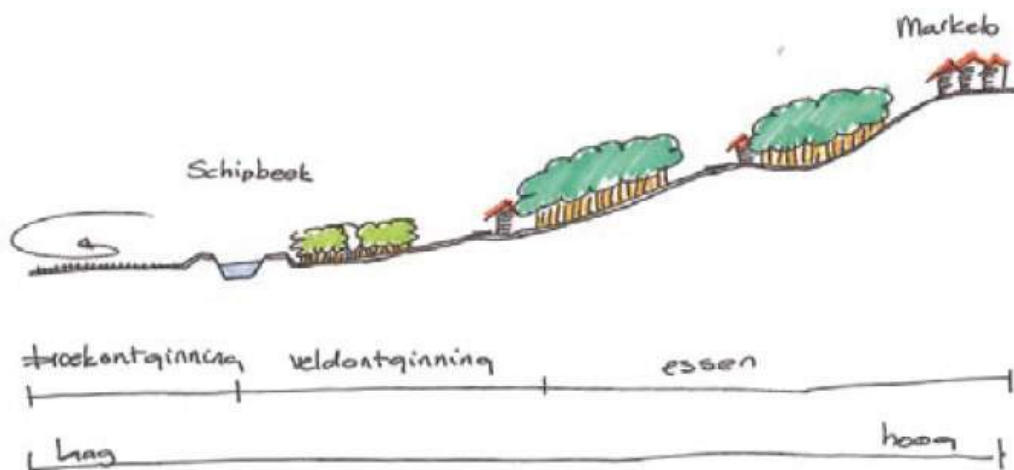
Afbeelding 9. De Schipbeek vanaf de Enkelaarsweg

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Hof van Twente heeft een structuurvisie opgesteld voor het landelijk gebied. Hierin wordt beschreven hoe er wordt omgegaan met nieuw te realiseren landgoederen. Hieronder is een stuk uit de structuurvisie opgenomen:

Nieuwe landgoederen en landhuizen (rood voor groen)

Conform de vastgestelde beleidsnota 'nieuwe landgoederen' zijn nieuwe landgoederen beperkt binnen de gemeente mogelijk. Nieuwe landgoederen bestaan uit een landhuis met bijgebouwen en een groot areaal nieuwe natuur. De nieuwe natuur is openbaar toegankelijk. Door hun grote ruimtebeslag kunnen zij grote gevolgen hebben voor de agrarische structuur en vraagt de inpassing in het bestaande landschap grote zorgvuldigheid. De gemeenteraad heeft besloten de maatschappelijke bijdrage van enkele nieuwe landgoederen te evalueren alvorens nieuwe aanvragen in behandeling te nemen. Hieruit vloeit voort of het mogelijk blijft om één of enkele royale landhuizen te bouwen wanneer compensatie plaatsvindt in de vorm van een toename van een substantieel oppervlak aan groen. Als uitgangspunt daarbij geldt dat het groen openbaar toegankelijk moet zijn. Er mogen, als uitzondering, meerdere wooneenheden gerealiseerd worden wanneer het gaat om wonen met een zorgfunctie of een recreatieve functie. Een belangrijk uitgangspunt is dat nieuwe woonruimtes de agrarische bedrijfsvoering niet mogen belemmeren. Naast nieuwe landgoederen zijn er mogelijkheden voor nieuwe landhuizen.



Afbeelding 10. Dwarsdoorsnede verschillende landschapstypen

Deze onderscheiden zich van nieuwe landgoederen doordat de hoeveelheid nieuwe natuur aanzienlijk kleiner is. Er geldt echter wel een sloopverplichting voor bestaande bebouwing. In ruil voor de sloop van de niet karakteristieke gebouwen en een verbetering van de landschappelijke inpassing, kan een landhuis worden toegestaan met gebruikmaking van te behouden bebouwing of gedeeltelijke nieuwbouw. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag naar ruimere woningen in het landelijk gebied. De mogelijkheden zijn afhankelijk van de bijdrage aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, de leefbaarheid, de instandhouding van “groene” ruimte functies, het uitsluiten of saneren van niet-agrarische bedrijven, etc. Aan de architectuur en landschappelijke inpasbaarheid worden hoge eisen gesteld. Het totaalplan moet een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opleveren.

2.4 Historische analyse

2.4.1 Cultuurhistorisch landschap (1900)

Grootschalige veldontginningen

De stuwwal bestaat uit een gevarieerd essenlandschap. Escomplexen op de hoger gelegen delen van de stuwwal en esdorpen op de overgang van hoog naar laag. Door het reliëf met heidevelden en bouwlanden is het landschap relatief open. In vroegere tijden bestonden grote delen van het gebied uit heidegronden en bossen. Veel van deze gronden zijn ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Kenmerkend voor deze veldontginningen zijn de blokverkavelingen en houtwallen aan de randen van deze verkaveling. Gronden die minder geschikt waren voor agrarisch gebruik zijn vaak voorzien van bos.

In het gebied ligt een fijnmazig netwerk van zandwegen. Veel wegen volgen kronkelend de hoogtelijnen. Afgezien van de esranden is het gebied nauwelijks bewoond.

Grootschalige broekontginningen

Het lager gelegen drassige en kwelrijke broekgebied, ten zuiden van de Schipbeek is op grote schaal ontgonnen. Zo ontstond een grootschalig landbouwgebied met grote

Historische kaart 1900



Ruimtelijke opbouw 1900



Topografische kaart 2008



Ruimtelijke opbouw 2008



Afbeelding 11. Landschapstructuurkaart, vroeger en nu

blokverkavelingen tussen rechtlijnige dijken. Het open landschap wordt afgewisseld met kavelgrensbeplanting van elzen en wilgen. De infrastructuur is minimaal en beperkt zich tot de wegen op de dijken. Bebouwing is vrijwel niet aanwezig.

Kleinschalige veldontginningen

In westelijke richting gaat het zandgebied over in een lager gelegen kleinschalig broekontginningsgebied. Smalle rechtlijnige strokenverkaveling met veel houtsingelbeplanting maakt het landschap kleinschalig en besloten. Boerderijen liggen haaks op het rechtlijnige wegenpatroon. Vanuit de boerderijen werd het woeste land ontgonnen en in gebruik genomen als hooiland. Enkele drogere delen dienden als akker. Het landschap is erg in contrast met de grootschalige veldontginningen en broekontginningen.

2.4.2 Huidig landschap

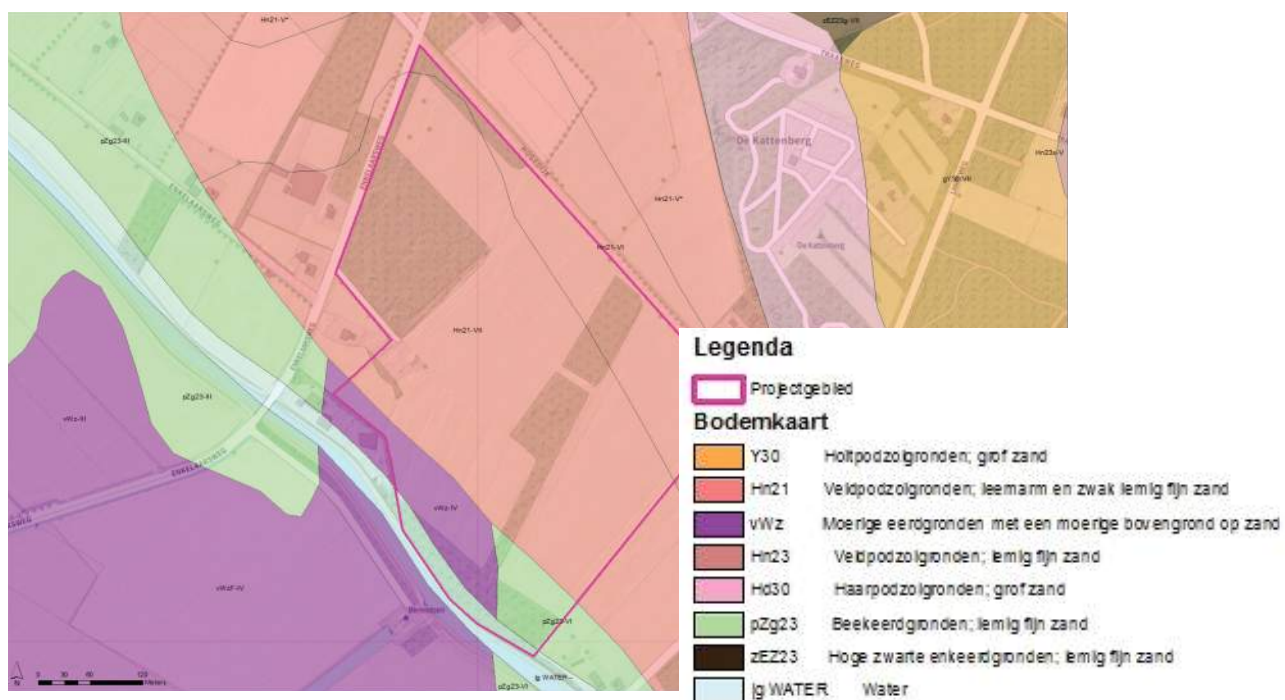
In de huidige situatie zijn veel landschapskarakteristieken van rond 1900 verdwenen. Het gebied bestaat uit boscomplexen, agrarische gronden, bomenlanen en enkele houtsingels. Het veldontginningsgebied ten noordoosten van de Schipbeek bestaat uit een afwisseling van bossen en enkele agrarische gronden. Het nieuwe landgoed maakt onderdeel uit van dit landschapstype. Het landschap is in vergelijking met 1900, door uitbreiding van de boscomplexen, meer besloten. Er is nauwelijks relatie (zicht) met het landschap ten zuiden van de Schipbeek. Rond 1900 was dit wel het geval. De karakteristieke houtwalstructuren op en ten westen van het landgoed, zijn nagenoeg verdwenen. Een enkele houtsingel en een aantal bomenrijen in het veld herinneren aan het vroegere kleinschalig broekontginningslandschap. Het gebied ten zuiden van de Schipbeek is agrarisch grootschalig en open. Bijna alle kavelgrensbeplanting (bomenrijen) van rond 1900 zijn verdwenen. Afgezien van enkele kleine bospercelen zijn alleen de wegen voorzien van laanbeplanting. De strokenverkaveling heeft plaatsgemaakt voor grote percelen. Door de dicht geplante Schipbeek heeft het gebied geen relatie met het nieuwe landgoed.

Een opvallend feit is de afname van landwegen. Na de schaalvergroting in de landbouw zijn veel zandwegen verhard of geheel verwijderd ten behoeve van de landbouw. Op de historische kaart is het web van landwegen aanmerkelijk fijnmaziger dan in de huidige situatie.

2.5 Natuurlijke ondergrond

2.5.1 Geomorfologie en Bodem

Het projectgebied is gelegen onder aan de flank van de stuwwal die is ontstaan in het Saaliën, de voorlaatste IJstijd waarin kilometers dik landijs de aarde voor zich uitschoof. In het Weichselien, de laatste IJstijd werden dekzanden afgezet wat de basis heeft gevormd voor veel van de huidige voorkomende bodemtypen. Binnen het projectgebied zijn drie bodemtypologieën aanwezig, te weten: beekerdgronden en moerige eerdgronden langs de Schipbeek en veldpodzolgronden op het overige terrein. Veldpodzolgronden zijn dekzandgronden waar zich summier een voedselrijke bovenlaag op heeft gevormd

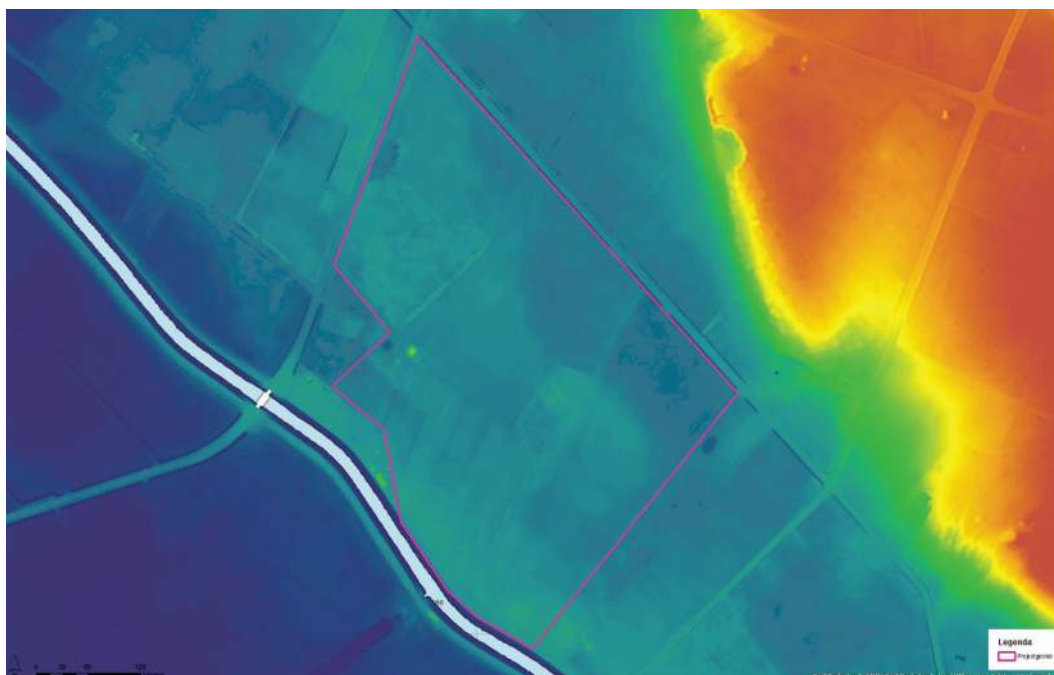


Afbeelding 12. Bodemkaart

Grondwaterstand (cm - mv)	Grondwatertrap						
	I	II ¹	III	IV ¹	V ¹	VI	VII ²
GHG	<20	<40	<40	>40	<40	40-80	>80
GLG	<50	50-80	80-120	80-120	>120	>120	(>160)

¹een * achter deze Gt-codes betekent 'droger deel', d.w.z. een GHG tussen 25 en 40 cm-mv.
²een * achter deze Gt-code betekent 'zeer droog deel', d.w.z. een GHG dieper dan 140 cm-mv.

Afbeelding 13. Grondwatertrappen



Afbeelding 14. Reliëfkaart

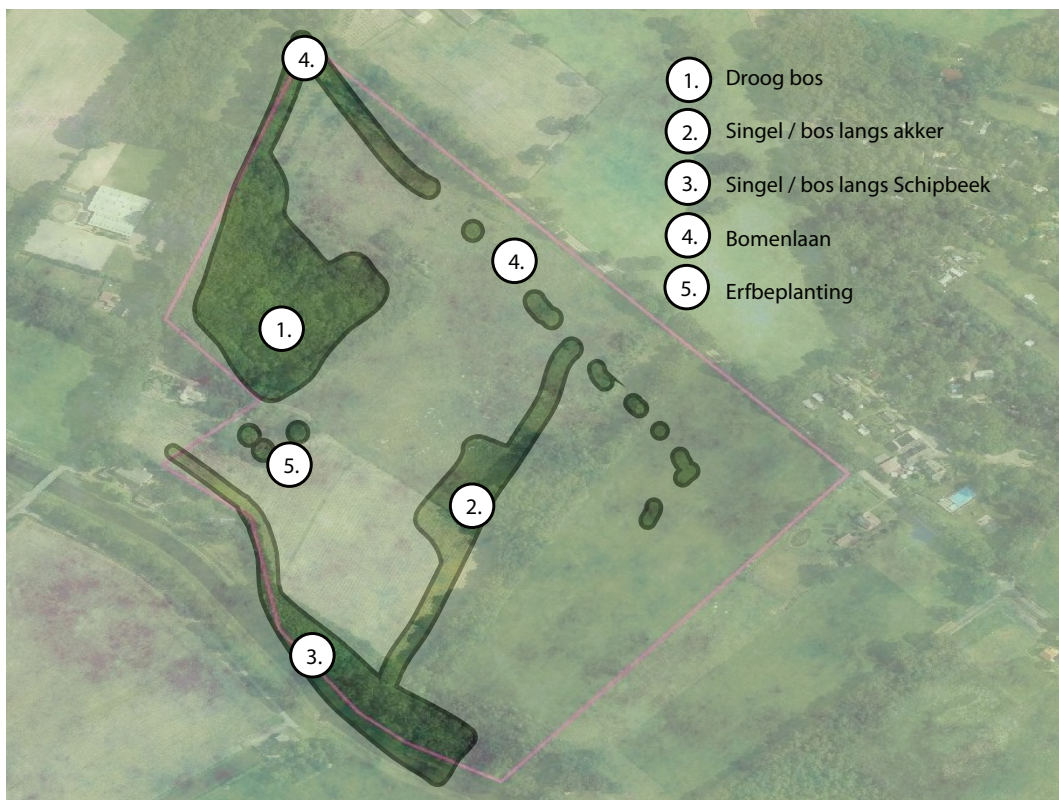
door vegetatie en bodemleven. Het is dus overwegend voedselarm en derhalve minder geschikt voor de landbouw. Hierdoor zijn deze gronden pas relatief laat, door komst van de kunstmest, in ontginning gebracht en is het bodemtype karakteristiek voor het veldontginningslandschap.

2.5.2. Grondwaterhuishouding

De grondwaterstand in het projectgebied is overwegend diep gevestigd. Onder de veldpodzolgronden kent deze een grondwatertrap van VI tot VII. Vanuit dat oogpunt een geschikte plek voor woningbouw. De moerige- en beekeerdgronden langs de Schipbeek kennen een ondiepere waterstand van watertrap IV tot VI. Ooit was dit veel natter waardoor zich veenvorming (moerige grond) heeft kunnen ontwikkelen. Door kanalisering van de Schipbeek met een snelle waterafvoer naar de IJssel is ook deze omgeving veel droger geworden.

2.5.3 Reliëf

In de reliëfkaart wordt duidelijk dat er forse hoogteverschillen in het gebied aanwezig zijn. De hoge gronden tekenen zich af in warme (rode) kleuren en de lage gronden in koude (blauwe) kleuren. Zo is de Dingspelberg herkenbaar in het rood en zijn de broekontginningen ten zuiden van de Schipbeek herkenbaar in het blauw. De projectlocatie bevindt zich in een tussenzone en bestaat ook uit een geaccidenteerd terrein. Dit valt in de reliëfkaart minder goed op door de zojuist beschreven extreme hoogteverschillen in de omgeving. Toch is er in de blauwtinten binnen het projectgebied een dekzandrug herkenbaar die zich uitstrekt vanuit het noordwesten naar het zuidoosten. Dit komt overeen met de hoger gelegen veldpodzolgronden met de diepe grondwaterstand.



Afbeelding 15. Aanwezige groenstructuur

2.6 Biotiek

2.6.1 Bestaande groenstructuur

Het projectgebied is rijk aan groenstructuren. Deze zijn in te delen in vijf eenheden, te weten: droog bosperceel, singel/bosstructuur langs akker, singel/bosstructuur langs de Schipbeek, bomenlaan langs Hogedijk/Enkelaarsweg en de erfbeplanting van het voormalige erf.

In zijn algemeenheid vormen eiken de boventoon in de houtopstanden. In het droge bosperceel is ook de grove den breed vertegenwoordigd. Langs de flanken van de bospercelen hebben opschot en heesters kans gekregen zich te ontwikkelen, zoals berk, lijsterbes, vogelkers en sprokehout. Verder heeft er enige aanplant plaatsgevonden met spar, berk en hagen van meidoorn.

2.6.2 Potentiële natuurlijke vegetatie

Zoals in de analyse van de natuurlijke ondergrond naar voren is gekomen is de bodemgesteldheid niet overal hetzelfde. Deze verschillen werken door op het bovengrondse; de vegetatie. Verschillende bostypen zijn vastgesteld die op betreffende bodemtypen in combinatie met waterstanden op natuurlijke wijze zouden handhaven. Dat levert voor de projectlocatie een Potentiële natuurlijke vegetatie op (PNV) waarin twee bostypes voorkomen. (De bekeergrond wordt buiten beschouwing gelaten aangezien deze grond niet wordt aangewend in de beoogde ontwikkeling.) Het verdient dan ook de voorkeur om bij natuurontwikkeling met opgaande groenstructuren een plantkeuze samen te stellen uit de vastgestelde PNV:

Hn21 – VII

PNV 06 Droog Berken-Zomereikenbos

Bomen: zomereik en ruwe berk

Opslag van grove den, Amerikaanse vogelkers, krent, kamperfoelie, jeneverbes.

vWz – IV

PNV 10 Elzen-Eikenbos

Bomen: zomereik, zwarte els, zachte berk, minder vaak ruwe berk, beuk, ratelpopulier, es.

Struiken van vuilboom, lijsterbes, grauwe wilg, hulst, bergvlier, vogelkers, hazelaar, meidoorn, Gelderse roos. Opslag van krent, braam, kamperfoelie en framboos.

2.6.3 Natuurdoeltypen

Uit de Index Natuur en Landschap zijn twee natuurdoeltypen vastgesteld voor de natuurontwikkeling in het projectgebied. De Index Natuur en Landschap beschrijft alle verschillende typen natuur van water, moeras, grasland, akker tot bos die in Nederland te vinden zijn. Alle bos en natuur van organisaties en particulieren die subsidiabel is, kan in een type van deze index worden ondergebracht. Het natuurdeel van de 'Index Natuur en Landschap' bestaat uit 17 natuurtypen en daaronder 47 beheertypen (bron: www.natuurkennis.nl). De relevante natuurdoeltypen worden hieronder beschreven.

N11 Droge schraalgraslanden

Karakteristieken

Droge schraalgraslanden zijn gevarieerde, grazige begroeiingen op droge plekken in het landschap. Ze zijn soortenrijk dankzij het feit dat de grond tamelijk (maar niet extreem) voedselarm is met een extensief gebruik of beheer door de mens. Dit laatste leidt ertoe dat vaak overgangen aanwezig zijn naar struweel, wat gunstig is voor de fauna. Andere bodemeigenschappen (zoals de zand- en leemfractie en het kalkgehalte) kunnen regionaal sterk variëren, waardoor de soortensamenstelling zeer wisselend is.

Ontstaan

Droge schraalgraslanden zijn lang geleden meestal ontstaan uit droge natuurbossen die werden gekapt, verbrand en beweid. Ze ontstonden in de hogere delen van het land op bodems die van nature tamelijk basenrijk zijn. Vermoedelijk is een deel van de droge schraalgraslanden door uitputting van de bodem en door natuurlijke uitloging geleidelijk 'door veranderd' in droge heide.

N15 Droge bossen

Karakteristieken

Droge bossen zijn bossen en struwelen met natuurfunctie op droge gronden. Een geringe mate van houtoogst is mogelijk zonder de natuurwaarden wezenlijk aan te tasten. De boomlaag wordt in principe gedomineerd door een of meer Europese loofboomsoorten of door de grove den. In de praktijk zijn in veel gevallen vooralsnog ook niet-Europese boomsoorten aanwezig. Het overgrote deel van de droge bossen in Nederland is aangeplant of heeft zich spontaan gevestigd in de afgelopen anderhalve eeuw. Voor een bosecosysteem zijn ze betrekkelijk jong. Dit leidt ertoe dat de droge bossen in ons land nog niet erg structuurrijk zijn, dus zonder open plekken en zonder een goed ontwikkelde struik- en kruidlaag. Ook andere oorzaken dragen daaraan bij, met name het feit dat de droge gronden in Nederland nog altijd de sporen dragen van eeuwenlange verschraving, waardoor een deel van de karakteristieke bomen en struiken nog niet aanwezig (kunnen) zijn.

Ontstaan

De meeste droge bossen in ons land komen voort uit bossen die in de 19e en 20e eeuw zijn aangelegd en/of gebruikt als productiebos. Een deel daarvan was eikenhakhout. Andere gebieden zijn jarenlang beheerd als monoculturen van met name naaldboomsoorten, maar die in de laatste decennia worden omgevormd naar natuurbossen, zoveel mogelijk gebruikmakend van natuurlijke successie. Vooral in het duingebied en aan de rand van droge heiden zijn ook droge, spontaan gevestigde bossen gevestigd. In ecologisch opzicht hebben de meeste droge bossen een jong karakter. Slechts sporadisch komen ook bossen voor met een lange bosgeschiedenis. Echte oerbossen komen hier al lang niet meer voor.

2.7 Relatie met omgeving

2.7.1 Ruimtelijk

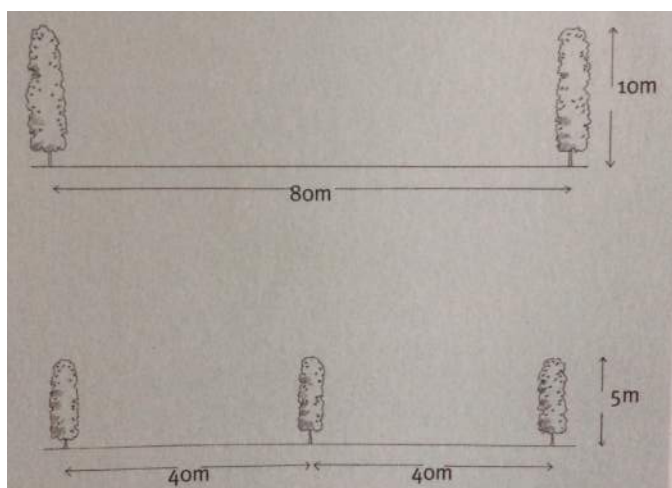
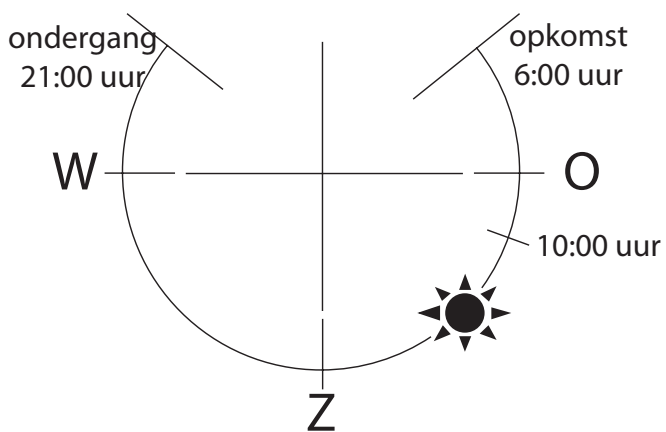
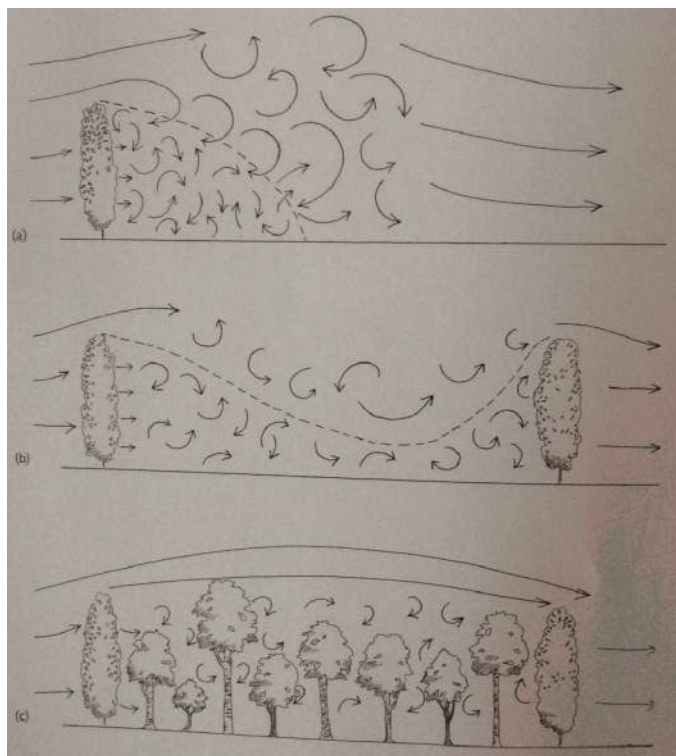
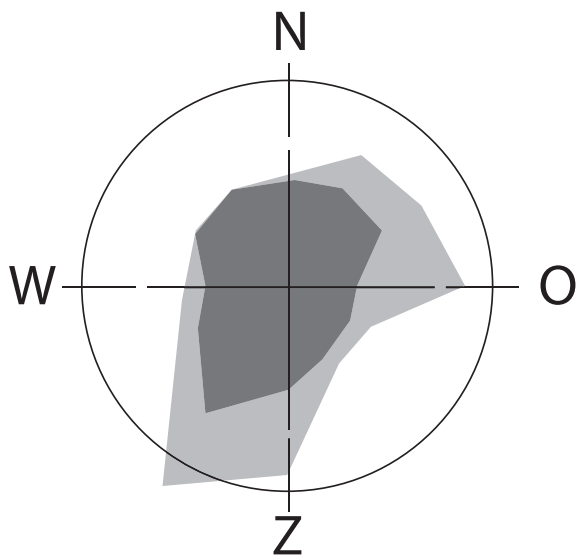
De projectlocatie is door de ruim aanwezige groenstructuur een relatief gesloten ruimte binnen haar kleinschalige omgeving. Een aantal zichtlijnen maken een optische relatie met de omgeving. De open ruimte binnen het projectgebied laat zich indelen in twee 'kamers' die worden verdeeld door de hoek van het bosperceel. De omgeving vanuit deze kamers kennen een eigen beleving. Zo bestaat er vanuit de noordelijke kamer voornamelijk een zichtrelatie met de omgeving van camping de Kattenberg, aan de overzijde van de Hogedijk. Vanaf de grote kamer bestaat er een fraaie zichtlijn richting de Dingspelberg. Ook bestaat er een zichtlijn over de Enkelaarsweg richting het westen op het grootschalige ontginningslandschap.

2.7.2 Recreatief

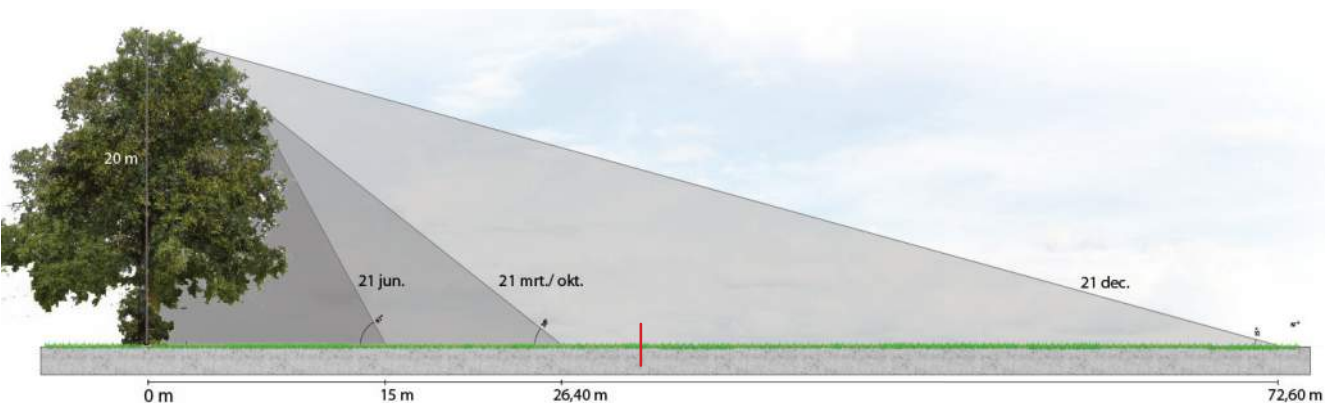
Met de nabijheid van camping De Kattenberg en diverse andere campings elders in de omgeving van Markelo is de omgeving van de projectlocatie toeristisch. De onverharde Hogedijk wordt veel gebruikt door wandelaars en fietsers en ook het maaipad langs de Schipbeek maakt onderdeel uit van het recreatieve routenetwerk. De projectlocatie zelf is tot op heden ontoegankelijk, maar zou bij openstelling een aangename rondwandeling opleveren voor de gasten van camping De Kattenberg. Het is niet wenselijk om vanuit de te realiseren woningen al te veel zicht op de camping te hebben.



Afbeelding 16. Massa-ruimtekaart



Afbeelding 17. Windbrekers tegen de zuidwestervind



Afbeelding 18. Woningen dienen langs de zuidkant niet dichterbij dan 30m hoge begroeiing te hebben

2.8 Wind- en zonanalyse

De positionering van de woningen hebben invloed op het woongenot in en rond de woningen. Zo is het niet wenselijk om de woning diep in de schaduwzone van hoge bomen te situeren. Maar bomen zijn wel een wenselijk middel om krachtige windslag tegen en langs de woning te breken.

Afbeelding 17 laat zien hoe groenstructuren de wind kunnen breken. De windroos laat zien dat de overheersende windrichting uit het zuidwesten en noordoosten komt. In het voorbeeld wordt inzichtelijk dat groenstructuren van 10 meter hoog bij een herhaling van 80 meter de wind al breken en doen laten overwaaien. De afgezwakte wind is dan niet meer hinderlijk rond de woning.

Afbeelding 18 laat een profiel zien waarbij de jaarlijkse schaduwval van een boom van 20 meter hoogte inzichtelijk wordt. Deze valt in de zomer tot 15 meter naast de boom. In de winter ligt de schaduw tot maar liefst 72 meter. Gemiddeld valt de schaduw tot 26 meter. Op basis hiervan wordt gesteld dat de afstand van 30 meter (rode streep) tot de boom de ideale minimale bouwafstand is.

2.9 Uitgangspunten

Uit de inventarisatie en analyse komen de volgende uitgangspunten voor het ontwerp:

- er moet een landhuis van allure worden gerealiseerd;
- de tweede woning moet een samenhang vertonen met het landhuis van allure.
- het landgoed moet worden opengesteld;
- er moet voor realisatie 15 hectare in aanmerking komen voor rangschikking NSW, hiervan moet 4,5 hectare worden omgezet naar natuur;
- nieuwe groenstructuren worden vormgegeven met rechtlijnige elementen, zoals karakteristiek in kleinschalige veldontginningen;
- kleinschalig landschap met wisselende functies die als goede burens samengaan;
- woningbouw logischerwijs op de hogere grond situeren;
- natuurontwikkeling aan de hand van PNV en natuurdoeltypen;
- zichtrelaties maken naar waardevolle landschappen in de omgeving;
- zicht remmen/voorkomen naar landschapontsierende elementen in de omgeving (camping);
- landgoed openstellen; inspringen op de wensen van de lokale recreant;
- woningen op ideale afstand van zuidelijke bosranden situeren;
- groenstructuren inzetten als windbrekers.



Afbeelding 19. Concept



3

INRICHTINGSPLAN

3.1 Concept: structuur van het inrichtingsplan

Voordat het inrichtingsplan wordt opgesteld is eerst de hoofdstructuur van het landgoed vastgesteld. Deze is gebaseerd op reeds bestaande landschappelijke structuren en structuren vanuit de behoefte van belanghebbenden.

Er wordt gekozen de ritmische structuur van lijnvormige groenstructuren (groene pijlen in de conceptkaart) aan te vullen in het projectgebied (tweede groene pijl). Deze toevoeging draagt bij aan het kleinschalige landschap waarbinnen het projectgebied ligt en maakt de ritmische structuur herkenbaarder. Bovendien kan deze nieuwe structuur, uitgevoerd als laan, het landgoed extra allure meegeven. De laan deelt de projectlocatie logischerwijs in twee percelen waar elk een woning op kan ontstaan. Om de samenhang tussen de te ontwikkelende woningen krachtig te maken, wordt er een herkenbare structuur aangelegd van markante (erf)bomen. Ook de voormalige erflocatie wordt met markante bomen aangevuld om een sterke zichtlijn door de nieuwe laan fraai te laten beëindigen. Zo wordt de laan het 'ordenend principe' die de verschillende woningen met elkaar verbindt. De woningen worden geordend en gericht op fictieve lijnen (zwarte pijlen in de conceptkaart) komend uit het startpunt van de nieuwe laan op de Hogedijk. Zo bestaat er vanaf de Hogedijk een fraai aangezicht op het landhuis met een herkenbaar bijhorend 'bijgebouw' op de voorgrond als tweede woning. De bouwvlakken van de woningen hebben een plek gekregen op basis van de natuurlijke glooiing in het projectgebied; de woningen zoeken de hoogte op, waarbij bezonning en zichtlijnen in het landschap als extra ordenende handvatten zijn gebruikt. De positioning op de natuurlijke hoogte geeft het landhuis meer allure dan bijvoorbeeld er achter. Over het landgoed worden padenstructuren aangelegd om bijvoorbeeld vanuit de nabijgelegen camping de recreant meer wandelmogelijkheden te bieden.



Afbeelding 20. Inrichtingsplan

Legenda

-  Projectgrens
-  Nieuwe bebouwing
-  Oprit
-  Toegangspoort
-  Wandelpad opengesteld
-  Tuinomgeving
-  Laanbeplanting
-  Markante bomen
-  Hagen
-  Bestaande bosstructuur
-  Overige nieuwe bomen
-  Nieuwe natuur
-  Agrarisch gebruik

3.2 Beleving van het landgoed

In het ontwerp van het landgoed wordt ingezet op de herkenbaarheid van het landgoed als een geheel. Vanaf de Hogedijk is de herkenbaarheid het sterkst doordat hier de 'voorkant', of entreezone, van het landgoed wordt vormgegeven. Aan de achterzijde is de beleving van het landgoed heel anders. Langs het opengestelde wandelpad wordt de recreant langs alle componenten van het kleinschalige mixlandschap geleid; men beleeft het bos, de lanen, de nieuwe natuur, de akkers en de Schipbeek. Hagen op het landgoed zorgen ervoor dat het zicht op de woningen niet 'te vrij' is. Een haag ten zuiden van het landhuis scheidt akker van natuur waarbij het onderlinge hoogteverschil wordt aangezet door de steilrand te dramatiseren. De Schipbeek en het daarachter gelegen grootschalige landschap wordt zichtbaar gemaakt door de singel langs de Schipbeek op een zeker punt te doorbreken. Hierdoor ontstaat een dieptelijn en meer relatie met de omgeving. Vanaf het beschutte wandelpad kan ook het achterliggende land worden ervaren.



Afbeelding 21. Ontsluiting woningen via de Hogedijk



Afbeelding 22. Cultureel omgevingen maken de eenheid



Afbeelding 23. Ontsluiting woningen via de Hogedijk

3.3 Relatie bebouwing met het landgoed

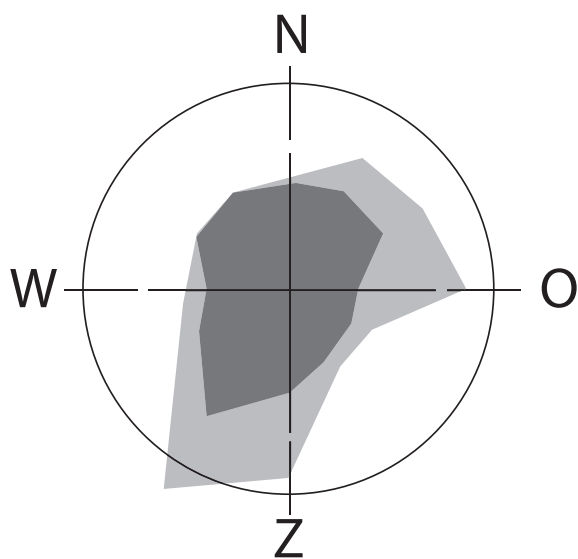
De bebouwing wordt in relatie tot het landgoed gebracht door deze prominent op het landgoed te situeren. Elke woning staat min of meer centraal in een 'kamer'; de ruimten tussen de singels en bosstructuren. De woningen zijn georiënteerd op een verdwijnpunt op de Hogedijk ten behoeve van een sterke verankering in het landschap. Vanaf de woningen maakt het landgoed stapjes in steeds meer natuurlijke richting waardoor de landschappelijke verankering kracht wordt bijgezet. Direct rond de woningen is de sfeer nog cultureel, in een omhaagde ruimte is de tuin gelegen. In en rond deze ruimte worden de woningen vergezeld door markante park- of erfbomen die vrij verstrooid zijn aangeplant. De tuinen zijn gelegen in droge schraallanden en deze worden omsloten door bos.



Afbeelding 24. Windbrekers tegen de zuidwesterwind

3.4 Ontwikkeling van natuurwaarden

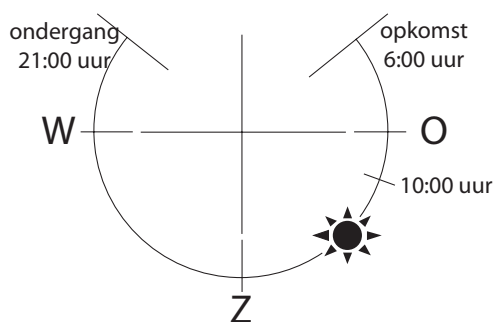
Op het landgoed wordt 4,92 hectare landbouwgrond omgevormd naar nieuwe natuur. Hierop krijgen de twee natuurtypen droog Berken-Zomereikenbos en droge schraalgraslanden kans zich te ontwikkelen. Hiertoe wordt een bosperceel ingeplant met het plantsortiment uit de betreffende PNV. Het droge schraalgrasland zal bestaan uit spontaan opkomende vegetatie met struweelboschages, solitaire bomen, een bomenrij en een groep erfbomen. In de spontane vegetatie krijgen kleine heesters als jeneverbes, brem en heide ook kans zich te ontwikkelen. Beheer geschiedt dan ook bij voorkeur door een extensieve begrazing met schapen die zich eerst op de grassen en berkenblaadjes zullen storten.



Afbeelding 25. Nieuwe natuur



Afbeelding 26. Ontsluiting woningen via de Hogedijk





4

BEELDKWALITEITSPLAN

4.1 Ontwikkelingsrichting bebouwing

De bebouwing op het landgoed bepaalt in samenhang met de buitenruimte en het landschap het type landgoed dat wordt gerealiseerd. Daarom worden er ter inspiratie een aantal richtlijnen gegeven die kunnen worden gebruikt bij het ontwikkelen van de bebouwing en het creëren van een samenhangend geheel van landschap, buitenruimte en bebouwing. De aspecten waar richtlijnen voor moeten worden opgesteld zijn:

- Massa opbouw
- Volume en grondoppervlak
- Bij- en aanbouwen
- Kleurstelling/materialen

Deze richtlijnen verschillen per landgoedtype. Er is echter ook een aantal algemene uitgangspunten te onderscheiden.

4.1.1 Massa opbouw

Het grootste verschil tussen de verschillende landgoedtypen en landhuizen zit in de massa en opbouw van de landhuizen. Hier zijn dan ook geen algemene uitgangspunten voor te geven.

4.1.2 Volume en grondoppervlak

Voor een landhuis op dit landgoed geldt een minimale grootte van 1000 m³. Voor de tweede woning geldt een grootte van 750 m³. Het toevoegen van een extra aanbouw of kleine aanpassing van de plattegrond zorgt echter voor zeer uiteenlopende volumes. Belangrijkste uitgangspunt is dat het gebouw op een juiste manier in het landschap wordt ingepast.

4.1.3 Bij- en aanbouwen

Het opstellen van uitgangspunten voor het gebruik van bijgebouwen op het nieuwe landgoed is van groot belang, omdat deze het aanzicht van het landgoed zeer beïnvloeden. Er kunnen twee soorten toepassingen van bijgebouwen op het landgoed worden onderscheiden:

- Bijgebouwen als onderdeel van het ensemble (klassiek landhuis), zoals historische bijgebouwen op erven in het buitengebied.
- Bijgebouwen als onderdeel van een programma. Voorwaarde voor deze toepassing is dat de bijgebouwen wel kwaliteit moeten toevoegen en het landschap niet mogen “vervlakken”

Van oorsprong vormen (kleine) bijgebouwen een onderdeel van het ‘erf’ ensemble en de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het buitengebied. Nieuwe bijgebouwen zijn vaak uniform en geromantiseerd in plaats van duurzaam en eigentijds. Naast een landhuis/ woonhuis is er behoefte aan ruimte voor berging, opslag en een plek voor de auto. Daarnaast is er veel behoefte aan zaken als een tuinhuis, een buitenkeuken, veranda, etc. De ruimte en mogelijkheden voor deze wensen zijn er in principe. Het liefst worden deze verschillende functies echter in één bijgebouw gerealiseerd in plaats van in verschillende bijgebouwen. Bij deze nieuwe bijgebouwen is er behoefte aan veel hoogte en inhoud. Er wordt gezocht naar de maximale inhoud, wat vaak resulteert in een gebouw met zadeldak met daaronder een drie meter hoge gevel. Soms zit er zelfs geen dak op. Het resultaat is een groot gebouw dat dienst doet als overdekt terras, berging en garage. Deze multifunctionele schuren hebben vaak een uniform karakter. Ze passen niet bij het erf(bebouwing), in het landschap en/of de streek.

Om te zorgen dat dit niet gebeurt op dit landgoed worden er handvaten aangereikt voor het realiseren van bijgebouwen. De belangrijkste principes die kunnen worden gebruikt bij het realiseren van nieuwe bijgebouwen zijn:

- versterk het erfensemble;
- zorg dat bijgebouwen niet concurreren met het hoofdgebouw. Houdt nieuwe bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw waardoor de hoofdgebouw het meest beeldbepalende element blijft van het erf.

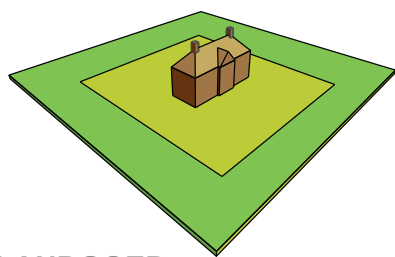
Aspecten die gebruikt kunnen worden om dit te realiseren zijn:

- Locatie: houd er rekening mee dat over het algemeen bijgebouwen op het achtererf staan;
- Volume; bijgebouwen waren vroeger kleiner dan het hoofdgebouw. Houd bij het volume van het nieuwe bijgebouw rekening met het volume van het hoofdgebouw. In verband met het erfensemble en landschap is het misschien aan te bevelen om twee of drie aparte bijgebouwen te realiseren in plaats van één grote;
- Vorm; door een eenvoudige hoofdvorm toe te passen wordt het bijgebouw vanzelf meer ondergeschikt. Wees terughoudend met het toepassen van detaillering;
- Materiaal; door het toepassen van materiaal dat aansluit bij zijn omgeving kan het bijgebouw meer ondergeschikt gemaakt worden. Het materiaal kan hetzelfde zijn als het materiaal van de woning (om te laten zien dat deze gebouwen 'familie' zijn) maar kan ook totaal verschillen.

4.1.4 Kleurstelling/materiaalgebruik

Uitgangspunt is om natuurlijke kleuren te gebruiken. Verder zijn er geen algemene uitgangspunten wat betreft materiaalgebruik. Ook hier geldt weer dat een zo groot mogelijke flexibiliteit gewenst is, met de voorwaarde dat goed bij het landschap wordt aangesloten.

Voor elk landgoedtype zijn vier referentiebeelden aangegeven die pogen de aspecten weer te geven waar het bij de verschillende typen om gaat. Deze referentiebeelden zijn echter slechts een voorbeeld en in werkelijkheid zijn er nog veel meer opties mogelijk. Bij de daadwerkelijke planvorming met de potentiële koper vraagt dit om nadere uitwerking en specificatie. Het belangrijkste is dat niet de bebouwing bepaald welk type landgoed het is, maar de relatie van de bebouwing met de omgeving.

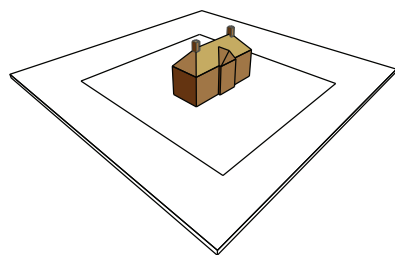
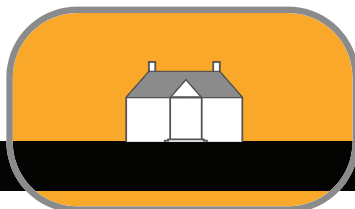


LANDGOED

Cultureel



TYPE LANDGOEDEREN



BOUWKUNDIG

KLASSIEK LANDGOED

Massa opbouw

- symmetrische opbouw
- bouwmasa van allure, statig (één laag plus kap)
- gebouwen zijn breder dan hoog
- schilddak met schoorstenen op de raakvlakken

Volume en grondoppervlak

- symmetrische vaste plattegrond
- minstens 1500 m³

Bij en aanbouwen

- bijgebouwen als onderdeel van het ensemble
- hierarchie met andere elementen, (functioneel en qua afmeting)
- losstaande bijgebouwen hebben dezelfde dakvorm als het hoofdvolume
- uit-/aanbouwen hebben een plat dak

Materialen (detaillering)

- symmetrische opbouw van de gevel waarin verticaliteit domineert
- verbijzonderde entreepartij
- sierlijst met licht uitkragend dakvlak
- ramen met roede-verdeling (ramen zijn hoger dan breed)

EIGENTIJD'S LANDGOED

Massa opbouw

- a-symmetrisch opbouw (samengesteld volume dat door de kap bij elkaar wordt gehouden)
- één laag (plus hoge kap)
- kap komt als geheel op één of meerdere plaatsen naar beneden (lage goothoogtes)

Volume en grondoppervlak

- onregelmatig volume door toevoeging van diverse bouwelementen (zoals erkers en schoorstenen)
- minstens 1500 m³
- grote speelruimte in volume en grondoppervlak, verhoudingen zijn uitgangspunt

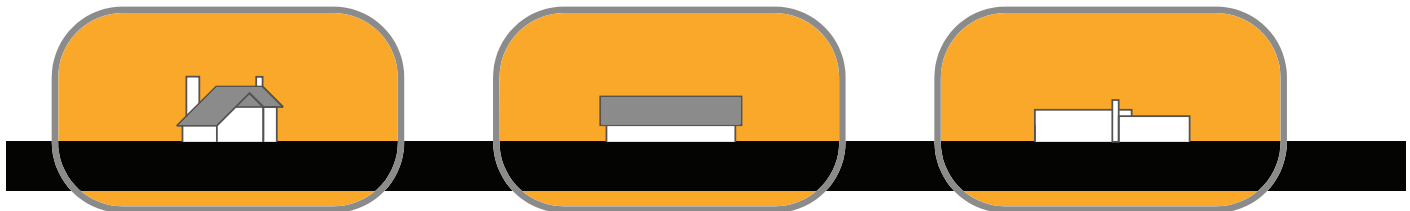
Bij en aanbouwen

- bijgebouwen als onderdeel van een programma, moet kwaliteit toevoegen

Materialen (detaillering)

- steile kappen van riet, leien of dakpannen
- organische relatie met het landschap komt vooral tot uitdrukking in de kapvorm en materialisatie

Afbeelding 27. Matrix - uitwerking buitenruimte uitgangspunten



LANDHUIS VILLA

Massa opbouw

- a-symmetrisch opbouw (samengesteld volume dat door de kap bij elkaar wordt gehouden)
- overwegend één laag plus kap (nooit meer dan twee bouwlagen plus kap)
- verschillende dakvormen/richtingen
- kap komt als geheel op één of meerdere plaatsen naar beneden (lage goothoogtes)

Volume en grondoppervlak

- minstens 1000-1500 m³
- grote speelruimte in volume en grondoppervlak, verhoudingen zijn uitgangspunt

Bij en aangebouwen

- bijgebouwen als onderdeel van een programma, moet kwaliteit toevoegen
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- ononderbroken forse kappen met evenwichtige, hiërarchische opbouw van gevelgeleding

Materialen (detaillering)

- bouwmassa refererend aan een boerderijstijl of villa met historiserende of modernere architectuur, afstemmen met landschap

SCHUUR LANDHUIS

Massa opbouw

- rechthoekige plattegrond
- éénvoudig samenspel bouwmassa en volume
- sterke expressie van het bouwvolume
- bouwmassa met heldere éénvoudige vorm als autonoom object
- geen losse toevoegingen
- overwegend één laag plus "grote" kap
- kap met een zadeldak

Volume en grondoppervlak

- schaal en maat overstijgt traditionele plattegrond
- uitstraling door vergroten grond beslag
- circa 1200 m³

Bij en aangebouwen

- bijgebouwen als onderdeel van een programma, moet kwaliteit toevoegen
- inpandig of als onderdeel van schuur realiseren

Materialen (detaillering)

- vernieuwende bouwstijl
- bouwmassa refererend naar agrarische schuur
- natuurlijke materialen

MODERN LANDHUIS

Massa opbouw

- éénvoudig samenspel bouwmassa en volume
- sterke expressie van het bouwvolume
- bouwmassa met heldere éénvoudige vorm als autonoom object
- toevoegingen vormen één geheel met bouwmassa en omgeving
- overwegend één laag met opbouw (afgestemd op omgeving/ligging bv. t.o.v. bosrand)

Volume en grondoppervlak

- schaal en maat overstijgt traditionele plattegrond
- uitstraling door vergroten grond beslag
- minstens 1000 m³

Bij en aangebouwen

- bijgebouwen als onderdeel van een programma, moet kwaliteit toevoegen

Materialen (detaillering)

- vernieuwende bouwstijl
- natuurlijke materialen



Afbeelding 28. Symmetrie in bebouwing, gevel, buitenruimte en aanbouwen



Afbeelding 29. Symmetrie in bebouwing en aanbouw met duidelijke zichtlijn: gebouw staat op hoofdpositie

4.2 Klassieke landgoed

Evenals bij het landschap en de buitenruimte heeft het klassieke landgoed ook bij de bebouwing de meest specifieke richtlijnen. De bebouwing op een klassiek landgoed is van origine symmetrisch van opbouw en heeft een statige bouwmassa (twee lagen plus kap). De gebouwen zijn breder dan hoog. De gevel is symmetrisch opgebouwd en de verticaliteit domineert. De ramen hebben een roedeverdeling en zijn hoger dan breed. Het dak van het hoofdgebouw bestaat uit een schilddak met schoorstenen op de raakvlakken. De losstaande bijgebouwen hebben dezelfde dakvorm als het hoofdvolume terwijl uit- en aanbouwen een plat dak hebben. De entree van het hoofdgebouw wordt extra gedetailleerd uitgevoerd.



Afbeelding 30. Symmetrisch opgebouwde bebouwing en buitenruimte met zicht over waterpartij



Afbeelding 31. Symmetrische bebouwing met kleine aanbouw en geometrisch geordende tuin



Afbeelding 32. Landschap gaat over in tuin



Afbeelding 33. Landschap gaat over in tuin d.m.v. zogenaamde 'buitenkamers'

4.3 Eigentijds landgoed

In tegenstelling tot het klassieke landgoed kan de bebouwing op het eigentijdse landgoed ook asymmetrisch van opbouw zijn. Het is een samengesteld volume dat door de kap bij elkaar wordt gehouden. De bebouwing is één laag of twee lagen hoog, plus de kap komt als geheel op één of meerdere plaatsen naar beneden (lage goothoogtes). Het bouwvolume wordt nog onregelmatiger door toevoeging van diverse bouwelementen, zoals erkers en schoorstenen. Bijgebouwen worden vaak in het hoofdvolume zelf gerealiseerd. De kap is steil en bestaat uit riet, leien of dakpannen. De bebouwing heeft een organische relatie met het landschap, wat vooral tot uitdrukking komt in de kapvorm en materialisatie.



Afbeelding 34. Landhuis bestaat overwegend uit 1 laag plus hoge kap die het hele bouwvolume verbindt



Afbeelding 35. Landhuis ligt ingebed in het landschap, op zichzelf staande tuin ontbreekt



Afbeelding 36. Villa heeft een aangelegde, op zichzelf staande tuin



Afbeelding 37. Villa heeft op zichzelf staande tuin met terras en losse bijgebouwen

4.4 Landhuis villa

Evenals het eigentijdse landgoed kan ook het gebouw van de landhuis villa een asymmetrische opbouw hebben, waarbij het samengestelde volume bij elkaar wordt gehouden door de kap. De villa is overwegend één laag plus kap en in ieder geval nooit meer dan twee bouwlagen hoog. De dakvormen en richtingen kunnen op één gebouw verschillen en de kap komt als geheel op één of meerdere plaatsen naar beneden (lage goothoogtes). De aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en de bouwmassa refereert aan een boerderijstijl of villa met historiserende of modernere architectuur. De villa heeft vaak meer losse bijgebouwen in tegenstelling tot het eigentijdse landgoed, waarbij de bijgebouwen vaak in het hoofdvolume zelf zitten. Verder heeft de villa een veel sterkere, op zichzelf staande tuin dan het eigentijdse landgoed.



Afbeelding 38. Villa heeft een aangelegde, op zichzelf staande tuin, kap houdt volume bij elkaar



Afbeelding 39. Villa heeft op zichzelf staande tuin



Afbeelding 40. Landschappelijke lijn doorgezet in bestrating, gebouw speelt hier op in door locatie



Afbeelding 41. Gebouw ligt midden in landschap, terras vergroot grondoppervlak

4.5 'Schoor' landhuis

In tegenstelling tot de voorgaande drie typen heeft het 'schoor' landhuis een rechthoekige plattegrond en komt de bouwmasa over als autonoom object met een heldere eenduidige vorm. Het gebouw refereert naar de massa, het volume en de vorm van een schoor. Het gebouw bevat geen losse toevoegingen en heeft een sterke expressie van het bouwvolume. Het is een eis om eventuele aan of bijgebouwen inpandig te realiseren, zodat het beeld van een schoor niet verloren gaat. Het gebouw is overwegend één laag plus een grote kap met zadeldak. Door de schaal en maat overstijgt het de traditionele plattegrond en wordt uitstraling gegeven door het vergroten van het grondbeslag. De bouwstijl is vernieuwend waarbij de nadruk wordt gelegd op een eenduidig samenspel van bouwmasa en volume.



Afbeelding 42. Gebouw heeft vorm van schoor, ligt ingebed in landschap door gebruik landschapselementen



Afbeelding 43. Zichtlijn langs greppel vanuit gebouw, terras vergroot grondoppervlak



Afbeelding 44. Gebouw is als het ware opgetild en geland op deze plek, terras als kleine toevoeging



Afbeelding 45. Gebouw ligt echt op de grens, ligt deels vast en deels los

4.6 Modern landhuis

Het moderne landhuis maakt gebruik van een aantal van dezelfde bouwprincipes als het 'schuur'landhuis, maar heeft toch een heel ander uiterlijk. De bouwmassa wordt ook vormgegeven als autonoom object met een heldere eenduidige vorm, wat zorgt voor een sterke expressie van het bouwvolume. Het gebouw is overwegend één laag plus een eventuele opbouw (afgestemd op omgeving/ligging bv. t.o.v. bosrand) en de nadruk wordt gelegd op een eenduidig samenspel tussen bouwmassa en volume. Door de schaal en maat overstijgt het de traditionele plattegrond en wordt uitstraling gegeven door het vergroten van het grondbeslag. Een modern landhuis bevat wel toevoegingen zoals terrassen, landschappelijk bouwkundige toepassingen, overkappingen en kolommen, maar deze vormen nadrukkelijk één geheel met de bouwmassa en de omgeving.



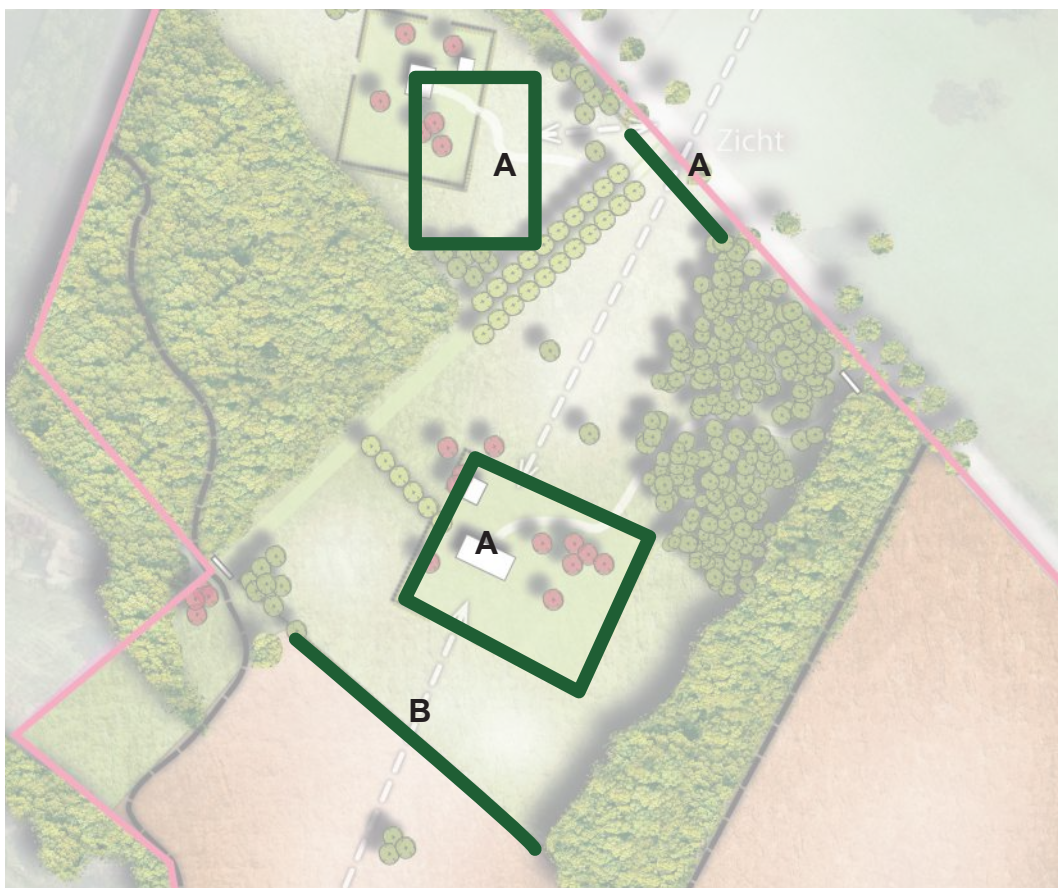
Afbeelding 46. Rug gebouw dicht, voorkant naar open gebied is open, muur vormt nieuwe lijn met bos



Afbeelding 47. Duidelijke doorzetting (landschappelijke) zichtlijnen door het huis, gebouw ligt 'in' landschap

4.7 Conclusie

Met het opstellen van de uitgangspunten voor de inrichting en het geven van een zo breed mogelijke reikwijdte aan opties wordt de verkoopbaarheid van het landgoed zo goed mogelijk gegarandeerd, terwijl tegelijkertijd de landschappelijke en natuurdoelstellingen gewaarborgd blijven. Dit plan biedt uitgangspunten op een vrij abstract niveau en vraagt verdere uitwerking als tot een planontwikkeling wordt overgegaan. Samenhang tussen bebouwing en landschap is van essentieel belang voor een kwalitatieve uitstraling.



Afbeelding 48. Locatie hagen op het landgoed



Afbeelding 49. Locatie bosschages op het landgoed



5

BEPLANTINGSPLAN

5.1 Beplantingselementen

Bij de ontwikkeling van het nieuwe landgoed wordt geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit door aanplant van groenstructuren. De nieuwe groenstructuren zijn langs de randen van het landgoed natuurlijk van karakter. Dichterbij de bebouwing wordt de nieuwe beplanting 'cultuurlijker' van karakter. Zo zijn de natuurlijke beplantingen van inheems plantmateriaal en worden zij in willekeurig ogende structuren aangeplant. Naar mate de beplantingen cultuurlijker worden zijn zij planmatiger, zoals een geknipte haag en ook kan er rond de woningen voor uitheemse boomsoorten worden gekozen.

5.1.1 Hagen

Op het landgoed worden verschillende hagen toegepast. Rond de woningen scheiden de hagen de tuin van de natuurlijke omgeving. Langs de Hogedijk wordt een haag toegepast om de formele entree kracht bij te zetten. Aan de achterzijde scheidt de haag de 'particuliere' omgeving van de landbouwgrond. In de afbeelding hiernaast zijn de hagen afgebeeld met 'A' en 'B'. De hagen A zijn formeel van karakter. Deze worden aangeplant met beuk (*Fagus sylvatica*) in een dubbele rij.

De haag B is informeler en natuurlijker van karakter. Deze wordt aangeplant met meidoorn (*Crataegus monogyna*) in een dubbele rij.

5.1.2 Bosschages

De bosschages worden aangeplant met inheems plantmateriaal. In de afbeelding hiernaast staan de bosschages aangeduid. De heesters bestaan uit de soorten: meidoorn; sleedoorn; kardinaalsmuts; Gelderse roos; gewone vlier; hazelaar en lijsterbes. De soorten worden groepsgewijs gemengd aangeplant met vijf tot zeven soorten per groep. Onderlinge plantafstand is anderhalve meter. Een enkele eik (*Quercus robur*) wordt verspreid aangeplant en mag tot boom uitgroeien.



Afbeelding 50. Locatie boomgroepen op het landgoed



Afbeelding 51. Locatie bomenlanen op het landgoed



Afbeelding 52. Locatie erfbomen op het landgoed

5.1.3 Boomgroepen

Op het landgoed worden enkele boomgroepen of solitaire bomen aangeplant om de ruimtelijke beleefwaarde van het landgoed te vergroten. Door de toevoeging van deze bomen ontstaat meer dieptebeleving en worden zichtlijnen versterkt. Deze bomen zullen bestaan uit eiken (*Quercus robur*) of beuken (*Fagus sylvatica*), zoals solitaire bomen in de weilanden in de omgeving wel meer voorkomen. De op de kaart aangegeven plantlocaties bestaan gevarieerd uit één tot drie bomen per locatie.

5.1.4 bomenlaan

Om het landgoed allure te geven en de verschillende bouwlocaties met elkaar te verenigen worden bomenlanen aangeplant. De in de omgeving bestaande bomenlanen bestaan veelal uit eiken. Om het landgoed ten opzichte van haar omgeving meer allure te geven worden de lanen op het landgoed aangeplant met lindebomen (*Tilia cordata*), met een onderlinge plantafstand van acht meter.

5.1.5 Erfbomen

De erfbomen behoren tot de meest cultureelrijke beplantingen op het landgoed en worden geplant rond de woningen en op de oude erflocatie. Gevarieerd worden solitaire soorten aangeplant, zoals witte paardekastanje (*Aesculus hyppocastanum*), rode paardekastanje (*Aesculus carnea*), okkernoot (*Juglans regia*), linde (*Tilia cordata*), rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') en tamme kastanje (*Castanea sativa*).



6

BEHEERPLAN

In het beheerplan wordt het beheer ingedeeld in drie beheertypologieën, te weten: natuurlijk groen, cultureel groen en natuurlijk grasland. Per type wordt het hier benodigde beheer omschreven.

6.1. Natuurlijk groen

Onder natuurlijk groen worden de reeds bestaande bospercelen en singels beschouwd als ook de aan te planten bosschages en de informele meidoornhaag. Deze beplantingen vallen onder een extensief beheer.

- In de bestaande bospercelen vindt nauwelijks beheer plaats. Jaarlijks zal het bos worden gecontroleerd op gevaarvormende bomen of dood hout in de nabijheid van wandelpaden. Deze dienen te worden verwijderd.
- De bosschages worden aangeplant met heesters en een enkele eik. De heesters worden periodiek op kniehoogte afgezet. Dit wordt om de vijf jaar pleksgewijs verricht waarbij de oudste exemplaren 15 jaar doorgroeien. Hierdoor zullen de opgaande structuren te allen tijde gehandhaafd blijven. De eiken in de bosschage mogen doorgroeien tot boom en worden indien nodig opgekroond om conflicten met heesters te voorkomen.
- De meidoornhaag is 'los' van karakter. Om aan dit beeld te voldoen wordt deze één keer per jaar (najaar) gesnoeid.

6.2 Cultureel groen

Onder cultureel groen verstaan we de hagen langs de Hogedijk en rond de woningen als ook de laanbomen, solitaire bomen en erfbomen. Deze beplantingen vallen onder een intensiever beheer.

- Alle bomen worden jaarlijks gecontroleerd op gevaarvormend dood hout. Dit hout wordt direct uit de bomen verwijderd. De bomen worden om het jaar opgekroond. Door een regelmatige opkroning ontstaan er niet te grote wonden aan de boom en kan de boom de zaagwond spoedig helen. Bij het opkronen wordt gelet op een 1/3 2/3 verhouding; 1/3 van de totale boomlengte is opgekroond waarna 2/3 door de kroon wordt gevormd;
- De beukhagen worden twee keer per jaar strak gesnoeid om het jaarrond een net en verzorgd beeld te geven, passend bij een landgoed van allure.

6.3 Natuurlijk grasland

Het natuurlijk grasland wordt extensief beheert. Hierdoor ontstaat in de ruigte ook pleksgewijs opschot, zoals brem en braam. Het extensief beheer kan op diverse manieren plaatsvinden. Het kan worden beheerd door middel van het gebruik van vee (voorkeur schapen) door deze tweemaal per jaar het grasland te laten begrazen. Het kan ook worden beheerd door het grasland jaarlijks (najaar) te maaien, waarbij het de voorkeur heeft het maaisel af te voeren ter verschraling van het land. Ruigtes van opschot worden om de paar jaar geklepeld.

