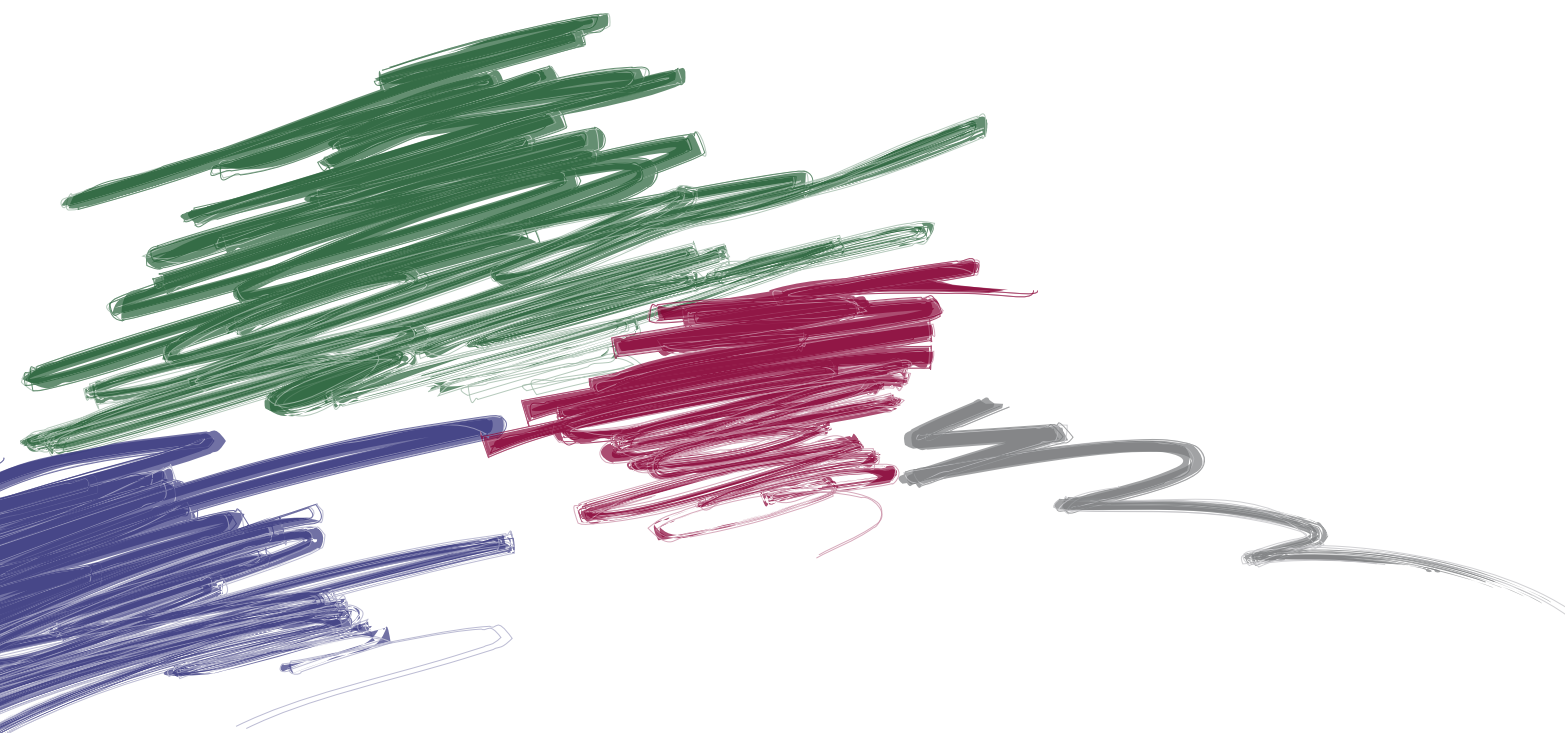
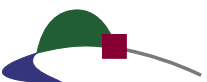


Twentseweg Heino

Beeldkwaliteit 2 nieuwe landgoederen




Eelerwoude
kleurt het landelijk gebied

In samenwerking met:

I K B architecten bv

Twentseweg Heino

Beeldkwaliteit 2 nieuwe landgoederen

Opdrachtgever:

Naam: Dienst Landelijk Gebied

Adres: Rosendaalsestraat 64

Postcode, plaats: 6800 ED Arnhem

Projectleider: Ronald Bongers

Landschapsontwerper: Maurice Wenker

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 6250

Datum: Augustus 2013

Projectleider: Mark Elshof

Landschapsarchitect: Stephan Schorn

Landschapsontwerper: Ineke van Kapel

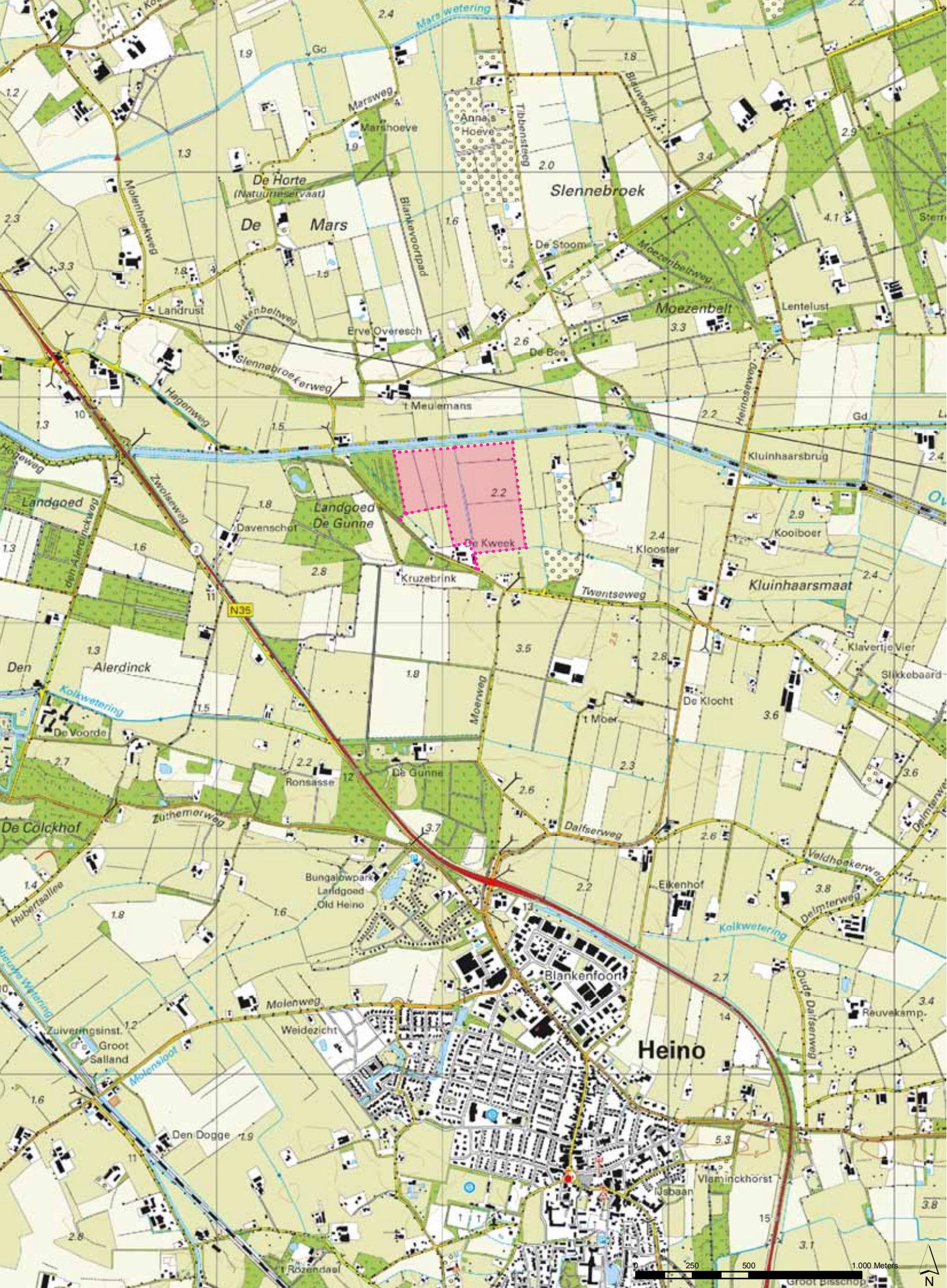
Architect: Richard Baan (I_KB architecten)

INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling	7
1.3 Ontwikkelingsplan	9
LANDSCHAPSANALYSE	11
2.1 Geomorfologie	11
2.2 Hoogteverschillen	11
2.3 Bodem	13
2.4 Historische ontwikkeling	15
2.5 Huidige situatie projectgebied en omgeving	17
BELEIDSANALYSE	21
3.1 Rijksbeleid, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	32
3.4 Waterschap, Waterbeheerplan	39
UITGANGSPUNTEN	41
4.1 Uitgangspunten vanuit het beleid	41
4.2 Uitgangspunten vanuit het landschap	42



INHOUD

ONTWIKKELINGSPLAN	45
5.1 Ontwikkelingsstrategie	45
5.2 Beeldkwaliteit landschap	49
5.3 Beeldkwaliteit buitenruimte	64
5.4 Beeldkwaliteit bebouwing	70
5.5 Conclusie	85
BESTEMMINGSPLAN	87
6.1 Herziening bestemmingsplan	87
6.2 Mogelijkheid voor rangschikking Natuurschoonwet	87
BRONVERMELDING	89
BIJLAGEN	91
Bijlage 1: tabel elementen landschap en buitenruimte	92
Bijlage 2: mogelijke combinatie landgoederen	98
Bijlage 3: volume en grondoppervlak per type bebouwing	100
Bijlage 4: Matrix reikwijdte landgoederen typologieën	102



Afbeelding 1. Het projectgebied ligt in het buitengebied aan de noordkant van Heino, tussen het Overijssels kanaal en de Twentseweg



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft de beschikking over ruim 20 hectare agrarische gronden, gelegen tussen de Twentseweg en het Overijssels Kanaal in het buitengebied van Heino (afbeelding 1 en 2). De gronden behoorden bij een agrarisch bedrijf (ten zuiden van het plangebied). Dit agrarische bedrijf is aangekocht ten behoeve van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur. De agrarische bebouwing wordt deels gesloopt. Nu bijbehorende gronden echter geen deel meer uitmaken van de te ontwikkelen Ecologische Hoofdstructuur (en de financiering daarmee wegvalt), is gezocht naar andere mogelijkheden om de gewenste doelen in dit gebied te realiseren en tegelijkertijd het financiële verlies te compenseren. DLG heeft vervolgens het plan opgevat om hier twee nieuwe landgoederen te realiseren. Na planvorming wordt het erf van het voormalige agrarische bedrijf verkocht, alsmede de omliggende gronden (inclusief bouwmogelijkheden), waarbij de nieuwe koper(s) tevens de verplichting hebben de gronden natuurlijk in te richten, te beheren en waterberging en wandelpaden te realiseren.

Het voorliggende ontwikkelingsplan betreft uitsluitend de gronden waarop de landgoedontwikkeling plaatsvindt. Voor het voormalige agrarische erf is een apart plan, in aansluiting op het voorliggende plan, gemaakt.

1.2 Doelstelling

Doelstelling is om de betrokken gronden te ontwikkelen naar een natuurlijke inrichting die is gebaseerd op de aanwezige (potentiële) ruimtelijke kwaliteiten in het projectgebied en de directe omgeving. Hierbij wordt aangesloten op de beleidsdoelstellingen die gelden voor dit projectgebied, in het bijzonder ecologische (§ 3.2.4) en water doelstellingen (§3.4). Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te behalen, en om de aankoopkosten deels terug te kunnen verdienen, wordt hierbij in het projectgebied passende 'rode' ontwikkelingsruimte gerealiseerd (op basis van het beleid voor nieuwe landgoederen).



Abbeelding 2. Luchtfoto projectgebied

1.3 Ontwikkelingsplan

Het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke visies op het programma van stad, landschap en regio biedt kansen voor het versterken van het buitengebied, de stadscentra, wijken en dorpen. Dit vraagt om innovatieve combinaties van functies, maar ook om nieuwe vormen van opdrachtgeverschap en coproducties en andere vormen van financiering, beheer en exploitatie. Een interdisciplinaire aanpak is vereist in dergelijke complexe opgaven. Eelerwoude en I_KB architecten werken daarom in voorkomende gevallen intensief samen en denken vanuit gezamenlijke kennis en competenties na over deze nieuwe maatschappelijke invullingen. Door het samenvoegen van onze kennis en kunde willen we een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving, waarbij gebiedskenmerken het uitgangspunt zijn voor behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

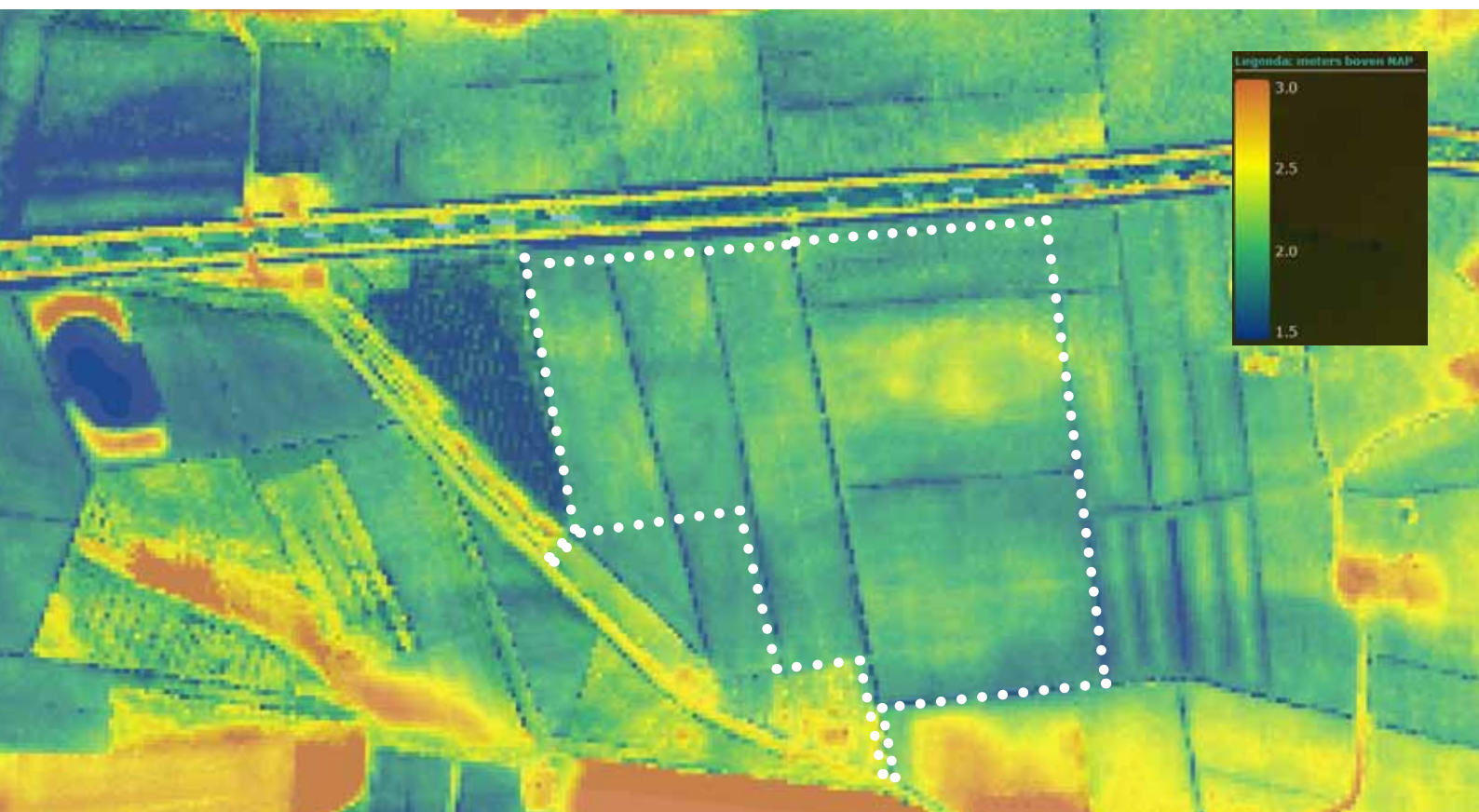
Gezamenlijk willen we een visie vormen over de wijze waarop het programma en de plek samengaan en verbeelden welke interdisciplinaire rol het ontwerp daarin speelt. Door ons vormgevende vermogen zijn wij, naast onze onderzoekende expertise, in staat “beeldend” te communiceren. Dit maakt het mogelijk de opgave niet alleen te herformuleren in kwalitatieve en kwantitatieve zin, maar ook te verbeelden. Hierdoor ontstaan concepten met een visie op de samenhang tussen maatschappij en vormgeving en daarmee de potentie om inventieve en duurzame plannen te kunnen realiseren.

Het uiteindelijke doel van het project is om de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit te behouden en te versterken en tegelijkertijd de verkoopbaarheid van de gronden te garanderen. Hiervoor is het belangrijk dat potentiële kopers een zo gevarieerd mogelijke keuze hebben wat betreft het type landgoed, zonder dat de kwaliteit van het landschap verloren gaat. Dit doel bepaalt de ontwikkelingsstrategie voor het project. Voor deze strategie is een zo breed mogelijk palet aan verschillende landgoederen verkend die binnen de ontwerputgangspunten van het plan passen. Voor ieder van deze typen landgoederen geldt dat de bebouwing, de directe buitenruimte en het omliggende landschap elkaar beïnvloeden en gezamenlijk de nieuwe structuur en opbouw van het landgoed vormen. De structuur van het huidige landschap is daarbij leidend. Deze strategie, in combinatie met de samenwerking tussen Eelerwoude en I_KB architecten maken dit project een bijzonder en inspirerend voorbeeld voor de manier waarop soortgelijke projecten in de toekomst kunnen worden aangepakt.

Om het doel te kunnen realiseren zijn de kwaliteiten van het projectgebied en de omliggende gronden geanalyseerd. Ook is een historische analyse uitgevoerd om de potentiële kwaliteiten te achterhalen (hoofdstuk 2). Vervolgens is het van toepassing zijnde ruimtelijke overheidsbeleid geanalyseerd, om de beleidsdoelstellingen en -mogelijkheden inzichtelijk te maken (hoofdstuk 3). Op basis van de analyse zijn in hoofdstuk 4 de ontwikkelingsuitgangspunten voor het projectgebied geformuleerd en deze zijn in hoofdstuk 5 uitgewerkt. Hoofdstuk 6 bevat tot slot enkele uitgangspunten voor het bestemmingsplan.



Afbeelding 3. Bebouwing aan dekzandruggen (stippen) (Bron: DLG) (PM)



Afbeelding 4. Hoogtekaart



2

LANDSCHAPSANALYSE

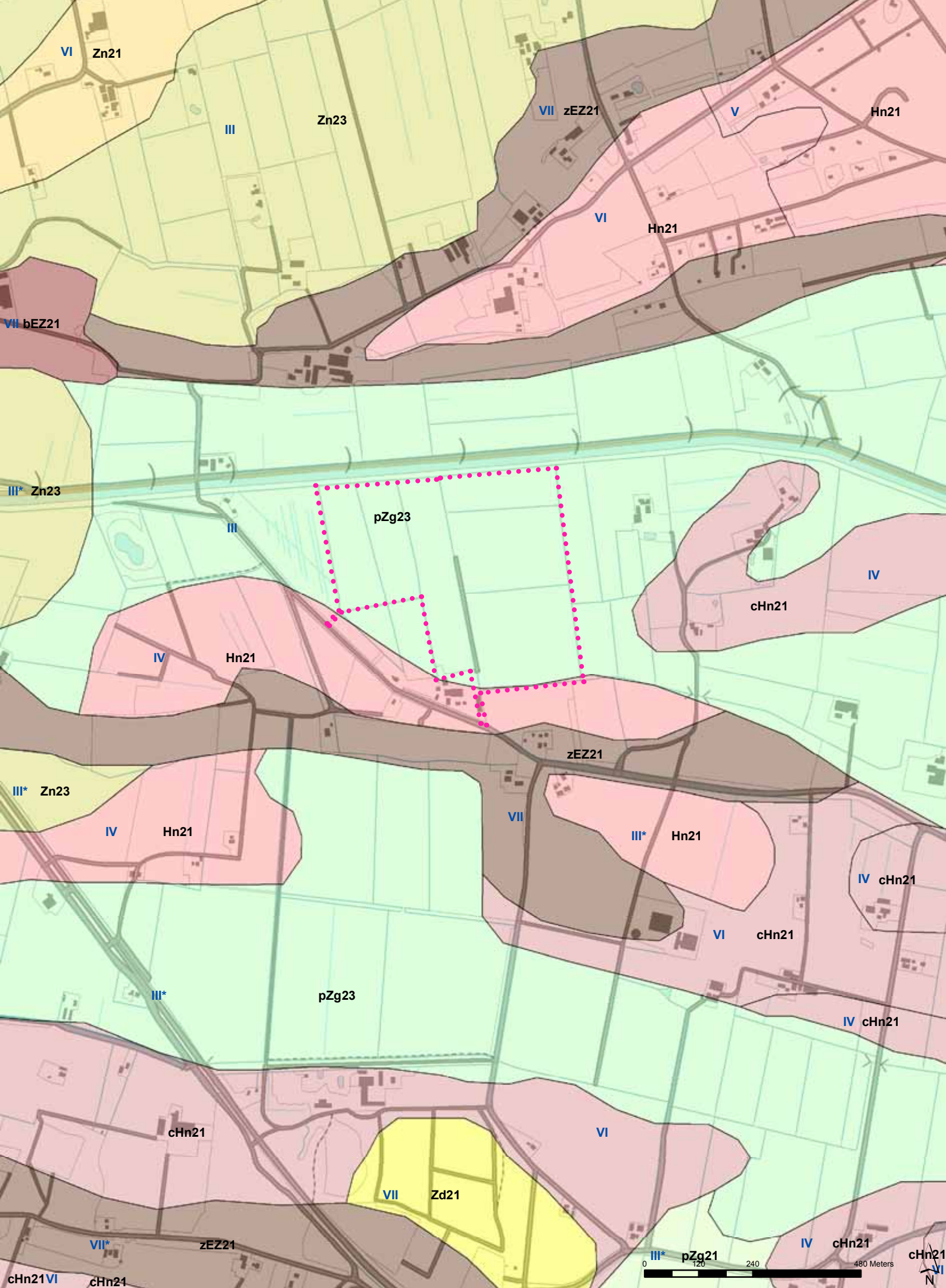
Uit de geomorfologie, de hoogteverschillen, de bodem en de historische ontwikkeling in het gebied kunnen gegevens worden afgeleid die van essentieel belang zijn om het ontstaan van het landschap in de loop van de tijd te begrijpen. Begrip van het landschap is nodig om voor de herontwikkeling van het projectgebied de juiste keuzes te kunnen maken.

2.1 Geomorfologie

Het projectgebied ligt in een landschap van dekzandruggen met dalvormige laagtes (afbeelding 3). Het dekzand werd na de laatste ijstijd die Nederland bereikte door de wind afgezet in de dalvormige laagtes die door het uitschuren van de gletsjers waren ontstaan. De dekzandruggen die zo van oost naar west zijn ontstaan en die we nu in het landschap terug zien, vormden later een goede (droge) plek voor bebouwing en akkerbouw. De natte laagtes waren daar niet geschikt voor.

2.2 Hoogteverschillen

De hoogteverschillen in het projectgebied zijn duidelijk te zien in afbeelding 4. Het projectgebied ligt in een laagte die aan de zuidzijde wordt begrensd door de Twentseweg op een dekzandrug en aan de noordzijde door het Overijssels Kanaal. Ten noorden van het Overijssels Kanaal ligt een volgende dekzandrug. In het westelijke deel van het projectgebied varieert de hoogte tussen de 1,8 en 2,1 meter. Er ontstaat zo een licht golvend landschap waarvan de hoogteverschillen nauwelijks zichtbaar zijn. Het zuidwestelijke en noordoostelijke deel van het projectgebied liggen het laagst. In het oostelijke deel ligt juist een dekzandkop in het landschap die oploopt tot ongeveer 2,4 meter. Direct ten westen van het projectgebied ligt een deel dat aanzienlijk lager is. Hoogtes variëren daar tussen de 1,3 en 1,7 meter. Door de lage ligging is het gebied altijd vochtiger geweest dan de omgeving en minder geschikt als landbouwgrond. Het werd daarom vooral gebruikt als weiland. Dit maakt het gebied ook geschikt voor waterberging.



Afbeelding 5. Bodemkaart

2.3 Bodem

Het ontstaan van een bepaalde bodem wordt beïnvloed door het materiaal van de ondergrond, de hoogteligging en de vochtigheid van de grond. De belangrijkste grondsoorten die in het gebied voorkomen zijn beekeerdgrond, veldpodzol en enkeerdgrond (afbeelding 5).

2.3.1 Beekeerdgrond

Het projectgebied bestaat uitsluitend uit beekeerdgrond (pZg23) met aan de zuidzijde (onder de bestaande bebouwing) een klein stukje veldpodzol. De grondwatertrap is III. Dit betekent dat de grond vrij vochtig is. Beekeerdgronden zijn zandgronden die onder natte omstandigheden zijn gevormd. Door de natte omstandigheden verteert de organische stof minder goed waardoor er een humeuze bovenlaag ontstaat. In dit gebied zijn ze gevormd in lemig fijn zand. In het dekzandgebied zijn het vooral doorlopende laagten tussen hoger gelegen podzolgronden en enkeerdgronden. Door hun lage ligging met grondwatertrap III zijn ze vrijwel uitsluitend in gebruik als grasland. De bosgemeenschap die past bij deze bodem is het vogelkers - essenbos. Passende bomen zijn: es, zwarte els, zomereik, zoete kers, esdoorn en zachte berk. Voorkomende struiken zijn: Gelderse roos, kardinaalsmuts, grauwe wilg, wegedoorn, hondsroos, aalbes, zwarte bes en framboos.

2.3.2 Veldpodzol

Aan de zuidzijde van het projectgebied liggen veldpodzolgronden (Hn21 en cHn21). Deze komen verspreid in het gebied voor. Het zijn stukken die pas later zijn ontgonnen, omdat ze te vochtig waren. Het zijn gronden met een dunne humushoudende bovengrond (minder dan 30 centimeter).

2.3.3 Enkeerdgrond

Ten zuiden van het projectgebied ligt op de dekzandrug een strook van zwarte enkeergronden (zEZ21). Deze hoge bouwlanden (essen) zijn duidelijk te herkennen aan hun hogere ligging. De grondwatertrap is VII (droog). De essen liggen op de overgang tussen hogere delen (de dekzandruggen) en de lagere delen (de beekdalen). Op die manier konden de gebruikers profiteren van de drogere grond voor akkerbouw en de nattere gronden als weidegrond voor het vee. Voor het uitoefenen van de landbouw vóór de uitvinding van kunstmest was het essentieel om voldoende plantenvoedende bestanddelen beschikbaar te hebben. Als gevolg van de landbouwontwikkeling bestond het landschap rond 1000 na Chr. uit een afwisseling van akkercomplexen ofwel essen, bossen, struwelen, half open parkgebieden en heischrale graslanden. Essen zijn landschappelijk herkenbare, ruimtelijk begrensde eenheden die voor akkerbouw gebruikt worden door meerdere boeren. Ze zijn hoekig van vorm, scherp begrensd, open en vaak begrensd door een steilrandje van 50-100 cm. De es was omgeven door een houtwal om vee en wild uit het akkerland te houden.



Afbeelding 6. Historische kaart 1896



Afbeelding 7. Historische kaart 1933

2.4 Historische ontwikkeling

De bebouwing in dit gebied is van oudsher gekoppeld aan de hogere dekzandruggen (afbeelding 9). Dit waren de drogere plekken. Ook veel oude wegen, waaronder de Twentseweg, lopen over deze ruggen. In de nattere gedeelten, zoals het projectgebied, heeft nooit bebouwing gestaan. Het projectgebied is altijd zeer open geweest met een rechte verkaveling en enkele houtwallen. Ook op de dekzandkop in het oostelijke deel van het projectgebied heeft nooit bebouwing gestaan.

De drie meest opvallende verschillen tussen de situatie na de ruilverkaveling (afbeelding 8) en de situatie in 1896 (afbeelding 6) en 1933 (afbeelding 7) zijn:

- Er ligt in 1896 een vrij stevige strook beplanting langs de Twentseweg waardoor het achterliggende open gebied vanaf de weg niet te zien was. Tegenwoordig is de beplantingsstrook aanzienlijk smaller en ontbreekt deze hier en daar zelfs helemaal;
- In 1896 stonden er een aantal houtwallen. Deze zijn in 1933 grotendeels verdwenen;
- In 1965 is het effect van de ruilverkavelingen te zien met de grotere percelen. Daarnaast valt op dat er nog meer bosjes zijn verdwenen.

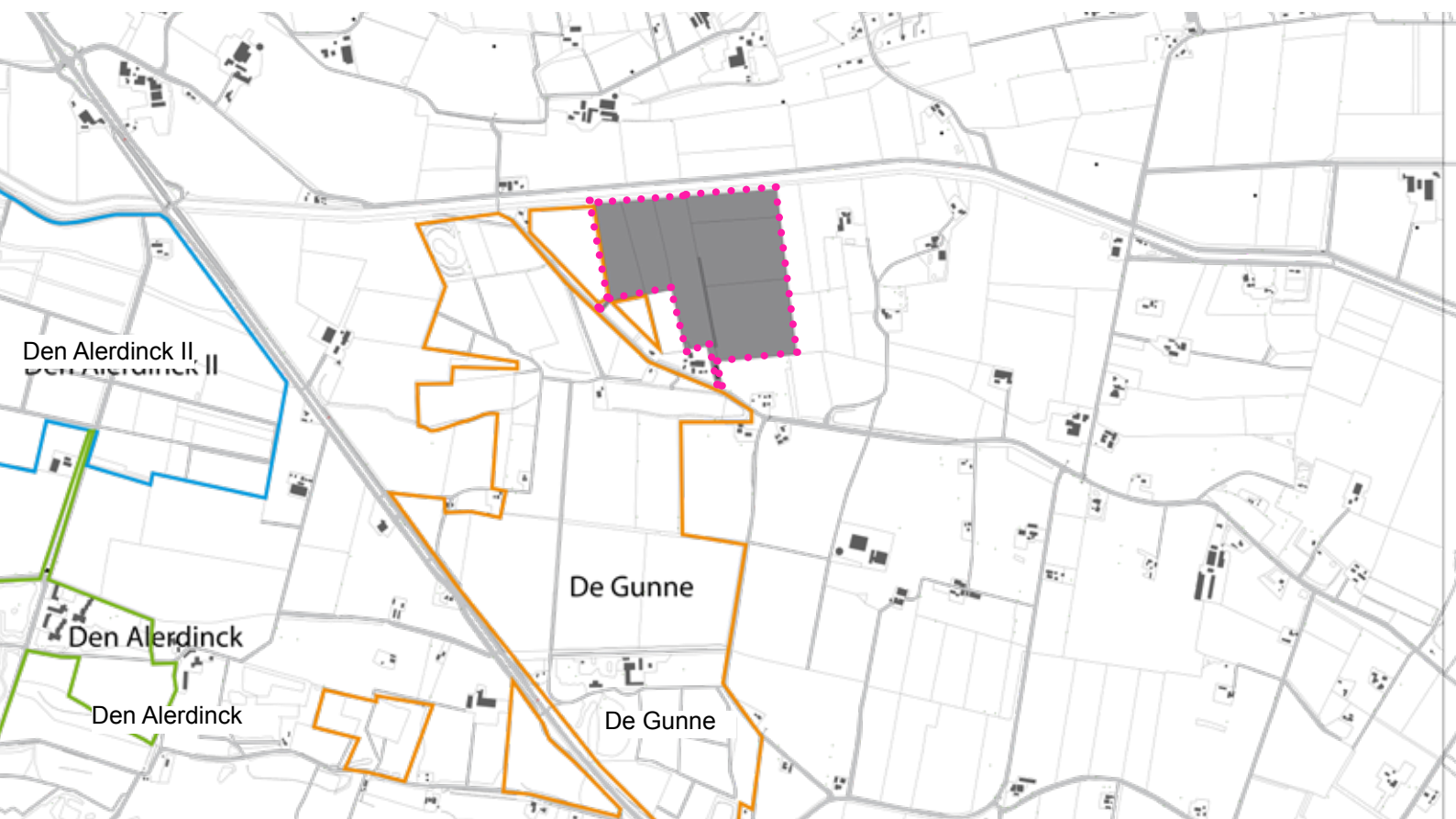
Behoud van het contrast tussen het open gebied en de dekzandruggen met de beplanting en bebouwing is gewenst om het landschap, zoals het ooit is ontstaan te kunnen beleven. Door het gebied als natuurgebied met waterberging in te richten en de bebouwing en de beplanting te concentreren langs de rand, blijft de openheid en het contrast met het essenlandschap gehandhaafd.



Afbeelding 8. Historische kaart 1965



Afbeelding 9. Bebouwing aan de dekzandruggen (gestippeld)



Afbeelding 10. Landgoederen in de omgeving op basis van eigendommen

2.5 Huidige situatie projectgebied en omgeving

De bebouwing in het gebied bevindt zich met name op de hogere dekzandruggen (afbeelding 9). Het gebied wordt gekenmerkt door een aantal landgoederen, waaronder Den Alerdinck en De Gunne (afbeelding 10). De landgoederen bieden niet alleen een luxe woonplek, maar ook een versterking van het landschap. Door het kleinschalige karakter wordt het gebied recreatief veel aantrekkelijker. Nieuwe landgoederen met een sterke landschappelijke structuur vormen een aanwinst voor het gebied.

In de directe omgeving van het projectgebied ligt een aantal boscomplexen in het verder vooral open gebied (afbeelding 11). Deze boscomplexen bieden een welkome afwisseling in het landschap. Grote delen van de bossen bevinden zich op de bestaande landgoederen.

In afbeelding 12 t/m 15 is een aantal foto's van de huidige situatie weergegeven. Opvallend is hierbij vooral de uitgestrektheid en openheid van het weteringenlandschap ten opzichte van de dichtere dekzandruggen. De huidige bebouwing valt grotendeels weg in deze dichtere, afwisselende rand.



Afbeelding 11. Boscomplexen



Afbeelding 12. Contrast open weteringen landschap met bosrijke dekzandrug op de achtergrond



Afbeelding 13. De Twentseweg loopt over een dekzandrug en de bomen ontnemen veelal het zicht op de weidse omgeving



Afbeelding 14. Zicht over het weteringenlandschap vanaf het huidige agrarische bedrijf



Afbeelding 15. De huidige bebouwing valt weg in de bosrijke rand

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Omgevingsvisie Overijssel

Afbeelding 16. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de omliggende gronden beschreven. Hieruit volgen enkele relevante beleidsuitgangspunten voor het ontwikkelingsplan.

3.1 Rijksbeleid, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

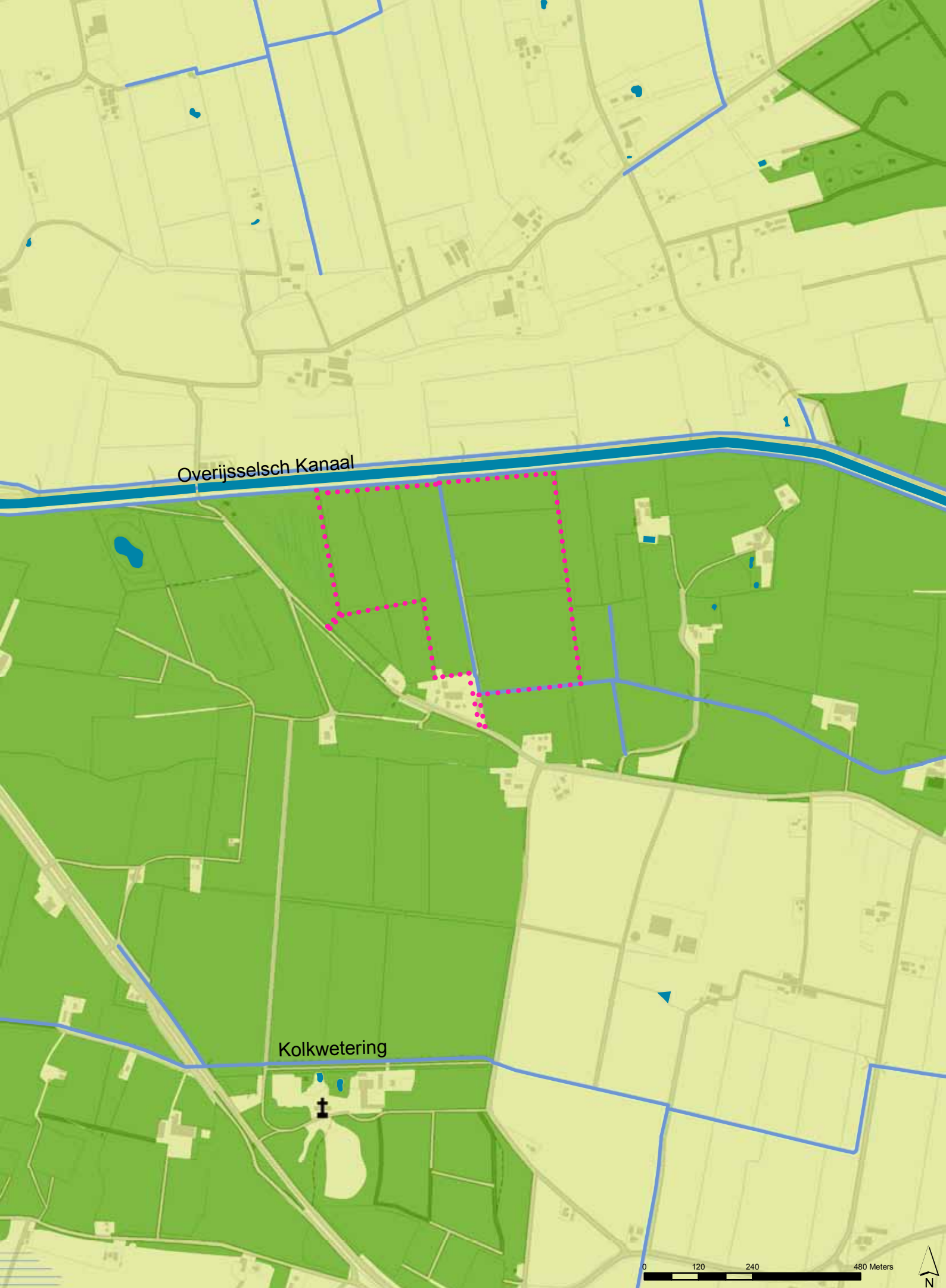
Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities.

De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In deze Structuurvisie wordt aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld. Het rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op de plannen voor het betreffende projectgebied en de omliggende gronden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Het belangrijkste ruimtelijke plan van de provincie voor dit project is de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Het is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan



Afbeelding 17. Ontwikkelingsperspectieven

omvat. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus (zie afbeelding 16):

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Aan de hand van deze drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

3.2.3 Generieke beleidskeuzes

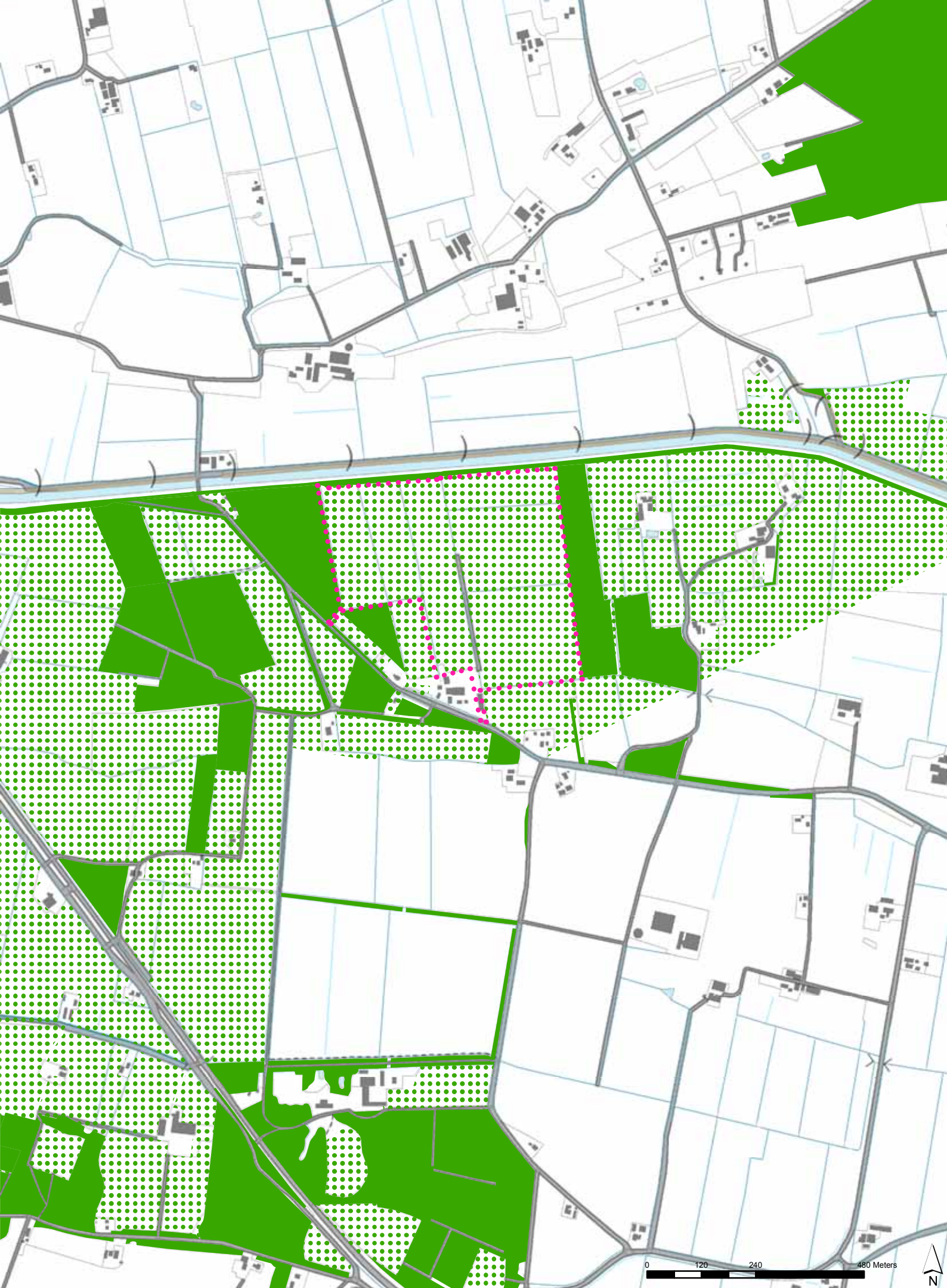
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie. Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend.

Op voorhand en gezien de doelstelling zoals weergegeven in paragraaf 1.2, zijn er geen grote belemmeringen in het projectgebied op basis van dit generieke beleid.

3.2.4 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het projectgebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur, concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur, nog te realiseren natuur' (zie afbeelding 17).

Gedeputeerde Staten hebben op 18 december 2012 het ontwerp voor de 'Actualisatie Omgevingsvisie' en de bijbehorende verordening vastgesteld. Op 3 juli 2013 hebben de Provinciale Staten een definitief besluit genomen over de actualisatie van de Omgevingsvisie en –verordening. Het ontwerp bevat onder andere een herijking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied is in het ontwerp aangeduid als 'Zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS' (zie afbeelding 18).



Afbeelding 18. EHS (groen) en 'Zone ondernemen met water en natuur buiten de EHS' (groen gestippeld)

Voor deze zone geldt dat er ruimte is voor het combineren van ondernemerschap met versterking van natuur, landschap en water. De provincie nodigt private partijen (o.a. burgers, waterschappen, ondernemers en agrariërs) uit om juist hier nieuwe ontwikkelingen te initiëren die zorg dragen voor kwaliteitsversterking en beheer van natuur, water en landschap in combinatie met economische bedrijvigheid of realisatie van functies die profiteren van de groene omgeving. Dit betekent dat de realisatie van de zone mede afhankelijk is van ruimtelijke ontwikkelingen van en door partners. Wederzijds versterken staat voorop: natuur en landschap kunnen bijdragen aan het economisch floreren van ondernemingen en ondernemingen dragen bij aan de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. Bij voorkeur vinden in deze gebieden ook de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, (uitbreiding van) groene recreatiebedrijven, natuurgebonden woon- en werklocaties en vergelijkbare ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waarmee de kwaliteit van natuur, landschap en water versterkt wordt en natuurgebieden met elkaar verbonden worden.

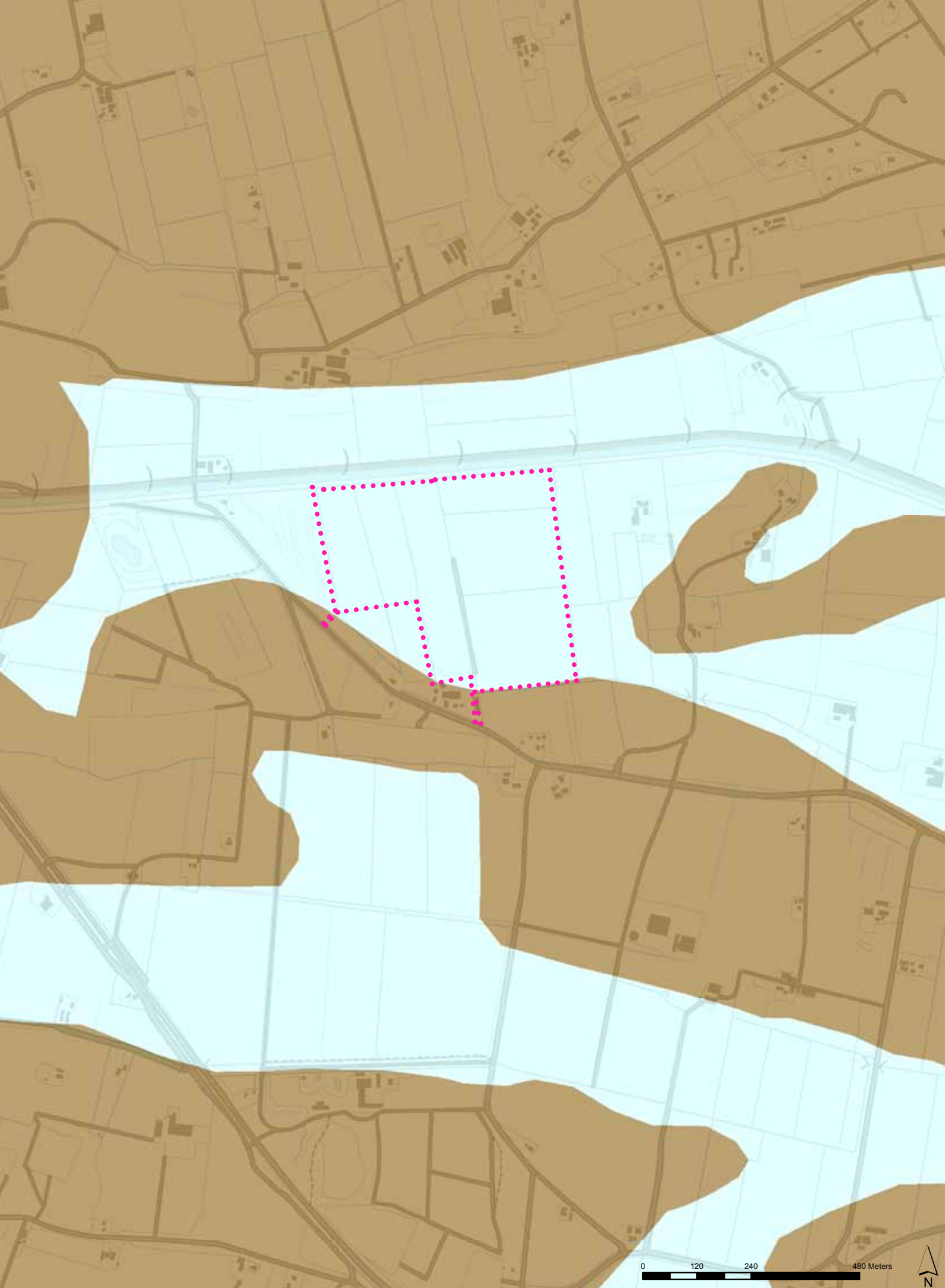
Natuurdoelstellingen

Om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk een kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd in het gebied zijn voor dit project in samenwerking met een ecooloog bepaalde natuurdoelstellingen opgesteld. Deze gaan uit van de potenties die in het gebied aanwezig zijn en grijpen aanknopingspunten uit onder andere het LOP Salland en het waterschap Groot Salland aan.

Potenties

Het landschap heeft momenteel een open karakter zonder veel begroeiing en bestaat uit een beekeerdgrond (Gwt III) die momenteel door verdere ontwatering vermoedelijk is gedaald naar IV of V. Toch is het hier nog vrij vochtig te noemen. Realiseren van waterberging op deze locatie kan mogelijk een bijdrage leveren aan de floristische samenstelling van het gebied, die momenteel wel erg summier is. Vanuit het Waterschap Groot Salland ligt de opgave om 1,5 hectare waterberging te realiseren, dus dit kan mooi worden gecombineerd (zie § 3.4). Het realiseren van een lage, kruidige vegetatie sluit goed aan bij de burens die ook Flora- en kruidenrijk grasland hebben gerealiseerd. In het beheer moet worden opgelet dat deze plekken niet veranderen in een pitrus-vegetatie. Door het bemestingsverleden zit hier waarschijnlijk nog veel fosfaat in de ondergrond. Zeker bij vochtige omstandigheden is het risico hierop dan ook erg groot.

Het LOP Salland (zie § 3.3.3) biedt aanknopingspunten in de vorm van het landschapstype weteringenlandschap. Het op kleine schaal toepassen van grienden kan hier zeer goed. Wilgengrienden leveren vroeg in het voorjaar een goede voedselbron voor bijen en hommels doordat deze planten vroeg in het voorjaar bloeien. Op nog geen kilometer afstand van de planlocatie woont een handelaar in griendhout (wilgentenen). Hij heeft zelf ook enkele grienden staan en kan misschien e.e.a. afnemen van de initiatiefnemer. Dit biedt mogelijkheden tot het realiseren van een breed gedragen gebiedsontwikkeling. Het landschap is in de huidige situatie open, maar het in kleine mate toepassen van knotwilgen past hier prima (zie § 5.2). Steenuil en vele andere soorten kunnen hiervan mee profiteren.



Afbeelding 19. Natuurlijke laag met dekzandruggen (bruin) en beekdalen (blauw)

3.2.5 Gebiedskenmerken, natuurlijke laag

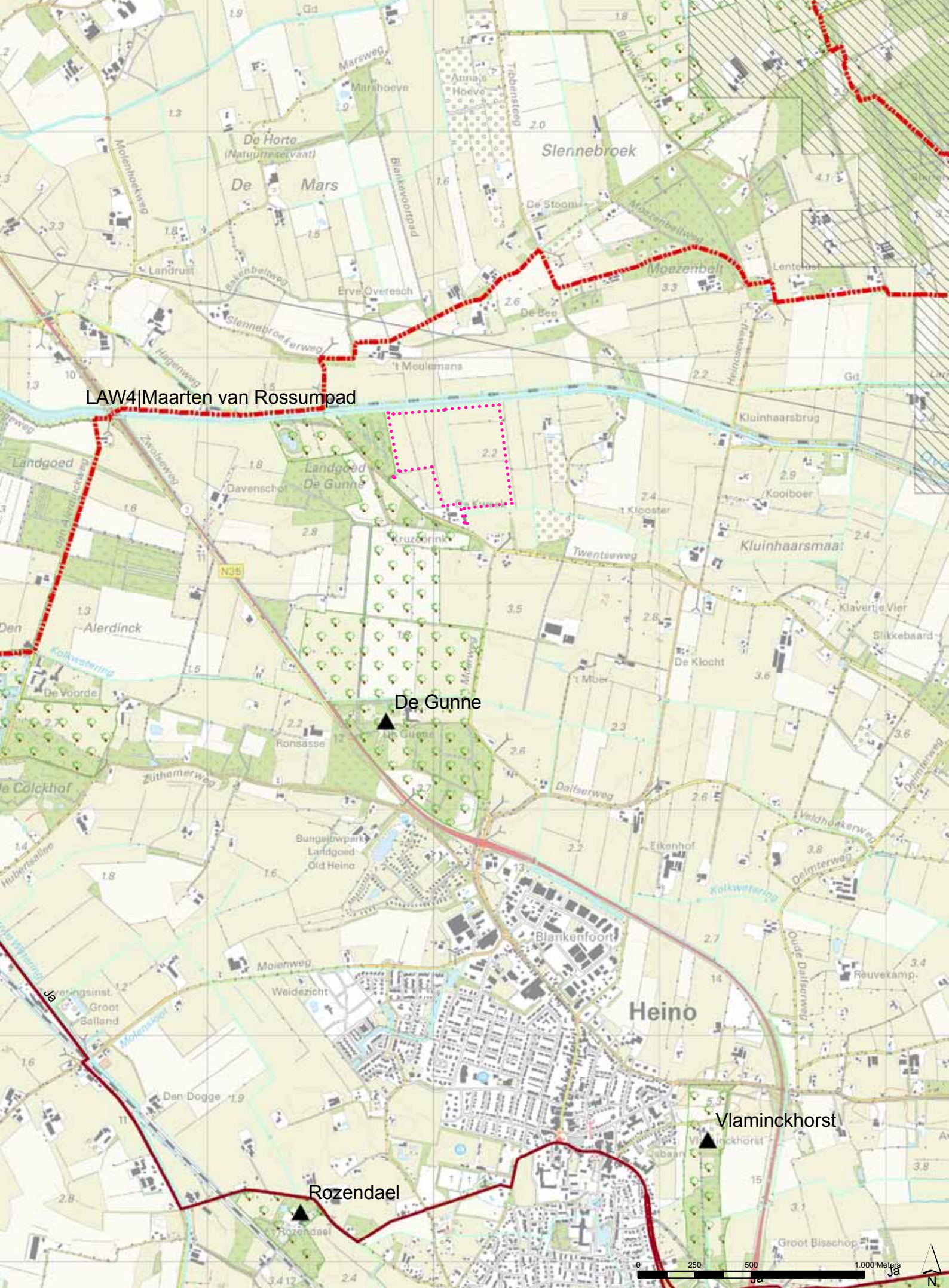
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. De projectlocatie ligt in de natuurlijk laag 'zandgebieden, beekdalen en natte laagtes' (zie afbeelding 19).

Dekzandgronden

Ten zuiden en noorden van het plangebied liggen de hogere dekzandruggen. De dekzandgronden beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Beekdalen

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes verzamelde zich water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting. Het waterpeil mag niet lager zijn dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.



Afbeelding 20. Stedelijke laag en Lust- en leisurelaag

3.2.6 Gebiedskenmerken, laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal (afbeelding 9). De projectlocatie ligt in het 'oude hoevenlandschap'.

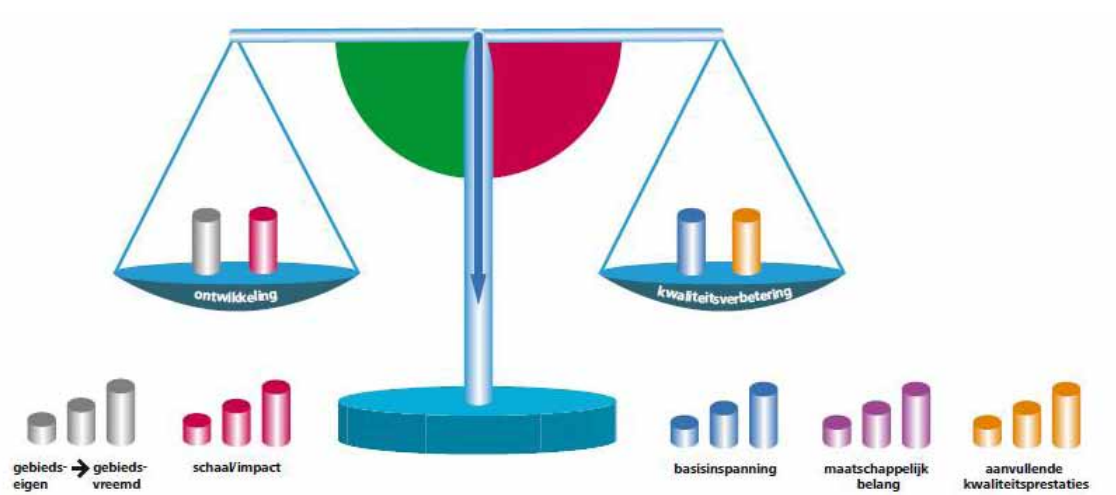
Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting. Het belangrijkste uitgangspunt is de structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.

3.2.7 Gebiedskenmerken, Stedelijke laag

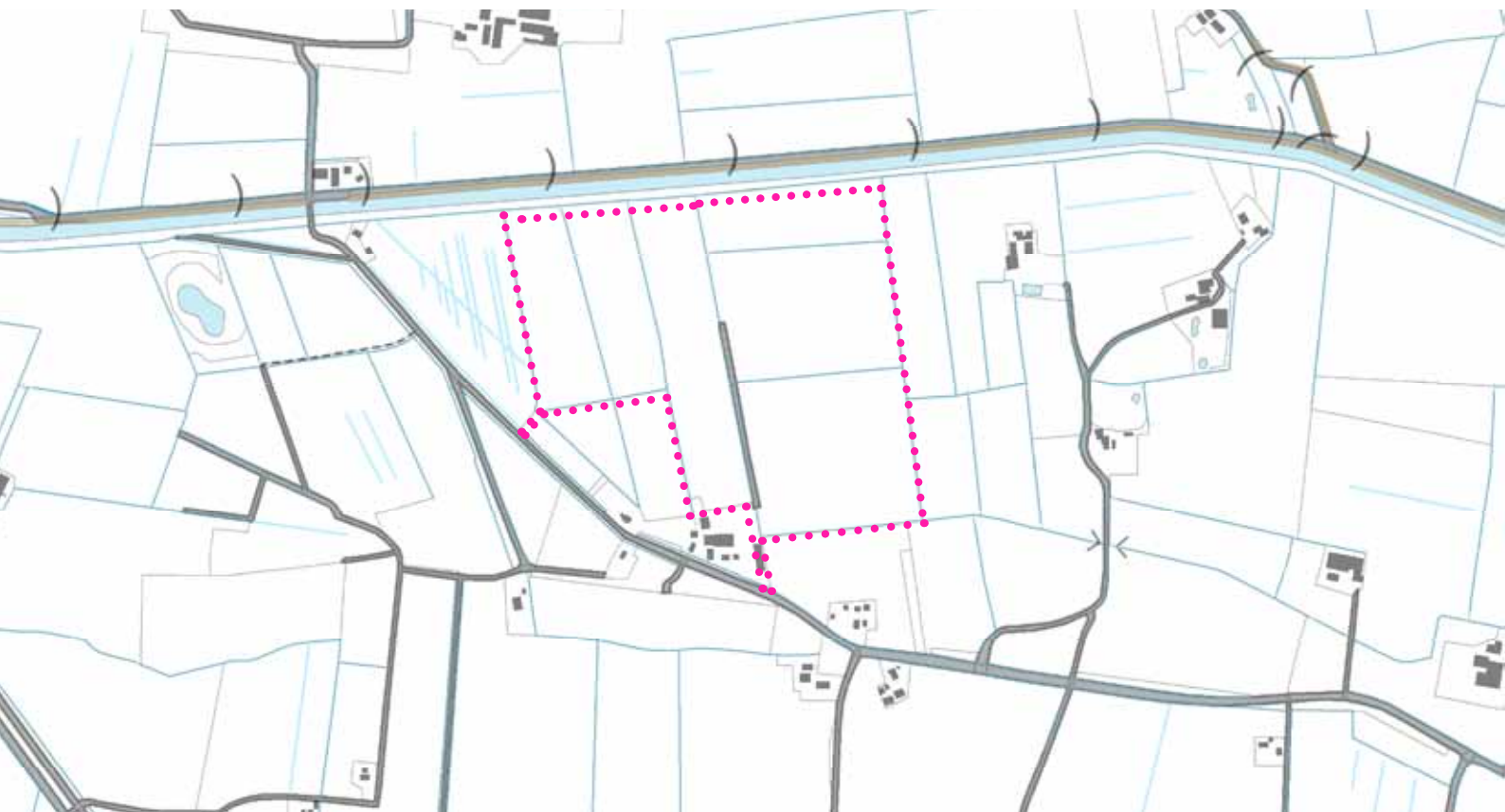
In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Het voorliggende projectgebied is gelegen in het buitengebied, ten noorden van de kern Heino. Het projectgebied ligt aan het Overijssels kanaal (zie afbeelding 20). Ten zuidwesten van het projectgebied is een belangrijke hoofdweg gelegen (de N35, Van Zwolle naar Raalte). Vanuit de stedelijke laag gelden geen belangrijke uitgangspunten voor het projectgebied. Wel is het belangrijk dat erven worden gekoppeld aan het landschap en dat de toegankelijkheid van het landschap wordt verbeterd.

3.2.8 Gebiedskenmerken, Lust- en Leisurelaag

In deze Lust- en Leisurelaag komen natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijkere economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarisch sector. De ambitie is de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken.



Afbeelding 21. Ruimtelijke kwaliteitsimpuls, verbeelding balans



Afbeelding 22. Oppervlaktewater

Rond het projectgebied ligt reeds een aantal recreatieve verbindingen. Het betreft de wandelroute 'Maarten van Rossumpad' aan de noordkant van het projectgebied (rode stippellijn afbeelding 20). Aan de zuidkant, langs Heino, loopt de lange afstandsfietsroute LF15: Boerenlandroute (donkerrode lijn). Het gebied wordt verder gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal landgoederen, waaronder de Gunn, Den Alerdinck en Den Alerdinck II.

3.2.9 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mits deze gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn (zie afbeelding 21). Dit is vertaald in twee principes:

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie Overijssel biedt via de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving van de Omgevingsvisie ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Nieuwe landgoederen dragen bij aan de kwaliteit van natuur en landschap, water- en milieucondities, recreatie en platteland vernieuwing. Er is een groeiende vraag naar de mogelijkheid om 'buiten' te kunnen wonen. Bij nieuwe landgoederen mag men buiten bouwen op een plek waar het normaal niet mag. Als tegenprestatie moet 'groen' aangelegd worden. De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving geeft zelf geen kwantitatieve spelregels voor de aanleg van een nieuw landgoed. De provincie kent een doorslaggevende betekenis toe aan de positieve bijdrage van een nieuw landgoed aan de ruimtelijke kwaliteit en de realisering van natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet maatschappelijke meerwaarde en particulier voordeel met elkaar in evenwicht zijn. Bij landgoederen die worden ontwikkeld op basis van het beleid zoals dat gold voor de Omgevingsvisie (Streekplan 2005) is dit het geval. Dit geldt voor het voorliggende plan.

3.2.10 KRW Oppervlaktewaterlichaam

In de Omgevingsvisie is het Overijssels kanaal aangewezen als KRW oppervlaktewaterlichaam (afbeelding 22). Dit betekent dat het waterlichaam een goede ecologische en chemische kwaliteit moet hebben. De ecologische doelen (het zogenoemde Goed ecologisch potentieel (GEP)) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt. Ook mag de aanwezige situatie niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (standstillvereiste).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Raalte 2025+

In deze Structuurvisie schetst de gemeente Raalte haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025. Een Structuurvisie is een zogenaamde integrale toekomstvisie. Dat wil zeggen dat alle relevante beleidsvelden er in samenkomen, er onderlinge verbanden worden gelegd en keuzes worden gemaakt. Daarbij is vooral aandacht voor de ruimtelijke kant van de verschillende beleidsvelden. Waar mogelijk is bij het opstellen van deze Structuurvisie gebruik gemaakt van bestaande beleidsdocumenten en informatie en is meegelift op lopende discussies. Dit bestaande beleid vormt letterlijk de basis voor de Structuurvisie.

In de streek tussen Zwolle en Deventer zijn van oudsher veel landgoederen en buitenplaatsen te vinden. Ook de gemeente Raalte huisvest een aantal landgoederen, die met name rondom Heino (o.a. in de nabijheid van het projectgebied) zijn geconcentreerd. Landgoederen vormen belangrijke dragers voor het behoud van het landschap, bevatten vaak belangrijke natuurwaarden, zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen en leggen een belangrijke basis onder de recreatieve kwaliteiten van de gemeente. Deze Structuurvisie zet er dan ook op in om de aanwezige landgoederen zo veel mogelijk als samenhangende ruimtelijke, economische en landschappelijke eenheden te bewaren. De ontwikkeling van nieuwe landgoederen vormt een kans om landschap en natuur een impuls te geven. Onder voorwaarden zijn nieuwe landgoederen in principe in de gehele gemeente mogelijk. De belangrijkste voorwaarde is dat met een nieuw landgoed de karakteristiek van het betreffende gebied wordt versterkt, waarbij het landgoed opgebouwd moet zijn uit lanen, hoofd- en bijgebouwen, padenstelsels, bosjes en open velden. Deze elementen moeten samen een heldere ruimtelijke structuur vormen. De bij het landgoed behorende gebouwen worden bij voorkeur geconcentreerd op de dekzandruggen.

In de dekzandvlaktes en -laagtes liggen goede mogelijkheden voor de uitbouw van het recreatieve netwerk, voor zowel toeristen als de eigen inwoners. Er is de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in fiets- en wandelroutes en dit netwerk kan verder worden uitgebouwd, bijvoorbeeld door ook (meer) mogelijkheden te creëren voor mountainbikers en ruiters. Bijzondere kansen voor uitbouw van het recreatieve netwerk liggen langs de watergangen. Hiervoor is nader overleg met het waterschap noodzakelijk. Ook het Overijssels Kanaal kan nog meer worden ontwikkeld tot recreatieve as, met mogelijkheden voor fietsen, wandelen en watergebonden recreatie (roeien, kanoën enz.). Onderzocht moet worden of oude aanlegplaatsen langs het kanaal weer in gebruik kunnen worden genomen.

3.3.2 Beleidsplan recreatie en toerisme (2008)

Het toeristisch-recreatief aanbod van Raalte kent volgens het beleidsplan recreatie en toerisme te weinig samenhang. Salland is als regio nog niet erg bekend in Nederland en heeft ook geen duidelijk toeristisch imago. Er valt dus nog veel te winnen en de gemeente kiest voor een hoog ambitieniveau waarbij twee pijlers centraal staan: een veelzijdig platteland voor iedereen en een gastvrij verblijf in Salland. Binnen de pijler 'Veelzijdig Platteland' wil de gemeente het platteland in al zijn facetten beleefbaar maken voor de bezoeker. Met name historische boerderijen, landgoederen met statige landhuizen, natuurgebieden en het agrarisch landschap bieden volop beleevingsmogelijkheden.

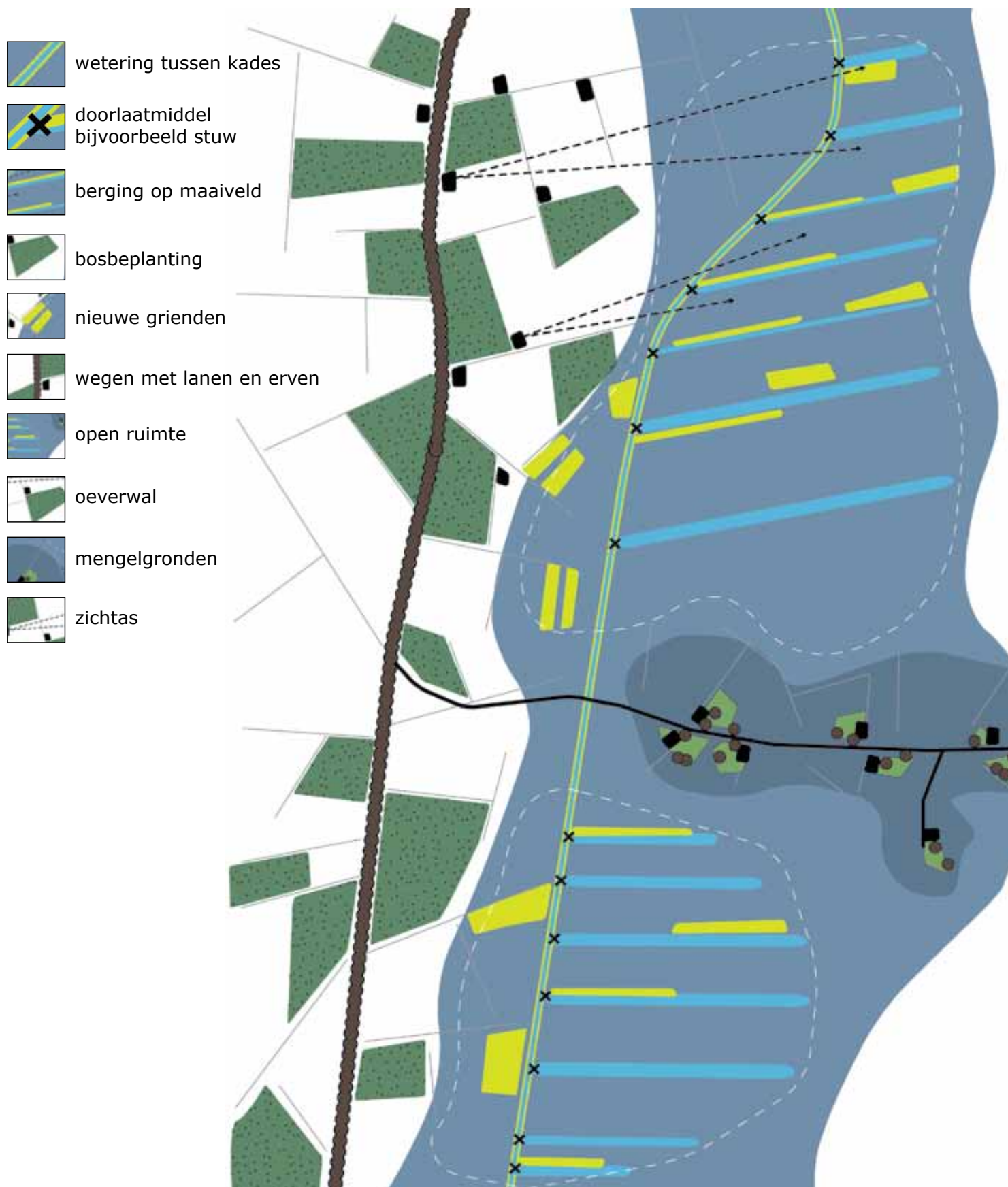
3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland

De gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het 'Landschapsontwikkelingsplan Salland: Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer. De visie geeft aan op welke wijze ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland.

In de landschapsontwikkelingsvisie van het LOP is de projectlocatie gelegen in het zandlandschap; specifiek in het weteringenlandschap en aan de zuidkant ligt een dekzandrug. De Twentseweg loopt over deze dekzandrug.

Weteringenlandschap

De laagtes dienen zoveel mogelijk open te blijven, opgaande beplanting en andere ruimtelijke verdichting (bijvoorbeeld bebouwing) worden in de laagtes niet gestimuleerd. Doorgaande structuren in het weteringenlandschap zoals het Overijssels Kanaal en (doorgaande) wegen passen zich aan de karakteristiek van het landschap aan. Onbeplante wegen blijven onbeplant. Bestaande wegbeplanting blijft behouden en reageert op het landschap door op een andere manier om te gaan met onderbeplanting en de dichtheid van beplanting om zo de openheid te ervaren. De gewenste verschijningsvorm voor beplante wegen is een transparante wegbeplanting, zonder onderbeplanting, met bomen op voldoende onderlinge afstand. Uitzondering op de openheid vormen de nattere bossen van de landgoederen langs de weteringen (bijvoorbeeld Den Alerdinck en de Oostermaet). Binnen het weteringenlandschap komen op de hogere plekken kleine delen dekzandruggenlandschap voor, zoals in het projectgebied. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. In het onderstaande schema is een gewenst toekomstbeeld geschetst van het Weteringenlandschap (afbeelding 23).



Afbeelding 23. Landschapsontwikkelingsplan Salland, detailuitwerking Weteringenlandschap

Landschappelijke karakteristiek:

- Weteringen als structuurdrager;
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen;
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

Dekzandruggen

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd. De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Landschappelijke karakteristiek:

- Ruggen verdichten met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan;
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.



Afbeelding 24. Bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte', projectgebied ligt in bestemming agrarisch (lichtgroen)

3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied

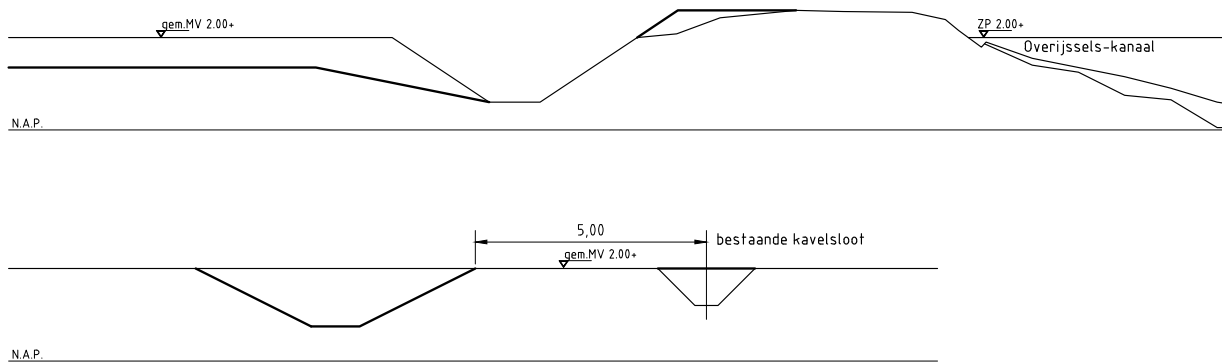
Beleid nieuwe landgoederen

De toelichting van het bestemmingsplan buitengebied beleid geeft aan dat nieuwe landgoederen met één nieuw landhuis een omvang van minimaal 10 ha moeten hebben. Verder moet 30% bestaan uit (opengestelde) natuur. Het vestigen van nieuwe landgoederen is ruimtelijk dermate complex dat hiervoor in het geldende bestemmingsplan geen generieke regeling is opgesteld en worden daarom via een afzonderlijke (buitenplanse) procedure geregeld.

Nieuwe landhuizen vormen een kans om het landschap een impuls te geven en vormen een eigentijdse aanvulling op de bestaande landhuizen in Salland. In het LOP staat dat nieuwe landhuizen onder voorwaarden in principe in de hele gemeente Raalte mogelijk zijn. Doorslaggevend is de positieve bijdrage die het landhuis levert aan de ruimtelijke kwaliteit dan wel de realisering van de natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet de maatschappelijke meerwaarde en het particuliere voordeel met elkaar in evenwicht zijn. Deze meerwaarde kan tot uiting komen in de effecten op natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu. In de randvoorwaarden wordt benadrukt dat de nieuwe landhuizen geen belemmeringen mogen opleveren voor de landbouw.

Bestemming

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte'. Afbeelding 24 betreft een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan, waarop het projectgebied en de directe omgeving zijn weergegeven. De gronden waarop de realisatie van de landgoederen zijn voorzien hebben een agrarische bestemming. Het voorgenomen plan past niet binnen deze bestemming. Hiertoe dient het bestemmingsplan betreffende dit projectgebied herzien te worden.



Afbeelding 25. Principe profielen watergangen: afgraving zomerpeil (boven), verlegging watergang (beneden) en Overijssels kanaal (boven)



Afbeelding 26. Opgaven waterschap in het projectgebied

3.4 Waterschap, Waterbeheerplan

In het waterbeheerplan 2010-2015 staan alle maatregelen en voorzieningen die het waterschap Groot Salland voor deze periode in uitvoering gepland heeft. Het Overijssels kanaal betreft een KRW-oppervlakte waterlichaam. Dit betekent dat het waterlichaam een goede ecologische en chemische kwaliteit moet hebben. De ecologische doelen (het zogenoemde Goed Ecologisch Potentieel (GEP)) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt. Ook mag de aanwezige situatie niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (standstill vereiste).

Het plan voor de ontwikkeling van de landgoederen is overlegd met het Waterschap Groot Salland. Het waterschap heeft hierbij de volgende uitgangspunten voor de uitwerking van het plan meegegeven, benaderd vanuit de strategie beschreven in paragraaf 1.3 (afbeelding 26):

- De 1,5 ha. die nu in het bezit is van wgs wordt 'om niet' beschikbaar gesteld aan het project. Deze oppervlakte moet worden gebruikt voor waterberging;
- Het waterschap draagt niet bij in de uitvoeringskosten;
- Het toekomstige onderhoud van de waterbergingen ligt bij de landgoederen;
- De waterberging mag niet te diep worden ingericht en zal dan ook grotendeels droog staan. De berging dient afgegraven te worden tot aan het zomerpeil, deze maat is op afbeelding 25 weergegeven;
- Momenteel loopt er een watergang door het gebied (tbv afwatering). Deze watergang dient aanwezig te blijven, maar de exacte plaats wordt bij de uitwerking van het plan in overleg met het waterschap bepaald. Eventuele verlegging dient op kosten van het project te komen; Een principe profiel is weergegeven op afbeelding 25;
- Aan de noordzijde van het plangebied dient de huidige watergang zo ingericht te worden dat de watergang vanaf de kering langs het Overijssels kanaal onderhouden kan worden. Een principe profiel is weergegeven op afbeelding 25;
- Voor sommige landgoedtypen is het een optie om een Grand Canal te realiseren die als zichtlijn en/of waterberging kan dienen. Dit heeft geen voorkeur van het waterschap, omdat het kan leiden tot een aanpassing aan de waterkering. Mocht dit toch een wenselijke ontwikkeling zijn dan moet dit plan nader worden uitgewerkt en worden afgewogen in overleg met het waterschap.



4

UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten voor het ontwerp van het projectgebied zijn gebaseerd op de doelstelling zoals weergegeven in paragraaf 1.2 en de landschaps- en beleidsanalyse uit de hoofdstukken 2 en 3:

Doelstelling is om de betrokken gronden te ontwikkelen naar een natuurlijke inrichting die is gebaseerd op de aanwezige (potentiële) ruimtelijke kwaliteiten in het projectgebied en de directe omgeving. Hierbij wordt aangesloten op de beleidsdoelstellingen die gelden voor dit projectgebied. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te behalen, en om de aankoopkosten deels terug te kunnen verdienen, wordt hierbij in het projectgebied passende 'rode' ontwikkelingsruimte gerealiseerd (op basis van het beleid voor nieuwe landgoederen). Het uiteindelijke doel is om de landschappelijke kwaliteit te behouden en te versterken en tegelijkertijd de verkoopbaarheid van de gronden te garanderen.

4.1 Uitgangspunten vanuit het beleid

- Er zijn maximaal twee erven met twee nieuwe landhuizen toegestaan;
- 30% van het totale projectgebied moet bestaan uit (opengestelde) natuur. Daarbij moet de maatschappelijke meerwaarde en het particuliere voordeel met elkaar in evenwicht zijn;
- Deze meerwaarde kan tot uiting komen in de effecten op natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu;
- Er moet 1,5 ha waterberging worden gerealiseerd op het landgoed. Deze waterberging wordt afgegraven tot het zomerpeil en staat het grootste deel van de tijd droog;
- Realiseren van een watergang (verlegging of vervanging huidige watergang);
- Aansluiting zoeken bij de toeristische routes in de omgeving (indien dit kan);
- Het landgoed moet opgebouwd zijn uit lanen, hoofd- en bijgebouwen, padenstelsels, bosjes en open velden. Deze elementen moeten samen een heldere ruimtelijke structuur vormen.

4.2 Uitgangspunten vanuit het landschap

Laagtes aan noordkant:

- De laagtes dienen zoveel mogelijk open en nat te blijven. Opgaande beplanting en andere ruimtelijke verdichting (bijvoorbeeld bebouwing) worden in de laagtes niet gestimuleerd;
- De te realiseren waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Water vasthouden in het gebied;
- Zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water vergroten.

Aan zuidzijde en hoogte middenin projectgebied:

- Nieuwe rode functies in het buitengebied zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen, in de overgangszone;
- De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen;
- Rug verdichten met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- De ruggen kennen afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;



Afbeelding 27. Het nieuwe landgoed in het weteringenlandschap met het Overijsselse kanaal als structuurdrager

- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen.

Historie

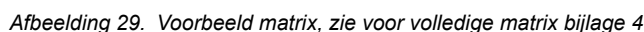
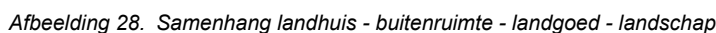
- De historische erfensembles die in de omgeving van het plangebied voorkomen zijn van grote waarde.

Infrastructuur:

- (Zand)wegen op de ruggen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen;
- Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen wel beplant;
- De gewenste verschijningsvorm voor beplante wegen is een transparante wegbeplanting, zonder onderbeplanting, met bomen op voldoende onderlinge afstand.

Uitgangspunten recreatie

- De ambitie is de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken;
- De toegankelijkheid van het landschap moet worden verbeterd;
- Rond het projectgebied ligt een aantal bestaande recreatieve verbindingen. Hier zo goed mogelijk op aansluiten;
- In de dekzandvlaktes en -laagtes liggen goede mogelijkheden voor de uitbouw van het recreatieve netwerk, voor zowel toeristen als de eigen inwoners;
- Bijzondere kansen voor uitbouw van het recreatieve netwerk liggen langs de watergangen;
- Het Overijssels kanaal kan nog meer worden ontwikkeld tot recreatieve as, met mogelijkheden voor fietsen, wandelen en watergebonden recreatie (roeien, kanoën enz.).





5

ONTWIKKELINGSPLAN

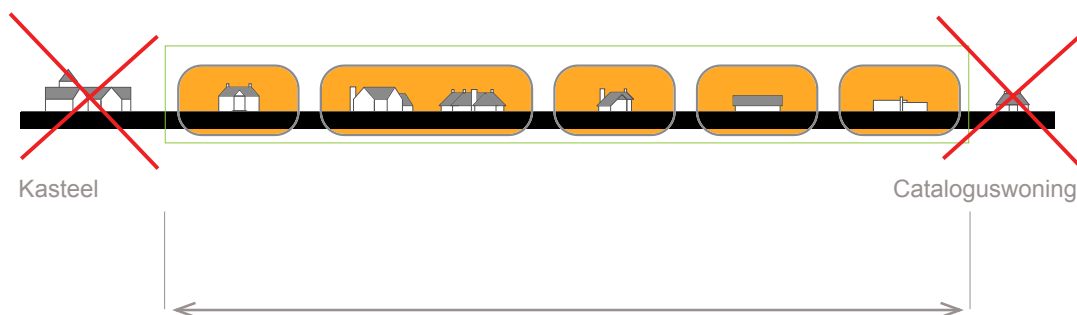
5.1 Ontwikkelingsstrategie

In paragraaf 1.3 is de ontwikkelingsstrategie voor dit project uiteengezet. Voor deze strategie is een zo breed mogelijk palet aan verschillende landgoederen verkend die binnen de ontwerputgangspunten van het plan passen. Hieruit is een vijftal typen mogelijke landgoederen naar voren gekomen die variëren in bebouwing, natuurlijk-cultuurlijkheid en connectie met het landschap (afbeelding 29 en bijlage 4). Voor ieder van deze typen landgoederen geldt dat de bebouwing, de directe buitenruimte en het omliggende landschap elkaar beïnvloeden en gezamenlijk de nieuwe structuur en opbouw van het landgoed vormen (afbeelding 28). De structuur van het huidige landschap is daarbij leidend.

5.1.1 Matrix

In afbeelding 29 is een voorbeeld van de matrix met de reikwijdte aan mogelijkheden weergegeven. Uit deze matrix wordt goed duidelijk hoe de bebouwing, buitenruimte en het landschap met elkaar samenhangen en wat wel en niet tot de mogelijkheden behoort. In bijlage 4 is de matrix in zijn totaliteit terug te vinden.

Integratie van wonen en/in landschap, “recreatie” en natuur houdt in dat moet worden gezocht naar een inbedding van de woningen in het landschap, eerder dan dat het landelijk gebied moet worden ingericht naar de woning(en). Het landschap is de voorwaarde voor de nieuwe bebouwing, tot uitdrukking gebracht in richtlijnen voor de landschappelijke inpassing van de voorgestelde ingrepen.



Afbeelding 30. Reikwijdte landgoederen types

In hoge mate wordt de uitstraling van het nieuwe landgoed bepaald door de landschappelijke inbedding. De beplanting op de kavels, de aanleg van landschappelijke elementen of de verbetering van aangrenzende bosgebieden zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. De landschappelijke inbedding wordt gebruikt om de woningen een uniek karakter binnen het plan te geven, bijvoorbeeld wonen aan het bos of langs een watergang.

De gebouwen moeten in harmonie met de landschappelijke omgeving ontworpen worden en gebruik maken van de specifieke kenmerken van de locatie. De gekozen stijl moet duidelijk afleesbaar en herkenbaar zijn. De stijl moet juist geïnterpreteerd en ontworpen worden. Uiteindelijk wordt dat zichtbaar door een zorgvuldige en rijke detaillering van de bebouwing en de toepassing van hoogwaardige en natuurlijke materialen.

5.1.2 Reikwijdte variatie landgoedtypen

De matrix zorgt ervoor dat een zo breed mogelijke variatie aan landgoedtypen wordt verkend die op deze plek in het weteringenlandschap kunnen worden gerealiseerd (afbeelding 30). De keuzemogelijkheden zijn klassiek landgoed, eigentijds landgoed, landhuis villa, schuur landhuis en modern landhuis. De volgorde die hier wordt aangehouden loopt van het landgoedtype met de meeste culturele elementen en richtlijnen (klassiek landhuis) tot het meest 'natuurlijke' landgoedtype met de minste richtlijnen en restricties (modern landhuis). De types kasteel en cataloguswoning vallen buiten de mogelijke range.



Afbeelding 31. Een voorbeeld wat we niet voor ogen hebben; een kasteel als landhuis

Kasteel landhuis

Dit bebouwingstype is ten eerste te groot voor de locatie en ten tweede is de totale bouwmassa te massaal om in samenspel/verhouding met dit landschap één geheel te vormen (afbeelding 31). Bovendien is dit type bebouwing te veel op zichzelf gericht en overstijgt het de kenmerken van het landschap. Bij een kasteel hoorden vaak allerlei landschapselementen, zoals lange lanen, zichtassen, tuinen, vijvers, bossen, watergangen, akkers, etc. In de loop der tijd veranderden echter de bezitsverhoudingen en verdween de verwantschap tussen kasteel en omgeving. Deze verschillende kenmerken maken dit type landgoed ongeschikt voor deze locatie.

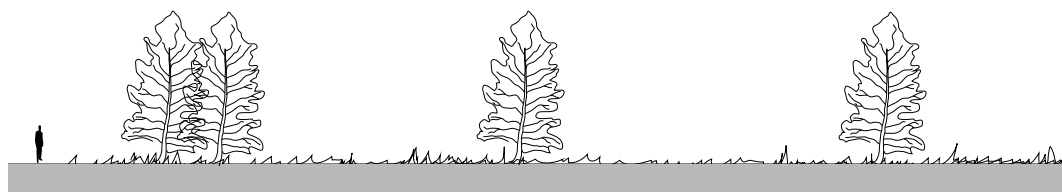
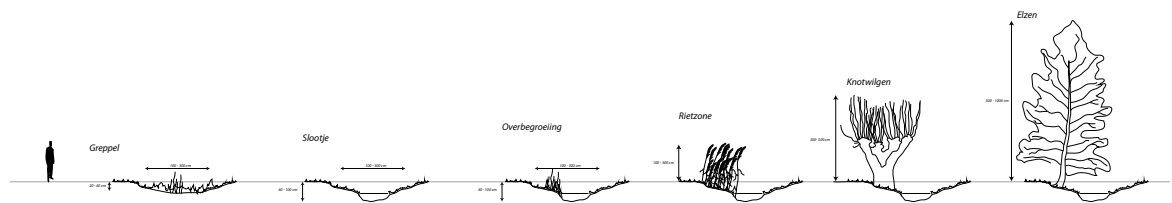
Catalogus woning

Deze woning is niet specifiek ontworpen voor de plek maar bestaat uit een vooraf geselecteerd ontwerp (afbeelding 32). Daardoor mist deze de expliciete kenmerken en interactie met het landschap die het totale plan naar een hoger niveau tillen. Een catalogus woning richt zich vooral op zichzelf en op zijn eigen kenmerken. Dit houdt in dat er vaak standaard modellen worden gebruikt die op een eenvoudige manier flexibel zijn en meestal op prijs gestuurd. Aangezien het uitgangspunt van dit project is om het landschap als basis te nemen past dit type landgoed niet op deze locatie.

In de volgende drie paragrafen wordt de vijf mogelijke landgoedtypen verder uitgewerkt.



Afbeelding 32. Een voorbeeld wat we niet voor ogen hebben; een catalogus woning als landhuis



5.2 Beeldkwaliteit landschap

De landschapsstructuur van het weteringenlandschap vormt de basis voor het nieuwe landgoed. Naast de specifieke richtlijnen per landgoedtype is er ook een aantal algemene richtlijnen aan te wijzen die de inrichting van het landgoed structureren.

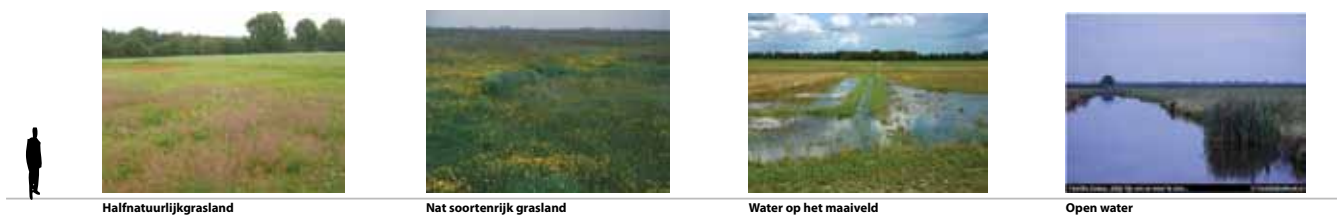
Verkavelingstructuur

De verkavelingstructuur in het gebied is haaks op de wetering/kanaal georiënteerd. Uitgangspunt is om alleen de lijnen die haaks op de wetering staan te behouden en aan te leggen. De lijnen evenwijdig aan de wetering doen afbreuk aan de beleving van het landschap en worden verwijderd. Verder wordt er verschil gemaakt tussen lijnen die belangrijk zijn voor de verbinding met het omliggende landschap, door zicht dat ze creëren of structuren die worden doorgezet, en lijnen die flexibel kunnen worden behandeld. Deze structuur kan met een palet aan verschillende elementen worden ingevuld. Afhankelijk van de functie van een lijn, de ruimtelijke uitstraling die deze moet hebben en de natuurdoelstellingen kan worden gekozen uit elementen variërend van een greppel tot een els (afbeelding 33). De landschappelijke beplanting die wordt gebruikt is inheems en karakteristiek voor het weteringenlandschap. Omdat het weteringenlandschap een zeer open landschap is, zeker in contrast met de dekzandruggen, wordt deze openheid gewaarborgd. Dit wordt gedaan door richtlijnen op te stellen voor de landschappelijke beplanting (afbeelding 36). Deze lijnen mogen maximaal 30% verdicht worden, wat er voor zorgt dat er wel een duidelijke lijn wordt aangezet terwijl er tegelijk voldoende doorkijkmogelijkheden blijven (afbeelding 34 en 35). Belangrijke zichtlijnen en lijnen die zorgen voor aansluiting van de weteringstructuur op het omliggende landschap worden sterker aangezet dan de overige lijnen. Deze laatste lijnen zijn flexibeler en kunnen zo nodig worden verplaatst, afhankelijk van de uitgangspunten die de bebouwing en buitenruimte rond de bebouwing aangeven.

De verdichting van de lijnen en soorten lijnen worden verder bepaald door het microreliëf en het zicht op het omliggende landschap. De hogere delen worden minder beplant en om het zicht vanuit beide nieuwe landhuizen te waarborgen worden bepaalde delen van de lijnen transparanter ingevuld. Tenslotte worden de lijnen achteraan het perceel sterker aangezet dan vooraan het perceel, zodat vanuit de nieuwe landhuizen de landschappelijke structuur op het gehele perceel zichtbaar is.

Kort gezegd moeten de volgende richtlijnen worden gebruikt voor de invulling van de lijnvormige landschapstructuren:

- Verkavelingstructuur haaks op de wetering;
- Vaste lijnen: relatie omliggende landschap;
- Zichtlijnen bepalen openheid verkavelingstructuur;
- Achteraan perceel: dichter, vooraan: opener;
- Percentage opgaande beplanting: van 0 – 30%;
- Wilgen zorgen voor goede voedselbron voor bijen en hommels en schuilplaats voor o.a. de steenuil;
- Transparantie en soort lijnen wordt bepaald door microreliëf (hogere delen minder beplant), zichtlijnen en mate van connectie van de lijn met omliggende landschap;
- Belangrijke lijnen worden extra aangezet en zorgen voor connectie met omliggende landschap.



Afbeelding 37. Richtlijnen voor invulling vlakken



Afbeelding 38. Invulling vlakken en waterberging naar aanleiding van het reliëf (oranje = hoog, blauw = laag)

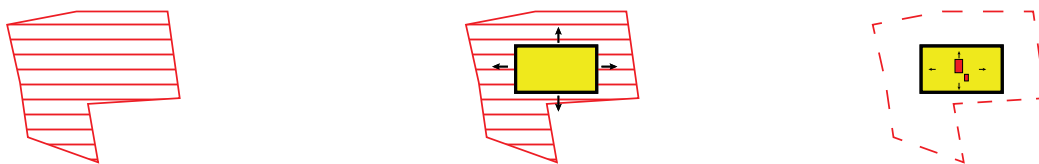
Openheid van de percelen

Zoals in de vorige paragraaf al is aangegeven is het waarborgen van de openheid van de percelen één van de belangrijkste uitgangspunten binnen de ontwikkelingsstrategie. Dit betekent echter niet dat er geen variatie mogelijk is in het landgebruik. Net als bij de lijnelementen is ook voor de inrichting van de open percelen een palet aan mogelijkheden opgesteld, waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden (afbeelding 37 en 38). Deze mogelijkheden variëren van halfnatuurlijk grasland tot open water en komen voor, afhankelijk van de landschappelijke kenmerken (bodem, micro reliëf) en functie (waterberging). Uitgangspunt hierbij is dat de landschappelijke structuren dominant zijn. Dit betekent dat de lijnelementen zo aangezet moeten worden dat het verschil tussen lijnelementen en open vlakken duidelijk zichtbaar is.

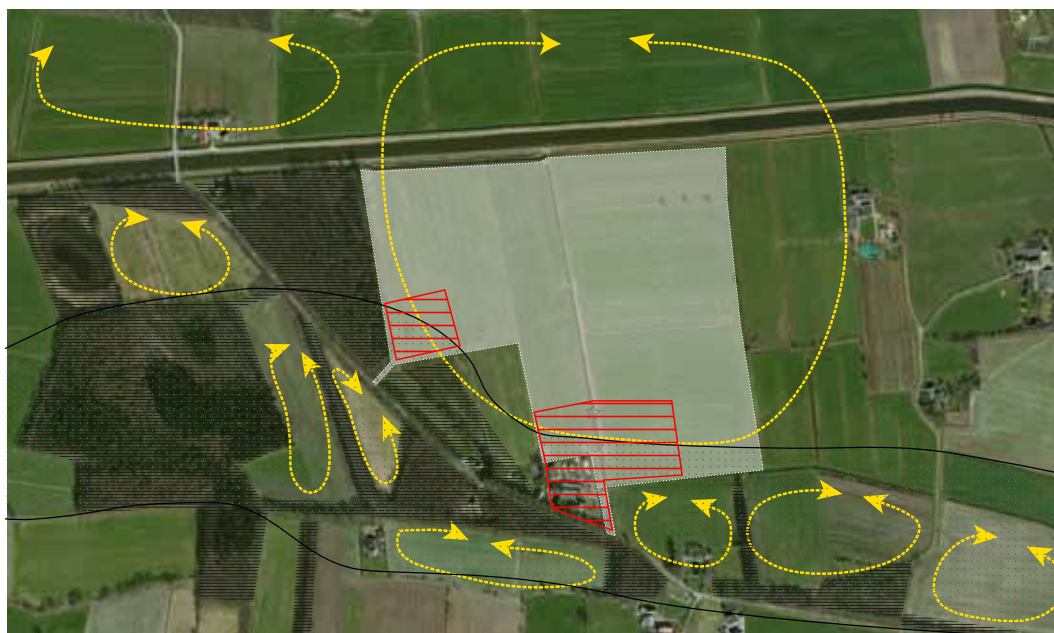
Naast het reguliere landgebruik ligt er ook nog een waterbergingsopgave (zie paragraaf 3.4) en natuurdoelstellingen (zie paragraaf 3.3.3). Uitgangspunt voor de waterberging is om deze te realiseren op logische plekken. Dit betekent dat de laagste plekken in het landschap worden opgezocht en de plekken die landschappelijk gezien logisch zijn, namelijk langs of vlakbij bestaand water. De zoekgebieden zijn in afbeelding 38 met een blauwe arcering aangegeven en bevinden zich langs de wetering en op de laag gelegen delen in het gebied. Aangezien het weteringenlandschap zich kenmerkt door een rechte structuur moeten de waterbergingsgebieden ook zoveel mogelijk in een rechte vorm worden gerealiseerd. Dit houdt in dat niet rechtstreeks de lossere hoogtelijnen moeten worden gevolgd.

Kort gezegd moeten de volgende richtlijnen gebruikt worden voor de invulling van de percelen:

- Openheid waarborgen;
- Waterberging op lage delen en/of langs wetering;
- Kruidachtige vegetatie in verschillende vormen realiseren om aan natuurdoelstellingen te voldoen;
- Verkavelingslijnen domineren: bepalen haakse structuur op wetering;
- Microreliëf blijft voorkomen binnen de vlakken.



Afbeelding 39. Plaatsing gebouwen binnen bouwvlak en bouwvlak binnen bouwblok



Afbeelding 40. Zoekzone bebouwing in overgangszone tussen weteringenlandschap en dekzandruggen



Afbeelding 41. Ontsluiting van het landgoed (gestippelde pijlen = indicatief) en nieuwe recreatieroutes (roze en paars gestippelde lijn)

Zoeklocatie bebouwing bij omgeving randzone

Het weteringenlandschap is een zeer open gebied waarin te veel bebouwing en dichtbeplante erven niet gewenst zijn. De kansen voor nieuwe bebouwing liggen daarom vooral in de gevarieerde overgangszone tussen het weteringenlandschap en de dekzandruggen (afbeelding 40).

De volgende richtlijnen moeten hierbij gebruikt worden:

- Zoekzone bebouwing in rand overgangszone;
- Typering rand: afwisseling open en gesloten gebieden versus grote open gebieden in het weteringenlandschap.

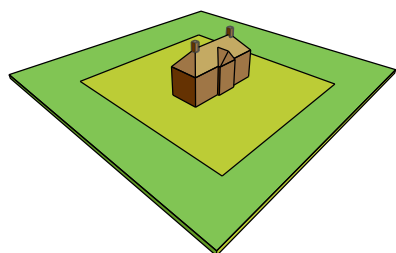
Recreatie

De uitgangspunten voor recreatie aansluitend bij het nieuwe landgoed zijn als volgt (afbeelding 41):

- Wetering als hoofdstructuur recreatie;
- Aansluiten bij bestaande recreatiestructuren;
- Ontsluiting perceel op hoofdweg;
- Wandelpaden niet binnen 50 meter van de bestaande bebouwing (exclusief entree bij de Twentseweg)
- Mogelijkheid tot verbinding landgoed door het rabbattenbos (stippellijn door bos); sluit aan op lokaal wandelpad van naburig landgoed. Moet nader worden afgestemd met landgoed de Gunne;
- Wandelroute over het landgoed, moet nog exact bepaald worden.

Richtlijnen per landgoedtype

Om de invulling verder inzichtelijk te maken is een reikwijdte aan landgoedtypen opgesteld. Ieder van deze landgoederen heeft een andere relatie tussen gebouw-buitenruimte-landschap. Deze samenhang is weergegeven in de matrix in afbeelding 42. De reikwijdte loopt van heel cultureel (klassiek landgoed) tot meer natuurlijk (modern landhuis). Hieronder wordt kort beschreven wat de richtlijnen voor de inrichting van het landschap per landgoedtype zijn.



LANDGOED

Cultureel



TYPE LANDGOEDEREN



KLASSIEK LANDGOED

Landschappelijke structuren

- landschappelijke lijnen zijn statig, bomenrijen en grand canal
- lijnen mogen niet te dicht en zwaar zijn, dus geen rijen elzen; knotwilgen zijn het maximale
- waterpartij zorgt voor zichtlijn en symmetrie vanaf huis
- belangrijke lijnen worden extra aangezet, zorgen voor connectie met omliggende landschap

Waterberging

- waterberging langs de wetering achterop het perceel, verstoort de symmetrie van het landgoed niet

Positionering landhuis

- positie landhuis past alleen op de centrale hoofdplek

Beleving landschap

- wandelpad langs wetering en grand canal zorgt voor beleving landschap

EIGENTIJD'S LANDGOED

Landschappelijke structuren

- landschappelijke lijnen afwisselend, bomen, riet, water, heggen gaan over in landschap

Waterberging

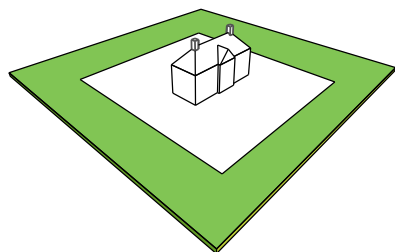
- waterberging op laag perceel, landschappelijke lijnen aanzetten (alternatief is berging langs de wetering), meer flexibiliteit dan bij de klassieke villa, wel duidelijk verschil behouden tussen lijnstructuren en vlakken

Positionering landhuis

- positie landhuis past op beide plekken, waarborgen zicht vanaf beide plekken door transparantie in weteringstructuur

Beleving landschap

- wandelpad langs wetering zorgt voor beleving en toegankelijkheid landschap



LANDSCHAPPELIJK

Afbeelding 42. Matrix - uitwerking landschappelijke uitgangspunten



LANDHUIS VILLA

Landschappelijke structuren

- landschappelijke lijnen afwisselend, bomen, riet, water, heggen gaan over in landschap

Waterberging

- waterberging op laag perceel, landschappelijke lijnen aanzetten (alternatief is berging langs de wetering), meer flexibiliteit dan bij de klassieke villa, wel duidelijk verschil behouden tussen lijnstructuren en vlakken

Positionering landhuis

- positie landhuis past op beide plekken, waarborgen zicht vanaf beide plekken door transparantie in weteringstructuur

Beleving landschap

- wandelpad langs wetering zorgt voor beleving en toegankelijkheid landschap

SCHUUR LANDHUIS

Landschappelijke structuren

- veel vrijheid, bebouwing en landschapsstructuren bepalen samen de inrichting, meer natuurlijk dan eerste 3 varianten
- landschapslijnen zijn beeldbepalend, tuin en inrichting rond huis past zich hierop aan
- landschappelijke lijnen afwisselend, bomen, riet, water, heggen gaan over in landschap, minder zware lijnen dan bij klassieke landgoederen

Waterberging

- waterberging langs de wetering achterop het perceel of op laagste percelen op het landgoed, volg natuurlijke aanwijzingen

Positionering landhuis

- positie landhuis past op beide plekken, waarborgen zicht vanaf beide plekken door transparantie in weteringstructuur

Beleving landschap

- wandelpad langs wetering zorgt voor beleving en toegankelijkheid landschap

MODERN LANDHUIS

Landschappelijke structuren

- huis staat in het landschap, tuin is afwezig
- veel vrijheid, bebouwing en landschapsstructuren bepalen samen de inrichting, meer natuurlijk dan eerste 3 varianten
- landschapslijnen zijn beeldbepalend, tuin en inrichting rond huis past zich hierop aan
- landschappelijke lijnen afwisselend, bomen, riet, water, heggen gaan over in landschap, minder zware lijnen dan bij klassieke landgoederen

Waterberging

- waterberging langs de wetering achterop het perceel of op laagste percelen op het landgoed, volg natuurlijke aanwijzingen

Positionering landhuis

- positie landhuis past op beide plekken, waarborgen zicht vanaf beide plekken door transparantie in weteringstructuur

Beleving landschap

- wandelpad langs wetering zorgt voor beleving en toegankelijkheid landschap



Afbeelding 43. Voorbeeld inrichting klassiek landgoed

Klassiek landgoed

Het klassieke landhuis is het eerstvolgende type na het kasteel landhuis dat wel in dit landschap past. Het heeft maximale culturele kenmerken en richtlijnen die in dit landschap kunnen worden ingebed. De verschijningsvorm van het landgoed wordt bepaald door de volgende karakteristieken:

- Een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectaren, met landerijen en tuinen en daarop een buitenplaats, landhuis, een grote boerderij;
- Een landhuis staat altijd in het midden van het landgoed, niet aan de weg;
- Een landgoed heeft altijd een soort toegangsweg of poort die uitmondt in een plein of rondgang voor het huis langs;
- Het bos of park is te voet wel via verschillende wegen te bereiken;
- Een landhuis gaat vrijwel altijd vergezeld van meerdere bijgebouw; een boerderij, een koetshuis, een orangerie en/of een ander bijgebouw;
- Een landhuis-tuin bevat bijna altijd een waterelement.

Uitgangspunt bij het landgoed op deze locatie is dat het nieuw te realiseren landhuis aan het eind van een door bomen begeleide oprijlaan wordt gesitueerd. Het karakter van de laan wordt versterkt door bijgebouwen die in opbouw en architectuurbeeld ondergeschikt zijn aan het landhuis. (Bijgebouwen en andere bouwwerken op de kavel dienen in dezelfde stijl te worden ontworpen.) Deze situering versterkt tevens de zichtlijn en de symmetrie daarvan en daarmee het statige karakter van het landgoed. Het landgoed bestaat, zoals de karakteristiek voorschrijft, uit bossen, grasland en landbouwgrond die van elkaar gescheiden worden door diverse lanen (landschappelijk).

Symmetrie, statige lijnen en zichtlijnen zijn heel belangrijk in het klassieke landgoed. Vanuit het landhuis loopt altijd een statige zichtlijn in de vorm van bijvoorbeeld een grand canal (waterelement) over het landgoed. Deze as zorgt voor zicht, symmetrie in het landgoed en verbinding met het omliggende land. De overige lijnen moeten ondergeschikt zijn en worden niet te zwaar aangezet (geen elzenrijen), ook om de openheid van het gebied te waarborgen. Waterberging vindt plaats achterop het perceel, langs de wetering/kanaal, om de symmetrie te waarborgen. De bebouwing kan alleen op de hoofdlocatie worden gerealiseerd omdat het om een statige entree en centrale plek op het landgoed vraagt. De andere locatie is hierdoor geen optie.

Eigentijds landgoed

Op dit landgoed is wat meer variatie mogelijk en heeft per definitie een asymmetrische opbouw. De bebouwing kan op twee plekken worden gerealiseerd. De belangrijkste lijnen worden aangezet met elzen en knotwilgen en de minder belangrijke met riet of een slootje. Waterberging kan zowel achterop het landgoed, langs de wetering/kanaal, als op een laag perceel plaatsvinden. Dit zolang de lijnstructuur dominant wordt aangezet.



Afbeelding 44. Voorbeeld inrichting eigentijds en agrarisch landgoed

Landhuis villa

Op dit landgoed is ook wat meer variatie mogelijk. De bebouwing kan op twee plekken worden gerealiseerd. De belangrijkste lijnen worden aangezet met elzen en knotwilgen en de minder belangrijke met riet of een slootje. Waterberging kan zowel achterop het landgoed, langs de wetering, als op een laag perceel plaatsvinden. Dit zolang de lijnstructuur dominant wordt aangezet.



Afbeelding 45. Voorbeeld inrichting landhuis villa

Schuur landhuis

Bij dit landgoed is veel variatie mogelijk. Bebouwing en landschapsstructuren bepalen samen de inrichting. Het heeft een natuurlijke kleurstelling en informele uitstraling. De bebouwing kan op twee plekken worden gerealiseerd. De inrichting is natuurlijker dan bij de eerste drie typen met gevarieerde lijnen van slootjes en riet met af en toe een boom, al zijn bomenrijen voor belangrijke lijnen ook mogelijk. Waterberging vindt plaats op de landschappelijk meest logische plek; op het laagste perceel of langs de wetering.



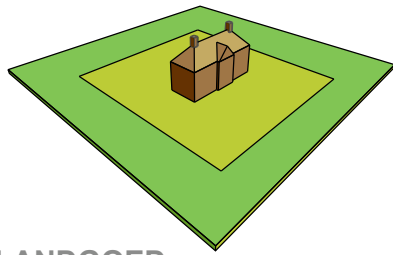
Abbeelding 46. Voorbeeld inrichting schuur landhuis

Modern landhuis

Het moderne landhuis is van alle typen het meest verweven met het landschap. De landschapsstructuren lopen bij dit landgoed door tot aan het landhuis. Huis en landschap vormen hierdoor één ensemble. De bebouwing kan op twee plekken worden gerealiseerd. Deze inrichting is het meest natuurlijk van de vijf typen. Het lijnenspel van het weteringenlandschap (watergangen en singels) komt hier nadrukkelijk naar voren. De landschappelijke lijnen worden minder zwaar aangezet dan bij de eerste drie typen en bestaan vooral uit riet en slootjes met af en toe een boom (max. 10% dichtheid), omdat dit in het huidige landschap ook het geval is. Waterberging vindt plaats op de landschappelijk meest logische plek; op het laagste perceel of langs de wetering.



Afbeelding 47. Voorbeeld inrichting modern landhuis

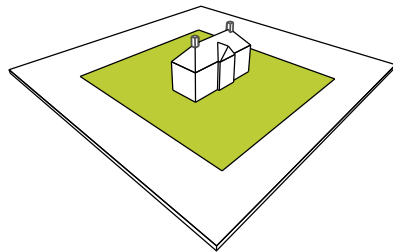


LANDGOED

Cultureel



TYPE LANDGOEDEREN



BUITENRUIMTE

KLASSIEK LANDGOED

Positie bouwmasa en ruimtelijk karakter

- landschappelijke kenmerken bepalen locatie bouwmasa, symmetrische opbouw
- eenduidig perspectief, landschappelijke zichtlijn benadrukken
- sterke eenheid tussen landschap en bouwmasa, ensemble
- hoofdmassa vormt hoogtepunt tov andere elementen (bijgebouw)
- ingericht landschap met natuurlijke en bouwkundige elementen

Tuin

- formele "tuin" rond bouwmasa gaat over in landschap
- landhuis staat altijd in het midden (centraal) van het landgoed
- toegang komt uit in een plein of rondgang voor het huis
- landhuis-tuin bevat bijna altijd een waterelement, bos of park is via verschillende wegen te bereiken

EIGENTIJD'S LANDGOED

Positie bouwmasa en ruimtelijk karakter

- bouwmasa schuift meer op naar de rand/grens van open/gesloten landschap, a-symmetrische opbouw
- tuin rondom de villa heeft een meer besloten karakter, kleinschaliger en intiemer dan bij klassieke villa
- beslotenheid met verrassende perspectieven

Tuin

- geometrisch geordende tuin die zich opent als kamers (tuinkamers) van de villa, met elk een eigen sfeer
- tuin ontworpen naar de seizoenen (lentetuin, vroegzomertuin, laat zomertuin, herfsttuin)
- meer informele "tuin" rond landhuis gaat over in landschap

Afbeelding 48. Matrix - uitwerking buitenruimte uitgangspunten

Natuurlijk



LANDHUIS VILLA

Positie bouwmassa en ruimtelijk karakter

- bouwmassa ligt meer aan de rand/grens van open/gesloten landschap
- tuin rondom de villa heeft een meer besloten karakter, kleinschalig en intiemer
- beslotenheid met verrassende perspectieven
- bouwmassa houdt rekening met organisatie perceel en landschappelijke inrichting

Tuin

- het architectonisch- en tuinontwerp vormen samen een integraal plan met gebruik van architectonische elementen in het tuinontwerp
- informele "tuin" rond landhuis gaat over in landschap

SCHUUR LANDHUIS

Positie bouwmassa en ruimtelijk karakter

- bouwmassa kan vrij gepositioneerd worden binnen het bebouwingsvlak
- architectuur, terras(sen) verbindt gebouw met de omgeving

Tuin

- tuin rond bouwmassa vormt een geheel met landschap, tuin is kleiner en minder aanwezig

MODERN LANDHUIS

Positie bouwmassa en ruimtelijk karakter

- bouwmassa kan vrij gepositioneerd worden binnen het bebouwingsvlak
- landschappelijke lijnen vormen samenspel met architectonische lijnen
- architectuur, terras(sen) verbindt gebouw met de omgeving
- architectonische en natuurlijke elementen vormen gezamenlijk de ruimte van het landgoed
- spel met schaal en ruimte, wisselende perspectieven en overgangen tussen verschillende natuurlijke en architectonische ruimtes bepalen ruimtelijk karakter

Tuin

- tuin rond bouwmassa vormt een geheel met landschap
- landschap tot aan de gevel

5.3 Beeldkwaliteit buitenruimte

Voor de inrichting van de buitenruimte rondom de bebouwing geldt dat deze afhankelijk is van het type landgoed dat wordt gerealiseerd. Bij de inrichting van de buitenruimte kunnen verschillende elementen gebruikt worden, zoals hagen en boomgroepen, die vervolgens weer kunnen bestaan uit verschillende plantsoorten en die een verschillend uiterlijk kunnen hebben. Deze variatie is weergegeven in afbeelding 48 en meer specifiek in bijlage 1.

Klassiek landgoed

Evenals het landschap is de opbouw van de buitenruimte rond het landhuis heel symmetrisch. Het landhuis staat altijd centraal op het landgoed en is de basis van waaruit de rest van het landschap gestructureerd is. De elementen in de tuin zorgen voor sterke zichtlijnen en perspectieven en zijn zowel natuurlijk als cultureel. Rondom het landhuis zijn bijna altijd een bos of park en een waterelement aanwezig, welke via verschillende wegen te bereiken zijn. Beplanting die gebruikt wordt varieert van inheems tot exotisch en hagen, boomgroepen en struiken mogen in zeer culturele vormen worden uitgevoerd. De lijnen uit de formele tuin worden doorgezet in het omliggende landschap en de tuin is vrij groot en pompeus opgezet. De toegang tot het huis komt uit in een plein of rondgang rond het huis.



Afbeelding 49. Voorbeeld inrichting buitenruimte klassiek landgoed

Eigentijds landgoed

De buitenruimte rond het eigentijdse landgoed is meer besloten dan die van het klassieke landgoed en asymmetrisch ingericht. De bebouwing kan wat flexibeler binnen het bouwblok worden verplaatst en bevindt zich vaak op de grens van open naar gesloten. Door de beslotenheid af te wisselen met openingen ontstaan verrassende doorkijkjes. De tuin zelf is in samenhang met het landhuis op een geometrische manier ingericht en heeft verschillende 'kamers' met een eigen sfeer. De elementen die gebruikt worden kunnen zowel natuurlijk als cultureel zijn en er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk gebruik van inheemse planten.



Afbeelding 50. Voorbeeld inrichting buitenruimte eigentijds landgoed

Landhuis villa

De buitenruimte rond de landhuis villa heeft veel overeenkomsten met die van het eigentijdse landgoed. De bebouwing bevindt zich vaak aan de grens van open naar gesloten. De tuin zelf heeft een wat besloten karakter en is meer aanwezig als een te onderscheiden element, waarbij de tuin van het eigentijdse landgoed vaak ongemerkt overloopt in het landschap. De tuin zelf is minder geometrisch ingedeeld dan die van het eigentijdse landgoed en vormt een integraal geheel met de architectonische elementen en het omliggende landschap. Dit betekent dat de richting en toepassing van architectonische elementen wordt afgestemd op de ligging van landschapselementen en toepassing van tuinelementen, waarbij de tuin als element wel nadrukkelijk terugkomt. De elementen die gebruikt worden kunnen zowel natuurlijk als cultureel zijn en er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk gebruik van inheemse planten.



Afbeelding 51. Voorbeeld inrichting buitenruimte landhuis villa

Schuur landhuis

De buitenruimte van het schuur landhuis is sober en informeel. De tuin is veel kleiner en minder aanwezig dan de tuin bij de eerste drie varianten. De bouwmasa kan vrij gepositioneerd worden binnen het bouwblok en de architectuur verbindt het huis met de omgeving. Dit betekent dat de richting en toepassing van architectonische elementen wordt afgestemd op de ligging en toepassing van landschapselementen. Er wordt met name gebruik gemaakt van de landschapselementen die ook in het omliggende landschap aanwezig zijn. De beplanting die wordt gebruikt is uitsluitend inheems.



Afbeelding 52. Voorbeeld inrichting buitenruimte schuur landhuis

Modern landhuis

Een echte klassieke tuin is bij het moderne landhuis afwezig. In plaats daarvan vormt het gebouw met de architectuur en terrassen en het omliggende landschap één geheel. Hierbij zorgen de landschappelijke en architectonische lijnen voor perspectieven en 'buitenkamers'. De beplanting die wordt gebruikt is uitsluitend inheems en de natuurlijke en architectonische elementen vormen samen verschillende ruimtes.



Afbeelding 53. Voorbeeld inrichting buitenruimte modern landhuis

5.4 Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing op het landgoed bepaalt in samenhang met de buitenruimte en het landschap het type landgoed dat wordt gerealiseerd. Hier zit een aantal vrij specifieke richtlijnen aan. De aspecten waar richtlijnen voor moeten worden opgesteld zijn:

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

Deze richtlijnen verschillen per landgoedtype (afbeelding 54). Er is echter ook een aantal algemene uitgangspunten te onderscheiden.

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.

Volume en grondoppervlak

Voor een landhuis op dit landgoed geldt een minimale grootte van 1000 m³. Het toevoegen van een extra aanbouw of kleine aanpassing van de plattegrond zorgt echter voor zeer uiteenlopende volumes (zie bijlage 3). Dit is geen probleem omdat ook hier de flexibiliteit in keuzemogelijkheden zo groot mogelijk dient te zijn. Belangrijkste uitgangspunt is dat het gebouw op een juiste manier in het landschap wordt ingepast. Voor alle types gelden verschillende bouwhoogtes. Deze hoogtes staan vermeld in bijlage 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 zadelpak met daaronder een drie meter hoge gevel. Soms zit er zelfs geen kap 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 zijn er uitgangspunten voor het realiseren van bijgebouwen opgesteld. De belangrijkste principes 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.

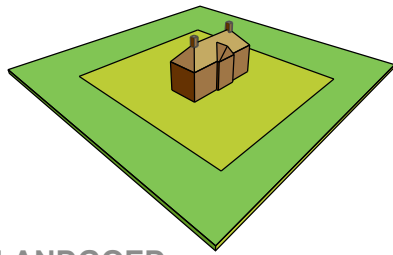
Aspecten die belangrijk zijn om dit te kunnen realiseren zijn:

- Locatie: houd er rekening mee dat over het algemeen bijgebouwen op het achtererf staan;
- Volume; bijgebouwen waren vroeger kleiner dan het hoofdgebouw. Houdt 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.

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. Hiervoor kan als start gekeken worden naar het beeldkwaliteitplan van de gemeente.

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.

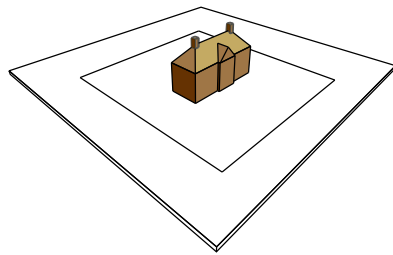


LANDGOED

Cultureel



TYPE LANDGOEDEREN



BOUWKUNDIG

KLASSIEK LANDGOED

Massa opbouw

- symmetrische opbouw
- bouwmassa 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 roedeverdeling (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 54. 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
- minstens 1100 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/lichting 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 55. Symmetrie in bebouwing, gevel, buitenruimte en aanbouwen



Afbeelding 56. Symmetrie in bebouwing en aanbouw met duidelijke zichtlijn: gebouw staat op hoofdpositie

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 roede-verdeling 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 57. Symmetrisch opgebouwde bebouwing en buitenruimte met zicht over waterpartij



Afbeelding 58. Symmetrische bebouwing met kleine aanbouw en geometrisch geordende tuin



Afbeelding 59. Landschap gaat over in tuin



Afbeelding 60. Landschap gaat over in tuin dmv zogenaamde 'buitenkamers'

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



Afbeelding 62. Landhuis ligt ingebed in het landschap, op zichzelf staande tuin ontbreekt



Afbeelding 63. Villa heeft een aangelegde, op zichzelf staande tuin



Afbeelding 64. Villa heeft op zichzelf staande tuin met terras en losse bijgebouwen

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 bouwmasa 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 heeft een veel sterkere, op zichzelf staande tuin dan het eigentijdse landgoed.



Afbeelding 65. Villa heeft een aangelegde, op zichzelf staande tuin, kap houdt volume bij elkaar



Afbeelding 66. Villa heeft op zichzelf staande tuin



Afbeelding 67. Landschappelijke lijn doorgezet in bestrating, gebouw speelt hier op in door locatie



Afbeelding 68. Gebouw ligt midden in landschap, terras vergroot grondoppervlak

'Schoor'landhuis

In tegenstelling tot de voorgaande drie typen heeft het 'schoor'landhuis een rechthoekige plattegrond en komt de bouwmassa over als autonoom object met een heldere eenduidige vorm. Het gebouw refereert naar de massa, het volume en de vorm van een schuur. 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 schuur 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 bouwmassa en volume.



Afbeelding 69. Gebouw heeft vorm van schuur, ligt ingebed in landschap door gebruik landschapselementen



Afbeelding 70. Zichtlijn langs greppel vanuit gebouw, terras vergroot grondoppervlak



Afbeelding 71. Gebouw is als het ware opgetild en geland op deze plek, terras als kleine toevoeging



Afbeelding 72. Gebouw ligt echt op de grens, ligt deels vast en deels los

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/lichting 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 (zie afbeelding 73).



Afbeelding 73. Rug gebouw dicht, voorkant naar open gebied is open, muur vormt nieuwe lijn met bos



Afbeelding 74. Duidelijke doorzetting (landschappelijke) zichtlijnen door het huis, gebouw ligt 'in' landschap

5.5 Conclusie

Met het opstellen van 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, natuur- en waterdoelstellingen 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. Om de samenhang te waarborgen moet er te zijner tijd een supervisor worden betrokken bij het maken van de bouwplannen.



Afbeelding 75. Voorbeeld mogelijk bestemmingsplan



6

BESTEMMINGSPLAN

6.1 Herziening bestemmingsplan

Om het voorliggende plan te kunnen realiseren is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk en moet het opgestelde beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing separaat worden vastgesteld.

Enkele belangrijke uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan zijn hieronder opgesomd:

- De landerijen krijgen voor minimaal 30% de bestemming 'Natuur' en voor het overige deel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'.
- De twee plekken waar de bebouwing met buitenruimte worden gerealiseerd, krijgen de bestemming 'Landhuis'. Hier worden o.a. de functies wonen, tuin, landschapstuin, agrarische gronden en water toegestaan;
- De twee plekken krijgen elk een bouwverbod. Er mag pas gebouwd worden na het doorbreken van het bouwverbod (met een afwijkingsbevoegdheid of voorwaardelijke regeling);
- Voor het doorbreken van het bouwverbod dient een plan te worden ingediend die voldoet aan het opgestelde ontwikkelingsplan. Wanneer men in de toekomst bijvoorbeeld een klassiek landhuis wil realiseren, moet een bouwplan met landschapsplan worden ingediend die voldoen aan de criteria zoals opgesteld in het voorliggende plan plus beeldkwaliteitsplan;
- Het voormalige agrarische erf krijgt een woonbestemming voor maximaal twee woningen.

6.2 Mogelijkheid voor rangschikking Natuurschoonwet

Het totale projectgebied is circa 20 hectare groot. Daarmee is er voldoende oppervlak om de NSW-landgoedstatus (of twee statussen) te kunnen verkrijgen. Hiertoe is minimaal 5 hectare (aaneengesloten) nodig.



BRONVERMELDING

Historische kaart 1950

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

Bodemkaart

Stichting voor bodemkartering (1997) Bodemkaart van Nederland 1:50.000. Wageningen: Stichting voor bodemkartering.

Hoogtekaart van www.ahn.nl

Stuurgroep AHN (2013) "Actueel hoogtebestand Nederland", <http://www.ahn.nl> URL bezocht op 07-06-2013

Topografische kaarten

Kadaster (2005) Topografische Kaart Nederland 1:25.000. Emmen, Kadaster

Luchtfoto

Google Earth (2012)

Overige kaarten

De kaarten op pagina 10, 16 en 17 zijn gemaakt door DLG

Afbeeldingen

De afbeeldingen op pagina 18 en 19 zijn gemaakt door: Stephan Schorn



BIJLAGEN

Bijlage I : tabel elementen landschap en buitenruimte

Bijlage II: tabel mogelijke combinatie landgoederen

Bijlage III: volume en grondoppervlak per type bebouwing

Bijlage IV: matrix reikwijdte landgoederen typologiën

BIJLAGE 1: TABEL ELEMENTEN LAND- SCHAP EN BUITENRUIMTE

Net als voor alle uitgangspunten voor de inrichting van het landgoed geldt voor de mogelijk toe te passen elementen ook dat er een grote reikwijdte beschikbaar is. Deze elementen moeten worden gezien als hulpmiddel bij een verdere inrichting en detaillering van het landgoed en niet als beperking. Het klassieke landgoed heeft per definitie de meeste vaststaande en kenmerkende elementen ter beschikking voor de inrichting van de buitenruimte. Eerder is al naar voren gekomen dat dit type landgoed aan de meeste richtlijnen moet voldoen. Veel elementen die op een klassiek landgoed worden gebruikt kunnen ook op de andere landgoedtypen worden toegepast, zij het misschien in een andere vorm. De volgende tabellen geven een overzicht van de mogelijke elementen en uitgangspunten voor de toepassing. In een vervolgstadium kunnen deze tabellen als startpunt dienen en verder worden uitgewerkt en gespecificeerd, om zo tot een uiteindelijke inrichting van het landgoed te komen.

Klassiek landgoed

Element	Plek	Voorwaarden
Haag	Erfafscheiding	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: buxus, conifeer
Bos	Rand erf	Inheemse soorten
Waterpartij	Rondom huis	Symmetrie
Solitaire boom	Midden en rand erf	Hoogte: mag hoog (30 m)
Boomgroep	Midden en rand erf	Hoogte: mag hoog (30 m)
Siertuin	Rondom huis	Symmetrie
Bomenrij	Langs toegangsweg	Hoogte: mag hoog (30 m)
Struiken	Midden en rand erf	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: buxus, conifeer
Bossage	Midden en rand erf	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: buxus, conifeer
Wandelpad	Over erf	Verbinden verschillende elementen huis-buitenruimte-landschap

Eigentijds/agrarisch landgoed

Element	Plek	Voorwaarden
Houtwal	Erfafscheiding	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Bomenrij	Langs toegangsweg	Hoogte: mag hoog (30 m)
Boomgroep	Midden en rand erf	Hoogte: mag hoog (30 m)
Solitaire boom	Midden en rand erf	Hoogte: mag hoog (30 m)
Informele tuin	Rondom huis	Assymetrisch
Haag	Erf- en kamerafscheiding	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: buxus, conifeer
Moestuin	Rondom huis	Assymetrisch
Waterelement	Rondom huis	Assymetrisch
Struiken	Midden en rand erf	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: buxus, conifeer, inheems
Boomgaard	Erfafscheiding	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems

Landhuis villa

Element	Plek	Voorwaarden
Houtwal	Erfafscheiding	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Bomenrij	Langs toegangsweg	Hoogte: mag hoog (30 m)
Boomgroep	Midden en rand erf	Hoogte: mag hoog (30 m)
Solitaire boom	Midden en rand erf	Hoogte: mag hoog (30 m)
Informele tuin	Rondom huis	Niet geometrisch, afstemmen op landschapselementen
Haag	Erf- en kamerafscheiding	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Moestuin	Rondom huis	Niet geometrisch, afstemmen op landschapselementen
Struiken	Midden en rand erf	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Boomgaard	Erfafscheiding	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems

Schuur landhuis

Element	Plek	Voorwaarden
Houtwal	Erfafscheiding	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Bomenrij	Langs toegangsweg	Hoogte: mag hoog (30 m)
Boomgaard	Erfafscheiding, zijkant erf	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Struiken	Midden en rand erf	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Haag	Erfafscheiding	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Solitaire boom	Rondom huis en op erf	Hoogte: mag hoog (30 m)
Boomgroep	Midden en rand erf	Hoogte: mag hoog (30 m)

Modern landhuis

Element	Plek	Voorwaarden
Houtwal	Erfafscheiding	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Bomenrij	Langs toegangsweg, in lijn met architectonische lijnen	Hoogte: mag hoog (30 m)
Boomgaard	Erfafscheiding, zijkant erf	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Struiken	Midden en rand erf	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Haag	Erfafscheiding, op erf in lijn met architectonische lijnen	Hoogte: niet hoger dan landschapselementen Soorten: inheems
Solitaire boom	Rondom huis en op erf	Hoogte: mag hoog (30 m)
Boomgroep	Midden en rand erf	Hoogte: mag hoog (30 m)
Architectonische elementen zoals terras, muur, patio	Op overgang gebouw - buitenruimte	architectuur en beplanting vormen 1 geheel

BIJLAGE 2: MOGELIJKE COMBINATIE

LANDGOEDEREN

Voor de mogelijkheid tot combinatie van twee landgoedtypen op de twee verschillende plekken geldt dat de landschappelijke kenmerken het uitgangspunt zijn. Dit betekent dat een combinatie in principe mogelijk is als de landschappelijke uitgangspunten elkaar niet tegenspreken. Voorbeeld hiervoor is een combinatie van een klassiek landhuis (hoofdlocatie) en een modern landhuis (tweede locatie). Een klassiek landhuis heeft een symmetrische landgoedindeling met duidelijke zichtlijnen. Een modern landhuis reageert qua architectuur heel erg op de aanwezige landschappelijke elementen. Dit hoeft elkaar dus niet tegen te spreken en een combinatie van de twee moet mogelijk zijn. Wel moet dit per geval en met de wensen van beide kopers worden afgestemd. Hier ligt een taak voor de supervisor.

Hoofdpositie - Tweede positie

Klassiek - Klassiek

Niet mogelijk, er is slechts 1 hoofdgebouw mogelijk met een klassiek landgoed

Klassiek - Eigentijds

Niet mogelijk, er is slechts 1 hoofdgebouw mogelijk met een klassiek landgoed

Klassiek - Landhuis

Ja, er is slechts 1 hoofdgebouw mogelijk met een klassiek landgoed, tenzij het agrarische landhuis genoeg ondergeschikt is

Klassiek - Schuur

Ja, schuur toont als bijgebouw

Klassiek - Modern

Ja, modern huis toont als bijgebouw. Wel moet goed worden gekeken of de landschappelijke inrichting van beide landgoederen niet teveel van elkaar verschilt.

Eigentijds - klassiek

Landhuis - klassiek

Schuur - klassiek

Modern - klassiek

Kan allemaal niet want klassiek landhuis moet op de hoofdpositie staan

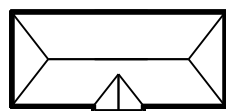
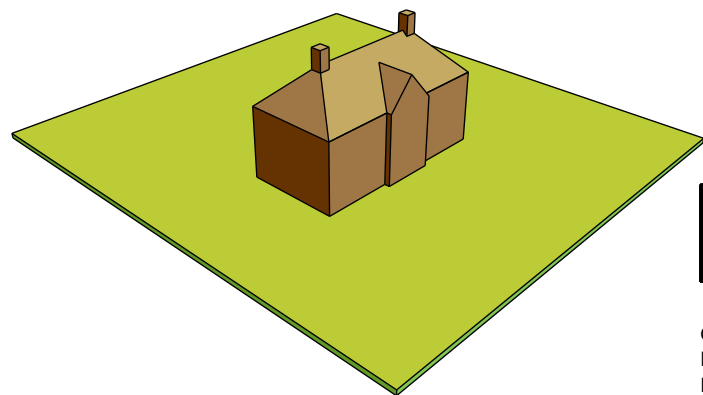
Alle overige combinaties zijn in principe mogelijk, zolang er rekening wordt gehouden met de richtlijnen voor de landschappelijke inpassing

Hoofdpositie

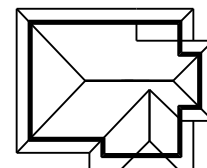
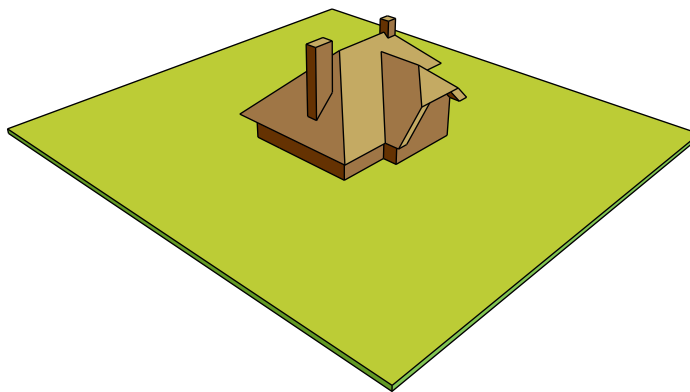
Tweede
positie

	Klassiek landgoed	Eigentijds landgoed	Landhuis villa	Schuur landhuis	Modern landhuis
Klassiek landgoed	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Eigentijds landgoed	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja
Landhuis villa	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Schuur landhuis	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Modern landhuis	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja

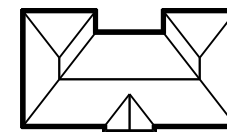
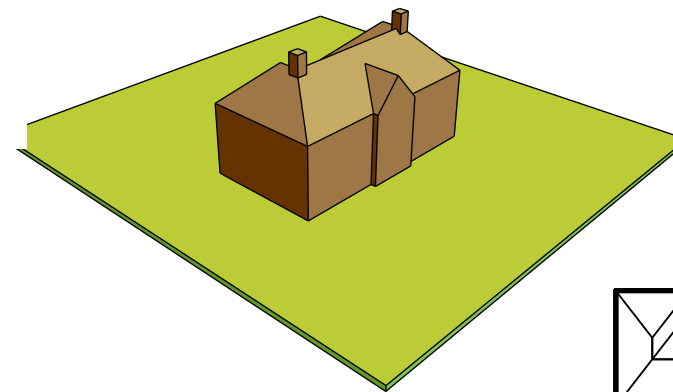
BIJLAGE 3: VOLUME EN GRONDOPPER- VLAK PER TYPE BEBOUWING



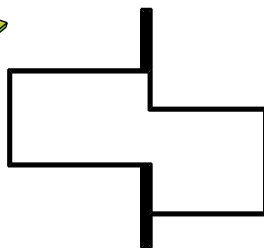
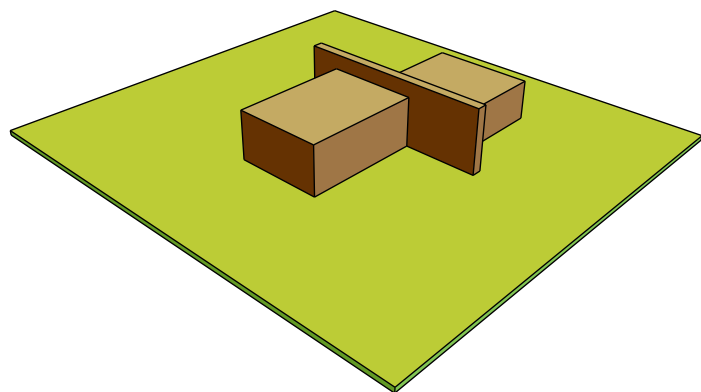
Circa 20m. bij 9m.
Inhoud circa 1600m³.
Bouwhoogte circa 11m.



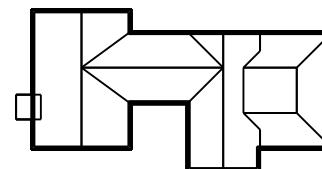
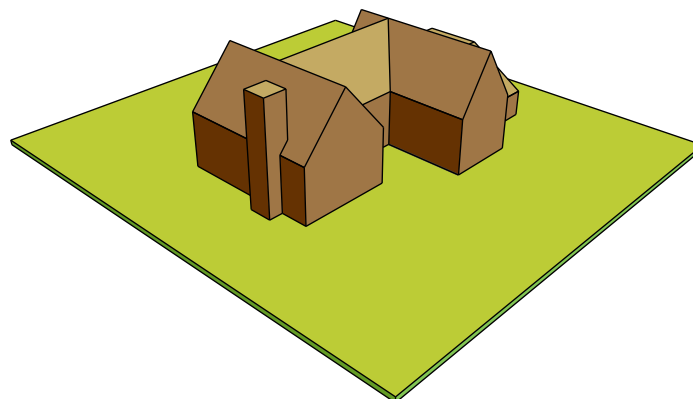
Circa 20m breed.
Inhoud circa 1100m³.
Bouwhoogte circa 9,50m.



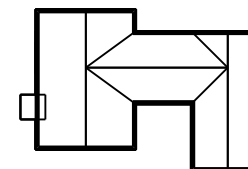
Circa 20m. bij 11m.
Inhoud circa 1900m³.



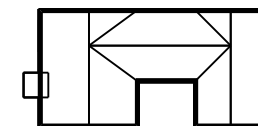
Lengte circa 24m.
Inhoud circa 1100m³.
Bouwhoogte circa 7,50m.



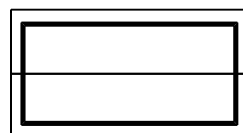
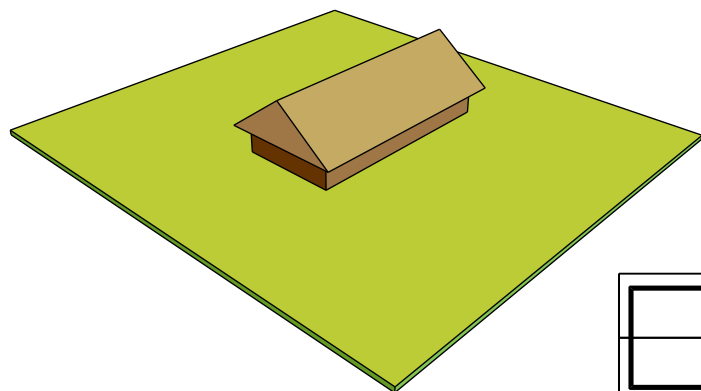
Circa 28m breed.
Inhoud circa 2500m³.
Bouwhoogte circa 11,00m.



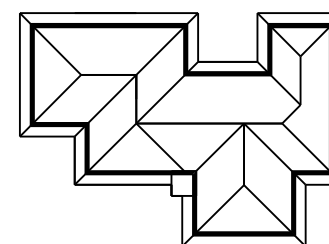
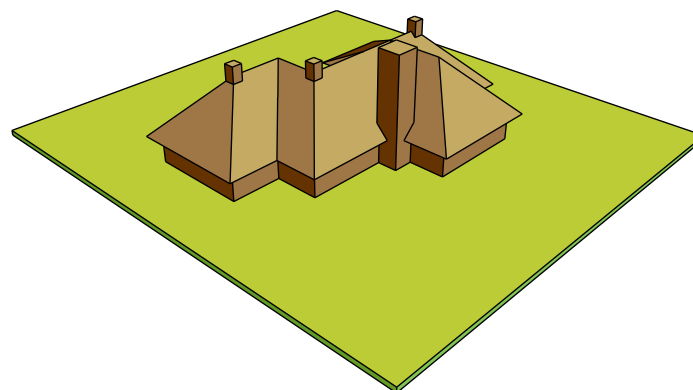
Inhoud circa 2000m³.



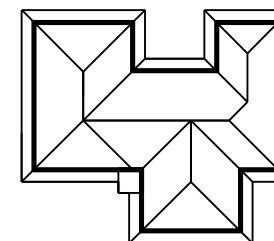
Inhoud circa 1800m³.



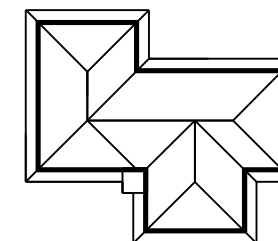
Circa 20m. bij 9,5m.
Inhoud circa 1100m³.
Bouwhoogte circa 7,50m.



Circa 28m breed.
Inhoud circa 2200m³.
Bouwhoogte circa 9,50m.

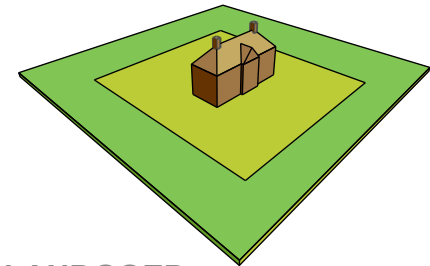


Inhoud circa 2000m³.



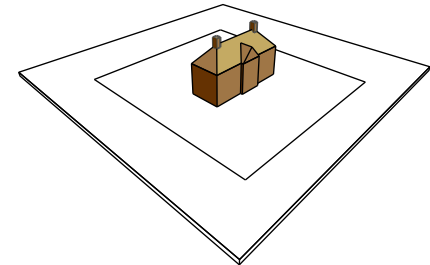
Inhoud circa 1900m³.

BIJLAGE 4: MATRIX REIKWIJDTE LAND- GOEDEREN TYPOLOGIEËN

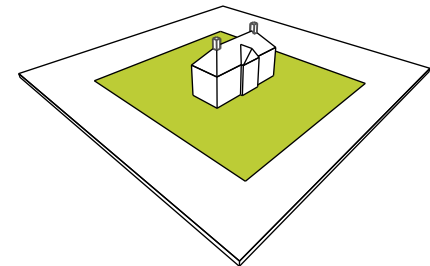


LANDGOED

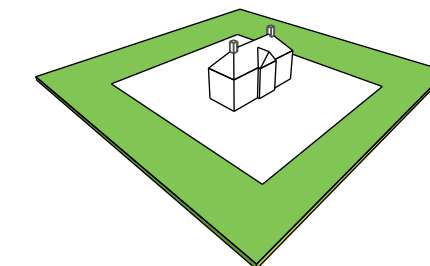
TYPE LANDGOEDEREN



BOUWKUNDIG



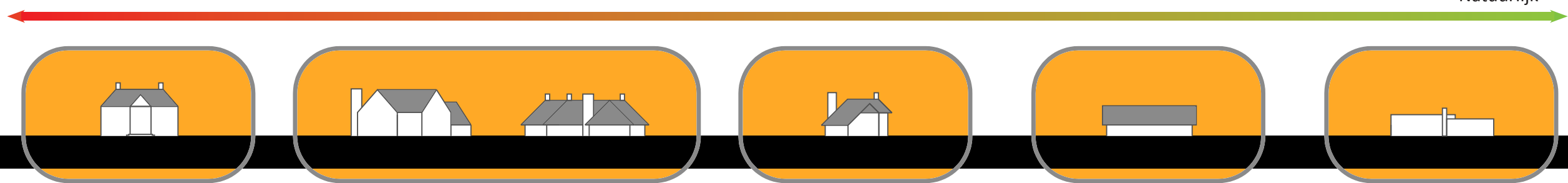
BUITENRUIMTE



LANDSCHAPPELIJK

Met architectonische en natuurlijke elementen gezamenlijk wordt de ruimte van het landgoed vormgegeven. Het spelen met de schaal van de ruimte, wisselen van perspectief, uitzicht, overgangen tussen verschillende (natuurlijke en architectonische) ruimtes bepalen het ruimtelijk karakter van het landgoed. Het landgoed heeft een karakteristieke opbouw van gebouw - tuin - landgoed - omringend landschap. De overgangen tussen de verschillende zones zijn zodanig vormgegeven dat het uiting geeft aan de samenhang tussen gebouw en omgeving. Het hoofdgebouw is een belangrijke schakel in de compositie. Vaak is het gebouw het schakelpunt tussen de route die naar het gebouw voert en de ontdekking van het landschap vanuit het gebouw.

Cultuurlijk



Natuurlijk

KLASSIEK LANDGOED

Massa opbouw

- symmetrische opbouw
- bouwmassa 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
- hiërarchie 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 roedeverdeling (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

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
- éénzijdig samenspel bouwmassa en volume
- sterke expressie van het bouwvolume
- bouwmassa met heldere éénzijdige 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

- éénzijdig samenspel bouwmassa en volume
- sterke expressie van het bouwvolume
- bouwmassa met heldere éénzijdige 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

Positie bouwmassa en ruimtelijk karakter

- bouwmassa schuift meer op naar de rand/grens van open/gesloten landschap, a-symmetrische opbouw
- tuin rondom de villa heeft een meer besloten karakter, kleinschaliger en intiemer dan bij klassieke villa
- beslotenheid met verrassende perspectieven

Tuin

- geometrisch geordende tuin die zich opent als kamers (tuinkamers) van de villa, met elk een eigen sfeer
- tuin ontworpen naar de seizoenen (lentetuin, vroegzomertuin, laat zomertuin, herfsttuin)
- meer informele “tuin” rond landhuis gaat over in landschap

Positie bouwmassa en ruimtelijk karakter

- bouwmassa ligt meer aan de rand/grens van open/gesloten landschap
- tuin rondom de villa heeft een meer besloten karakter, kleinschalig en intiemer
- beslotenheid met verrassende perspectieven
- bouwmassa houdt rekening met organisatie perceel en landschappelijke inrichting

Tuin

- het architectonisch- en tuinontwerp vormen samen een integraal plan met gebruik van architectonische elementen in het tuinontwerp
- informele “tuin” rond landhuis gaat over in landschap

Positie bouwmassa en ruimtelijk karakter

- bouwmassa kan vrij gepositioneerd worden binnen het bebouwingsvlak
- architectuur, terras(sen) verbindt gebouw met de omgeving

Tuin

- tuin rond bouwmassa vormt een geheel met landschap, tuin is kleiner en minder aanwezig

Positie bouwmassa en ruimtelijk karakter

- bouwmassa kan vrij gepositioneerd worden binnen het bebouwingsvlak
- landschappelijke lijnen vormen samenspel met architectonische lijnen
- architectuur, terras(sen) verbindt gebouw met de omgeving
- architectonische en natuurlijke elementen vormen gezamenlijk de ruimte van het landgoed
- spel met schaal en ruimte, wisselende perspectieven en overgangen tussen verschillende natuurlijke en architectonische ruimtes bepalen ruimtelijk karakter

Tuin

- tuin rond bouwmassa vormt een geheel met landschap
- landschap tot aan de gevel

Landschappelijke structuren

- landschappelijke lijnen zijn statig, bomenrijen en grand canal
- lijnen mogen niet te dicht en zwaar zijn, dus geen rijen elzen; knotwilgen zijn het maximale
- waterpartij zorgt voor zichtlijn en symmetrie vanaf huis
- belangrijke lijnen worden extra aangezet, zorgen voor connectie met omliggende landschap

Waterberging

- waterberging langs de wetering achterop het perceel, verstoort de symmetrie van het landgoed niet

Positionering landhuis

- positie landhuis past alleen op de centrale hoofdplek

Beleving landschap

- wandelpad langs wetering en grand canal zorgt voor beleving landschap

Landschappelijke structuren

- landschappelijke lijnen afwisselend, bomen, riet, water, heggen gaan over in landschap

Waterberging

- waterberging op laag perceel, landschappelijke lijnen aanzetten (alternatief is berging langs de wetering), meer flexibiliteit dan bij de klassieke villa, wel duidelijk verschil behouden tussen lijnstructuren en vlakken

Positionering landhuis

- positie landhuis past op beide plekken, waarborgen zicht vanaf beide plekken door transparantie in weteringstructuur

Beleving landschap

- wandelpad langs wetering zorgt voor beleving en toegankelijkheid landschap

Landschappelijke structuren

- landschappelijke lijnen afwisselend, bomen, riet, water, heggen gaan over in landschap

Waterberging

- waterberging op laag perceel, landschappelijke lijnen aanzetten (alternatief is berging langs de wetering), meer flexibiliteit dan bij de klassieke villa, wel duidelijk verschil behouden tussen lijnstructuren en vlakken

Positionering landhuis

- positie landhuis past op beide plekken, waarborgen zicht vanaf beide plekken door transparantie in weteringstructuur

Beleving landschap

- wandelpad langs wetering zorgt voor beleving en toegankelijkheid landschap

Landschappelijke structuren

- veel vrijheid, bebouwing en landschapsstructuren bepalen samen de inrichting, meer natuurlijk dan eerste 3 varianten
- landschapslijnen zijn beeldbepalend, tuin en inrichting rond huis past zich hierop aan
- landschappelijke lijnen afwisselend, bomen, riet, water, heggen gaan over in landschap, minder zware lijnen dan bij klassieke landgoederen

Waterberging

- waterberging langs de wetering achterop het perceel of op laagste percelen op het landgoed, volg natuurlijke aanwijzingen

Positionering landhuis

- positie landhuis past op beide plekken, waarborgen zicht vanaf beide plekken door transparantie in weteringstructuur

Beleving landschap

- wandelpad langs wetering zorgt voor beleving en toegankelijkheid landschap

Landschappelijke structuren

- huis staat in het landschap, tuin is afwezig
- veel vrijheid, bebouwing en landschapsstructuren bepalen samen de inrichting, meer natuurlijk dan eerste 3 varianten
- landschapslijnen zijn beeldbepalend, tuin en inrichting rond huis past zich hierop aan
- landschappelijke lijnen afwisselend, bomen, riet, water, heggen gaan over in landschap, minder zware lijnen dan bij klassieke landgoederen

Waterberging

- waterberging langs de wetering achterop het perceel of op laagste percelen op het landgoed, volg natuurlijke aanwijzingen

Positionering landhuis

- positie landhuis past op beide plekken, waarborgen zicht vanaf beide plekken door transparantie in weteringstructuur

Beleving landschap

- wandelpad langs wetering zorgt voor beleving en toegankelijkheid landschap

Colofon

het rapport t.b.v. de herontwikkeling Twentseweg Heino is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 6250

Bestandsnaam: 140204_6250_ivk Ontwikkelingsrapport.indd

Projectteam:

Maurice Wenker (DLG)

Ronald Bongers DLG)

Richard Baan (I_KB architecten)

Mark Elshof (Eelerwoude)

Stephan Schorn (Eelerwoude)

Ineke van Kapel (Eelerwoude)

© Eelerwoude 2013, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

www.ikbarchitecten.nl