



**Totaalvisie**



**Landgoederen Dijkhuizen te Epe**



# **Landgoederen Dijkhuizen Epe Totaalvisie**

Opdrachtgevers: Familie Mölder en familie Reurink, Epe

Maart 2009



# Inhoudsopgave

Inleiding	7
<b>1 GEBIEDSANALYSE</b>	<b>9</b>
1.1 Initiatiefnemers en locaties	9
1.2 Provinciaal en gemeentelijk beleid	10
1.3 Landschap en historie	15
1.4 Bodem en water	21
1.5 Functies	25
1.6 Milieuaspecten	32
1.7 Overige aspecten	32
1.8 Programma van eisen	33
<b>2 INRICHTINGSPLAN</b>	<b>37</b>
2.1 Concept	37
2.2 Landshapsontwerp	39
2.3 Inrichtingsplan Landgoed Wiltensacker	43
2.4 Inrichtingsplan Landgoed Dijkhuizerhof	45
2.5 Toekomstig beheer	57
<b>3 BEELD KWALITEIT</b>	<b>59</b>
3.1 Landhuis Wiltensacker	59
2.2 Landhuis Dijkhuizerhof	61
2.3 Bedrijfsgebouwen en schaapskooi	63
<b>4 TOETSING</b>	<b>65</b>
4.1 Gemeentelijk beleid	65
4.2 Provinciaal beleid	68
4.3 Natuurschoonwet (NSW)	69
4.4 Gebiedsplan Natuur en landschap 2008	71



A-watergang of Dijkhuizerbeek

## Inleiding

De Nederlandse landbouw staat onder grote druk. Dit leidt tot veranderende inzichten over het gebruik en de inrichting van het landschap. Ook in de gemeente Epe is dit proces aan de gang. Met gericht beleid streeft de gemeente Epe naar zorgvuldige oplossingen. Zo bieden de beleidsnotitie 'Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe' en de Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe' handreikingen voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

De familie Reurink en de familie Milder hebben beide het initiatief genomen om een nieuw landgoed te stichten nabij buurtschap Dijkhuizen ten oosten van Epe. Omdat de landgoederen bijna aan elkaar grenzen is de planvorming gezamenlijk tot stand gekomen. Beide landgoederen zijn groter dan 10 hectare en liggen deels op de Dijkhuizerenk en deels in een beekdal. De gronden in het beekdal maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Het proces van de planontwikkeling is in 2006 gestart. In juni 2006 heeft het College van B&W van de gemeente Epe besloten dat de aangegeven locaties als kansrijk worden geacht. Vervolgens is door de initiatiefnemers in september 2006 een zeer globale inrichtingsschets ingediend, met het verzoek om in te stemmen met de voorgestelde bouwlocaties van de landhuizen. In december 2006 heeft het College in beginsel haar instemming verleend aan de voorgestelde bouwlocaties, maar een definitief besluit over de landgoedontwikkeling kan pas worden genomen op basis van een gebiedsanalyse en inrichtingsplan.

In de voorliggende rapportage wordt een beeld geschetst van het landschap ten oosten van Epe. De historie van het gebied, de huidige en potentiële landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden zijn onderzocht. De gegevens uit deze gebiedsanalyse vormen de ingrediënten voor de totaalvisie en het ruimtelijke ontwerp voor beide landgoederen. Tot slot is het gepresenteerde plan getoetst aan het overheidsbeleid.

De initiatiefnemers hopen met de ontwikkeling van de nieuwe landgoederen bij Dijkhuizen een waardevolle bijdrage te leveren aan de natuurontwikkeling en belevingswaarde van het mooie landschap in de gemeente Epe.



topografische kaart met locatie landgoederen



# 1 GEBIEDSANALYSE

## 1.1 Initiatiefnemers en locatie

	<i>Wiltensacker</i>	<i>Dijkhuizerhof</i>
<i>Beekdal</i>	7,5 ha	4,8 ha
<i>Dijkhuizerenk</i>	5,2 ha	5,8 ha
<i>Totaal</i>	12,7 ha	10,6 ha

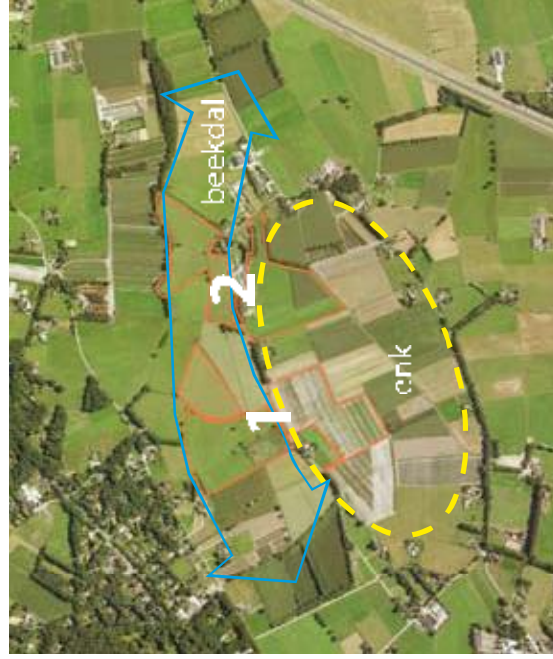
De initiatiefnemers, de families Reurink en Mölder, zijn beiden agrarisch ondernemer in de gemeente Epe. De gronden waar zij nieuwe plannen voor ontwikkelen liggen ten oosten van het dorp Epe, deels op de Dijkhuizerenk en deels in het noordelijk gelegen beekdal.

### *Landgoed en erf familie Reurink: Dijkhuizerhof*

Het bedrijf van de familie Reurink is gevestigd aan de Dijkhuizerzandweg in de buurtschap Dijkhuizen ten oosten van Epe. De toekomstmogelijkheden voor dit relatief kleine agrarisch bedrijf (circa 10,5 ha) zijn op deze locatie beperkt. De ontwikkeling van een landgoed biedt nieuwe kansen en mogelijkheden voor de familie. Het huidige erf wordt geen onderdeel van het nieuwe landgoed, maar is wel een belangrijk onderdeel in de planvorming.

### *Landgoed familie Mölder: Wiltensacker*

De familie Mölder heeft een agrarisch bedrijf aan de Oenerweg in Epe en heeft 10,5 hectare grond nabij Dijkhuizen in eigendom. Recentelijk is 2,2 ha grond, gelegen in het beekdal, aangekocht via Bureau Beheer Landbouwgronden met de verplichting hier nieuwe natuur te realiseren. De familie Mölder heeft de ambitie om de reguliere agrarische bedrijfsvoering te combineren met natuurontwikkelingsprojecten. Naast ontwikkelingen in het Vermeiderbroek en Gulbroek, zien zij mogelijkheden op de Dijkhuizerenk en in het beekdal. Er staat geen bebouwing op de gronden van de familie Mölder.



Luchtfoto (bron: Google Earth) met locatie landgoederen

- 1 landgoed Wiltensacker
- 2 landgoed Dijkhuizerhof

## 1.2 Provinciaal en gemeentelijk beleid

### *Streekplan Provincie Gelderland 2005*

In het Streekplan van de provincie Gelderland is aangegeven waar nieuwe landgoederen ontwikkeld kunnen worden en waar ze juist ongewenst zijn. Een kosten van Epe geeft het Streekplan geen beperkingen aan voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed.

De provincie stelt de volgende eisen aan een nieuw landgoed:

- Een nieuw landgoed moet gerangschikt kunnen worden onder de Natuurschoonwet en bestaat uit minimaal 5 ha nieuw aan te leggen natuurgebied en/of bos.
- Op een nieuw landgoed mag één woongebouw van allure met maximaal 3 wooneenheden (en eventueel met kantoorfunctie) gebouwd worden.
- De nieuwe natuur moet passen binnen de natuurdoeltypen van het Natuurgebiedsplan Natuur en Landschap.
- De openstelling van het landgoed voor wandelaars is verplicht.

### *Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe – tevens toetsingskader beoordeling nieuwe landgoederen*

*(incl. Raadsbesluit 09-02-2006)*

De gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de beoordeling van de plannen voor nieuwe landgoederen. Zij kunnen daartoe eigen beleid ontwikkelen. De gemeente Epe heeft in januari 2006 haar beleid vastgelegd in de *Kwaliteitsimpuls gemeente Epe*. Vervolgens is in 2008 een praktische uitwerking opgesteld waarin de procedures die gevolgd moeten worden zijn beschreven: de *Leidraad nieuwe landgoederen gemeente Epe*.

De gemeente ziet de ontwikkeling van nieuwe landgoederen als een kans om nu en in de toekomst geleiding te geven aan veranderingen en ontwikkeling in het landelijke gebied. Het motto van de gemeente is dan ook "Behoud door Vernieuwing".

*Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe* is een zelfstandige beleidsnotitie en heeft een kaderstellende functie en is richtinggevend bij de beoordeling van initiatieven van nieuwe landgoederen.

De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn als volgt samen te vatten:

- De nadruk ligt op de ontwikkeling van meerdere – min of meer- aaneengesloten landgoederen ter versterking en behoud van de continuïteit, duurzaamheid en kwaliteit van het buitengebied.
- Nieuwe landgoederen moeten worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW).
- De totale oppervlakte van een nieuw landgoed is bij voorkeur minimaal 10 ha. De oppervlakte maakt is geen harde eis, maar is slechts richtingsgevend. Alleen bij een aantoonbare bijzonder toegevoegde waarde aan het landschap kan de oppervlakte kleiner zijn dan 10 ha, maar altijd meer dan 5 ha. Dit betreft over het algemeen herontwikkeling van bestaande agrarische bestemmingen.
- Iedere locatie moet uitvoerig geïnventariseerd te worden op landschapspatronen, beplantingen, schaal, oppervlakte, reliëf en water, zlvorens "schikking te geven" aan gebouwen en inrichtingselementen. De bebouwing moet een eenheid vormen met haar omgeving.
- In het geval van geheel nieuw te ontwikkelen bouwwerken zullen regionale verschijningsvormen en cultuurverleden evenzeer een inspiratiebron zijn voor de vormgeving, als meer eigentijdse beelden. Er worden twee landhuistypen onderscheiden: boerderijlandgoed (icoon van het agrarisch landschap) en landhuis-landgoed (icoon voor woongenot in de buitenruimte).
- De nieuwe landgoederen moeten bij voorkeur een bijdrage leveren aan de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Ecologische Verbindingszone (EVZ).
- Verbetering van het recreatieve padennetwerk in de gemeente Epe is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed. De belevingswaarde voor de recreant moet gegarandeerd zijn.
- Nieuwe landgoederen moeten een bijdrage leveren aan het in standhouden en herstel van het historische landschapspatroon.
- Het gebied waar de hoogste prioriteit moet liggen betreffende een kwaliteitsimpuls omvat ruwweg de middenzone van het plangebied d.w.z. de zone tussen de rand van het Veluwemassief en het Apeldoorns Kanazal.
- Om de wenselijkheid van een landgoed op een bepaalde locatie te kunnen beoordelen, zijn de belangrijkste aspecten ondergebracht in een tabel. De scores uit de tabel zijn een hulpmiddel om te bepalen of er meerdere beleidsdoelen kunnen worden gerealiseerd en of de locatie geschikt is.

### Reconstructieplan Veluwe: Dynamiek en vernieuwing op de Veluwe

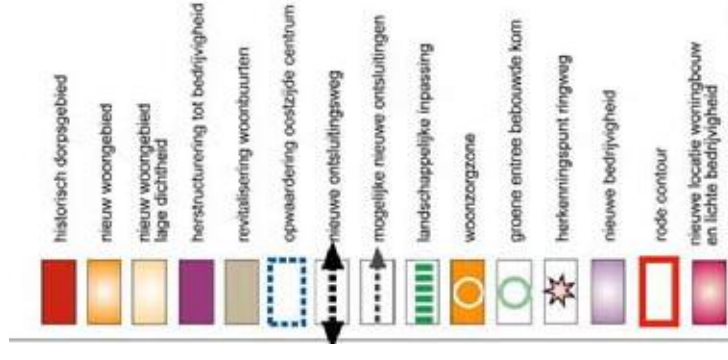
In deel 3 van deze rapportage is het landgoedplan getoetst aan het vigerende beleid. Het Reconstructieplan voor de Veluwe is in maart 2005 door Geledeputeerde Staten vastgesteld. In het plan worden verschillende deelgebieden onderscheiden. De nieuwe landgoederen liggen in het deelgebied 'De Blauwe Bron'. De visie voor dit deelgebied is als volgt verwoord: 'Waterbron gebruiken, stroming benadrukken, kwaliteit van schoon water als kracht gebruiken, verweving van functies stimuleren, waterrijke ordening toepassen, extensievere grondgebonden landbouw'. De Streefbeeldkaart 2015 geeft aan dat "de koe in de wei" beeldbepalend en kenmerkend is voor het landschap ten oosten van Epe. Het beleid is gericht op het behoud en versterking van de grondgebonden landbouw. Economische activiteiten zijn slechts toegestaan als ze geen beperking voor de landbouw opleveren.

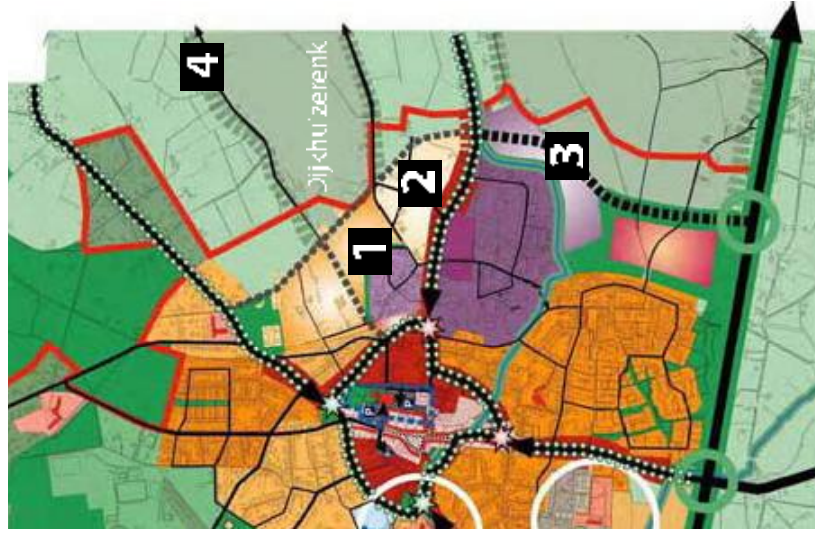
De prioritaire doelen met betrekking tot het plangebied zijn:

- Behoud en ontwikkeling natte natuur en stimulering extensieve grondgebonden landbouw met inkomsten uit niet agrarische activiteiten.
- Het terugbrengen van het oorspronkelijke verloop van de beken en ze zichtbaar maken met het plaatsen van incidentele opgaande beplanting. Hierdoor wordt de leesbaarheid van het landschap versterkt. Door alleen beplanting en bebouwing toe te passen op hogere en drogere gronden en door lage delen open te houden wordt de leesbaarheid eveneens vergroot.

Het plangebied ligt in het zogenaamde verwevingsgebied. Dit betekent dat het beleid gericht is op verweving van landbouw, wonen en natuur. Herhuisvesting of uitbreiding van intensieve veehouderij is alleen mogelijk als de ruimtelijke kwaliteit of functies in gebied niet worden aangetast.

len noorden en ten zuiden van het plangebied zijn "groene wiggen" gepland (onderdeel van de robuuste verbinding De Wisselse Poort). Voor deze gebieden worden gebiedsgerichte kwaliteitsplannen opgesteld. In deze wiggen is de realisatie van nieuwe landgoederen mogelijk en zelfs wenselijk. Het Reconstructieplan benoemt de maatregelen in het kader van wonen en werken: 'Cultuurhistorisch erfgoed ontwikkelen:





Uitsnede Ruimtelijk Structuurplan Epe

- 1** woonwijk 't Slath
- 2** toekomstig woongebied
- 3** ontsluitingsweg (kweekweg)
- 4** nieuwe andgoederen Dijkhuizen

### Ruimtelijk Structuurplan Epe

In september 2005 is het Ruimtelijk Structuurplan Epe vastgesteld. Hierin zijn de gewenste streefbeeld en het landelijk gebied en de kernen van de gemeente Epe weergegeven. Deze streefbeelden zijn uitwerkt tot een uitvoerings- en actieprogramma.

De landgoederen liggen in een zogenaamd "dynamisch gebied" waar de uitbreiding van de woonfunctie centraal staat. Het halfverdichte landschap van lintbebouwing met een gemengd karakter en tussenliggende onbebouwde akkers en weilanden wordt als waardevol aangemerkt. Binnen de ruimtelijk te behouden landschapsstructuur wordt functieverandering als noodzakelijk antwoord beschouwd op de vrijkomende bedrijfsbebouwing en afnemende leefbaarheid.

Op de "oude bouwvelden", waaronder de Dijkhuizenrenk, kan uitstedebouwkundigen landschappelijk oogpunt nieuwbouw van woningen op een verantwoorde locatie bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke structuur en de leefbaarheid. Er worden eisen gesteld aan de architectuur, beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en de relatie met de omgevingsfactoren.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten oosten van Epe zijn:

- De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk 't Slath (2012 gereed)
- De ontwikkeling van een nieuw woongebied met een lage dichtheid in het gebied tussen de Oenerweg, de Dijkhuizerweg en de nieuwe ontsluitingsweg.

### Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Epe

Om de realisatie van de nieuwe landgoederen mogelijk te maken is een wijziging van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. De gronden op de Dijkhuizenrenk (en 't Slath) hebben een agrarische bestemming. Deze bestemming maakt, naast het oorspronkelijke agrarische gebruik als wei- en bouwvelden, ook de teelt van bomen en siergewassen mogelijk. Hier wordt al volop gebruik van gemaakt. De gronden in het beekdal hebben een agrarische bestemming met landschappelijke en natuurwaarde. Het erf van de familie Reurink is het enige agrarische bouwperceel op de enk. De overige boerderijen op de enk hebben een woonfunctie.



Schilderij van de boerderij familie Heunink

### 1.3 Landschap en historie

#### *Landschap in ontwikkeling*

De nieuwe landgoederen liggen in het overgangsgebied tussen de Veluwe en de Ussevallei. De basis voor het huidige landschap is gelegd tijdens de laatste ijstijd. Er is hier een zogenaamd stuwwalcomplex ontstaan met hoger gelegen uitlopers. De Dijkhuizenrek ligt op één van deze uitlopers. De tussengelegen lagere delen zijn ontstaan door smeltwaterstromen. Op de hoogtekaart zijn deze patronen goed af te lezen.

Mien vermoedt dat de omgeving van Epeel vanaf de préhistorie door mensen bewoond wordt. Maar de menselijke invloed op de landschapsontwikkeling neemt pas vanaf de twaalfde of dertiende eeuw zichtbaar toe door de ontginning van de "woeste gronden". Het grondgebruik is in die tijd volledig gerelateerd aan de grondsoort, terreinhoogte en grondwaterstand. De aantrekkelijkste bewoningsplekken zijn de overgangsgebieden tussen hoge en lage gronden, ook het dorp Epe en het buurtschap Dijkhuizen zijn ontstaan op een dergelijk overgang. De gronden zijn hier ook geschikt voor akkerbouw. De hoger gelegen gronden werden ingeplant met bos. De lagere, natte, gronden zijn in gebruik genomen als hooi- en weilanden.

#### *Buurtschap Dijkhuizen*

De buurtschap Dijkhuizen is waarschijnlijk ontstaan bij de ontginning van het gebied. De bewoners vormden een samenwerkingsverband voor de ontginning en het onderhoud van de gronden. In de Middeleeuwen werd deze bestuursvorm van samenwerkende boeren een *buurschap* of *buerschop* genoemd. De meeste boerderijen staan geclusterd aan de oostzijde van de enk, maar ook verspreid langs de rand van de enk zijn in de loop van de tijd boerderijen gebouwd.

De karakteristieke Veluwe boerderijen en schuren zijn beeldbepalend in dit landschap. De grote rieten kappen zijn vanuit de omgeving goed zichtbaar. Op de foto hiernaast is goed te zien dat de rieten kap van boerderij Reurink zelfs zichtbaar blijft met maisteelt op de enk.

In Dijkhuizen zijn nog maar enkele agrarische bedrijven actief. Veel boerderijen hebben een woonfunctie gekregen. Ondanks deze functiewijziging hebben de boerderijen hun oorspronkelijke beeld en uitstraling behouden.



Boerderij aan zuidzijde van de Dijkhuizenrek



Boerderij familie Hettrink zichtbaar vanaf de Dijkhuizenrek



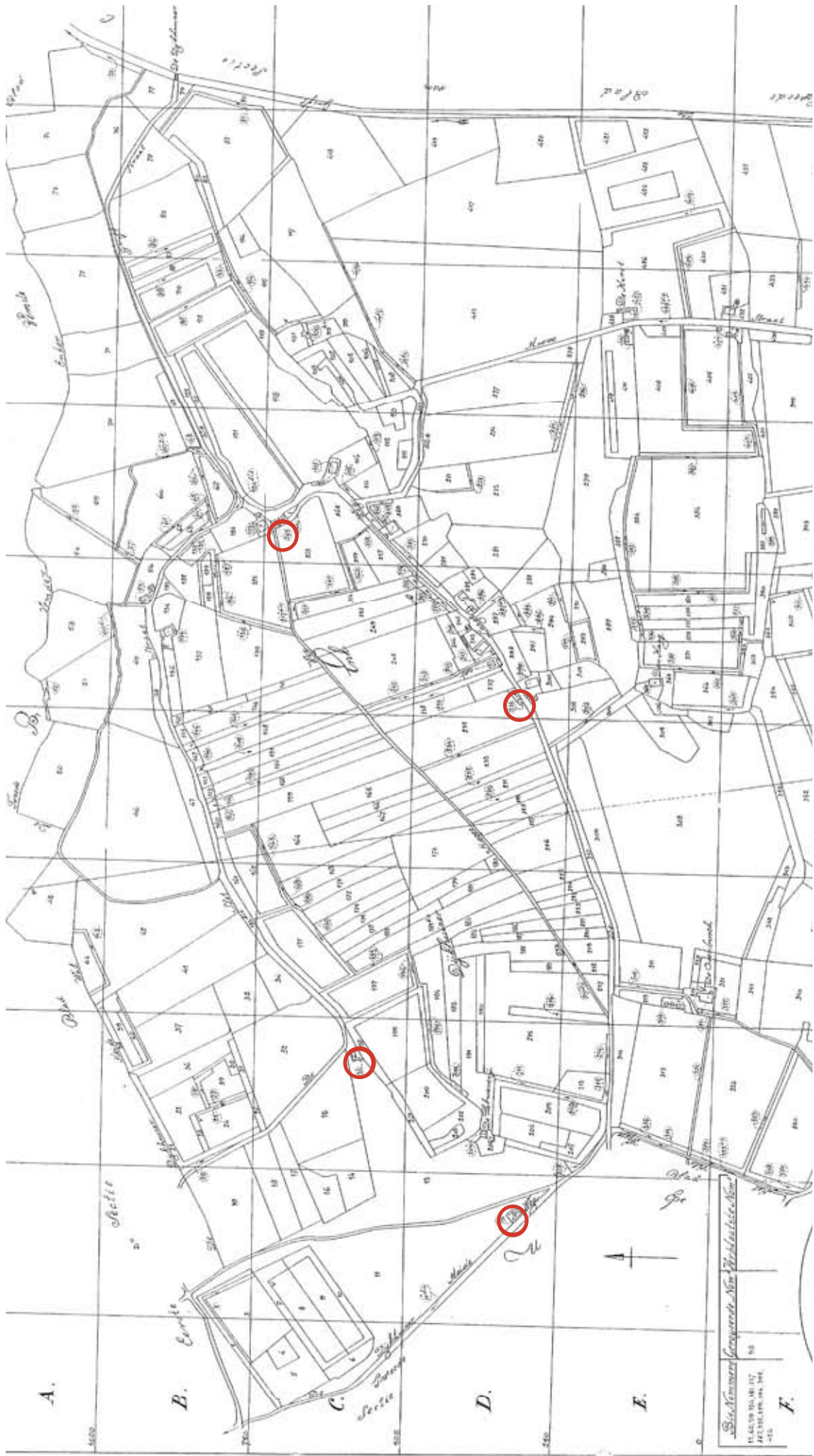




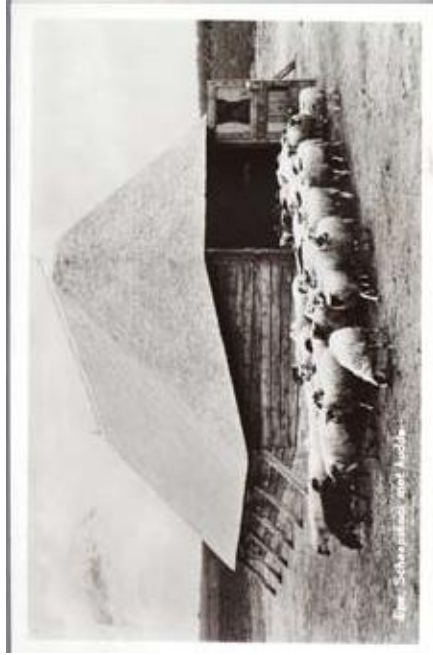
Historische topografische atlas 1905



Historische topografische atlas 1965 - 1965



Dijkhuizen in 1832 met locaties schapscapellen



Schaapskooi bij Lpe  
Ansichtkaart uit collectie Gekkers Archief



Beek bij Lpe  
Ansichtkaart uit collectie Gekkers Archief

Op de historische kaart uit 1832 is te zien dat er in die tijd meerdere schapsskooien nabij de Dijkhuizenrek stonden. Er is geen enkel exemplaar behouden gebleven, waardoor er geen zichtbare verwijzing meer is naar het ontstaan en het beheer van het gebied.

Het beekdal is altijd vrij gebleven van bebouwing. De gronden waren hiervoor waarschijnlijk te nat. De hogere gronden aan de noordzijde van het beekdal zijn wel geschikt voor bewoning. In de westelijke bosrijke rand staan voornamelijk woningen, waarvan er enkele vanaf de Dijkhuizenrandweg zichtbaar zijn. Meer oostelijk ligt de buurtschap Veluwe met enkele grote agrarische bedrijven. Alleen in de winter zijn deze bedrijven zichtbaar vanuit het plangebied.

#### Dijkhuizenrek

De Dijkhuizenrek ligt in het overgangsgebied tussen hoge en lage gronden en behoort tot de "oude cultuurgronden". De gronden zijn in gebruik als akkerland. De Dijkhuizenrek ligt op een hoger gelegen stuwwaluitloper, maar door bemesting met heideplaggen en potstalmest is de karakteristieke, gebolde hoogte in het landschap ontstaan. Op de Veluwe worden deze oude bouwlanden aangeduid met de naam "enk". Deze naam is terug te vinden in de benaming van de humusrijke grondsoort die hier voorkomt: enkeerdgrond. De randen van de enken zijn oorspronkelijk beplant met singels en houtwallen. Op kaarten uit de 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw is te zien dat dit ook geldt voor de Dijkhuizenrek. Bijzonder zijn de kleine percelen aan de noordzijde van de enk. De kleine akkers zijn omzoomd met houtwallen die dienen als bescherming tegen wild en vee.

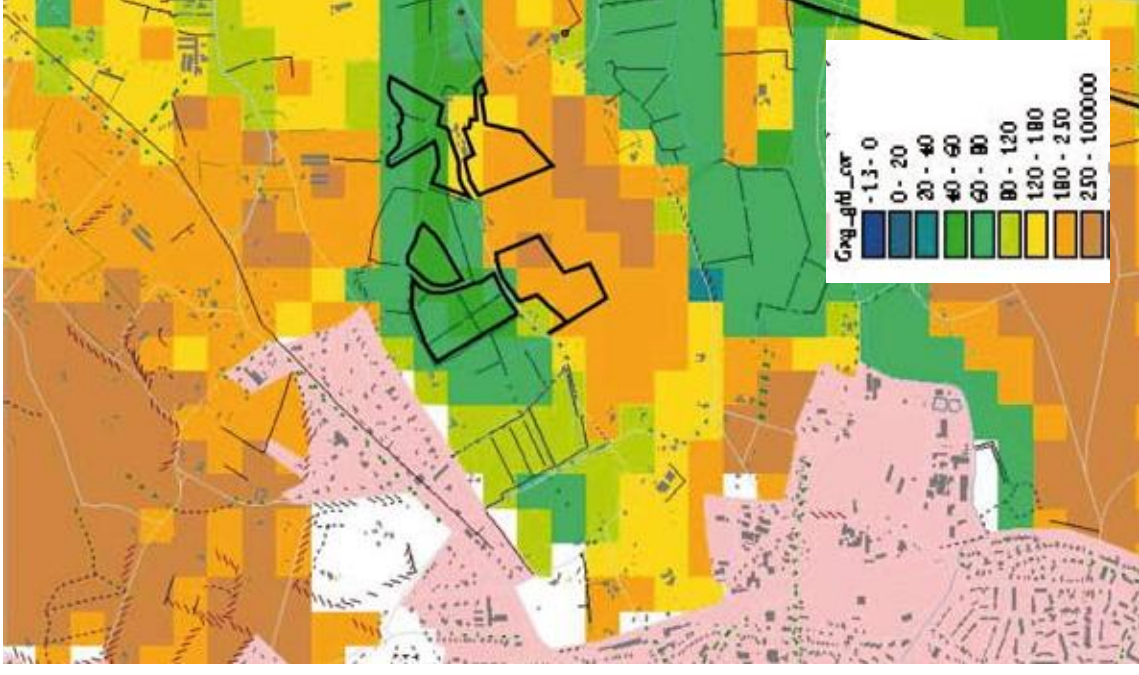
#### Beekdal

De lager gelegen gebieden, de zogenaamde groengronden of beekdalen, bleven lange tijd onontgonnen. Door de hoge grondwaterstanden zijn de gronden alleen geschikt als wei- en hooiland. In het laag gelegen gebied ten noorden van de Dijkhuizenrek ligt geen natuurlijke beek, maar een gegraven watergang die het overtollige water afvoert vanaf de hooggelegen gronden in oostelijke richting naar de Griffen de IJssel. Bij het Waterschap Veluwe is deze A-watergang bekend onder de naam Dijkhuizenbeek. In deze rapportage wordt gebruik gemaakt van deze naam.



Bodemkaart

- zWZ23  
Hoge zwarte eersedl.; ond. leeml. fijn zand
- pZg23g  
Beeksedl.; ond. leeml. fijn zand
- kW5g  
Wierige eerd.; ond met zavel-afkleefdek en magerl. tussenlaag
- zHn21g  
Laagpor.zielgrond; leemarm en zwakleemig zand.
- zEZ21g  
Hoge zwarte erbeerd.; conc.; leemarm en zwakleemig zand



Grondwaterstandkaart (bron: Waterschap Vellewe 2007)

## 1.4 Bodem en water

### Bodem

In het plangebied komen veel verschillende bodemsoorten op korte afstand van elkaar voor. Op de bodemkaart zijn de hoger gelegen oude bouwgronden duidelijk afleesbaar. De Dijkhuizerenk komt hoge zwarte enkeerdgrond voor die ontstaan door de bemesting met plaggen die afkomstig zijn uit de omliggende lager gelegen gronden en beekdalen. De donkere humushoudende bovengrond op de enk is verschillend van dikte. In centrale deel van de enk zal de laag dikker zijn dan aan de randen. De enkeerdgrond ligt op grof daluïspoelingsmateriaal dat binnen een diepte van 120 cm aan getroffen kan worden.

In het beekdal bestaat de bodem uit beekerdgronden. Op lage plaatsen is deze bodem zeer variabel: van humeus tot humusrijk, zelfs weinig en sterk lemig. In het beekdal van de Dijkhuizerbeek bestaat de bovenlaag uit een zavel- of kleidek. Het grondwaterpeil staat zeer hoog. Ook in het beekdal wordt binnen 120 meter grindhoudend zand (daluïspoelingen) aangetroffen.



Kwiel in het beekdal

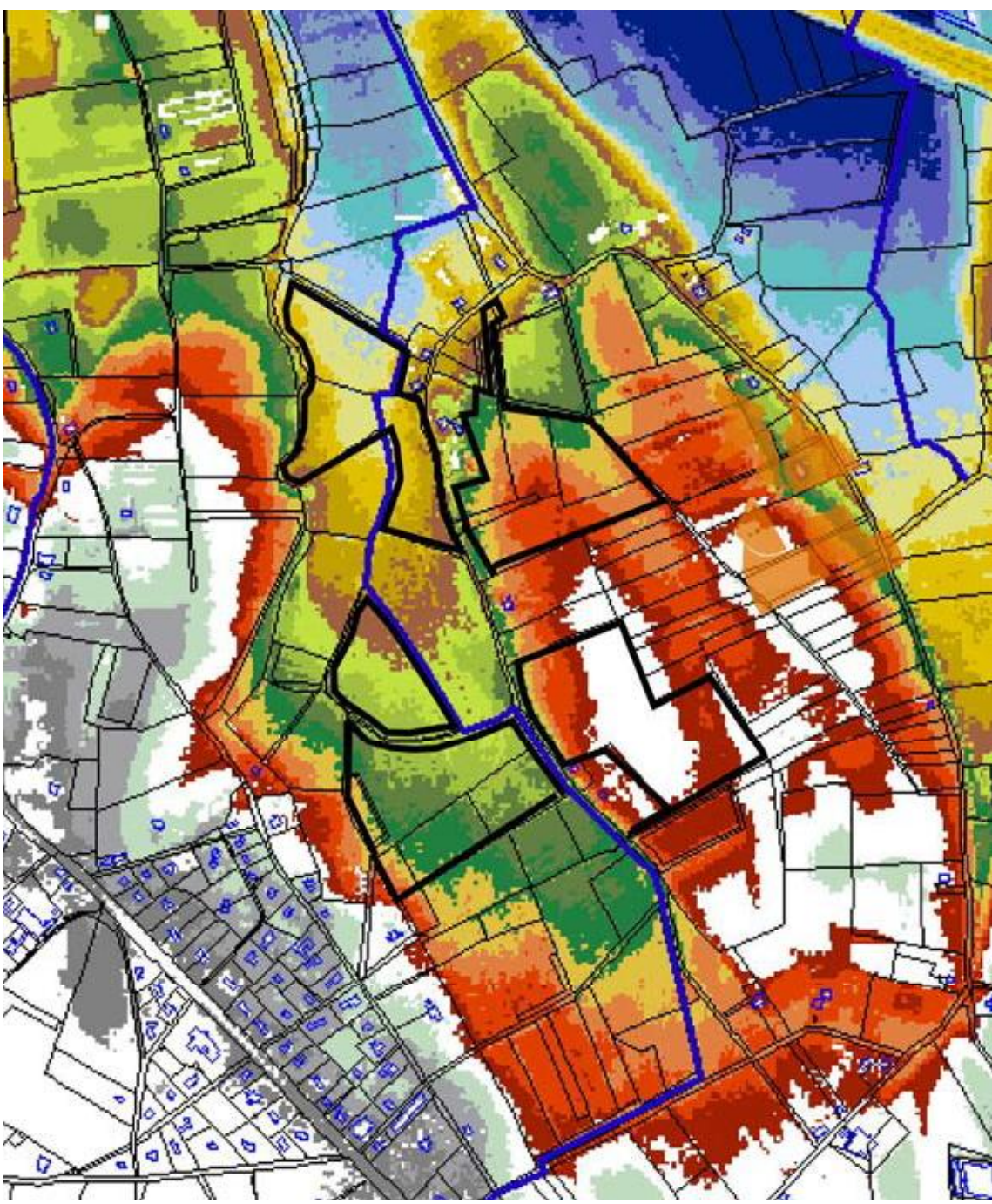
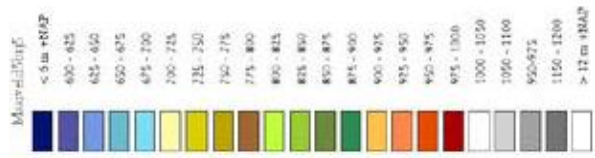
### Hydrologie

Het plangebied maakt deel uit van het kenmerkende watersysteem van inzijngings- (Veluwe) en kwielgebieden (Oost-Veluwerand en Usselvallei) met sprongen en beken. Het grondwater stroomt van het Veluwemassief naar de Usselvallei, waarbij een gedeelte van dit grondwater als kwielwater plaatselijk aan de oppervlakte komt. Ook in het beekdal bij Dijkhuizen is dit het geval. Het grondwater zit, volgens gegevens van het Waterschap, op een diepte van ca. 0,60 tot 0,80 meter beneden maaiveld. In de praktijk blijkt grondwater veel hoger te staan, regelmatig tot vlak onder het maaiveld.

Op de Dijkhuizerenk bevindt het grondwater zich op een diepte van 1,80 tot 2,50 meter beneden maaiveld. (Gegevens Waterschap Veluwe, d.d. 6 maart 2007).



Stelrand Dijkhuizenrenk westzijde landgoed Heuink



Hoogtelegging (bron: waterschap Veluwe)

### *A-watergang of Dijkhuizerbeek*

De Dijkhuizerbeek is een onderdeel van het bovenstroomse watersysteem van de Griff. Het water stroomt vanuit westelijk richting naar de Griff, van waar het in noordelijke richting (ter hoogte van Heerde) naar het Apeldoorns kanaal wordt gevoerd. In 1995 is de Dijkhuizerbeek aangepast om de landbouwkundige situatie te verbeteren. De loop van de watergang is aangepast, maar de oorspronkelijke ruime bocht is nog als sloot aanwezig. In deze bocht komt kwelwater naar boven.

Het riooloverstort nabij het politiebureau aan de Heerdenweg is een punt van zorg voor de waterkwaliteit. Incidenteel wordt verdurd rioolwater de A-watergang ingelaten, waardoor vervuiling optreedt en het **schone** (kwel)water wegspoelt.



*A-watergang of Dijkhuizerbeek*



*Afwatering via sloten op de Dijkhuizerbeek*



Functionalities



## 1.5 Functies

### Landbouw

Het landbouwkundig gebruik is de afgelopen eeuw aan grote wijzigingen onderhevig geweest. Op de enk zijn de karakteristieke smalle percelen verdwenen door samenvoeging tot grotere eenheden. Daarbij is de teelt van graan gewassen vervangen door grasland, maïs- en sierplantenteelt. Het veranderende landbouwkundige gebruik heeft geleid tot een verdichting van het landschap. Vooral de teelt van sierplanten heeft een nadelig effect op het karakteristieke open beeld van de enk.

Het waterbeheer in het beekdal is aangepast aan de eisen van de moderne landbouw. Het gebruik van de gronden is hierdoor geïntensiveerd en de natuurwaarden zijn afgenomen.

De meeste boerderijen op en nabij de Dijkhuizerenk hebben hun agrarische functie verloren en zijn in gebruik genomen als woonhuis, soms in combinatie met kantoorfunctie. Slechts enkele agrariërs hebben hun bedrijf uitgebreid en geïntensiveerd om te kunnen voortbestaan.

Het bedrijf van de familie Reurink is in de huidige omvang te klein om in de toekomst levensvatbaar te blijven. Dit is voor hen mede de aanleiding om te zoeken naar nieuwe mogelijkheden, zoals de ontwikkeling van een nieuw landgoed.

### Wonen

De gemeente Epe werkt aan plannen voor een nieuwe woningbouwlocatie met ruim 300 woningen ten oosten van Epe. Deze nieuwe woonwijk heeft de naam 't Slath. In oktober 2008 is een globale stedenbouwkundige opzet gepresenteerd. Het plan is ruim van opzet en wordt door groene zones verankerd in het landschap. De bouw is gepland in 2011/2012. Voor de toekomstige bewoners zal het aangrenzende landschap van grote betekenis zijn voor hun woongenot.



Sierplantenteelt op de Dijkhuizerenk

- weiland
- bouwland
- sierplantenteelt
- GL gronden in eigendom Gebiedsich Landschap
- agrarisch bedrijf
- woningen
- ooslagterreinen
- beek/A-watergang
- begrenzing landgoederen





Dijkhuizerzandweg

### Verkeer

De Dijkhuizerenk wordt omgeven door de snelweg A50, de provinciale weg N794 (Heerderweg) en de Oenerweg. Er zijn geen directe verbindingen tussen deze wegen en het plangebied en de verkeersdrukke op deze wegen is in Dijkhuizen nauwelijks te ervaren.

In het plangebied liggen smalle asfalt- en zandwegen en doodlopende paden die alleen voor het gebied zelf een functie hebben. In de toekomst gaat dat veranderen. Momenteel wordt gewerkt aan de realisatie van een rondweg (Kweekweg) vanaf de N309 naar de Oenerweg. Er zijn plannen geweest voor de verlenging van deze weg tot aan de N794 (Heerderweg). Op basis van het verkeersonderzoek hebben B&W van Epe vastgesteld dat het doortrekken van de ontsluitingsweg op dit moment geen aan te tonen noodzaak bestaat om de ontsluitingsweg door te trekken. Voor de toekomstige nieuwbouw op 't Slath in Epe heeft dit besluit geen gevolgen. De ontsluiting van de nieuwbouwlocatie kan via bestaande wegen in het gebied.


### Recreatie


Het landschap van de Oost-veluwe wordt gezien als een rijk cultuurlandschap met sprengen, singels (kleinschalige) landbouw en landgoederen. Het sprengen-bekendlandschap heeft een grote historisch, ecologische en landschappelijke waarde. De recreatieve betekenis van het gebied is groot door de kleinschaligheid van het landschap en de aanwezigheid van historische elementen.


Het gebied tussen Epe en de snelweg is vooral voor de lokale bewoners interessant. Het is een prettig gebied om korte wandelingen te maken. De huidige wegen- en padenstructuur maken dit niet zo goed mogelijk. Het ontbreekt vooral aan noord-zuid georiënteerde verbindingen. Door bestaande (doodlopende) wegen en paden te verbinden met nieuw aan te leggen paden kan deze situatie eenvoudig verbeterd worden. Deze verfijning van het routenetwerk biedt dan volop mogelijkheden voor het maken van kortere ommetjes.


### Natuur

Het plangebied ligt buiten de begrensde Natura 2000-gebieden, maar maakt wel deel uit van de Ecologische Hoofstructuur (EHS). Het gebied is een schakel in het project De Wisselse Poort waarmee een robuuste verbinding tussen de Veluwe en de IJsselvallei gerealiseerd wordt. Een aspect is het vergroten van het leefgebied voor dassen. Er zijn twee ecopassages over de A50 gepland, één ter hoogte van het plangebied en één circa 5 km ten zuiden van het plangebied. Het creëren van nieuwe landgoederen wordt in het project Wisselse Poort als een middel gezien om de ecologische doelen te bereiken.

 vernarde lokale weg

 zandweg

 toekomstige kweekweg

 andgoederen



Beplantingsstructuur



Zwarte eiken in het beekdal



Houtsingels op de Dijkhuizenak (oostzijde)

Het huidige grondgebruik in gebied is voornamelijk agrarisch. De huidige natuurwaarden zijn beperkt. Het Geldersch Landschap (GL) tracht daar sinds 1992 verbetering in aan te brengen door de verwerving van enkele graslandpercelen in het beekdal. GL heeft zich als doel gesteld de natuurwaarden van deze graslanden te verhogen door extensief gebruik en beheer. In de *Beheersvisie Terreinen Oost-Veluwerand 2002* wordt het als volgt verwoord.

*Beheersscenario "landschap en natuur"*

*Het open landschapsbeeld blijft gehandhaafd waarbij de watergang als centraal element in het dal zichtbaar blijft en waarlangs belangrijke natuurwaarden verder ontwikkeld worden. De afwisseling tussen enk en dal blijft behouden en wordt zichtbaar gemaakt. Het waterhuishoudkundige beheer staat dienstig van de natuur voor de ontwikkeling van beekdalgraslanden en plaatselijk riet-/moerasvegetaties. Er vindt verschrainingsbeheer van de graslanden plaats. De verwachting is dat vooral struweelvogels (Geelgors), reptielen (Kingslang) en algemene dagvlindersoorten in aantal zullen toenemen door deze maatregelen.*

*In de huidige situatie komt op de graslandpercelen veel Grote Vossestaart voor (kromgemeenschap van de klasse der voedselrijke graslanden). Naast kweifindicatoren als holpijp en watervolter komen hier diverse soorten zegges voor, zoals scherpe zegge, tweerijige zegge, stijve zegge, valse vossezegge en snavelzegge. De natte graslanden zijn foerageergebied van de dassen en roeën die in de hoger op de Veluwe getegen bossen leven.*

In 2008 heeft men geconstateerd dat deze doelstelling niet haalbaar is en is besloten om de percelen in te planten met bos.

In het *Gebiedsplan natuur en landschap 2006* is het beekdal als "nieuwe natuur" begrensd, waarbij de realisatie van de volgende natuurdoeltypen wordt nagestreefd: beek- en leembos, (zuur) bloemrijk grasland en "stapsteen amfibie". De percelen op de Dijkhuizenak vallen buiten de begrenzing. Alleen enkele landschapselementen die behoren tot het kampen-eslandschap, zoals hagen, hoogstamboomgaarden, houtwallen of singels komen mogelijk voor (beheers)subsidie in aanmerking.

De A-watergang heeft geen specifieke ecologische doelstelling en is niet als HEN- of SED-water\*) aangemerkt. Dat betekent niet dat de watergang geen ecologische betekenis heeft of kan krijgen .


\*) HEN= hoogst ecologisch niveau, SED=specifiek ecologische doelstelling




Natuurdoeltypen



Natuurontwikkeling op perceel Geldersch Landschap

 eembos, beekbos, (zuur) o oemrijk gras and, "stapsteen ambitie"

 beekbos, (zuur) o oemrijk grasland, "stapsteen ambitie"

 andgoederen

### Beplanting

Aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw was het gebied kleinschaliger van karakter door de hoeveelheid beplanting. Veel van de karakteristieke houtwallen, singels en bosjes zijn in de afgelopen eeuw echter verdwenen. Aan de randen van de hoge gronden van Vemde en de Dijkhuizen resteren nog enkele fraaie houtwallen of -singels met eiken, zwarte elzen, lijsterbes en vlier. Op de Dijkhuizen is een perceeltje kerstspaan uitggroeid tot een bosje met hoog opgaande bomen. Samen met de jonge sierplantteelt is het is een verstorend element op de open enk.

De (voormalige) boerenerven zijn beplant met meidoornhagen, eiken- en lindebomen en fruitbomen en dragen in grote mate bij aan de beleving van het landschap. Wegbeplantingen komen in het plangebied nauwelijks voor.

Het beekdal is open van karakter. Langs de kavelgrenzen resteren nog enkele bomen (zwarte elzen) en delen van houtsingels of bomenrijen.

## 1.6 Milieuaspecten

### *Geurcontour om agrarische bedrijven*

Agrarische bedrijven kennen volgens de Wet Geurinder en Veehouderij (WGV) een zogenaamde geurcontour die bepaald wordt door het huisvestingssysteem en de hoeveelheid vee. De woonbouw van nieuwe andgoederen moet buiten deze geurcontouren blijven. De afstand wordt gemeten vanaf het geometrische gemiddelde van een stal tot aan de dichtstbijzijnde woning. Van geve tot geve moet de afstand in ieder geval 25 meter zijn.

Voor ruimte voor ruimte woningen geldt binnen de WGV een andere benadering. Dit geldt een vaste afstandsmaat van minimaal 50 meter gemeten vanaf de rand van een agrarisch bouwblok tot aan de nieuwe te bouwen woning. De ontwikkeling van de nieuwe andgoederen en ruimte voor ruimte woningen mogen geen beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van de omringende agrarische bedrijven.

### *Cultuur*

Ten oosten van de Dijkhuizen ligt de snelweg A50, maar in het gebied is geen sprake van geluidsoverstoot of visuele hinder die wordt veroorzaakt door deze weg.

### *Milieukundig bodemonderzoek*

Medio 2008 hebben de initiatiefnemers samen met DLG opdracht verstrekt aan een adviesbureau om inzichten te krijgen in de bodemkundige situatie. De onderzoeksresultaten zijn bij de afronding van deze planfase nog niet bekend.

## 1.7 Overige aspecten

Ten behoeve van de bestemmingsplanverziening worden nog enkele onderzoeken uitgevoerd.

### *Archeologie*

De Dijkhuizen heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het gehele gebied is een bureaustudie noodzakelijk. Op de locaties waar geconcludeerd wordt dat er op de grondwaterstanden onderzoek zal en ter plekke nader onderzoek worden.

### *Flora & faunaonderzoek*

In verband met de voorgenomen sloop van de bedrijfsp gebouwen op het erf van de familie Heurink is een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk.

### *Waternet*

De Waternet wordt in samenspraak met Waterschap Velluwe opgesteld.



*Opdag aanemersmaterieel op de Dijkhuizen*



## 1.8 Programma van eisen

Op basis van de informatie uit voorgaande paragrafen is het volgende programma van eisen te distilleren.

### Nieuwe natuur

- Op beide landgoederen moet minimaal 5 ha nieuwe natuur worden gerealiseerd.
- Op het landgoed Wiltsacker moet ruim 2 ha extra nieuwe natuur gerealiseerd worden in verband met de aankoop van 88L-grond.
- De te realiseren natuurdoeltypen sluiten aan op het Gebiedsplan Natuur en Landschap. Hierin zijn de volgende natuurdoeltypen benoemd: beek- en leembos, (half)natuurlijk grasland en stapsteen aribbie. Deze natuurdoeltypen vormen de basisingrediënten voor de inrichting van het beekdal. Op de enk komt alleen het natuurdoeltype (half)natuurlijk grasland in aanmerking.

### Natuurschoonwet

- De landgoedplannen moeten voldoen aan de eisen van de Natuurschoonwet.
- De huidige wet stelt in principe geen eisen meer aan de hoeveelheid aan te planten bos of opgaande beplanting. Voor de initiatiefnemers is de aanplant van 20% bos of opgaande beplanting echter aantrekkelijk in verband met fiscale voordelen (vrijstelling OZB).
- Het natuurdoeltype akker wordt in de NSW gezien als agrarisch gebruik. Dit maakt het onmogelijk om dit natuurdoeltype toe te passen op de enk.

### Andere partijen

- Er moet afstemming plaats vinden met andere partijen die belangen hebben in het gebied. Hiertoe behoren de gemeente Epe, Het Geldersch Landschap, Waterschap Veluwe, provincie Gelderland en Dienst Landelijk Gebied.
- Er moet zoveel mogelijk aansluiting gezocht worden bij andere ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en de directe omgeving, zoals de ontwikkeling de Groene Wiggan en woonwijk 't Slath.
- Vernatting van het beekdal mag geen problemen opleveren voor de omgeving. De A-waterringang (Dijkhuizerbeek) moet blijven functioneren.



Referentiebeeld hoogstamboomgaard

### Openstelling

- De landgoederen moeten worden opengesteld voor wandelaars.
- Vooral in het beekdal zijn goede mogelijkheden voor het realiseren van een doorgaand wandelpad. Er moet daarbij gestreefd worden naar verbindingen en aansluitingen op bestaande openbare paden en wegen. Samenwerking met andere partijen moet worden nagestreefd.
- Bij de tracering van de wandelpaden moet een zo groot mogelijke variatie aan beelden (open, besloten, etc.) worden nagestreefd.
- Openstelling moet geregeld worden d.m.v. borden.

### Landschap en historie

- De landschappelijke verschillen tussen enk en beekdal moeten worden versterkt. Het beekdalandschap wordt kleinschaliger en vernat. De hooggelegen en droge enk blijft of wordt open van karakter.
- De visuele en functionele relaties tussen de enk en het beekdal moet behouden blijven.
- De bestaande steilranden van de enk worden niet aangetaast. Waar mogelijk worden verdwenen steilranden hersteld of herkenbaar gemaakt.
- De landgoederen moeten zich voegen in het huidige landschap. De grenzen van de landgoederen zijn in de toekomst niet of nauwelijks te ervaren.

### Landhuizen

- De landhuizen worden op de noordelijke rand van de enk gesitueerd, passend in het historische occupatiepatroon.
- De landhuizen moeten een eigen identiteit en uitstraling krijgen. Waarbij de unieke locaties als aanknopingspunt benut en gerespecteerd moeten worden.
- Enkele kenmerken van bebouwing in de omgeving, zoals de grote (rietten) kappen, moeten in de architectuur van de landhuizen gebruikt worden.
- Bergingen en garages moeten zoveel mogelijk geïntegreerd worden in de landhuizen.
- Bij een landhuis behoren 1 of meerder bijgebouwen. Deze bijgebouwen moeten in een passende stijl worden ontworpen.
- Vanuit de landhuizen is zoveel mogelijk zicht op zowel het beekdal als de enk mogelijk.



Referentiebeeld openstelling landgoederen voor wandelaars

- De landhuizen zullen zichtbaar zijn vanuit de omgeving, maar mogen nergens overheersend zijn in het beeld. De landhuizen moeten passen in de maat en schaal van het huidige landschap.
- Het entreegebied en de tuinen moeten in samenhang worden ontworpen met de bebouwing.

#### Tuinen en privé-ruimten

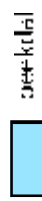
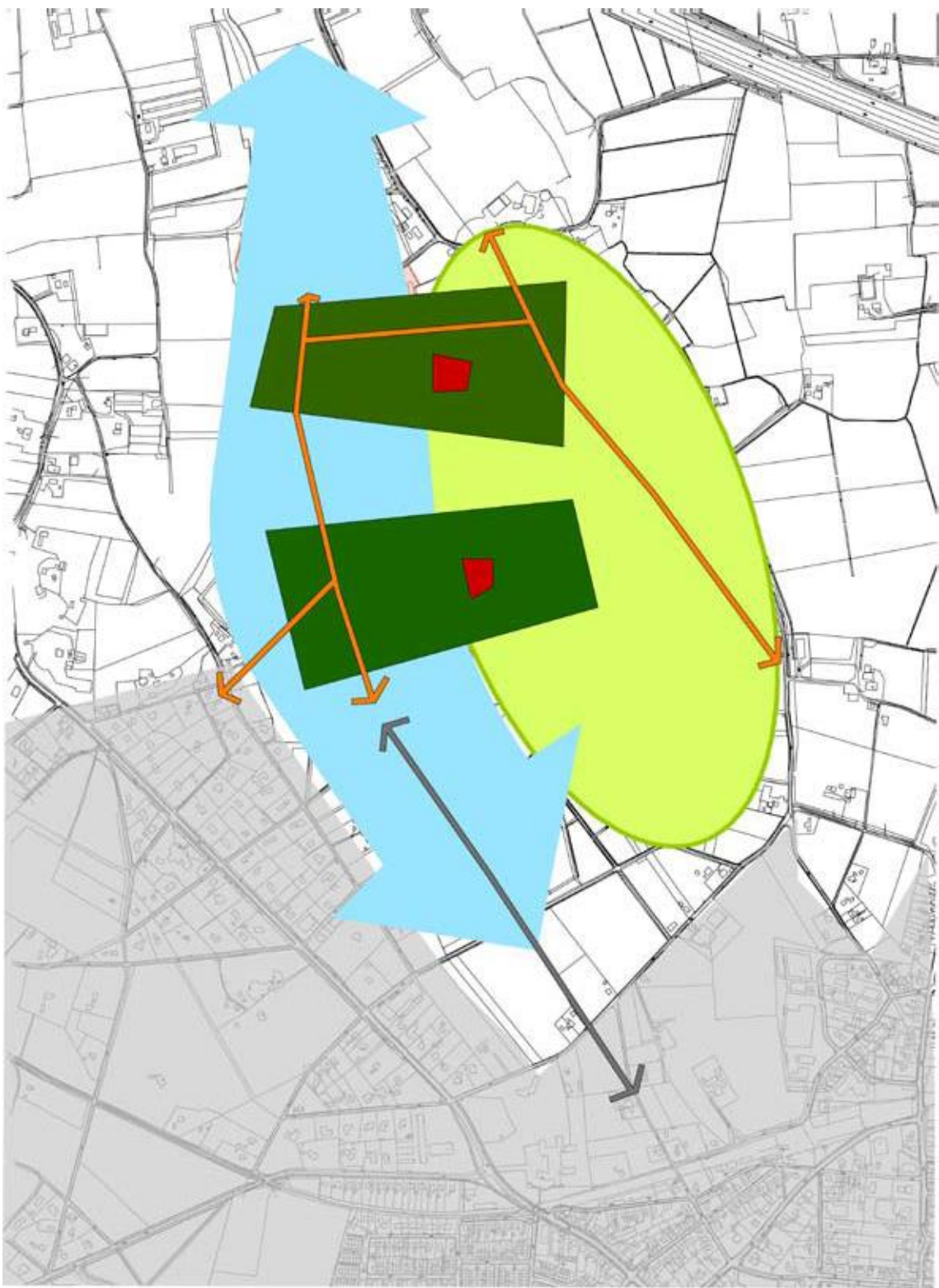
- Rondom de landhuizen liggen ruime privé-ruimten. De begrenzing van deze terreinen of tuinen mogen niet of nauwelijks zichtbaar zijn in het landschap. Dit planonderdeel vraagt om een zeer zorgvuldige uitwerking.

#### Erf familie Reurink

- Het huidige erf van de familie Reurink valt in principe buiten de landgoedontwikkeling. Verbetering van het erf, door de sloop van de bedrijfsgebouwen, zal echter een grote bijdrage leveren aan verhoging van de landschappelijke kwaliteit. Om de sloop van de bedrijfsgebouwen en het inleveren van de milieuvergunning mogelijk te maken, biedt de streekplaanuitwerking Functieverandering van de regio Noord-Veluwe mogelijkheden en kansen.



Huidige boerderij en erf familie Reurink



oer-klal



enk



andgoed



andhuis



bebouwing L&E; voor de oer-klal



voetsadennetwerk



verandering door derden



Ruimtetewerk

# 2 INRICHTINGSPLAN

## 2.1 Concept

### Landschappelijke karakteristiek

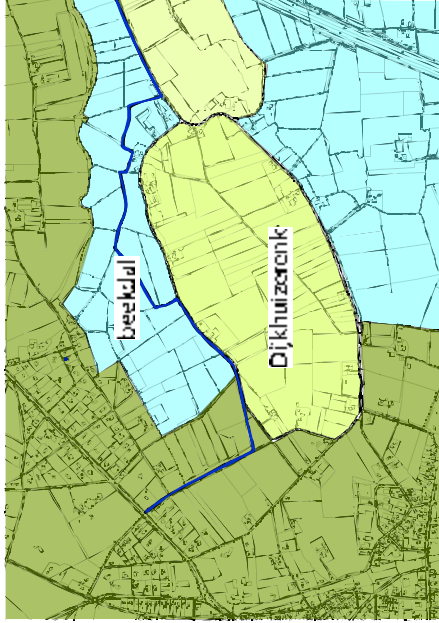
Beide landgoederen zijn gelegen in het kampen-eslandschap. Dit landschapstype kent twee karakteristieke landschapseenheden: de hoge, droge Dijkhuizenrenk en het lage, natte, beekdal. Deze tweedeling blijft in de landgoedplannen duidelijke zichtbaar en wordt waar mogelijk versterkt. In het laaggelegen beekdal wordt het beeld bepaald door de karakteristieke natte graslanden en beekbossen. Op de Dijkhuizenrenk wordt het behoud en herstel van de openheid en de karakteristieke kenmerken van een enk nagescreefd.

### Landhuis als schakel!

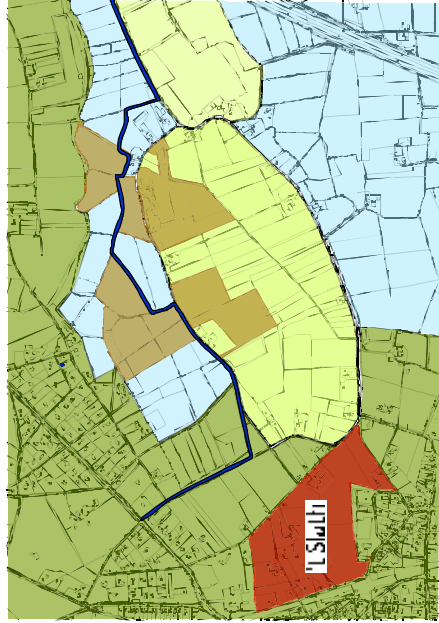
De landhuizen worden op de noordelijke rand van de enk gelegen. Ze vormen de schakels tussen de bijbehorende gronden in het beekdal en op de enk. Zowel visueel als functioneel worden de landhuizen verankerd in het landschap.

### Belevingswaarde

Van oudsher kennen landgoederen meerdere functies, naast een aantrekkelijke woonfunctie is er altijd sprake van agrarisch gebruik en bos- en natuurontwikkeling. Bovendien bieden landgoederen gelegenheid voor extensief recreatief medegebruik. Ook voor de nieuwe landgoederen geldt, dat deze functies een plek krijgen. De landgoedontwikkeling draagt bij aan een herkenbaar landschap en biedt ruimte voor het maken van afwisselende wandelingen. Nieuwe wandelpaden sluiten aan op bestaande paden en wegen en dragen bij aan de versterking van het padennetwerk ten oosten van Epe.



Landschapseenheden: enk en beekdal



Ligging landgoederen en nieuwe woonwijk in landschap



Referentiebeeld bospercelen en natte natuur lanegoederen

## 2.2 Plantoelichting beekdal

### *Kleinschalig landschap*

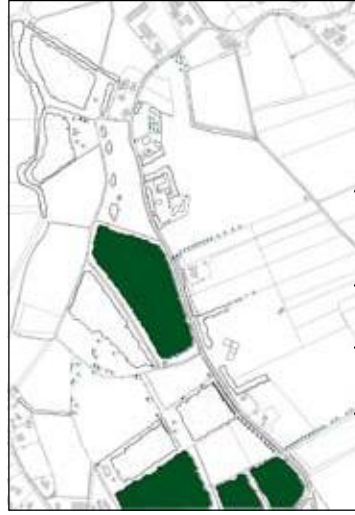
Het beekdal van de Dijkhuizenbeek ondergaat de komende jaren een grote metamorfose. Van een open weidelandschap verandert het in een kleinschalig gebied met bossen, singels en bomen. Het Geldersch Landschap plant in het voorjaar van 2009 enkele percelen in met bos en de landgoederen leveren op termijn ook een bijdrage aan de schaalverandering van het beekdal. De beplanting op de landgoederen is zo gesitueerd dat bestaande zichlijnen gehandhaafd blijven en nieuwe doorzichten vanuit de landhuizen en de omgeving worden gecreëerd. De belevingswaarde voor de toekomstige wandelaars in het beekdal is daarbij eveneens van belang. Een afwisseling van open en dicht landschap maakt het gebied extra interessant.

### *Waterhuishouding*

De waterhuishouding van het gebied is een belangrijk aandachtspunt. De planuitwerking wordt in overleg en samenwerking met Waterschap Veluwe aangepakt. De bestaande A-watergang heeft een sterk drainerende werking en voert het water snel het gebied uit. Voor intensief landbouwkundig gebruik is dit noodzakelijk, maar de voor de ontwikkeling van nieuwe natuur is dit een nadeel. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met het feit dat er een riooloverstort bij het beginpunt van de A-watergang aanwezig is: incidenteel stroomt er vervuild water door de watergang. Aangezien niet duidelijk wanneer deze situatie wordt verbeterd, worden de sloten op de landgoederen afgekoppeld van de A-watergang. Het gebiedseigen water blijft hierdoor zo lang mogelijk in het plangebied waardoor kansen ontstaan voor de ontwikkeling van waardevolle vegetaties. Voor de andere grondbezitters in het beekdal leveren deze voorstellen geen nadelen op. Zij kunnen hun sloten laten afwateren op de A-watergang en worden niet belemmerd in het gebruik van hun percelen.

### *Ecologische potenties (bron: DLG, Regio Oost)*

De ecologische potenties van het beekdal zijn hoog door de beïnvloeding van regionaal kwelwater. In het plangebied zijn namelijk twee kwelindicatoren aangetroffen: holpijp en watervolier. Ook de aanwezigheid van klimpwateranonkel wijst op een hoge ecologische potentie. In het Matuurgebiedsplan van de provincie worden twee natuurdoeltypen genoemd, te weten beek/leembos en nat schaalgrasland. De nieuwe landgoederen bieden voldoende ruimte om beide natuurdoeltypen tot ontwikkeling te laten komen. Op basis van de momenteel beschikbare informatie lijken de bostypen Zwarte bes-Elzenbroek en/of Elzenzegge - Elzenbroek goed tot ontwikkeling te kunnen komen. De voorgestelde aanpassing van de waterhuishouding kan bijdragen aan optimale ontwikkelingsmogelijkheden van deze bostypen. Het fosfaatonderzoek moet uitwijzen of de ecologische potenties te realiseren zijn of dat een planbijstelling noodzakelijk is.



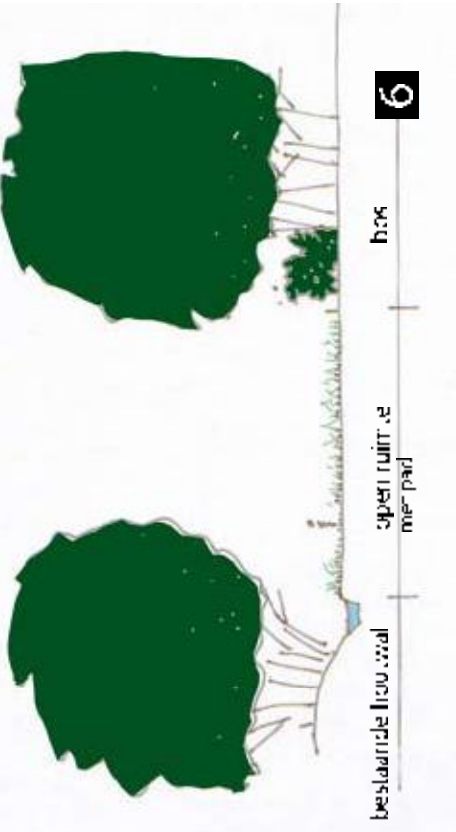
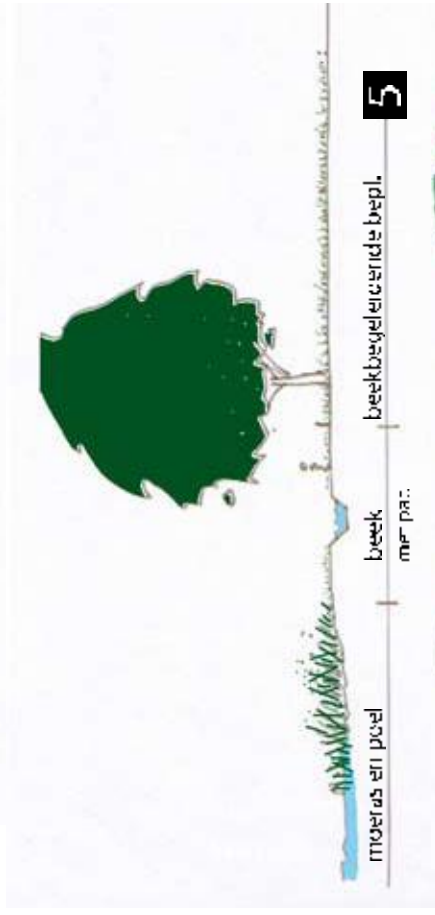
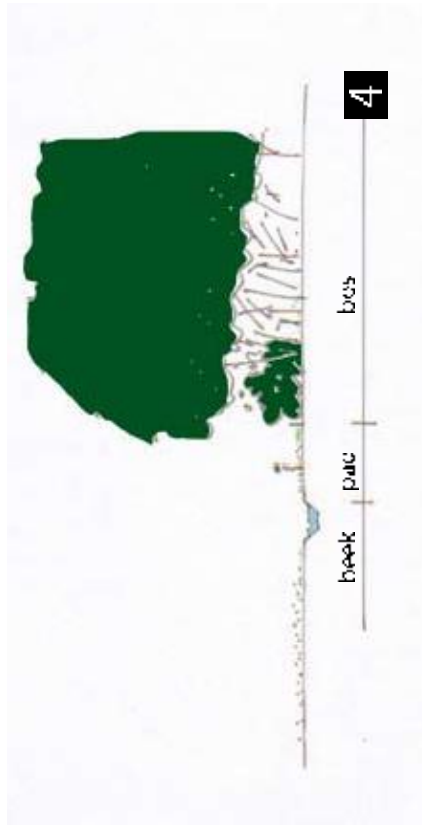
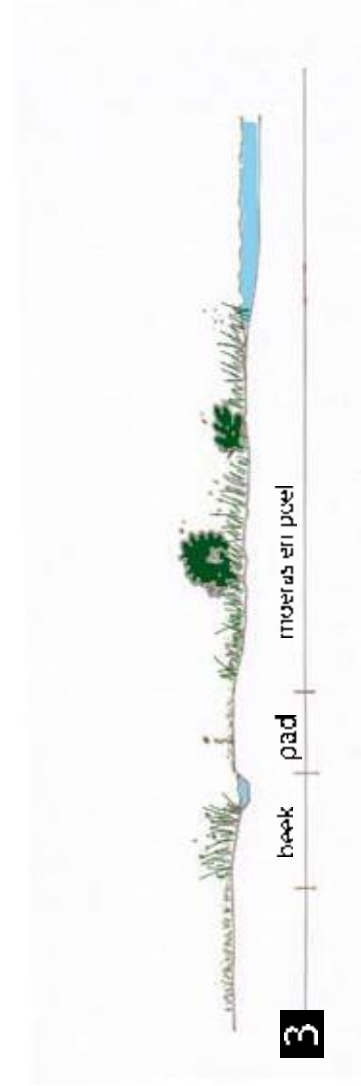
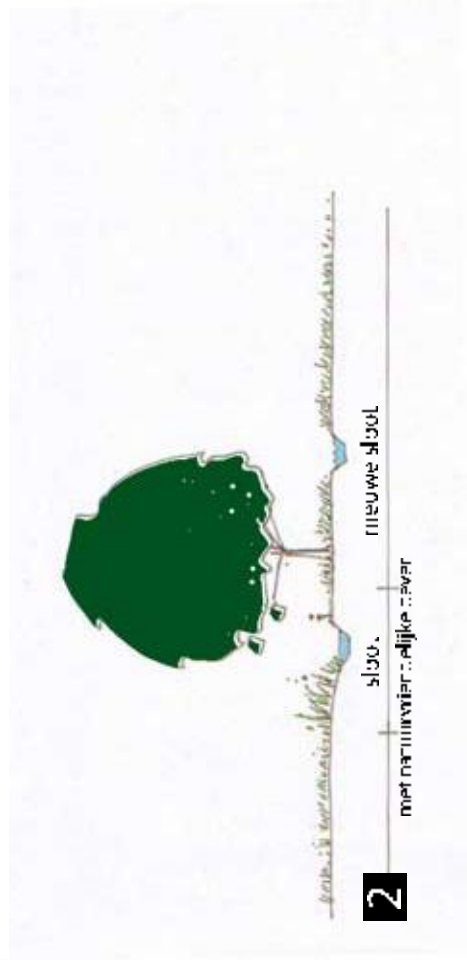
Bosparcelen Geldersch Landschap (GL)



Bosparcelen landgoederen



Bosparcelen landgoederen en GL

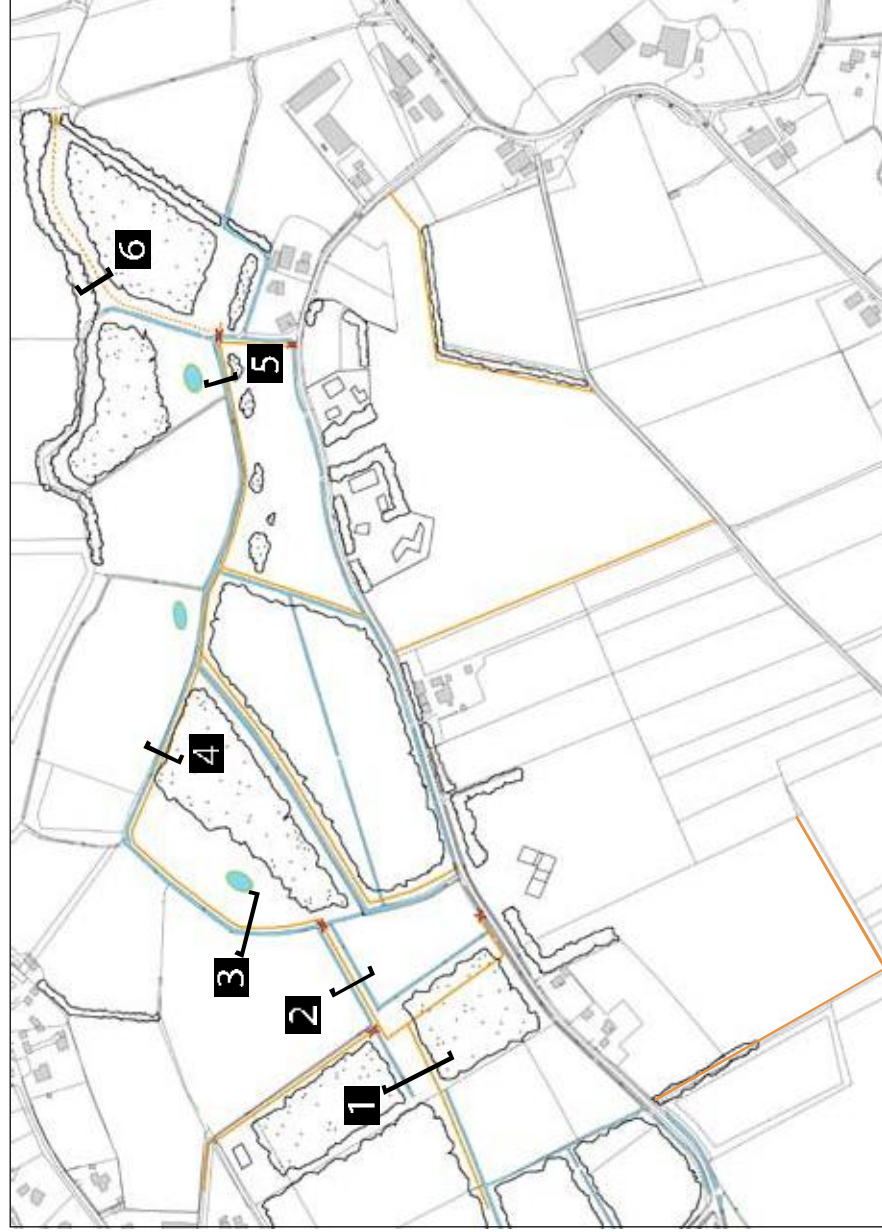




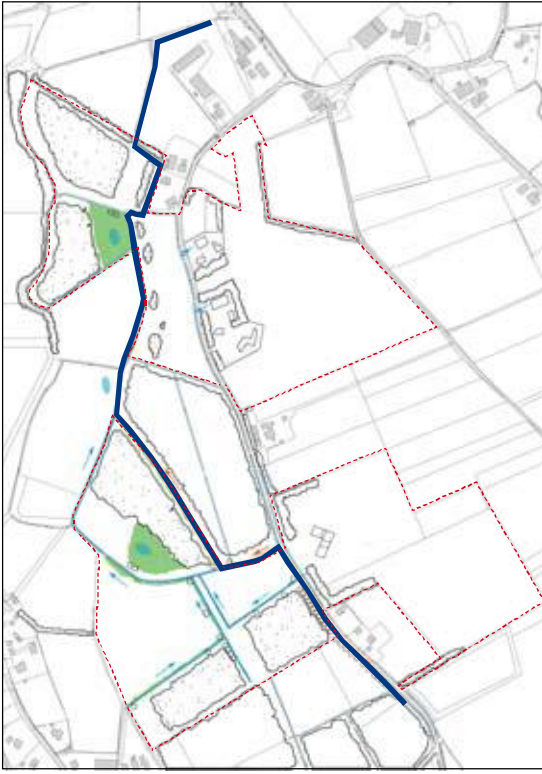
### Wandeling vanaf de Chris Lanooyweg naar Landgoed Reurink

Vanaf de Chris Lanooyweg loopt de wandeltoer via het 15 meter brede ondiepe kanaal langs de bospercelen en het bekende veldwachterpad naar Landgoed Wilensacker. Hier wordt de wandeltoer een frisse lucht op het beschadigd gebied. De ruims tussen twee bospercelen heeft bijna een jaar na de brand hersteld. Het bloemrijke gebied met enkele bomen is hier vrij toegankelijk en best gelegenheid om even te zitten om te piknicken. Vanaf deze plek is het mogelijk om de route in drie richtingen voort te zetten. In noordelijke richting met de wandeling over een mooi binnengebied van een bospercel. Aan de strandwal van de wandeltoer van op een heuvel van land. In zuidelijke richting met de route door een bospercel en sluit af op de Dijkhuizenwanden. De wandeltoer kan nu verder ook de route door het bekende veldwachterpad tussen de open graslanden wandelen. In zuidelijke richting is een frisse de straal op het landhuis Wilensacker. Via een mooi bruggetje gaat de wandeling verder naar het landhuis van de Dijkhuizenboek. De noordelijke route van de boek is vanop een mooi natuurmonument. De route naar de boek is vanop een mooi natuurmonument. Van de boek is een mooi veldwachterpad met een mooi en bosrijk veldwachterpad. Daar het gebied vrede van de boek te volgen volgt de wandeltoer een wisselend zicht op het gebied en de omringende gebieden. Het meest oostelijke punt van Landgoed Wilensacker sluit aan op een perceel van het landhuis Landhuis. Via het onsterthoudpad op dit perceel is het landgoed Dijkhuizenhof te bereiken of is het mogelijk om in zuidwestelijke richting naar de Dijkhuizenwanden te lopen. De route gaat door Landgoed Dijkhuizenhof verder langs de boek die hieraan voorzien is van een transponome stroom beelddoelende beplanting. Via de bospercelen is vanaf hier zicht op de Dijkhuizenboek mogelijk en is een grana van het landhuis Dijkhuizenhof is zien. Voor een korte route loopt een pad over het landgoed, langs het bospercel naar de Dijkhuizenwanden. Maar als de wandelaar de route langs de boek voorziet, komt hij uit bij een open ruimte die bereikbaar is via een bruggetje over de boek. Deze plek mag bestreden worden en er is ruimte om te zitten of te piknicken. In de toekomst is het misschien mogelijk om de wandeling verder door het beschadigd veld te zetten in noordwestelijke richting. Het veldwachterpad is er geen aansluiting te realiseren. De wandeling wordt dus in de richting van de Dijkhuizenwanden voortgezet. Daar komt de wandelaar uit bij de karabariëns boerderij van de familie Boswijk. Hier is de keuze om links of rechts af te gaan om de route via één van de paden over de Dijkhuizenboek te vervolgen. Beide paden sluiten af op het beschadigde veldwachterpad over de boek.

Natte schraalgraslanden zijn kenmerkend voor beekdalen. Ook in Dijkhuizen zijn goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van dit natuurdoeltype. Door verschillen in hoogteligging, grondwaterstand en bodemsorten zijn op relatief korte afstand mogelijk verschillende schraalgraslandvegetaties te verwachten. Op het landgoed Wilensacker gaan de potenties richting Dotterbloemhoiland. Op de percelen van Reurink gaan de potenties in de richting van blauwgrasland.



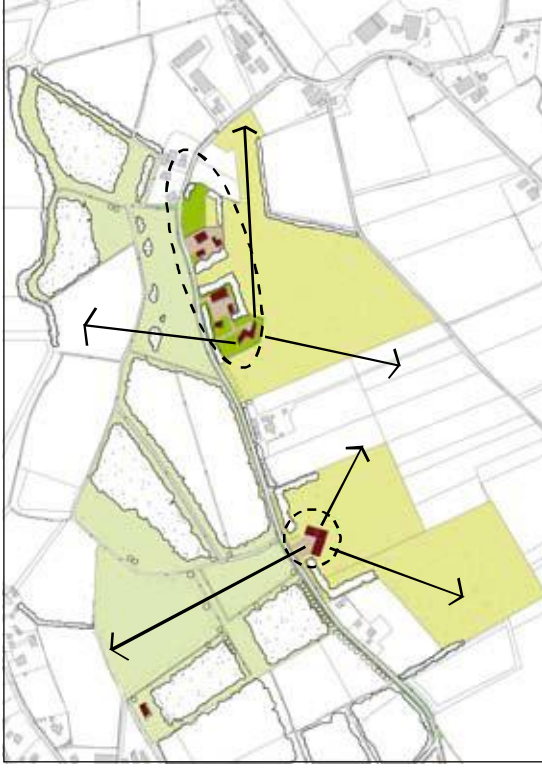
Wandelroutes en locaties profielen



Watersysteem



Natte en droge graslanden



Bebouwing in clusters op de rand van de enk



Beekbossen, houtsingels en bomen

## 2.3 Plantoelichting Dijkhuizenrenk

### Landhuizen

Om de openheid van de enk te waarborgen, komen alleen de randen van de enk als bouwlocatie in aanmerking. Bouwen op de land van de enk past in de occupatiegeschiedenis van de Dijkhuizenrenk. De komst van landhuizen is een nieuwe fase in de ontwikkelingsgeschiedenis van de enk, maar dit vraagt wel een zorgvuldige benadering.

In deze planfase is een gedegen studie gemaakt naar de optimale plaatsing en maximaal toelaatbare massa van de landhuizen in dit landschap. In de afzonderlijke planbeschrijvingen van de landgoederen wordt nader in gegaan op de overwegingen en keuzes. Centraal staat het uitgangspunt dat de landhuizen de verbindende schakels in de landgoederen zijn. Vanuit de landhuizen is zowel zicht op het beekdal als op de enk mogelijk. Beide landgoederen liggen op een relatief korte afstand van elkaar. Het is daarom van groot belang dat beide landgoederen elk hun eigen steer en karakter krijgen, waardoor pasanten ze ook als afzonderlijke gebieden gaan beleven.

### Landschappelijke inpassing

Het karakteristieke houtwallenpatroon op de Dijkhuizenrenk, dat zichtbaar is op de oude topografische kaarten, biedt aanknopingspunten voor de inpassing van de landhuizen en versterking van de landschappelijke structuur. De randen van de enk worden verdicht en het centrale deel blijft zoveel mogelijk open. Ien behoefte van de herkenbaarheid van de landgoederen worden enkele transparante bomenrijen, bomen groepen en solitaire bomen op de kavellgrenzen aangeplant.

### Waterhuishouding

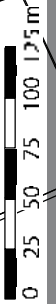
De bodemwaterstand is relatief laag en het hemelwater stroomt direct van de enk in de richting van het beekdal. Langer vasthouden van het hemelwater kan bijdragen aan verbetering van de waterhuishoudkundige situatie.



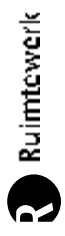
Patroon van houtwallen of -singels op de enk (circa 1300)



	afvalwaterput
	afvalwaterput
	afvalwaterput
	afvalwaterput
	bos en struikwiel
	bestaande boom
	le plantenlocatie
	haag
	(half) natuur, gras en
	planten en struiken
	poel
	voetpad
	voetgangersbrug



Ruimtewerk



Ruimtewerk

Final 1:500 maart 2009

## 2.4 Inrichtingsplan Landgoed Wiltensacker

### Natuurontwikkeling

De gronden in het beekdal worden volledig omgevormd naar (natte) natuur. Schraalgraslanden en beekbossen gaan hier het beeld bepalen. De bestaande bomen (voornamelijk zwarte els) blijven zo veel mogelijk gehandhaafd en verspreid over het gebied worden nieuwe boomgroepen en solitaire aangeplant.

Op een laag deel van het terrein wordt een poel met moeraszone aangelegd. Grote delen van de Dijkhuizerbeek en enkele sloten worden voorzien van brede natuurvriendelijke oevers.

Bij de situering van de beekbossen op landgoed Wiltensacker is rekening gehouden met het behoud van zichtlijnen en doorzichten vanuit het landhuis en de omgeving. Bovendien sluiten de bossen aan op de geplande bospercelen van het Geldersch Landschap. Op het landgoed is bewust voor de aanplant van drie kleinere percelen gekozen, er ontstaat een grotere ruimtelijke variatie en meer randlengte.

Ook de gronden op de enk worden omgevormd tot (half) natuurlijke graslanden. Deze percelen zijn nu nog in gebruik voor siewplantenteelt. De openheid van de enk wordt hiermee hersteld en blijft gegarandeerd.

### Schape en natuureducatie

Voor het beheer van de graslanden zal een kudde van circa 50 schapen worden ingezet. De heer Mölder wordt verantwoordelijk voor het beheer van de kudde en de stal. De stal (circa 10 x 20 meter) is aan de noordzijde van het landgoed geplaatst, tegen de hogere en bebouwde rand aan. Deze locatie is goed bereikbaar, ook voor wandelaars, door de aanwezigheid van een (doodlopend) openbaar pad. Via een nieuw aan te leggen wandelpad is het landgoed verder te betreden. De schaapskooi is primair bedoeld voor de kudde en de stalling van machines. Mogelijk kan de schaapskooi op termijn extra functies krijgen, bijvoorbeeld voor (natuur) educatie, startpunt voor wandelingen e.d. Hierover zal afstemming met de gemeente plaats vinden.

### Wandelen

N naast de natuurwaarde staat de beleevingswaarde voor de wandelaars centraal. De graspaden en droge "werkpaden" over landgoed Wiltensacker gaan afwisselend door open en gesloten ruimten, langs randen en langs en over het water. Alle wandelpaden op het landgoed sluiten aan op bestaande openbare paden en wegen. Het landgoed is dan ook goed bereikbaar voor wandelaars uit de huidige bebouwde kom van Epe en de toekomstige woonwijk 't Slath. De wandelpaden kruisen vier maal een sloot, met behulp van houten voetgangersbruggen die passen in de sfeer van het landgoed.

Vanaf landgoed Wiltensacker is het mogelijk om door te wandelen naar het landgoed Dijkhuizerhof. Het Geldersch Landschap staat toe dat gewandeld mag worden over het bestaande onderhoudspad langs de sloot.



Referentiebeeld schapen op de enk



Referentiebeeld wandelpad



Bovenanzicht landhuis (Witensacker -Impressie)

## Landhuis Wiltensacker

### Huidige kenmerken

Het terrein van de familie Mölder is momenteel onbebouwd. Op het naburige terrein staan enkele woonhuizen gebouwd bovenop de enk. De steilrand is in de loop van de tijd behoorlijk aangetast.

### Nieuwe opzet

Het terrein is uitermate geschikt om een "LandhuisLandgoed" van te maken. De vergraven steilrand vormt een mooie aanleiding om het landhuis op een bijzondere wijze vorm te geven. Door het landhuis te verdrielen en in te passen in het aangetaste landschap kunnen de aanwezige hoogteverschillen (circa 1,50 à 2,00 meter) in het terrein gebruikt worden. Zo ontstaat er een landhuis met duidelijk twee gezichten. Vanaf de enk gezien lijkt het landhuis laag en gedrongen, maar vanuit het beekdal gezien lijkt het huis statig en aanwezig. De opzet van het landhuis gaat uit van een hoofdbouw met een aangebouwd bijgebouw. Een deel van het voorterrein wordt onder een helling aangelegd om de insnijding in de enk te versterken. Het landhuis wordt aangekaderd door houtsingels en transparante bomenrijen.



Profiel huidige enkrand met sierplantenteelt



Profiel toekomstige enkrand met houtsingel

Profiel toekomstige enkrand met landhuis (in- en op-schijn)



Zicht vanaf de Dijkhuizenzandweg (Impressie)





Relatie landhuis en landschap



Zicht vanaf de Dijkhuizerzandweg (impressie)

### Architectuur

Door het verdraaien van het landhuis Wiltensacker ontstaat er bij het benaderen van het landgoed een spannend en continu wisselend beeld. Bij de eerste aanblik op het huis ziet men de spitse kopgevel bovenop de enk staan, redelijk compact en ingetogen. Als men vervolgens de Dijkhuizerzandweg vervolgd komt steeds meer van het landhuis in het zicht. Ter hoogte van de oprit is de volledige gevel van het landhuis in het zicht. Door het groene voorterrein inclusief beplanting iets op te laten lopen blijft het totaalbeeld spannend. Als men aan de oprit voorbij gaat keert het oorspronkelijke beeld weer geleidelijk terug.

Het totale landhuis bevat 3 woningen. Het hoofdgebouw bestaat uit twee gezinswoningen van elk circa 250 m<sup>2</sup>. Dit komt per woning neer op een volume van circa 700 m<sup>3</sup>. In het bijgebouw komt een woning met een vergelijkbare afmeting.

De indeling van het landhuis is zo gekozen dat elke woning een volledig vrij zichtveld heeft met uitzicht over de enk of het beekdal. Aangezien het hier gaat om een luxe vorm van wonen is de suggestie van vrijheid en privacy een belangrijk uitgangspunt geweest in de totale opzet van het landhuis. Door een slimme indeling van het landhuis zijn geen hoge erf scheidingen nodig om dit doel te kunnen bereiken. Het vloerpeil van de woonverdieping bevindt zich ongeveer 0,5 meter boven het maaiveldniveau. Aansluitend aan de woonlaag liggen grote tuinterrassen, het grasland loopt door tot aan de gevels van het landhuis. In dit concept staat het landhuis midden in de natuur.

Alle woningen bestaan uit 3 lagen. De eerste laag is voor het grootste gedeelte ingegraven in de enk. Naast de entree van de woning is hier ruimte voor een inpandige garage, bergruimte en een optie voor werkplek of eetkeuken. Op de tweede laag komen de diverse woonfuncties. Vanaf dit hoge punt heeft men een ruim uitzicht over zowel het beekdal als de enk. Als uitloop naar de tuin worden zwevende houten vloanders toegepast, waar de enk vrij onder door kan lopen. Hierdoor kan worden voorkomen dat door de tuin, rondom het landhuis, de enk teveel wordt aangetast. Op de derde laag is er onder het zadeldak plaats voor de slaap- en logeerruimten.



	structuurplan van de site
	structuurplan bestemming
	structuurplan bestemming erf
	structuurplan bestemming erf
	structuurplan bestemming erf
	bos en structuur
	bestaande structuur
	le plantenstructuur
	haag
	(half)structuurplan met structuur
	structuurplan met structuur
	poel
	structuurplan met structuur
	structuurplan met structuur



Final 1:500 maart 2009



Ruimtewerk

## 2.5 Inrichtingsplan Landgoed Dijkhuizerhof

### Natuurontwikkeling

In het beekdal worden de gronden omgevormd tot schraalgraslanden en beekbossen. Iussen de nieuwe bospercelen en de bestaande singel blijft een open ruimte bestaan van minimaal 15 meter. De bijzondere landschappelijke situatie, de overgang van klaag naar hoog, blijft hierdoor erfaarbaar.

De sloten die voor de ontwatering van de percelen van het landgoed zorgen worden afgekoppeld van de A-waterring om het water zo lang mogelijk in het plangebied te houden. Enkele sloten worden éénzijdig voorzien van flauwe oevers om het extra water goed te kunnen bergen. De oevers zijn tevens waardevolle ecologische zones. Op het laagste deel van het landgoed wordt een poelen moerasgebiedje aangelegd. De gronden op de enk worden van agrarisch weiland omgevormd naar (half) natuurlijk grasland. De bestaande houtsingels blijven gehandhaafd en worden waar nodig verbeterd. Langs de westelijke grens wordt een transparante bomenrij aangeplant en een solitaire boom op de zuidelijke punt.

### Wandelen

De wandelpaden over het landgoed Dijkhuizerhof sluiten aan op de openbare weg en het bestaande zandpad op de enk. Er zijn twee houten voetgangersbruggetjes in het plan opgenomen om de Dijkhuizerbeek en een sloot te kunnen oversteken.

### Bestaand erf boerderij Reurink

Hoewel het huidige erf van de familie Reurink niet tot het landgoed behoort, is het een belangrijk onderdeel in het geheel. Het agrarische bedrijf wordt beëindigd en de oude stallen (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) worden gesloopt. Om dit plan financieel mogelijk te maken wordt een nieuwe (gedeelde) woning gebouwd. Er is voor gekozen om deze woning een plek op het landgoed te geven en te gebruiken als beheerderswoning. De familie Reurink wil hier zelf, met één van de kinderen, in gaan wonen. In combinatie met een nieuwe stal voor circa 8 tot 10 koeien en een nieuwe schuur voor machines, ontstaat een "landgoedboerderij" ten behoeve van het beheer van landgoed Dijkhuizerhof. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Het bestaande erf behoudt in toekomst het karakter van een agrarisch erf. De bestaande boerderij en het karakteristieke zomerhuis blijven gehandhaafd. De boerderij krijgt de functie woonhuis en de het zomerhuis kan in gebruik worden genomen als atelier of berging. Om het geheel functioneel bruikbaar te houden is de bouw van één bijgebouw als berging of garage noodzakelijk. Bij de inrichting van het erf wordt gebruik gemaakt van passende beplanting, erfafscheiding (hagen) en verhardingsmaterialen.



Referentiebeeld: wandelpad door beekdal



Boerderij en erf familie Reurink



*Sovenaanzicht landhuis Dijkhuizenhof - N.B. plaatsing en afmetingen schuven niet conform plankaart*

## Landhuis en landgoedbedrijf

### Huidige kenmerken

Het terrein van de familie Reurink heeft momenteel een agrarische bestemming, die door de huidige opzet van gebouwen een ietwat rommelige indruk achterlaat. De steilrand langs dit terrein is nog volledig intact met op enkele gedeeltes een behoorlijk dichte houtwal.

### Nieuwe opzet

Het terrein is uitermate geschikt om een "BoerenLandgoed" van te maken. Het landgoed bestaat uit een zorgvuldig samengestelde cluster van gebouwen, dat voor een groot deel wordt omzoomd door een deels bestaande en deels nieuw aangeplante houtwal. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden zodanig geplaatst dat ze door het groen worden afgeschermd en het boerenlandhuis komt op de meest prominente plek te liggen aan de openrand van het terrein. De beheerderswoning ligt hier tussenin en zal qua vormgeving aansluiten op die van het landhuis.

### Architectuur

Alle gebouwen op het landgoed Dijkhuizerhof worden bovenop de enk geplaatst. Het boerenlandhuis is door haar ligging, zowel vanuit het beekdal als vanaf de enk prominent in het zicht. Het landhuis herbergt drie woningen van elk circa 250m<sup>2</sup>. Dit komt per woning neer op een volume van circa 700m<sup>3</sup>. Het landhuis sluit qua vormgeving aan op die van een moderne boerenschuur. Een groot meanderend rielaak bepaalt de vormgeving van het landhuis en dekt de gemetselde onderbouw af. Deze uit donker metselwerk bestaande begane grondslag varieert zowel qua hoogte als qua breedte, waardoor een natuurlijk en organisch gebouw ontstaat. Dit type landhuis heeft in verhouding een groter dakoppervlak dan gaveloppervlak en heeft een gedrukte en ingetogen uitstraling.

Op de begane grond zijn alle woonfuncties ondergebracht, waarbij speciale aandacht uitgaat naar een eerlijke en evenwichtige verdeling van zonlicht, uitzicht en privacy tussen de woningen onderling. De indeling van het landhuis is mede door dit aspect bepaald en ook de ligging van de op deze laag geïntegreerde garages speelt hierin een belangrijke rol. Elke woning krijgt een riante overdekte uitloop privé-terrein rondom het landhuis bestaat uit een strak gesnoeide, lage, haag. Er worden in principe geen siertuinen rondom het landhuis aangelegd.





Zicht vanaf de Dijkhuizenzandweg (impressie)



*Bovenaanzicht landgoedbedrijf en landhuis Dijkhuizerhof*

De gevelopeningen in de gemetselde plint zijn groot en eenduidig. Op de verdieping bevinden zich de slaap- en logeerruimten. Het daglicht dat in de deze ruimten op de verdieping binnenkomt wordt binnengehaald door grote doorgaande verdekte sneden in de rieten kap.

De bedrijfsgebouwen op het landgoed zijn noodzakelijk voor het beheeren onderhoud van het landgoed. Deze nieuwe kapschuur en zichtstal (circa 10 x 20 meter) krijgen een functionele en qua vormgeving, onopvallende uitstraling. De bedrijfsgebouwen worden omzoomd door de aanwezige en deels aangevulde houtwallen rondom het terrein.

De nieuwe bedrijfswoning ligt tussen de bedrijfsgebouwen en het landhuis in. Deze woning ligt dicht op de Dijkhuizerzandweg en kijkt van bovenaf de enk uit over het beekdal. De vormgeving van de woning is een afgeleide van die van het landhuis met een duidelijk aanwezige rieten kap en een onderbouw van donker gekleurd metselwerk. De toegang van de woning en de inpandige garage liggen aan het erf.

Op de volgende pagina zijn kaartjes van de huidige en toekomstige situatie opgenomen,



Erf Heurnink huidige situatie

- 1 boerderij
- 2 zomerhuis
- 3 kapschuur (16 x 8m)
- 4 koeienstal (18 x 32 m)
- 5 koeienstal en opslag (10 x 22 m)
- 6 berging (5 x 16 m)
- 7 berging (9 x 25 m)
- 8 berging (6 x 12 m)
- o opslagterrein



Landgoed Dijkhuizenhof en erf Heurnink toekomstige situatie

- 1 boerderij/woning
- 2 zomerhuis
- 3 kapschuur (75 m2)
- 4 koeienstal (ca. 10 x 20 m)
- 5 machineberging (ca. 8 x 10 m)
- 6 bedrijfswoning (twee wooneenheden)
- 7 landhuis (drie wooneenheden)



## 2.6 Toekomstig beheer

### *Beheer van de landgoederen*

Beide eigenaren van de landgoederen zullen het beheer in eigen hand houden. Op het landgoed van de familie Reurink (Dijkhuizerhof) worden 8 tot 10 koelen ingezet om het grasland te begrazen. De bouw van een nieuwe schaapskooi op Landgoed Wiltensacker maakt het mogelijk om de gronden te beweiden met een traditionele schaauskudde van circa 50 dieren. Het beweiden van de gronden door schapen past in het natuurlijke en cultuurhistorische beheer in dit gebied. Kunstmest en bestrijdingsmiddelen worden niet toegepast.

Het beheer van de terreinen wordt afgestemd op de gestelde natuurdoelen.

### *Beekbos*

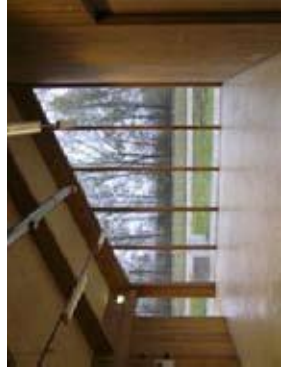
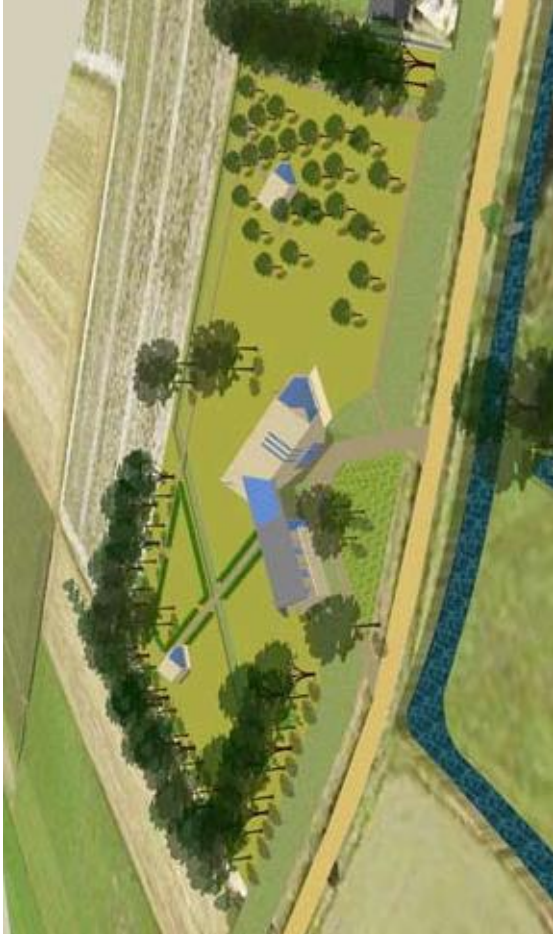
Het beheer van het bos is gericht op de ontwikkeling en instandhouding van het bos. Minimaal 75% van de oppervlakte bestaat uit houtopstanden waarvoor een herplantplicht geldt, zoals bedoeld in de Boswet.

### *Zuur/ bloemrijk grasland*

Jaarlijks wordt minimaal 90% van het gewas afgevoerd via maaien of beweiden. In de periode van 1 juli tot 1 april zal de veebezetting uit maximaal 3 GVE (groot vee eenheid) per hectare bestaan. In de periode van 1 april tot 1 juli mag er slechts met 1,5 GVE beweiding plaats vinden. De genoemde aantallen komen voort uit het Programma Beheer, de provinciale subsidieregeling voor natuurontwikkeling (PSN). Indien het noodzakelijk is voor het beheer, vindt bemesting met ruige mest plaats.

### *Watergang/Dijkhuizerbeek*

De beek moet in ieder geval aan één zijde van de beek eenvoudig bereikbaar zijn voor het onderhoud. De aanpak wordt in samedsprak met het Waterschap bepaald.



Referentiebeelden beeld: walfirt landgoed Wiltensacker



# 3 BEELDKWALITEIT

## 3.1 Landhuis Wiltensacker

Het landhuis Wiltensacker bestaat uit een hoofdgebouw met twee geschakelde woningen en een derde woning die haaks op het hoofdhuis geplaatst wordt. Het geheel wordt afgedekt door een zadeldak waarmee het bijgebouw aan het hoofdgebouw wordt gekoppeld. De overdekte tussenuimte die zo ontstaat krijgt een collectieve functie en biedt doorzicht vanaf het voorterrein naar de achterliggende enk.

Het landhuis krijgt een eigentijdse vormgeving, waarbij natuurlijk materiaalgebruik een belangrijk uitgangspunt is. Het hele hoofdgebouw wordt bij voorkeur uit slechts 1 of 2 materialen opgetrokken, waarbij het dak en de gevel door kleur en / of materiaalgebruik in elkaar overlopen.

Alle woningen bestaan uit 3 lagen. De eerste laag is voor het grootste gedeelte ingegraven in de enk. Naast de entree van de woning is hier ruimte voor een inpanning garage, bergruimte en een optie voor werkplek of eetkeuken. Op de tweede laag komen de diverse woonfuncties. Op de derde laag is er onder het zadeldak plaats voor de slaap- en logeerruimten. Het daglicht op de slaapverdieping zal worden binnengehaald door grote aaneengesloten glasvlakken op te nemen in het dakvlak. Het gedoceerd afwisselen met ranke, strak gedetailleerde dakkapellen is eveneens een mogelijkheid.

In het kort:

- aanwezige hoogteverschil in het terrein optimaal benutten
- landhuis Wiltensacker krijgt twee gezichten: vanaf de enk laag en gedrongen, vanuit het beekdal statig en aanwezig
- woonfuncties op de tweede laag; ruim uitzicht over zowel het beekdal als de enk
- uitloop naar de tuin in de vorm van zwevende houten vloonders; het grasland loopt door tot aan de gevel
- spijse kopgevels
- zadeldak met royale overstekken
- geheel compact en ingelogen
- eigentijdse vormgeving; een landhuis uit de 21<sup>e</sup> eeuw
- sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik
- duurzaam gebouwd; o.a. gebruik maken van hemelwater
- bijgebouwen op de enk passend bij landhuis





Referentiebeelden beeld: valiteit landgoed Dijkhuizenhof

### 3.2 Landhuis Dijkhuizerhof

Ben groot meanderend rietendak bepaalt de uitstraling van het landhuis en dekt de gemetselde onderbouw af. Deze, uit donker metselwerk bestaande, begane grondlaag varieert zowel qua hoogte als qua breedte, waardoor een natuurlijk en organisch gebouw ontstaat. Dit type landhuis heeft in verhouding een groter dakoppervlak dan ontwikkelpervlak en heeft een gedrukte en ingetogen uitstraling.

Op de begane grond zijn alle woonfuncties ondergebracht, waarbij speciale aandacht uitgaat naar een eerlijke en evenwichtige verdeling van zonlicht, uitzicht en privacy tussen de woningen onderling. De indeling van het landhuis is mede door dit aspect bepaald en ook de ligging van de op deze laag geïntegreerde garages speelt hierin een belangrijke rol. Elke woning krijgt een riante overdekte uitloop middels houten vlonders en heeft een specifiek uitzicht over beekdal of enk. De gevelopeningen in de gemetselde plint zijn groot en eenduidig. Op de verdieping bevinden zich de slaap-, en logeeruimten. Het daglicht dat in deze ruimten op de verdieping binnenkomt, wordt binnengehaald door verdekte lichtsneden in de rietenkap. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de lichtsneden het beeld van de rietenkap niet mogen aantasten.

In het kort:

- landhuis op de enk met een beeldbepalende kap
- vormgeving refererend naar bestaande boerderijen en schuren
- meanderende basisvorm en meanderende rieten kap
- bij voorkeur in pandige garages en bevingen
- uitloop naar de tuin in de vorm van zivevende houten vlonders: het grasland loopt door tot aan de gevel
- geen dakkapellen, maar wel lichtsneden in de kap
- geheel compact en ingetogen
- eigentijdse vormgeving: een landhuis uit de 21<sup>e</sup> eeuw
- sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik
- duurzaam gebouw: o.a. gebruik maken van hemelwater



Referentiebeelden bedrijfsgebouwen landgoed Dijkhuizenhof



Referentiebeelden schaapskooi landgoed Wiltensacker

### 3.3 Bedrijfsgebouwen en schaapskooi

#### Bedrijfsgebouwen landgoed Dijkhuizerhof

De nieuwe (gedeelte) bedrijfswoning ligt tussen de bedrijfsgebouwen en het landhuis in. De vormgeving van de woning is een afgeleide van die van het landhuis. De woning krijgt een duidelijk aanwezige rietskap en een onderbouw van donker gekleurd metselwerk. De toegangen van de woning bevinden zich aan het erf, evenals de ingang van de inpandige garage. De kapschuur en zichtstal krijgen een functionele en onopvallende uitspraling. Het moet wel duidelijk zijn dat de gebouwen onderdeel zijn van het landgoed. Dit komt tot uitdrukking in het materiaal- en kleurgebruik en zorgvuldige detaillering. Gebruik van natuurlijke materialen, zoals hout, riet en keramische dakpannen hebben de voorkeur.

#### Schaapskooi landgoed Wiltensacker

De schaapskooi kan traditioneel worden uitgevoerd, maar een moderne variant is ook goed denkbaar. De te gebruiken materialen zijn natuurlijk en hebben een neutrale kleurselling, te denken valt aan hout en riet. Het is belangrijk dat men kan ervaren dat de schaapskooi onderdeel is van landgoed Wiltensacker. Dit is mogelijk door specifiek kleur- en materiaalgebruik of het aanbrengen van een kenmerk (naam of beeldmerk van het landgoed).





# 4 TOETSING

## 4.1 Gemeentelijk beleid

### *Ruimtelijk Structuurplan Epe*

De Dijkhuizen ligt in het zogenaamde "dynamische gebied": onder diverse voorwaarden kunnen nieuwe ontwikkelingen plaats vinden.

Het beekdal is onderdeel van de "duurzame structuur". Het beleid richt zich op het in stand houden van waardevolle elementen en waar mogelijk naar een versterking van deze waarden.

Het Ruimtelijk Structuurplan benoemt mogelijkheden voor nieuwe bouwlocaties in het buitengebied en specifiek voor de oude bouwlanden. Elke opgave wordt gezien als maatwerk, maar moet in ieder geval bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke structuur en de leefbaarheid.

Voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen zijn in het Ruimtelijk Structuurplan voorkeurszones aangegeven. De Dijkhuizen en omgeving vallen niet in deze zone, maar andere locaties zijn mogelijk wanneer de ruimtelijke kwaliteit van het landschap gehandhaafd blijft of versterkt wordt én de landbouw er geen nadelige gevolgen van ondervindt. Voor de oude bouwlanden (enken) geldt als voorwaarde dat de open akkers niet mogen worden bebost en bij voorkeur hun agrarische karakter behouden. In de beekzones ziet men een nieuw landgoed als een groenblauwe motor waar ruimte is voor woonfuncties en hooguit een extensieve recreatief gebruik.

De ontwikkeling van de nieuwe landgoederen kan prima worden ingepast op basis van het "Ruimtelijk Structuurplan Epe".

### *Nieuwe landgoederen in de gemeente Epe: toetsing geschiktheid locatie*

Initiatieven voor nieuwe landgoederen in de gemeente Epe worden beoordeeld op basis van de nota

"Kwaliteitsimpuls buitengebied Epe, toetsingskader beoordeling nieuwe landgoederen" (januari 2006).

Een principe-uitspraak om in beginsel wel of geen medewerking aan een initiatief (een locatie voor een nieuw landgoed) te verlenen wordt beoordeeld aan de hand deze nota. Als hulpmiddel is daarbij een

beoordelingstabiel nieuw landgoed (pagina 39 t/m 41, kwaliteitsimpuls buitengebied Epe) opgenomen. Dit is een tabel op basis waarvan punten toegekend (of puntenaftrek geldt) worden bij beoordelingscriteria. De eindscore geeft aan of het nieuwe landgoed een bijdrage kan leveren aan beleidsdoelen van de gemeente Epe.

Op de volgende pagina staat de interpretatie van deze tabel voor de landgoederen op Dijkhuizen.

<b>Criterium</b>	<b>Beoordelingsaspect</b>	<b>Punten</b>
Habitat- en Vogelrichtlijn	n.v.t.	0
Recreatieplan Veluwe	Binnen begrenzing <b>natte natuur</b> Mogelijkheden voor waterkwaliteit Bewerking ontstopping reureutepaden	2 1 1
EHS	Bijlage van EHS: hoofdstuurlaar (De Wisselse Poort)	5
Reservaat- en beheersgebieden	Binnen begrenzing <b>plan, Natuurontwikkeling</b>	3
Bestemmingsplan	Bestemming <b>agrarisch</b> gebied	2
Naast gelegen bestemming	Bebouwde kom (dorpsuitbreiding)	1
Terugkijken aangewezen elementen	Verruiming <b>opheffen in gebouwen/ opstallen</b> Verruiming <b>opheffen in grondgebruik (aunnamersmateel)</b>	1 1
Opgeuren en bebouwing	n.v.t.	0
Opgevoeren elementen	<b>Inheemse beplanting</b> Cultuurhistorische elementen Geïsoleerd waterloot ont (poel) Beekloop (Instelloop A-watergang) Karakteristiek landschapsoort (houwal op <b>ank</b> ) Speelruimte natuurwaarde (kewelzone) Historisch grondgebruik (akker en natte graslanden)	1 1 1 1 1 1 1
Deelgebied	Overgangszone	3
Bestuurde landgebeiden	n.v.t.	0
Omvang	10 - 40 ha	3
Nieuwe economische basis	Agarisch verbreed <b>plattelandsontwikkeling</b> Agarisch extensief Recreatie-gebied: <b>oeren, eerd</b> Natuurontwikkeling <b>natuurbeheer</b>	1 1 1 1
Ongewenste locaties	Traditioneel open en onbebouwd gebied (escomplex)	->
Zoer beperkte mogelijkheden	n.v.t.	0
Beperkte mogelijkheden	n.v.t.	0
Totaal		29

De gemeente stelt in de beleidsnotitie dat bij een score van 7 punten of meer een nieuw landgoed een aanzienlijke bijdrage levert aan de kwaliteitsimpuls van het buitengebied. Met een (voorlopige) score van 29 punten kan gesteld worden dat de realisatie van de nieuwe landgoederen op de Dijkhuizen een positieve bijdrage gaat leveren aan de verhoging van de kwaliteit van het landschap van dit deel van de gemeente Epe.

#### *Leidraad nieuwe landgoederen Epe*

De gemeenteraad van Epe heeft in oktober 2008 een "Leidraad nieuwe landgoederen Epe" vastgesteld. Hierin wordt de procedure beschreven die gevolgd dient te worden om tot een landgoed te komen. Voor dat een initiatiefnemer over kan gaan tot het daadwerkelijk realiseren van een nieuw landgoed moeten een aantal fasen worden doorlopen.

Globaal worden de volgende 5 fasen onderscheiden:

Fase 1: Startnotitie en globaal programma van eisen;

Fase 2: Gebiedsanalyse en definitief programma van eisen;

Fase 3: Totaalvisie: Inrichtingsplan – Beeldkwaliteitplan – Exploitatieopzet;

Fase 4: Aanvraag voor herziening bestemmingsplan;

Fase 5: Procedure bestemmingsplan.

In voorliggend rapport zijn de fasen 1, 2 en 3 (tot en met het Beeldkwaliteitplan) voor beide landgoederen uitgewerkt. Voor beide landgoederen is een exploitatieopzet gemaakt, deze zijn niet in deze visie opgenomen.

## 4.2 Provinciaal beleid

Landgoed Mölder en landgoed Reurink passen goed in het provinciale landgoederenbeleid omdat in beide situaties meer dan 5 hectare landbouwgrond wordt omgevormd naar nieuwe natuur. De benodigde 5 hectaren liggen voor het grootste gedeelte op de enk en voor een klein deel in het beekdal. Beide landgoederen zijn NSW-waardig omdat meer dan 30% natuur aanwezig is.

In het beekdal wordt aangesloten bij het Gebiedsplan Natuur en Landschap. De inrichting bestaat voor het grootste deel uit natuurlijk grasland en bos. Een klein oppervlak is water.

De landgoederen worden opgesteld via wandelpaden en de voorgeschreven openstellingsborden vanuit de NSW.

De landhuizen met elk drie wooneenheden vormen een architectonische eenheid en krijgen een woonbestemming zoals door de provincie wordt voorgeschreven. Er is met recht sprake van landhuizen "van allure".

## 4.3 Natuurschoonwet (NSW)

Landgoed Wiltensacker en landgoed Dijkhuizerhof worden beide NSW-waardig. In de plannen wordt een respectabele oppervlakte nieuwe natuur gerealiseerd, dat de benodigde 30% ver overstijgt. Om ook alle OZB (onroerend zaakbelasting) faciliteiten van de NSW te kunnen benutten moet minimaal 20% bos worden gerealiseerd, naast minimaal 50% nieuwe natuur. Ook hieraan voldoen beide landgoederen. Zie hiervoor onderstaande tabel.

NSW rangschikking (in ha)	Wiltensacker	Dijkhuizerhof
Bos en opgaande beplanting	3,0	2,5
Overige natuur	9,5	7,1
Landbouwgrond	0,0	0,0
Privé terreinen	0,2	1,0
Totaal	12,7	10,6
	100%	100%

Omdat er op beide landgoederen geen landbouwgrond meer resteerft, hoeven de gronden niet verplicht te worden omzoomd met bomen of houtwallen. Dit zou op de enk ook tot onoverkomelijke bezwaren leiden omdat dit gebied zijn open karakter moet behouden.

De landgoederen worden opengesteld voor wandelaars. De NSW eist dat er 25 meter padlengte per ha wordt gerealiseerd. Onderstaande tabel laat zien dat beide landgoederen ruim aan eis voldoen.

NSW padlengte	Wiltensacker	Dijkhuizerhof
Oppervlakte	12,7 ha	10,6 ha
Padlengte nodig voor NSW	318 m	265 m
Opgenomen in plan	820 m	945 m

Afhankelijk van de eigendomsituatie kunnen meer of minder woningen worden gerangschikt onder de NSW. Omdat gezamenlijke rangschikking sinds 2007 niet meer is toegestaan kan alleen het onroerend goed van dezelfde eigenaar onder een rangschikking vallen.

In theorie kunnen vier NSW landgoederen worden gerangschikt, omdat voor een NSW Landgoed 5 ha nodig is. Of dit in de praktijk ook daadwerkelijk gebeurt hangt af van de toekomstige eigendomsituatie.



## 4.4 Gebiedsplan Natuur en Landschap 2008

De gronden van de beide landgoederen in het Beekdal zijn in het Gebiedsplan als nieuwe natuur begreemd. Deelgebied X390 is 32,6 ha groot. Hierin valt alle grond behalve de 2,2 ha die door Molder van BBL is gekocht. Deelgebied X1 is 16,4 ha groot. Hierin valt alleen de 2,2 ha aangekochte grond. Als natuurdoeltype worden met name bloemrijk grasland (19,6 en 4,9 ha), beekbos (8,2 en 4,1 ha) en leembos (3,3 ha) genoemd. Zie onderstaande tabellen.

Gebiedsplan natuur en landschap 2008							
Nr. Deel- gebied	Opp. Deelgebied	Natuurdoeltype	Realisering	Pakketten SN	Begrensd opp. (ha)	Aanvraag Molder	Aanvraag Reurink
X390	32,6	bloemrijk grasland	niet toegevoegd	57,2€ 23,80,5	8,2	1,0	2,3
X390	32,6	bloemrijk grasland	niet toegevoegd	7,4	16,3	4,4	2,5
X390	32,6	leembos	In situ	xx	0,7		
X390	32,6	leembos	landbouwactiviteit	54,55 58,60,62 54,6€	1		
X390	32,6	leembos	niet toegevoegd	1,2+5,6,11 +2,7,2D	3,3		
				20,30,55,65 53 54,6€		5,4	4,8

Gebiedsplan natuur en landschap 2008							
Nr. Deel- gebied	Opp. Deelgebied	Natuurdoeltype	Realisering	Pakketten SN	Begrensd opp. (ha)	Aanvraag Molder	Aanvraag Reurink
X1	16,4	leembos	niet toegevoegd	27,2€ 23,00,5	4	1,2	
X1	16,4	bloemrijk grasland	niet toegevoegd	7,4	4,9	1	
X1	16,4	leembos	landbouwactiviteit	xx	0,3		
X1	16,4	leembos	landbouwactiviteit	54,55 58,60,62 54,6€	0,5		
X1	16,4	leembos	niet toegevoegd	27,2€ 23,00,5	3,3		
X1	16,4	leembos	niet toegevoegd	1,2+5,6,11 +2,7,2D	3,3		
				20,30,55,65 53 54,6€		2,2	0,0

Bij de inrichting van de gronden in het beekdal is rekening gehouden met het Gebiedsplan. In principe kunnen alle gronden in het beekdal onder de SN regeling vallen. Er zijn binnen beide deelgebieden ruim voldoende hectares beschikbaar voor omzetting naar natuur. Voorwaarde is dat de gestelde quota in hectares nog niet zijn verbruikt door andere grondeigenaren in de betreffende deelgebieden.



Ruimtewerk

Cronjéweg 15

6861 CD Oosterbeek

026 339 20 67

[info@ruimte-werk.nl](mailto:info@ruimte-werk.nl)



**Artès** *bureau voor architectuur en interieur*

Postbus 949, 9700 AX Groningen

Telefoon 050 318 21 02 | [www.artes.nl](http://www.artes.nl)