

Inrichtingsplan Landgoed De Rees

Beeldkwaliteitsplan Erven De Rees



Stichting ONG

Inrichtingsplan
Landgoed De Rees
en
Beeldkwaliteitsplan
Erven De Rees

COLOFON

Titel : Inrichtingsplan en Beeldkwaliteitsplan
landgoed De Rees

Auteurs : *mRO, maatschap* voor Ruimtelijke Ordening

Opdrachtnummer: 99.196a

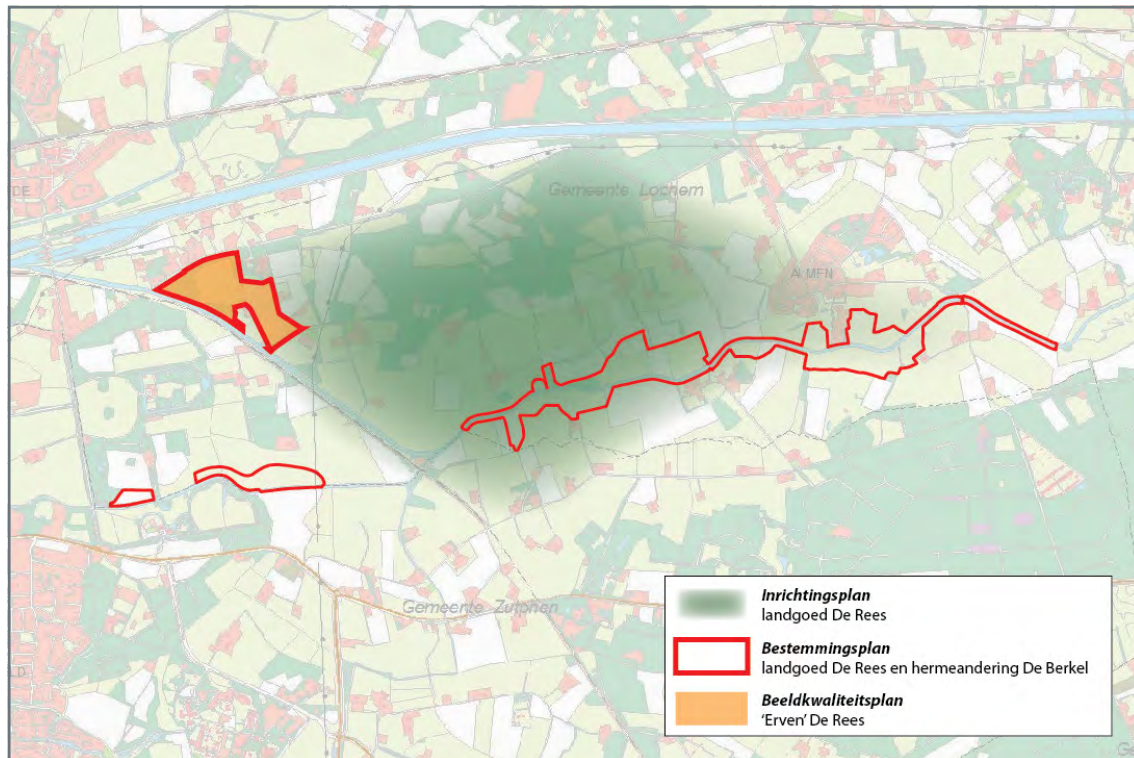
Datum : november 2012

Versie : 6

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Relatie inrichtings-, beeldkwaliteits- en bestemmingsplan	3
2	HISTORIE INRICHTING LANDGOED DE REES EN BERKELDAL	5
2.1	leeswijzer	6
DEEL A INRICHTINGSPLAN LANDGOED DE REES EN BERKELDAL 7		
3	INLEIDING	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Natuurontwikkeling en oppervlakten	9
3.3	Leeswijzer	9
4	DE NATUURONTWIKKELING EN DE HERMEANDERING VAN DE BERKEL	11
4.1	Uitgangspunten	11
4.2	Inrichting hermeandering de Berkel	11
5	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	15
5.1	Uitgangspunten	15
5.2	Inrichtingsplan	15
6	RECREATIEVE ROUTES	17
6.1	Uitgangspunten	17
DEEL B. BEELDKWALITEITSPLAN ERVEN DE REES		19
7	INLEIDING	21
7.1	Algemeen	21
7.2	Leeswijzer	21
8	BELEID	23
8.1	Het bestemmingsplan	23
8.2	Functieverandering in het buitengebied	23
8.3	Welstandsnota Buitengebied Lochem	25
9	LANDSCHAP	27
9.1	Historie en ontwikkeling landschap	27
9.2	Huidige situatie	29
10	INRICHTING	31
10.1	Landschap	31
10.2	Variantenstudie ligging erven en bouwmassa	33
11	ASPECTEN BEELDKWALITEIT	39
11.1	Algemeen	39
11.2	Gezamenlijk beeld landgoed De Rees	41
11.3	Bebouwing	43

bijlage: Ontwikkeling landgoed De Rees en het Berkeldal (Eelerwoude, september 2011)



het inrichtingsplan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ten opzichte van elkaar

1 INLEIDING

1.1 Relatie inrichtings-, beeldkwaliteits- en bestemmingsplan

Het inrichtingsplan betreft de toekomstige inrichting van het landgoed De Rees in ruime zin. Het inrichtingsplan reikt verder dan het beeldkwaliteits- en het bestemmingsplan en omvat een veel groter gebied, waarin onderscheid is gemaakt in de aanleg van de landschapselementen en recreatieve paden, de hermeandering van de Berkel (Berkeldal) en de nieuwe bebouwing op De Rees.

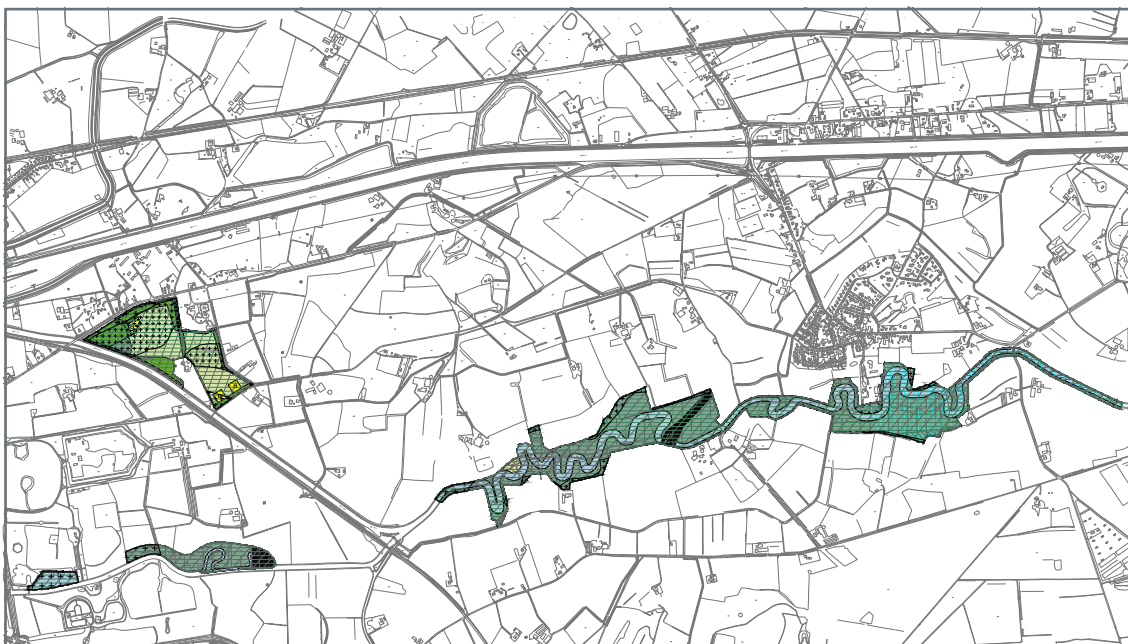
Het beeldkwaliteitsplan omvat randvoorwaarden voor de nieuwbouw van het landhuis en twee landgoedwoningen en de inrichting van de erven De Rees.

Het bestemmingsplan beperkt zich tot het deel van het plangebied, waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Dat betreft in het bijzonder de hermeandering van de Berkel en de erven De Rees.

In nevenstaande figuur is dit weergegeven.



Voorontwerp bestemmingsplan Hermeandering de Berkel en landgoed de Rees



Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Hermeandering de Berkel en landgoed de Rees

2 HISTORIE INRICHTING LANDGOED DE REES EN BERKELDAL

Voor het landgoed De Rees zijn in het verleden al plannen gemaakt, die besproken zijn met de buurtbewoners in het gebied. In de eerste plannen werd uitgegaan van een landgoedontwikkeling waarin de nieuwe bebouwing meer oostelijk, richting Almen, was gesitueerd.

Hiervoor is in de periode 2003 een voorontwerp bestemmingsplan vervaardigd, dat indertijd onderwerp van inspraak is geweest. Bewoners in de omgeving hebben in die tijd aangegeven moeite te hebben met de planvorming, waarin de situering van de hoofdgebouwen een belangrijk aspect vormde. In die planvorming werd uitgegaan van een nieuw hoofdgebouw aan de Almenseweg (tussen Keyenbeltsweg en Stopdijk) met een omvang van 4000 m³ waarvan ca. 700 m² als kantoorruimte kon worden gebruikt. Verder was in het zuidelijke deel voorzien in twee nieuwe woonboerderijen.

Daarna is een nieuw plan opgesteld, waarin de kaders voor een verdere terreininrichting tot stand zijn gekomen, door middel van een interactief proces met omwonenden en gebiedspartijen. Dit heeft geleid tot een voorlopig ontwerp d.d. september 2011, dat is opgesteld door het bureau Eelerwoude. In het voorlopig ontwerp is de nieuwe bebouwing in het westelijke deel van het plangebied gesitueerd, nabij het afleidingskanaal van de Berkel.

Dit voorlopig ontwerp vormt het kader voor de nadere inrichting van het landgoed en daarmee het kader voor zowel het beeldkwaliteits- en inrichtingsplan. In de bijlage is het voorlopig ontwerp d.d. september 2011 bijgevoegd.

Het voorlopig ontwerp van Eelerwoude is op basis van onder meer nader ecologisch onderzoek, de grondruilmogelijkheden, gesprekken met grondeigenaren en gebruikers in het gebied verder uitgewerkt en op onderdelen aangepast. (zie deel A)

In het voorjaar 2012 is er een voorontwerpbestemmingsplan voor delen van het plangebied opgesteld. Op 15 mei heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan, het plan vrij te geven in het kader van vooroverleg en ter inzage te leggen. Het voorontwerpbestemmingsplan Hermeandering de Berkel en landgoed De Rees heeft vanaf 24 mei gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 4 juli).

Op donderdag 31 mei 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan aan vier overlegpartners toegezonden in het kader van vooroverleg. Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken instanties, zoals aangrenzende gemeenten, waterschappen en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het vooroverleg en de inzage procedure heeft daartoe geleid dat in het

najaar 2012 het inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan op onderdelen aangepast is.

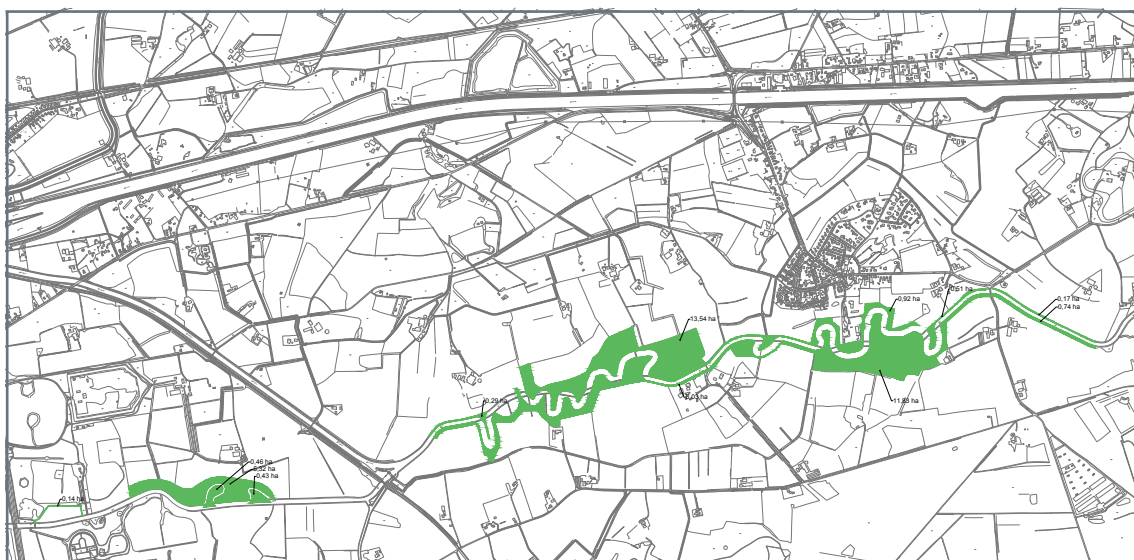
2.1 leeswijzer

Deel A omvat het inrichtingsplan van het landgoed.

Deel B omvat het erfinrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw.

Beide vormen een bijlage van het bestemmingsplan 'Hermeandering de Berkel en Landgoed De Rees'.

DEEL A INRICHTINGSPLAN LANDGOED DE REES EN BERKELDAL



Oppervlaktens natuurontwikkelingen rondom hermeandering

3 INLEIDING

3.1 Algemeen

Het inrichtingsplan betreft de toekomstige inrichting van het landgoed De Rees in ruime zin. Het inrichtingsplan omvat een relatief groot gebied, waarin is opgenomen;

- de ontwikkeling van drie nieuwe gebouwen op het landgoed – de erven De Rees (zie deel B);
- de hermeandering van de Berkel;
- de aanleg van landschapselementen en openbare recreatieve paden op het landgoed.

Voor de hermeandering van de Berkel als ook voor de erven De Rees aan de Almenseweg is, zoals in voorgaand hoofdstuk al benoemd, in 2011 een visie, c.q. voorlopig ontwerp opgesteld dat de basis vormde voor het inrichtingsplan dat in mei 2012 in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan 'Hermeandering de Berkel en Landgoed De Rees' ter inzage heeft gelegen.

Voorname stukken zijn na afloop van de inzage periode op onderdelen aangepast. Na overleg met de provincie is de situering van de landgoedbebouwing aangepast. Tevens is het plangebied voor hermeandering is op onderdelen eveneens aangepast.

In navolgende is het aangepaste inrichtingsvoorstel van oktober 2012 nader uiteen gezet.

3.2 Natuurontwikkeling en oppervlakten

In totaal voorziet de planvorming in de ontwikkeling van ruim 40 ha natuur, waarvan ca. 37 ha als nieuwe natuur wordt gerealiseerd en 3 ha landschapselementen. Het grootste gedeelte van de betreffende gronden wordt door het ONG beschikbaar gesteld en een deel door het WRIJ, tezamen met Stichting Geldersch Landschap Geldersche Kastelen (SGLGK). Dit laatste deel betreft ca. 6 ha rondom de kern Almen.

Van de ca. 37 ha natuur wordt ca. 26 ha gerealiseerd op gronden die in het bezit zijn van de stichting Oude en Nieuwe Gasthuis (ONG). Ruim 6 ha van de natuurontwikkeling is in handen van Stichting Geldersch Landschap Geldersche Kastelen (SGLGK).

In nevenstaande figuur zijn de verschillende gebieden en de betreffende oppervlaktes nader weergegeven.

3.3 Leeswijzer

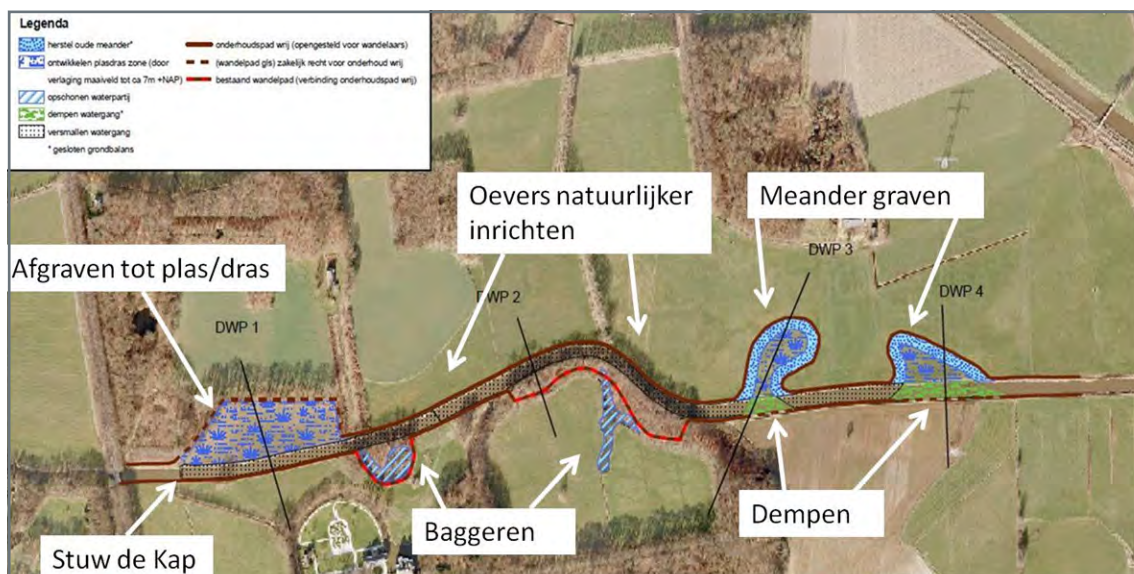
In hoofdstuk 3 wordt de beoogde natuurontwikkeling, rondom de hermeandering van de Berkel uiteen gezet. Hoofdstuk 4 gaat nader in op de landschappelijke inrichting van het gebied en hoofdstuk 5 tot slot, geeft inzicht in de recreatieve ontwikkelingen.



Model Winde - huidige situatie
(Bron: Waterschap Rijn en IJssel)



Model Winde - gewenste situatie
(Bron: Waterschap Rijn en IJssel)



Ingrepen bij herinrichting bij Huis De Voorst (Bron: voorlopig ontwerp Huis de Voorst, WRIJ april 2012)

4 DE NATUURONTWIKKELING EN DE HERMEANDERING VAN DE BERKEL

4.1 Uitgangspunten

Met de herinrichting van de Berkel moet de waterloop kunnen functioneren als een ecologische verbidingszone volgens het 'model Winde'.

Model Winde bestaat uit een corridor met stapstenen, waarin het herstel van stromende wateren (zoals een beek of rivier) centraal staat.

De Winde is een algemene vissoort die in de grote rivieren van Nederland voorkomt, alsmede in de grote meren, zoals het Ketelmeer en het IJsselmeer. Ook kleinere rivieren als de Overijsselse Vecht en Oude IJssel behoren tot het leefgebied. De Winde is een zogenaamde stroomminnende vis die leeft in grote rivieren en hiermee verbonden meren en beken. In het voorjaar (maart-april) trekt de soort naar paaiplassen in rivieren of zijbeken, waar de eieren worden afgezet op ondiepe plaatsen met stroming.

Bedoeling is dat de Berkel geschikt wordt gemaakt als corridor zodat Windes en andere vissen vanaf stroomafwaarts gelegen leefgebieden kunnen trekken naar stroomopwaarts gelegen paaigebieden. De gehele waterfauna, van eendagsvlieg tot ijsvogel, profiteert van dit model.

4.2 Inrichting hermeandering de Berkel

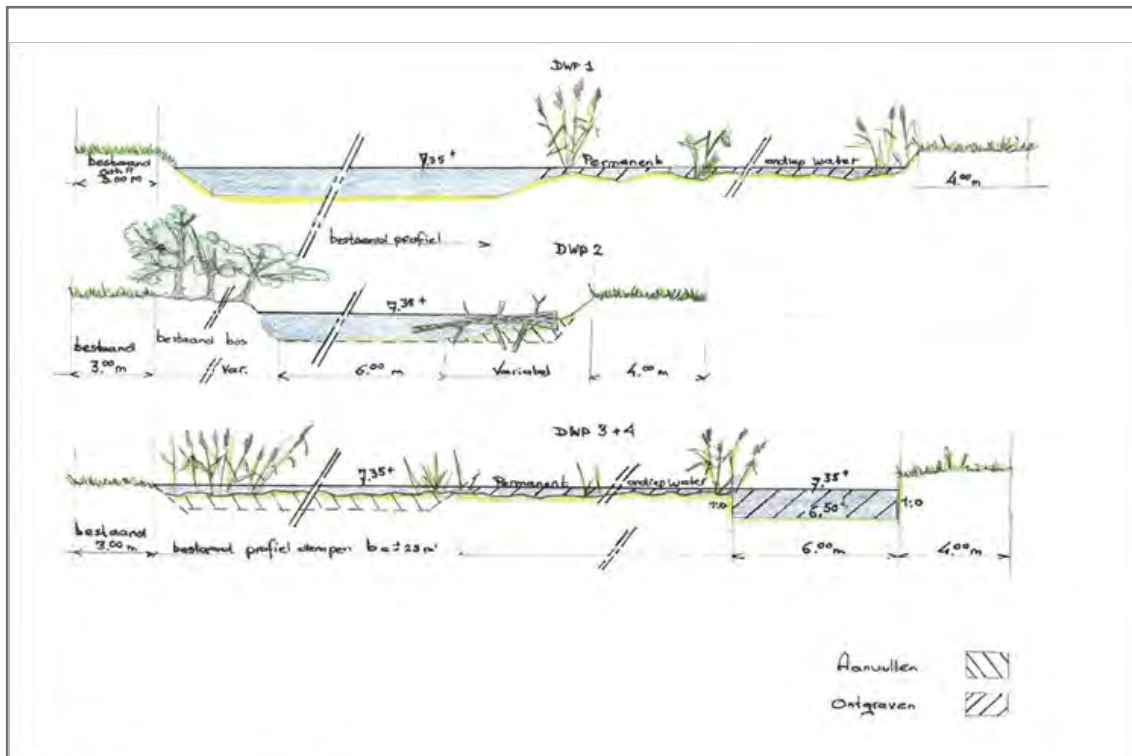
De Berkel krijgt een nieuwe loop die is gebaseerd op de historische loop van rond 1900 en is afgestemd op de huidige hydrologisch omstandigheden. De nieuwe loop van de Berkel is niet precies vastgelegd. De beek zal binnen een strook van 40m de ruimte krijgen voor meandering (meanderen = kronkelen).

De nieuwe inrichting van de Berkel gaat uit van een meer natuurlijk profiel met natuurlijke processen.

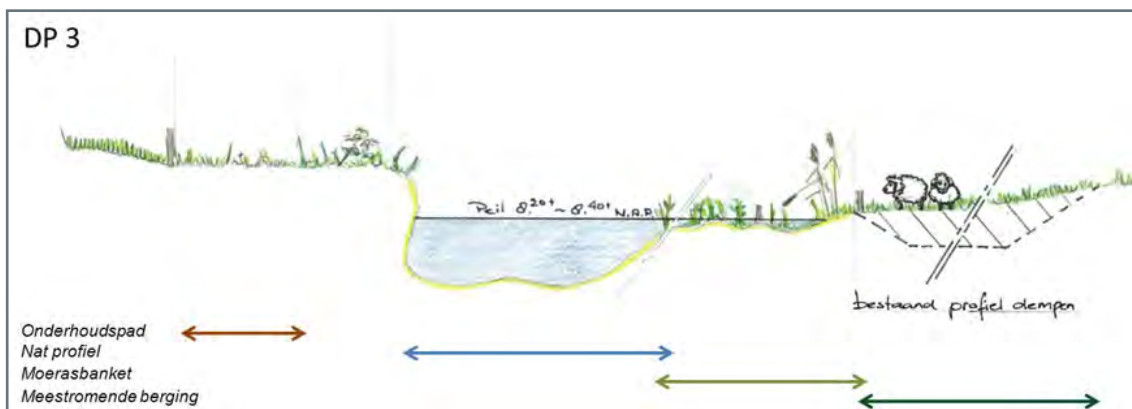
Centraal ligt het altijdnatte stromende deel, dat ongeveer even groot is als de huidige Berkel, en de waterafvoer garandeert. Langs zij liggen moerasbanketten, die 's zomers slechts korte tijd droogvallen. De oevers geven onder zeer natte omstandigheden ruimte aan meestromende berging. In de buitenbochten van de nieuwe meander ontstaan op een aantal plekken steile oevers.

Op de overgangen van nat naar droog, de zogenaamde gradiënten, zullen vegetaties zich spontaan ontwikkelen. Door dergelijke gradiënten in de oevers (nat, plasdras, droog) aan te brengen ontstaan verschillende leefmilieus voor flora en fauna. Er wordt gestreefd naar een hogere biodiversiteit.

De samenwerking met de stichting ONG maakt het voor het waterschap mogelijk extra inrichtingsruimte te realiseren voor o.a. de inrichting van plasdras-zones. De extra gronden bieden meer ruimte voor het meanderingproces van de Berkel, voor natuurontwikkeling en het opvangen van piekafvoeren door extra (meestromende) berging in de binnenbochten van de meanders.



Principedwarsprofielen bij herinrichting bij 'Huis de Voorst'
(Bron: voorlopig ontwerp Huis de Voorst, WRIJ april 2012)



Principedwarsprofielen Berkel boven- en benedenstrooms van stuw Besselink
(Bron: Ontwerp Projectplan 'Hermeandering Berkel tussen Almen en stuw de Kap', WRIJ, nov. 2012)

Westelijk deel (omgeving 'Huis de Voorst')

Ter hoogte van 'Huis de Voorst' worden twee historische meanders van de Berkel weer open gegraven, en de huidige Berkel wordt daar gedempt, zoals in bijgaande figuur is weergegeven.

Een deel van de herinrichting ligt op het grondgebied van de gemeente Zutphen.

Het profiel wordt ten opzichte van de huidige situatie iets verkleind, waardoor er meer stroming zal ontstaan in de Berkel. Gecombineerd met een natte oeverzone levert deze ingreep een grote verbetering voor het watermilieu. Bijgaand (indicatief) dwarsprofiel geeft een indruk van het aanzien van de nieuwe Berkel op verschillende plekken bij 'Huis de Voorst'.

Middendeel (tussen Almen en stuw Warken)

Stuw Warken (nabij het spoor) vormt op dit moment een obstakel voor waterfauna. Deze wordt vispasseerbaar gemaakt.

De Berkel gaat tussen Almen en stuw Warken weer meanderen. Ze loopt dan grotendeels over haar historische loop. De lengte van de beek neemt over dit traject circa 3 km. toe, en wordt daar dubbel zo lang als nu. Langs de meandertrajecten wordt de huidige Berkel gedempt.

In het profiel van de 'nieuwe' Berkel ligt een lage en natte zone van ca. 10 tot 15 meter breed (het zogenaamde banket). In de zomer valt ze korte tijd droog. Aansluitend op de banketten wordt het maaiveld in de binnenbochten van de Berkel verlaagd waarmee extra (meestromende) berging wordt gerealiseerd voor het opvangen van piekafvoeren.

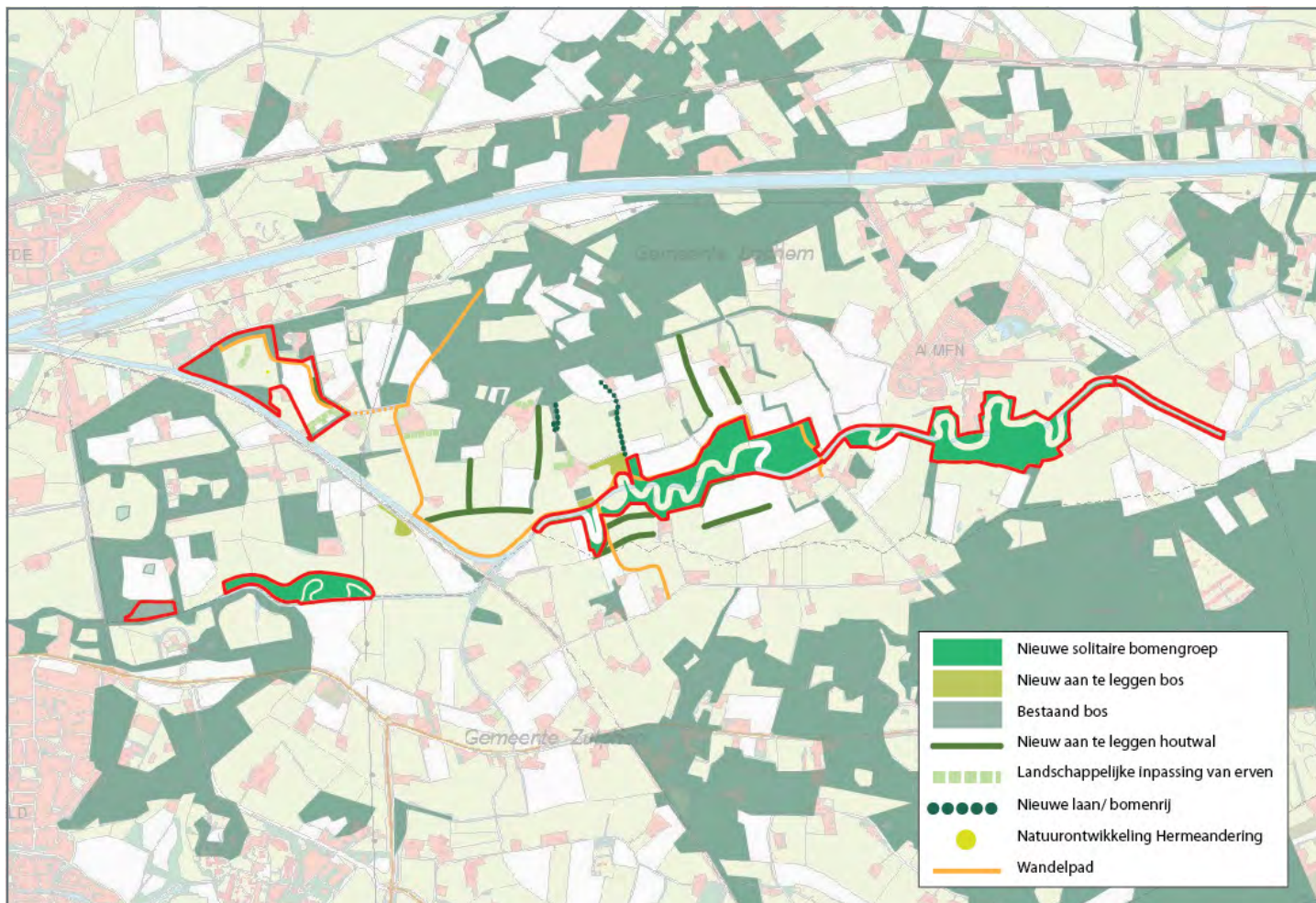
De Berkelzomp kan net als nu, bovenstrooms van stuw Besselink, blijven varen. Bij het ontwerpen van de Berkel is dit als randvoorwaarde meegenomen.

Het onderhoud van de Berkel blijft mogelijk vanaf het 4 meter brede onderhoudspad aan de zuidzijde. Maar het meeste onderhoud vindt plaats vanuit de maaiboot, zoals ook nu het geval is.

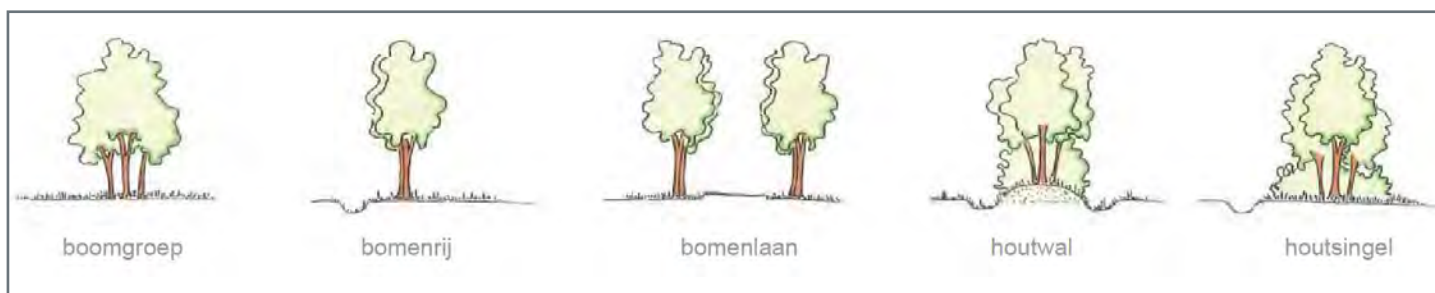
Stuw Besselink blijft gehandhaafd, en wordt vispasseerbaar via een by-pass met cascades.

Oostelijk deel (nabij zwembad Almen)

Het profiel van de Berkel is gelijk aan het middendeel en weergegeven in voorgaande figuur. In dit deel wordt echter ook mogelijkheden geboden voor recreatie. De verhuur van kano's, aanlegplaatsen, picknick gelegenheid etc. kan in dit deelgebied vorm krijgen, mogelijk met een koppeling van de exploitatie van het zwembad. Laatste verzorgt ook in de huidige situatie de verhuur van kano's.



Inrichtingsplan landgoed De Rees, november 2012



Landschapselementen (Bron: voorlopig ontwerp inrichtingsplan, Eelerwoude, september 2011)

5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

5.1 Uitgangspunten

Het plangebied kan worden ingedeeld in drie deelgebieden. Het hoger gelegen Almense bos, het kleinschalige kampenlandschap en het laaggelegen Berkeldal. Elk deelgebied heeft zijn eigen karakteristieke kenmerken. Sommige kenmerken zijn door schaalvergroting, egaliserings- en andere ontwikkelingen in het buitengebied verdwenen.

De ontwikkeling van landgoed De Rees en het Berkeldal biedt kansen om het landschap te versterken en beter leesbaar te maken.

In nevenstaande figuur zijn de nieuwe landschapselementen die op het landgoed gerealiseerd worden, aangegeven.

De volgende uitgangspunten zijn hierbij geformuleerd:

- Besloten karakter Almense bos behouden (inclusief oude laanstructuren);
- Afwisselend karakter kampenlandschap versterken door herstel landschapselementen (houtwallen, houtsingels en lanen);
- Oppervlakte landschappelijke versterking (groenelementen) ca. 2 ha;
- Reliëfverschillen (steilranden en dekzandruggen) zichtbaar maken en accentueren;
- Extensief agrarisch gebruik in beekzone, agrarisch gebruik mogelijk buiten natuurzone;
- Dynamiek beekdal herstellen en hogere biodiversiteit nastreven.

5.2 Inrichtingsplan

Herstel historische landschapselementen

Langs steilranden worden houtwallen en houtsingels hersteld. Bestaande houtwallen worden verlengd en de omkadering van enken en kampen wordt (waar mogelijk) gesloten. Hiermee worden de hoger gelegen landbouwpercelen ruimtelijk herkenbaar en wordt het landschap kleinschaliger.

Toegangswegen naar erven waren vroeger veelal beplant met laanstructuren. In het inrichtingsplan is daarom herstel van laanbeplanting aangegeven. In het plan ligt de nadruk op de noord-zuid oriëntatie van de landschapselementen. Gestreefd is naar doorzichten in voornoemde richting, zodat zichtlijnen op het Berkeldal intact blijven.

Er worden inheemse soorten gebruikt die aan de bodem en grondwaterstanden in het gebied aangepast zijn. Er is naar de bodemsoort, de grondwatertrap en de bijhorende potentiële natuurlijke vegetatie (PNV) gekeken. De overgang tussen hoge en lage gronden is ook de overgang tussen vochtig en droog wintereiken-beukenbos als PNV.

De gekozen soorten bieden niet alleen een verbetering in landschappelijk opzicht maar zijn ook van waarde als leef- en foerageerruimte voor kleine zoogdieren en vogels.

Onderstaand een voorbeeld van soorten die als passend geacht worden:

- Beuk
- Boswilg
- Hazelaar
- Hulst
- Lijsterbes
- Ruwe en Zachte Berk
- Winter en Zomer Eik
- Veldesdoorn
- Ratelpopulier
- Vuilboom
- Wilde Appel, Wilde Peer, Wilde Pruimen
- Winterlinde
- Aalbes
- Gelderse Roos
- Meidoorn, Sleedoorn

Het gaat om ca. 3800 meter houtwal en houtsingels. Met een breedte van ca. 2-4 meter beslaan deze een oppervlak van ca. 1,14 ha.

Rond de erven wordt ca. 0,3ha aan erfbeplanting op maat toegevoegd om de bestaande en nieuwe erven in het landschap in te passen.

Er wordt 570 meter aan laanbeplanting toegevoegd om de bestaande laanstructuren te versterken.

Plaatselijk worden nieuwe bosjes aangeplant, te weten ca. 2,1 ha verdeeld over 3 locaties.

In totaal wordt daarmee ruim 3 ha aan landschapselementen toegevoegd op het landgoed De Rees

Herkenbaar Berkeldal en extra natuurgronden

Het beekdal van de Berkel krijgt dankzij de hermeandering een breder profiel met plasdraszones. In voorgaand hoofdstuk is dit onderdeel nader uiteen gezet.

De zone langs de Berkel krijgt een meer natuurlijke inrichting (extra natuurgronden) die past bij het landschapstype. De nieuwe loop van de Berkel ligt tussen bestaande steilranden in en benadrukt de overgang van de dekzandrug naar beekdal. De natuurlijke hoogteverschillen worden herkenbaar en beter beleefbaar. De natuurgronden langs de Berkel worden ingericht met bosjes, boomgroepen, ruigten en plasdraszones.

Landschappelijke inpassing 'Erven De Rees'

Het landgoed de Rees omvat naast de boven toegelichte ontwikkeling van nieuwe natuur en landschapselementen ook de oprichting van een drietaal nieuwe gebouwen.

Omdat deze 'rode' ontwikkeling zorgvuldig moet worden afgestemd met bestaande en gewenste landschappelijke kwaliteiten is er in deel B een beeldkwaliteitsplan voor de toekomstige erven opgesteld. De omgeving van de gebouwen is hiervoor een belangrijk uitgangspunt. De landschappelijke inpassing in samenhang met de bebouwing wordt dan ook in deel B toegelicht.

6 RECREATIEVE ROUTES

6.1 Uitgangspunten

Het plangebied kent verschillende bestaande wandel- en fietsroutes. Om de huidige routestructuur te verbeteren worden in het inrichtingsplan enkele routes uitgebreid (zie ook voorgaande figuur).

Het betreffen de volgende wandel- en fietsroutes:

- Eén nieuwe wandelroute langs de noordzijde van de Berkel;
- (Nieuw) onderhoudspad aan de zuidzijde (passief) openstellen voor wandelaars;
- Nieuwe wandelroute langs de Molen (Lage Lochemseweg);
- Aansluiten op fietsverbinding Almen (Berkel fietsroute, februari 2007);
- Openbaar zandpad tussen de nieuwe erven.

Alle wandelroutes worden landschappelijk ingepast en worden als paden ingericht, dus geen asfalt en geen verlichting.

Beleving Berkeldal en kampenlandschap (noordzijde Berkel)

Langs de noordzijde van de Berkel wordt een nieuw wandelpad aangelegd. Het pad volgt deels de nieuwe loop van de Berkel en deels de steilranden van het Berkeldal. Hiermee wordt een gevarieerde route nagestreefd die zowel het Berkeldal als het kampenlandschap beter beleefbaar maakt.

Verbinding voetveer en rondje molen

Langs de zuidzijde van nieuwe loop van de Berkel wordt een onderhoudspad aangelegd door het waterschap. De route ligt dicht langs de Berkel en zal alleen worden opengesteld voor wandelaars. Ter hoogte van erf Lentink is het de wens een oversteek met een voetveer te realiseren. Hiermee worden de twee wandelroutes (noord en zuid) met elkaar verbonden en is een rondwandeling langs de Berkel mogelijk.

Fietsverbinding langs Afleidingskanaal

Het bestaande onderhoudspad langs het Afleidingskanaal en het zandpad langs erf De Rees wordt opgewaardeerd tot een nieuwe fietsroute. Deze nieuwe fietsroute sluit aan op de Almenseweg en zal in het zuiden worden verlengd richting de Lage Lochemse Weg.

Zandpad tussen de erven De Rees

Om de samenhang tussen de bebouwing op De Rees te benadrukken, wordt tussen de erven een zandpad langs de enk aangelegd. Dit sluit bij de historische wegenstructuur, zandpaden tussen de erven, aan en zorgt voor een beter toegankelijkheid van het gebied voor wandelaars.

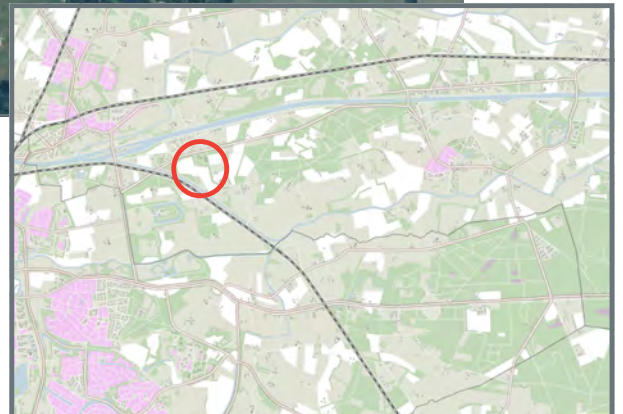
Recreatieve ontwikkeling ter plaatse van Almen

Zuidelijk van het huidige zwembad is voorzien in een ontwikkeling van dagrecreatieve voorzieningen. De verhuur van kano's voor de Berkel, zit- en picknick gelegenheid etc. wordt hier voorzien.

DEEL B. BEELDKWALITEITSPLAN ERVEN DE REES



*Luchtfoto en topografische kaart plangebied en omgeving
(rood)*



7 INLEIDING

7.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan 'Erven De Rees' wordt in aanvulling op het bestaande welstandsbeleid opgesteld. Hierin wordt, binnen de flexibiliteit die het (toekomstige) bestemmingsplan biedt, de ruimtelijke kwaliteit geborgd. Uiteindelijk is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing en openbare ruimte.

Het Beeldkwaliteitsplan vormt de garantie dat in het gebied gebouwd wordt volgens beoogde ruimtelijke kwaliteit zoals in de overeenkomst tussen de landgoedeigenaar de stichting ONG en de gemeente Lochem (i.c. de voormalige gemeente Gorssel) is vastgelegd.

Ver worden uitspraken gedaan over de gewenste architectuur (kapvormen, materialen) en de inrichting van percelen en landschap (materialen, beplanting). Het plan voorziet in met name referentiebeelden en biedt zodoende ruimte aan ontwerpers en eigenaren om daar een eigen invulling aan te geven.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een bijlage bij het bestemmingsplan 'Hermeandering de Berkel en Landgoed De Rees'.

7.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 7 wordt het actuele beleid als uitgangspunt kort toegelicht. Hoofdstuk 8 beschrijft de historische en gewenste ontwikkeling van het landschap waarin het landgoed De Rees is gelegen. Het inrichtingsplan als basis voor het beeldkwaliteitsplan wordt in hoofdstuk 9 toegelicht. De architectonische richtlijnen en de richtlijnen voor erfbepanting en erfinrichting worden in hoofdstuk 10 beschreven.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2010 (plangebied in rode contour)



Uitsnede verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Landgoed De Rees, november 2012

8 BELEID

8.1 Het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem is de locatie erven De Rees bestemd als agrarisch grond en bos. Er zijn geen bouw mogelijkheden opgenomen.

Het landschap is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' aangeduid als landschapstype 'Bos en landgoederenlandschap'.

Het landschapstype 'Bos en landgoederenlandschap' blijft ook in het bestemmingsplan 'Hermeandering de Berkel en Landgoed De Rees' gehandhaafd. Dat betekent dat het beleid er op gericht is om de bestaande landschappelijke kwaliteiten te behouden.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' geeft ook de randvoorwaarden voor de maatvoering van de 2 landgoedwoningen. Zo mag de woning niet groter dan 750 m³ en mogen de bijgebouwen niet groter dan 75 m² worden. Ten behoeve van hobbymatig houden van dieren is verdubbeling naar 150 m² mogelijk.

8.2 Functieverandering in het buitengebied

Formeel is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake van functieverandering. Er worden 3 nieuwe erven gevestigd zonder gebruik te maken van de bestaande bebouwing.

Bij de landschappelijke inpassing van de erven wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de handreikingen 'Nieuwe Erven' en 'Leren van Lochem'. Deze zijn opgesteld door de gemeente Lochem in samenwerking met de Provincie Gelderland om kaders te stellen aan de ruimtelijke aspecten die spelen bij functieveranderingen van agrarische bedrijven in het buitengebied.

Landschap

Volgens de handreiking 'Nieuwe Erven' dient te worden gezorgd voor ruimtelijke samenhang tussen het erf en het omringende landschap. Op deze manier wordt er voor gezorgd dat het erf, inclusief bebouwing, beplanting en overige inrichting, daadwerkelijk onderdeel uitmaakt van het omringende landschap.

De wijze waarop, verschilt per landschapstype.

In geval van het bos- en landgoederenlandschap is het beleid gericht op de instandhouding van met name kernkwaliteiten als:

- parkachtige en historische tuinen;
- oude boerderijen en landerijen;
- bos en houtwallen;
- afwisseling bos met kleinschalig landschap;
- boomgroepen en solitaire bomen in weides;
- lanen met dubbele bomenrijen.

Daartoe dient het landschap meegenomen te worden in de planontwikkeling. De landschappelijke inpassing dient met een landschapsplan inzichtelijk te worden gemaakt.



Huidige situatie ter plekke de nieuwe landgoedwoningen



Bestaande boerderij (richting toekomstig landhuis)

Nieuwe landgoederen

De gemeente Lochem kent geen specifiek beleid gericht op nieuwe landgoederen. De ontwikkeling van het nieuwe landgoed De Rees is echter nog gebaseerd op het beleid van de voormalige gemeente Gorssel.

Dit beleid was samengesteld op basis van afspraken die indertijd zijn gemaakt in het kader van de ontwikkeling van het landgoed De Rees. Daarin was onder meer vastgelegd dat:

- de bebouwing bestaat uit 1 gebouw met allure van minimaal 1000 m³, bestaande uit maximaal 3 wooneenheden;
- bijgebouwen vormen een architectonische eenheid met het hoofdgebouw;
- de inrichting van het landgoed vormt een (landschaps)architectonische eenheid in ruimte, materiaalgebruik en bebouwing.

Vervolgens is een aanvullende overeenkomst tussen de voormalige gemeente Gorssel en de stichting ONG, aangaande de ontwikkeling van landgoed De Rees, gesloten. Hierin is o.a. bepaald dat het landhuis uit bestaande uit twee woningen zal bestaan en er twee woonboerderijen zullen worden gerealiseerd.

8.3 Welstandsnota Buitengebied Lochem

De welstandsnota van de gemeente Lochem voor het buitengebied bestaat uit twee categorieën, te weten 'Landgoederen' (welstandsniveau 1) en 'Overig buitengebied' (welstandsniveau 3).

Het nieuwe landgoed De Rees valt onder de laatste categorie.

Daarvoor gelden de volgende criteria:

ligging

- bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van gebouwen op een perceel, dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en elementen en de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij met name om schaal, korrelgrootte en het verkavelingspatroon.

bijgebouwen

- bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

massa

- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- een eenduidige hoofdvorm geniet de voorkeur;
- blinde gevels gericht naar de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst.

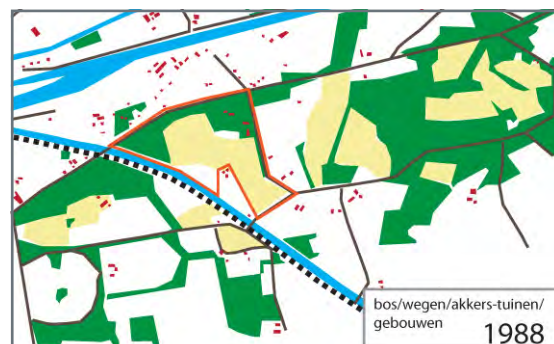
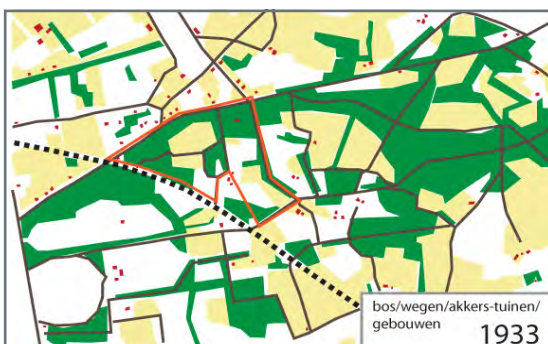
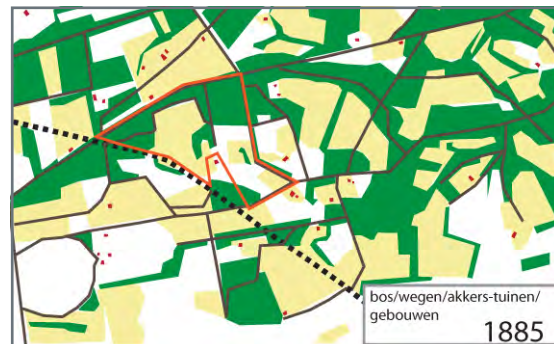
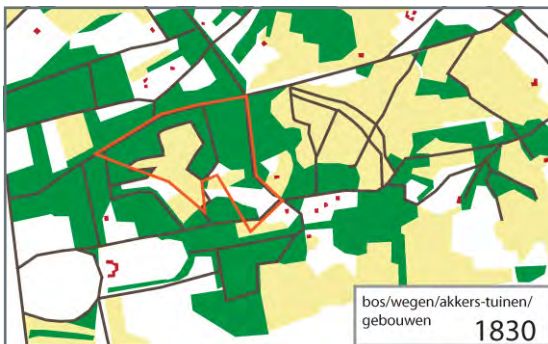
materiaal en kleur

- het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan.

Opgemerkt wordt dat het plangebied direct aan 2 bestaande landgoederen met het hoogste welstandsniveau grenst. Het gaat hierbij om landgoed 't Mastler ten oosten van de beoogde locatie en Huize ter Voorst, westelijk gelegen aan de overzijde van het afwateringskanaal.



Fragmenten kaartmateriaal 1830 - 1888



Overzicht ontwikkeling van het landschap tussen 1830 en 1988

9 LANDSCHAP

In dit hoofdstuk wordt het landschap geanalyseerd als basis voor een inrichtingsplan voor de erven De Rees. De ontstaansgeschiedenis is hierbij net zo belangrijk als de huidige en gewenste situatie.

Op basis van een vergelijking van kaartmateriaal tussen 1830 en 1988, is de ontwikkeling van het landschap in beeld gebracht. Daarnaast zijn hoogtekarten, bodemkaarten en geomorfologisch kaartmateriaal bestudeerd.

9.1 Historie en ontwikkeling landschap

Zoals op het historisch kaartmateriaal is te zien, is het landschap rond de nieuwbouwlocaties al van oudsher een bos en kampenlandschap. Kenmerkend zijn de bosgebieden afgewisseld met akkers en (natte) graslanden.

Er heeft in de laatste periode een schaalvergroting plaats gevonden waardoor akkers zijn samengevoegd, stijlanden genivelleerd en landschapselementen verdwenen. Desondanks is er nog steeds sprake van een afwisselend en kleinschalig landschap.

De landschapsvormende processen in het plangebied zijn sterk beïnvloed door het oerstroomdal van de Berkel. De rivierenloop heeft een patroon van geulen en meanderruggen in het landschap gevormd met dekzandruggen, afgewisseld met beekdalgronden. In de grond zijn de bijhorende bodemsoorten terug te vinden.

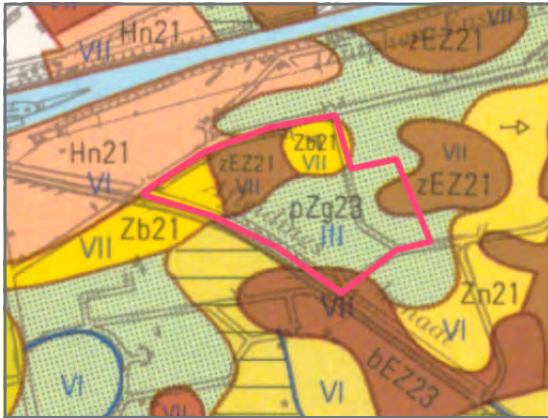
De hoger gelegen delen zijn veelal door de mens beïnvloed. Door intensieve bemesting ontstonden essen en kampen met de kenmerkende stijlanden. De lager gelegen delen worden vooral als (nat)grasland gebruikt.

Op het oudste topografisch materiaal is het plangebied met de naam Angeren vermeld. Dit was de naam van een van de 4 marken rond Eefde. Een marke bestond uit een collectief van boeren die gezamenlijk woeste gronden beheerden. Het was daarmee de voorloper van wat wij nu als gemeenten kennen.

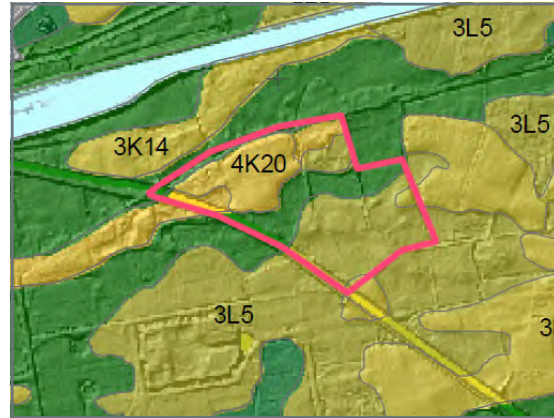
Deze woeste gronden zijn gebruikt voor het weiden van vee en het steken van plaggen. Met de mest die het vee produceerde zijn de eigen bouwlanden bemest.

Met de komst van de gemeenten zijn de marken verdwenen en deze gronden ontgonnen. Het oostelijk deel van het plangebied hoort bij de jonge bos- en heideontginningen waar tussen 1830 en 1880 de gronden zijn omgezet naar bos. Uitsneden uit de topografische kaart laten zien dat ook in het plangebied akkers, bos en graslanden aanwezig waren.

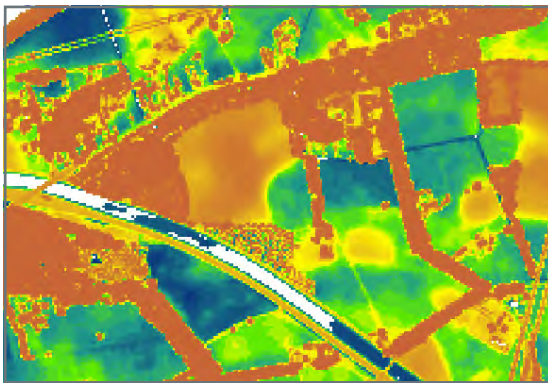
Zoals op de hoogtekarte te zien is, zijn op de laagste gronden de graslanden te vinden, terwijl de hogere gronden zijn omgezet naar akkers of essen of zijn bebost.



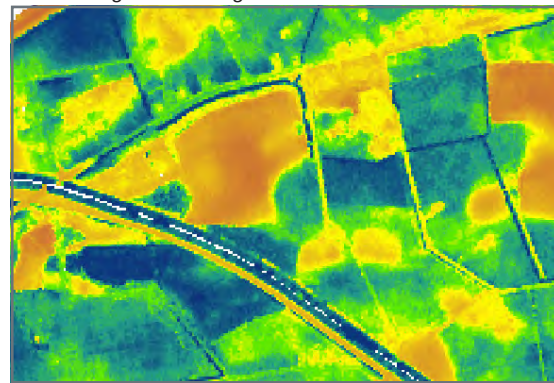
Uitsnede bodemkaart



Uitsnede geomorfologische kaart



Uitsnede hoogtekarte



Uitsnede (gecorrigeerde) hoogtekarte



Luchtfoto huidige situatie (bron: gemeente Lochem)

Verder is op te merken dat de karakteristieke zandwegen, die vroeger tussen de boerderijen liepen, grotendeels zijn verdwenen. In plaats daarvan zijn er enkele doorgaande wegen die niet meer tussen de boerderijen maar langs de boerderijen lopen.

De beplanting en landschapselementen die bij stijlranden, perceelsgrenzen en wegen hoorden, zijn eveneens verdwenen omdat ze hun oorspronkelijke functie hebben verloren.

9.2 Huidige situatie

Het plangebied van ca. 18 hectare is gelegen in de oksel van Almenseweg en Afleidingskanaal, die de noordelijke en zuidwestelijke grens met het plangebied vormen. De oostelijke grens is de Mastlerweg en het voormalig landgoed 't Mastler (tegenwoordig een zorginstelling). De zuidelijke grens wordt gevormd door de Binnenweg en de gronden die bij de bestaande boerderij Welsink horen.

In de omgeving van de toekomstige bebouwing, zijn op kleine schaal (bijna) alle landschapselementen aanwezig die het bos- en landgoederenlandschap kenmerken: bos, houtwallen, solitaire bomen, lanen, bolle akkers en grasland.

Het grootste deel van het gebied wordt gevormd door gronden in agrarisch gebruik. De oostelijke kant, waar de landgoedwoningen moeten komen, is als grasland in gebruik. In de noordwestelijke hoek is een historische enk aanwezig die nog steeds als akker in gebruik is.

De rest van de omgeving is bosachtig met gemengd en naaldbos. Langs de wegen die het gebied begrenzen, zijn eveneens bomen of houtwallen te vinden. Lange zichtlijnen zijn hierdoor niet aanwezig in het gebied.



Boomgaard met verschillende soorten



Houtwal



Solitair en/of hagen als erfafscheiding

10 INRICHTING

10.1 Landschap

Het inrichtingsplan voor de erven De Rees voorziet in een versterking van de reeds aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

Het inrichtingsplan is een indicatieve inrichting van het landschap en de particuliere erven.

Door de gebouwen langs de randen van het plangebied te situeren, wordt de openheid van de akker en weilanden behouden. De erven van de landgoedwoningen worden middels beplanting, zoals hagen, houtwallen en een boomgaard, landschappelijk ingepast. Het besloten karakter van de randen wordt zo versterkt in tegenstelling tot de open gronden.

Incidenteel worden solitaire bomen als landschapselementen geplaatst. Deze kwamen vroeger vaker voor in het landschap en dienden als markering van de perceelsgrens. Met het samenvoegen van percelen en de automatisering van de landbouw zijn deze landschapselementen veelal verdwenen.

De bosgebieden worden bij voorkeur niet alleen in stand gehouden maar plaatselijk ook omgevormd tot gemengd bos. Dit komt de natuurwaarden ter plaatse ten goede.

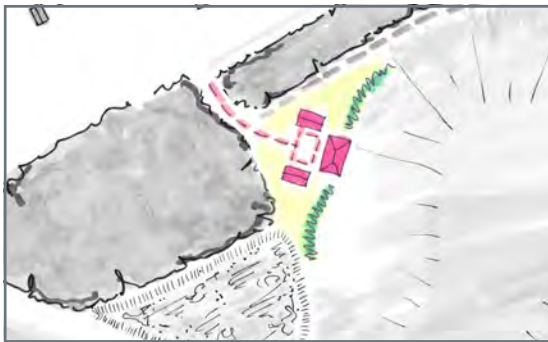
De oude eikenzoom langs de enk wordt behouden en langs de zuidelijke bosrand komt een (zand)wandelpad. Traditioneel verbinden dergelijke zandpaden het landhuis met de boerderijwoningen. De extra ruimte die hierdoor ontstaat langs het pad, biedt extra kansen voor de flora die gedijt in een zonnige en lichte omgeving.

Ter plaatse van het bestaande rabattenbos ten zuiden van het landhuis, zal op termijn natte natuur ontwikkeld worden. Deze gronden zijn begrensd door de stijlrand van de historische enk en liggen zeker 1,5m dieper dan de omringende gronden. Hierdoor is het gebied op natuurlijke wijze goed afgeschermd en kan de natuurontwikkeling ongestoord plaatsvinden.

Ook het laagst gelegen deel van het plangebied, tegen het Mastler aan, heeft op lange termijn potentiaal ontwikkeld te worden tot nat grasland.

Ligging landhuis

Variant 1



Variant 2

Ligging landgoedwoningen

Variant 1



Variant 2

**Verkavelings/inrichtingsmogelijkheden
landgoedwoningen op basis van variant 1****Verkavelings/inrichtingsmogelijkheden
landhuis op basis van variant 2**

10.2 Variantenstudie ligging erven en bouwmassa

Er zijn 2 varianten voor de situering van het landhuis en 2 varianten voor de situering van de landgoedwoningen opgesteld, waaruit een voorkeursvariant is gekozen. Alle varianten gaan uit van een ligging aan de rand van het open landschap om de impact van de bebouwing zo klein als mogelijk te houden.

Landhuis variant 1

Deze variant gaat uit van het plaatsen op het laagste punt van de enk langs de rand van de bos. Het landhuis staat met de achterkant naar de bos en de natuur en kijkt uit over de enk. De oude eikenzoom blijft in zijn functie behouden.

Landhuis variant 2

Bij deze variant is het landhuis gelegen in de oksel van het bos aan de noord-westelijkste punt van de enk. Darmee ligt het op klein afstand naar de Almenseweg op de minst opvallend plek op de enk.

Voorkeur landhuis

De voorkeursvariant is variant 2. In deze variant kan het landhuis het beste in het landschap integreert worden en ook de ontsluiting wordt op een minimum reduceert. De afstand naar de omliggende bebouwing is ruim. Door een goede inpassing kan een nieuw bosrand creëert worden zodat vanuit het zuiden de open uitstraling van de enk behouden blijft. De enk wordt hierbij zo min als mogelijk aangetast en ook het bestaande bos en natuur blijft behouden.

Landgoedwoningen variant 1

De woningen liggen alle twee tegen de zuidelijke houtwal aan. Ze zijn door een forse houtwal/ bosje door elkaar gescheiden en hebben ruimtelijk geen verbinding.

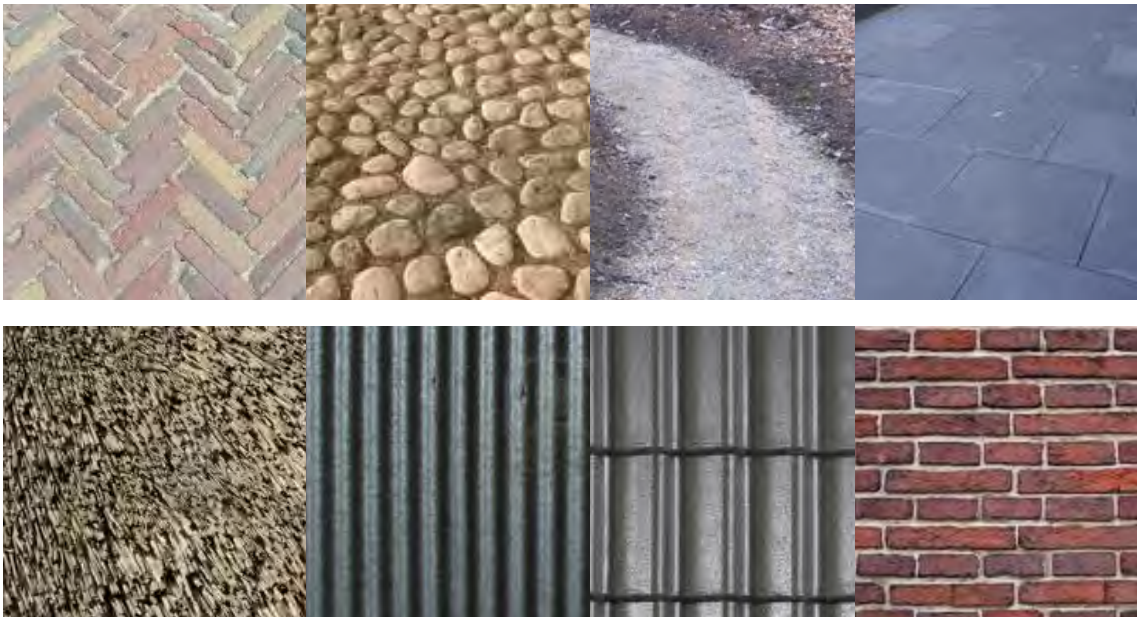
Landgoedwoningen variant 2

De woningen liggen tegen de zuidelijke houtwal aan en zijn als een erf opgezet. De bouwmassa concentreert zich op een centraal plek.

Voorkeur landgoedwoning

De voorkeursvariant is variant 1. De nieuwbouw van twee woningen die ruimtelijk door landschapselementen gescheiden zijn houdt de meeste rekening met de kleinschaligheid van het gebied en de omliggende bebouwing. Omdat beide woningen dezelfde omvang moeten hebben is het kunstmatig creëren van een erf minder passend. De ruimtelijke kwaliteit, die het onderscheid in hoofdmassa en bijgebouwen bij de 'een erf' opzet oplevert, kan niet gewaarborgd worden met twee keer hetzelfde bouwmassa van 750m³.

Verskillende voorbeelden materialisering



10.3 Beeldkwaliteit erven

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de erven behorend bij de boerderijwoningen en bij het landhuis. Het onderscheid wordt gemaakt in omvang, gebruik en materialisering.

Landhuis

Het landhuis heeft een representatieve functie; het karakter en de uitstraling van het erf moet hierop aansluiten.

De toegangsweg van het landhuis ontsluit het erf vanaf de Almenseweg. De ligging van deze oprijlaan is, zoals getekend, indicatief en wordt in een later stadium bepaald. Desgewenst kan de weg door bomen of een laag haag ingekaderd worden. De oprijlaan wordt in halfverharding uitgevoerd. Een sierhek behoort tot de mogelijkheden. Verlichting is in verband met aanwezige natuurwaarden voor met name fauna uitgesloten.

Rond het landhuis kan er verharding toegepast worden die passend is bij de bouwstijl van het huis en de tuininrichting. Te denken aan klinkers bij een meer traditioneel gebouw of betonstenen bij een modern ontwerp.

De tuin kan zowel landschappelijk als formeel worden ingericht. Dicht bij het gebouw kan met exotisch plantmateriaal gewerkt worden; verder naar achteren op het erf wordt de inrichting informeler en loopt de tuin over in een landschapstuin met inheemse beplanting.

Te dichte beplanting tegen de bestaande bosrand aan is ongewenst i.v.m. de effecten die schaduw op de lichtlieffebende planten en diersoorten van de boszoom heeft.

Bebouwing is hier niet toegestaan. Exotische soorten zijn hier ongewenst.

Landgoedwoningen

De erven bij de landgoedwoningen dienen te worden ingericht in de traditie van een agrarisch erf.

Om een eenheid tussen beide kavels te creëren moet als uitgangspunt voor de erfinrichting de eenheid in materiaalkeuze staan. Te denken aan dezelfde bestrating of hekwerken.

In dat opzicht is het passend siertuinen aan de voorkant van de woningen te realiseren en een moestuin, fruitbomen of struiken aan de achterkant. Ook een boomgaard behoort tot de mogelijkheden.

De beplanting bestaat uit inheemse en streekeigen soorten. Exoten kunnen eventueel spaarzaam in de siertuin toegepast worden, echter niet als erfrandbeplanting.

Het is niet passend deze erven met formeel hekwerk af te zetten.

De toegangswegen worden met een halfverharding in grind en split uitgevoerd. Rond de gebouwen kan verharding toegepast worden in vorm van klinkers, keien of waaltjes. Het verharde oppervlak mag niet groter zijn dan het onverharde deel.



Veldesdoorn



Vuilboom



Hazelaar



Eik



Meidoorn



Gelderse Roos



Bloemenweide



Gemengde boomgaard

Soortenkeuze: gebiedseigen soorten

Voor de beplanting op en rondom de erven is gekozen voor gebiedseigen soorten die, mede gebaseerd op de geologische ondergrond, op deze locatie 'thuis' horen.

Er is naar de bodemsoort, de grondwatertrap en de bijhorende potentiële natuurlijke vegetatie (PNV) gekeken. De overgang tussen hoge en lage gronden, is ook de overgang tussen vochtig en droog wintereiken-beukenbos als PNV.

Volgende soorten zijn passend:

Voor wilde hagen, bomenclusters en hakhoutstroken:

- Beuk;
- Boswilg;
- Hazelaar;
- Hulst;
- Lijsterbes;
- Ruwe en Zachte Berk;
- Winter en Zomer Eik;
- Veldesdoorn;
- Ratelpopulier;
- Vuilboom;
- Wilde Appel, Wilde Peer, Wilde Pruimen;
- Winterlinde;
- Aalbes;
- Gelderse Roos;
- Meidoorn, Sledoord.

In boomgaarden en tuinen:

- fruitbomen;
- notenbomen;
- bessenstruiken.

In privétuinen heeft de eigenaar een vrije keus in het gebruik van sierstruiken en planten. Er wordt echter geadviseerd geen gebruik te maken van coniferen en laurierkers. Deze vormen geen passende beplanting binnen het landschap.

Agrarische gronden

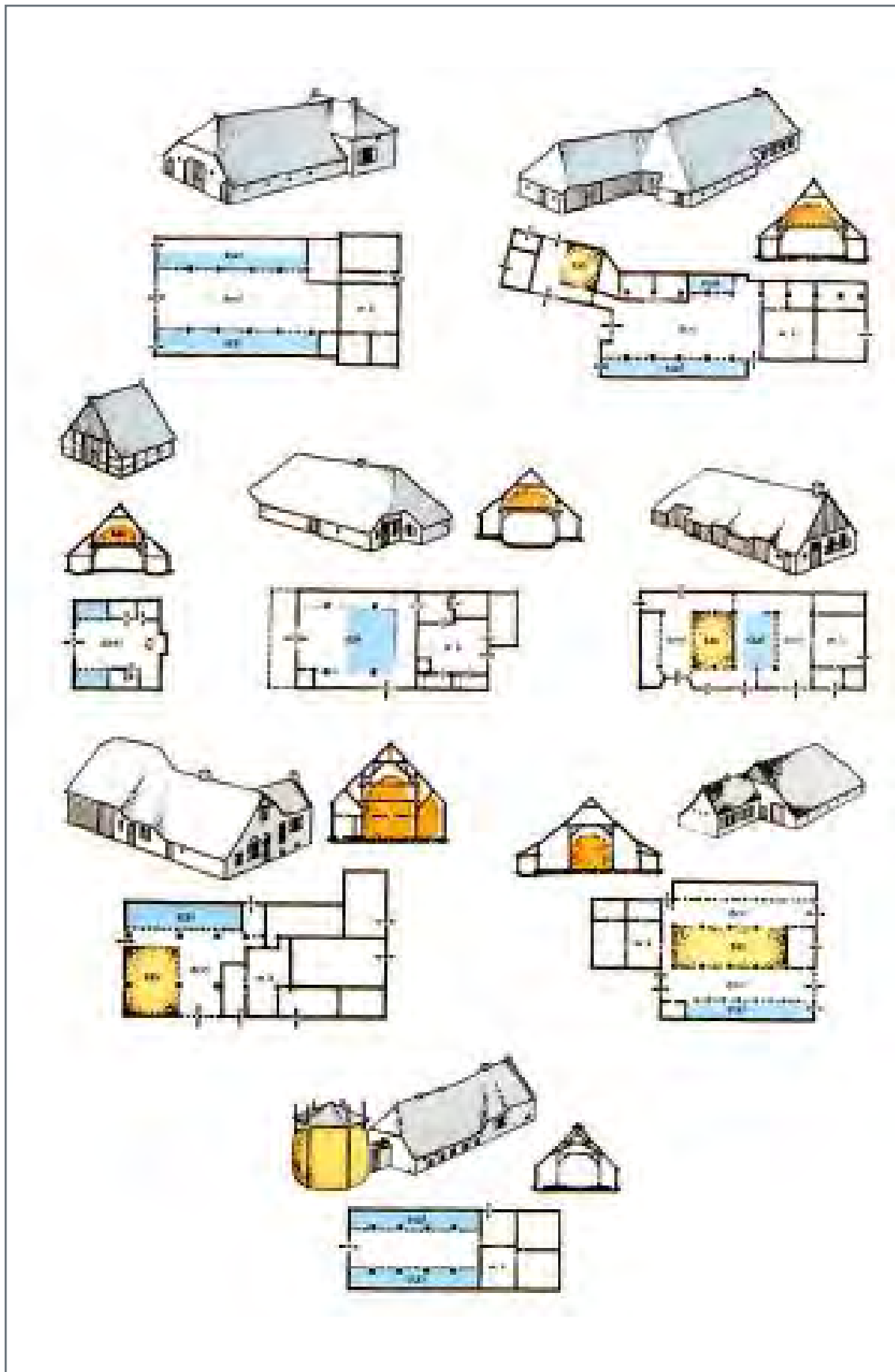
Buiten de particuliere percelen liggen nog agrarische percelen die tot het landgoed behoren. Behalve publiek-toegankelijke wandelroutes, zullen deze hun agrarische functie behouden. Deze gronden zullen worden verpacht aan agrariërs of eigenaren met hobbymatig vee (bijvoorbeeld paarden of schapen).

Deze weides kunnen ook ongebruikt blijven; door ze 1 à 2 maal per jaar te maaien zal een bloemrijke weide ontstaan.

De noordwestelijke hoek tegen t' Mastler aan is het laagst gelegen deel van het gebied en kan op termijn omgezet worden naar nat grasland.

Een en ander is naar wens van de eigenaren van deze gronden.

De enige voorwaarde is dat de gronden als eenheid worden beheerd als onderdeel van het kleinschalige landschap.



Diverse varianten op het Hallehuis

11 ASPECTEN BEELDKWALITEIT

11.1 Algemeen

Vanuit het beeldkwaliteitsplan worden slechts algemene uitspraken gedaan over de uitstraling van de gebouwen op het landgoed.

Hoofduitgangspunt is echter wel dat de beeldkwaliteit van de drie bouwmassa's een gezamenlijk beeld vormen dat recht doet aan een landgoed in dit deel in de Achterhoek. Dit aspect dient als belangrijkste toetsingscriterium beschouwd te worden.

De historische context van landgoederen in de omgeving en agrarische gebouwen, dienen ter inspiratie en mogen als richtinggevend worden genomen, maar niet per definitie als bepalend. Een moderne interpretatie van de traditionele bouwvormen, materialisering of detaillering is zeer goed mogelijk.

Historische context boerderijen in de Achterhoek

Deze historische context wordt vooral gevormd door boerderijen, aangezien de agrarische functies van het landschap beeldbepalend zijn geweest in deze streek. Deze boerderijen werden traditioneel gebouwd als hallehuis.

Het hallehuis

De volgende tekst is ontleend aan de website www.landleven.nl:

De boerderijen die behoren tot de hallehuisgroep zijn het meest voorkomende type in Nederland. Deze hallehuisboerderijen zien we met name in de provincies Drenthe, Overijssel, Gelderland, Zuid-Holland, Noord-Brabant en Limburg.

Tot deze groep behoren onder andere het los hoes, de T-boerderij en de krukhuis-boerderij, de Rijnlandse boerderij, de boerderij van de weidegebieden en de langgevelboerderij.

Hallehuisboerderijen in de Achterhoek

De hallehuisboerderijen in de Achterhoek hebben veel verschillende verschijningsvormen. De boerderijen in het oostelijk deel van de Achterhoek vertonen veel overeenkomsten met de hallehuisboerderijen in Twente. Ze hebben vaak topgevels, onderschuren en endskamers.

Elders in de Achterhoek komen ook schilddaken en wolfseinden voor en ook T- en krukhuisboerderijen zijn er geen uitzondering.

T- en krukhuisboerderijen

T- en krukhuisboerderijen komen op meerdere plaatsen in het verspreidingsgebied van het hallehuis voor. De meeste tref je echter aan op de vruchtbare rivierkleigronden langs de IJssel en de grote rivieren.

Bij de krukhuisboerderij is het woonhuis naar één kant uitgebouwd en bij de T-huisboerderij naar twee kanten.



Voorbeelden van samenhang in bouwvorm



Voorbeeld van samenhang in detaillering: kenmerkende luiken



Voorbeeld van samenhang in materialisering kleuren en materialen

11.2 Gezamenlijk beeld landgoed De Rees

Het gezamenlijk beeld komt tot stand doordat de woningen onderling in overeenstemming zijn met elkaar. Dat dient tot uiting komen in drie aspecten.

- Bouwmassa (vorm, omvang).
- Materialisering (samenstelling, materiaal, kleur).
- Detaillering (maatvoering, materiaal, kleur).

Landhuis in relatie tot landgoedwoningen

De relatie tussen de hoofdwoning en de landgoedwoningen dient tot stand te worden gebracht doordat op zijn minst ofwel de materialisering, ofwel de detaillering overeen komt met het landhuis.

De bouwvorm dient daarbij onderscheidend te zijn, aangezien het landhuis de allure dient uit te stralen die past bij de hoofdbebouwing van het landgoed. De woningen zijn ondergeschikt aan deze.

Landgoedwoningen onderling

De landgoedwoningen dienen in twee van deze drie eigenschappen gelijk te zijn aan elkaar en in eigenschap verschillen. De keuze in welke aspecten overeenkomen is vrij. Op deze manier wordt voorkomen dat er totaal verschillende bouwmassa's gebouwd worden. Het is echter ook ongewenst dat twee exact dezelfde gebouwen neergezet worden.

De uitstraling van het gehele landgoed De Rees als herkenbare eenheid in het landschap staat immers voorop.

Toetsing eenheid

Zoals genoemd wordt gestreefd naar een eenheid tussen bebouwing en inrichting van het gebied. Doordat de bebouwing gefaseerd kan worden gerealiseerd ontstaat de mogelijkheid dat de eerste woning deels van invloed is op de overige bebouwing.

Hiermee kan dus de landgoedwoning deels bepalend worden voor een deel van de vormgeving en materialisering van de overige bebouwing. De Welstandcommissie zal bij de toetsing van de vervolgaanvragen beoordelen en toetsen of in voldoende mate ingespeeld wordt op de beoogde eenheid in voornoemde drie elementen bouwmassa, materialisering en detaillering.



Traditionele landhuis (Eemwijk)



Eigentijdse interpretatie landhuis



Eigentijdse interpretatie van traditionele agrarische bouwvormen



Eigentijdse toepassing van 'zachte', traditionele materialen in oa gevels



Eigentijdse interpretatie van traditionele details en donstructies



11.3 Bebouwing

Landhuis

Het landhuis vormt de hoofdbebouwing van het landgoed en heeft derhalve een representatieve waarde. De verschijningsvorm van het landhuis onderstreept deze kwaliteit en straalt allure uit.

Het landhuis bestaat uit één bouwmassa met een volume van maximaal 2500m³ en bestaat uit twee woningen. Het is gepositioneerd aan de rand van de enk tegen het bos aan. Het kijkt uit over de historische enk.

De bouwvorm is geïnspireerd door de statige landhuizen in de omgeving; een moderne interpretatie van deze, cultuurhistorische bouwvormen is zeer goed mogelijk.

De materialisering en detaillering van het landhuis ondersteunen de functie van het landhuis als hoofdbebouwing van het landgoed. Dat komt, naast het volume en locatie, tot uiting in toepassing van grotendeels 'harde' of stenige materialen. (bak- of natuursteen, metaal, pleisterwerk). Fragmenten en details kunnen in andere 'zachtere' materialen (hout, riet, etc.) worden uitgevoerd, tot zoverre dat toepassing van deze materialen niet de overhand krijgen.

Landgoedwoningen

De beide landgoedwoningen zijn architectonisch ondergeschikt aan het landhuis.

De woningen hebben een volume van maximaal 750m³ en de bouwmassa is geënt op de bouwvormen van traditionele boerderijen en schuren uit de omgeving: verschillende verschijningsvormen van het hallehuis. Ook hier is een eigentijdse interpretatie van deze traditionele vormen goed mogelijk.

In de materialisering en detaillering blijkt ook de ondergeschikte positie ten opzichte van het landhuis. Toepassing van meer 'zachtere' materialen als hout en riet voor constructieve elementen en in het gevelbeeld past in een dergelijk beeld.



*t Zand 30
3811 GC Amersfoort
tel: 033-4614342
fax: 033-4614990
Postbank 2037365
ABN 55.30.54.104
www.mro.nl
e-mail: info@mro.nl



Ontwikkeling landgoed De Rees en het Berkeldal

Onderbouwing Voorlopig Ontwerp 29 september 2011



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied



Ontwikkeling landgoed De Rees en het Berkeldal

Onderbouwing Voorlopig Ontwerp 29 september 2011

Opdrachtgever:

Stichting Oude en Nieuwe Gasthuis (ONG) en
Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ)

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
Postbus 53, 7470 AB Goor

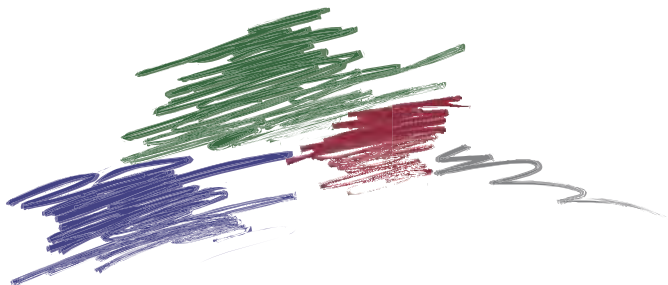
Tel: 0547-263515
Fax: 0547-263315
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	5205
Datum:	29-09-'11
Projectleider:	Henk Scheven
Opgesteld door:	Nelleke Manschot
Gecontroleerd door:	Stephan Schorn

Ontwikkeling landgoed De Rees en het Berkeldal

Onderbouwing Voorlopig Ontwerp



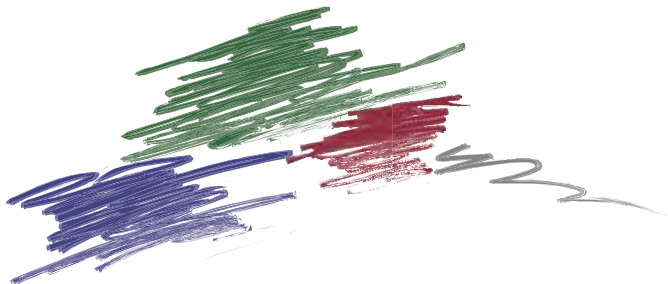
INHOUD

1	INLEIDING	7
2	LANDSCHAPSANALYSE	9
2.1	Natuurlijke opbouw landschap	9
2.2	Landschapskarakteristiek	11
2.3	Landschapsanalyse	13
3	ONDERBOUWING VOORLOPIG ONTWERP	15
3.1	Hermeandering Berkel	15
3.2	Landschappelijke versterking	17
3.3	Recreatieve routes	19
3.4	Landgoedwoningen en landhuis	21

PLANKAART



Afbeelding 1: Luchtfoto landgoed De Rees en het Berkeldal



Ontwikkeling landgoed De Rees en het Berkeldal

In het gebied tussen Almen en het Afleidingskanaal ligt sinds jaren een natuuropgave en een wateropgave. Deze opgaven worden door de koppeling van de landgoedontwikkeling De Rees en de ontwikkeling van de Berkel in één totaal project opgepakt. Stichting Oude en Nieuwe Gasthuis (ONG) de initiator van de landgoedontwikkeling gaat samen met waterschap Rijn en IJssel het plan uitwerken voor dit totaal project. ONG stelt grond (26 ha.) beschikbaar voor het realiseren van nieuwe natuur in de vorm van landschapselementen en nieuwe natuur langs de Berkel. Van deze 26 ha. nieuwe natuur heeft ONG reeds 6 ha. overgedragen aan het Geldersch Landschap. Deze 6 hectare is onderdeel van deze ontwikkeling. Het Waterschap gaat vervolgens uitvoering geven aan de wateropgave (hermeandering van de Berkel). ONG heeft vervolgens volgens het landgoedprincipe (vastgelegd in een overeenkomst met de toenmalige gemeente Gorssel (2002)) recht op twee landgoedwoningen en één landhuis (met twee wooneenheden).

Een duidelijke meerwaarde voor het gebied tussen Almen en het Afleidingskanaal, waarbij de ontwikkeling van het landgoed en de ontwikkeling van de Berkel niet afzonderlijk kunnen worden gerealiseerd, maar alleen als één gezamenlijk project. Met deze samenwerking wordt het mogelijk om, in tegenstelling tot eerdere planvorming 26 hectare extra nieuwe natuur te realiseren.

Gemeente Lochem heeft de intentie uitgesproken om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor bovenstaande ontwikkeling. Voorwaarde hierbij is dat de plannen middels een interactief proces nader worden uitgewerkt. Daarnaast is ter voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure een Voorlopig Ontwerp (VO) nodig. Het Voorlopig Ontwerp heeft als doel afstemming te bereiken met de betrokken gebiedspartijen en de ontwikkeling op kaart inzichtelijk te maken.

ONG en WRIJ hebben Eelerwoude opdracht gegeven om het participatietraject met de gebiedspartijen te organiseren en de reeds bestaande plannen te vertalen naar een VO. Het precieze plangebied voor het VO ligt ten westen van Almen (afbeelding 1) en wordt begrensd door de Almense weg, de Berkel, de Lage Lochemseweg en door het Afleidingskanaal. Het plangebied betreft de gronden in eigendom van ONG, WRIJ, BBL, Geldersch Landschap en eventueel particulieren. In de huidige situatie zijn de gronden voornamelijk in agrarisch gebruik.

In dit rapport wordt het VO gepresenteerd en per onderwerp onderbouwd. Het VO en de voorliggende toelichting vormen samen input voor de bestemmingsplanprocedure.

Het ONG houdt met het landgoedplan de inkomsten op peil, zodat het aan zijn statutaire verplichting zorgvernieuwing van deze instellingen kan voldoen.

Bodemkaart

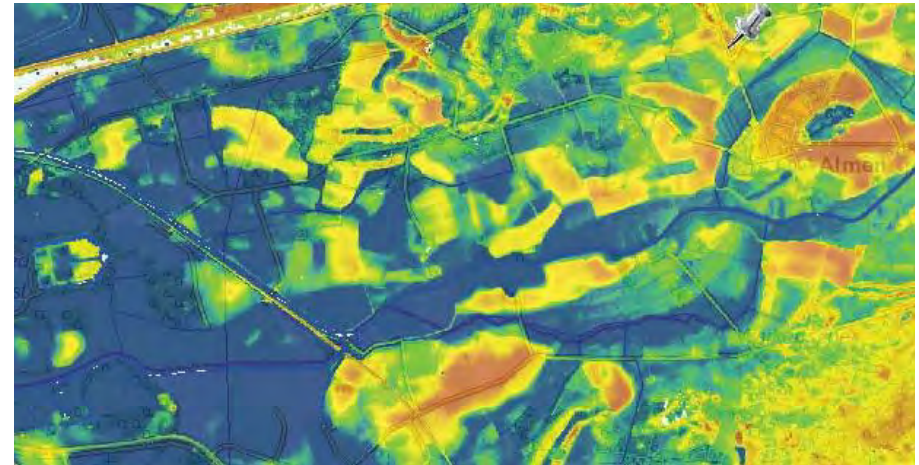


Afbeelding 2: Bodemkaart

Legenda

pZg23	Beekeerdgrond
Hn21	Podzolgrond (veldpodzol)
Hd21	Podzolgrond (haarpodzol)
zEZ21	Eerdgronden
Zn21	Vlakvaaggrond

Hoogtekaart

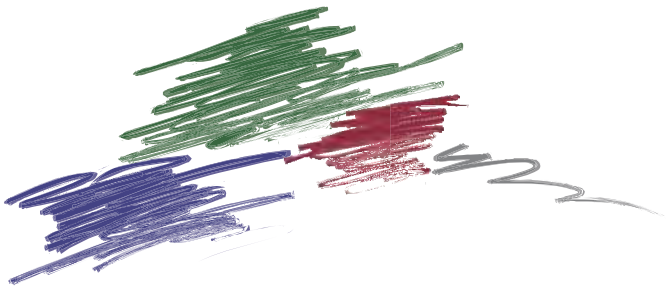


Afbeelding 3: Hoogtekaart

Legenda

donkerblauw	zeer laag gelegen
blauw/ blauwgroen	laag gelegen
groen	middelhoog gelegen
geel	hoog gelegen
oranjerood	zeer hoog gelegen

Bron: AHN



In dit hoofdstuk wordt het huidige landschap van het plangebied geanalyseerd. De huidige landschappelijke opbouw (de bodemgesteldheid, waterhuishouding en reliëf) is het resultaat van enerzijds langdurige natuurlijke processen en anderzijds menselijke (culturele) ingrepen in het landschap. Het plangebied ligt op groot schaalniveau in het dekzandlandschap van de Achterhoek. Het Cultuurhistorisch onderzoek De Rees d.d. april 2006 is gebruikt als belangrijkste bron voor deze landschapsanalyse.

2.1 Natuurlijke opbouw landschap

Landschapsvormende processen

Het plangebied maakt deel uit van het laat-glaciale, oost-west georiënteerde oerstroomdal van de Berkel. Dit dal heeft een breedte van circa 4 kilometer en gedurende het Late Dryas was hierin een hoofdafvoer van het oostelijk dekzandgebied gesitueerd. Dit rivierensysteem werd gekenmerkt door een vlechtend patroon van geulen en tussenliggende, hoger gelegen eilanden (afbeelding 3). De afzettingen zijn grofzandig en grindrijk. De Berkel vormde gedurende het Holoceen de belangrijkste afwatering van de regio.

Deze beek had in tegenstelling tot andere beken zijn stroomgebied tot in Duitsland en omvatte de waterlopen van de Boven Slinge, de Whemerbeek, de Leerinkbeek, de Berkel en de IJssel (De Jong, 1982). Iets ten zuiden van Zutphen kwam de Berkel in het IJsseldal, waar hij in zuidelijke richting afwaterde op de Rijn. De noordelijke route (d.w.z. in de richting van Deventer en Kampen) bleef tot in de Subboreaal (3000 tot 900 voor Chr.) afgesloten.

Terwijl in de lagere delen van het plangebied de voortdurende dynamiek van de beken gedurende het Holoceen bepalend waren voor de landschapsvorming (erosie, sedimentatie), zijn de dekzandkoppen en -ruggen met name door menselijke ingrepen beïnvloed. Vanaf de Late Middeleeuwen, maar vooral in de Nieuwe tijd ontstonden op veel van de laat-glaciale dekzandopduikingen, als gevolg van de toepassing van plaggenbemesting, dikke plaggen- of esdekken. Hierdoor is het dekzandreliëf op veel plaatsen afgedekt geraakt en versterkt en ontstonden vele kenmerkende steilranden (afbeelding 2).

Bodem plangebied

Een groot deel van het plangebied bestaat uit humuspodzolgronden en dan met name de hoger gelegen delen van het landschap. Humuspodzolgronden zijn in het algemeen kenmerkend voor de overgang van de hogere terreindalen naar de beekdalen en hebben grondwatertrap VII. Over grote oppervlakten van het plangebied zijn dikke eerdgronden te vinden. Deze gronden zijn ontstaan als gevolg van langdurige, intensieve bemesting van landbouwgronden (enken en kampen). In het algemeen wordt aangenomen dat deze bemesting voornamelijk bestond uit materiaal uit de potstal. De enkeerdgronden hebben hoge grondwatertrappen (VI, VII en VIII). Hoge enkeerdgronden vormen de kernen van de escomplexen en liggen vanzelfsprekend op de hogere delen.

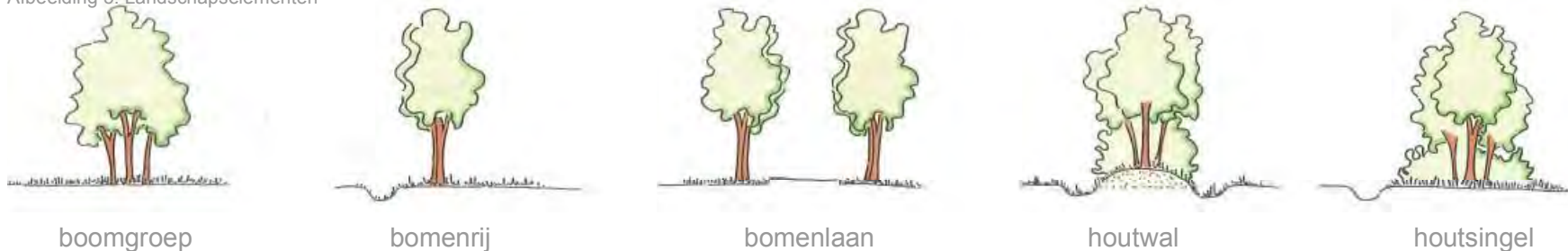
De natte (natuurlijke) eerdgronden zijn ontstaan in de lagere, nattere delen van het landschap. Beek- en broekeerdgronden zijn kenmerkend voor de lage en natte landschapsdelen. Deze komen voor in het beekdal van de Berkel. Als laatste zijn er nog

Historische kaart 1907



Afbeelding 4: Historische kaart

Afbeelding 5: Landschapselementen



gronden die geen duidelijke profielopbouw hebben, de vaaggronden. Dit bodemtype is ontstaan als gevolg van het afplaggen van zand en heide en het opstuiven in stuifzandcomplexen.

2.2 Landschapskarakteristiek

Het plangebied maakt deel uit van een langdurig en intensief bewoond landschap dat reeds vanaf het Laat Weichselien (ongeveer 11.500 jaar geleden) bewoond is. Hierdoor kent het landschap een rijke geschiedenis en waardevolle cultuurhistorische structuren. Om uitspraken te kunnen doen over wat wel of niet waardevolle structuren zijn heeft bureau RAAP in 2006 een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies opgenomen uit dit onderzoek en is de uitgebreide beschrijving van de veranderingen in het landschap achterwege gelaten.

Het landschap rond 1900

Het landschap van rond 1900 is als uitgangspunt genomen voor de landschapsanalyse omdat in die periode grote delen van het landschap zijn ontgonnen en verschillende landschapstypen zijn ontstaan. Het beekdal van de Berkel wordt rond 1900 gekenmerkt als een half-open landschap van graslanden omzoomd met opgaande beplanting (afbeelding 4). De Berkel is deels al verbeterd in stroomprofiel waardoor veel oude rivierbochten zijn verdwenen. Op de hogere delen in het landschap liggen de akkers met aan de randen de oude boerderijen. Een groot deel van de voormalige 'woeste gronden' is ontgonnen en omgezet naar

bos. De heidevelden, ten noordwesten van Almen, beginnen te verbossen, omdat de begrazing door schapen sterk terugloopt. Het oude cultuurlandschap in en rond het plangebied is te verdelen in verschillende landschappelijke eenheden met ieder zijn eigen specifieke kenmerken:

1. Beekdal van de Berkel;
2. Kampenlandschap;
3. Jonge bos- en heideontginningen;
4. Landgoederenlandschap (buiten plangebied).

1. Beekdal van de Berkel

Het beekdal van de Berkel in het zuidelijke deel van het plangebied De Rees wordt begrensd door een patroon van evenwijdig aan de beek lopende steilranden. Deze steilranden zijn rond 1900 vaak beplant. Het landschap bestaat voornamelijk uit natte hooi- en graslanden, die regelmatig overstroomden. Oude strangen en meanders zijn herkenbaar als natte laagten in het landschap.

2. Kampenlandschap

Tussen het beekdal van de Berkel en de hogere beboste delen ligt een oud cultuurlandschap, het kampenlandschap. Dit landschap bestaat rond 1900 uit afwisselend bolle akkers (kampen) op de hogere delen en grasland in de lagere, natte delen. De akkers zijn veelal omgeven door houtwallen en singels.

3. Jonge bos- en heideontginningen

De hogere delen in het noordelijke deel van het plangebied zijn bebost. Enkele onregelmatig gevormde akkers liggen hier als enclaves in het bos.

4. Landgoederenlandschap (buiten plangebied)

De landgoederen rond het plangebied zijn ontstaan langs de beken, op de overgang van drogere naar natte gronden, van hoog naar laag en van besloten naar open. Op deze gradiëntrijke overgangen liggen onder andere De Ehze bij Almen en Huize de Voorst.



Afbeelding 6: Besloten boskarakter langs Binnenweg



Afbeelding 7: Boerenerf kampenlandschap



Afbeelding 8: Landbouwenclave in Almense bossen



Afbeelding 9: Enkele zandpaden zijn nog aanwezig



Afbeelding 10: Gekanaliseerde Berkel



Afbeelding 11: Open landschap langs Lage Lochemseweg

2.3 Landschapsanalyse

Het oude cultuurlandschap van het plangebied is waardevol en wordt ook als zodanig ervaren. De nog aanwezige kenmerken van het kampenlandschap worden in deze paragraaf vergeleken met de kenmerken rond 1900. Met deze analyse worden de verschillen in beeld gebracht die input geven voor het formuleren van de uitgangspunten. Kansen om het landschap te versterken en oude structuren te herstellen kunnen zo worden opgepakt ter verbetering van de beleving en waardering van het landschap.

Akkers zijn afgevlakt en minder herkenbaar

Tot voor 1920 was het verspreid of landschappelijk bouwen eeuwenlang gebruikelijk, zo ook rond dit gebied. Bij de hogere, drogere zandkopjes langs de Berkel hadden zich diverse boeren gevestigd. Het potstalsysteem dat gebruikt werd, leidde tot de karakteristieke bolle akkers (afbeelding 7). De kaart van omstreeks 1900 laat vele verspreide akkers zien (afbeelding 4). Vele bolle akkers zijn nu echter afgevlakt of verdwenen, doordat percelen in de loop van de tijd zijn samengevoegd. Door de komst van kunstmest kunnen boeren nu immers alle gronden gebruiken. Bovendien heeft ook de mechanisering geleid tot schaalvergroting. Dit is goed in het huidige kaartbeeld zichtbaar. Bovendien is te zien dat veel kleine akkers zijn verdwenen, rond erven als De Rees, 't Laar, Lentink en Baltink.

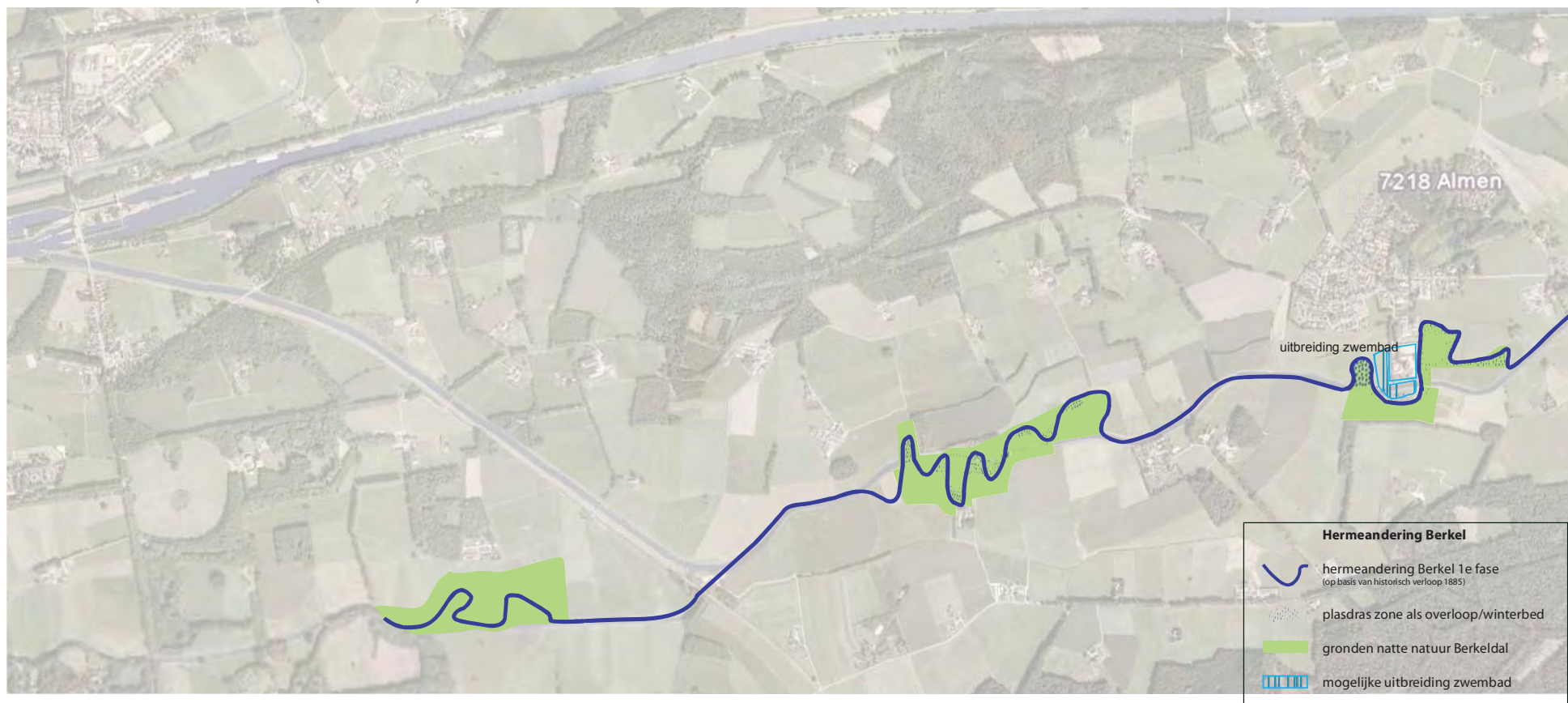
Fijnmazig web van wegen en zandpaden is verdwenen

Een fijnmazig web van wegen en zandpaden ontsloot vroeger het landschap (afbeelding 9). Op de knooppunten van paden en wegen lagen de erven, die daarmee openbaar toegankelijk waren. Op de kaart van rond 1900 is goed te zien hoe rijk het gebied aan zandpaden was. Deze paden verbonden de boerderijen ook onderling. Nu zijn veel van deze routes verdwenen en is het netwerk getransformeerd tot een doorgaand wegensysteem los van de erven (afbeelding 11). Vooral als gevolg van de ruilverkaveling, waarbij de externe landbouwkundige productieomstandigheden, verkaveling, ontwatering en ontsluiting werden verbeterd, is veel van het doorgaande fijnmazige stelsel van zandpaden verdwenen.

Schaalvergroting landschap doordat beplantingen zijn verdwenen

Rond 1900 was het landschap zeer kleinschalig doordat alle percelen werden omkaderd door houtwallen voor de kering van vee, het buitensluiten van wild en de productie van geriefhout (afbeelding 8). Een groot deel van deze beplantingen is nu verdwenen, omdat ze sinds de invoering van het prikkeldraad hun functie voor de landbouw hebben verloren. Deze verandering is duidelijk zichtbaar in de zone tussen de Binnenweg en de Berkel. Veel bosjes en houtsingels zijn verdwenen. Het gebied is veel opener geworden.

THEMAKAART (indicatief)



Afbeelding 12: Themakaart Voorlopig Ontwerp Hermeandering Berkel



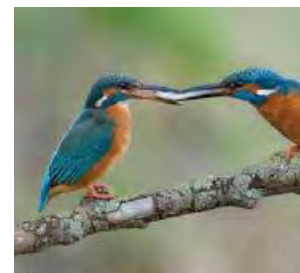
Afbeelding 13: Natuurlijke oevers



Afbeelding 14: Winde



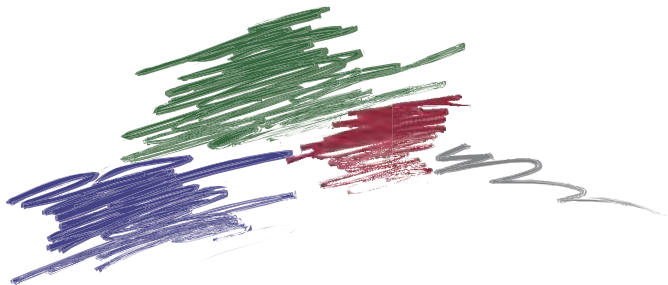
Afbeelding 15: Natuurontwikkeling



Afbeelding 16: IJsvogel



Afbeelding 17: Vistrappen



ONDERBOUWING VOORLOPIG ONTWERP

In dit hoofdstuk wordt het Voorlopig Ontwerp (VO) gepresenteerd. Het VO is onder te verdelen in vier onderwerpen: hermeandering Berkel, landschappelijke versterking, recreatieve routes en ontwikkeling nieuwe landgoedwoningen. Per onderwerp worden eerst de uitgangspunten benoemd en vervolgens de uitwerking in het VO onderbouwd.

3.1 Hermeandering Berkel

3.1.1 Uitgangspunten

De huidige inrichting van de Berkel voldoet niet meer aan de eisen die beleidsmatig aan het watersysteem worden gesteld. De belangrijkste beleidskaders zijn Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), Kaderrichtlijn Water (KRW) en de ecologische verbindingszone (EVZ). Voor 1 januari 2014 moet herinrichting van de Berkel gereed zijn, zodat deze kan functioneren als een ecologische verbindingszone (EVZ) volgens het model Winde (zie afbeelding inrichting model Winde). De volgende uitgangspunten moeten worden meegenomen in het Voorlopig Ontwerp:

- voorstel hermeandering Berkel volgens opgave Waterschap Rijn en IJssel;
- inrichting volgens EVZ model Winde (o.a. stuw Besselink en stuw Warken vispasseerbaar maken);
- totale inrichting nieuwe natuur Berkeldal is ca. 24 hectare.

3.1.2 Inrichting Voorlopig Ontwerp

Beekherstel en hermeanderingsproces

De Berkel krijgt een nieuwe loop die is gebaseerd op de historische loop van rond 1900 en is afgestemd op de huidige hydrologisch omstandigheden (afbeelding 12). Het waterschap is voornemens om de Berkel in de nieuwe loop niet vast te leggen, maar de beek de ruimte te geven voor meandering. Op de linkerpagina zijn een aantal afbeeldingen opgenomen die het meanderingsproces illustreren. De Berkel wordt opnieuw gegraven volgens de nieuw te bepalen loop en krijgt ruimte binnen een brede zone om vrij te meanderen.

Inrichting Berkelzone volgens EVZ model Winde

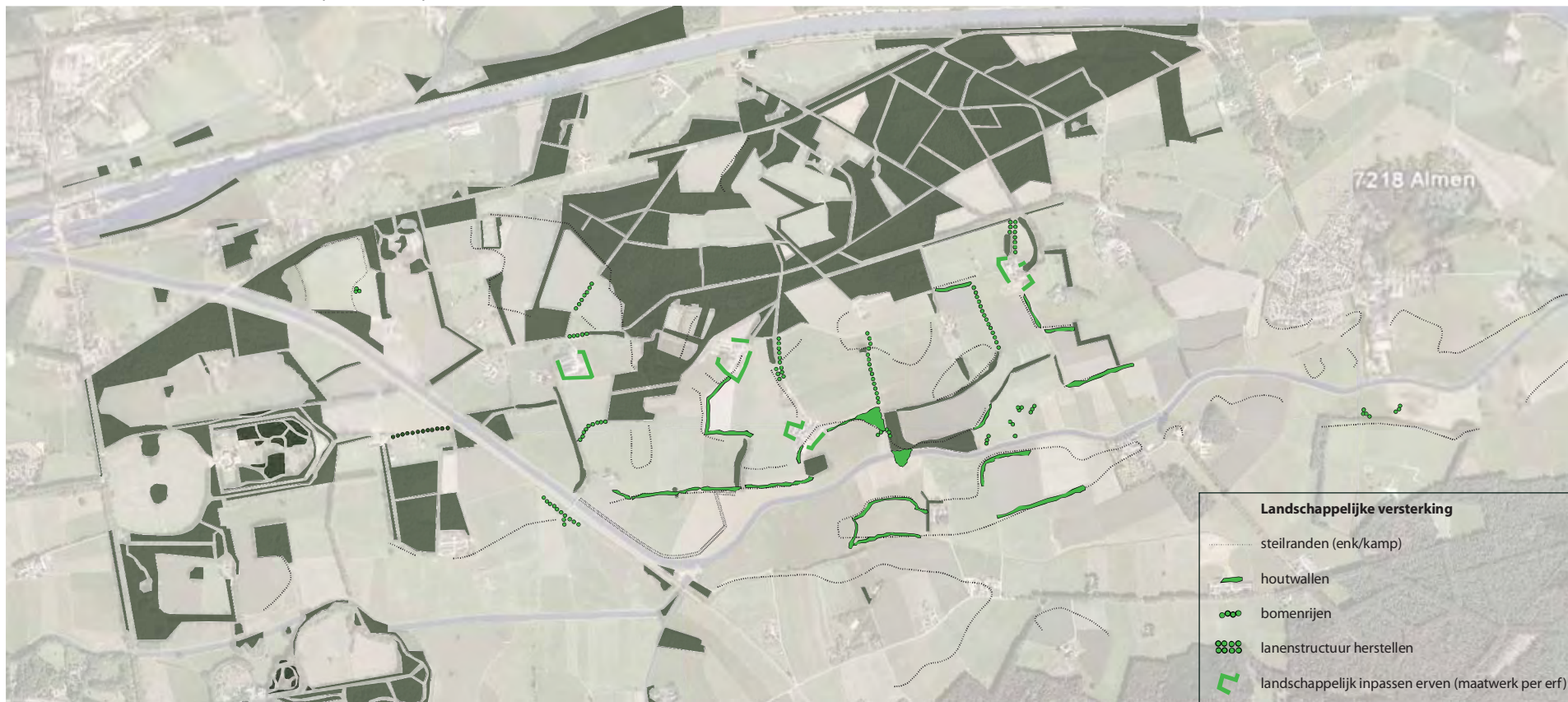
De nieuwe inrichting van de Berkel gaat uit van een meer natuurlijk profiel met natuurlijke processen.

Het natuurlijk profiel gaat uit van een zomerbed (smal en ondiep) en een winterbed (breed) met overstromingsvlaktes (langdurige inundatie). In de buitenbochten van de nieuwe meander ontstaan steile oevers. Op de overgangen van nat naar droog zullen vegetaties zich spontaan ontwikkelen. Door gradiënten in de oevers (nat, plasdras, droog) aan te brengen ontstaan verschillende leefmilieus voor flora en fauna. Er wordt gestreefd naar een hogere biodiversiteit.

Extra natuurgonden

Het waterschap heeft aangegeven meer gronden in eigendom te willen hebben om plasdras-zones in te richten. Door de samenwerking met ONG is dit mogelijk. De extra gronden bieden meer ruimte voor het meanderingsproces van de Berkel, voor natuurontwikkeling en piekafvoeren kunnen worden opgevangen.

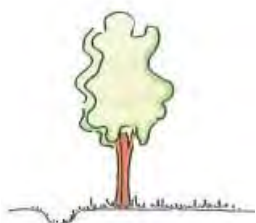
THEMAKAART (indicatief)



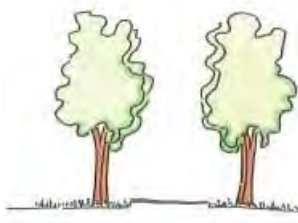
Afbeelding 18: Themakaart Voorlopig Ontwerp Landschappelijke versterking



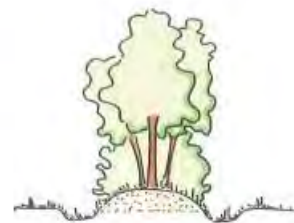
Afbeelding 19: Steilranden



Afbeelding 20: Bomenrij



bomenlaan



houtwal



Afbeelding 21: Stallen in buitengebied

3.2 Landschappelijke versterking

3.2.1 Uitgangspunten

Het plangebied kan worden ingedeeld in drie deelgebieden. Het hoger gelegen Almense bos, het kleinschalige kampenlandschap en het laaggelegen Berkeldal. Elk deelgebied heeft zijn eigen karakteristieke kenmerken. Sommige kenmerken zijn door schaalvergroting, egalisering en andere ontwikkelingen in het buitengebied verdwenen. De ontwikkeling van landgoed De Rees en het Berkeldal biedt kansen om het landschap te versterken en beter leesbaar te maken. De volgende uitgangspunten zijn hierbij geformuleerd:

- Besloten karakter Almense bos behouden (inclusief oude laanstructuren);
- Afwisselend karakter kampenlandschap versterken door herstel landschapselementen (houtwallen, houtsingels en lanen);
- Oppervlakte landschappelijke versterking (groenelementen) ca. 2,0 hectare;
- Reliëfverschillen (steilranden en dekzandruggen) zichtbaar maken en accentueren;
- Extensief agrarisch gebruik in beekzone, agrarisch gebruik mogelijk buiten natuurzone;
- Dynamiek beekdal terugbrengen en hogere biodiversiteit nastreven.

3.2.2 Inrichting Voorlopig Ontwerp

Herstel historische landschapselementen

Langs steilranden worden houtwallen en houtsingels hersteld. Bestaande houtwallen worden verlengd en de omkadering van enken en kampen wordt (waar mogelijk) gesloten. Hiermee worden de hoger gelegen landbouwpercelen ruimtelijk herkenbaar en wordt het landschap kleinschaliger. Toegangswegen naar erven waren vroeger veelal beplant met laanstructuren. In het VO is daarom herstel van laanbeplanting aangegeven (afbeelding 18).

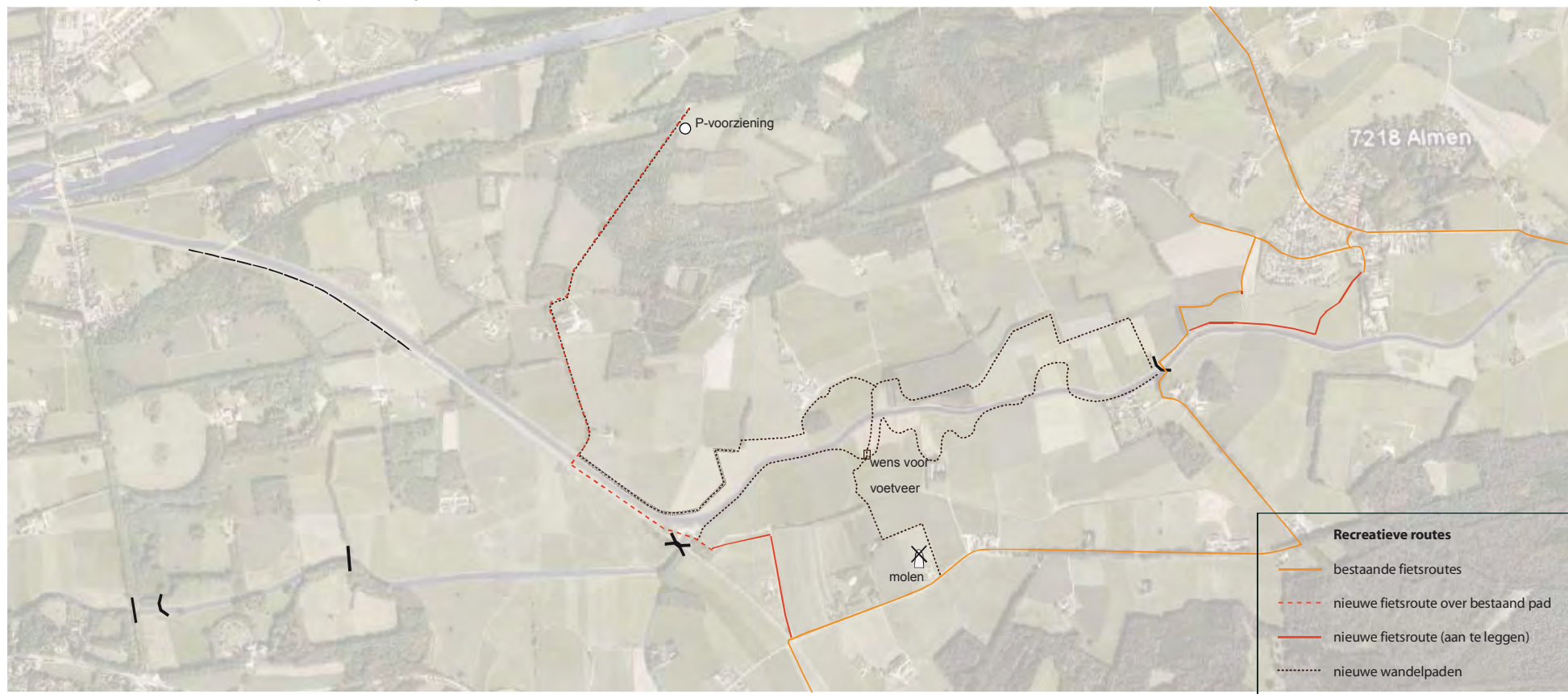
Agrarische bebouwing landschappelijk inpassen

Sommige schuren, silo's en loodsen op boerenerven zijn ontsierend voor het landschap. In het VO is voorgesteld om deze boerenerven landschappelijk in te passen door opgaande beplanting om het erf aan te brengen. De inrichting is maatwerk en moet worden uitgewerkt in nauw overleg met eigenaren en pachters.

Herkenbaar Berkeldal en extra natuurgronden

Het beekdal van de Berkel krijgt dankzij de hermeandering een breder profiel met plasdraszones. De zone langs de Berkel krijgt een meer natuurlijke inrichting (extra natuurgronden) die past bij het landschapstype. De nieuwe loop van de Berkel ligt tussen bestaande steilranden in en benadrukt hiermee de overgang van het dekzandrug naar beekdal. De natuurlijke hoogteverschillen zijn herkenbaar en beter beleefbaar. De natuurgronden langs de Berkel zijn ingericht met bosjes, boomgroepen, ruigten en plasdraszones.

THEMAKAART (indicatief)



Afbeelding 22: Themakaart Voorlopig Ontwerp Recreatieve routes



Afbeelding 23: Bestaande wandelroute



Afbeelding 24: Berkelzomp vaarroute



Afbeelding 25: Molen Lage Lochemseweg



Afbeelding 26: Opengesteld voor wandelaars

3.3 Recreatieve routes

3.3.1. Uitgangspunten

Het plangebied kent verschillende bestaande wandel- en fietsroutes (afbeelding 22). Om de huidige routestructuur te verbeteren is het wenselijk om enkele routes uit te breiden. Het betreffen de volgende wandel- en fietsroutes:

- Eén nieuwe wandelroute langs de noordzijde van de Berkel realiseren;
- (Nieuw) onderhoudspad aan de zuidzijde (passief) openstellen voor wandelaars. Nieuwe wandelroute langs de Molen (Lage Lochemseweg) mogelijk maken;
- Aansluiten op fietsverbinding Almen (Berkel fietsroute, februari 2007);
- Alle wandelroutes landschappelijk inpassen (paden, dus geen asfalt en verlichting).
- Kleine parkeervoorziening (2-3 parkeerplaatsen) opnemen langs nieuwe routestructuur (zie kaart VO).

3.3.2 Inrichting Voorlopig Ontwerp

Beleving Berkeldal en kampenlandschap (noordzijde Berkel)

Langs de noordzijde van de Berkel wordt een nieuw wandelpad aangelegd. Het pad volgt deels de nieuwe loop van de Berkel en deels de steilranden van het Berkeldal. Hiermee wordt een gevarieerde route nagestreefd die zowel het Berkeldal als het kampenlandschap beter beleefbaar maakt.

Verbinding voetveer en rondje molen

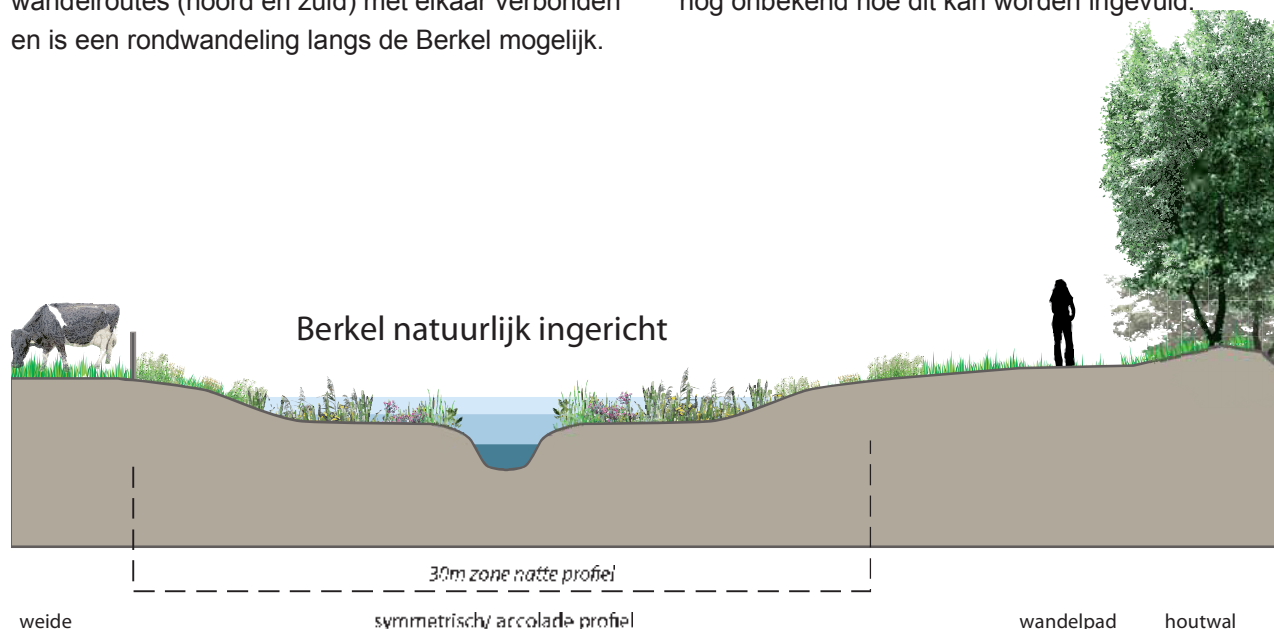
Langs de nieuwe loop van de Berkel wordt een onderhoudspad aangelegd door het waterschap. De route ligt dicht langs de Berkel en zal alleen worden opengesteld voor wandelaars. Ter hoogte van erf Lentink is het de wens een oversteek met een voetveer te realiseren. Hiermee worden de twee wandelroutes (noord en zuid) met elkaar verbonden en is een rondwandeling langs de Berkel mogelijk.

Fietsverbinding langs Afleidingskanaal

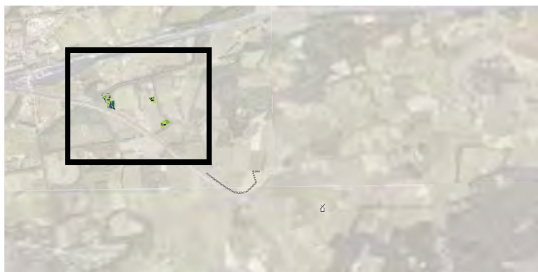
Het bestaande onderhoudspad langs het Afleidingskanaal en het zandpad langs erf De Rees wordt opgewaardeerd tot een nieuwe fietsroute. Deze nieuwe fietsroute sluit aan op de Almenseweg en zal in het zuiden worden verlengd richting de Lage Lochemse Weg. Dit laatste betreft wellicht een nieuwe voorziening langs het spoor.

Fietspad aansluiten bij Almen (buiten plangebied)

Er is een nieuwe fietsroute langs de zuidkant van Almen gepland. De nieuwe route ligt buiten het plangebied, op gronden van BBL. De 3^e Berkelcompagnie heeft kenbaar gemaakt dat het wenselijk is om de fietsverbinding in de huidige ontwikkeling mee te nemen. Het is op dit moment nog onbekend hoe dit kan worden ingevuld.



THEMAKAART (indicatief)



Afbeelding 27: Uitsnede themakaart



Afbeelding 28: Referentiebeeld landhuis van allure



Afbeelding 29: Referentiebeeld landgoedwoning



Afbeelding 30: Themakaart Voorlopig Ontwerp Nieuwe landgoedwoningen

3.4 Landgoedwoningen en landhuis

3.4.1. Uitgangspunten

De locatiestudie uit 2006 (Cultuurhistorisch onderzoek De Rees d.d. april 2006) is gebruikt als uitgangspunt voor het Voorlopig Ontwerp. In de locatiestudie is rekening gehouden met de landschappelijke en archeologische waarde binnen de begrenzing van het plangebied. De locatie in het noordwesten van het plangebied bleek de best passende keuze binnen de gegeven randvoorwaarden, omdat de voorgestelde locatie de minste schade toebrengt aan de cultuurhistorische structuren in het gebied. Dit in tegenstelling tot de locaties waar eerder plannen voor zijn uitgewerkt. Er is bij de locatiestudie uitgegaan van twee landgoedwoningen en een landhuis (afbeelding 30). Op basis van voorgaande visie en input klankbordgroep zijn de volgende uitgangspunten voor de nieuwe landgoedwoningen geformuleerd:

- Bebouwing ligt verspreid in het landschap (niet geclusterd);
- Zoveel mogelijk rekening houden met privacy en uitzicht omwonenden;
- Landschappelijke inpassing erven met karakteristieke toegangslanen en beplanting op erven (boomgroepen, solitaire bomen, siertuin en moestuin);
- Inrichting erven en bebouwing passend in het landschap (nader uit te werken in beeldkwaliteitsplan).

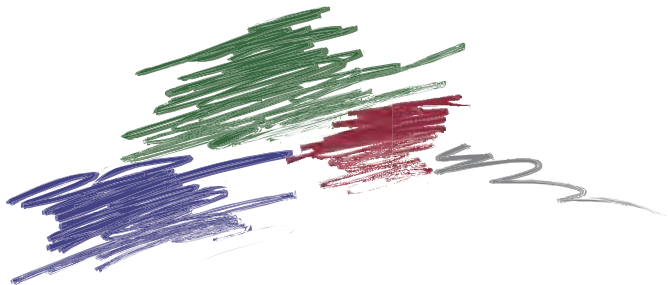
3.4.2 Inrichting Voorlopig Ontwerp

Locatie landhuis

Het landhuis ligt ingesloten in het bos langs de Almense weg. Via een parallelweg die gebruik maakt van een bestaande inrit is het landhuis bereikbaar. De nieuwe bebouwing ligt op enige afstand van de Almense weg en heeft zicht op de oostelijk gelegen akker. De akker is archeologisch en historisch waardevol. De steilranden langs de akker worden hersteld, waardoor het oorspronkelijk en natuurlijke reliëf beter beleefbaar wordt. Het erf van het landhuis is besloten en compact van opbouw (afbeelding 18).

Locatie twee landgoedwoningen

De twee nieuwe erven liggen verspreid in het landschap en sluiten aan op de bestaande wegenstructuur. Op elk erf is een nieuwe landgoedwoning (hoofdgebouw) (afbeelding 29) weergegeven met zicht op de omliggende weilanden. De nieuwe erven zijn zodanig geplaatst (niet recht tegenover bestaand erf) dat het uitzicht voor omwonenden zo min mogelijk wordt belemmerd. Inrichting van de erven passend in het landschap en nader uit te werken in beeldkwaliteitsplan.



BIJLAGEN

Bijlage I : Kaartbeeld Voorlopig Ontwerp - formaat A2



- | Hermeandering Berkel | | Landschappelijke versterking | | Recreatieve routes | | Landgoedwoningen | |
|---|---|---|---|---|-------------------------------------|---|------------------|
|  | bestaande watergangen |  | steilranden (enk/kamp) |  | bestaande fietsroutes |  | nieuwe erven |
|  | bestaande groenstructuren |  | houtwallen |  | nieuwe fietsroute over bestaand pad |  | nieuwe bebouwing |
|  | hermeandering Berkel 1e fase
<small>(op basis van historisch verloop 1885)</small> |  | bomenrijen |  | nieuwe fietsroute (aan te leggen) | | |
|  | plasdras zone als overloop/winterbed |  | lanenstructuur herstellen |  | nieuwe wandelpaden | | |
|  | gronden natte natuur Berkeldal |  | landschappelijk inpassen erven (maatwerk per erf) | | | | |
|  | mogelijke uitbreiding zwembad | | | | | | |

