

Ontwikkeling Landgoed de Valkenberg te Agelo

definitief

Opdrachtgever:

Dhr. en mevr. G.F.M. Schutte
Zonnenbergweg 6
7636 RM Agelo

Met medewerking van:

Ard de Vries Architecten

Opdrachtnemer:

Eelerwoude B.V.
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547-263515 Fax: 0547-263315
E-mail: info@eelerwoude.nl
<http://www.eelerwoude.nl>

Project nr. 1706

<i>Opgesteld door</i>	<i>Gecontroleerd</i>	<i>Datum</i>
Sijtse Jan Roeters	Ben Velthuis	Gewijzigd 14-02-2012



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1. INLEIDING.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Doel van dit rapport.....	1
1.3 Ligging van het plangebied.....	1
1.4 Naamgeving landgoed	2
1.5 Samenwerking partijen.....	2
1.6 Leeswijzer.....	2
2. RANDVOORWAARDEN EN BELEID	3
2.1 Streekplan/omgevingsvisie.....	3
2.2 Reconstructiebeleid.....	4
2.3 Aansluiting op de EHS	5
2.4 Gemeentelijk beleid.....	5
3. HUIDIGE SITUATIE VAN HET LANDSCHAP	6
3.1 Bodem en geomorfologie	6
3.2 Het huidige landschap.....	11
3.3 Waardevolle kenmerken van het gebied	14
3.4 Huidig grondgebruik.....	15
3.5 Bestaande recreatieve mogelijkheden	16
3.6 Bestaande natuurwaarden	16
4. VISIE TOEKOMSTIGE INRICHTING.....	17
4.1 Algemene uitgangspunten.....	17
4.2 Locatiekeuze en begrenzing.....	18
4.3 Visie op ruimte en landschap	19
4.4 Visie op het grondgebruik.....	20
4.5 Visie op water en natuurontwikkeling.....	22
4.5 Visie op water en natuurontwikkeling.....	22
4.6 Visie op de recreatie	28
5. INPASSING BEBOUWING.....	34

IN HET LANDSCHAP	34
5.1 Locatiekeuze bebouwing	34
5.2 Inpassing woning in de ruimte	36
6. ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT	37
6.1 Uitgangspunten vormgeving bebouwing	37
6.2 Opbouw en indeling van de woning	37
7. BEHEER EN ONDERHOUD	39
8. EXPLOITATIE	42
9. CONCLUSIE	43
10.1 Ecologische en hydrologische meerwaarden	43
10.2 Landschappelijke meerwaarden	43
10.3 Maatschappelijke meerwaarden	44
10.4 Totalen	44

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer en mevrouw Schutte hebben een landbouwbedrijf in Agelo, gemeente Dinkelland. Het huidige bedrijf bestaat uit het landbouwbedrijf met de opstallen, bouwlanden, graslanden, bossen en houtwallen. Zij hebben Eelerwoude uit Goor gevraagd te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed op deze gronden. De Provinciale Staten van de provincie Overijssel heeft op 16 maart 2005 een partiële herziening van het streekplan vastgesteld waardoor mogelijkheden worden geboden om nieuwe landgoederen te ontwikkelen. De heer en mevrouw Schutte willen graag een steentje bijdragen aan het realiseren van meer natuur en betere ontsluiting van recreatieve paden.

1.2 Doel van dit rapport

Dit rapport brengt de huidige karakteristieken van het gebied in beeld en beschrijft een planvoorstel hoe een nieuw landgoed in het gebied ingepast kan worden.

Centrale vraag

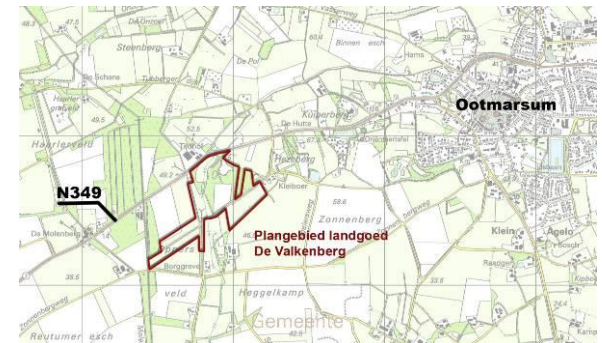
Tijdens de planvorming voor een nieuw landgoed is de volgende vraagstelling leidend geweest:

Hoe kan een nieuw landgoed in een bestaand waardevol landschap ingepast worden zodat het op landschappelijk, ecologisch en maatschappelijk vlak een meerwaarde betekent voor zijn omgeving?

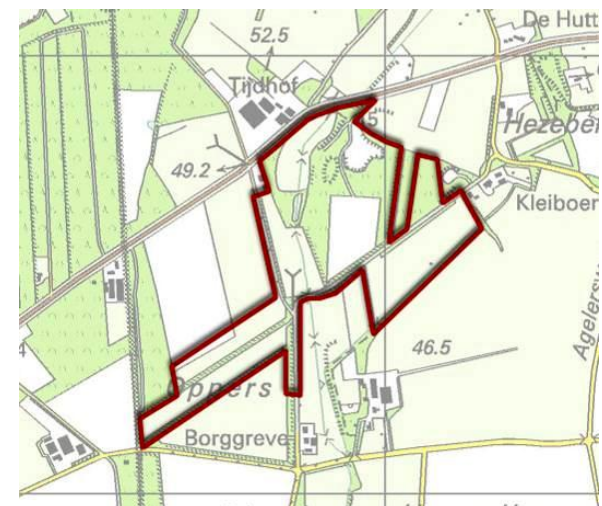
Deze vraag wordt beantwoord in de conclusie in hoofdstuk 9. De rapportage vormt de toelichting op de gemaakte ontwerpkeuzes van het plan.

1.3 Ligging van het plangebied

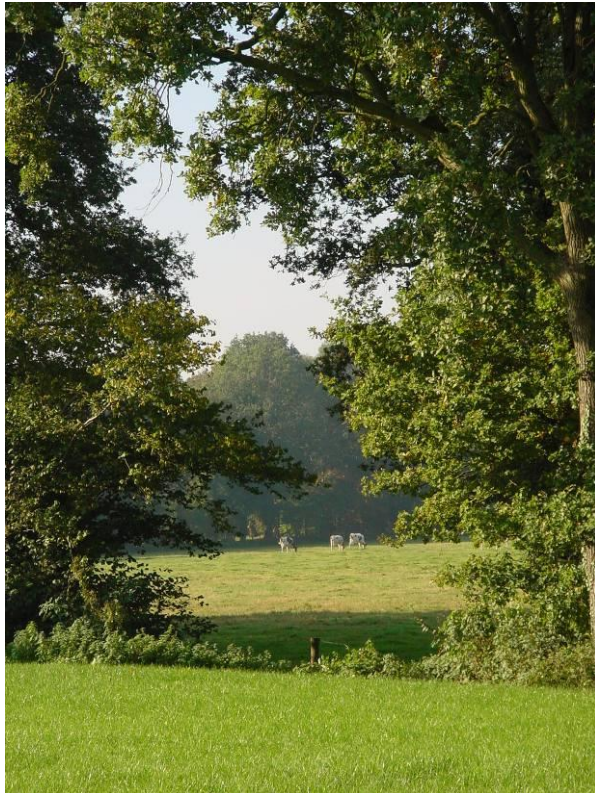
Het plangebied voor het nieuwe landgoed ligt ten westen van de plaats Ootmarsum, ten zuiden van de provinciale weg N349. De gronden liggen aaneengesloten ten noorden van het agrarisch bedrijf van de familie Schutte. De Oppersveldweg dient als hoofdontsluitingsweg van het gebied. Door het gebied loopt in noord-zuidrichting de Polbeek.



Ligging plangebied landgoed ten opzichte van Ootmarsum



Begrenzing plangebied voor het nieuwe landgoed



Sfeerimpressie Landgoed de Valkenberg

1.4 Naamgeving landgoed

Voor het nieuwe landgoed heeft familie Schutte de naam '**De Valkenberg**' gekozen. Dit is de naam van het plangebied en zijn omgeving. De naam is niet op oude kaarten vermeld maar wordt door omwonenden al lange tijd gebruikt. Het is in de streek gebruikelijk geweest om de markante hoge koppen van de stuwwal een naam te geven, zoals in de wijdere omgeving de Zonnenberg, de Steenberg, de Hezeberg en Kuiperberg. Door de naam 'De Valkenberg' te gebruiken versterken de historische veldnaam en het nieuwe landgoed elkaar.

1.5 Samenwerking partijen

Tijdens de planvorming hebben alle betrokken partijen nauw samengewerkt. Zo zijn al in een vroeg stadium Ard de Vries architecten en Eelerwoude B.V. met familie Schutte samen op zoek gegaan naar een goede inrichting van het landgoed en de locatie van de toekomstige bebouwing. Hierdoor is een samenhangend en integraal plan ontstaan en sluiten landschap en bebouwing goed op elkaar aan en versterken elkaar. Ook met het waterschap Regge en Dinkel is vroegtijdig overleg gevoerd over de mogelijkheden voor de inpassing van water op het landgoed en daarmee de haalbaarheid van dit planonderdeel.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de randvoorwaarden en het beleid toegelicht. Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de bestaande karakteristieken en waarden van het huidige landschap beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het plan op hoofdlijnen toegelicht, de visie.

Hoofdstuk 5 beschrijft hoe de woning in het plangebied een plek in het landschap krijgt. Hierin worden de locatiekeuze en onderlinge samenhangen uitgelicht.

Hoofdstuk 6 gaat nader in op de architectuur en de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing op het landgoed.

Hoofdstuk 7 licht toe hoe het toekomstige landgoed onderhouden zal worden. Daaraan gekoppeld staat in hoofdstuk 8 de exploitatieopzet van het nieuwe landgoed beschreven.

In hoofdstuk 9 worden afsluitend de meerwaarden van het nieuwe landgoed samengevat en toegelicht.

2. RANDVOORWAARDEN EN BELEID

In dit hoofdstuk worden het ruimtelijke beleid en de wetten beschreven die op de landgoedontwikkeling van invloed zijn.

2.1 Streekplan/omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft in het Streekplan Overijssel 2000+ voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. In maart 2005 heeft de provincie de “Partiële herziening Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen van het streekplan Overijssel 2000+” vastgesteld. In april 2008 heeft de provincie een “Aanvullende handreiking Nieuwe landgoederen” opgesteld. Een nieuw landgoed heeft een oppervlakte van minimaal 10 ha, één landhuis met allure, een exclusief en monumentaal karakter en een inhoud van tenminste 1.000 m³. Indien het nieuwe landgoed 15 ha groot is, mag het landgoed twee woningen bevatten, als het 20 ha groot is drie woningen en zo verder (per 5 ha extra groen één extra woning). Tenminste 30% van het nieuwe landgoed bestaat uit nieuw bos of ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet 1928 (NSW) en 90% van het terrein is openbaar toegankelijk. Beplanting en landhuis verrijken het landschap. Het nieuwe landgoed vormt een aaneengesloten en samenhangend geheel.

De provincie heeft randvoorwaarden gesteld voor de aanleg van een nieuw landgoed. Deze worden als volgt omschreven:

- het nieuwe landgoed voldoet aan de eisen van de NSW en wordt voorgedragen voor rangschikking onder deze wet;
- bij nieuwe landgoederen wordt als startsituatie uitgegaan van minimaal 10 ha landbouwgrond, die op 1 januari 2005 niet onder de NSW is gerangschikt;
- de aanvraag bestaat uit een beeldkwaliteitsplan, een bouwplan voor het woongebouw, een inrichtingsplan voor tuin en overig terrein, een document waarin de juridische vormgeving opgenomen is en een exploitatieopzet voor onderhoud en beheer voor het gehele landgoed;
- bij de plantontwikkeling worden een architect en een landschapsarchitect betrokken;
- in de aanvraag is aangegeven welke doeleinden met het nieuwe landgoed worden beoogd en wat de maatschappelijke meerwaarde is. Dit moet uit eigen middelen worden gerealiseerd. De maatschappelijke meerwaarde van de nieuwe landgoederen dient tot uiting te komen in een of meerdere van de aspecten: natuur, landschap, recreatie, water en milieu.

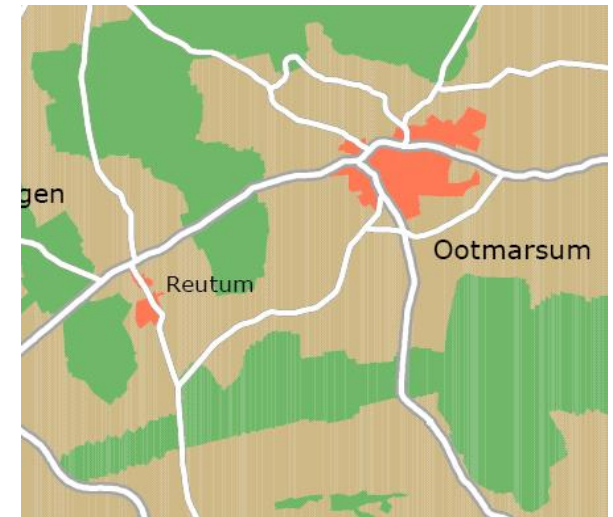
- nieuwe landgoederen moeten zodanig gesitueerd worden dat ze geen belemmeringen opleveren voor de landbouw, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van verdere intensivering. Nieuwe landgoederen leiden niet tot nieuwe planologische beperkingen in het kader van omgevings(streek)- en bestemmingsplannen. In situaties waar nieuwe landgoederen aan landbouwgrond grenzen, zullen maatregelen voor het nieuwe landgoed geen nadelige gevolgen mogen hebben voor de omringende landbouwgronden.
- voor de herziening van het bestemmingsplan sluit de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst volgens het model "overeenkomst nieuw landgoed". Deze overeenkomst is noodzakelijk uit het oogpunt van duurzaamheid en veiligheidsstelling van de openstelling.
- weidevogel- en ganzengebieden worden in principe gevrijwaard van nieuwe landgoederen, tenzij er in stadsrandgebied sprake is van een grote ruimtelijke winst en het nieuwe landgoed past in een integraal plan voor de stadsrand.
- nieuwe landgoederen kunnen bijdragen aan het realiseren van de EHS. Voorwaarde is dan wel dat natuur ontwikkeld wordt volgens het

natuurdoeltype van het natuurgebiedsplan.

- Het nieuwe rood moet in principe buiten de PEHS worden gerealiseerd.
- Alle gronden die binnen de PEHS vallen moeten worden ingericht en beheerd volgens de natuurdoelstellingen uit het natuurgebiedsplan. De verplichte 30% te realiseren bos en/of natuur moet daarbij uit eigen middelen worden gefinancierd. Voor de overige 70% mag een beroep worden gedaan op subsidie van het Programma Beheer (thans Subsidiestelsel Natuur en Landschap)

2.2 Reconstructiebeleid

Het plangebied is in het reconstructieplan van de provincie Overijssel begrensd als extensiveringsgebied en verwevingsgebied. Dit betekent dat verschillende functies in het gebied gestimuleerd worden, zoals recreatie, natuur en wonen.



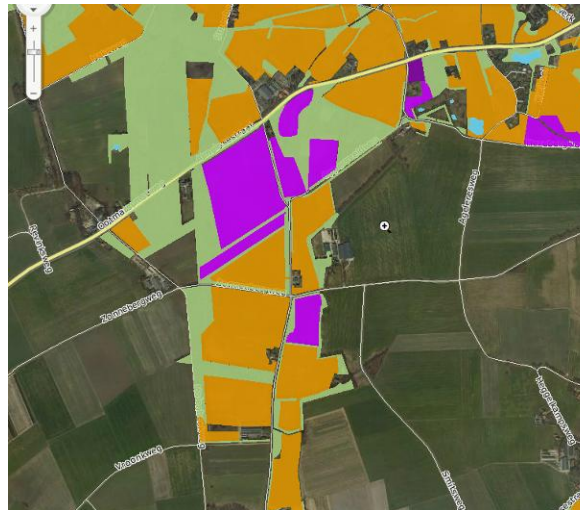
Uitsnede kaart Reconstructieplan
(groen=extensiveringsgebied,
bruin=verwevingsgebied)

2.3 Aansluiting op de EHS

Bijna het gehele plangebied bevindt zich in de Ecologische Hoofdstructuur (vastgesteld 2010). De bossen en houtwallen in het plangebied zijn weergegeven als bestaand bos- en natuurgebied. De bossen die aan de westkant aan het plangebied grenzen zijn als zeer kwetsbaar natuurgebied aangegeven.

Van de zes open percelen op het landgoed zijn vijf percelen bestemd voor nieuwe natuur (vastgestelde gebieden). Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een robuuste verbindingszone maar vormt een schakel tussen de natuurgebieden aan de noordkant en de beheersgebieden ten zuiden van Agelo.

Het plangebied levert een belangrijke bijdrage aan de beoogde natuurinvulling en daarmee aan de realisatie van de EHS. Alle voor natuur bestemde percelen zullen daarom ook hiervoor worden benut. Dit wordt in het vervolg nader toegelicht.



Ligging in de EHS en begrenzing natuurgronden

2.4 Gemeentelijk beleid

De provincie Overijssel heeft zich in het Streekplan, nu omgevingsplan, beperkt tot de hoofdlijnen met betrekking tot de voorwaarden voor nieuwe landgoederen. De gemeente Dinkelland heeft daarom in de beleidsnota "Nieuwe landgoederen" een nadere uitwerking van het provinciale beleid opgesteld. Dit document is op 12 september 2006 vastgesteld. De gemeente Dinkelland toetst verzoeken voor een nieuw landgoed aan dit beleidsdocument.

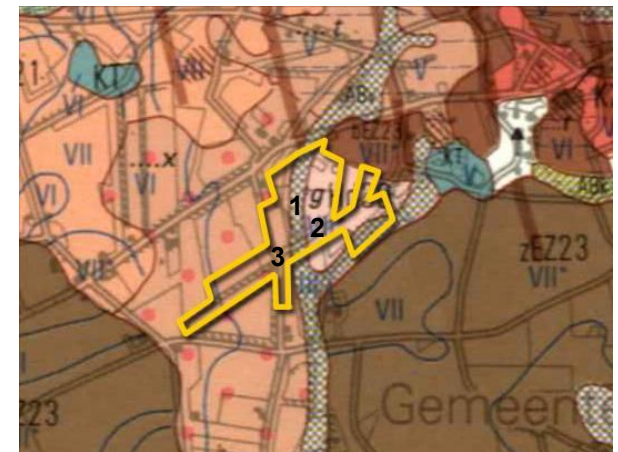
3. HUIDIGE SITUATIE VAN HET LANDSCHAP

In dit hoofdstuk worden de huidige kenmerken en waarden van het gebied beschreven die een basis vormen voor ontwerp en inrichting van het landgoed.

3.1 Bodem en geomorfologie

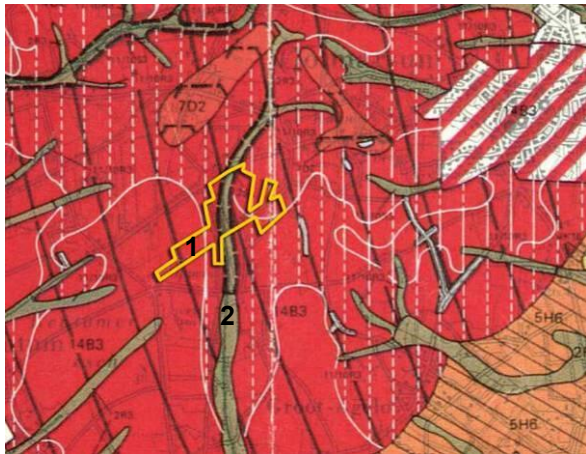
Bodemopbouw

Het plangebied ligt op de zuidzijde van de grote stuwwal van Ootmarsum. Deze stuwwal is zeer gevarieerd in opbouw met afwisselend klei, keileem, grind en zand. Door de afwisseling van goed en slecht doorlatende lagen zijn er op verschillende niveaus watervoerende lagen, die deels gemakkelijk water doorlaten, terwijl dat op andere plekken slechts traag maar gestaag gaat en zich bronnen of kwelplekken manifesteren. Het landgoed ligt grontendeels op fluvioglaciale afzettingen, die plaatselijk zeer grindrijk zijn. Daarin hebben zich podzolgronden ontwikkeld. Tussen de zandgronden ligt iets verdiept het beekdal van de Polbeek met zijn beekdalgronden die grotendeels bestaan uit beekerdgrond en lokaal uit broekveen. Door de diepe ligging van de beek in het dal zijn beide bodemtypen sterk verdroogd.



*Uitsnede Bodemkaart van Nederland
(Bron: Staring Centrum, Wageningen)*

*(1=Venige beekdalgrond;
2=Haarpodzolgrond met grof zand; 3=Veldpodzolgrond met lemig fijn zand)*

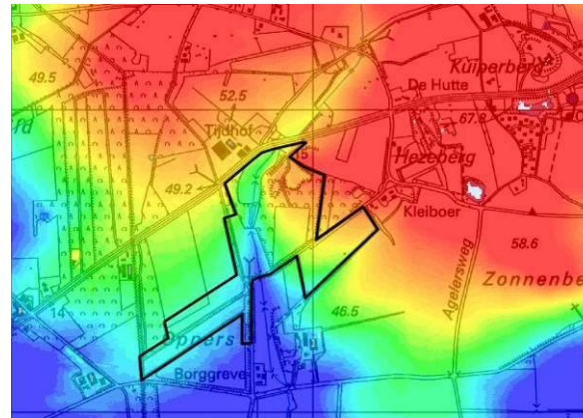


Uitsnede Geomorfologische kaart van Nederland met het plangebied
(Bron: Stichting voor Bodemkartering, Wageningen)

(1=hoge stuuwwal;
2=droog beekdal)

Reliëf

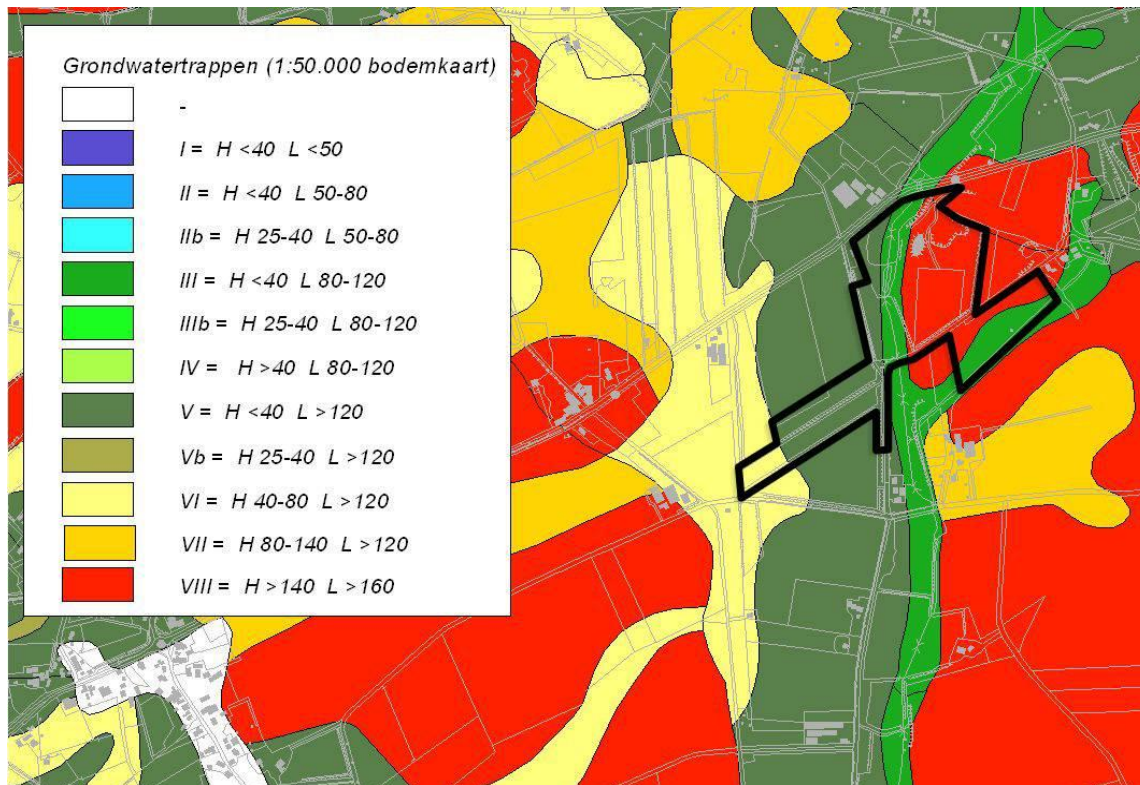
In het gebied is een groot verschil in reliëf, dit is duidelijk herkenbaar op de hoogtekaart. Vanaf de Hezeberg tot in het beekdal van de polbeek is het hoogteverschil meer dan 25 meter. De rode contour valt min of meer samen met de verspreiding van de tertiaire gronden van de stuwwal. Het dal van de Polbeek ligt in noordelijke richting diep ingesneden in die tertiaire gronden.



Uitsnede hoogtekaart met het plangebied
(Rood=hoog, blauw=laag)
(Bron: Waterschap Regge en Dinkel)

Grondwatertrappen

Er is een groot contrast in grondwaterstanden in het gebied. Van grondwatertrap (gwt) VIII op de fluvioglaciale zanden tot gwt III in het beekdal. Door de bijzondere geologische opbouw komen op vele plekken wisselvochtige omstandigheden voor, die gekarakteriseerd kunnen worden met een gwt V.

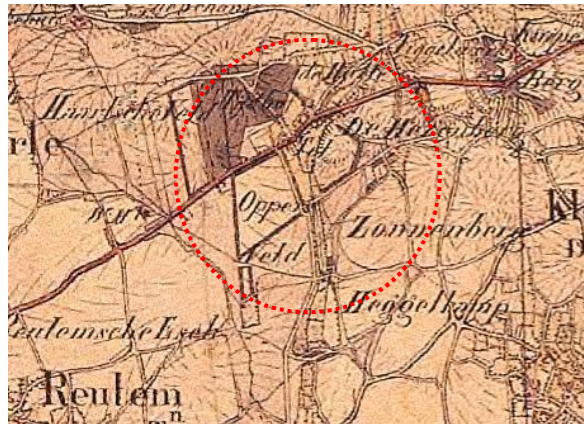


Uitsnede Grondwatertrappenkaart met het plangebied
(Bron: Waterschap Regge en Dinkel)

3.2 Historie van het gebied

Situatie 1835

De invloed van Napoleon doet zich gelden, namelijk dat alle gronden in eigendom toegedeeld moeten worden. Tot die tijd heeft zich een duidelijk patroon van het heidelandbouwsysteem ontwikkeld met een duidelijke driedeling van akkers (Ageleres), groenlanden (Steenmaten en Agelerbroek) en veld (Agelerveld). Het heidelandbouwsysteem heeft zijn oorsprong in de middeleeuwen. Een zwervend bestaan maakt plaats voor vaste bewoning. Op de overgang van de Ageleres naar de groenlanden vestigden zich de eerste boeren. Zo ontstond een bebouwingslint aan de zuidoostzijde van de Ageleres: het flankesdorp Agelo. In het markenboek van Agelo 1645-1843 (Vrienden van Agelo, 2009) wordt over een periode van 200 jaar daarover verslag gedaan. In 1832 zijn de gronden waar nu het landgoed de Valkenberg is voorzien met uitzondering van de groenlanden in het dal van de Polbeek eigendom van de markegenoten Agelo en als veldgrond in gebruik.



Historische kaart, omstreeks 1835

Situatie 1900

In de periode tussen 1835 en 1900 is de kleinschaligheid van het landschap door de verdeling van de markengronden sterk toegenomen. Door verdeling en vererving nam de behoefte aan nieuwbouw toe. Ook aan de rand van het dal van de Polbeek langs de westrand van de Ageleres verschenen boerderijen. Het oorspronkelijke flankesdorp begon zich te ontwikkelen richting een los kransesdorp. De woeste gronden raakten door de verdeling versnipperd in eigendom en gebruik. Zo ontstonden een bonte afwisseling van heidevelden, kleinschalige akkers en graslanden met houtsingels als randbeplanting en bossen. Opvallend en onderscheidend ten opzichte van de omgeving zijn de zware omwallingen van de percelen die bij de oorspronkelijke boerderij Pofel

hoorden en nu grotendeels bij het landgoed De Valkenberg horen deels beplant met Beuk en deels met Eik en Grove den.



Historische kaart, omstreeks 1900

Huidige situatie

In de tweede helft van de vorige eeuw zijn aan de westkant van de Ageleres drie nieuwe agrarische bedrijven gevestigd. Het flankesdorp transformeert langzaam maar zeker naar een meer aaneengesloten kransesdorp. In het kader van de ruilverkaveling in de jaren 1970 zijn ook de kavelstructuren aangepast. De kleinschaligheid in het beekdal van de Polbeek is deels intact gebleven, maar de hoger gelegen kavels zijn bijna alle in schaal vergoot. De hoofdcontouren van de Ageleres en het beekdal van Polbeek zijn nog prominent aanwezig. De heidevelden zijn dicht gelopen met bosopslag.

beplant of ontgonnen, waardoor het contrast tussen open en dicht is toegenomen. Rondom de beekloop en op de overgang naar de essen zijn nog veel oude houtwallen met oude bomen behouden gebleven. De loop van de Polbeek is op enkele plekken rechtgetrokken of geheel verlegd. (Zonnenberg).



Huidige situatie, topografische kaart 2006

Overige historische elementen

Aan de noordkant in het plangebied, net ten zuiden van de provinciale weg N349, bevinden zich restanten van een vermoedelijk oud graf van een Franse officier uit de Napoleonse tijd. Twente is eind van de 19^e eeuw bezet geweest door de Fransen en menige officier werd ondergebracht bij burgers. Hierdoor zijn vaker onechtelijke kinderen verwekt en men zegt, als dat uitkwam werden de betreffende officieren

vermoord en begraven. Zo waarschijnlijk ook hier bij erva Tjdhof, aan de voet van de Hezeberg. In het verleden is er rondom de vermoedelijke grafheuvel een monument aangelegd, dit werd in de volksmond 'Jonas in de walvis' genoemd. Het was via een bruggetje van de oude provinciale weg door een ijzeren boog te bereiken. Op en rondom de heuvel stond een zandsteen met figuren er op (karbelen). Naast de heuvel lag een kleine rozenborder, beide werden omzoomd door een pad. Aan de buitenkant werd het geheel omsloten door een grachtje met water. Men vermoedt dat de elementen zoals de stenen en de boog afkomstig zijn van een in het verleden vernielde havezate uit de omgeving (Huis Ootmarsum).

Onder andere door een verlegging van een deel van het wegtracé en achterstallig onderhoud is dit monument in het verleden aangetast en deels opgeheven. Enkele restanten van het monument, zoals sommige van de stenen en de ijzeren boog zijn nog steeds aanwezig of elders beschikbaar gesteld voor hergebruik. De gemeente is samen met de heer Schutte voornemens dit monument in ere te herstellen. Een voorstel hiervoor is al ingediend bij de gemeente.



Elementen van het oude monument



Oude foto van de stenen op het graf



Ligging van het voormalige graf en monument

3.2 Het huidige landschap

Veranderingen in het landschap

Als men de veranderingen in het landschap van de afgelopen 200 jaar onderzoekt valt op dat het landschap in en rondom het plangebied sterk veranderd is. Het oude heidelandbouwsysteem heeft plaats gemaakt voor een landbouw die de wereldmarkt volgt. Waar mogelijk en gewenst werden kavelstructuren vergroot en de waterhuishouding voor de landbouw aangepast. De bijzondere morfologische kenmerken van het beekdal met zijn steilranden uit de periode van de 3^{de} ijstijd (erosiedalen, die ontstonden als gevolg van het afsmelten van

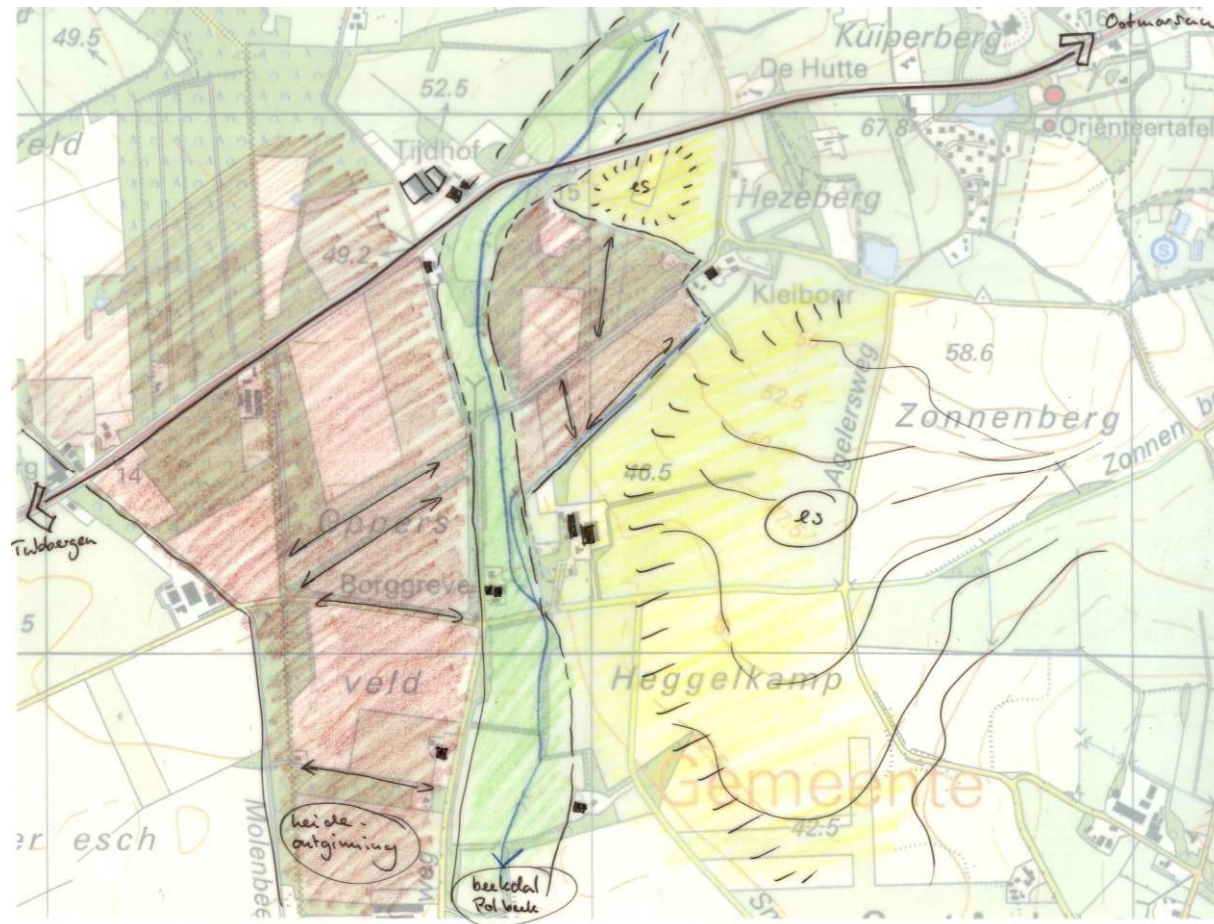
honderden meters dikke ijskappen) zijn nauwelijks aangetast en de bolle vorm van de ageleres nog altijd goed herkenbaar en beleefbaar. De zware aardewallen met houtopstanden hebben zich samen met de voormalige heidevelden tot een dichte bosstructuur ontwikkeld.

Karakteristieken

Samengevat bestaat het landschap uit drie onderdelen:

- De Ageleres:
 - o Op de stuwwal
 - o Grootschalige weide- en akkerbouw
 - o Grote open ruimte
 - o Bijzonder reliëf met bolle vormen en de Zonnenberg als markant hoog punt
 - o Hoog gelegen en droge gronden
- De heideontginningen en bos:
 - o Kleinschalig gebied met veel oude houtwallen, lanen en bossen
 - o Diversiteit aan kleine open ruimten (akkers en graslanden) in de besloten beplantingen
 - o Rechte kavelranden (rationeel verkavelingspatroon)
 - o Overgangszones tussen de open essen het en beekdal,
 - o Hoog gelegen en droge gronden
- Het beekdal van de Polbeek:
 - o Smal beekdal noord-zuid gericht

- o Duidelijk reliëf door de ligging aan de voet van de stuwwal en direct aangrenzend erosiedal, waarin de beek stroomt
- o Kleinschaligheid door houtwallen langs de randen van het dal
- o Beek loopt door veel kleine open ruimten (graslanden)
- o Lage en relatief natte gronden



Sfeerbeelden essenlandschap:



Sfeerbeelden heideontginningslandschap:



Sfeerbeelden beekdal:



Ligging plangebied

De gronden die daadwerkelijk bij het nieuwe landgoed zullen horen liggen voornamelijk in de heideontginningen en in het beekdal van de Polbeek. De essen grenzen aan het plangebied maar maken er geen direct onderdeel van uit.

3.3 Waardevolle kenmerken van het gebied

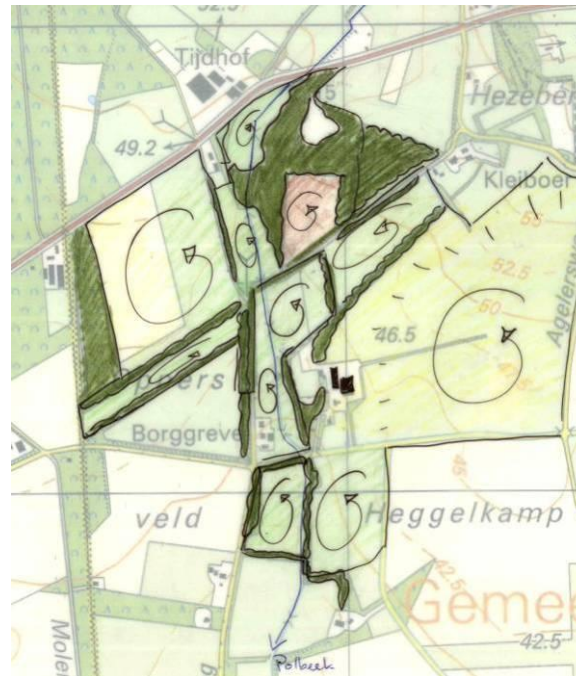
Elementen

Het gebied is rijk aan oude beplantingen zoals (brede) houtwallen, lanen en enkele bossen. Bij de historische verkenning is gebleken dat veel van deze lijnen in het landschap al rond 1835 aanwezig waren. Daarnaast zijn enkele nog aangeplant door een voormalige Duitse grondeigenaar, die vooral brede of dubbele rijen houtwallen heeft aangelegd. Dit kenmerk vormt een bijzondere waarde van het gebied, het ademt een zekere mate van historie uit. In 1832 waren de gronden nog eigendom van de markte Agelo met uitzondering van het beekdal. Genoemde ontwikkelingen zijn dus van latere data. In 1835 was het landschap nog grotendeels open heide. Die ruimte is met uitzondering van een enkele heideontginning verbost of beplant.

Ruimten en zichtlijnen

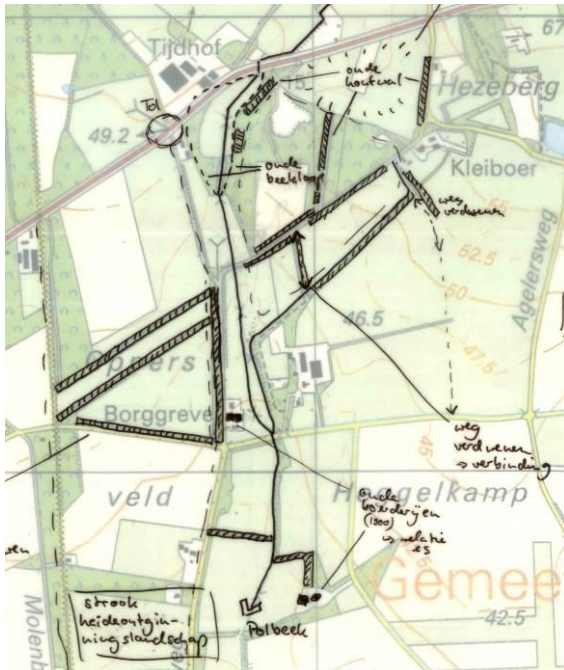
Door de zware beplantingen vallen de kleine open ruimten, de akkers en weilanden, bijzonder goed op als een soort van boskamers. Een

wandeling door het gebied is zeer afwisselend omdat men steeds weer nieuwe ruimten en doorzichten ontdekt. (Op de volgende schetsen zijn de locaties van de open ruimten en oude houtwallen in het gebied aangegeven.)



De huidige landschapsstructuur, karakteristiek zijn de open ruimten en begrenzend beplantingen



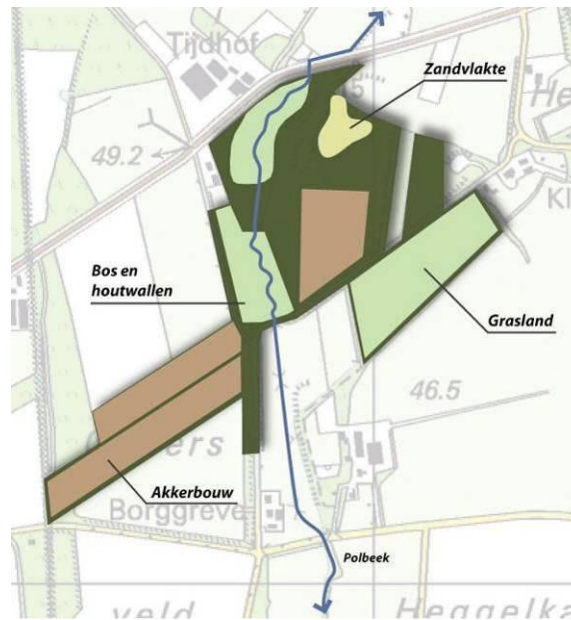


Ligging historische elementen in het gebied, met name oude houtwalstructuren (zwarte gearceerde lijnen)



3.4 Huidig grondgebruik

De gronden in de open ruimten in het plangebied zijn in de huidige situatie volledig in agrarisch gebruik. De percelen in het beekdal en een perceel aan de rand van de grote es zijn graslanden, de overige gronden worden gebruikt als akkerland, voornamelijk voor de maïsteelt. In het bos aan de noordkant bevindt zich een open plek waar in het verleden zand is afgegraven. Momenteel is deze als grasland in gebruik.



Huidig grondgebruik in het plangebied

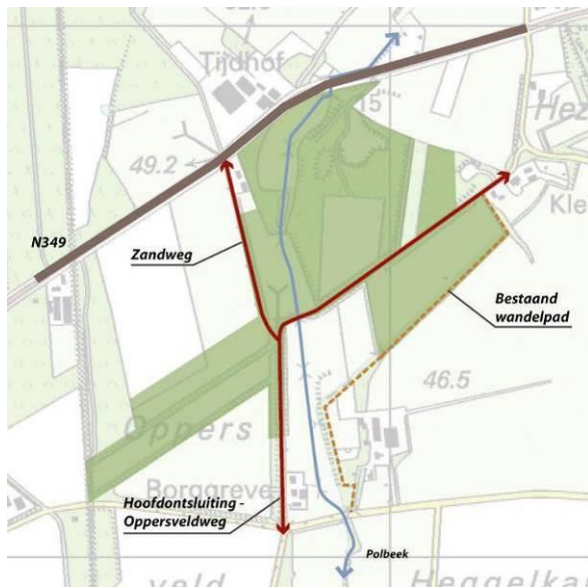


Maïsteelt / Begrazing huidige weilanden door paarden en schapen

3.5 Bestaande recreatieve mogelijkheden

Wegen en paden

In Ootmarsum en omgeving is het toerisme een belangrijke functie van het landelijk gebied. Er bevinden zich veel campings, bungalows en diverse dagrecreatiemogelijkheden. In bepaalde tijden van het jaar wordt het buitengebied dan ook druk bezocht door wandelaars en fietsers.



De huidige ontsluiting

De Oppersveldweg is de hoofdontsluitingsweg in het gebied. Deze zandweg sluit aan op de Zonnenbergweg aan de zuidkant en aan de noordkant op de provinciale weg N349. Kleine paden tussen de akkers door ontbreken in het plangebied nagenoeg. Een wandelpad verbindt de Oppersveldweg met de Zonnenbergweg. Dit is een pad precies op de overgang van de Ageleres en de rechte kavelstructuur van de heideontginningen en in zuidelijke richting grenzend aan het beekdal van de Polbeek. Men beleeft hier in een notedop de variatie in het landschap.



De Oppersveldweg (hoofdontsluiting)

Recreatieve elementen

Naast de wegen en paden bevindt zich aan de noordkant van het plangebied aan de oppersveldweg een oorlogsmonument, wat

herinnert aan de vliegeniers die in de oorlog op de Ageleres zijn verongelukt. Recreanten houden hier vaak een korte pauze van hun wandeling of fietstocht. Een zitplek ontbreekt hier echter. Ook in het overige plangebied zijn geen zitbanken of andere elementen aanwezig waar recreanten kunnen rusten of zittend van de omgeving kunnen genieten.

3.6 Bestaande natuurwaarden

Momenteel zijn de natuurwaarden langs de Polbeek niet erg hoog. Door het agrarisch gebruik van de graslandpercelen is de voedselrijkheid van de bovenlaag groot. In het dal van de Polbeek komen enkele karakteristiek kwelplanten voor: Bosbies en Bittere veldkers. De flora beperkt zich verder tot vrij algemene soorten. Het waterschap Regge en Dinkel heeft recent maatregelen uitgevoerd, waaronder het verondiepen van de bodem van de beek. De bossen en landschapselementen hebben een hogere natuurwaarde. De soortenrijkdom van flora en fauna is in deze delen hoger. Er zijn geen inventarisatiegegevens van het gebied bekend. Bij de verdere plantontwikkeling zal een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd worden om een beeld van het voorkomen van soorten te krijgen. Er zijn wel provinciale inventarisaties.

4.**VISIE TOEKOMSTIGE INRICHTING**

In dit hoofdstuk is het ontwerpplan voor het nieuwe landgoed toegelicht. Dit betreft zowel keuzes voor de ontwikkeling en inrichting van het gebied als de locatiekeuze van het landhuis.

4.1 Algemene uitgangspunten

Voor het realiseren het nieuwe landgoed De Valkenberg zijn enkele algemene uitgangspunten van belang. Deze vormen de basis voor de gehele planvorming:

- Het landgoed heeft minimaal 10 hectare oppervlakte, namelijk ca 17,5 hectare
- Er wordt één woning gebouwd met één bijgebouw. De woning bevat één wooneenheid, het bijgebouw wordt gebruikt als schuilstal voor vee en is gelegen aan de overzijde van de oppersveldweg in het natuurterrein met het streefbeeld heide. De inhoudsmaat van de woning bedraagt ongeveer 1800 m³.
- Hoofdgebouw is goed zichtbaar vanaf de Oppersveldweg. Het bouwgebouw, de schuilstal zal qua vormgeving in de stijl van het landhuis zijn, .. (Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6 over architectuur en beeldkwaliteit).
- Voor de bouw van de woning is het niet nodig om oude bebouwing te slopen. Het huidige agrarische bedrijf van de familie Schutte wordt gehandhaafd en is als zodanig functioneel.

- Het landgoed voldoet met de nieuwe inrichting aan de rangschikkingseisen van de Natuurschoonwet en zal worden onderhouden volgens deze wet.

Centrale doelstelling

Het doel van de opdrachtgever is om voor eigen gebruik een nieuwe woning te realiseren en tegelijkertijd een ontwikkelende bijdrage te leveren aan de natuur- en landschapswaarden en de recreatieve mogelijkheden in het gebied. Er is dan ook gezocht naar zo min mogelijke aantasting van het waardevolle landschap bij de keuze van de bouwlocatie. Door het rood in de geest van het kransesdorp Agelo in te passen, voldoende privacy voor bestaande woningen te waarborgen en een markant hoogteverschil te benutten heeft het nieuwe landgoed bestaanrecht en is een toegevoegde waarde voor de beleving zowel van binnenuit als van buitenaf.

4.2 Locatiekeuze en begrenzing

Invloed op de omgeving

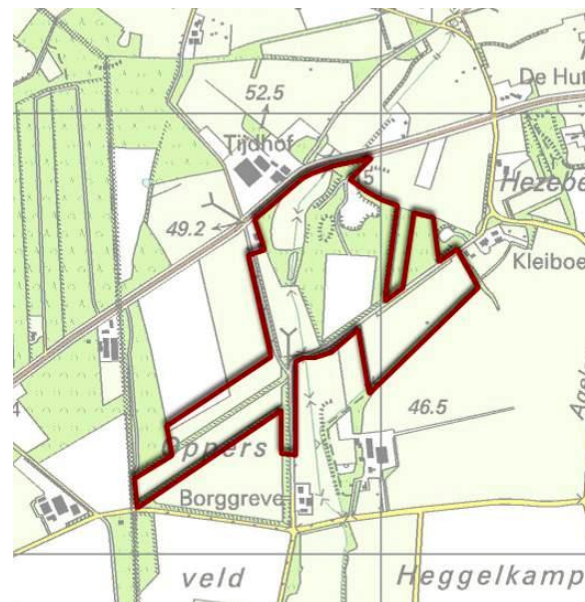
In de directe omgeving van het plangebied voor het nieuwe landgoed bevinden zich geen agrarisch grondgebonden toekomstbedrijven, dat wil zeggen dat deze bedrijven niet direct grenzen aan de gronden die een onderdeel van het landgoed zullen vormen. Er zijn dan ook geen gevolgen te verwachten voor andere bedrijven of dat deze hinder zullen ondervinden aan de ontwikkeling van het nieuwe landgoed. De grootschalige landbouw bevindt zich in de omgeving hoofdzakelijk op de es van de Zonnenberg en verderop op de Reutummer Es. Hoewel voor de locatiekeuze formeel alleen de agrarische verkenning hoefde plaats te vinden is ook nadrukkelijk de invloed op bestaande woningen mee genomen.

Locatiekeuze landgoedterrein en begrenzing

Ook familie Schutte is in bezit van gronden op de es van de Zonnenberg. Er is bewust voor gekozen deze landbouwkundig waardevolle gronden voor het agrarisch bedrijf te handhaven, zodat deze hun openheid en de van oudsher aanwezige akkerbouwfunctie kunnen blijven behouden.

Voor de locatie van het nieuwe landgoed is een randvoorwaarde dat deze zich buiten de EHS moet bevinden. Er is daarom gekozen om de locatie voor het nieuwe landgoed aan de rand van de EHS begrenzing te zoeken. De natuurwaarden binnen de EHS, worden op deze

manier ontzien. De woning ligt op één van de landbouwpercelen buiten de EHS van het plangebied. Het landhuis wordt gebouwd op de flank van de es passend in het kransesdorp Agelo en de bestaandelandschapstructuur. Het kleinschalige karakter op dit perceel wordt versterkt door de aanleg van houtstructuren. De voor natuurontwikkeling kansrijke kleine percelen krijgen een natuurbestemming, en worden als zodanig ingericht.



Begrenzing plangebied voor het nieuwe landgoed

Oppervlakte

De eis vanuit het provinciale en het gemeentelijke beleid is dat het landgoed moet voldoen aan minimaal 10 hectare landbouwgrond mits er één woning wordt gebouwd. Het plangebied voor het toekomstige landgoed De Valkenberg beslaat in totaal 17,5 hectare grond, waarvan 10,0 hectare landbouwgrond. Hiermee wordt voldaan aan de eis.

4.3 Visie op ruimte en landschap

Behouden karakteristieken

De kleinschaligheid van het landschap en de oude bossen, lanen en houtwallen zijn waardevolle karakteristieken van het plangebied. Ook de kleine open ruimten en de afwisseling in beleving zijn kenmerkende onderdelen van het landschap en dienen daarom behouden te blijven. De landgoedontwikkeling zal een versterking zijn van de ruimtelijke structuur en de oude waardevolle beplantingen zoals de lanen, oude bossen en houtwallen.



Karakteristiek: doorzicht naar de kleine open ruimten

Toevoegen opgaande beplantingen

Om de kenmerkende open ruimten te handhaven is het niet zinvol om op grote schaal nieuwe opgaande beplantingen toe te voegen. Om de structuur zoveel mogelijk te handhaven en te versterken is ervoor gekozen om op kleine schaal opgaande beplantingen toe te voegen aan het

gebied. Dit betekent dat de bestaande harde bosranden aan de noord- en zuidzijde van het te ontwikkelen heidegebied transparanter gemaakt zal worden. Deze bosrand wordt gedeeltelijk afgezet waardoor een meer geleidelijke overgang van het te ontwikkelen heideterrein en opgaande bebossing ontstaat.

Hierdoor ontstaat een mantel-zoom vegetatie die in breedte kan variëren. Het beeld van de bosrand wordt hierdoor natuurlijker en aantrekkelijker. Dit sluit ook aan op de ontwikkeling van heide op dit perceel (zie paragraaf 4.5).



Locatie voor heideontwikkeling



Streefbeeld van een gevarieerde bosrand met struweel en ruigte



Visiekaart beplantingen te handhaven open ruimten

Toelichting

- Bestaande bossen, houtwallen en lanen zoveel mogelijk handhaven
- Jong bosopslag doorbreken ten behoeve van aanleg landhuis en heideontwikkeling
- Herplanten boscompensatie langs de bestaande bosranden, overhoeken en in de zandkuil
- Aanleg oprijlaan naar het landhuis, inbrengen nieuwe richting in het landschap

Legenda

- Polbeek met stroomgebied
- Bestaande opgaande beplantingen
- Aanleg nieuwe bos en struweel (deels compensatie)
- Omvormen bos naar heide
- Grasland (agrarisch en natuurterrein)

4.4 Visie op het grondgebruik

Grondgebruik op het landgoed

Zoals genoemd zullen de bestaande open ruimten op het toekomstige landgoed grotendeels open en daardoor herkenbaar blijven. Dit betekent dat het toekomstige gebruik van de gronden hierop afgestemd moet worden. De te handhaven open terreinen worden omgevormd naar natuur. Het (ontwikkelings)beheer is gericht op “heide”, “nat soortenrijk grasland”, en “kruiden en faunarijk grasland”. Het beheer van de natuurterreinen kan ingepast worden in de bedrijfsvoering van het melkveebedrijf van de familie Schutte. De ontwikkeling van de natuurterreinen is daarmee gewaarborgd. Het is vanzelfsprekend dat de bestaande oude beplantingen gehandhaafd blijven.



Huidig grondgebruik in het plangebied



Toekomstig grondgebruik op het landgoed

Omvorming percelen naar natuur

Alle landbouwpercelen worden omgevormd naar natuur. Twee percelen bevinden zich in het beekdal van de Polbeek die onder andere door hun lage grondwaterstand zeer geschikt zijn als natuurgronden. Hier kan zeer goed natte natuur worden gerealiseerd. Het derde perceel voor de natuurontwikkeling is het hoog gelegen akkerperceel op de zandkop. Door zijn hoge ligging is het geschikt voor de ontwikkeling van droge natuur. De drie langerekte percelen worden ingezet voor Kruiden- en faunarijke graslanden. Op één perceel wordt het landhuis ontwikkeld.

(Voor de natuurdoeltypen zie verder onder paragraaf 4.5)

Toelichting

Visie

- Huidige ruimten open houden en hierdoor ontstane afwisselende karakter in het gebied handhaven.
- Enkele landbouwpercelen handhaven.
- Op de overige percelen natuur ontwikkelen (in het beekdal en op de zandkop).
- Aanleg bos en struweel in oerhoeken en langs bosranden.
- Locatie landhuis tussen de nieuwe natuur, op de overgang van het beekdal naar de zandkop.

Legenda

- Polbeek
- Bestaande beplanting en besloten karakter handhaven (bos, lanen etc)
- Natuurontwikkeling open natuur
- Omvormen bos naar heide
- aanleg nieuwe opgaande beplanting
- Locatie landhuis

4.5 Visie op water en natuurontwikkeling

Herinrichting profiel Polbeek

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft in een deel van de Polbeek maatregelen uitgevoerd om de beek natuurlijker te maken. Het doel is een ondieper en breder beekprofiel en een meer slingerende bovenloop van de beek. Met deze inrichting wordt het water beter vastgehouden en kan natte natuur gerealiseerd worden. Het waterschap is voor de inrichting aangewezen op de medewerking van de grondeigenaren rondom de beek. Familie Schutte heeft van begin af aan hun medewerking aan dit project verleend en heeft daarom enthousiast toestemming gegeven voor een herinrichting van de Polbeek op hun eigen percelen. Dit project vormt een goed begin en voorbeeld voor een gehele natuurlijke inrichting van het beekdal op lange termijn. Er is door het waterschap en familie Schutte ook contact gezocht met de eigenaren van aanliggende gronden. Deze eigenaren kiezen op dit moment nog voor een traditionele inrichting ten behoeve van landbouwkundig gebruik en willen

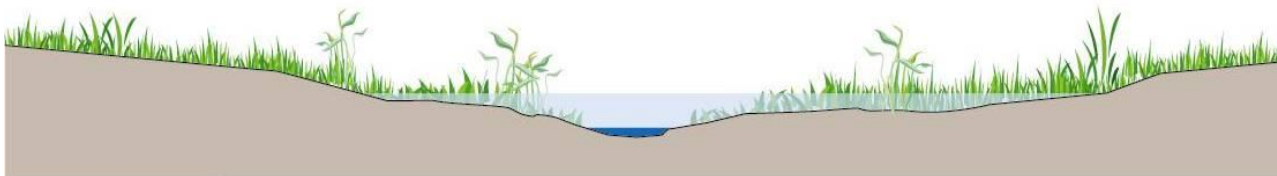
nog niet meebewegen om invulling te geven aan het nieuwe waterbeheer in de 21 ste eeuw..

Maar de herinrichting van de twee percelen vormt een goed begin voor een meer natuurlijke inrichting van het gebied.

Het waterschap heeft de gewenste beekprofielen uitgewerkt. Dit gebeurt in goed overleg met familie Schutte en Eelerwoude.



Voorbeeld flauwe natuurlijke oever (hier vlak na aanleg)



Voorbeeld van een flauw beekprofiel met ruimte voor waterberging

Te ontwikkelen natuurdoeltypen

Zoals eerder genoemd zullen zes percelen omgezet worden van landbouwgrond naar natuurgrond. Op de twee open percelen in het beekdal zal natte open natuur worden ontwikkeld. Dit zijn de twee percelen waar het profiel van de Polbeek wordt aangepast. Het streven is hier om natte beekbegeleidende schraalgraslanden te ontwikkelen. Kenmerkende soorten als Bittere veldkers en Bosbies komen al voor en soorten als Goudveil, Dotterbloem en misschien orchideeën en Goudveil zouden zich kunnen vestigen. Op de hogere delen wordt gestreefd naar bloemrijk grasland.

Het perceel ten oosten van het beekdal op de hoge zandkop zal grotendeels ingericht worden als heideterrein met schraalgrasland. Hier bevinden zich onder de rijke bouwvoor de droge zandronden. Van oudsher stond op een deel van de zandkop heide, dit wordt nu hersteld en weer zichtbaar worden gemaakt in het landschap. Om de heideontwikkeling op gang te helpen wordt op de westelijke bosrand het jonge hout gedeeltelijk afgezet waardoor vanuit deze bosrand de heide als eerste kan kiemen. Aan de oostzijde wordt ook de bosrand meer opengemaakt, opdat ook aan deze zijde, onder en tussen de aanwezige grove dennen, de heide zich kan ontwikkelen.

Door de voormalige akkerbouw op dit perceel is een rijke bouwvoor ontstaan. Voor de ontwikkeling van heischraal grasland en heide is echter een schrale bovenlaag noodzakelijk met weinig voedingsstoffen. Fosfaatonderzoek heeft

uitgewezen dat afgraven van de bouwvoor geen direct voordeel oplevert. Het uitmijnen van de bouwvoor door middel van de tijdelijke teelt met graan moet de natuurontwikkeling in gang zetten.



Streefbeeld nat grasland



Retentiegebied elders langs de Polbeek



Doelsoort orchidee



Voorbeelden heide en schaalgrasland

Naast open natuur worden er houtwallen verbreed en/of nieuw aangelegd en wordt nieuw bos aangeplant. Op het perceel waar het landhuis wordt gebouwd, wordt de oude landschapsstructuur (ca. 1900) hersteld. De bestaande houtwal (1) wordt verbreed naar 6 tot 8 meter, deze breedte is wenselijk om door het realiseren van een forse struiklaag (hulst, vliegden, meidoorn, sleedoorn en vuilboom)

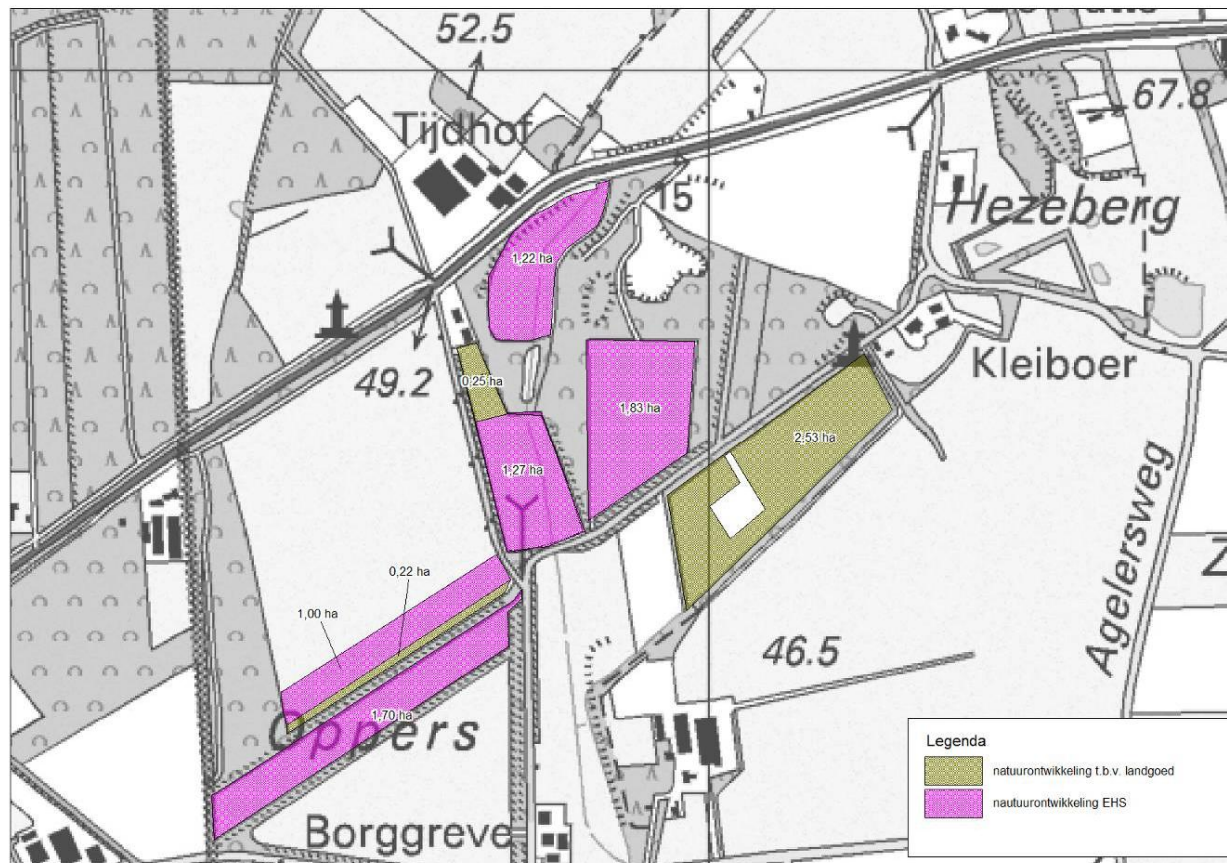
dichtheid te creëren. De boomlaag zal bestaan uit overstaanders zoals grove den en zomereik. Naast de houtwal zal een schraal graslandperceeltje (2) de intimiteit van het vroegere landschap benadrukken. Dit perceel biedt ook een vergezicht richting de achterliggende essen, waardoor het oorlogsmonument en de plaats van de crash een vanzelfsprekende eenheid zijn. Nieuw bos wordt aangeplant (3). Door dit bos wordt een nieuw wandelpad tussen de Oppersveldweg en de es gerealiseerd. Het bos wordt ingeplant met grove den en zomereik. Door de plantafstanden zeer ruim te nemen ontstaat een forse struiklaag. Een brede wal (4) (6 – 8 meter) wordt aangelegd parallel aan de bestaande wal liggend tussen de te realiseren heide en de Opperveldsweg. Deze wal wordt ingeplant met beuken die het monumentale karakter van de beuken langs de Oppersveldweg versterken. Een voordeel hiervan is dat er geen ondergroei zal zijn zodat door de openheid een visuele verbinding ontstaat tussen de percelen aan weerszijden van de Oppersveldweg.

Totale verdeling

Samengevat passen de beschreven natuurdoelen zeer goed in het Natuurgebiedsplan van de Provincie Overijssel en kan een belangrijke bijdrage aan de invulling van de EHS worden gerealiseerd.

In totaal wordt 2,49 hectare natte natuur ontwikkeld en 7,28 hectare droge natuur (waarvan 0,50 ha bos). In totaal gaat het om 9,77 hectare natuur, waarvan 3,00 hectare in het

kader van de verplichting vanuit de handreiking Nieuwe landgoederen.



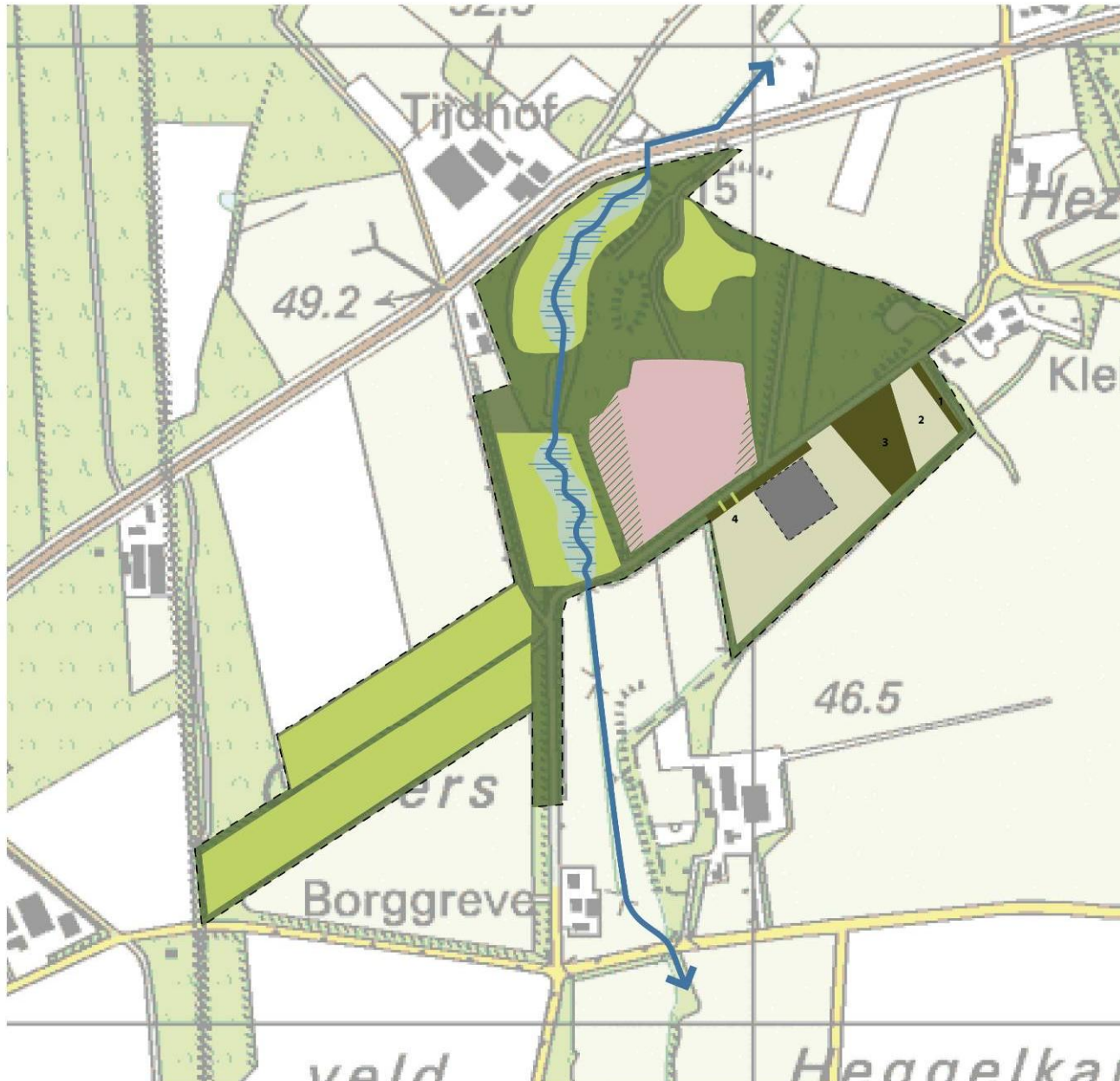
Realisatie nieuwe natuur

Toelichting**Visie**

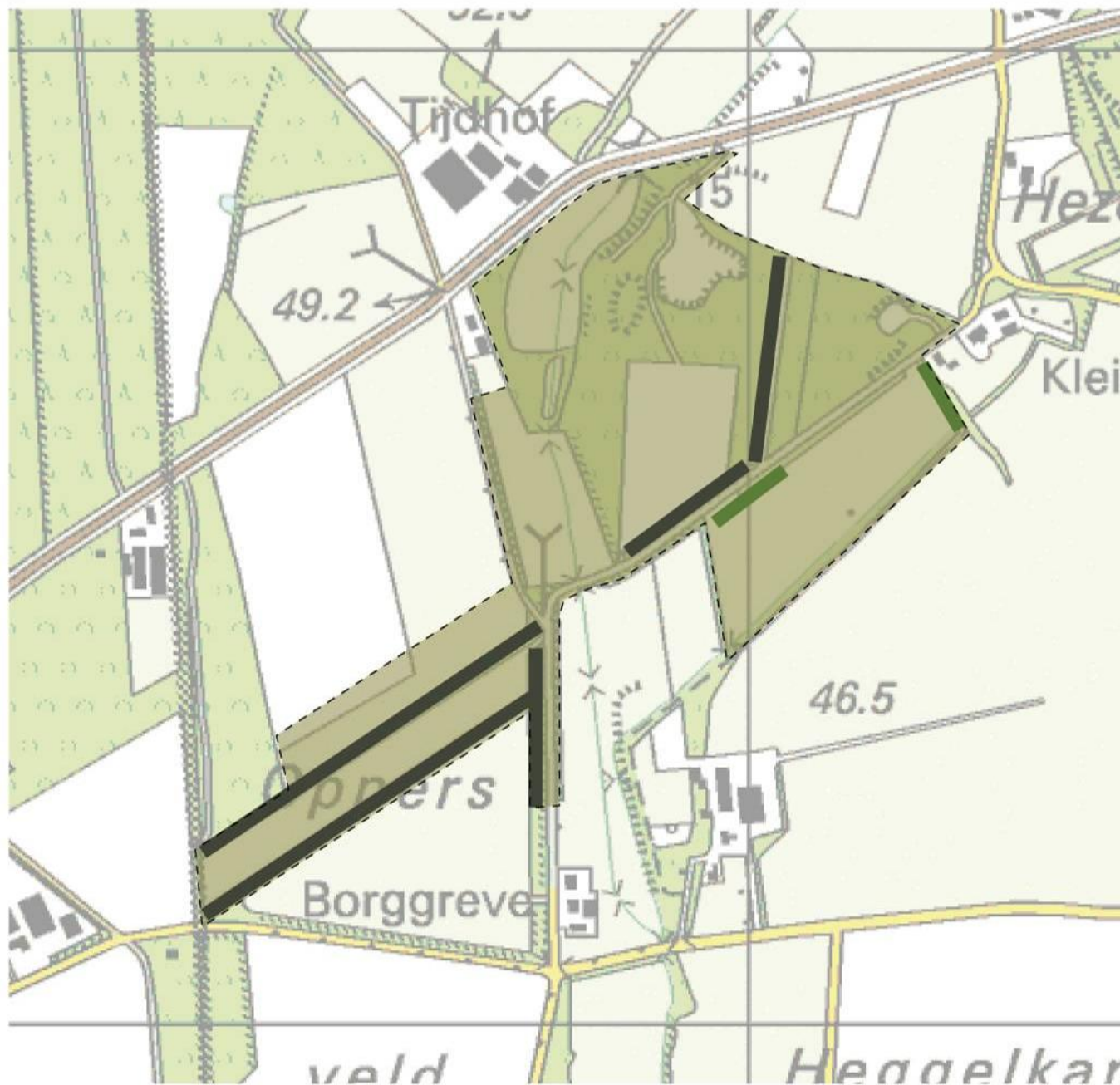
- Behouden oude en waardevolle beplanting.
- Weer herkenbaar maken heidekarakter op de Valkenberg.
- Ontwikkelen natta natuur in het beekdal (natuurlijk grasland).
- Huidige ruimten open houden.
- Aanpassen profiel van de polbeek (ondieper en breder bprofiel, kronkelend).
- Ruimte voor waterberging.
- Aanleg loofbos in de zandafgraving en in de overhoeken.

Legenda

- Polbeek
- Ruimte voor waterberging en natte natuur
- Bestaande beplanting (bos, lanen etc.) besloten karakter
- Natuurontwikkeling grasland
- Natuurontwikkeling heide
- Omvormen bos naar heide
- Nieuwe houtwallen
- Locatie landhuis



Visiekaart Natuurontwikkeling



Toelichting

- Bestaande zware houtwalstructuur (duits houtwal)
- Aanleg nieuwe zware houtwallen

4.6 Visie op de recreatie

In de analyse van de huidige situatie is gebleken dat er weinig wandelpaden in het plangebied of in de nabije omgeving aanwezig zijn. Recreanten zijn gebonden aan het gebruik van de Oppersveldweg en het zandpad richting de provinciale weg. Algemeen is het een grote waarde voor het gebied dat deze zandwegen de landelijke sfeer uitstralen en niet verhard zijn. Door de aanwezige fietsstroken zijn de wegen ook voor recreanten goed bruikbaar. De wegen zijn functioneel en zullen gehandhaafd blijven als zandwegen.

Nieuwe ontsluiting van het gebied

Om de recreatiedruk in drukke tijden meer te kunnen spreiden over het gebied is het doel om bij de ontwikkeling van het nieuwe landgoed meer mogelijkheden voor recreanten te realiseren om van het landschap te kunnen genieten en het te beleven. Er is een duidelijk tekort aan kleine en rustige wandelpaden die de recreant de opbouw van het landschap laten ervaren. Het doel is dat de recreanten meer door de kleine open ruimten worden geleid en ook de kenmerken van de verschillende typen landschap kunnen ervaren. Daarom zullen op enkele plekken in het plangebied nieuwe wandel- en fietspaden worden aangelegd, die de bestaande wegen in de omgeving met elkaar verbinden en het gebied aanvullend ontsluiten. De paden krijgen deels een formele status in de openbaarheid en enkele andere een informeel

karakter zodat zij passen in het kleinschalige landschap. Hierbij kan gedacht worden aan een open verharding of een pad in het gras, waarop het maaibeheer afgestemd wordt.



Sfeerbeelden van recreatief medegebruik van het gebied

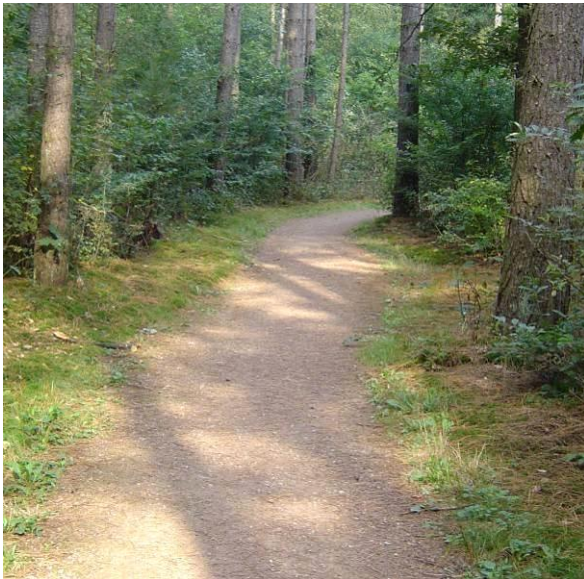
Concreet betekent het dat de volgende paden zullen worden aangelegd:

- Een verbindend wandel- en of fietspad tussen de Oppersveldweg en het westelijke deel van de Zonnenbergweg (1). Hier worden de rechte verkaveling van het heideontginningslandschap en de smalle vorm van de open kavel beleefbaar.
- Een verbindend pad tussen de bestaande zandweg via het wandel- en fietspad aan de noordkant van de provinciale weg N349 (2). Hier wordt een pad aan de oostzijde langs het beekdal aangelegd. Het natuurlijke beekdal wordt hierdoor beleefbaar. Het bestaande viaduct onder de N349 wordt benut als onderdoorgang. Aan de noordzijde van de weg zal een verbinding komen met het bestaande wandel- en fietspad, waardoor het pad een grote verbetering van een recreatieve noord-zuidverbinding vormt. Daarnaast zal dit pad langs het monument van het graf van de Franse officier lopen dat in ere hersteld wordt (zie ook hieronder).

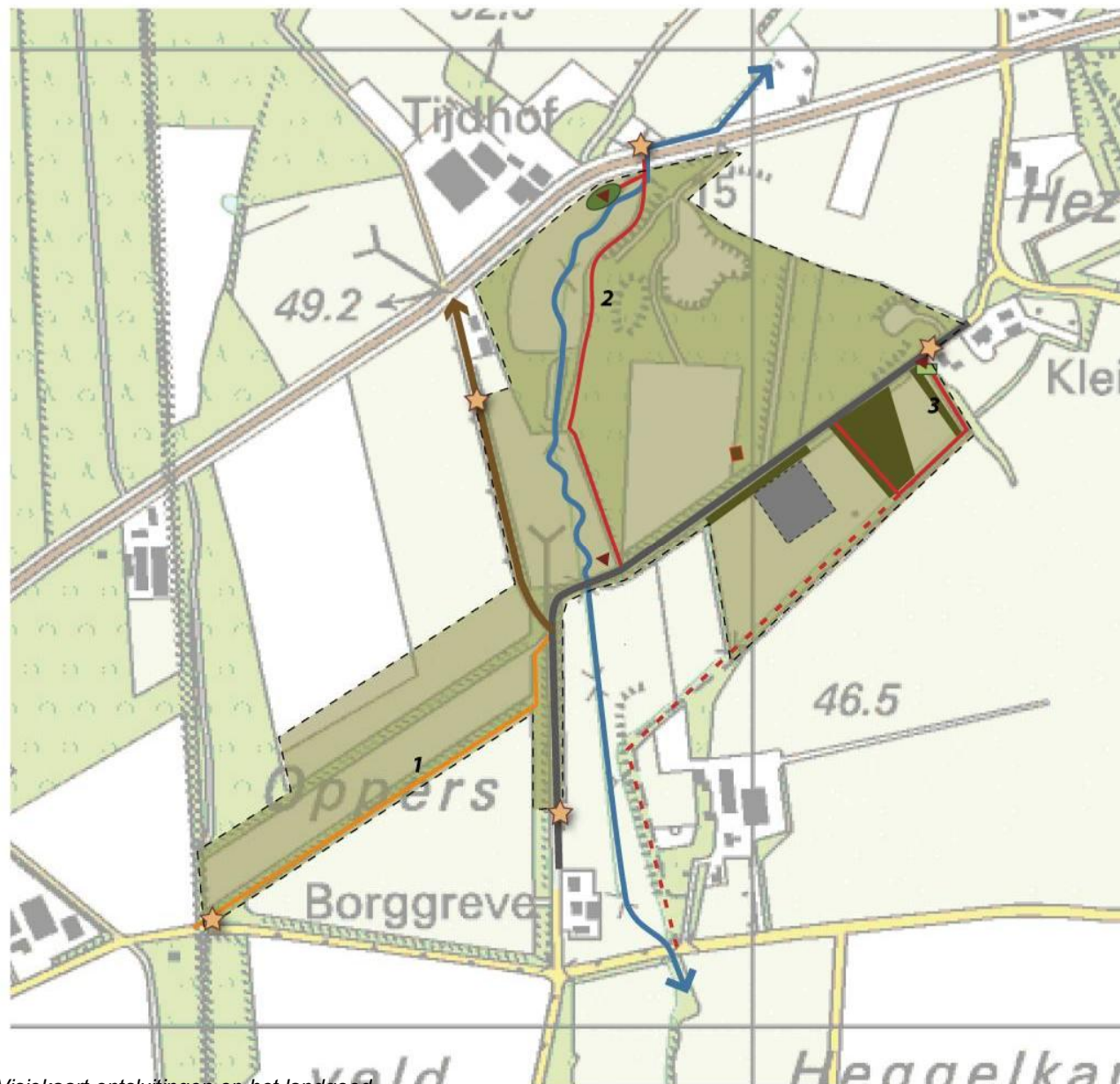


- Het laatste aan te leggen pad sluit aan op een deel van het bestaande verscholen wandelpad naar de Zonnenbergweg (3) en vervangt een deel hiervan. Om familie Schutte voldoende privacy te bieden wordt een deel van de esroute ingekort. Daar staat de enorme verbetering in beleving van het nieuw aan te leggen pad op de noordflank van het dal van de Polbeek tegenover.

Samengevat wordt 1,2 km nieuwe padenstructuur aangelegd en 600 meter wandelpad wordt verwijderd..



Voorbeelden van informele wandel- en fietspaden

**Toelichting****Visie**

- Realiseren nieuwe wandelpaden om de verschillende open ruimten beleefbaar te maken
- Wandelpaden laten aansluiten op de drukke recreatieve paden in de omgeving
- Toevoegen zitplekken voor recreanten
- Herstel monument rond voormalig graf
- Entrees van het landgoed markeren d.m.v. elementen die op de vormgeving van het landhuis aansluiten
- Eventueel grond aankopen om de verbinding met de noordkant van de provinciale weg te realiseren
- Bestaand wandelpad langs de es verwijderen t.b.v. verbetering landbouw

Legenda

- Polbeek
- ◆ Locatie landhuis
- ◆ Locatie schaapskooi
- Plangebied landgoed
- Bestaande paden en wegen, drukke recreatieve route
- Nieuwe wandelverbinding realiseren
- Nieuw wandel- en of fietspad
- - - Bestaand wandelpad verwijderen
- ★ Entrees van het landgoed markeren (veldkeien, borden of kleine portalelementen)
- ▶ Realiseren zitplekken (evt. met informatiebord over beekherstel)
- Bestaand oorlogsmonument
- Herstellen monument graf franse officier

Visiekaart ontsluitingen op het landgoed

Vrijhouden gebieden van recreatie

Behalve de uitbreiding van het wandel- en fietspaden netwerk zullen ook enkele delen van het landgoedgebied worden gespaard voor intensiever recreatief medegebruik. Hiervoor zijn twee redenen, namelijk een stuk rust te bewaren rondom de nieuw te realiseren woning (privacy) en rustgebied van de waardevolle boskern. Zo is ervoor gekozen om het bos aan de noordkant van het plangebied en de rand van de aangrenzende akker geen wandelpad te realiseren om deze plek rustig te houden voor fauna.

Realiseren verblijfsplekken en informatievoorzieningen

In het plangebied bevinden zich tot op heden geen zitplekken of andere verblijfsplekken. Dit is zeker een gemis om van het landschap te kunnen genieten en tijdens een wandeling of fietstocht te kunnen uitrusten. Daarom worden naast de verbetering van de padenstructuur ook zitplekken aangelegd. Een plek wordt bij het bestaande oorlogsmonument aan de Oppersveldweg gesitueerd, een andere zitplek wordt opgenomen in het herstel van het grafmonument. Hierbij wordt gedacht aan zitelementen met een natuurlijke uitstraling, bijvoorbeeld van hout met een aparte vormgeving. Verder wordt een zitplek langs het nieuwe wandelpad gerealiseerd. Dit zal niet alleen uitnodigen voor gebruik van het pad maar ook een fraai uitzicht bieden over het beekdal.



Voorbeelden van natuurlijke zitelementen en informatieborden, (elementen van hout en keien)

In overleg met het waterschap is ervoor gekozen om op deze zitplek ook een informatievoorziening over het landschap en het beekherstelproject te plaatsen. Dit geeft ook nog een educatieve waarde aan de plek en laat de recreant de waarden van het landschap herkennen. Behalve de functie zitten kan ook een andere speelse functie aan een dergelijke zitplek worden toegevoegd, bijvoorbeeld natuurlijk spelen. De vormgeving van de gehele plek kan bijzonder

opvallend zijn, bijvoorbeeld in de vorm van grove stenen elementen, die aansluiten op de inrichting van de Polbeek. De plek moet een aantrekkelijke maar ook informatieve locatie worden.



Sfeerbeeld natuurlijk spelen langs een waterloop

Herkenbaarheid landgoedentrees

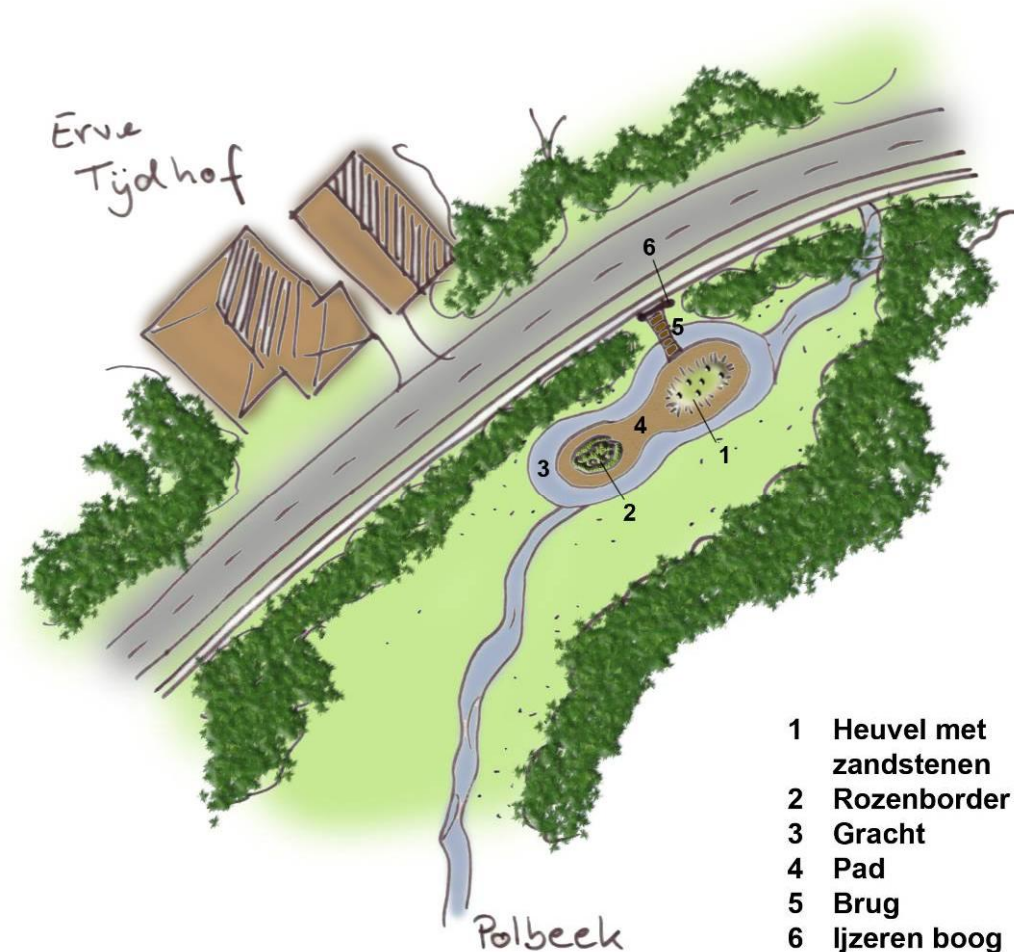
Zoals eerder beschreven is een belangrijk uitgangspunt dat de waardevolle karakteristieken van het landschap behouden blijven in het plangebied, dat betekent dat er maar kleine maar essentiële veranderingen in het landschap zullen plaatsvinden die bij elkaar een grote meerwaarde met zich meebrengen. Daarom vinden wij belangrijk het nieuwe landgoed de Valkenberg zodanig herkenbaar te maken in het bestaande oude landschap. Daarom is ervoor gekozen om bij de entrepunten langs de bestaande en nieuwe wegen en paden elementen (mogelijk zwerfkeien of zandsteen) te plaatsen met de naamgeving uitgefreesd in roestvrijstaal (hufferproof) die een soort subtiele poort vormen naar het landgoed. De recreanten moeten zo herkennen dat zij een landgoed betreden.

Deze 'poortelementen' zijn elementen die aansluiten op het materiaalgebruik van het landhuis en het logo (een valk) van het landgoed laten zien. De materialen zijn voornamelijk zandsteen en roestvrij staal. In detail zullen deze in een volgende planfase nog ontworpen worden.

Herstel grafmonument

Het monument van 'Jonas in de walvis' met het vermoedelijke graf van een Franse officier zal weer een belangrijk onderdeel van het gebied worden. Daarom wordt het monument in ere hersteld. Het wandelpad door het beekdal sluit aan op dit element waardoor wandelaars van zelf het monument zullen ontdekken tijdens een wandeling. Omdat ook in het monumentterrein

zitbanken worden geplaatst dient het monument als een verblijfsplek binnen het landgoed.



Inrichtingsschets herstel grafmonument ten zuiden van de N349

5. INPASSING BEBOUWING IN HET LANDSCHAP

In dit hoofdstuk wordt de locatiekeuze van de bebouwing onderbouwd en beschreven. Het gaat om de inpassing van één landhuis met één bijgebouw en de manier waarop deze het landschap kunnen versterken.

5.1 Locatiekeuze bebouwing

Voor de locatiekeuze van het in te passen landhuis zijn enkele aspecten bepalend geweest. Dit zijn de volgende uitgangspunten.

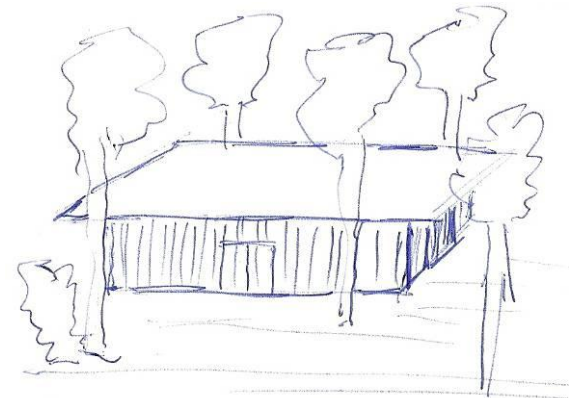
1. De woning moeten buiten de EHS worden gesitueerd
2. De woning of beter gezegd de plek van de woning moet verantwoord zijn in de omgeving met haar bebouwing
3. De samenhang van de woning met het landgoed als geheel.

Aan het eerste uitgangspunt wordt voldaan; de woning wordt gesitueerd buiten de EHS. Op basis van een analyse van de omgeving is de locatie van de woning verantwoord. De buurtschap Agelo is ontstaan als een kransesdorp. Rond ca. 1900 was de Oppersveldweg een soort scheiding tussen de cultuurgronden (essen en hooilanden) en de natuurgronden (heide). De bebouwing langs deze Oppersveldweg was in die tijd minimaal. Gedurende de vorige eeuw zijn er enkele nieuwe landbouwbedrijven gevestigd; de transformatie van flankesdorp naar een los kransesdorp. Door deze historische ontwikkeling is de situering van de woning verantwoord op deze plek. De woning is één van de kralen aan het lint langs de Oppersveldweg; het losse kransesdorp. Deze samenhang van de woning met het landgoed wordt op twee manieren gelegd.

- Versterking van de visuele verbinding door herstel en aanleg van

houtwalstructuren en de hiermee gepaard gaande creatie van meer openheid van verschillende landschapstypes.

- Door de situering van de schuilstal schuin tegenover de woning direct aan de andere zijde van de Oppersveldweg. Omdat de schuilstal in dezelfde stijl als de woning wordt gebouwd versterkt dit het beeld van samenhang van over de weg heen. Daarnaast het klassieke beeld van het vroegere Twentse erf waar de weg over het erf tussen boerderij en schuur ligt.



Schets schuilstal

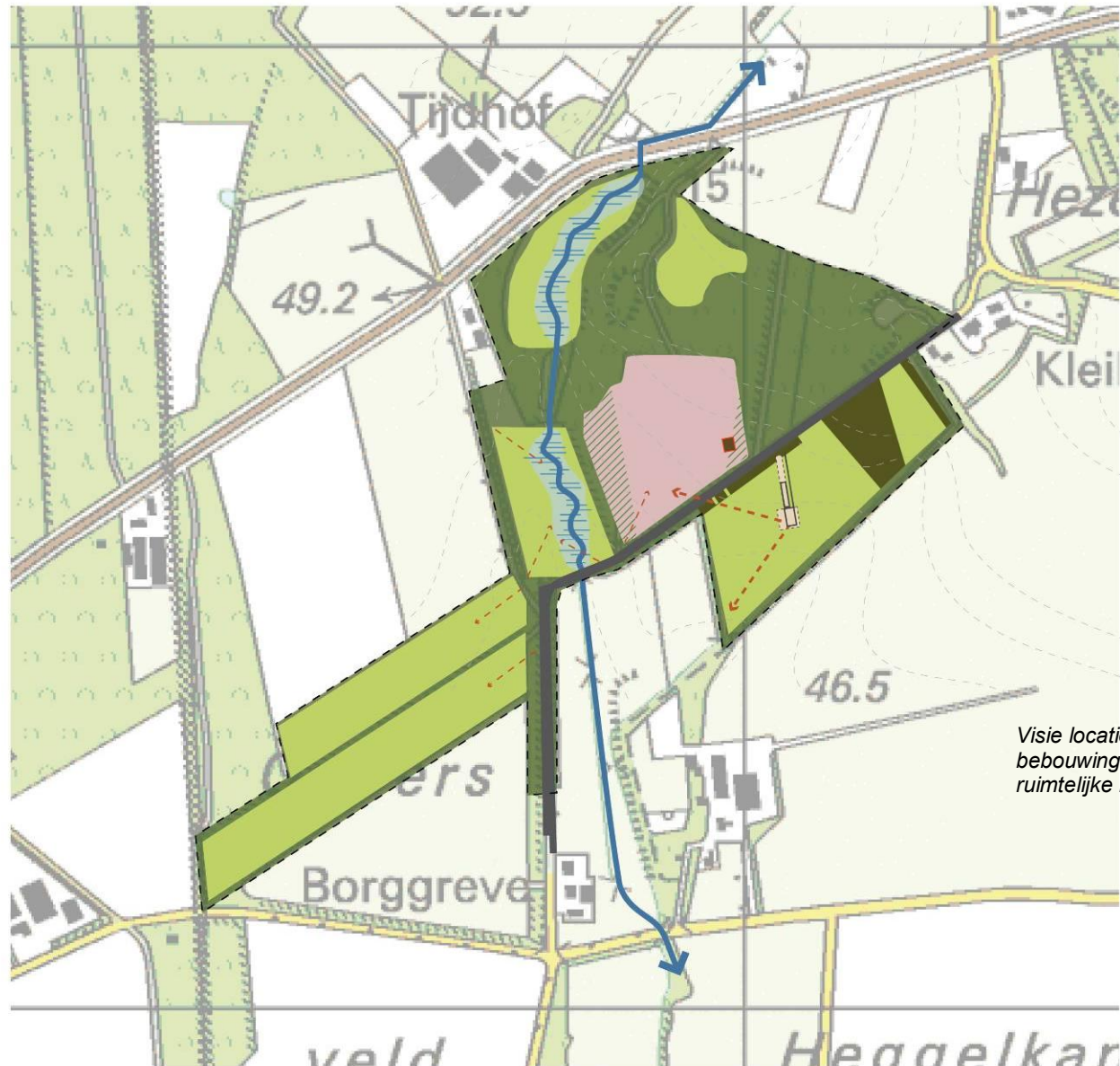
Beschrijving bouwlocaties

Met deze uitgangspunten is een ligging van de woning aan de zuidoostzijde van het plangebied, naast de esrand gekozen. Het betreft de kavel

welke in de huidige situatie in agrarisch gebruik is.

Op deze locatie is de woning vanaf de Opperveldsweg goed te zien. Het landhuis bestaat uit één bouwwerk.

En om de natuurterreinen te kunnen beheren is in een eenvoudige schuilstal aan de overzijde van de Oppersveldweg voorzien. De schuilstal is voorzien in de noordoosthoek van het perceel waar heide het streefbeeld is. De legitimatie is verplaatsing van de huidige veestalling aan de Hezebergweg aan de voet van de Kuiperberg. Daarmee wordt een storend element verwijderd om een waardevolle zichtlijn te herstellen waar zowel gemeente Dinkelland als de provincie overijssel mee kunnen instemmen.



*Visie locatie van de
bebouwing en
ruimtelijke beleving*

5.2 Inpassing woning in de ruimte

Centrale as en aanzichten van het huis

De woning wordt nadrukkelijk gekoppeld aan een hoogtelijn in het landschap om het als markant punt extra te accentueren. De woning wordt zodanig gesitueerd dat zij parallel aan een bestaande markante houtwal komt te liggen. Deze parallel wordt in het gebied zichtbaar door de toegangsweg naar het landhuis en de vormgeving van het huis.

Door de toegangsweg te laten beginnen vanaf de Opperveldsweg ontstaat er een nieuwe lijn in het landschap waardoor de landschapstructuur extra wordt benadrukt.

Ruimte om de woning

De ruimte rondom de woning wordt als natuurterrein ingericht en beheerd. Er wordt geen tuin aangelegd. De natuur loopt door tot aan de voet van de opgaande gevels.

6. ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

Na de uitleg over de inpassing van de bebouwing in het landschap wordt hier het ontwerp van de gebouwen en de beeldkwaliteit beschreven.

6.1 Uitgangspunten vormgeving bebouwing

De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp van het landhuis zijn, volgens de beleidsnota "Nieuwe Landgoederen":

- Realiseren van een landhuis met allure;
- Het landhuis heeft een monumentaal karakter zoals vele landhuizen op landgoederen.

Daarnaast is samen met familie Schutte het volgende uitgangspunt aanvullend bepaald:

- Het zal een modern, eigentijds landhuis zijn met een hoge belevingswaarde voor zowel de gebruiker als voor de recreant.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de ligging van de woning. De woonruimten zijn waar mogelijk zon georiënteerd. Ook zijn er vanaf meerdere plekken fraaie doorzichten naar de natuurlijke omgeving. Er zijn geen directe bijgebouwen nodig op het erf omdat de bergingen en garages op het souterrain niveau zijn geplaatst. Het bijgebouw aan de overzijde van de oppersveldweg zal qua vorm over een komen om eenheid uit te stralen.

6.2 Opbouw en indeling van de woning

Voor de architectuur is gekozen voor een eigentijdse moderne vormgeving. De basis is een enkelvoudige rechthoekige moderne vorm..

Materialisering

Voor de keuze van de materialen is gekozen voor specifieke, duurzame en van zowel natuurlijke als moderne materialen.. Dit geeft het huis meer allure met een eigentijdse uitstraling. De gesloten wanden bestaan uit natuurlijke zandsteen wat kenmerkend is voor deze streek en harmonisch past bij zijn omgeving. In contrast met deze zandsteen wordt veel glas, strakke kozijnen en boeien van r.v.staal toegepast. Door deze combinatie krijgt het geheel een eigentijds beeld. Onderstaand voorbeeld geeft de sfeer aan waarin gedacht wordt.



Referentiebeeld gebruikte materialen en moderne, eigentijdse uitstraling



Impressie van de materialisering

7. BEHEER EN ONDERHOUD

Om de duurzaamheid van het landgoed te kunnen garanderen is het noodzakelijk om de aangelegde elementen te beheren. Om de voorgestane kwaliteit te bereiken en behouden is een overzicht opgesteld van de beheermaatregelen per element. Het beheer heeft een doorzicht van circa 5 jaar. Na 5 jaar wordt het beheer geëvalueerd en indien nodig per element op onderdelen bijgesteld. Daarnaast vindt jaarlijks een monitoring plaats die in het volgende hoofdstuk beschreven wordt.

Bebouwing en tuin

Uitgezonderd van de solitaire bomen die worden geplant, is de tuin rondom het hoofdgebouw niet opgenomen in het beheerplan. De tuin is niet openbaar toegankelijk.

De bomen worden de eerste 5 jaar voorzien van een boomspiegel en 2 boompalen. Dit om een rechte en goede groei te bevorderen. Na vijf jaar worden afhankelijk van de situatie de boompalen verwijderd en kan de boomspiegel begroeid raken. Indien er wordt beweid, dient schade aan bomen door vraat en betreding voorkomen te worden.

De bomen worden de eerste 5 jaar jaarlijks gesnoeid en in de jaren daarna tenminste eenmaal per twee jaar. De snoei is in de eerste 10 jaar gericht op vormsnoei en daarna op beheerssnoei. De bomen worden opgekroond zodat maaien mogelijk is.

Voor het beheer van het grasland onder de bomen gelden de beheersvoorschriften voor “Kruiden en faunairijk grasland”, conform het Subsidiestelsel Natuur en Landschapsbeheer. De vegetatie onder de bomen wordt, afhankelijk van de insteek, gemaaid of begraasd. De vegetatie heeft als natuurdoel Kruiden en faunairijk grasland.

Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in de beplantingen is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid.

Solitaire bomen en boomgroepen

De solitaire bomen worden gedurende de eerste 5 jaar gecontroleerd op vorm en vitaliteit en eventueel gesnoeid. De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste tak tot de top) na het snoeien altijd even lang of langer is dan de lengte van het takvrij stamstuk. Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart. Na verloop van tijd kan het onderhoud beperkt worden tot het in conditie houden van de boom, door dode en kruisende takken te verwijderen. Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt. Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 20 meter vanaf het element. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet

toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid.

Indien begrazing wordt toegepast bij het beheer van de graslanden kan het wenselijk zijn de bomen van een raster te voorzien om eventuele vraat te voorkomen.

Half natuurlijk/Kruiden- en faunairijk grasland en nat soortenrijk grasland

Het beheer van het halfnatuurlijk grasland richt zich, zeker in de eerste jaren, op een maaibeheer, zoals omschreven is in de toelichting van het inrichtingsplan.

Als de uitgangssituatie voor halfnatuurlijk grasland is bereikt kan begonnen worden met het beheer van halfnatuurlijk en nat soortenrijk grasland. 90% van het grasland wordt jaarlijks gehooïd (maaisel afvoeren) of beweïd; Door variatie in tijd en ruimte van het maaien ontstaat een mozaïekpatroon van kortere en hogere hooilanden met eventueel meerjarige kruiden. Door dit mozaïekbeheer zijn deze graslanden ook voor veel fauna interessant. Afhankelijk van de vegetatieontwikkeling wordt bepaald hoe vaak gemaaid moet worden. Door delen niet jaarlijks te maaien, ontstaan ruigtevegetaties die voor fauna van groot belang zijn. Veel insectensoorten en vogels zoals de patrijs

vinden hierin voedsel en overwintering-mogelijkheden.

Door het mozaïekbeheer blijft altijd ergens een bepaald stadium aanwezig wat de overleving van flora en fauna garandeert.

De volgende beheersvoorschriften dienen in acht genomen te worden:

- Het gewas dient jaarlijks afgevoerd te worden door middel van maaien of beweiden;
- Ingeval van maaien en afvoeren mag de eerste maaibeurt pas na 16 juni wordt uitgevoerd; dit geldt niet voor de eerste 3 jaar na inrichting. Gedurende de eerste 3 jaar mag het gehele jaar worden gemaaid met een maximum van 3 maaibeurten per jaar om de bodem versneld te verschrallen;
- Ingeval van beweiding is een veebezetting van maximaal 1,0 grootvee-eenheid (gve) per hectare halfnatuurlijk grasland op enig moment toegestaan;
- Bemesting met ruige mest of kalk is maximaal 1 maal per 5 jaar toegestaan;
- Het maaibeheer dient de aanwezige fauna niet onnodig te schaden. Daarvoor zijn diverse maaipatronen geschikt;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het grasland is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid.

Bos, zoom en heide

Op het perceel waar bos aangeplant is, is zeer beperkt beheer noodzakelijk. De aangeplante loof- en naaldbomen zullen zich tot een dicht bosje ontwikkelen. Eventueel zal een deel van de aanplant ingeboet moeten worden wanneer deze niet aanslaat of afgevreten wordt.

De heideontwikkeling wordt bevorderd door het verwijderen van ongewenste vegetatie (opslag).. Algemene eisen ten aanzien beheer bos en zoom:

- Om het bos en de zoom in stand te houden dient periodiek onderhoud uitgevoerd te worden om de karakteristieken van de zoom te behouden;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers en Amerikaanse eik), akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid gedurende de eerste 3 jaar na inrichting;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van het bos bevindt, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart

Oevers Polbeek en overige watergangen

In overleg met het waterschap Regge en Dinkel wordt de herinrichting en het beheer uitgevoerd.

De Polbeek wordt van flauwe oevers voorzien ter bevordering van het biotoop voor amfibieën. De volgende beheersvoorschriften dienen in acht genomen te worden:

- De oevers van de Polbeek worden eenmaal per jaar gemaaid na 16 juni om zodoende bosvorming te voorkomen. Het maaisel wordt afgevoerd;
- De oever wordt niet beweide;
- De oever wordt niet bemest en er wordt geen maaisel opgebracht;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op de oever is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring en Jacobskruiskruid;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich bevindt op zodanige afstand van de oever, dat schade door vraat en betreding wordt voorkomen;

Overige watergangen die onderhoudsplichtig zijn vanuit de waterschapslegger van het Waterschap Regge en Dinkel worden regulier gemaaid

Landschapselementen

Voor het beheer van de bestaande houtwallen heeft de familie Schutte in het kader van de Groenblauwe Dienstenregeling een overeenkomst gesloten met de gemeente Dinkelland. Hierin wordt voorgeschreven hoe de houtwallen over een periode van 30 jaren beheerd moeten worden. Daarmee is de instandhouding van de houtwallen duurzaam gewaarborgd. Het achterstallige onderhoud

wordt eerst weggewerkt. Vervolgens wordt overgestapt op regulier onderhoud.

voorkomen dat het huis wordt voorzien van ongewenste bijgebouwen en aanbouwen.

Paden en overige voorzieningen

De recreatieve routes zijn toegankelijk voor wandelaars en/of fietsers. Het is van belang dat de paden goed toegankelijk zijn. De zandpaden vergen geen onderhoud, de paden door het grasland worden enkele keren per jaar gemaaid. De houtopstanden langs de paden worden jaarlijks geïnspecteerd op mogelijk gevaar door dode takken of dode bomen. De bebording, raster en hekwerken worden jaarlijks gecontroleerd en indien nodig gerepareerd.

Natuurschoonwet 1928

Het landgoed wordt gerangschikt onder de Natuurschoonwet uit 1928 (NSW). Hierdoor verplicht de eigenaar zich, voor de duur van 25 jaar, om het landgoed duurzaam in stand te houden zoals in de voorwaarden van de Natuurschoonwet staat omschreven. Dit garandeert kwaliteit. In ruil daarvoor geniet de landgoedeigenaar fiscale faciliteiten.

Handhaving

De handhaving van de natuur zal gewaarborgd worden door het landgoed onder de NSW te rangschikken. Hierdoor is het beheer en behoud voor de eerste 25 jaar gewaarborgd. Het hoofdhuis zal voor permanente bewoning worden gebruikt door de eigenaar. Dit is een waarborg voor behoud van karakter en zorgvuldig onderhoud. Middels gemeentelijke instrumenten en procedures (bestemmingsplan en privaatrechtelijke overeenkomst is te

8. EXPLOITATIE

Het exploitatieoverzicht van het landgoed is belangrijk om in beeld te brengen welke kosten de diverse onderdelen wat betreft inrichting, onderhoud en beheer veroorzaken. De familie Schutte kan het onderhoud en beheer zelf uitvoeren. Doordat de familie een agrarisch bedrijf runt kan zij zelf alle voorkomende beheerwerkzaamheden uitvoeren. Omdat de familie Schutte het landhuis zelf gaat bewonen is de economische uitvoerbaarheid niet afhankelijk van de verkoop van het landhuis.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen dat de gemeenteraad kan afzien van het vaststelling van een exploitatieplan. Dit kan bij relatief beperkte bouwmogelijkheden. Landgoed De Valkenberg valt onder deze regeling. Om toch de belangen van de gemeente en haar bewoners veilig te stellen is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de familie Schutte en de gemeente Dinkelland gesloten.

9. CONCLUSIE

Aan het begin van dit plan werd de volgende onderzoeksvraag geformuleerd, die tijdens de planvorming voor het nieuwe landgoed de basis vormde:

Hoe kan een nieuw landgoed in een bestaand waardevol landschap ingepast worden zodat het op landschappelijk, ecologisch en maatschappelijk vlak een meerwaarde betekent voor zijn omgeving?

Om deze vraag te beantwoorden is hieronder samengevat welke aspecten een meerwaarde voor het gebied betekenen.

10.1 Ecologische en hydrologische meerwaarden

- De Polbeek wordt heringericht met flauwe en ondiepe oevers en een meer slingerende loop. Hierop afgestemd worden alle percelen in het beekdal omgevormd tot natuurlijk grasland. Dit wordt een bijzondere meerwaarde voor de natuur in het gebied.
- De herinrichting van de beekloop zorgt voor extra waterberging en op termijn een meer natuurlijk beeksysteem.
- Een huidig akkerperceel wordt omgevormd naar droge natuur met heidevegetaties en schraal grasland. Dit betekent een meerwaarde voor diverse dier- en plantensoorten die nu in het gebied nauwelijks voorkomen.
- De struweelrand op de grens bestaand bos en te ontwikkelingen heideterrein betekent een meer natuurlijke opbouw van de beplanting en meer variatie in de soortsamstelling. Veel diersoorten maken gebruik van deze bosranden waardoor hier een nieuwe biotoop ontstaat.
- De overige landbouwpercelen worden uit de landbouwfunctie gehaald en worden als Kruiden- en faunairijk grasland ontwikkeld.

10.2 Landschappelijke meerwaarden

- Door het terugbrengen van heidevelden in het gebied wordt een van oudsher aanwezig grondgebruik weer zichtbaar gemaakt in het landschap. Dit heeft naast een natuurlijke meerwaarde ook een belevingsmeerwaarde en een historische betekenis.
- Door het aanleggen van een bosje wordt de oude landschapsstructuur beter zichtbaar gemaakt. Daarnaast kunnen diverse boomsoorten een landschappelijke fraai accent geven aan het gebied.
- Door de houtwal langs de Opperveldsweg op enkele plekken aan de voorzijde van de woning te doorbreken (op basis van de overeenkomst Groenblauwe diensten) wordt een nieuwe zichtlijn naar het te ontwikkelen heideterrein gerealiseerd. Hierdoor wordt niet alleen de ruimtelijke structuur maar ook het aanwezige reliëf benadrukt en zichtbaar. Andersom ontstaat, vanaf de Opperveldsweg, een fraaie doorkijk richting de woning en omgeving.
- Nieuwe toegevoegde elementen als de woning en de poortelementen bij de landgoed entrees zorgen voor extra beleving.

10.3 Maatschappelijke meerwaarden

Recreatieve aspecten

- De bestaande landschappelijke opbouw van het gebied met zijn karakteristieke ruimten en oude beplantingen blijft onaangetast. Deze wordt door de aanleg van meer padenstructuren leefbaarder gemaakt voor verschillende gebruikersgroepen van de recreanten.
- Door de aanleg van nieuwe paden wordt het gebied toegankelijker gemaakt en ontstaan er mogelijkheden voor meer variatie in de routes. De beleving van het beekdal wordt hierdoor sterk verbeterd.
- Nieuwe zitplekken en het plaatsen van informatiepanelen zijn een toegevoegde waarde aan het recreatieve medegebruik van het gebied. Recreanten kunnen rusten tijdens een bezoek aan het gebied en beleven het daardoor beter.

Cultuurhistorische aspecten

- Het herstel van het monument 'Jonas in de walvis' betekent dat een cultuurhistorisch element in het gebied weer beleefbaar wordt. Daarnaast vertelt het monument een stuk geschiedenis van het gebied.
- Zoals eerder genoemd zal er herstel van een heideveld plaatsvinden. Dit is ook vanuit een cultuurhistorisch oogpunt een meerwaarde.
- Zware aardewallen met houtopstanden worden in stand gehouden en op een nekele

plek aangevuld om de samenhang aan beide zijden van de oppersveldweg te versterken.

- Het nieuwe landgoederenbeleid heeft niet voor iedereen een meerwaarde. Zeker waar privacy van aanwonenden speelt – ook de initiatiefnemer zelf is daar op gesteld –, maar een goede afstemming brengt nieuwe balans.

10.4 Totalen

Samengevat is er een groot aantal aspecten waarbij meerwaarde voor zowel het landschap als zijn gebruikers wordt gecreëerd. In totaal kunnen deze meerwaarde ook uitgedrukt worden in getallen:

- 1,2 kilometer nieuwe padenstructuur wordt aangelegd, 600 meter wandelpad wordt opgeheven.
- 9,77 hectare nieuwe natuur, heide en landschapselementen.

Ook de inpassing vanuit een groter geheel, zoals de transformatie van het flankesdorp Agelo naar een los kransesdorp mag als een legitimatie van een tijdsgewricht worden gezien.

