

Rood-voor-Rood Landgoed Het Oosterveld



Januari 2015

Knollerveldweg 1A te Deurningen

ROOD-VOOR-ROOD

Het Oosterveld te Deurningen

Opdrachtgever(s): Landgoed Het Assink B.V.

Adres: Postbus 701
7550 AS HENGELO

Rapportnummer: 043-3

Datum: 23 januari 2015

Opgesteld door: ing. T. Schoolkate en ing. J.A. Jannink

Paraaf gemeente:

Paraaf rechthebbende:

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Objectbeschrijving en beleidskader	5
2.1 Ligging en omvang	5
2.2 Landschapskarakteristiek	6
Uitgangspunten uitwerking rood-voor-rood	8
3.1 Te slopen opstallen	8
3.2 Te bouwen woning	10
Investerings ruimtelijke kwaliteit	16
4.1 Investerings	16
Bijlagen	19
Bijlage 1: Landschappelijk onderbouwing	19

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Landgoed Het Assink B.V. is eigenaar van Landgoed Het Oosterveld, gelegen in Deurningen. Het landgoed wordt aan de oostzijde begrensd door de grens van de voormalige Vliegbasis Twente en aan de westzijde door de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal. Het landgoed is ca. 100 hectare groot en bestaat voor een belangrijk deel uit bos- en natuurterrein. Een deel van het landgoed bestaat uit landbouwgrond. Landgoed Het Assink B.V. is voornemens de schuren aan de Knollenveldweg en de voormalige woning aan de Schniedersveldweg middels de rood voor rood-regeling te slopen. De schuren aan de Knollenveldweg zijn in het verleden gebruikt voor het agrarisch bedrijf van de eigenaar. Het betreft een werktuigenberging en een stierenstal. De stierenstal had een dakbedekking van asbest. Omdat de schuur bouwvallig werd, is in 2010 besloten de dakbedekking te verwijderen om verspreiding van het asbest in de omgeving te voorkomen. De te slopen opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 985 m². In ruil voor afbraak van de gebouwen en investeringen in ruimtelijke kwaliteit wordt geopteerd voor de nieuwbouw van één compensatiewoning.

Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat een rood-voor-rood initiatief hier in technische zin mogelijk is (voldoende vierkante meters landschap ontsierende bebouwing). De gemeente Dinkelland is in principe bereid om mee te werken aan een rood-voor-rood project waarbij één woning wordt gerealiseerd, in haar brief van 4 september 2013 is de principemedewerking door de gemeente kenbaar gemaakt.

In voorliggend plan wordt het rood-voor-rood project nader uitgewerkt, het plan dient als basis, voor de tussen Landgoed Het Assink en de gemeente Dinkelland, te sluiten overeenkomst.

In hoofdstuk 2 wordt het object en het beleidskader nader omschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van het rood-voor-rood plan voor deze locatie nader uitgewerkt. In hoofdstuk 4 worden de investeringen in ruimtelijke kwaliteit toegelicht en hoofdstuk 5 wordt gevormd door de financiële onderbouwing van het verzoek.

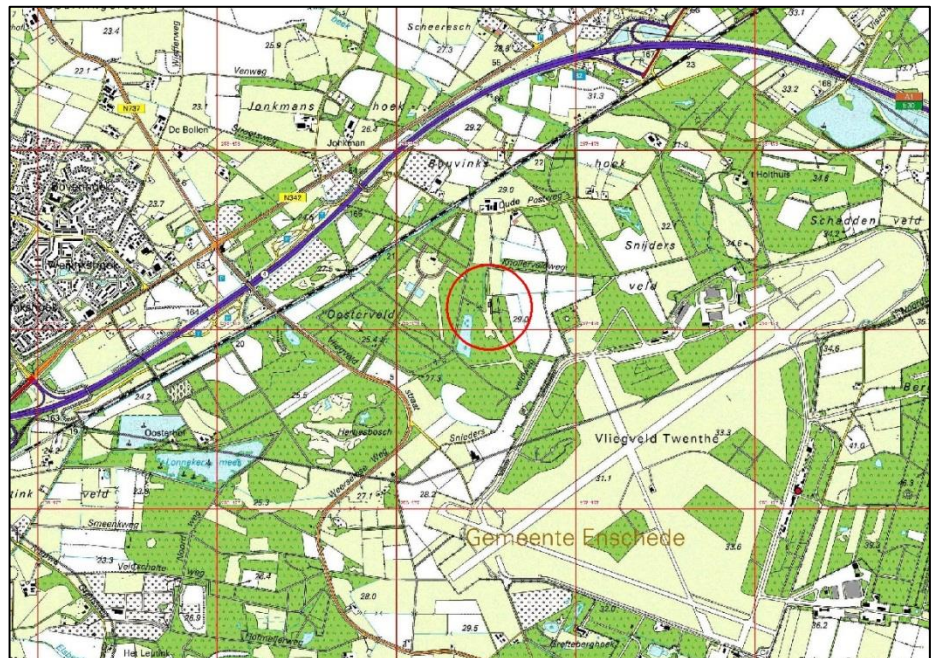
HOOFDSTUK 2

Objectbeschrijving en beleidskader

2.1 Ligging en omvang

Op onderstaande kaart (figuur 1) is de locatie van het object aangegeven.

*Figuur 1,
ligging in de
regio*



Het plangebied ligt aan de Knollerveldweg in Deurningen. Het landgoed wordt aan de oostzijde begrensd door de grens van de voormalige Vliegbasis Twente en aan de westzijde door de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal.

Op het perceel staan een voormalige stierenstal en een werktuigenberging, de voormalige woning staat op een perceel iets verderop aan de Schniedersveldweg.

*Figuur 2,
Luchtfoto
huidige situatie*



2.2 Landschapskarakteristiek

Het Oosterveld, gelegen in Deurningen, is ontstaan in de 20e eeuw. Rond 1930 zijn de tuinen, het park en het bos van het landgoed aangelegd en daarna, rond 1950, is het landhuis gebouwd. In het begin van de 20e eeuw – voordat het landgoed is gesticht – was het landschap nog ongerept en bestond het voornamelijk uit ‘woeste gronden’ – open heide met drassige stukken. Daarna heeft het landschap een enorme verandering ondergaan: het bos op het landgoed is volgroeid en is op een groot deel van het landgoed beeldbepalend.

Het park is stijlvol ontworpen en het landhuis, een villa, maakt onderdeel uit van de ruimtelijke compositie. Meerdere zichtassen verspreiden zich vanaf de villa door het park. De belangrijkste zichtas loopt als een laan door het bos. Deze laan maakt deel uit van een rechtlijnig stelsel van brede, statige beukenlanen dat het park omringt en dat door het bos loopt. Hiermee wordt het bos bij de ruimtelijke compositie van het park betrokken. In het bos, vlak bij de te slopen schuren, ligt een meertje. Het meertje heeft een rechthoekige vorm en volgt daarmee het patroon van het stelsel van lanen. Vanaf een van de lanen, gelegen aan de westkant van het meertje, is het meertje zichtbaar.

*Figuur 3,
topografische
situatie rond
1950*



*Figuur 4,
topografische
situatie rond
1900*



Een vergelijking tussen de huidige topografie (figuur 1 en 2) en de topografische kaarten uit 1950 (figuur 3) en 1900 (figuur 4) laat zien, dat de veranderingen die in de afgelopen eeuw hebben plaatsgevonden in het gebied, voornamelijk bestaan uit de aanleg van bos, houtwallen en singels. Rond 1900 bestond het gebied nog voornamelijk uit heide, op de kaart van 1950 is de aanleg van het park al te zien.

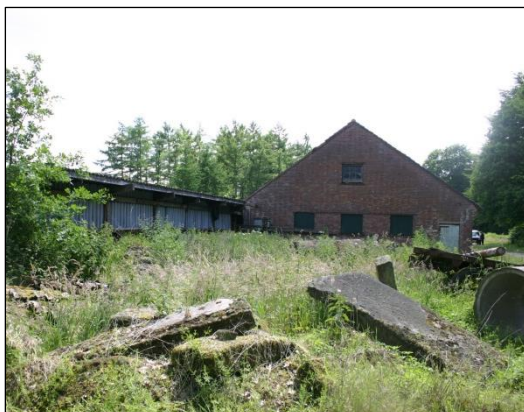
HOOFDSTUK 3

Uitgangspunten uitwerking rood-voor- rood

3.1 Te slopen opstallen

Op het perceel aan Knollerveldweg 1a te Deurningen staat een werktuigenberging en een voormalige stierenstal die reeds voor een groot deel is afgebroken vanwege de aanwezigheid van asbest. Daarnaast staat iets verderop, nabij de Schniedersveldweg, een voormalige woning die ook gesloopt zal worden in het kader van dit rood voor rood plan. In totaal is ongeveer 1.024 m² aan landschap ontsierende bedrijfsbebouwing aanwezig. Op onderstaande afbeelding zijn de te slopen opstallen weergegeven.





Te slopen opstallen

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is bepaald door een onafhankelijke taxateur van Weusthuis Makelaardij; dhr. H.J.B. Tijink.

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen opstallen bedraagt € 50.188,-. 30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde (€15.056,40) wordt ten laste van het project gebracht. In bijlage 1 is de waardebepaling nader omschreven.

Sloopkosten

De sloopkosten zijn in de rood-voor-rood regeling genormeerd op € 25,- per vierkante meter. In totaal wordt er 1.024 m² aan gebouwen gesloopt in het kader van de rood-voor-rood regeling. De voormalig stierenstal was vervuild met asbest. Om verspreiding van asbest tegen te gaan is er in 2011 een onafhankelijk asbestinventarisatie uitgevoerd en vervolgens is de

aanwezige asbest gesaneerd. De in het verleden gemaakte saneringskosten kunnen niet worden opgevoerd als investering.

3.2 Te bouwen woning

De locatie van de nieuwe bouwkaavel is in overleg met het Kwaliteitsteam (Q-team) tot stand gekomen. De landschappelijke onderbouwing is op 16 juli 2014, 27 augustus 2014 en 17 september 2014 in het Q-team besproken. De eindconclusie van het Q-team luidt als volgt:

Het plan omvat een duidelijke analyse van het landgoed (formeel, informeel en landschap) evenals een studie naar mogelijke (alternatieve) locaties. En daaraan verbonden conclusies. Hieruit volgt een goede motivering om van de oorspronkelijke RvR locatie af te kijken naar de voorgestelde locatie aan het meertje. Daarbij is op verschillende punten sprake van een kwaliteitsimpuls: herstellen landgoed, versterken rand landgoed, herstellen zandwegen waarbij bunkers zichtbaar worden gemaakt (cultuurhistorie). Het Q-team adviseert positief over het landschappelijk ontwerp en de voorgestelde bouwlocatie.

Samenvatting van de landschappelijke onderbouwing

Uitgangspunt van de rood-voor-rood regeling is dat de compensatiewoning gebouwd wordt op de slooplocatie. De slooplocatie bestaat uit drie vervallen schuren, één van de schuren – de grootste – is het voormalige commandocentrum dat gebouwd werd tijdens de Tweede wereldoorlog ten behoeve van het militaire vliegveld. Na de oorlog werd het commandocentrum tot stierenstal verbouwd en werden de twee andere schuren erbij gebouwd. Dat er op deze plek een agrarisch bedrijf is ontstaan komt dus niet vanuit een vanzelfsprekende relatie met het landschap zoals bij traditionele agrarische erven, maar eerder omdat het leegstaande commandocentrum voor de hand lag om verbouwd te worden. Het erf is uitsluitend functioneel van aard geweest; er is nooit een woning gebouwd en erf elementen, zoals een erf boom, worden op het erf niet aangetroffen.

Door de zwakke ruimtelijke kwaliteit van de slooplocatie met zijn directe omgeving, is landschapsontwerper mevrouw J. Cundall kritisch naar deze plek gaan kijken of deze geschikt is voor nieuwbouw. Met de realisatie van de rood voor rood woning willen we een sterk ensemble van rood en groen neerzetten. Het erf dient te worden verankerd in het landschap en een sterke relatie daarmee te hebben. Bovendien is het noodzakelijk dat de nieuwbouwlocatie een prettig woonmilieu heeft. Alleen hiermee levert de rood voor rood woning de gewenste positieve bijdrage aan het landgoed op.

Door de schuren simpelweg te vervangen door een woonerf zou betekenen dat de huidige zwakke ruimtelijke kwaliteit van dit gebied in stand zal blijven. Het ensemble van een nieuwe woning, het dichtbij grenzende bos en de raar gevormde strook grasland zou net zo incoherent en arbitrair zijn als het huidige erfensemble; de nieuwe woning zal niet de gewenste sterke landschappelijke relatie met zijn omgeving hebben dat we met de rood voor rood regeling willen bereiken. Het is bovendien de vraag of de

verwaarloosde omgeving van de slooplocatie een geschikt woonmilieu kan zijn. Hoewel de onprettige en verwaarloosde sfeer geen punt van zorg is geweest voor het uitsluitend functionele erf, is dat voor een woonerf een ander verhaal. Het aangrenzende bos, wat een onprettig en besloten gevoel creëert, de schrale kwaliteit van het bos aan de oostkant, de algemene vergeten sfeer gecreëerd door onder andere de ontplofte bunkers, en het feit dat hier veel munitie in de grond ligt, creëren samen een zeer onprettige woon- en leefmilieu.

Het bouwen van de compensatiewoning op een andere plek dan op het erf waar gesloopt wordt, wijkt af van de normale rood voor rood procedure. Bij de keuze voor een alternatieve, landschappelijk verantwoorde, locatie is door landschapsontwerper mw. J. Cundall een uitvoerige gebiedsanalyse uitgevoerd en een landschappelijke onderbouwing opgesteld voor de bouw van de nieuwe woning op een andere plek dan de slooplocatie.

De nieuwe locatie

Voorstel is om het rood voor rood erf aan de rand van de vijver in het bos te realiseren. De vijver maakt met haar rechthoekige vorm en de drie kleine eilanden qua vormgeving deel uit van het esthetische ontwerp van het landgoed. Door een woning aan de rand van de vijver te plaatsen wordt een sierlijk ensemble gecreëerd dat het fraaie ontwerp voortzet. De maximale inhoudsmaat van de woning zal 750 m³ bedragen, met een bijgebouw van maximaal 100 m². Van belang is dat de architectuur van de woning zich aanpast aan de situatie: er valt te denken aan een laag gebouw met een sobere kleurstelling.

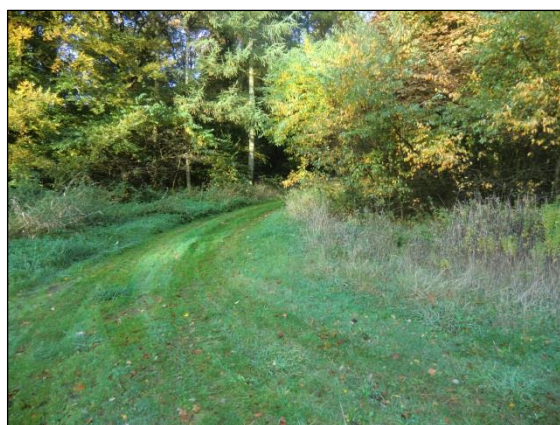
De woning wordt zo georiënteerd dat de langste gevel van de woning aan het meer komt te staan. Hierdoor spiegelt de vorm van de woning de langgerekte vorm van het meer en hebben de toekomstige bewoners bovendien maximaal uitzicht over het meer. De nieuwe woning zal zichtbaar zijn vanaf de laan die aan de westkant van de vijver loopt, het bijgebouw zal achter op het erf gesitueerd worden en valt niet in het zicht. Omdat de vijver een relatief grote oppervlakte heeft ten opzichte van de woning, zal de woning de vijver niet domineren; de woning wordt een bescheiden toevoeging waardoor 'rood' en 'groen' in balans zullen zijn. Bovendien, vanaf de laan gezien, zullen het achterliggende bos en de drie eilanden, de woning verankeren in het geheel.

Hoewel beide ensembles esthetisch ontworpen zijn, verschillen de ensembles enorm. De villa is het pronkstuk van een formeel ontworpen park, terwijl de woning op het nieuwe erf op een natuurlijke wijze in de rand van het bos ligt en wordt opgenomen door de omgeving. Omdat het nieuwe rood voor rood erf een bescheiden karakter krijgt, concurreert het niet met het hoofdensemble van het landgoed.

De woning zal aan de rand van het bos, op een bestaande open plek gerealiseerd worden. Omdat de woning ook aan de rand van de vijver komt te liggen zal deze bestaande open plek voor de woning voldoende zijn. Alleen voor de bouw van het bijgebouw zullen enkele kleine en ondergeschikte bomen gekapt moeten worden. In het midden van de open plek staat een volwassen boom die behouden dient te blijven; deze komt

tussen de woning en het bijgebouw te staan. Naast het bijgebouw kunnen één of twee parkeerplekken gecreëerd worden. Rondom de boom wordt (half)verharding aangelegd. Verder zal het erf geen tuin kennen. De pracht van het bos en de vijver maken een tuin overbodig.

Voor de ontsluiting van de nieuwe woning wordt dezelfde ingang gebruikt als die van Huize Oosterveld. Alleen het laatste stuk van de ontsluiting zal verbeterd moeten worden, door bijvoorbeeld twee stroken half verharding aan te leggen. De begroeiing langs de oprit hoeft alleen iets opgesnoeid te worden, er wordt dus geen inbreuk gemaakt op het bestaande bos. Het bestaande bospad wordt op onderstaande afbeeldingen weergegeven.



Conclusie van de landschappelijke onderbouwing is dat nieuwbouw aan de rand van het meer veel voordelen heeft, namelijk:

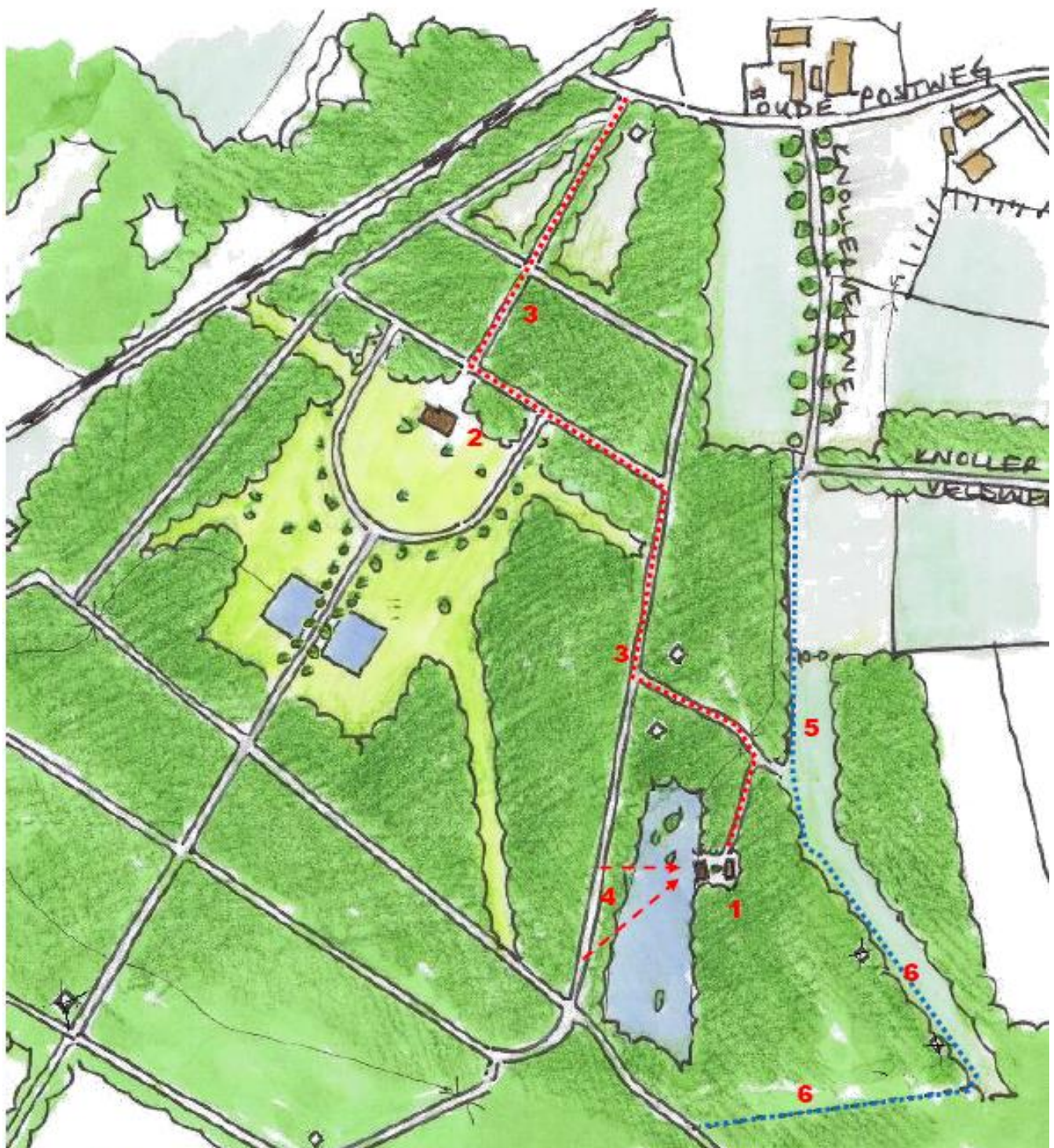
- Het meer wordt onderdeel van een samenhangend ensemble, wat de reeds hoge ruimtelijke kwaliteit nog verder versterkt.
- De identiteit van het meer op het landgoed als waardevol landschappelijk element neemt toe.
- De woning wordt sterk in het landschap verankerd, door de ligging aan de rand van het meer.
- De locatie heeft een aantrekkelijk woonmilieu.
- Een woning zal de natuurlijke identiteit van het meer niet comprimeren waardoor het nieuwe ensemble het statige hoofdensemble niet zal overtreffen.
- Omdat er sprake is van een bestaande open plek aan de rand van het meer, met toegangsrouten, heeft de realisatie van een woning geen nadelen voor bestaande waardevolle landschappelijke elementen.
- Omdat het nieuwe ensemble zichtbaar wordt vanaf de laan – en dus vanaf de kern van het landgoed – krijgt het landgoed een beleefbare impuls.
- De ruimtelijke compositie van dit aaneengesloten deel van het landgoed zal verbeteren door een logisch verloop van de verschillende gebieden.

Om deze redenen wordt geconcludeerd dat nieuwbouw aan de rand van het meer een meerwaarde zal zijn, zowel voor het meer als voor het gehele landgoed. De landschappelijke onderbouwing is geaccordeerd door het Kwaliteitsteam, de onderbouwing als bijlage 2 bijgevoegd.

Waarde bouwkaavel

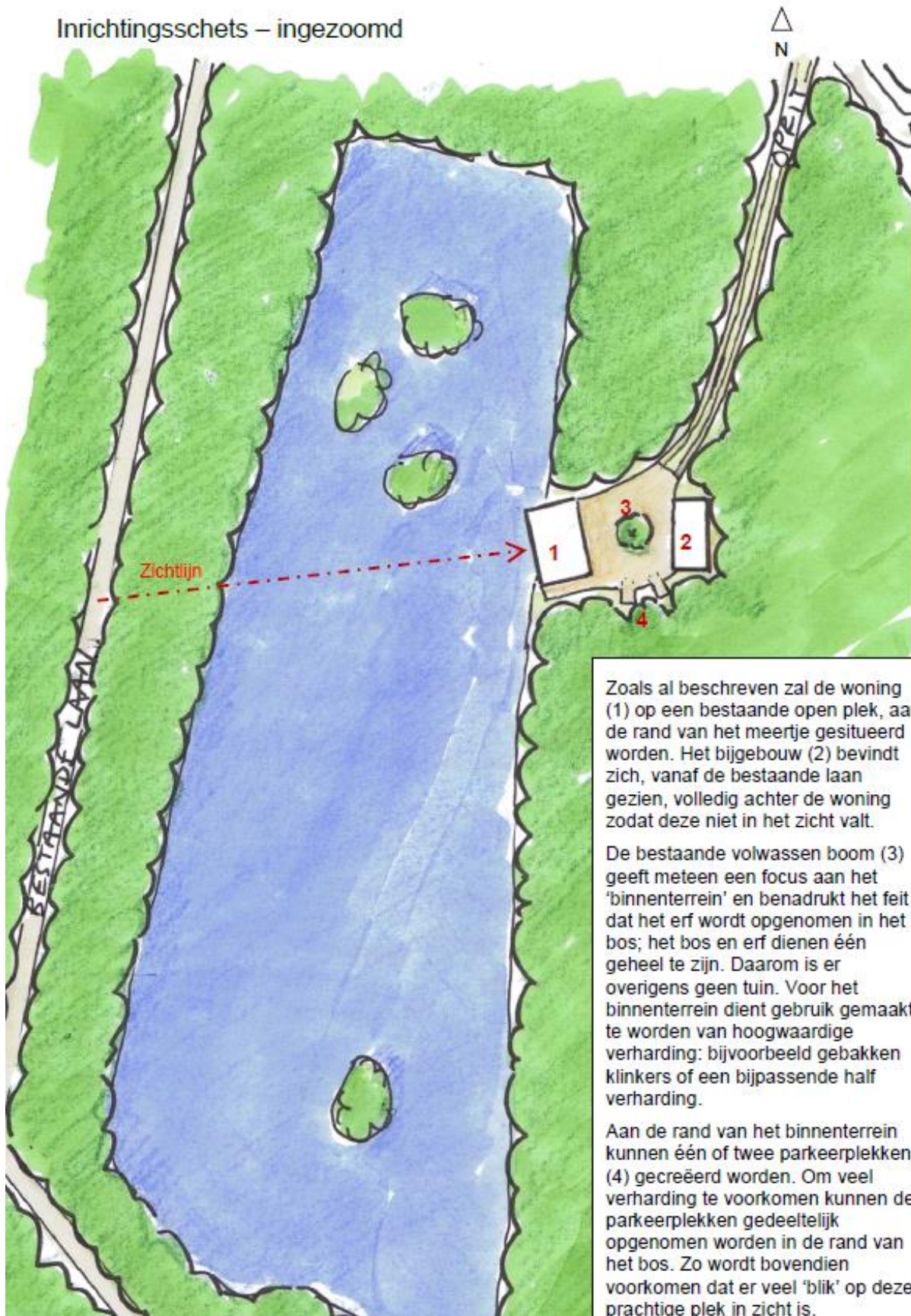
De waarde van de bouwkaavel is bepaald door een onafhankelijke taxateur van Weusthuis Makelaardij; dhr. H.J.B. Tijink. De waarde van de bouwkaavel is vastgesteld op € 160.000,-, de inbrengwaarde van de ondergrond bedraagt € 6.000,-. Het taxatierapport is als bijlage 3 opgenomen.

Op de volgende pagina wordt de inrichtingsschets van het landgoed weergegeven, op de inrichtingsschets op pagina 20 wordt ingezoomd op het nieuwe rood voor rood erf.



- 1 Het nieuwe Rood voor Rood erf. De woning bevindt zich aan het meertje en het bijgebouw in het bos. De volwassen boom op de open plek blijft behouden en staat midden op het erf.
- 2 Het hoofdgebouw van het landgoed en het pronkstuk van het park.
- 3 De ontsluitingsroute.
- 4 De nieuwe doorzichten op de woning en het meer vanaf de beukenlaan.
- 5 De locatie van de gesloopte schuren.
- 6 Verbeterde/nieuw aan te leggen wandelroutes

Inrichtingsschets – ingezoomd



Zoals al beschreven zal de woning (1) op een bestaande open plek, aan de rand van het meertje gesitueerd worden. Het bijgebouw (2) bevindt zich, vanaf de bestaande laan gezien, volledig achter de woning zodat deze niet in het zicht valt.

De bestaande volwassen boom (3) geeft meteen een focus aan het 'binnenterrein' en benadrukt het feit dat het erf wordt opgenomen in het bos; het bos en erf dienen één geheel te zijn. Daarom is er overigens geen tuin. Voor het binnenterrein dient gebruik gemaakt te worden van hoogwaardige verharding: bijvoorbeeld gebakken klinkers of een bijpassende half verharding.

Aan de rand van het binnenterrein kunnen één of twee parkeerplekken (4) gecreëerd worden. Om veel verharding te voorkomen kunnen de parkeerplekken gedeeltelijk opgenomen worden in de rand van het bos. Zo wordt bovendien voorkomen dat er veel 'blik' op deze prachtige plek in zicht is.

HOOFDSTUK 4

Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het basisprincipe van de regeling schrijft voor dat de getaxeerde waarde van de te verkrijgen compensatiekavel, na aftrek van kosten, dient te worden geïnvesteerd in maatregelen die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

4.1 Investerings

Verbeteren toegangsweg

Voor de ontsluiting van het nieuwe erf zal het bestaande bospad worden verbeterd door halfverharding aan te brengen. De weg heeft een lengte van ca. 250 meter met een rijstrook van 3 meter breed, hiermee komt de totale oppervlakte van de weg op 750 m². Kosten voor het verbeteren van de weg worden geschat op € 15,-/m², dit bestaat uit het verwijderen en afvoeren van de onderlaag à € 2,50/m² en € 12,50 voor het aanbrengen van halfverharding. De totale kosten voor het opknappen van de toegangsweg worden geschat op € 11.250,- exclusief btw, kosten inclusief btw komen dan op ca. € 13.600,-.

Opsnoeien bomen langs ontsluitingsweg

De bomen langs de toegangsweg naar het nieuwe erf dienen te worden opgesnoeid, evenals de bomen langs het bestaande bospad. Het gaat om ongeveer 500 meter houtwal/bosrand. Kosten voor het op snoeien worden geraamd op € 6.500,-.

Inrichting van het bestaande erf

De schuren en de verharding op de bestaande locatie worden verwijderd. De vrijkomende ruimte wordt bij de bestaande situatie betrokken, en wordt als grasland ingezaaid. Door de ruimte open te houden komt tevens de bomenrij, die opgesnoeid wordt, tot zijn recht. De totale oppervlakte die wordt ingezaaid met gras is ongeveer 0,45 hectare, waarbij de kosten voor het inzaaien worden geschat op € 1.000,-.

Opsnoeien bomen oprijlaan villa

De laanstructuur langs de oprijlaan naar de villa zal worden verbeterd. De monumentale bomen worden opgesnoeid. De oprijlaan wordt op de kaart op de volgende pagina weergegeven. In totaal gaat het om ca. 520 bomen, de kosten voor het op snoeien bedragen € 65,- per boom. Totale kosten voor het op snoeien worden geraamd op € 33.800,-.

Herstel zichtassen

De zichtlijnen zijn behoorlijk dichtgegroeid met rododendrons. Het herstellen en verbreden van de zichtlijnen kost ca. € 9,- per strekkende meter. In totaal gaat het om ca. 1485 meter, waarmee de totale kosten worden geschat op € 13.365,-. De zichtlijnen worden op onderstaande kaart weergegeven.

Opslag rondom de vijvers verwijderen

De vijvers zijn onderdeel van de oorspronkelijke parkaanleg, door de wilgenopslag zijn deze alleen niet meer goed zichtbaar. De wilgenopslag zal worden verwijderd, kosten hiervoor bedragen ca. € 7.000,-. Onderstaande foto's geven een beeld weer van de huidige situatie.



Verwijderen onderbegroeiing rondom het meer

Door zijn relatief grote omvang en het feit dat het natuurlijke meer, samen met het omringende bos, fraai is om naar te kijken, is het meer een aantrekkelijk landschapselement op het landgoed. De statige beukenlaan heeft alleen een dikke laag van onderbegroeiing waardoor het meer vanaf de laan onzichtbaar is. Het meer is niet beleefbaar en wordt niet bij het landgoed betrokken. Door de onderbegroeiing van de beukenlaan waarlangs het meer ligt op enkele plekken te verwijderen zal het ensemble van het meer, de woning en het achterliggende bos in zicht komen. Omdat de beukenlaan opengesteld is voor publiek zal het aantrekkelijke ensemble duidelijk beleefbaar zijn. Het landgoed krijgt hierdoor een zichtbare nieuwe impuls. De kosten voor het verwijderen van de onderbegroeiing worden geschat op ca. € 1.250,-.

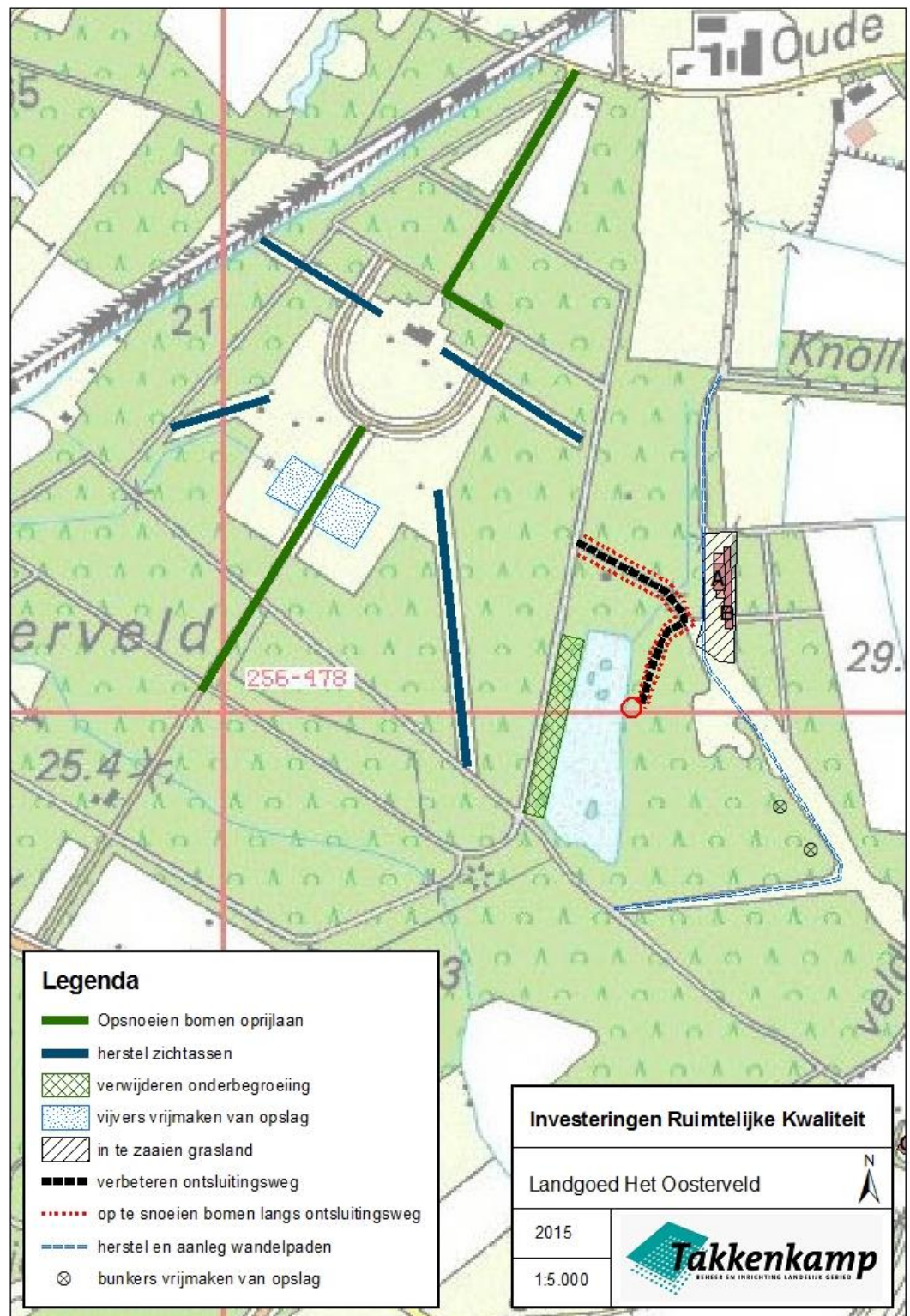
Bunkers vrij maken van begroeiing

De bunkers uit de Tweede Wereldoorlog liggen verspreid over de oostkant van het landgoed. Hoewel ze een belangrijk deel van de geschiedenis van het landgoed bepalen, liggen ze momenteel vaak vergeten en overwoekerd door het bos. Door deze vrij te maken van begroeiing te maken komen ze beter in zicht, kosten hiervoor worden geraamd op ca. € 2.500,-.

Herstel/aanleg wandelpaden

De slooplocatie, wat nu een vergeten hoek is, wordt beter bij het landgoed betrokken door de verdwenen zandpaden te herstellen als herkenbare

wandelpaden. Deze paden liggen zowel in verbinding met het stelsel lanen van de kern van het landgoed, als met de zandwegen in de verdere omgeving. Het landgoed wordt hierdoor beter bij zijn omgeving betrokken. Bovendien, loopt één van de paden langs de twee ontplofte bunkers waardoor de geschiedenis van dit gedeelte van het landgoed beter beleefbaar zal worden. Kosten van het herstel en/of de aanleg van de wandelpaden worden geschat op € 1.500,-.



Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk onderbouwing

Rood voor Rood op landgoed het Oosterveld

1. Inleiding

In het kader van de Rood voor Rood regeling wordt er op Landgoed Oosterveld te Deurningen een agrarisch erf gesloopt, waarvoor een nieuw woonerf gerealiseerd mag worden. Uit het terreinbezoek is gebleken dat de slooplocatie een zwakke landschappelijke relatie heeft met de omgeving, en geen prettige woonomgeving is. Wij stellen daarom dat de slooplocatie niet de meest geschikte bouwlocatie is, zoals gewoonlijk bij de Rood voor Rood regeling. In dit rapport wordt deze beslissing onderbouwd. Vervolgens heeft het rapport als doel te onderzoeken waar op het landgoed het nieuwe woonerf het beste gerealiseerd kan worden.

Fundamenteel in het onderzoek is de cultuurhistorie van het landgoed. De redenen waarom de slooplocatie niet als een goede bouwlocatie wordt beschouwd vinden hun oorsprong in de cultuurhistorie, en de cultuurhistorie is leidend in de zoektocht naar een alternatieve bouwlocatie. De ontwikkeling van het Oosterveld wordt daarom als eerst in het rapport in beeld gebracht.

Na het cultuurhistorische onderzoek worden de slooplocatie en zijn directe omgeving geanalyseerd. De argumenten waarom de slooplocatie niet als nieuwbouwlocatie geschikt is, worden vastgesteld.

Daarna volgt de zoektocht naar een alternatieve nieuwbouwlocatie op het landgoed. Hiervoor wordt het landgoed in drie verschillende gebieden verdeeld, allemaal met hun eigen identiteit. De gebieden worden beschreven om vervolgens beoordeeld te worden of ze nieuwbouw kunnen verdragen. De meest geschikte locatie wordt in de conclusie toegelicht en wordt in kaart gebracht.

2. De ontwikkeling van Het Oosterveld

Kaarten worden op pagina 3 weergegeven

2.1 Het ontstaan van het Landgoed

Het grootste gedeelte van het landgoed was in het begin van de 20^e nog ongerept en bestond uit 'woeste gronden' – open heide met drassige stukken. Toen in de omgeving van Enschede de woeste gronden verkocht werden, zag menig textielfabrikant de kans om de heidevelden te ontginnen en een buitenplaats of landgoed te realiseren. Zodoende zijn de heidevelden 'het Knollenveld' en 'het Oosterveld' ontgonnen. Het overige gedeelte van het Oosterveld, de noordkant, bevindt zich op cultuurhistorische kampgronden. Tezamen vormen de ontgonnen heidevelden en de kampgronden landgoed het Oosterveld.

2.2 Het ontwerp en aanleg van het park en boscomplex

Het landgoed is ontworpen door de bekende Twentse landschapsarchitect P.H.Wattez. Hij maakt in de periode 1925-1928 een ontwerp voor het park en boscomplex, waarna ze direct werden aangelegd. De 'architectonische tuinstijl' is in deze periode in volle gang en diverse elementen van deze stijl treffen wij in het parkontwerp van Wattez aan. Het ontwerp van het boscomplex is typerend voor bossen aangelegd op de pas ontgonnen heidevelden in dit gebied. Tegelijkertijd met

de aanleg van het park en het boscomplex wordt de boswachterswoning, gelegen aan de Oude Postweg, gebouwd. Het landhuis 'Huize Oosterveld' wordt, als gevolg van de economische crisis in de jaren dertig, pas later gebouwd.

2.3 Het landgoed tijdens de tweede wereld oorlog

In de periode 1940-1945 maakte een deel van het landgoed uit van het militaire vliegveld. De precieze omvang en structuur van het vliegveld is niet bekend. Maar, door te kijken naar de locatie van relictten vanuit de oorlog – bijvoorbeeld bunkers – kunnen we wel vaststellen dat het vliegveld zich direct aan de oostkant van het park bevond, op gronden die nu tussen het park en het terrein van vliegveld Twente liggen. Mede aan de hand van een topografische kaart uit 1950 (zie pagina 3), kunnen wij bovendien (voorzichtig) vaststellen dat de militaire gronden grofweg in twee gedeeltes verdeeld waren: een bebost gedeelte net ten oosten van het park, en een 'kaal' gedeelte aan de rand van het landgoed. Ten behoeve van het vliegveld is wel bos gekapt, maar omdat op de kaart uit 1950 het gedeelte net ten oosten van het park als bos wordt aangegeven, en omdat het qua structuur en kwaliteit aansluit bij het bos van het park dat intact bleef tijdens de oorlog, kunnen we er vanuit gaan dat dit gedeelte tijdens de oorlog bebost was. In het bos bevinden zich drie bunkers. Het gedeelte aan de rand van het landgoed is op de kaart van 1950 daarentegen niet bebost. Wellicht is dit het gedeelte van het landgoed waar bos gekapt werd. Tijdens de oorlog bevinden zich hier een commandocentrum en twee bunkers. In dit gebied ligt bovendien veel munitie in de grond.

2.4 De bouw van het huis en het ontstaan van het meer

Rond 1950 wordt het landhuis, ontworpen door architect Coulombain, gebouwd. Oorspronkelijk was er door Wattez een groter huis gepland, maar wegens gebrek aan bouwmaterialen na de oorlog, krijgt het huis een kleinere omvang dan eerst bedoeld. Ook de stijl van het huis – typerend voor de jaren vijftig – zal van de plannen van Wattez afwijken. Het meer op het landgoed is ook in 1950 gegraven toen het landhuis werd gebouwd. De grond afkomstig uit het meer is gebruikt voor het ophogen van de ondergrond van het huis. Het meer bevindt zich aan de oostkant van het landgoed, net buiten het park.

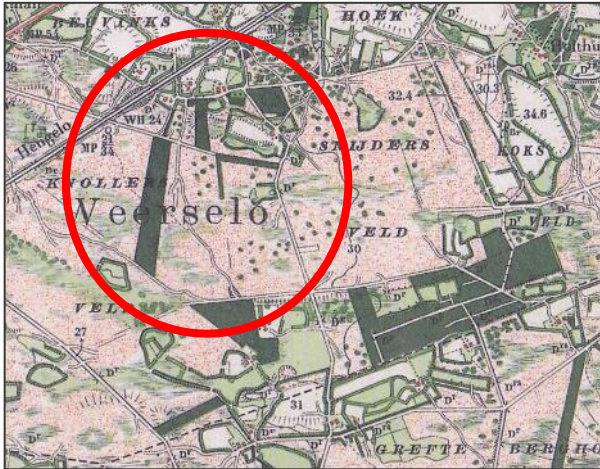
2.5 De ontwikkeling van de militaire gronden na de oorlog

Het gedeelte van de militaire gronden dat net aan het oostkant van het park lag – het beboste gedeelte – lijkt, met uitzondering van het meer, onveranderd te zijn. De drie bunkers worden opgenomen in het bos en zijn overwoekerd. Daarentegen heeft de landschappelijke structuur van de voormalige militaire gronden aan de rand van het landgoed in de laatste helft van de 20^e eeuw opmerkelijke veranderingen doorgestaan. Twee zandpaden raken verloren en er wordt een perceel bebost. De grond van het voormalige zandpad die in zuidelijke richting vanaf het commandocentrum liep, wordt niet bij de bebossing betrokken. Hierdoor ontstaat een brede, doodlopende strook grasland middenin het bos. De twee bunkers heeft men laten ontploffen.

Het commandocentrum wordt tot stierenstal verbouwd, en twee kleinere schuren worden erbij gebouwd. Vanuit deze locatie is een landbouwbedrijf gerund, er is nooit een woning bij deze schuren komen te staan. In jaren '80 zijn de agrarische activiteiten beëindigd en de schuren raken vervallen. Deze locatie vormt de slooplocatie in het kader van de Rood voor Rood regeling.

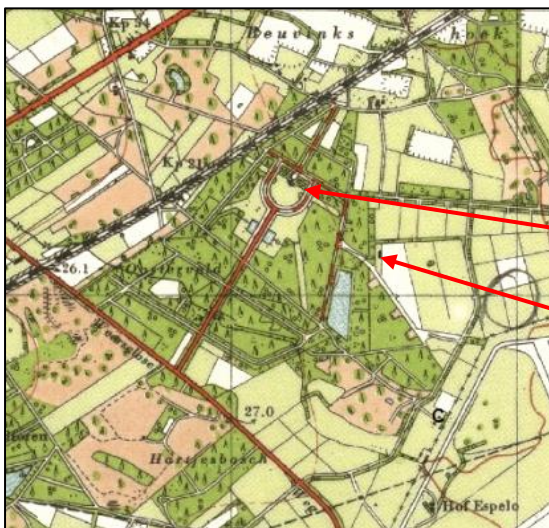
Kaarten

Circa 1905



De heidevelden voordat Het Oosterveld gesticht wordt.

Circa 1950



Het landgoed na de oorlog. Net te zien is de laan ten zuiden van de slooplocatie.

Het huis

De slooplocatie

Huidig beeld



De laan ten zuiden van de slooplocatie is verdwenen en het perceel bebost.

De slooplocatie

3. De slooplocatie en zijn directe omgeving

3.1 De ontwikkeling en huidige situatie

De huidige situatie wordt op pagina 5 in kaart gebracht.

De slooplocatie

De slooplocatie bestaat uit drie vervallen schuren, en zoals beschreven in hoofdstuk 1, is één van de schuren – de grootste – het voormalige commandocentrum dat gebouwd werd tijdens de Tweede wereldoorlog ten behoeve van het militaire vliegveld. Na de oorlog werd het commandocentrum tot stierenstal verbouwd en werden de twee andere schuren erbij gebouwd. Dat er op deze plek een agrarisch bedrijf is ontstaan komt dus niet vanuit een vanzelfsprekende relatie met het landschap zoals bij traditionele agrarische erven, maar eerder omdat het leegstaande commandocentrum voor de hand lag om verbouwd te worden. Het erf is uitsluitend functioneel van aard geweest; er is nooit een woning gebouwd en erf elementen, zoals een erf boom, worden op het erf niet aangetroffen.

De directe omgeving van de slooplocatie

Na de oorlog werden de militaire gronden aan de rand van het landgoed, rondom de slooplocatie, niet bij de omliggende agrarische gronden betrokken, maar ontwikkelden zich op een geheel eigen manier. De slooplocatie maakt daarom geen onderdeel uit van het agrarische landschap, maar deel uit van een geheel eigen landschappelijke structuur. (De enige relatie met een landbouwperceel is aan de noordkant van het erf, maar deze is erg beperkt. Alleen wanneer de singel van bomen aan de noordkant van het perceel zou zijn opgesnoeid en vrij van onderbegroeiing, en de schuren dicht bij deze grens hadden gestaan, dan was er een vrij maar beperkt uitzicht over het weiland, tot aan de nabij gelegen Knollerveldweg).

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 veranderen de militaire gronden na de oorlog opmerkelijk: er verdwijnt een zandpad en er wordt een perceel bebost. De veranderingen leiden tot een langwerpige, op het einde gebogen, strook grasland middenin het bos. De strook grasland staat, door zijn rare vorm, als een onbegrijpelijke anomalie in het landschap; hij is te breed om als doorgangsroute gezien te worden (en het gras is sowieso te ruw hiervoor), maar is te smal om als functioneel agrarisch perceel te dienen. De bocht in de strook is al even onverklaarbaar. Alleen met de voorkennis dat hier er een zandpad is verdwenen en dat het perceel aan de oostkant bebost is, kan de aparte structuur van dit gedeelte van het landgoed begrepen worden.

De slooplocatie is onderdeel van deze aparte structuur. Het erf ligt op de noordelijke punt van de strook grasland en ligt ingeklemd tussen het bos; aan de west- en oostkant grenst het bos erg dicht aan het erf, wat een besloten gevoel op het erf creëert. Deze locatie van het erf is net zo onbegrijpelijk en arbitrair als de aparte landschappelijke structuur waarin het erf ligt. Het erf, het bos en de strook grasland vormen geen logisch, samenhangend ensemble. Er loopt zelfs geen herkenbaar zandpad of weggetje langs de slooplocatie dat het erf met het landschap had kunnen verankeren. Al met al lijkt het ensemble zomaar te zijn ontstaan zonder enig achterliggend plan of ontwerp.

Het karakter van de omgeving en slooplocatie

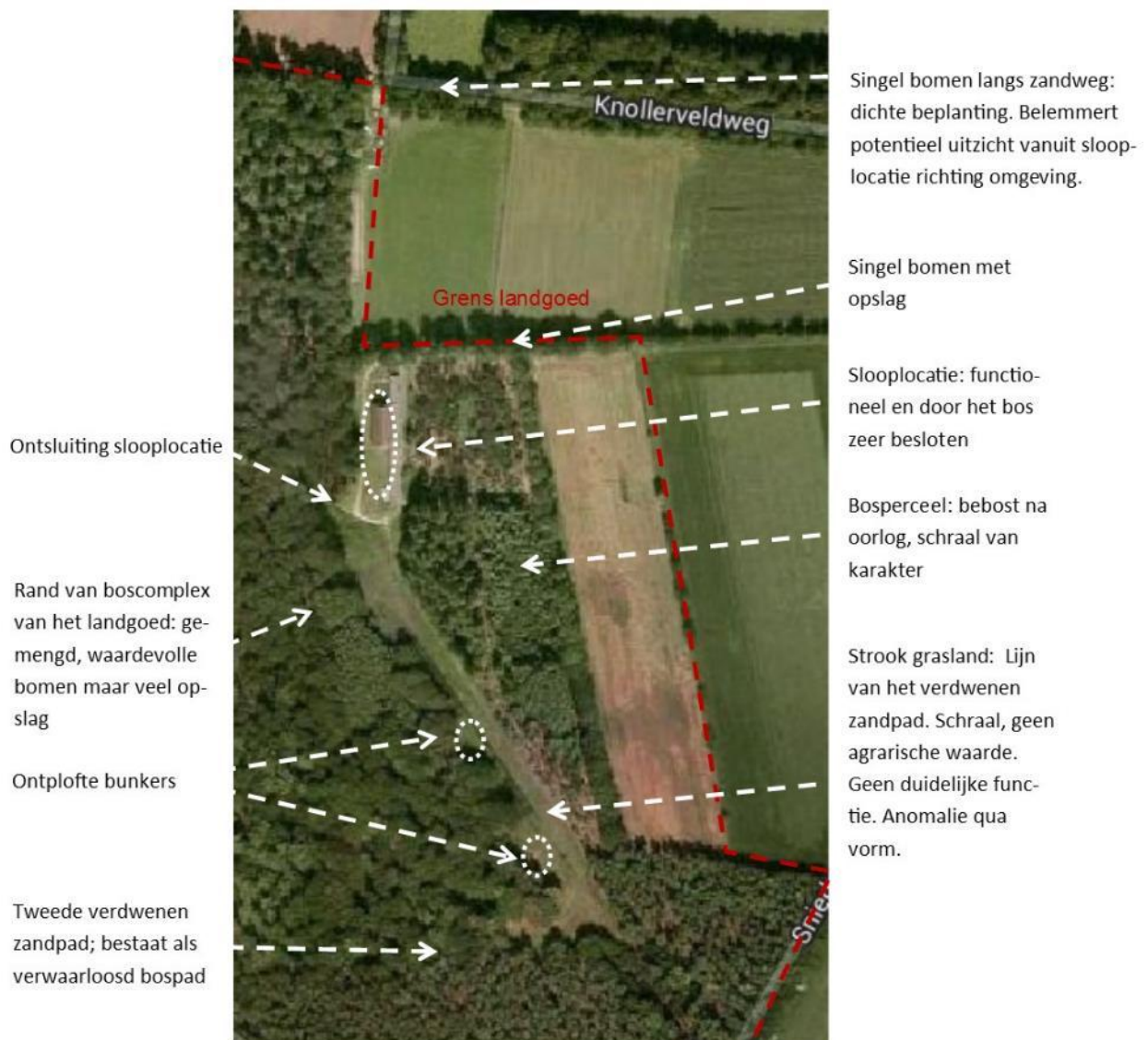
Waarschijnlijk omdat de strook grasland geen duidelijke functie op het landgoed heeft, is hij in een verwaarloosde staat terecht gekomen. Er worden bijvoorbeeld oude hooibalen opgestapeld en het grasland is erg ruw. Het is een vergeten restant stuk grond. De vervallen sfeer van dit gebied wordt versterkt door de twee ontplofte bunkers die aan de westkant van de strook gelegen zijn, en ook door de schrale kwaliteit van het bosperceel dat aan de oostkant van de strook ligt (het perceel dat

na de oorlog werd bebost). De verwaarloosde sfeer van dit gedeelte van het landgoed, samen met het uitsluitend functionele en inmiddels vervallen karakter van de slooplocatie, betekent dat dit gebied de 'vergeten hoek' van het landgoed is. Het maakt geen herkenbaar onderdeel van het landgoed uit.

Samenvatting

Al met al is het huidige beeld van dit gedeelte van het landgoed, waaronder de slooplocatie, eerder ontstaan uit een sequentie van omstandigheden dan uit een doordacht plan. Hierdoor is er een onbegrijpelijke landschappelijke structuur, een onsamenhangend erfensemble, en een verwaarloosde uitstraling ontstaan. De ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van het landgoed is hierdoor zwak. Het is echter de vergeten hoek van het landgoed en maakt geen herkenbaar onderdeel van het landgoed uit.

Kaart bestaande situatie





De strook grond van de verdwenen laan met de rommelige, oude hooibalen. Aan de linker kant het schrale bosperceel dat na de oorlog bebost werd.



Het commandocentrum en met het aangrenzende bos dat een besloten gevoel creëert.

3.2 Een kritische blik

Door de zwakke ruimtelijke kwaliteit van de slooplocatie met zijn directe omgeving, geconstateerd tijdens het terreinbezoek, zijn we kritisch naar deze plek gaan kijken of deze geschikt is voor nieuwbouw. De Rood voor Rood regeling biedt namelijk de kans om de aaneenschakeling van omstandigheden die geleid hebben tot de zwakke ruimtelijke kwaliteit, te doorbreken, en nu wel een duidelijk plan op te stellen naar hoe dit gebied zich het beste kan ontwikkelen. Hoofdvraag; *Is de slooplocatie een geschikte nieuwbouwlocatie, ondanks de zwakke ruimtelijke kwaliteit van de slooplocatie en directe omgeving?* In de volgende paragrafen wordt de slooplocatie in detail beoordeeld, en wordt deze vraag beantwoord.

Om de slooplocatie te kunnen beoordelen als nieuwbouwlocatie dienen we eerst de volgende doeleinden van de Rood voor Rood regeling vast te stellen:

- Met de realisatie van de Rood voor Rood woning willen we een sterk ensemble van rood en groen neerzetten. Het erf dient te worden verankerd in het landschap en een sterke relatie daarmee te hebben. Bovendien is het noodzakelijk dat de nieuwbouwlocatie een prettig woonmilieu heeft. Alleen hiermee levert de Rood voor Rood woning de gewenste positieve bijdrage aan het landgoed op.

3.3 De slooplocatie; een geschikte nieuwbouwlocatie?

Door de schuren simpelweg te vervangen door een woonerf zou betekenen dat de huidige zwakke ruimtelijke kwaliteit van dit gebied in stand zal blijven. Het ensemble van een nieuwe woning, het dichtbij grenzende bos en de raar gevormde strook grasland zou net zo incoherent en arbitrair zijn als het huidige erfensemble; de nieuwe woning zal niet de gewenste sterke landschappelijke relatie met zijn omgeving hebben dat we met de Rood voor Rood regeling willen bereiken.

Het is bovendien de vraag of de verwaarloosde omgeving van de slooplocatie een geschikt woonmilieu kan zijn. Hoewel de onprettige en verwaarloosde sfeer geen punt van zorg is geweest voor het uitsluitend functionele erf, is dat voor een woonerf een ander verhaal. Het aangrenzende bos, wat een onprettig en besloten gevoel creëert, de schrale kwaliteit van het bos aan de oostkant, de algemene vergeten sfeer gecreëerd door onder andere de ontplofte bunkers, en het feit dat hier veel munitie in de grond ligt, creëren samen een zeer onprettige woon- en leefmilieu. Daarbij komend, door de uitsluitend functionele aard van het erf zijn er geen bestaande elementen op het

erf – bijvoorbeeld een erf boom – die de plek tot een aantrekkelijke woonplek zouden kunnen maken. Uit bovenstaande kunnen we concluderen dat de slooplocatie met zijn directe omgeving geen prettig woon- en leefmilieu biedt, wat wel een criterium van de Rood voor Rood woning is.

In theorie zou de incoherente landschappelijke structuur van dit gedeelte van het landgoed verbeterd kunnen worden zodat een sterk ensemble van rood en groen wel gecreëerd kan worden (te denken valt aan het herstellen van het verdwenen zandpad en het nieuwe erf aan dit zandpad te verankeren). Maar hier lopen we tegen een groot praktisch probleem aan: de achtergebleven munitie in de grond. De munitie betekent dat het verstoren van de grond, en dus het verbeteren van de ruimtelijke structuur, onmogelijk is.

Conclusie: Omdat, door de achtergebleven munitie, de verandering en dus versterking van de landschappelijke structuur onmogelijk is, zou de slooplocatie in grote lijnen simpelweg vervangen moeten worden door een woonkavel. Maar, door de Rood voor Rood woning op die manier te realiseren zouden we onze doelen van de Rood voor Rood woning voorbij schieten:

- De huidige zwakke ruimtelijke structuur van het gebied zou in stand worden gehouden. Er wordt daardoor geen sterk ensemble van rood en groen gecreëerd; de woning zal niet in het landschap verankerd zijn.
- Door de functionele aard van de slooplocatie en het vervallen en schrale karakter van de directe omgeving zal de nieuwe woning in een onprettige woonsfeer gelegen zijn.

Om deze redenen vinden wij dat de slooplocatie als nieuwbouwlocatie geen meerwaarde voor het landgoed betekent, en dat de slooplocatie geen geschikte plek is voor de realisatie van een Rood voor Rood woning.

3.4 De slooplocatie: geen geschikte nieuwbouwlocatie, maar wat dan wel?

Als de slooplocatie geen geschikte nieuwbouwlocatie is dan hoe kan deze locatie dan wel ontwikkeld worden? Vanwege de vele munitie in de grond zijn de mogelijkheden beperkt. Maar, juist door de beperkingen van dit gedeelte van het landgoed te accepteren kan de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden. De kwaliteit van de strook grasland wordt versterkt door hem bewust te beheren als ruig grasland (bijvoorbeeld door het twee keer per jaar te maaien), waardoor het zijn verwaarloosde uitstaling kwijt zal raken. De vrijkomende grond van de slooplocatie kan bij het grasland betrokken worden. Bovendien kan de singel van bomen aan de noordkant van de slooplocatie opgesnoeid en vrij van onderbegroeiing gemaakt worden. Door deze versterkingen, en juist zonder woonkavel, kan dit gedeelte van het landgoed versterkt worden tot het 'natuurlijke gedeelte' van het landgoed dat naadloos overgaat in het bredere landschap buiten het landgoed. Dit landschap kent ook een patroon van schrale bospercelen en open stukken. Dat dit gebied het 'natuurlijke gedeelte' van het landgoed wordt, kan benadrukt worden door de rand van het bosperceel aan de westkant van de strook te versterken. Door langs deze rand de waardevolle bomen vrij te snoeien van opslag en eventueel bomen erbij te planten, wordt aangegeven dat hier het 'ontworpen gedeelte' van het landgoed begint (of stopt). Zo ontstaat er een duidelijker onderscheidt tussen de natuurlijke en ontworpen gedeeltes van het landgoed. Dit concept wordt op pagina 15 in kaart gebracht.

Het geheel, wat nu een vergeten hoek is, wordt beter bij het landgoed betrokken door de verdwenen zandpaden te herstellen als herkenbare wandelpaden. Deze paden liggen zowel in verbinding met het stelsel lanen van de kern van het landgoed, als met de zandwegen in de verdere omgeving. Het landgoed wordt hierdoor beter bij zijn omgeving betrokken. Bovendien, loopt één van de paden

langs de twee ontplofte bunkers waardoor de geschiedenis van dit gedeelte van het landgoed beter beleefbaar zal worden. De nieuwe wandelroutes worden op pagina 18 in kaart gebracht.

4. Alternatieve bouwlocaties

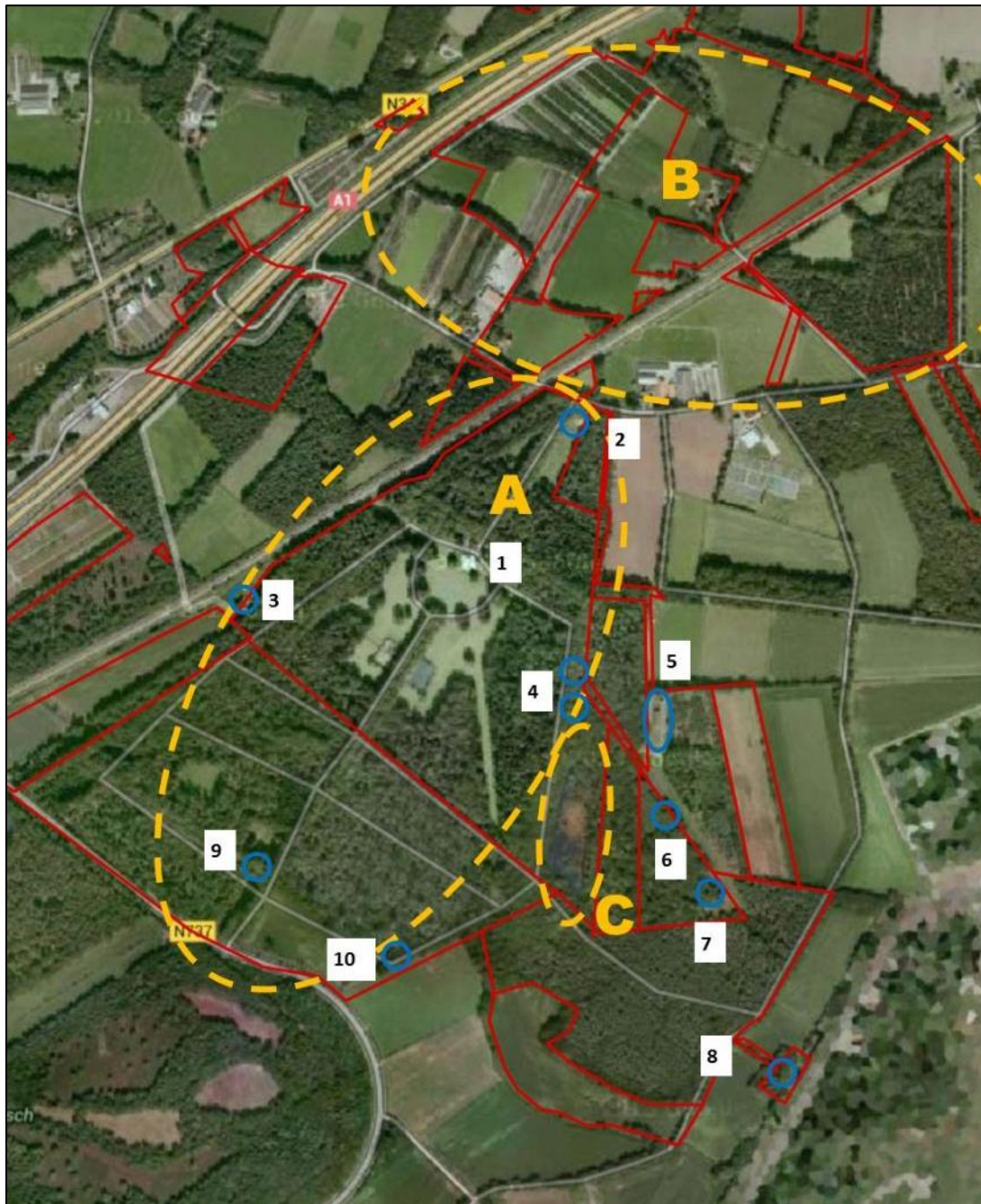
Omdat de slooplocatie geen geschikte nieuwbouwlocatie is, wordt er binnen de grenzen van het landgoed naar een alternatieve locatie gezocht. Om vast te stellen waar op het landgoed een nieuwbouwkavel verdragen kan worden, wordt het hele landgoed geanalyseerd. Om de taak overzichtelijk te maken wordt het landgoed in verschillende gebieden verdeeld, allemaal met een eigen identiteit. Per gebied wordt een beschrijving gegeven en daarna beoordeeld of het gebied een nieuw erf kan verdragen.

In totaal zijn er drie gebieden te verkennen en te beoordelen:

- Het park en omringende boscomplex; de kern van het landgoed;
- De cultuurhistorische kampgronden;
- Het meer.

De gebieden met waardevolle elementen en bouwkavels worden op de volgende pagina in kaart gebracht.

Kaart: De verschillende gebieden van het landgoed waar een alternatieve nieuwbouwlocatie mogelijk verdragen kan worden.



Gebieden

A: Het park en omringende boscomplex; de kern van het landgoed

B: De cultuurhistorische kampgronden

C: Het meer

Bijzonderheden

- 1. Landhuis het Oosterveld
- 2. De boswachterswoning
- 3. De chauffeurswoning
- 4. Overgroeide bunkers
- 5. De slooplocatie

- 6. Ontplofte bunker
- 7. Ontplofte bunker
- 8. Te slopen woning
- 9. Bouwkavel 'Poortwachterswoning'
- 10. Bunker

4.1 Het park en omringende boscomplex; de kern van het landgoed

Beschrijving

Hoewel de architectonische tuinstijl vaker voorkwam bij villatuinen met een kleinere omvang, kent het parkontwerp van het Oosterveld ook veel karakteristieken van deze tuinstijl. Het belangrijkste ontwerpprincipe van deze stijl was de esthetische eenheid van het huis en de tuin. Het huis diende het middelpunt van het ontwerp te zijn en vandaar uit liepen meerdere symmetrieassen richting de tuin. Het ontwerp was een geometrisch geordend geheel. In het parkontwerp van het Oosterveld zien we deze designprincipes duidelijk terug. Meerdere symmetrieassen verspreiden zich vanaf het huis door het park het bos in. De verhoogde ligging van het huis benadrukt zijn positie als middelpunt van het ontwerp. Het geometrische patroon van de assen zet zich voort in de rechthoekige vijvers die aan beide kanten van de hoofdas, een beukenlaan, gelegen zijn. Conclusie is dat het huis en het park een esthetische en geordende eenheid vormen.

Het ontwerp van het boscomplex is typerend voor de bossen die aangelegd zijn op de ontgonnen heidevelden. Het stelsel van lanen en paden volgen een rechtlijnig patroon. Op het Oosterveld bestaan de lanen hoofdzakelijk uit beuk, kennen dubbele rijen en zijn statig van karakter. De beukenlaan van de hoofdas van het park loopt het boscomplex in, waar hij deel uit maakt van het stelsel lanen. Doordat de symmetrieassen vanuit het park het bos insteken, wordt het boscomplex bij de ruimtelijke compositie van het park betrokken. Binnen het boscomplex bevinden zich drie woonkavels: de boswachterswoning aan de Oude Postweg, de chauffeurswoning dicht bij de spoorlijn, en een bouwkaavel aan de hoofdlaan. Het is de bedoeling om op deze kavel de verdwenen woning te herbouwen (dit plan valt buiten de Rood voor Rood regeling en is bestemmingsplan-technisch reeds afgerond). Conclusie, het rechtlijnige ontwerp van het boscomplex voegt zich moeiteloos toe aan het geometrische parkontwerp; huis, park én boscomplex vormen één esthetisch geheel.

De kern van het landgoed, zowel het fysieke middelpunt van het landgoed als de identiteit van het landgoed, wordt door het esthetische geheel van het landhuis, park en omringende boscomplex gevormd. De statige lanen van het boscomplex zijn voor de publiek opengesteld waardoor de kern van het landgoed goed te beleven is. De onderhoudstoestand van de kern is op meerdere plekken slecht; veel van de lanen dienen te worden opgesnoeid en bevrijd te worden van onderbegroeiing. Verder moeten de randen van de rechthoekige vijvers worden opgeschoond. Het gras rondom het landhuis is enkele jaren geleden vervangen door mais. Het achterstallige onderhoud ondermijnt het parkontwerp en het statige karakter van de lanen. Als gevolg hiervan mist het hele landgoed vitaliteit.



Een luchtfoto van het landhuis en het park. Duidelijk te zien is de hoofdas, de rechthoekige vijvers en de zichtassen die het bos insteken.



De villa op een verhoging, vanaf het park gezien.



De Boswachterswoning



Eén van de statige beukenlanen.



Eén van de bunkers ten noorden van het meer.

Het park: een geschikte nieuwbouwlocatie?

Het parkontwerp van Wattez is een geometrische geordende esthetische eenheid; in feite is het ontwerp compleet. Nieuwbouw in het park zou deze ruimtelijke compositie verstoren en tegen de geometrie van het park ingaan. Huize Oosterveld staat als middelpunt van het ontwerp en dit dient behouden te worden. Een woning in de naaste omgeving van het huis zou zijn status als hoofdgebouw verwateren.

Conclusie: Nieuwbouw in het park zou het ontwerp van Wattez ondermijnen en is dus niet mogelijk.

Het omringende boscomplex een geschikte nieuwbouwlocatie?

Het omringende boscomplex is van drie woonkavels voorzien. De woonkavels zijn verspreid op een logische maar toch natuurlijke manier door het bos; aan alle kanten van de kern, behalve aan de oostkant, is een kavel gelegen. Hierdoor zijn de afstanden tussen de kavels ruim, wat voor een landgoed passend is. Deze evenwichtige balans tussen rood en groen dient behouden te blijven. Een extra kavel aan deze kanten van het landgoed zou de balans tussen rood en groen comprimeren; het landgoed moet immers geen vakantiepark gevoel krijgen. Aan de oostkant van de kern, waar in principe meer ruimte voor een kavel is, wordt de zoektocht beperkt door de aanwezigheid van bunkers vanuit de Tweede wereldoorlog. De bunkers zijn waardevol erfgoed en dienen onverstoord te blijven. Verder zou nieuwbouw een passende en logische plek in het bos te moeten krijgen, maar omdat twee van de woonkavels al in verbinding staan met de hoofdlaan – de ‘boswachterswoning’

en de 'poortwachterswoning' – blijven er alleen locaties over die niet onderbouwd zouden zijn. Tenslotte, zou ten behoeve van een nieuwbouwkavel bos gekapt moeten worden, en dit gaat tegen het principe van het landgoed in.

Conclusie: *Tezamen vormen de bovengenoemde nadelen en beperkingen voor nieuwbouw in het omringende boscomplex reden om te zeggen dat nieuwbouw hier niet wenselijk is.*

4.2 De cultuurhistorische kampgronden

Ten noorden van de kern van het Oosterveld bevinden zich de cultuurhistorische kampgronden, 'Beuvinks hoek'. Hoewel een groot gedeelte van dit gebied tussen de spoorlijn en snelweg ingeklemd ligt, is de cultuurhistorische waarde van dit gebied hoog. Een aantal percelen van Beuvinks hoek vallen binnen de eigendomsgrens van het Oosterveld. Omdat de spoorlijn deze percelen van de kern afsnijdt, en omdat hun totale omvang relatief gering is, maken ze geen herkenbaar gedeelte van het Oosterveld uit.

Een geschikte nieuwbouw locatie?

De boerderijen in dit landschap zijn ontstaan over een periode van honderden jaren en vanuit een nauwe relatie met het landschap. Door een geheel nieuwe bouwkavel, die geen agrarische relatie met het landschap heeft, toe te voegen aan dit landschap zou de organische ontwikkeling van dit gebied worden aangetast.

Omdat de identiteit van het landgoed niet gevormd wordt door dit gedeelte van het landgoed – de kampgronden van het Oosterveld worden immers afgesneden van de kern van het landgoed door de spoorlijn en zijn gering van omvang – zou nieuwbouw op dit gedeelte van het landgoed het landgoed als geheel niet versterken. Nieuwbouw op de kampgronden zou een gemiste kans zijn om een beleefbare nieuwe impuls voor het landgoed te creëren.

Daarnaast vormen de snelweg en spoorlijn een belemmering voor nieuwbouw. Hun aanwezigheid betekent dat dit gedeelte van het landgoed geen aantrekkelijke woonplek is. Door geluidsoverlast van de snelweg en spoorlijn wordt nieuwbouw op de kampgronden hoogstwaarschijnlijk niet eens toegestaan.

Conclusie: *Nieuwbouw zou tegen het ontstaan van de kampgronden ingaan, het levert geen bijdrage aan het landgoed als geheel, en om praktische redenen hoogstwaarschijnlijk niet toegestaan worden. Nieuwbouw op dit gedeelte van het landgoed wordt daarom niet voorgesteld.*

4.3 Het meer

Net ten oosten van de kern, middenin het bos, ligt het meer. Het meer heeft een rechthoekige vorm en volgt daarmee de rechtlijnige structuur van het stelsel lanen, in het bijzonder de statige beukenlaan waarlangs het ligt. Op het meer zijn vier kleine eilanden. In tegenstelling tot de geometrische en geordende aanleg van de kern, liggen de eilanden in een natuurlijk, los verband met elkaar. Hierdoor wordt de rechthoekige vorm van het meer onderbroken en krijgt het een natuurlijk en informeel karakter. Het meer wordt, door zijn ligging parallel langs de statige beukenlaan, enigszins betrokken bij het ontwerp van de kern, maar anderzijds, onderscheidt het zich sterk van de kern door zijn natuurlijke karakter. Door zijn afwijkende karakter is het meer een los element op het landgoed.

Door zijn relatief grote omvang en het feit dat het natuurlijke meer, samen met het omringende bos, fraai is om naar te kijken, is het meer een aantrekkelijk landschapselement op het landgoed. De statige beukenlaan heeft alleen een dikke laag van onderbegroeiing waardoor het meer vanaf de laan onzichtbaar is. Het meer is niet beleefbaar en wordt niet bij het landgoed betrokken.



Het meer vanaf de oostkant gezien.



Het meer door de onderbegroeiing van de laan.

Een geschikte nieuwbouw locatie?

Het meer, hoewel een aantrekkelijk landschappelijk element op zich, maakt geen deel uit van het ontwerp van de kern, en, behalve van het omringende bos, geen deel uit van een ensemble van landschappelijke elementen. Door een woning aan de rand van het meer te plaatsen zal het meer wel deel uit gaan maken van een ensemble, wat de (sterke) ruimtelijke kwaliteit van het meer, nog meer zal versterken. De identiteit van het meer op het landgoed als waardevol landschappelijk element zal toenemen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het meer daadwerkelijk te versterken dient het natuurlijke en informele karakter van het meer behouden te blijven. Een woning zou dan op een bescheiden manier toegevoegd moeten worden aan de rand van het meer (hierbij zijn de precieze locatie van de woning en de uitstraling ervan van uiterst belang). Er vanuit gaande dat het meer zijn natuurlijke en informele karakter behoudt, zal het contrast tussen het meer met het statige hoofdensemble van het landgoed; 'Huize Oosterveld' blijven bestaan; nieuwbouw aan de rand van het meer zal Huize Oosterveld niet overtreffen.

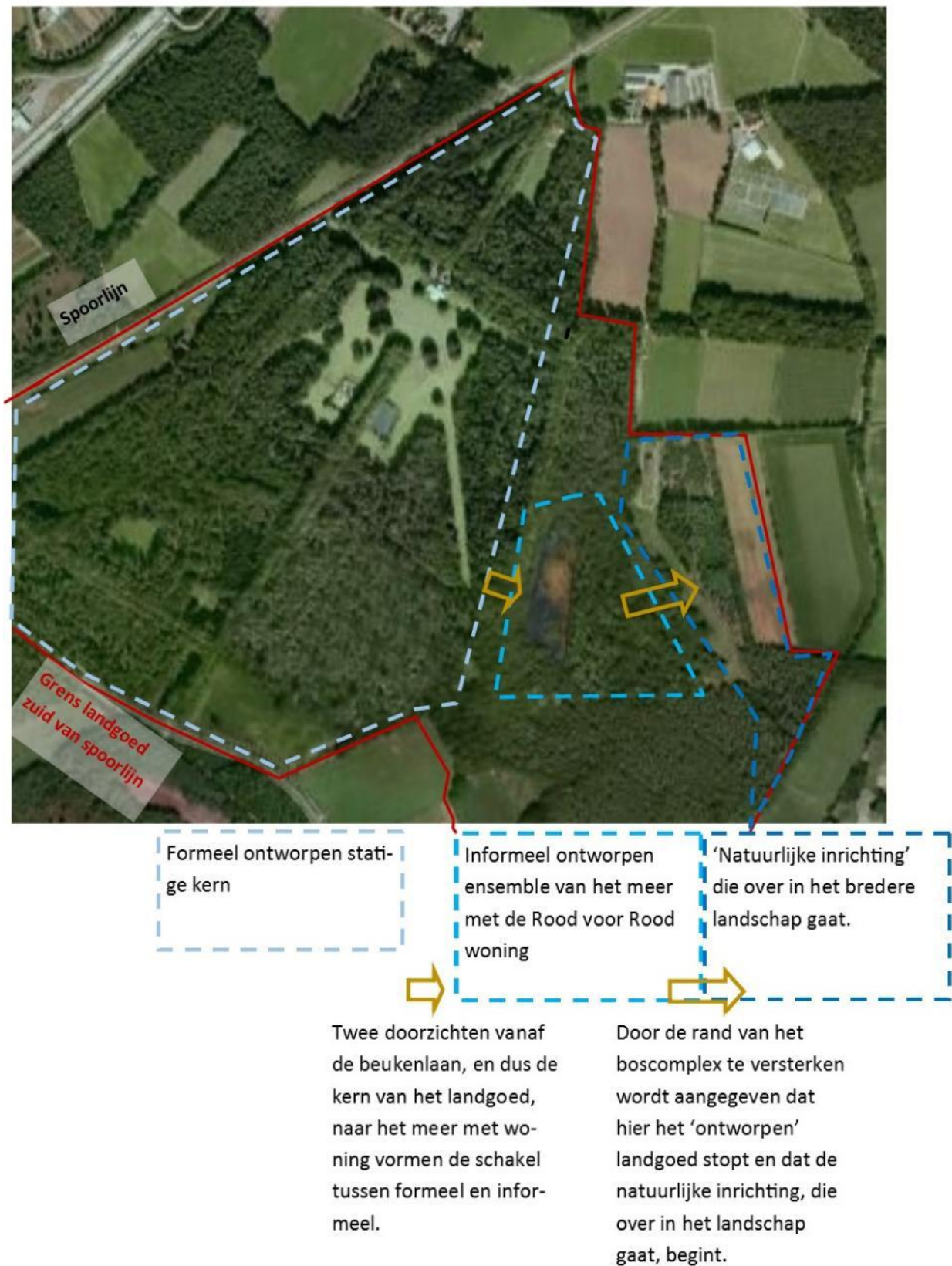
Voorwaarde voor de locatie van het nieuwe erf aan de rand van het meer is dat hij geen afbreuk doet aan de bestaande waardevolle landschappelijke elementen op het landgoed. Een nieuwe woning moet aan de rand van het meer kunnen passen zonder dat daarvoor bos gekapt moet worden, en zonder dat de bunkers gelegen aan de noordkant van het meer onder druk komen te staan. Aan de oostkant van het meer bestaat een openplek, en door hier te bouwen zullen zowel het bos als de bunkers onverstoorde blijven. Bovendien, loopt er vanaf het lanenstelsel een bospad naar de openplek toe dat ten behoeve van een woning alleen verbeterd zal moeten worden.

Verder zal een woning aan de rand van het meer een bijdrage leveren aan het landgoed als geheel. Door de onderbegroeiing van de beukenlaan waarlangs het meer ligt op enkele plekken te verwijderen zal het ensemble van het meer, de woning en het achterliggende bos in zicht komen. Omdat de beukenlaan opengesteld is voor publiek zal het aantrekkelijke ensemble duidelijk beleefbaar zijn. Het landgoed krijgt hierdoor een zichtbare nieuwe impuls.

De woning, gezien vanaf de beukenlaan, wordt door het voorliggende meer met de eilanden, en het achterliggende bos sterk in landschap verankerd. De woning zal zich in het landschap nestelen waardoor er een sterk, samenhangend geheel ontstaat.

Het informele ensemble van het meer, de woning en het omringende bos past in de ruimtelijke compositie van dit aaneengesloten gedeelte van het landgoed. Het informele maar toch esthetisch ontworpen geheel zou als het ware als brug kunnen functioneren tussen het statige, formele ensemble van de kern en de natuurlijke inrichting van de voormalige militaire gronden aan de rand van het landgoed, die overgaan in het bredere landschap. Dit aaneengesloten gedeelte van het landgoed, dat de identiteit van het landgoed bepaalt, krijgt een duidelijke en logische ruimtelijke compositie. Het verloop van formeel naar informeel en vervolgens naar 'natuurlijk' wordt beleefbaar vanaf de wandelroutes die vanuit de kern van het landgoed richting het buitengebied lopen. Deze ruimtelijke compositie wordt op de volgende pagina in kaart gebracht.

Kaart: Het verloop van formeel naar natuurlijk



Conclusie: *Nieuwbouw aan de rand van het meer heeft veel voordelen:*

- *Het meer wordt onderdeel van een samenhangend ensemble, wat de reeds hoge ruimtelijke kwaliteit nog verder versterkt.*
- *De identiteit van het meer op het landgoed als waardevol landschappelijk element neemt toe.*
- *De woning wordt sterk in het landschap verankerd, door de ligging aan de rand van het meer.*
- *De locatie heeft een aantrekkelijk woonmilieu.*
- *Een woning zal de natuurlijke identiteit van het meer niet comprimeren waardoor het nieuwe ensemble het statige hoofdensemble niet zal overtreffen.*
- *Omdat er sprake is van een bestaande open plek aan de rand van het meer, met toegangsrouten, heeft de realisatie van een woning geen nadelen voor bestaande waardevolle landschappelijke elementen.*
- *Omdat het nieuwe ensemble zichtbaar wordt vanaf de laan – en dus vanaf de kern van het landgoed – krijgt het landgoed een beleefbare impuls.*
- *De ruimtelijke compositie van dit aaneengesloten deel van het landgoed zal verbeteren door een logisch verloop van de verschillende gebieden.*

Om deze redenen concluderen we dat nieuwbouw aan de rand van het meer een meerwaarde zal zijn, zowel voor het meer als voor het gehele landgoed.

4.4 Eindconclusie

Waar een nieuwe woning een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit zou betekenen voor de kampgronden, het park en het boscomplex, zal een woning aan de rand van het meer juist een toegevoegde waarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het meer en het totale beeld van het landgoed. Het meer is bovendien de enige locatie die de ruimtelijke compositie en de identiteit van het landgoed zou versterken. **Om deze redenen is de locatie aan de rand van het meer het meest geschikt voor de Rood voor Rood woning.**

De specifieke locatie, oriëntatie en uitstraling van de woning aan de rand van het meer wordt in hoofdstuk 5 beschreven.

5. De locatie aan het meer

Cruciaal voor de verbetering van de ambiance van het meer is het behouden van haar informele en natuurlijke karakter. Hierbij zijn de precieze locatie, oriëntatie en uitstraling van de woning van groot belang.

De locatie aan de rand van het meer wordt eigenlijk al bepaald door de bestaande open plek. Maar, dankzij een gelukkige toeval is dit ook de meest geschikte locatie wat betreft een informele en natuurlijke locatie. De open plek bevindt zich namelijk net ten oosten van de groep van drie eilanden die het meer haar natuurlijke karakter geeft. Omdat de woning dichtbij de eilanden komt te staan, wordt de woning verbonden met de eilanden en daardoor met het natuurlijke karakter van het meer.

De woning wordt zo georiënteerd dat de langste gevel van de woning aan het meer komt te staan. Hierdoor spiegelt de vorm van de woning de langgerekte vorm van het meer en hebben de toekomstige bewoners bovendien maximaal uitzicht over het meer. De woning komt een beetje schuin ten opzichte van de rand van het meer te liggen. Dit is een meer speelse ligging dan wanneer

de woning parallel aan het meer gesitueerd zou worden, en past daarom beter bij het informele karakter van het meer. Bovendien wordt hierdoor het uitzicht vanuit de woning over het meer gemaximaliseerd.

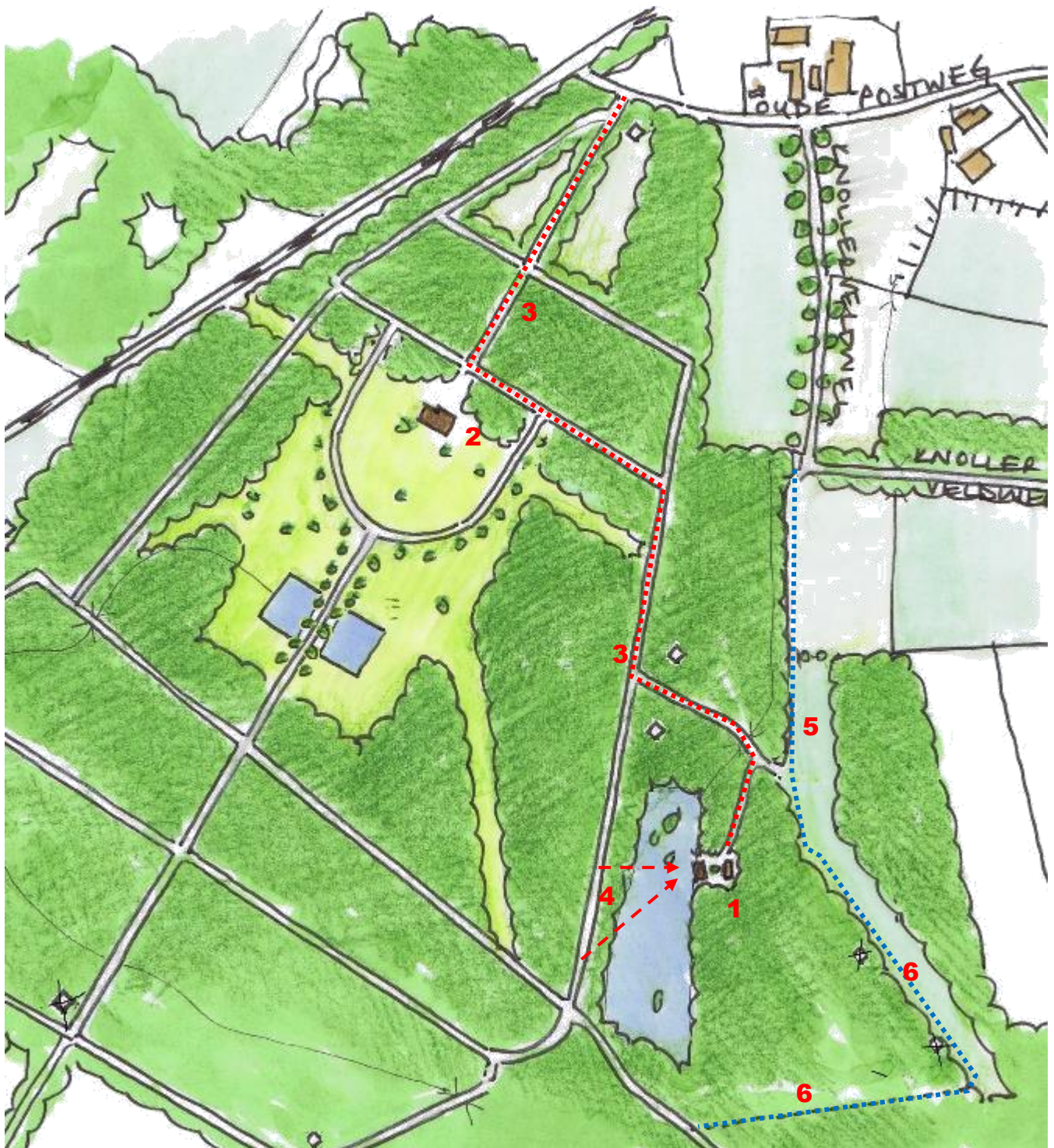
Het is van belang dat het woonerf het meer niet domineert en daarom wordt het bijgebouw volledig achter de woning geplaatst. De woning zal om deze reden een lage dakhoogte kennen. Dit past beter bij de architectuur van Huize Oosterveld dat ook een laag gerekte vorm heeft.

Alleen ten behoeve van het bijgebouw zullen enkele kleine en ondergeschikte bomen gekapt moeten worden. In het midden van de open plek staat een volwassen boom die behouden dient te blijven; deze komt tussen de woning en het bijgebouw te staan. Naast het bijgebouw kunnen één of twee parkeerplekken gecreëerd worden. Rondom de boom wordt (half)verharding aangelegd of hoogwaardige klinkers. Verder zal het erf absoluut geen tuin kennen. Om de informaliteit en het bescheiden karakter van het ensemble te waarborgen is dit een strenge eis. De pracht van het bos en het meer maken een tuin overigens overbodig, het erf loopt namelijk gelijk over in het bos.

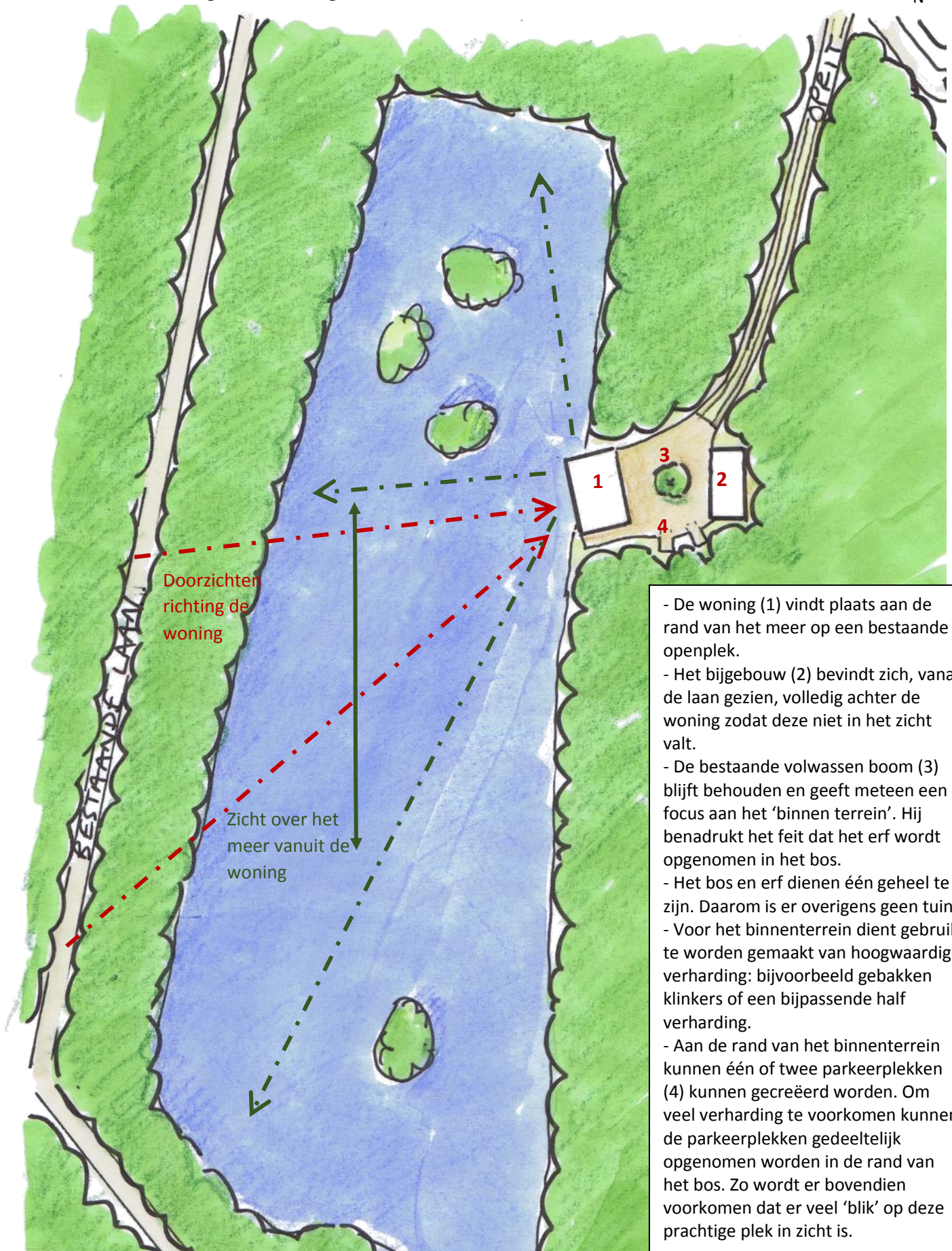
Voor de ontsluiting van de nieuwe woning wordt dezelfde ingang gebruikt als die van Huize Oosterveld. Alleen het laatste stuk van de ontsluiting zal verbeterd moeten worden, door bijvoorbeeld twee stroken half verharding aan te leggen. Deze route zal tevens een van de verbeterde wandelroutes zijn die de kern met de oostkant van het landgoed verbindt. Bovendien, bevindt de afslag vanaf de laan richting de woning zich tussen twee intacte bunkers. Hierdoor worden de bunkers – die vrij van opslag dient gemaakt te worden - beter betrokken bij het landgoed.

6. Bijwoord: de relictten vanuit de Tweede wereldoorlog

De bunkers uit de Tweede wereldoorlog liggen verspreid over de oostkant van het landgoed. Door de ontwikkeling van het landgoed na de oorlog – het graven van het meer en de structurele verandering van de oostelijke rand van het landgoed – zijn er geen ‘herkenbare voormalige militaire gronden’ waar ze deel van uitmaken; het zijn incidentele herinneringen in het landschap geworden. Hoewel ze een belangrijk deel van de geschiedenis van het landgoed bepalen liggen ze momenteel vaak vergeten en overwoekerd door het bos. Door ze vrij van begroeiing te maken komen ze beter in zicht. En, door ze zichtbaar te maken vanaf de verbeterde wandelroutes – voorgesteld als onderdeel van de Rood voor Rood ontwikkeling – komen ze beter onder de aandacht en zullen ze beter bij het landgoed betrokken worden.



- 1 Het nieuwe Rood voor Rood erf. De woning bevindt zich aan het meertje en het bijgebouw in het bos. De volwassen boom op de open plek blijft behouden en staat midden op het erf.
- 2 Het hoofdgebouw van het landgoed en het pronkstuk van het park.
- 3 De ontsluitingsroute.
- 4 De nieuwe doorzichten op de woning en het meer vanaf de beukenlaan.
- 5 De locatie van de gesloopte schuren.
- 6 Verbeterde/nieuw aan te leggen wandelroutes



- De woning (1) vindt plaats aan de rand van het meer op een bestaande openplek.
- Het bijgebouw (2) bevindt zich, vanaf de laan gezien, volledig achter de woning zodat deze niet in het zicht valt.
- De bestaande volwassen boom (3) blijft behouden en geeft meteen een focus aan het 'binnen terrein'. Hij benadrukt het feit dat het erf wordt opgenomen in het bos.
- Het bos en erf dienen één geheel te zijn. Daarom is er overigens geen tuin.
- Voor het binnenterrein dient gebruik te worden gemaakt van hoogwaardige verharding: bijvoorbeeld gebakken klinkers of een bijpassende half verharding.
- Aan de rand van het binnenterrein kunnen één of twee parkeerplekken (4) kunnen gecreëerd worden. Om veel verharding te voorkomen kunnen de parkeerplekken gedeeltelijk opgenomen worden in de rand van het bos. Zo wordt er bovendien voorkomen dat er veel 'blik' op deze prachtige plek in zicht is.