



BEELDKWALITEITPLAN

LANDGOED 'DE KLAUWENHOF' & NIEUW WOONKAVEL A/D LANGE KLAUWENHOF

INHOUDSOPGAVE

1.	INTRODUCTIE	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Opbouw van het document	3
2.	RUIMTELIJKE ANALYSE	5
	2.1 Lagenbenadering	5
	2.2 Abiotische laag	5
	2.3 Biotische laag	11
	2.4 Occupatielaag	12
3.	BELEIDSKADER	24
	3.1 Provinciaal-regionaal beleid	25
	3.2 Gemeentelijk beleid	27
4.	VISIE & UITWERKING	30
	4.1 Opbouw van het landgoed en omgeving	31
	4.2 Inrichting van het landgoed en omgeving	35
	4.3 De Woonkavels & architectuur	41

1.

INTRODUCTIE

1.1 Aanleiding

De familie Van Wessel heeft op twee bijna aaneengesloten locaties ruim 7 ha. landbouwgrond gelegen tussen de Beekseweg, Oldegoorweg en Lange Klauwenhof in bezit. Het perceel ter grootte van ruim 6 ha. wil de familie transformeren naar een landgoed inclusief een landhuis op een woonkavel van max. 0,6 ha.

Op het kleinere perceel (ca. 1,2 ha) is het de bedoeling de middenopdeesstaande landbouwschuur te slopen. Hiervoor in de plaats wordt een woongebouw met drie wooneenheden gebouwd aan de Lange Klauwenhof. Aangezien beide ontwikkeling tegelijkertijd spelen is besloten ze in één hand te ontwerpen en mee te nemen in dit beeldkwaliteitplan.

Daarom komt zowel over het nieuwe landgoed als het ruimte-voor-ruimte perceel een wandelpad te lopen, zodat omwonenden en bezoekers een ommetje kunnen maken vanuit Didam.

1.2 Opbouw van het document

In dit document wordt een landschappelijke verkenning gedaan voor zowel het landgoed als de nieuwe woonbebouwing aan de Lange Klauwenhof. Een nieuw landgoed moet goed worden ingepast in zijn omgeving en moet de aanwezige landschappelijke kwaliteiten versterken.



De oppervlakte van het nieuwe landgoed is 6 ha.
Het perceel waar woonbebouwing komt i.p.v. de bestaande loods is 1,2 ha groot.

Het is dan ook noodzakelijk om de huidige situatie in en om het plangebied goed in beeld te brengen en te waarderen, om op basis daarvan uitgangspunten te formuleren voor het nieuwe landgoed. Deze landschappelijke analyse is in hoofdstuk 2 opgenomen. Ook het bestaande beleid geeft randvoorwaarden voor het nieuwe landgoed (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt (mede)op basis van de conclusies & uitgangspunten in de voorgaande twee hoofdstukken een model bedacht dat middels een inrichtingsschets en referentiebeelden in beeld wordt gebracht en toegelicht.



2. RUIMTELIJKE ANALYSE

2.1 LAGENBENADERING

Om de eigenschappen van de locaties in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van de lagenbenadering. Hierbij wordt het landschap gezien als de resultante van de verticale samenhang tussen het occupatiepatroon en het natuurlijke patroon (abiotische en biotische laag). Waar de abiotische laag, de ondergrond, bestaat uit alle niet levende elementen, wordt met de biotische laag de levende laag bedoeld. Dat wil zeggen de flora en fauna. De occupatielaag bestaat uit de gebruikspatronen die voortkomen uit het menselijk gebruik van de ondergrond en de netwerken.

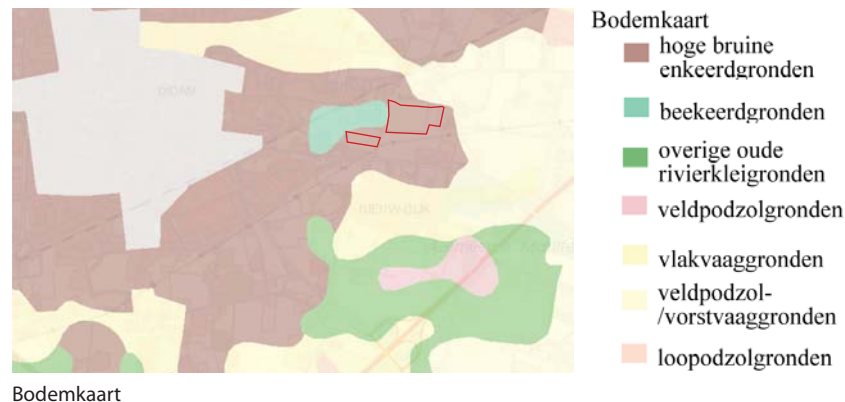
2.2 ABIOTISCHE LAAG

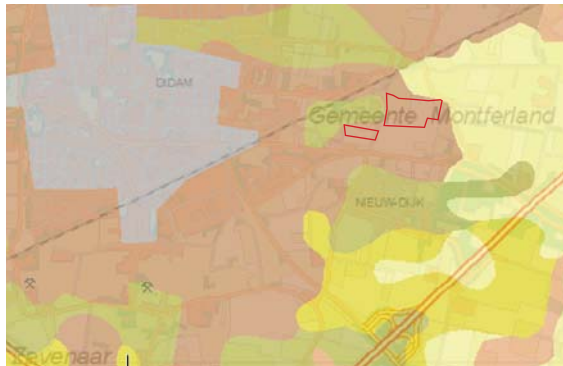
De abiotische laag, de ondergrond, bestaat uit de lagen:

- 1) Bodem
- 2) Geomorfologie
- 3) Reliëf
- 4) Water
- 5) Archeologie

2.2.1 Bodem

Vrijwel het gehele plangebied bestaat uit dikke eerdgronden. Eerdgronden zijn zowel moerige (veel plantaardig materiaal) als minerale gronden met een humusrijke bovengrond. Dikke eerdgronden zijn door mensen gecreëerd door het opbrengen van een dikke laag mest en plaggen op de hoger gelegen gebieden. Hierdoor ontstonden zogenaamde bolakkers/ essen. Onder deze voedselrijke laag komt zand voor. Hierdoor kent de bodem een geringe zettinggevoeligheid.





Geomorfologie

- dekzandruggen en -koppen
- dekzandruggen en -koppen met een esdek
- dekzandwelingen en -vlakten
- natte beekdalen, laagten en depressies
- dekzandvlakten en -laagten met komklei

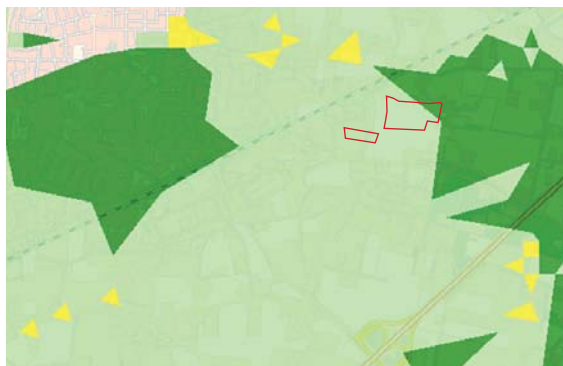
2.2.2 Geomorfologie

Beide kavels liggen op een dekzandrug, een natuurlijke verhoging in het landschap, die is ontstaan gedurende de laatste ijstijd toen er geen vegetatie was om het zand vast te houden. In die tijd werd zand daarom over grote afstanden getransporteerd door de wind.

2.2.3 Water

Waterkansenkaarten geven voor beheersgebieden van waterbeheerders (of delen daarvan) de visie van de waterbeheerder weer op mogelijkheden en onmogelijkheden van ruimtelijke functies afzonderlijk of in onderlinge samenhang, op grond van een streefbeeld voor de toekomstige, duurzame waterhuishoudkundige situatie.

De waterkansenkaarten zijn daarmee een hulpmiddel om de afstemming tussen waterhuishouding en ruimtelijke ordening te verbeteren.



Waterkansenkaart

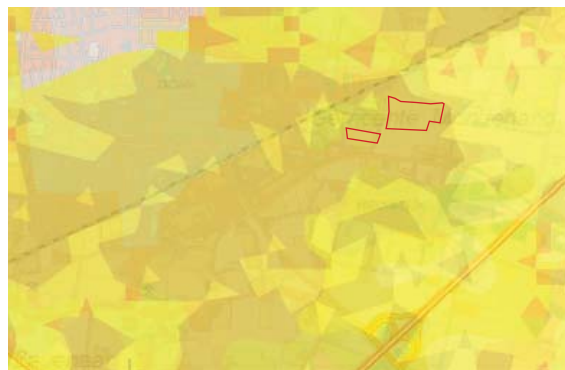
- Legenda**
- Waterkansenkaart
- Grote kans op problemen
 - Kans op problemen
 - Neutraal
 - Geschikt
 - Zeer geschikt
 - onbekend (stedelijk)
 - onbekend

Voor de bepaling of een gebied geschikt is voor bebouwing, wordt gekeken naar items als 'droge voeten' voor de toekomstige bewoners, infiltratie van regenwater in de bodem en de aanwezigheid van kwetsbare natuur of een waterwingebied. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als 'Blauwe Motor'. Bij een 'Blauwe Motor' gaat het om 'droge voeten', voldoende schoon water en water als verbindende factor: water als drager van de recreatieve functie, de natuur en het landschap. In het plangebied is sprake van een sterke kwelinfiltratie. Voor het plangebied kan geconcludeerd worden dat dit op het gebied van waterkansen geschikt tot zeer geschikt is voor bebouwing.

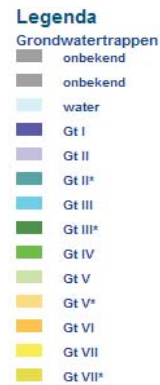
Grondwatertrappen

Onderstaande afbeelding geeft de grondwatertrappen weer gebaseerd op de gemiddelde grondwaterstand voor de situatie in 2003 voor het gebied Veluwe/Vallei en Eem en Rijn en IJssel aangevuld met Grondwatertrappen - bodemkaart voor Rivierenland.

In het plangebied komt grondwatertrap VII* voor. Door hun topografische hoge ligging en een ondergrond van zand zijn de gronden zeer goed ontwaterd. Zo is de laagste gemiddelde grondwaterstand 200-300 en is de hoogste gemiddelde waterstand 160-200 en plaatselijk 200-300. Dit sluit natte natuur uit.

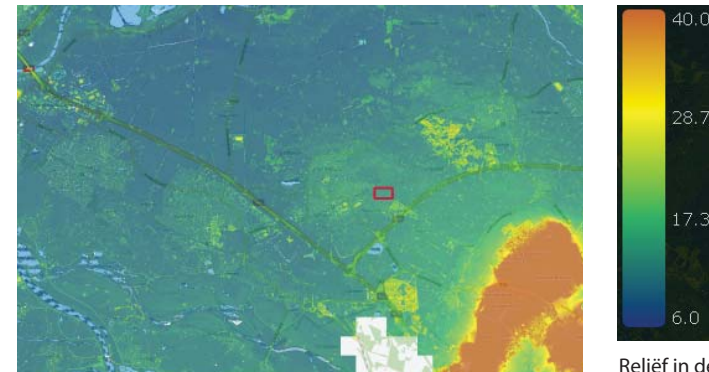


Grondwatertrappen

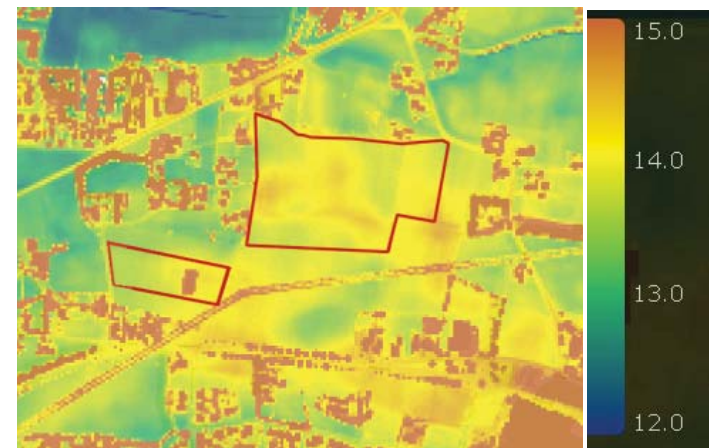


2.2.4 Reliëf

Het plangebied ligt op de overgang van de Montferlandse berg naar het rivierenlandschap in het noordwesten nabij Arnhem. Op de twee percelen is het hoogteverschil echter relatief gering. Op het perceel van 6 ha. fluctueert de hoogte van het maaiveld tussen ca. 13,6 m en 14,4 m. Op meerdere plaatsen wordt de maximale hoogte bereikt. Bij het kleinere perceel loopt het gebied langzaam op van 13,5 m in het westen naar 14,2 m in het oosten.



Reliëf in de regio



Reliëf plangebied en directe omgeving

2.2.5 Archeologische waarden

Vrijwel het gehele plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor zal onderzoek moeten plaatsvinden. Enkel in de uiterste westhoek van beide kavels komt een middelmatige archeologische verwachtingswaarde voor.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in zowel perceel A (kleine perceel) als B (grote perceel) het reliëf in hoofdlijnen intact is. In het noordwestelijk deel van perceel B is ook het microreliëf intact.

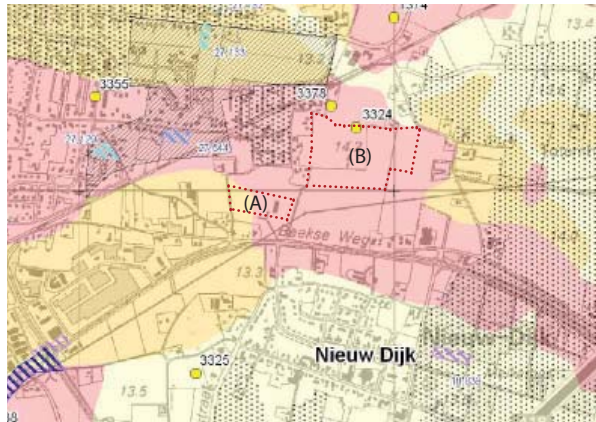
Rond het plangebied hebben de meeste wegen een historisch karakter. De Oude Beekseweg is deels vervangen door het brede profiel van de Beekse weg.

Aan de noordzijde van perceel B is een archeologische vindplaats. In de planuitwerking voor het inrichtingsplan kan deze een plek krijgen in het ontwerp.

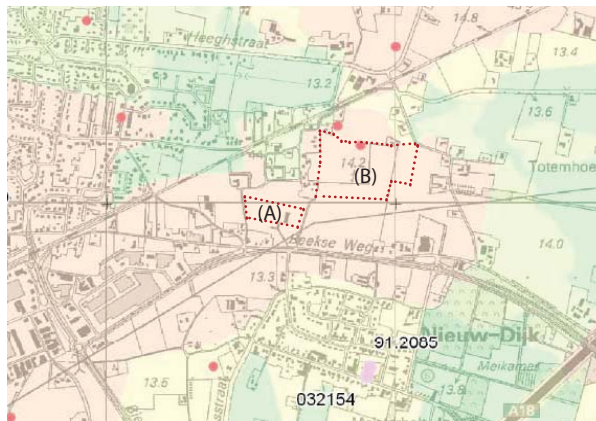
De Maatregelenkaart is leidend. Op basis van de 'Maatregelenkaart' zijn beide locaties aangemerkt als gebied met AWW 5. Dit betekent dat er gestreefd wordt naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en een oppervlakte groter dan 250 m² is voorafgaand aan vergunningverlening archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO-overleg) verplicht!

2.2.6 Waardering en conclusies

- De bodem bestaat uit een humusrijke bovenlaag (plaggen) met daaronder zand;
- Het gehele plangebied is gelegen op een es;
- Door de lage grondwaterstand is geen natte natuur mogelijk;
- Het plangebied kent een beperkt reliëf. Dit reliëf is in grote lijnen nog intact;
- De archeologische verwachtingswaarde is hoog (door ligging op es);
- Voor zowel perceel A als B is bij grondwerkzaamheden, dieper dan 30cm en met een oppervlak groter 250m², is voorafgaand aan vergunningverlening inventariserend archeologisch veldonderzoek nodig.
- Op perceel B bevindt zich een archeologische vindplaats, die een plek kan krijgen in het inrichtingsplan.



(gemeentelijke) Archeologische Waardenkaart



(gemeentelijke) Maatregelenkaart

Legenda

Verwachting

- Hoge verwachting, Bodem intact
- Hoge verwachting, Bodem waarschijnlijk verstoord
- Middelmatige verwachting, Bodem intact
- Middelmatige verwachting, Bodem waarschijnlijk verstoord
- Lage verwachting, Bodem intact
- Lage verwachting, Waarschijnlijk diep aangetast

- Historische stadskern**
Archeologische waarden in historische kernen kunnen grotendeels worden ontzien door de aanleg van zogenaamde min-een niveaus, zoals ondergrondse kelders, parkeergarages, winkelruimtes en opslagplaatsen, zoveel mogelijk tegen te gaan. In alle gevallen geldt dat voorgenomen bodemingrepen vooraf dienen te worden gegaan door een uitgebreid archiefonderzoek. Aan de hand van de resultaten hiervan kan een adequate vorm van archeologisch veldonderzoek worden gekozen.
- Historische kern, anders dan stadskern**
Idem Historische stadskern
- Gebied met ijzerwinningskuilen**
In gebieden met ijzerkuilen kunnen met name grootschalige bodemingrepen het beste vermeden worden.
- Gebied met groeves**
De mate waarin in Groeves nog archeologische waarden aanwezig kunnen zijn is sterk afhankelijk van de ontgravingdiepte. Deze kan in veel gevallen worden nagegaan door middel van een archiefonderzoek.



Archeologisch monument met waarnemingscode
In het geval van archeologische monumenten geldt dat bodemingrepen hierop niet zijn toegestaan. Ook archeologisch onderzoek is hierop niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de RACM.

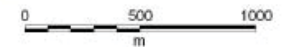


Archeologische waarneming met waarnemingscode
Voor zover deze in het verleden niet zijn opgegraven dienen bekende vindplaatsen gespaard te blijven en te worden ingepast in ontwikkelingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen. Dergelijke inpassing kan het meest doelmatig worden uitgevoerd op basis van de resultaten van een waardeerend archeologisch onderzoek op de betreffende archeologische vindplaats(en). Een dergelijk onderzoek biedt inzicht in de exacte aard en verspreiding van de archeologische resten. Op basis hiervan kan de verspreiding van de archeologische resten waaruit een vindplaats bestaat, worden begrensd en kan worden beoordeeld in hoeverre grondwaterstandwijzigingen e.d. een nadelige invloed op de conserveringswaarde van de archeologische resten hebben. Waar nodig, kunnen bodemingrepen worden gekoppeld aan aanlegvergunningen.

Onderzoeksmeldingen Archis

- Bureauonderzoek IVO
- Opgraving proefsleuven
- Onbekend

1435 Meldingsnummer Archis



Legenda

- AWG 1 Behouden en beschermen in huidige staat. Bij planvorming is besluitname door bevoegd gezag wettelijk verplicht (RACM is bevoegd gezag voor archeologische rijksmonumenten, gemeente is bevoegd gezag voor gebouwde rijksmonumenten). Geen bodemingrepen zonder vergunning ex. art. 11 MW88 toegestaan. Tevens dienen eventuele onderzoeksstrategieën en selectiekeuzes in overleg met de RACM vastgesteld te worden.
- AWG 2 Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrependieper dan 30 cm -Mv is vroegtijdig archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO-P) verplicht.
- AWG 3 Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en een oppervlakte groter dan 100 m² is vroegtijdig archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO-overig) verplicht.
- AWG 4 Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 30 m² is voorafgaand aan vergunningverlening een archeologisch / bouwhistorisch bureauonderzoek met eventueel karterend veldonderzoek verplicht.
- AWW 5 Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en een oppervlakte groter dan 250 m² is voorafgaand aan vergunningverlening archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO-overig) verplicht.
- AWW 6 Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en een oppervlakte groter dan 100 m² is voorafgaand aan vergunningverlening archeologisch bureauonderzoek (BO) tenminste verplicht.
- AWW 7 Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en een oppervlakte groter dan 2500 m² is voorafgaand aan vergunningverlening archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO-overig) verplicht.



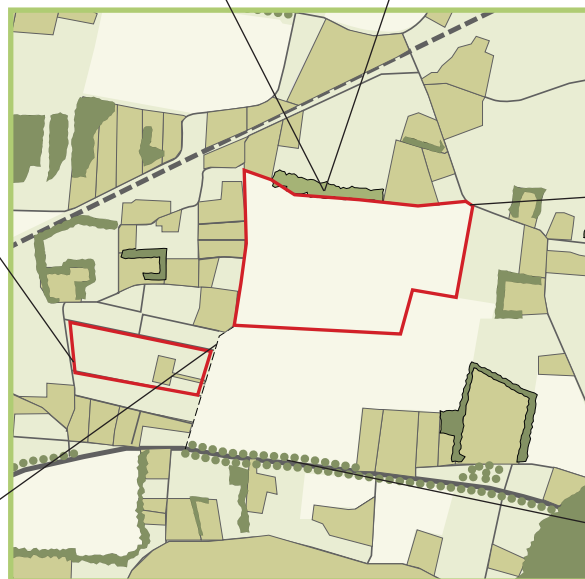
Struweelrand (de foto is genomen richting het westen).



Struweelrand (de foto is genomen richting het oosten).



Grasland op perceel landbouwschuur



Akkerland en perceelbeplanting kavel a/d Oldegoorweg



Akkerbouw naast gemeentepad/
zicht op beplanting woonperceel

Laanbeplanting langs de Beekseweg



2.3 BIOTISCHE LAAG

De biotische laag bestaat uit de flora en fauna.

2.3.1 Flora en fauna

De omgeving is voornamelijk in gebruik als landbouwgebied met akkerbouw en veeteelt. Hierdoor is het landgebruik intensief en komen er relatief weinig soorten voor. Het plangebied zelf wordt gebruikt als weide en bouwland. Rond het plangebied liggen diverse woonpercelen met erfbeplanting. Zo ligt aan de oostzijde een perceel aan de Oldegoorweg met een stevige erfbeplanting. Verder is enkele jaren geleden aan de noordzijde van het plangebied een brede strook opgaand groen met een diversiteit aan heesters ingeplant. Deze strook doorsnijdt echter wel de oorspronkelijke es. Ruimtelijk gezien wordt echter wel de spoorlijn en achterliggende bebouwing aan het oog onttrokken.

2.3.2 Natuur

Omdat het plangebied zowel buiten de NATURA 2000 en de EHS is gelegen, heeft de provincie Gelderland geen specifieke natuurdoelen aangewezen voor de planlocatie.

In de huidige situatie is in het gebied sprake van intensieve gras- en bouwlanden. Eeuwenlang is het gebied gebruikt als landbouwgrond en werd het land bemest. Hierdoor is een zeer voedselrijk milieu ontstaan.

Vanwege de landschappelijke en cultuurhistorische wens om de es open te houden, de lage grondwaterspiegel en de voedselrijke grond, is de verbetering van de ecologische waarden naar verwachting relatief beperkt. De verbetering van de ecologische waarden op de es kan bereikt worden door een lage mestgift en laag bestrijdingsmiddelengebruik.

Door teelt van granen ontstaat daarnaast ook een grotere biodiversiteit en dit levert voedsel op voor vogels en andere dieren. Daarnaast heeft het een cultuurhistorische betekenis en blijft de es open.

Aan de randen van de es kan ook een verbetering van de ecologische waarden worden bereikt door struweelaanplant. De combinatie van deze elementen zorgt voor een toename aan nectar- en waardplanten voor insecten en vruchten en zaden voor vogels en kleine zoogdieren. Laatst genoemde vormen weer een voedselbron voor roofvogels, zoals uilen en torenvalk.

2.3.3 Waardering en conclusie

- Het in stand houden van de openheid van de es is waardevol (o.a. cultuurhistorisch en landschappelijk).
- Gezien de hoogte, waterhuishouding en bodemkenmerken is een natuurdoeltype botanisch waardevol akkerland het meest voor de hand liggend en cultuurhistorisch verantwoord.
- Ten noorden van het plangebied ligt een jonge struweelrand die een aanleiding kan vormen voor opgaand groen aan deze zijde van het plangebied.

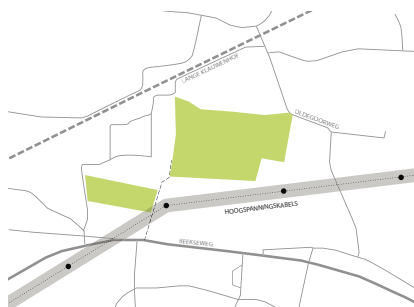
De Occupatielaag



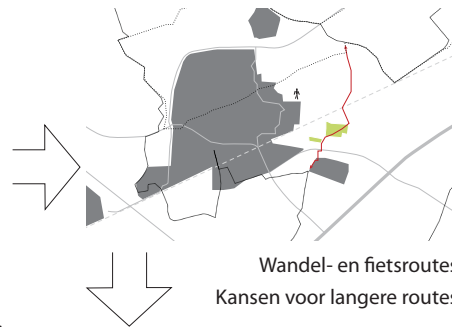
Wegen en spoor



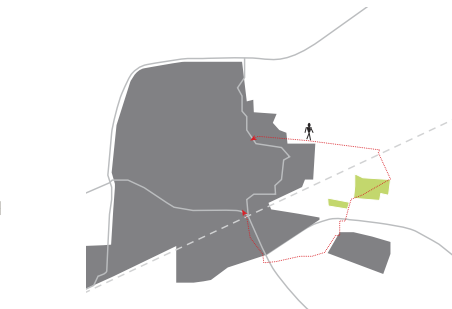
Wandel- en fietsroutes



Hoogspanningsmasten



Wandel- en fietsroutes
Kansen voor langere routes



Wandel- en fietsroutes
Kansen voor rondje Didam

2.4 DE OCCUPATIELAAG

De occupatielaag heeft vorm gekregen door de mens. Deze laag bevat alle sporen van menselijke activiteit en bestaat uit de lagen:

1. Infrastructuur;
2. Recreatieve routes;
3. Kabels- en leidingen;
4. Bebouwing.

2.4.1 Infrastructuur

De Beekseweg is de centrale ontsluitingsweg, die overgaat in de provinciale weg tussen Didam en Zeddam. Deze historische route is geleidelijk opgewaardeerd tot een provinciale stroomweg met dito profiel. Het contrast met zowel de Oldegoorweg als de Lange Klauwenhof (met hun smalle profiel en bochtig verloop) is groot. De spoorlijn Winterswijk - Zevenaar doorsnijdt het gebied, wat een duidelijke invloed heeft gehad op de ontwikkeling.

2.4.2 Recreatieve routes

Langs het plangebied lopen diverse fietsknooppuntenroutes. Ook zijn er in de directe omgeving diverse lange wandelingen. Beide percelen kunnen zowel voor een leuke tussenkoppeling zorgen voor de lange recreatieve routes als deel uitmaken van een aantrekkelijke wandeling vanuit Didam. Hierbij wordt het gemeentelijke halfverharde pad, dat nu doodloopt, weer onderdeel van een groter geheel.

2.4.3 Kabels- en leidingen

De hoogspanningskabel vormt een lange doorgaande lijn door het landschap. Het heeft een aanzienlijke invloed op de beleving van dit gebied. De mogelijkheden om de invloed van deze storende factor in het landschap te verminderen zijn echter beperkt.

2.4.4 Bebouwing

Van oudsher vestigden mensen zich op de overgang van hoge, droge gronden naar lage, natte gronden. De hogere gronden werden gebruikt voor het verbouwen van gewassen en de lagere gronden voor het houden van vee. De meeste nederzettingen hebben zich dan ook op de hogere dekzandrug gevestigd.

Ook op de naastgelegen tekeningen is te zien dat rond 1900 de boerderijen aan de rand van de es gevestigd waren langs de meanderende wegen, die de natuurlijke hoogtelijnen volgden.

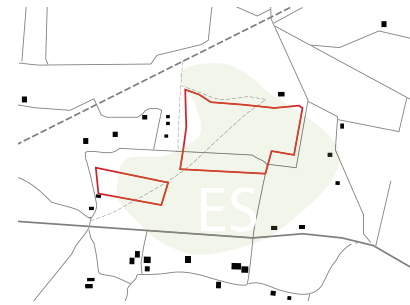
De gemeenschappelijke akker was vrij van bebouwing. In het verleden hebben over de es diverse paden gelopen. Waarschijnlijk konden boeren hiermee hun verspreid liggende gronden eenvoudiger bereiken.

Mede door het intensieve landbouwgebruik zijn deze paden echter verdwenen. Enkel het zandpad lopend vanaf de Beekseweg is overgebleven. Met het realiseren van het nieuwe landgoed is ruimte voor de realisatie van één of meerdere wandelpaden.

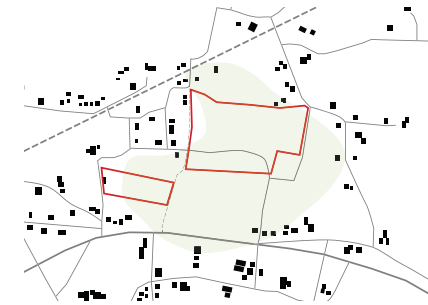
Tot ca. 1977 nam het aantal bouwkavels aanzienlijk toe, waarbij opvalt dat langs het spoor de ontwikkelingen het meest intensief zijn geweest. De oorspronkelijke binding tussen de es aan de zuidzijde van het spoor en het lager gelegen gebied aan de noordzijde van het spoor is hierdoor verloren gegaan. De es zelf bleef vrijwel vrij van bebouwing.

Ook rond de es, waar beide percelen onderdeel van uitmaken, is de bebouwing aanzienlijk toegenomen. Vanaf 1977 tot heden is zowel de grote van de kavel als de hoeveelheid bebouwing aanzienlijk gegroeid. Hierdoor is de bebouwing steeds verder op de es komen te liggen, waardoor de es stevig is aangetast.

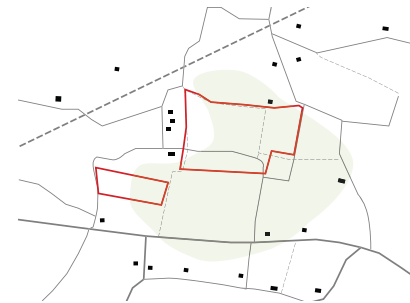
Door het slopen van de grote landbouwschuur die midden op de es staat, kan de beleving van de openheid van de es versterkt worden.



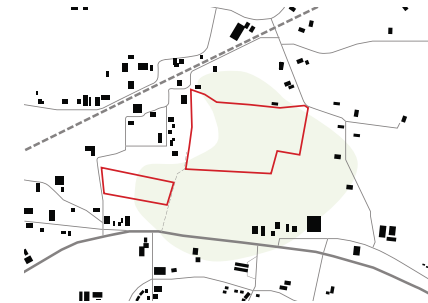
1898



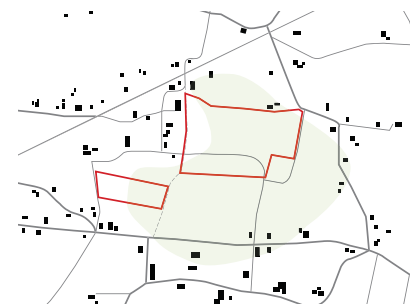
1977



1931



1995



1957



2012

De traditionele boerderij



Bedrijven in het buitengebied



De moderne boerderij



Woningen in het buitengebied



Typologie bebouwing

In het buitengebied van de gemeente Montferland komen, zoals ook beschreven in de welstandsnota, diverse bebouwingstypologieën voor: de traditionele boerderij, de moderne boerderij, woningen en bedrijven. De (deels voormalige) boerderijen in de directe omgeving zijn in het algemeen bescheiden van grootte. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de schaal van het landschap en het versnipperd eigendom van kavels. Het toekomstige landgoed betreft echter een duidelijk groter perceel wat één eigenaar kent.

De traditionele boerderij

Er is sprake van een traditionele boerderij als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf vóór 1940 tot stand is gekomen en het boerderijcomplex wordt gekenmerkt door een oorspronkelijke karakteristiek, in bouwvorm of in uitvoering (materiaal, kleur en detaillering).

De streekeigen bebouwing, gebouwd in donkere steen, wordt gekenmerkt door de toepassing van vaste maatverhoudingen.

Dat leidde tot compacte, hoge boerderijen met de kap als het meest markante element. De afwerking van de dakranden en topgevels bestonden uit houtconstructies, al dan niet geschilderd. Het streekeigene werd ook gevormd door details en versieringen zoals wolfeinden, schoorstenen, windveren, gedeelde deuren, roedeverdelingen en luiken.

De moderne boerderij

Er is sprake van een moderne boerderij als de kenmerken van een traditionele boerderij niet aanwezig zijn.

De vormgeving van de moderne boerderij is vooral ingegeven door doelmatige bedrijfsprocessen en bouwwijzen. Woning en bedrijfsgebouwen zijn van elkaar losgekoppeld. Loodsen van grote afmetingen in beton en staal zijn in het open landschap van verre te zien.

Woningen in het buitengebied (5)

De oudere woningen zijn van de boerderijen afgeleid en hebben in grote lijnen dezelfde kenmerken. De nieuwere woningen hebben de kenmerken van de tijd waarin ze gebouwd zijn. In de meeste gevallen gaat het om woningen in één laag met een kap, gericht op de weg, met verticaal geplaatste gevelopeningen en licht schilderwerk. Bij de nieuwste woningen is een trend waarneembaar om voor een vormgeving te kiezen die geïnspireerd is op de traditionele boerderij.

Conclusie voor het nieuwe landhuis

Qua positionering is een locatie aan de rand van de es het meest passend. Deze kan gevonden worden in de noordoostelijke hoek van het plangebied bij de Oldegoorweg.

Het nieuw landhuis dient passend te zijn op de plek (een omgeving van boerderij(achtige) bebouwing) aan de rand van de es, maar dient tegelijkertijd onderscheidend te zijn met een kloek karakter.

Hierin rust een schijnbare tegenstelling. Een oplossing kan gevonden worden door het landhuis aan de wegzijde aan te sluiten op de opzet van de traditionele boerderijen met een lage goot en stevige kap. Richting de open es kan het landhuis dan een meer voornaam karakter krijgen door de goothoogte aan deze zijde op te laten lopen tot maximaal twee lagen met kap.

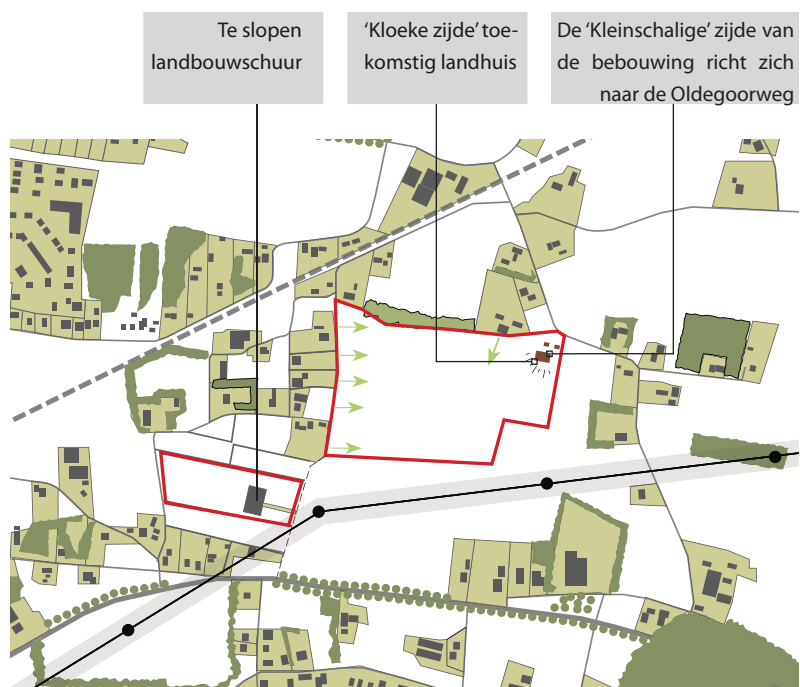
Conclusie voor de drie nieuwe woningen

Om de openheid van de es te versterken wordt de bouwkegel verplaatst van het centrum naar de rand van de es (aan de Lange Klauwenhof). Gezien de historie van deze plek lijkt het archetype 'moderne landbouwschuur' hier goed te passen op de plek.

Randvoorwaarden vanuit de omgeving

Een nieuw landgoed heeft ook een sociaal component. Dit betekent ondermeer dat er rekening wordt gehouden met wensen van omwonenden.

Voor dit nieuwe landgoed betekent dit onder meer dat, waar mogelijk, rekening wordt gehouden met zichtlijnen vanuit de diverse woningen naar de es. Ook is het streven de bestaande privacy van de woningen te behouden. Dit wordt gerealiseerd met de aanplant van struweel langs de randen van de es. Ook wordt er een openbaar wandelpad gerealiseerd, wat ook een leuk ommetje voor omwonenden kan betekenen.



Overzichtskartaal zichtlijnen vanuit omliggende bebouwing

Huidige situatie en zichtlijnen

Het plangebied wordt op dit moment een open uitstraling en wordt gebruikt als weide- en akkergebied. Bij het toekomstig landgoed zijn enkele zichtpunten van groot belang, namelijk vanaf de Oldegoorweg (3) en de Lange Klauwenhof (1).

Het zicht vanaf de Beekseweg wordt op dit moment verstoord door de hoogspanningskabels. Weliswaar is dit een element dat los staat van het landschap, maar het is zeer aanwezig, terwijl het landschappelijk beeld op dit moment niet genoeg kwaliteiten heeft.

De centrale landbouwschuur ligt ten westen van het gemeentelijk zandpad en verstoort met zijn centrale ligging de openheid van de es.

Mogelijkheden landschappelijke inpassing

Door de structuur van het landschap te versterken kan de ruimtelijke invloed van de hoogspanningskabels en -masten afgezwakt worden.

Door de schuur te verwijderen en te vervangen door drie woningen onder één dak aan de Lange Klauwenhof, wordt de reguliere woonbebouwing weer gekoppeld aan de landelijke weggetjes en kunnen (half) open ruimtes weer worden ervaren.

De mogelijkheden voor het landgoed om iets te doen aan de landschappelijke inpassing van de parkeerplaats van partycentrum Juffrouw Tok zijn beperkt.



Foto 1



Foto 2



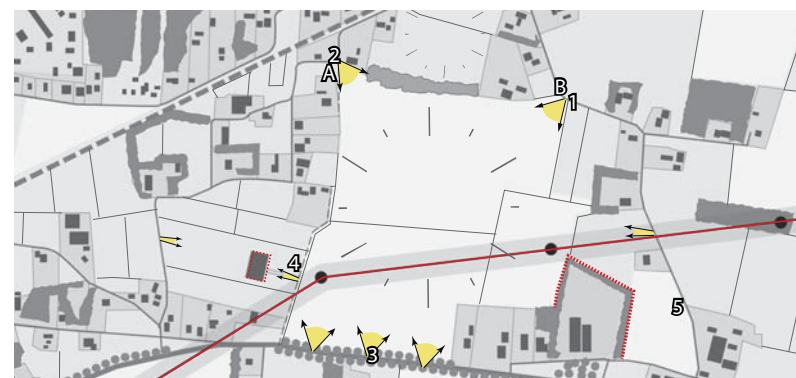
Foto 3



Foto 4



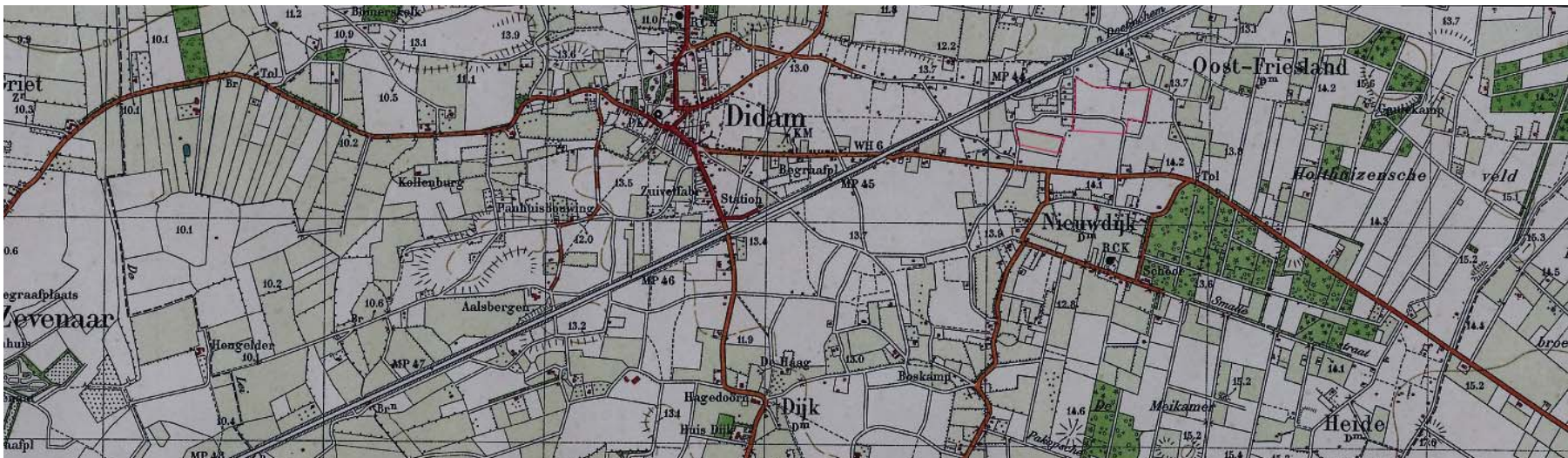
Foto 5



Huidige situatie en
zichtlijnen
(+ locatie foto's)



1900



1931

Het landschap

1900

De ontwerplocatie bevindt zich in een kleinschalig essenlandschap (om deze reden is het gebied bij het BKP Buitengebied van gemeente Montferland onder het kampenlandschap geschaard).

Duidelijk te zien op de tekening van 1898 wordt de es omgeven door diverse bosschages. Dit geldt met name voor de oostzijde waar de bossen langzaam overgaan naar de heidevelden aan de voet van de Montferlandse Berg (waar de boeren hun schapen lieten grazen). Zowel ten zuiden van de es als ten westen van Didam kwamen graslanden voor op de wat lager gelegen gebieden.

Het grondgebruik van de es bestond vanwege van oudsher uit akkerbouw. Voor akkerbouw is namelijk een lage grondwaterstand vereist. Het land werd bemest door plaggen vanuit de potstal. De es werd onder de vlak bij het dorp wonende boeren verdeeld.

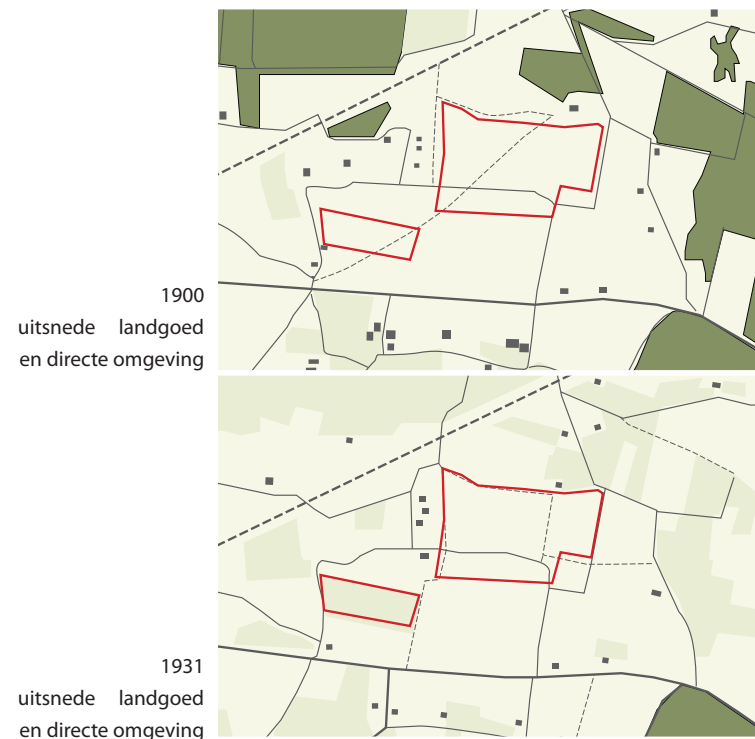
Een scheiding tussen de diverse kavels werd gemaakt door een eenvoudige greppel. Rond de es werden ondoordringbare hagen aangelegd om het vee en wild buiten te houden. Op de essen werd voornamelijk rogge verbouwd, een gewas wat in de huidige tijd nog maar weinig wordt geteeld. Over de es liepen diverse paden. Opvallend is het diagonale pad wat gespannen lijkt te zijn tussen diverse boerderijen.

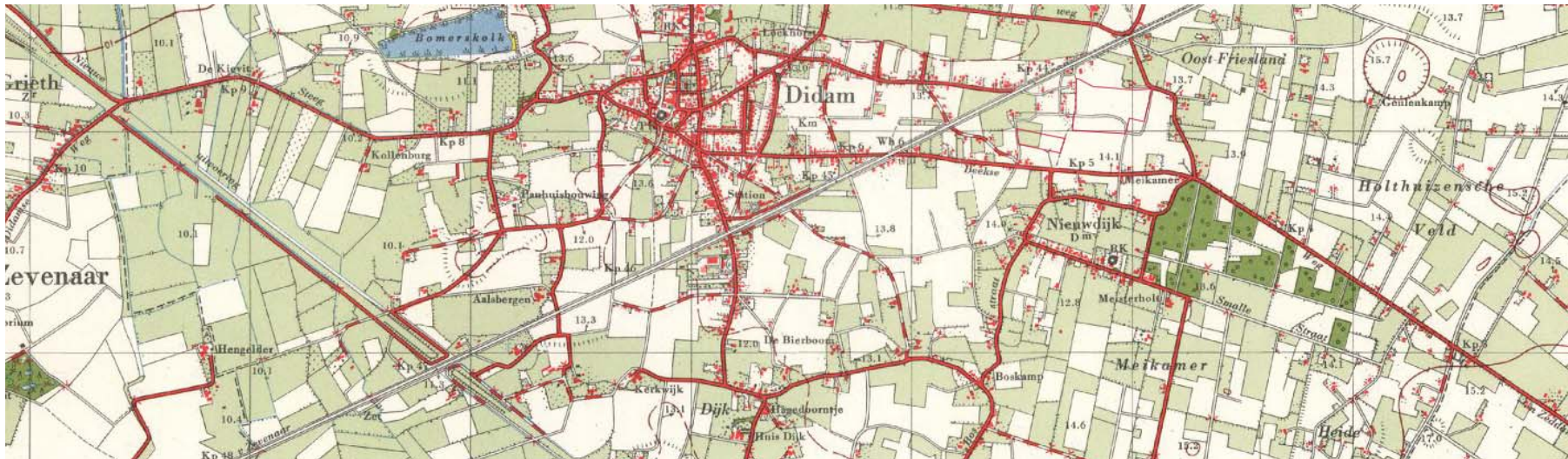
1930

Rond 1930 heeft het landschap een enorme metamorfose ondergaan t.o.v. 1900. Vrijwel alle bossen waren gekapt en het heidegebied was verdwenen. Dit kwam door de groei van de omliggende boerderijen. Deze transformeerden het heide- en boslandschap tot akkers en weides. Hierdoor vervaagden de kenmerkende verschillen tussen de verschillende landschappen steeds verder. Het landschap miste opgaand groen.

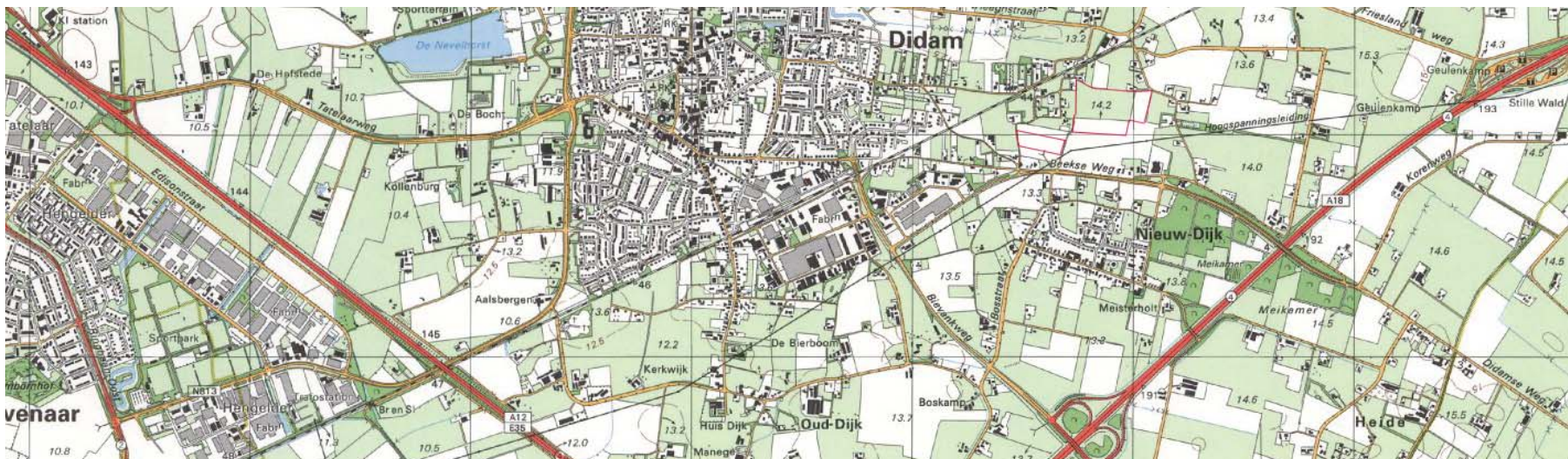
Het diagonaal lopende pad over de es en omgeving is verdwenen. De overige paden over de es zijn nog intact.

1957





1957



1995

Het grondgebruik wijzigt zich steeds verder van akkerbouw naar veeteelt. Afgezien van de bosschages direct ten zuiden van de Beekseweg, zijn de laatste bosrestanten verdwenen.

Een steeds groter gedeelte van het landschap wordt ook ingevuld door de uitdijende bebouwing voor de groeiende bevolking. De es blijft tot op heden echter grotendeels gespaard. Wel neemt de bebouwing aan de randen toe (op bestaande en nieuwe erven). Door de uitvinding van het prikkeldraad, is ook de groene omkadering van de es niet meer nodig en verdwijnt. Het beeld met opgaand groen wordt eigenlijk enkel nog bepaald door individuele erfbepanting.



1995

Het landschap heeft een schaalvergroting ondergaan. Zowel aan de zuid- als oostzijde van de es lijken veel percelen te zijn samengevoegd. Hierdoor is de kleinschaligheid van het dekzandlandschap verdwenen.

Een (beperkte) tegenbeweging wordt gevormd door de aanplant van kleine bosschages op particuliere percelen.

Nabij de es lijken de veranderingen minder groot. Wel nam de bebouwing aan de Beekseweg verder toe, waardoor de kleinschalige doorzichten naar de es verdwenen zijn.





2013



Zicht over de
es richting de
bestaande land-
bouwschuur



2013
Uitsnede landgoed
en directe omgeving

2013

De particuliere aanplant van kleine bosschages heeft zich verder doorgezet. Opvallend hierin is de struweelhaag (foto 1, pagina 19) ten noorden van het nieuwe landgoed, waarmee een deel van de oorspronkelijke es is afgesneden.

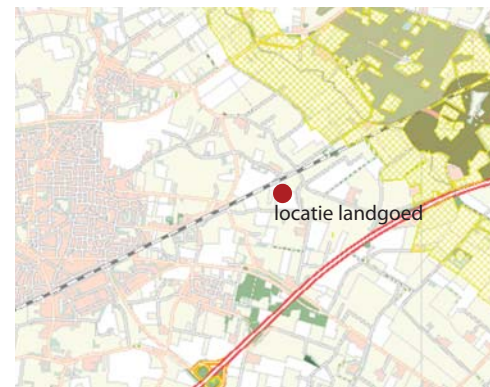
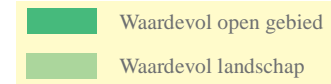
Ook aan de zuidzijde is de es doorsneden. Hier wordt de Beekseweg namelijk begeleid door laanbomen (foto 2, pagina 19), een element dat van oorsprong niet voorkomt in dekzandgebieden. Didam breidde zich ondertussen ook stevig uit. Hierdoor maakt het plangebied deel uit van een groene long tussen Didam en Nieuw-Dijk.

2.4.5 Waardering & conclusies

- Het plangebied ligt in een kleinschalig essenlandschap;
- Op dit moment worden de randen van de es worden vooral bepaald door erfbeplanting. Er mist een samenbindend groenconcept, waarmee de open ruimte beter ervaren kan worden;
- Om het verschil tussen kleinschalige (half)open gebieden en de grote open ruimtes te versterken kan gedacht worden om op enkele essentiële plekken nieuw struweel, hagen en bomen aan te planten.
- Het effect van de hoogspanningskabels kan enigszins verminderd worden door de herkenbaarheid van de open ruimte te versterken. Dit kan worden gerealiseerd door enkele randen aan te planten en wat solitaire bomen en/of een boomgroepje te plaatsen in de open ruimte.
- Zichtlijnen vanaf diverse hoekverdraaiingen in de omliggende wegen (locatie 1 en 3) zijn essentieel voor de verankering van het landgoed in zijn omgeving.
- De landbouwschuur is een dissonant in het geheel, die verwijderd dient te worden.
- De omliggende kavels dienen enerzijds een zichtrelatie met de open ruimte/ het landgoed te bezitten. Anderzijds dient het inzicht vanaf het openbare wandelpad, waar mogelijk, beperkt te worden;
- Een vrije ligging van de woonkavel op het landgoed is passend aan de rand van de es. Een ontsluiting vanaf de Oldegoorweg is hierbij het meest passend.
- De nieuwe woonkavel voor de ruimte-voor-ruimte woningen kan op een goede wijze worden gerealiseerd aan de rand van de es.



Waardevolle landschappen
(bron: provincie Gelderland)



- Beheergebied Ambitie 2012
- A01.01 Weidevogelgebied
- A01.02 Akkerfaunagebied
- A02.01 Botanisch waardevol grasland
- A02.02 Botanisch waardevol akkerland
- L01.01 Poel en kleine historische wateren
- L01.02 Houtwal en houtsingel
- L01.03 Elzensingel
- L01.04 Bossingel en bosje
- L01.05 Knip- of scheerheg
- L01.06 Struweelhaag
- L01.07 Laan
- L01.08 Knotboom
- L01.09 Hoogstamboomgaard
- L01.10 Struweelrand
- L01.11 Hakhoutbosje
- L01.13 Bomenrij of solitaire boom
- L01.14 Rietzoom en klein rietperceel
- L01.15 Natuurvriendelijk oever
- L02.01 Fortterrein

Beheergebied Ambities 2012
(bron: provincie Gelderland)

3. BELEIDSKADER

3.1 PROVINCIAAL-REGIONAAL BELEID

3.1.1 Streekplan Gelderland

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten (met name wandelaars) biedt het Streekplan Gelderland de mogelijkheid voor nieuwe landgoederen.

Als definitie van een nieuw landgoed geldt:

‘Een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure, met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.’

Het is de uitdaging om dit te combineren, zodat een eenheid ontstaat waarin de architectuur van het gebouw, de mogelijkheid voor natuurontwikkeling, de landschappelijke inrichting van het gebied en de ontsluiting voor de recreant, tot hun recht komen.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of nieuwe gebouwen, is wonen. Een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie is acceptabel. Aangezien het plangebied in het multifunctionele gebied ligt, is hier in beginsel een nieuw landgoed toegestaan.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet.

Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed, een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten, aldus het Streekplan.

Waardevolle landschappen

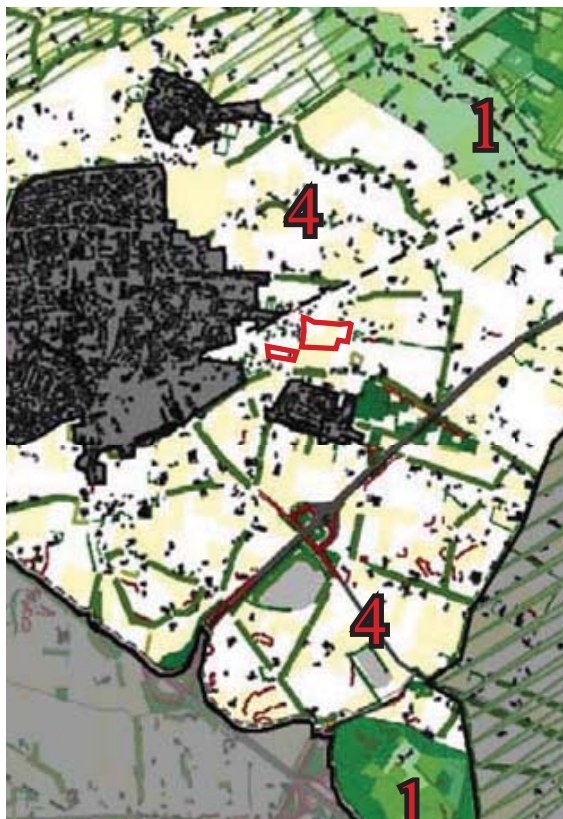
In het streekplan heeft de Provincie Gelderland karakteristieke waardevolle landschappen aangegeven. Dit wordt vervolgens onderverdeeld op de themakaart in Waardevolle landschappen en Waardevolle open gebieden. Het plangebied valt niet binnen één van deze gebieden, zoals te zien is op de kaart op naastliggende pagina en kent daarom geen beschermde status.

Beheerambitie 2012

De provincie heeft een beheerambitie uitgesproken voor 2012. Gezien de nabijheid en verwantschap met het gebied rond de Didamse Leigraaf is voor het nieuwe landgoed een beheerambitie van Botanisch waardevol akkerland een logische keuze.

3.1.2 Reconstructieplan Achterhoek-Liemers

In het Reconstructieplan Achterhoek-Liemers wordt opgemerkt dat nieuwe landgoederen plaatselijk kunnen bijdragen aan het realiseren van een beter landschap, al of niet in combinatie met het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing en te realiseren stedelijke uitloopgebieden.



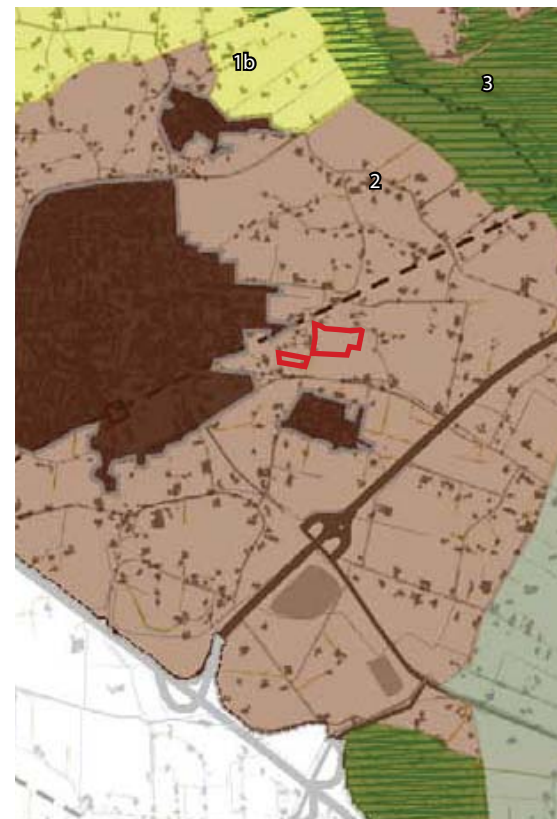
1. Ruimtelijke openheid en beslotenheid (LOP)

Beslotenheid

1. Verdichting in de ecologische verbindingzone
2. Verdichting zoom met bosjes en hagen

Openheid

3. Open doorzichten in het komgebied
4. Half-open coulissenlandschap met open essen



2. Deelgebieden in het eigentijdse landschapsemble (LOP)

Maar aan het huidige landschap worden ook eigentijdse ontwikkelingen toegevoegd, waarop met de bouwpakketten ingespeeld wordt. Iedere zone binnen het hedendaagse landschapsemble krijgt zo zijn eigen karakteristieke landschapselementen.

1. De zoom op de overgang van het zand naar de komklei
 - a. het open komkleigebied
 - b. Nevelhorst - Nieuw-Wehl
 - c. Nieuw-Wehl - Meerenbroek
2. De dorpsmarken
3. De ecologische verbindingzone

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

3.2.1 Landschapontwikkelingsplan **

[1] Ruimtelijk openheid en beslotenheid

- In het LOP is het plangebied onderdeel van deelgebied 4, 'Halfopen coulisselandschap met open essen'.
- Ter plekke betekent dit dat er een sterker contrast moet worden gerealiseerd tussen de dichtere randen (bestaande uit met name de erven) en de openheid van de essen.

[2] 'De Dorpsmarken'

Visie

Het plangebied valt binnen het LOP-deelgebied 'De Dorpsmarken'. In de dorpsmarken van Didam, Nieuw Wehl en Wehl, wordt behoud, herstel en beheer van landschapselementen langs beken en dekzandruigen gestimuleerd. Dit gebeurt:

- Als een web van groen/blauwe diensten;
- Via verevening veelal door burgers, (kleinere) intensieve veehouderijen en verbredende agrariërs. Te denken valt aan heggen (openbare, onbeplante strook over kavelranden), hagen en singels;
- Wat betreft de oude wegenstructuur wordt tevens het behoud en herstel van openbare paden nagestreefd, en de aanleg van ommetjes vanuit de steden en dorpen gestimuleerd.

Opgaven voor het zandgebied rond Didam en Wehl

- Versterken van de duurzame economische mogelijkheden van landbouw en andere sectoren door het bieden van ruimte aan andere functies (verbreding) met behoud en versterking van landschappelijke karakteristieken. Meervoudig ruimtegebruik en groene en blauwe diensten zijn daarbij extra aantrekkelijk.

- Versterken van de natuur- en landschapswaarden, die karakteristiek zijn voor het deelgebied en eigen aan de bodem en waterhuishouding van de plek. Speciaal kan gezocht worden naar mogelijkheden om de bijzondere natuurwaarden van het agrarisch cultuurlandschap te versterken met *struweel- en ruigteranden*, weidevogelbeheer etc.
- Vergroten van de mogelijkheden voor her- en verplaatsing van (intensieve) veehouderijbedrijven, waarbij ook in verwevingsgebieden op basis van maatwerk mogelijkheden moeten worden geschapen.
- In het algemeen dient de woonfunctie bij de bestaande kernen geconcentreerd te worden, waarbij met name historische bebouwingspatronen inspiratiebronnen kunnen zijn.
- Versterken van de cultuurhistorische elementen in het (cultuur) landschap, zoals landweren, havezaten, archeologische waarden, ontginningssporen, etc. waarbij deze ook zichtbaar en beleefbaar moeten zijn.
- Versterken van routes en herstel van oude paden en zandwegen, in het bijzonder in de omgeving van de kernen Didam en Wehl, aanleg van fietspaden voor recreatie en als verkeersveilige verbinding tussen de dorpen. *Paden over erven worden gestimuleerd, maar blijven vrijwillig*. Maatwerk en advies aan particulieren door landschapscoördinatoren.

Landschapselementen voor de Dorpsmarken

- Herstel en duurzaam beheer van meidoornheggen, elzensingels en knotbomen. Bescherm de solitaire bomen. Aandacht voor cultuurhistorisch beheer ondermeer behoud van oude hakhoutstoven.
- Aanleg van nieuwe landschapselementen en daarmee het essen- en kampenlandschap accentueren en dooraderen met aandacht

voor efficiënte agrarische bedrijfsvoering. Speciale aandacht voor heggen en houtkanten. Door heggen (eenzijdig gesnoeide en knip- & scheerheggen) langs wegen te zetten die rond kampen en essen heen slingeren (let op zichtlijnen en beschikbare ruimte), worden deze geaccentueerd.

- Speciale aandacht voor behoud van reliëf in het landschap, en behoud en herstel van aanwezige stijlranden, inclusief hun begroeiing met struiken en knotbomen.
- Herstel van oude erven en aanleg nieuwe erven met ondermeer hoogstamboomgaarden, heggen, bomen zoals leilinden.

3.2.2 Beleidsnotitie Ruimte voor landgoederen*

Definitie landgoed:

Een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha, waarvan minimaal 90% openbaar toegankelijk is.

Minimumvereisten voor de omvang van een nieuw landgoed en uitgangspunten voor de hoofd- en nevenfuncties in en nabij de bebouwing van een landgoed:

[1] Typen natuur en landschap

Historisch gezien zijn nieuwe landgoederen hoofdzakelijk een middel om natuurontwikkelingsdoelen en extensieve recreatieve doelen te realiseren. De gemeente Montferland onderschrijft de doelen van dit middel. Voor wat betreft de 'nieuwe' natuur zal aangesloten moeten worden bij de natuurdoeltypen, zoals de provincie deze heeft geformuleerd in het 'Natuurbeheerplan Provincie Gelderland'.

[2] Omvang landgoed

Basiseis NSW (Natuurschoonwet uit 1928): een NSW-landgoed bestaat uit 5 ha en moet één geheel zijn, dit betekent dat er geen weg, spoor, dijk of waterloop doorheen mag lopen die een inbreuk maakt op het natuurschoon van het landgoed. Een nieuw landgoed bedraagt 6-10 ha (5 ha nieuwe natuur), met:

- Eén gebouw met maximaal drie wooneenheden;
- Inhoud max. 2500 m³ + bijgebouwen (totaal max. 300 m²).

[3] Typen landgoed

Uit het streekplan Gelderland volgt dat de hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen 'wonen' dient te zijn en dat een daaraan ondergeschikte kantoorfunctie acceptabel wordt geacht. De activiteiten op een landgoed mogen ondermeer niet ten koste gaan van de natuurdoelstellingen op het landgoed, geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en plaatsvinden binnen de gebouwen (geen buitenopslag).

[4] Maatvoering

Hoofdgebouwen: Een woongebouw heeft een maximale hoogte van 15 m en een maximale goothoogte van 10 m.

Bijgebouwen: De bijgebouwen kunnen worden geschakeld of op korte afstand van het hoofdgebouw worden gebouwd. Een bijgebouw heeft een maximale hoogte van 6 m en een maximale goothoogte van 3 m. De bijgebouwen dienen op het privéterrein te worden gebouwd.

[5] Typen gebouwen

Het ontwerp van de gebouwen dient te passen bij het ontwerp van de nieuw te realiseren natuur en dient eveneens in overeenstemming te zijn met de omgeving. In overeenstemming met de omschrijving van

een landgoed dienen deze gebouwen van allure en architectonisch hoogstaand te zijn, waarbij afhankelijk van het landschap zowel een authentiek als een modern gebouw mogelijk is.

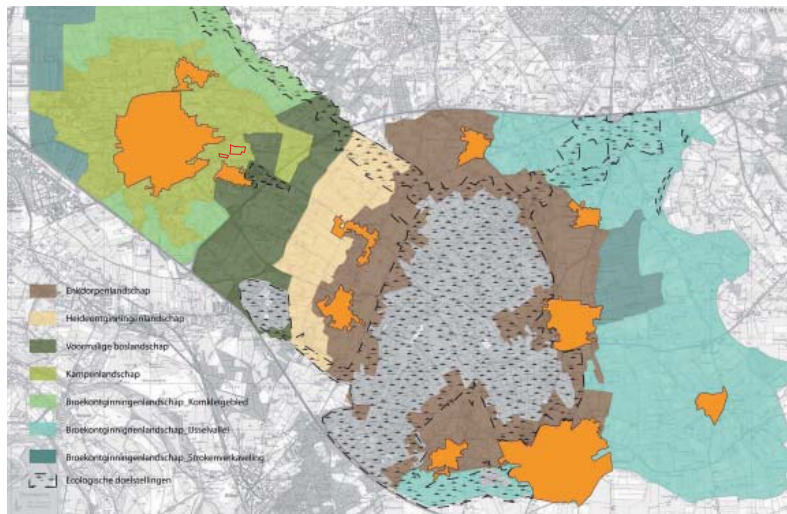
* bron: 'Ruimte voor nieuwe landgoederen'. Beleidsnotitie als toetsingskader voor verzoeken om een nieuw landgoed te realiseren, gemeente Montferland (september 2011).

3.2.3 Beeldkwaliteitplan buitengebied

Volgens het BKP buitengebied ligt het plangebied, gezien de kleinschaligheid van de omgeving t.o.v. het enkdorpenlandschap rond de Montferlandsche Berg, binnen het Kampenlandschap.

De landschappelijke karakteristiek hiervan is:

1. Besloten openheid en kleinschaligheid.
2. Hoog en droog, glooiend landschap.
3. Grillige verkaveling.
4. Verspreide bebouwing.



Uitsnede Beeldkwaliteitplan buitengebied

Kenmerken van dit landschap zijn:

- De beslotenheid van de essen en de kleinschaligheid behorende bij de kampen zijn sterk aangetast door schaalvergrotingen in de landbouw, toenemende bebouwing en het weghalen/degraderen van heggen en houtkanten;
- Blokverkavelingen en slingerende wegen zijn nog wel herkenbaar;
- In het gebied is een grote verscheidenheid aan bloemen en struiken te zien, zoals: meidoornheggen (met diverse soorten), knotbomen, houtkanten met ondermeer eiken, meidoorn, essen en lijsterbes;
- In akkers en weilanden vind je vooral nog solitaire bomen, zoals eiken en essen;

3.2.4 Waardering & conclusies vanuit het beleid

- Het landgoed valt niet binnen de gebieden Waardevol landschap en Waardevol open gebied;
- Het landgoed zal moeten bestaan uit minimaal 5 ha nieuwe natuur of bos, dat openbaar toegankelijk moet zijn;
- Voor de te realiseren natuur aansluiten bij provinciale natuurdoeltype 'akker' ('botanisch waardevol akkerland');
- Behoud van contrasten tussen de open esgronden en de ruimtelijke ontginningen;
- Aanleg van landschapselementen aan de randen;
- Behoud reliëf;
- Ontwerpen van een structuur die de losse elementen bindt;
- Bebouwing in de vorm van één woongebouw met maximaal drie wooneenheden;
- Het bebouwde erf niet in een lint plaatsen maar op enige afstand van omliggende erven;
- Op het bebouwde erf zijn kansen voor een (hoogstam)boomgaard.



4.

VISIE & UITWERKING

4.1 OPBOUW VAN HET LANDGOED EN OMGEVING

Zowel uit het beleid als uit de ruimtelijke analyse kwam naar voren dat het landschap in de loop van de tijd steeds verder is aangetast.

De beslotenheid van de essen en de kleinschaligheid behorende bij de kampen zijn sterk aangetast door schaalvergrotingen in de landbouw, toenemende bebouwing en het weghalen/degraderen van heggen en houtkanten. Ook de doorsnijding van de es door te ten noorden van het plangebied gelegen heesterrand draagt hieraan bij. Een structuur die de verschillende (groen)elementen bindt ontbreekt.

Voor het landgoed is daarom ingezet op de volgende hoofdpunten:

- Versterken van de besloten openheid van de resterende es door:
 - het aanplanten van hagen aan de randen;
 - nieuwe bebouwing (landhuis en ruimte-voorruimte woningen) aan de randen van de es;
 - de keuze voor botanisch waardevol akkerland op het landgoed;
 - het verwijderen van de midden op de es gelegen landbouwschuur;
- Gemeenschappelijke vormtaal van vloeiende lijnen gebaseerd op de meanderende wegen rond de es.

Op de volgende pagina's wordt uiteengezet hoe het landgoed wordt opgebouwd en zowel het landgoed als de 'schuurkavel' een passende plek en invulling krijgen.

4.1.1 Ruimtelijke opbouw landgoed

[1] Door het aanzetten van de (huidige) randen van de es wordt de besloten openheid, zoals omschreven in het beeldkwaliteitplan buitengebied Montferland, beter beleefbaar. Door het (her)nieuwde grondgebruik van het perceel als botanisch waardevol akkerland, wordt het vroeger bestaande onderscheid in grondgebruik tussen de essen (akker) en de omliggende lagere gronden (gras/ hooiland) weer hersteld.

[2] Op essentiële punten, zoals hoekverdraaiingen in paden en wegen, zijn zichtlijnen naar het landgoed gecreëerd. Deze zichtlijnen worden begeleid door gekromde knip- en scheerheggen. Hierdoor wordt de openbaarheid van het nieuwe landgoed benadrukt.

Aan de noordzijde is de gebogen haag doorgezet en meandert de haag richting perceel Oldegoorweg 5. Oorspronkelijk liep de es hier verder richting het spoor, maar nu wordt dit gedeelte afgescheiden door heesterbeplanting. In het ontwerp is dit als een uitgangspunt gebruikt. Achter



[1] De randen van het perceel worden aangezet met opgaande beplanting.

[2] Entrees en zichtlijnen naar het nieuwe landgoed worden begeleid met gebogen hagen.



[3] De zicht-/entrepunten worden geaccentueerd door karakteristieke bomen.



[4] De omliggende percelen behouden een ruimtelijke relatie met het landgoed.



[5] De woonkavel wordt aan de rand van de es gesitueerd tegen de entreehaag aan.



[6] Over het landgoed komt een openbaar-toegankelijke wandelroute te lopen.

de gecurfde knip- en scheerhaag komt daarom een struweelhaag die aansluit bij de beplanting aan de noordzijde. Aan de westzijde van het landgoed komt eveneens een haag. Bij de zuidelijke entree (zandpad) is een bijzonderheid gemaakt door de haag met een kromming te beëindigen. Hierdoor wordt de recreant het landgoed op geleid en ook afstand gecreëerd tussen de wandelroute en de private percelen.

[3] Door de hoeken van het landgoed (op de overgang naar het openbaar gebied) te accentueren met kleine boomgroepjes wordt het beeld naar de es als het ware ingekaderd. Even wordt er een plek gecreëerd, waar je stilstaat voordat je de open es opstapt. De beleefbaarheid van de besloten openheid wordt zo verder versterkt.

[4] Door het maken van zichtlijnen tussen de kavels aan de rand en de es, behouden deze percelen een ruimtelijke relatie met de es. De perceelsgrens met het woonperceel Oldegoorweg 5 wordt daarbij niet verder aangezet, omdat dit de entree naar de es ruimtelijk zou versmallen.

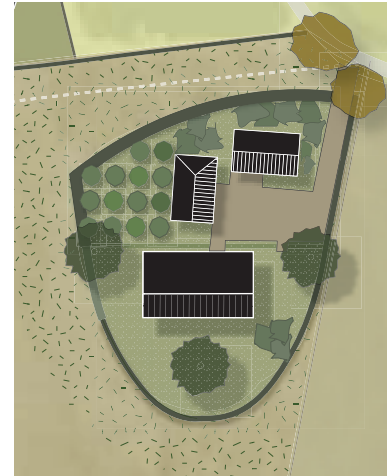
[5] Het nieuwe woonperceel van het landgoed wordt gepositioneerd aan de rand van de es. Door afstand te houden tot de knik in de Oldegoorweg is er een ruime entree ontstaan naar het landgoed. De entree weerspiegelt hiermee het openbare karakter van het landgoed. Door de gecurfde vorm is er een compact woonperceel ontstaan. Met de gebogen erfgrenzen wordt aansluiting gezocht bij de andere gecurfde beplantingselementen die de rand van de open ruimte vormgeven.

[6] Er worden diverse wandelmogelijkheden op het landgoed gerealiseerd. Zo is er gekozen voor een officieel wandelpad langs de randen, maar er kunnen ook olifantenpaadjes ontstaan doordat mensen dwars over het landgoed lopen.

Wanneer men vanaf het zandpad het landgoed oploopt, is er de keus tussen twee wandelpaden. Ten eerste kan men kiezen om langs de westelijke struweelhaag te lopen en vervolgens over te steken naar de noordelijke perceelsrand. Hier kan je ook een stukje beschut door de struweelhaag lopen, waarbij ook de archeologische vindplaats is aangeduid.

De andere optie is om over de es te lopen richting het centraal op de es gelegen boomgroepje, waaronder een zitplaats is te vinden. Vanaf hier loopt men in de richting van perceel Oldegoorweg 5 en kan de wandeling worden vervolgd via de openbare weg.

[7] De inrichting van de woonkavel kent een informele opzet, waarbij de bebouwing is gegroepeerd rond een erf. Het woonhuis is gericht op het landgoed.



[7] De erfinrichting en bebouwing kent een informele opzet.

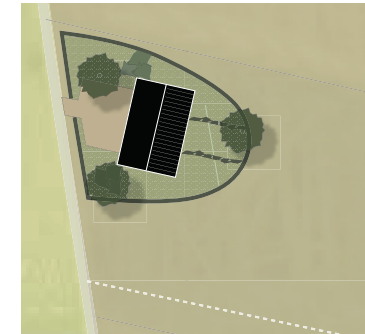
4.1.2 Ruimte-voor-ruimte-perceel

[1] Om de openheid van de es te versterken is de nieuwe bebouwing geplaatst aan de rand van de es. Hiermee wordt de openheid van de es niet meer aangetast. De vormtaal van de kavel met de gebogen hagen als erfgrans sluit aan bij het landgoed.

[2] Gezien de kenmerken en historie van de plek en omgeving is niet gekozen voor een traditionele bebouwingsopzet, maar wordt het archetype landbouwschuur voorgesteld. Hierin kunnen de drie nieuwe woningen een plek krijgen. Ten zuiden van de woonkavel wordt een wandelpad gecreëerd tussen de Lange Klauwenhof en het zandpad.



[1] Verplaatsen van de bouwkevel naar de rand van de es. De vormtaal van het perceel is passend bij het nabijgelegen nieuwe landgoed.



[2] De drie woningen worden gerealiseerd op een compact perceel in een archetype landbouwschuur



Inrichtingsplan

4.2 INRICHTING VAN HET LANDGOED EN OMGEVING

Het concept is uitgewerkt in het inrichtingsplan op de naastgelegen bladzijde. Op de volgende pagina's wordt hier verder op ingezoomd.

Het plan bestaat uit drie schaalniveaus te weten landschap, woonkavel en woongebouw. Door tekeningen en referentieplaatjes zijn de ideeën verbeeld.

4.2.1 Landschap

De basis van het ontwerp van het landgoed is gebaseerd op het onderliggend landschap. Door het aanplanten van de kavelgrenzen wordt het onderliggende kleinschalige essenlandschap beter zichtbaar gemaakt. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van verschillende elementen met een gemeenschappelijke vormtaal van gekromde lijnen. Hierdoor wordt de open ruimte van de es ingekaderd en wordt het landgoed als geheel goed zichtbaar.

4.2.1.1 'De westelijke haag'

De westzijde (ter plaatse van het gemeentelijk pad) van het landgoed wordt begrensd door een knip- en scheerhaag. Bij de zuidwestelijke entree kent de haag een licht gebogen vorm, waarachter ruimte is voor diverse heesters waarmee dit perceel aan het zicht wordt onttrokken.

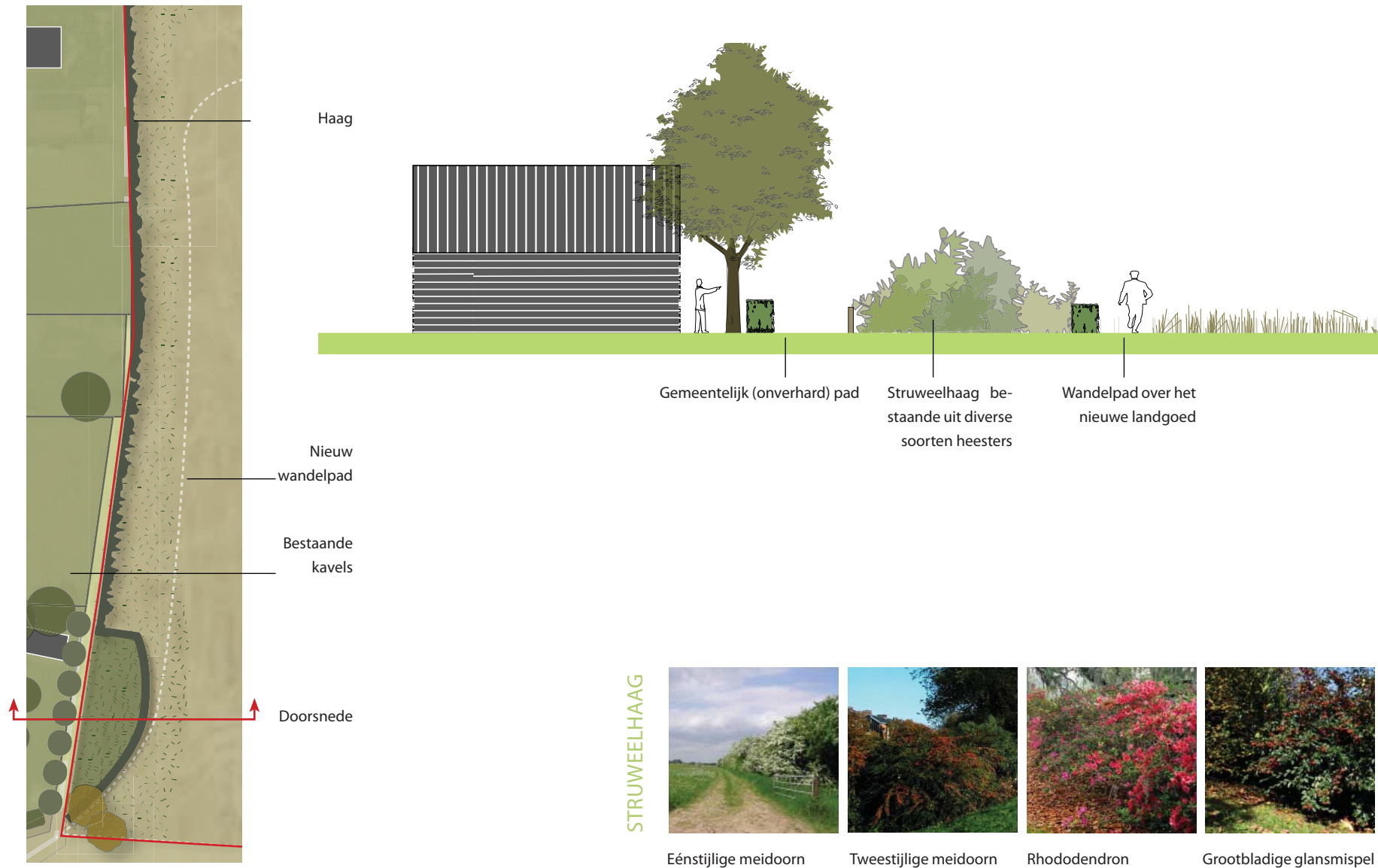
De bestaande zichtrelatie vanaf de percelen naar de es blijft gehandhaafd door de beperkte hoogte van de haag.

4.2.1.2 'Het Groene Raamwerk'

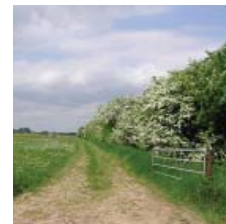
Het Groene Raamwerk zoekt aansluiting bij de al bestaande beplanting bij het buurperceel aan de noordzijde. De struweelhaag bestaat uit diverse kamers, die omzoomd zijn met knip- en scheerheggen. Daarbinnen is ruimte voor een diversiteit aan heesters en een openbaar toegankelijk wandelpad. De struweelhaag wordt minimaal onderhouden en zal daardoor een hoogte krijgen van tussen de 3 en 6 meter. Centraal in de haag kan in overleg met de eigenaar van het naastgelegen perceel een doorkijk worden gemaakt richting het spoor.

4.2.1.3 De Omsloten Openheid

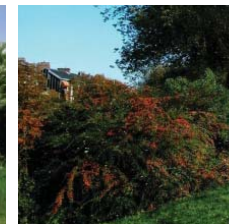
Het omkaderde open gebied zal bestaan uit botanisch akkerland. Bij de punten waar het landgoed het openbaar gebied ontmoet staan boomgroepjes die de blik op de es inkaderen. Op het landgoed staat 1 enkele solitaire boom met een zitgelegenheid. Hier kunnen wandelaars even bijkomen en genieten van het uitzicht. Voor de entreebomen en de kleine boomgroep bij de zitplek wordt gedacht aan zomereiken.



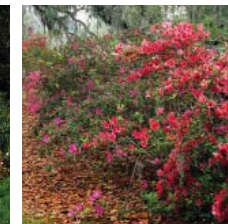
STRUWEELHAAG



Eénstijlige meidoorn



Tweestijlige meidoorn

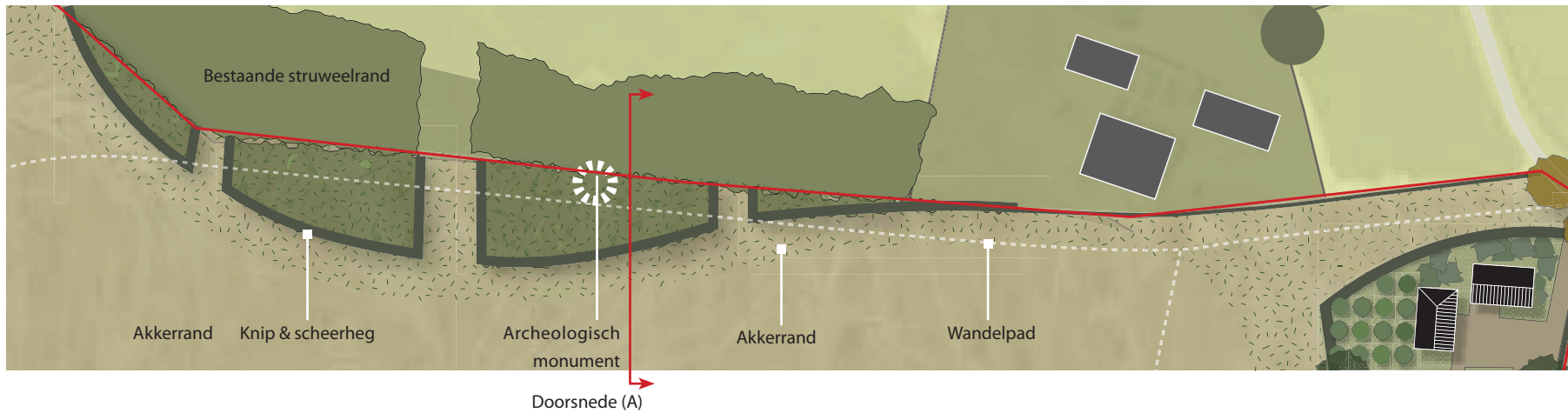


Rhododendron



Grootbladige glansmispeel

4.2.2.2 HET GROENE RAAMWERK



STRUWEELRAND



Gelderse roos



Tweestijlige meidoorn



Eénstijlige meidoorn

HEESTERINVULLING



Rode Kornoelje



Grootbladige glansmispel

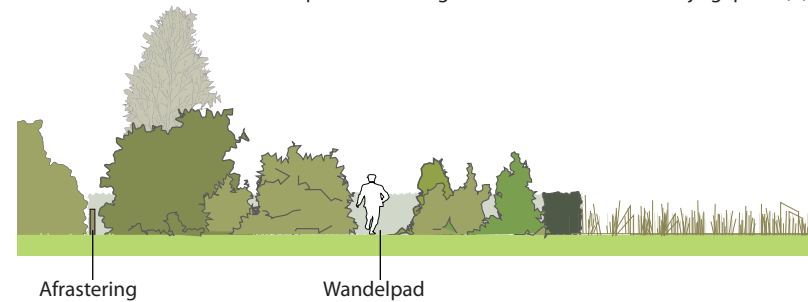


Gele Kornoelje



Boomhazelaar

Doorsnede, waarbij tussen de bestaande struweelrand en de knip- & scheerhaag diverse soorten heesters zijn geplant (A)





Botanisch waardevol akkerland



Zomereik

4.2.2 Nieuwe natuur

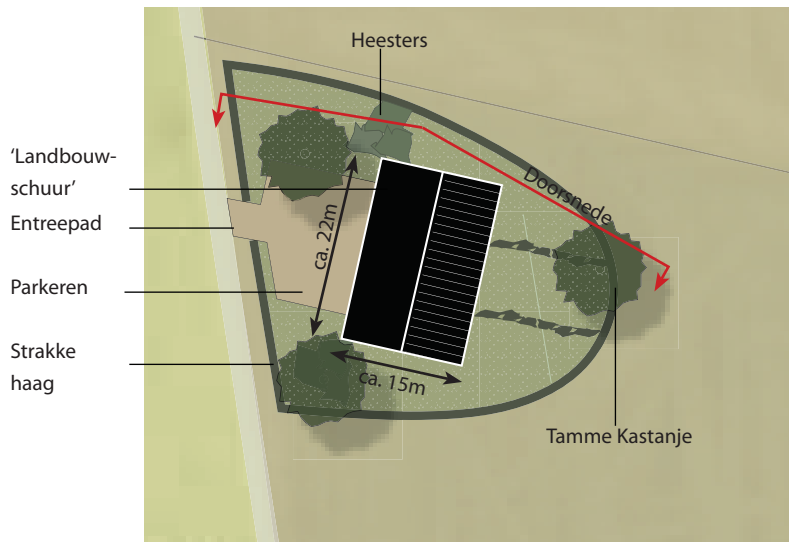
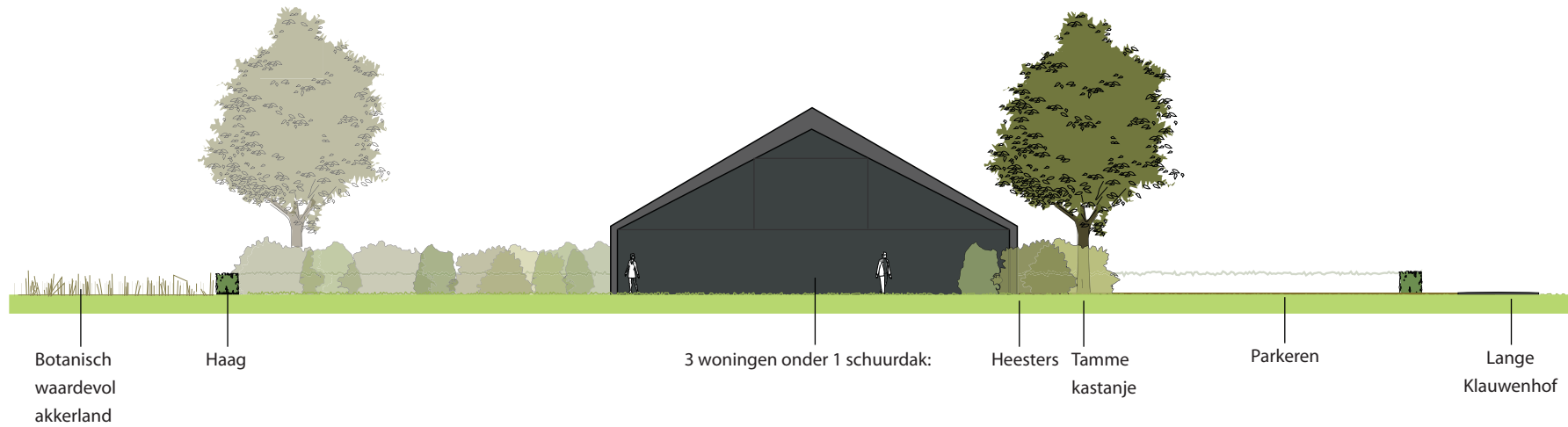
De verschillende hagen & struweelranden zorgen voor een verhoging van de biodiversiteit alleen al door het geven van extra voedsel, schuilplaatsen voor kleine zoogdieren en vogels.

Ook het open te houden gebied zal bijdragen aan de biodiversiteit. Zo komen in het natuurdoeltype botanisch waardevol akkerland, waarvoor bij het nieuwe landgoed is gekozen, veel akkerkruiden voor. Mede hierdoor ontstaat er voedsel voor vogels, kleine zoogdieren en insecten. De es zal worden beheerd door een biologische boer.

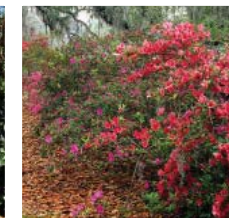
4.2.3 Recreatieve routes

Ten zuiden van de nieuwe 'landbouwschuur' aan Lange Klauwenhof komt een wandelpad te lopen dat aansluiting vindt op het gemeentelijke zandpad. Via dit pad wordt het nieuwe landgoed bereikt. Bij de struweelhagen loopt het pad de open ruimte in, waar het de voetganger voert langs diverse solitaire bomen en/of boomgroepjes, die tevens een mooi rustpunt kunnen vormen. Via de open es komt men in 'het groene raamwerk', waar je via verschillende landschappelijke 'kamers' wordt gevoerd om uiteindelijk uit te komen bij de hoofdentree van het landgoed en via de Oldegoorweg het pad weer kan vervolgen om bijvoorbeeld het wandelrondje vanaf Didam af te maken.





Rhododendron



Grootbladige glansmispel



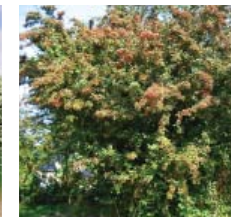
Tamme Kastanje



Strakke Meidoornhaag



Eénstijlige meidoorn



Tweestijlige meidoorn



Verbeelding 'landbouwschuur' aan de Klauwenhof



Referentiebeelden voor de drie woningen onder één schuurdak

4.3 DE WOONKAVELS & ARCHITECTUUR

4.3.1 'De Schuurkavel'

Plaatsing

De drie woningen die mogen worden gebouwd, worden gesitueerd in één 'landbouwschuur' aan een gezamenlijk erf. Door het erf aan de rand van de es te plaatsen, wordt de openheid van de es bewaard.

Kavelopbouw

Het erf kent, gezien vanaf de Lange Klauwenhof, een taps toelopende vorm. De erfranden worden vormgegeven door middel van een knip- en scheerheg van ca. 1 meter hoog. Op het terrein komen ook enkele monumentale bomen en struweel voor, waardoor de bebouwing een betere plek krijgt in het landschap. Het erf kent één gezamenlijke entree.

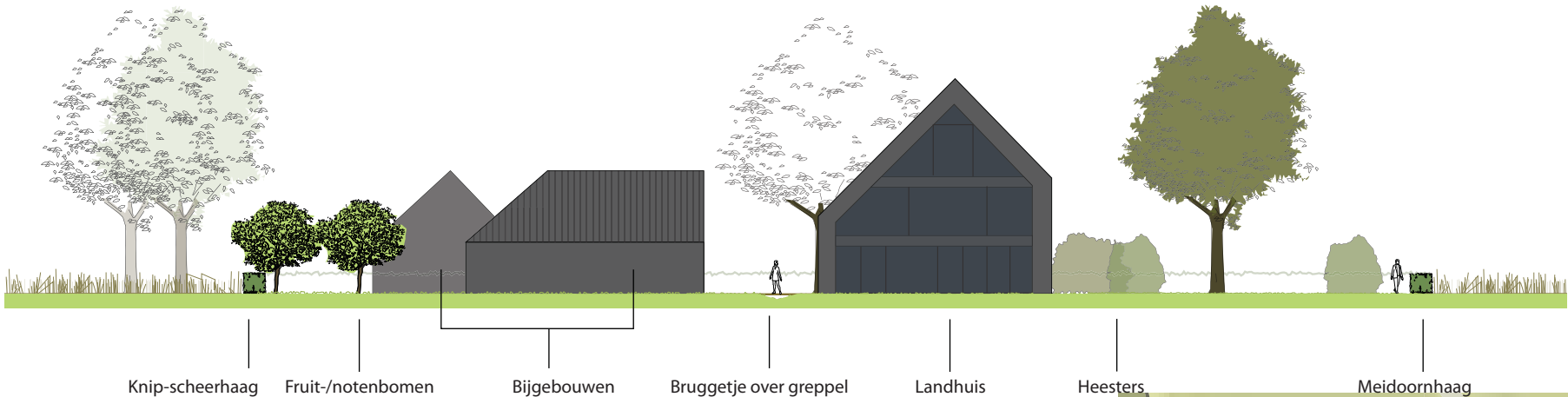
Woningen

De bebouwing bestaat uit een karakteristieke landbouwschuur. In dit volume is ruimte voor drie woningen van 400 m³. Ook de bergingen (max. 50 m² per woning) worden opgenomen in dit volume.

De 'landbouwschuur' kent een hoogte van maximaal 8 meter. De goothoogte bedraagt 3 meter. Indien passend bij de schuurarchitectuur mag hier plaatselijk van worden afgeweken met een uitloop naar 4,5 meter. De schuur kent donker geschilderde houten gevels. Kozijnen zijn donker van kleur of kennen een houttint.

De 'landbouwschuur' wordt afgedekt met een donkerkleurig (of onbehandeld) houten dak of een antraciet- of donkerkleurig dak bestaande uit metalen dakplaten. Het gebouw is vanzelfsprekend zorgvuldig gedetailleerd. Eventuele toekomstige bij- en aanbouwen worden natuurlijk meeontworpen.

4.3.2 DE WOONKAVEL VOOR HET LANDHUIS



BOMEN/ HEESTERS/ HAAG



Meidoornhaag



Rhododendron



Notenboom



Notaris



Oudreinet



Zuurbes



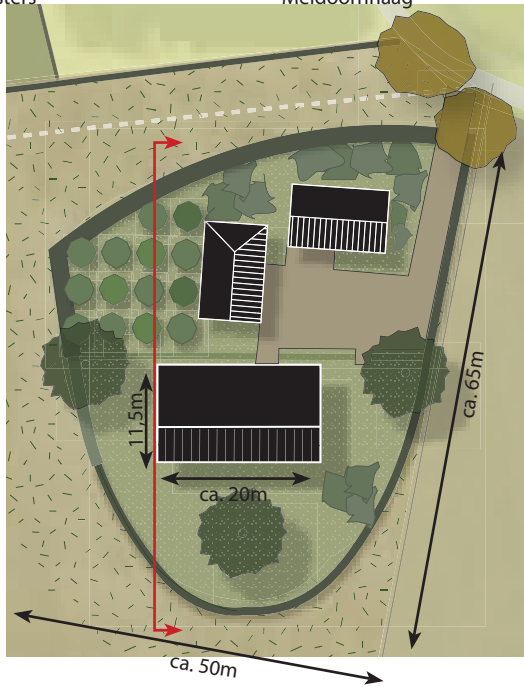
Sering



Glansmispel



Pruim



4.3.2 Woonkavel voor het Landhuis

plaatsing

De woonkavel van het landgoed krijgt een plek aan de rand van de es, op de overgang naar het open landschap. Hierdoor wordt de openheid van de es behouden. Om de gewenste openbare sfeer van het landgoed te bereiken, is er enige afstand gecreëerd t.o.v. perceel Oldegoorweg 5. Hierdoor geeft de woonkavel de entree naar de es mede vorm.

Zo wordt de bezoeker, o.a. door de gebogen haag die de noordelijke afronding van de woonkavel vormt, het landgoed op geleid.

De woonkavel is mede gezien het openbare karakter van het landgoed gericht op de es. Hiermee onderscheidt het erf zich van de omliggende erven waar de bebouwing vooral gericht is op de weg.

Kavelopbouw

De vormtaal met de gekromde lijnen wordt doorgezet bij de andere zijdes van de woonkavel. Hierdoor ontstaat een zeer compact perceel dat zacht landt op de plek. De kavel wordt omsloten door een meidoornhaag met een extra breed profiel aan de noordzijde.

Aan de westkant wordt de haag ter hoogte van het woonhuis tijdelijk onderbroken. Hier is gekozen voor een ha-ha, waarmee de zichtrelatie tussen woning en es wordt versterkt.

Het erf kent een informele opzet, waarbij de bebouwing losjes gegroepeerd lijkt rond het erf. Het woonhuis kent een subtiele hoekverdraaiing met zowel de twee bijgebouwen als het entreepad, waardoor het geheel een ongedwongen sfeer krijgt.

Het asymmetrisch gelegen entreepad vindt zijn beëindiging in één van de monumentale bomen i.p.v. het woongebouw zoals bij veel formele landgoederen het geval is. Een dergelijke vormtaal zou echter niet passend zijn in de omgeving.

Rond het woongebouw wordt een drietal bomen aangeplant. Hiermee wordt het woonhuis geënceneerd. De noordwestzijde van de kavel wordt daarbij ingevuld met een diversiteit aan (hoogstam) fruitbomen. Op het erf is ook ruimte voor een diversiteit aan heesters.

Woning en bijgebouwen

De woning en bijgebouwen vormen samen een ensemble. De bebouwing is gelegen rond een erf. De daken van de diverse woonvolumes zijn beeldbepalend. De hellingshoek van de asymmetrische zadeldaken komt voort uit de dakvlakken van de omringende bestaande bebouwing.

Richting het open landschap krijgt de woning een voornaam karakter, mede door een hogere goothoogte. Hierbij past ook een gevel met een meer open karakter. Een overstekend dakvlak zou deze openheid wellicht kunnen accentueren.

Aan de zijde van het erf (entree vanaf de Oldegoorweg) oogt de woning door de lagere goothoogte wat informeler. Door de lagere goot wordt ook goed aangesloten bij de maat van het erf en de aanliggende bijgebouwen. Aan de noord- en oostzijde kan de woning een meer gesloten karakter krijgen.

Gezien de plek past een goed ontworpen woning met een inhoud tot ca. 1800 m³ op deze fraaie locatie op de rand van de es. De bouwhoogte van het hoofdgebouw ligt daarbij tussen de 9 en 11 m. De goothoogte van



Zicht op het landhuis vanaf het landgoed



Zicht + entree naar het het landgoed wordt begeleid door beplanting

het hoofdgebouw is maximaal 6 m aan de kloeke voorzijde (richting het open landschap) tot circa 3-4 m aan de erfzijde.

De bijgebouwen zijn familie van de woning en bestaan uit één laag met kap. De goothoogte is beperkt tot maximaal 3 meter. Er is een bouwhoogte toegestaan tot maximaal 6 meter. De bijgebouwen hebben naar de omgeving een vrij gesloten karakter.

Het materiaalgebruik van de bebouwing is genuanceerd. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen. De detaillering is subtiel en verzorgd. Ondergeschikte elementen worden mee ontworpen.

Het kleurgebruik van de gevels bestaat uit aardetinten. Witte en heldere felle kleuren worden niet gebruikt. De daken bestaan uit donkerkleurige pannen, leien of hout.



De landgoedkavel kent een informele opzet waarbij de bebouwing rond een erf is gegroepeerd en wordt omzoomd met bomen, struweel, een boomgaard en een haag



Zicht op het landgoed vanaf de entree via de zandweg



Het erf met een doorzicht naar buiten. Woning en bijgebouw liggen direct aan het erf



Het landgoedkavel kent een gelaagde opbouw vanaf de zijde van Oldegoorweg

Ontwerp en vormgeving:

Buro LandStad
STEDENBOUW & LANDSCHAP