

Landgoed Zorgvliet

Inrichtingsplan herbouw woningen



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland



Afbeelding 1. Topografische kaart van de omgeving: Projectlocatie ligt aan de Boxbergerweg, ten noorden van Diepenveen.

Opdrachtgever:

Naam: Familie Wijers
Adres: Boxbergerweg 2
Postcode: 8121 PT
Plaats: Olst

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
[Onze vestigingen](#)
088-1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 201473
Datum: 01-06-2023
Projectleider: TR
Opgesteld: NS
Gecontroleerd: JS
Status: Definitief
Versie: 2

© 2023 Eelerwoude

Dit rapport is dubbelzijdig opgemaakt.



Afbeelding 2. Luchtfoto van de omgeving: De totale oppervlakte omvat ruim 20 hectare, waarvan 10 hectare is aangewezen als Historische Buitenplaats.

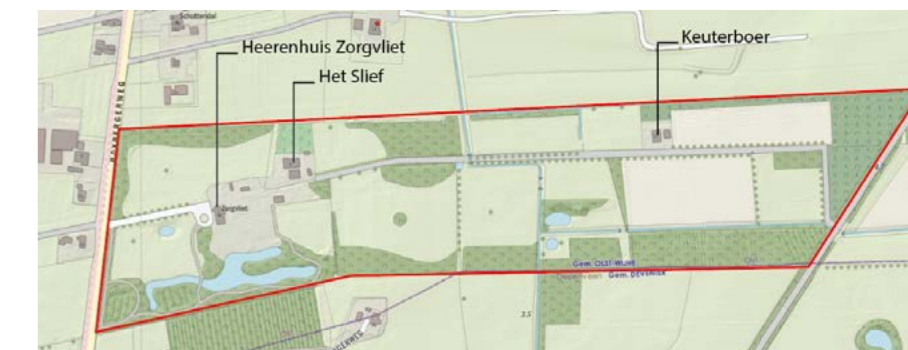
1.

Inleiding

woningen op de bebouwingslocaties. Naast de landschappelijke inpassing van de woningen, dient een kwaliteitsimpuls van het landgoed als geheel plaats te vinden. In dit rapportage wordt de landschappelijke inpassing van de nieuwe wooneenheden toegelicht evenals de kwaliteitsimpuls voor het gehele landgoed.

Opbouw inrichtingsplan

Deze rapportage bestaat uit een beleidsanalyse in hoofdstuk 2. Vervolgd door de landschapsanalyse en daaruit volgt de landschappelijke visie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 volgt het ontwerp. Dit ontwerp wordt uitgewerkt in een beplantingsplan.



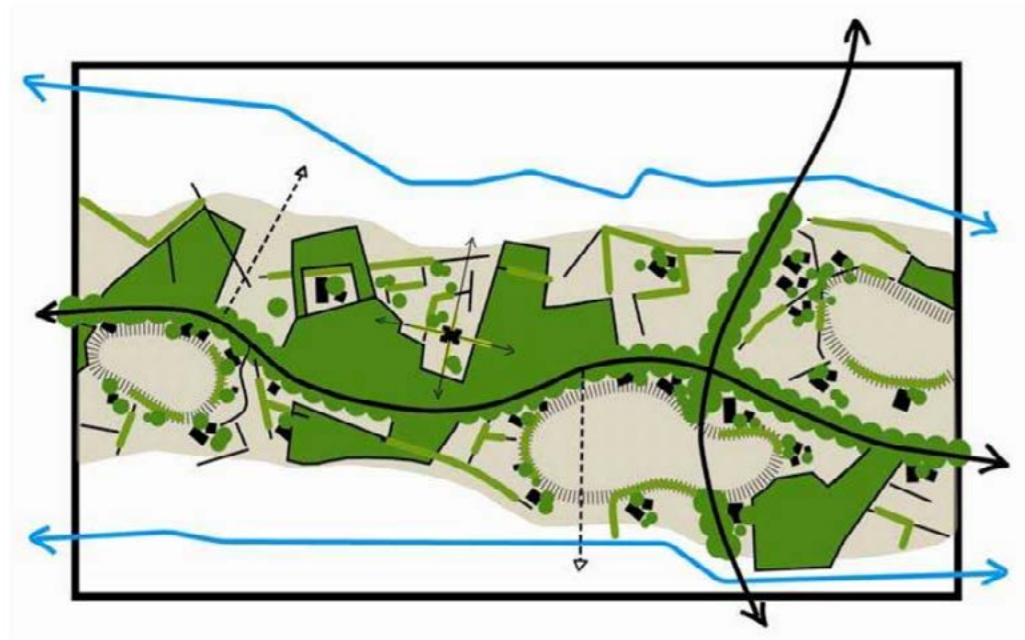
Afbeelding 3. Topografische ondergrond met projectgrenzen en bebouwing op landgoed Zorgvliet

Aanleiding

De eigenaar van het historische Landgoed Zorgvliet, gelegen aan de Boxbergerweg te Olst, heeft in september 2019 een principeverzoek ingediend om de gesloopte geschakelde woning te vervangen door twee nieuwe losstaande woningen, met een eigentijds karakter. Het is onzeker wat de functie van de geschakelde woning was, het zouden arbeiderswoningen, tuinmanswoningen of burgerwoningen kunnen zijn geweest. De gesloopte geschakelde woning lag ten oosten van het Herenhuis Zorgvliet, de exacte locatie is onzeker (zie afbeelding 3). In aanvulling op het principeverzoek heeft de landgoedconsulent een aanvulling geschreven in 2020. De daadwerkelijke uitwerking hiervan, binnen de richtlijnen van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van Provincie Overijssel, heeft Eelerwoude opgesteld en is opgesomd in deze rapportage.

Splitsing vraagt om kwaliteit

De provincie geeft aan dat een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) benadering nodig is ter compensatie van het splitsen van de geschakelde woningen en indien van toepassing, de toename van het volume, ten opzichte van de gesloopte woningen. Indien de volumes gelijk blijven, dus binnen de gesloopte 1500 m³, is dit niet van toepassing. Ten aanzien van de impact op het landschap is het uitgangspunt om de nieuwe woningen aan te sluiten op de schaal van het landschap, de uitstraling, dan wel inpassing in het totale landgoed en vervolgens de aansluiting van de



Afbeelding 4. Landschapsontwikkelingsplan Salland: Gewenst landschapsbeeld voor de dekzandruggen, met lanen, houtwallen, solitaire bomen en open essen, met bebouwing en beplanting rondom.



Afbeelding 5. Landgoed Zorgvliet maakt onderdeel uit van de NNN.

2.

Het Beleid

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel (2019)

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Volgens de Omgevingsvisie ligt het plangebied in het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het ontwikkelperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De provincie Overijssel wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, VAB's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

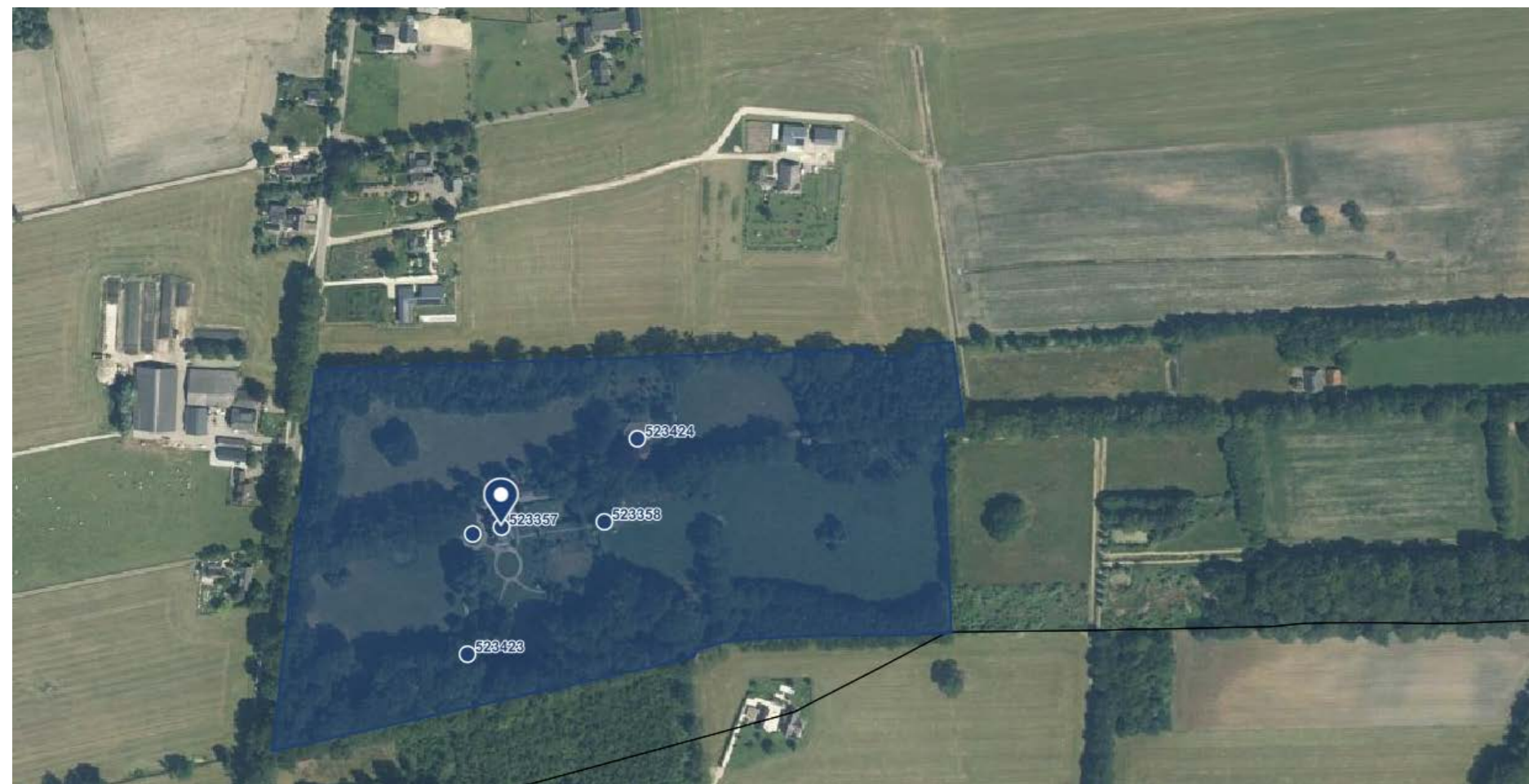
Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: Er wordt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Landgoed Zorgvliet maakt onderdeel uit van de Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Complex historische buitenplaats

Landgoed Zorgvliet kent een rijksmonumentale status doordat het van algemeen cultuur-, architectuur- en tuinhistorische waarde is (complexnummer 523356). De volgende onderdelen zijn op zichzelfstaande rijksmonumenten en vormen samen het complex: hoofdgebouw, tuin- en parkaanleg, sokkel met zonnwijzer, brug, ensemble van boerderij met schuur. De relevantie met voorgenomen ontwikkeling zit



Afbeelding 6. Rijksmonumentale gedeelte van Landgoed Zorgvliet (binnen blauwe arcering).

vooral in de tuin- en parkaanleg en het ensemble van boerderij (boerderij Het Slief) met schuur, daarom worden deze onderdelen verder uitgelicht.

De historische tuin- en parkaanleg (523358) behelst het westelijke gedeelte van het langgerekte landgoed Zorgvliet, tot halverwege de laan (circa 450 meter). Een oud onverhard pad doorsnijdt het terrein van oost naar west dat dienst doet als oprijlaan met eiken aan weerszijden, vervolgens leidt dit pad naar de boerderij en landbouwerswoning tot aan de oostgrens van het terrein. De landschappelijke parkaanleg concentreert zich rond het hoofdgebouw, aan de zuidwestelijke kant van de oprijlaan. Het hoofdgebouw is georiënteerd op de Boxbergerweg. Behalve de waardevolle sokkel met zonnwijzer, moestuin met koude bakken een boomgaard en omsloten door een oude beukenhaag kenmerkt het park zich door diverse doorzichten vanuit het huis op de vijver en omringende landbouwgronden.

Veel oorspronkelijke houtopstanden zijn nog aanwezig, zoals: eiken, beuken, rodo-dendrons en exoten.

Ten noordoosten van het huis bevindt zich een fraai ensemble van een boerderij met een schuur, dat in de aanleg een bijzondere decoratieve waarde heeft. Het ensemble van boerderij met schuur (523424) is 19e eeuws en van algemeen belang door haar ouderdom, de gaaf bewaarde, decoratieve vormgeving en vanwege de functioneel- ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.

De tuin- en parkaanleg is van algemeen belang:

- als goed en gaaf bewaard voorbeeld van een park waarin verschillende fasen van de landschapsstijl herkenbaar zijn;
- vanwege de omhaagde moestuin/boomgaard met koude bakken;
- vanwege de fraaie vijverpartij in landschappelijke stijl;
- vanwege de oprijlaan met oude eiken;

- vanwege het wandelbos rond de vijver met deels oorspronkelijke houtopstand;
- vanwege de visueel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

De gemeente Olst-Wijhe geeft in haar structuurvisie richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in haar gemeente. Onderdeel van deze structuurvisie is de visiekaart, hierop is te zien dat het plangebied onderdeel is van de landgoederen zone.

Lommerrijke landgoederen

De landgoederen zijn belangrijke dragers van het Overijsselse landschap. Toekomstbestendige exploitatie is van belang voor landgoedeigenaren. De instandhouding van de monumentale gebouwen, landschapselementen en (deels) publieke toegankelijkheid is belangrijk voor een toekomstbestendig landgoed. De gemeente Olst-Wijhe geeft ruimte aan herbestemming van gebouwen, daarbij is de kwaliteit van het landgoederenlandschap maatgevend.

Belangrijke pijlers voor de ontwikkeling van landgoederen:

- Versterken van de economische vitaliteit van landgoederen door ruimte te geven aan ontwikkelingen om de kwaliteit van het landgoed te behouden en/of te versterken. De gemeente biedt meer flexibiliteit voor het herbestemmen van vrijkomende gebouwen, transitie van gebouwen en nieuwe functies;
- Creëren van een toekomstvisie voor een duurzame exploitatie van het landgoed;
- Versterken van de kwaliteit van de landgoederen en herstellen van lanenstructuur;
- Verbeteren van de toegankelijkheid en de beleefbaarheid van landgoederen en



Afbeelding 7. Structuurvisie, visiekaart gemeente Olst-Whije: Langoed Zorgvliet bevindt zich in het deelgebied Lommerrijke landgoederen.



Afbeelding 8. Ontsluiting en locatie twee herbouwde woningen uit het principeverzoek (dd 6 jan 2021) en correspondentie daaropvolgend tussen gemeente Olst-Wijhe en de Landgoedconsulent.

buitenplaatsen voor recreanten;

- Versterken van de bereikbaarheid van de landgoederen met behoud van karakter.

LOP Olst- Wijhe (2008)

Met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) willen de gemeenten zich inzetten voor het behoud en de versterking van de kwaliteiten en kenmerken van het landschap. De zwakkere plekken worden verstevigd en samenhang in verscheidenheid wordt aangebracht. Dit willen ze doen door beheer, herstel en nieuwe aanleg van elementen.

Landgoed Zorgvliet op de Boxbergerweg 2 ligt op een dekzandrug en is van oudsher al een landgoed. Het landschap waarin het landgoed ligt, kenmerkt zich door de verwevenheid van diverse landschappelijke elementen zoals bosjes, lanen, houtwallen en bebouwing. De essen zorgen voor kleine hoogte verschillen, glooiingen en openheid. Deze combinatie is typerend voor het hoeven- of kampenlandschap. Monumentale bomen, oude gebouwen en kleine hoogte verschillen zijn beeld dragers in de landgoederen zone.

Belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkelingen op dekzandruggen zijn:

- De hoger gelegen ruggen ruimtelijk verdichten, doormiddel van bosjes, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (met gebiedseigen soorten, zoals eik en beuk);
- Open houden van de essen en omkaderen met houtwallen;
- Afwisseling van verdichting en openheid, zodat verrassende doorkijkjes ontstaan;
- Perceel scheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;

- Wegen veelal kronkelend, voegend naar de erven;
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Erven gaan vloeiend over in het landschap (geen strakke erfgrenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige, grillige blokverkaveling, deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steil rand.
- Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) op de ruggen plaatsen met aanleg van landschapselementen.

Ontwerputgangspunten:

- Ontwikkeling van natuurlijke relatie tussen kavel en landschap door juiste toepassing van beplanting, indeling, volume en soort.
- Zachte begrenzing van de kavels en vloeiende overgang naar het landschap.
- Behoud en versterking van huidige doorkijkjes.
- Verdichten van de ruggen en open houden van de essen.
- Versterken van laanstructuur.
- Versterken van de toegankelijkheid en de beleefbaarheid van het landgoed voor recreanten.

Reactie principeverzoek

Op 5 januari 2020 heeft gemeente Olst- Wijhe aangegeven medewerking te verlenen aan het principeverzoek onder de volgende voorwaarden:

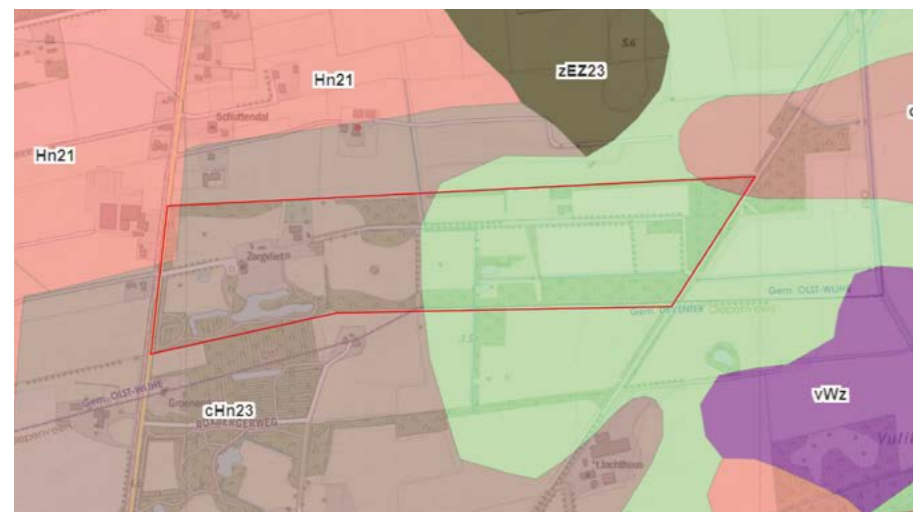
- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed akkoord gaat met het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan;
- De provincie akkoord gaat met de kwaliteitsimpuls;
- Uit verkennend bodem- en natuuronderzoek blijkt dat de beoogde locaties voor woningbouw geschikt zijn;
- Het westelijk deel van het landgoed wordt opengesteld voor wandelaars, mede

door een nieuw aan te leggen ontsluiting aan de noordzijde, waarbij een doorgaande wandelroute van Boxbergerweg naar de oude spoorbaan wordt gemaakt ,

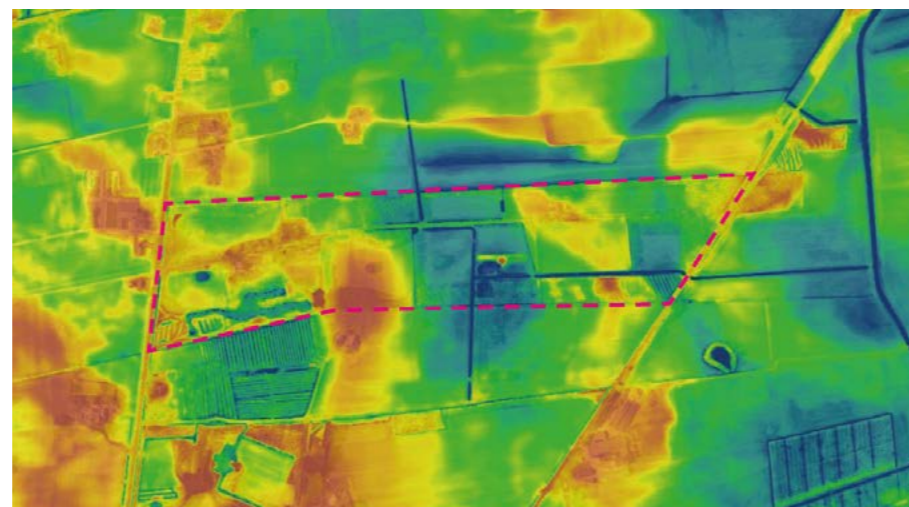
- De monumentale laan, die drager is van het landgoed, wordt versterkt door aanplant/onderhoud van laanbomen;
- Het perceel aan de oostzijde ingericht wordt als natuurlijk, kruidenrijk nat grasland met de aanleg van een nieuwe poel;
- Het versterken van de landschappelijke 'kamer' waarin de westelijke woning is gepland door aanplant van knotwilgen langs de sloot.

3.

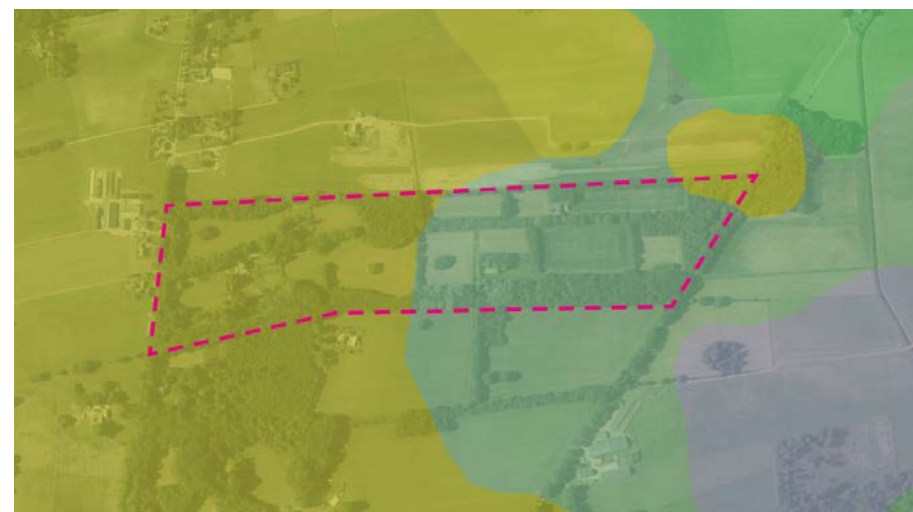
Landschapsanalyse



Afbeelding 9. Bodemkaart: In het westen bevindt zich laarpodzolgronden, in het oosten beekerdgronden.



Afbeelding 11. Hoogtekaart: De dekzandruggen zijn goed te zien in het westen van het gebied.



Afbeelding 10. Geomorfologische kaart: in het westen en noorden dekzandruggen en in het oosten het lagere en nattere dalvormige laagte, waar water heeft gestroomd.

Om de nieuwbouw woningen in de landschappelijke context van waarde te laten zijn voor haar bewoners en haar omgeving is in dit hoofdstuk geanalyseerd wat de uitgangspunten vanuit landschap zijn. Vanuit deze analyse is het mogelijk om de landschappelijke, klimaat technische bijdrage en de bijdrage aan de biodiversiteit van deze ontwikkeling te benoemen.

Bodem

De bodem binnen de projectgrenzen wordt in twee soorten gronden onderverdeeld, laarpodzolgronden en beekerdgronden. Laarpodzolgronden zijn oude ontginningen van het landschap. Laar staat voor een vaak wat lager gelegen bos of open plek in het bos. Op deze gronden heeft podstalbemesting plaats gevonden, maar zijn niet beduidend hoger in het landschap komen te liggen. Beekerdgronden (weergegeven in het groen op de bodemkaart, zEZ21) duiden op beken, deze gronden zijn rondom beken te vinden en bestaan uit leem en fijn zand.

Potentiële vegetatie

Op een laarpodzolgrond groeit van nature: beuk, boswilg, hazelaar, hulst, lijsterbes, ratelpopulier, ruwe berk, vuilboom, winter eik, zachte berk en zomereik. Dit noemen we de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV). Op een laarpodzolgrond groeit van nature PNV 9: Vochtig wintereiken-beukenbos. Op beekerdgronden groeit van nature: haagbeuk, hazelaar en zomereik (PNV 17).

Ontwerputgangspunt:

- Beplantingsplan baseren op potentieel natuurlijke vegetatie die op bodem in projectgebied groeit. De PNV leidend is voor de beplanting die voorgesteld wordt.

Geomorfologie

De geomorfologie geeft de grove vorming van de ondergrond van het landschap weer. Het westen van het landgoed ligt op dekzandruggen en het westen op dalvormige laagte. Dekzandruggen zijn hoge delen in het landschap en zijn ontstaan na de laatste ijstijd. De dalvormige laagte duidt op gebieden waar voormalig water heeft gestroomd. Deze zijn lager gelegen als de dekzandruggen.

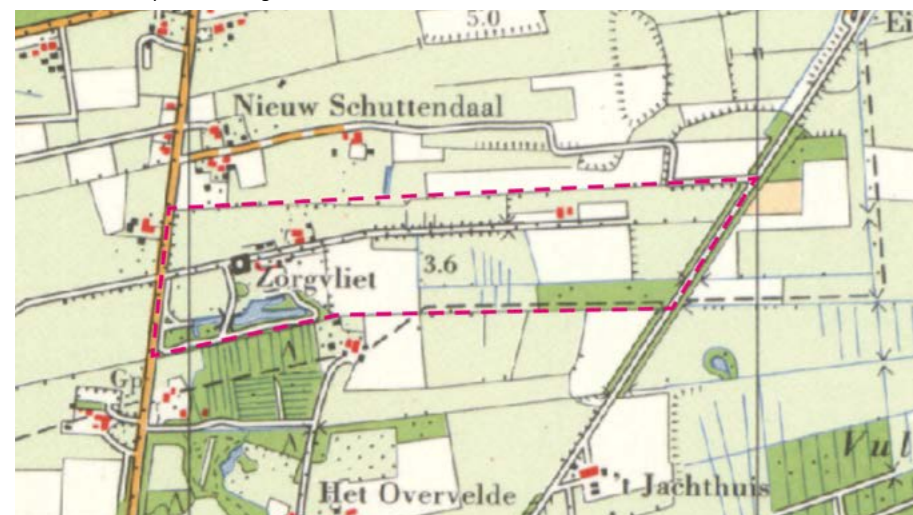
Ontstaan van het landgoed

Landgoed met sterke structuur

De geschiedenis van Zorgvliet gaat terug tot halverwege de achttiende eeuw. In deze periode bestaat het landgoed uit onder andere een katerstede genaamd Het Slief en het terrein heeft dan voornamelijk een agrarische functie. Het landgoed was zelfvoorzienend en had ook een grote moestuin. Al voor 1826 blijkt uit en akte dat er een tuin- en parkachtig karakter is aangelegd (Kadastraal Minuutplan, ca. 1832). Naast het productieve karakter was esthetiek dus ook van belang, zo waren er vele parkelementen aanwezig. De grote vijver, boomgaard en de benoeming van “...schaduwrijke wandelingen met opgaande eiken en beukeboomen...” (Veiling boekje, 14



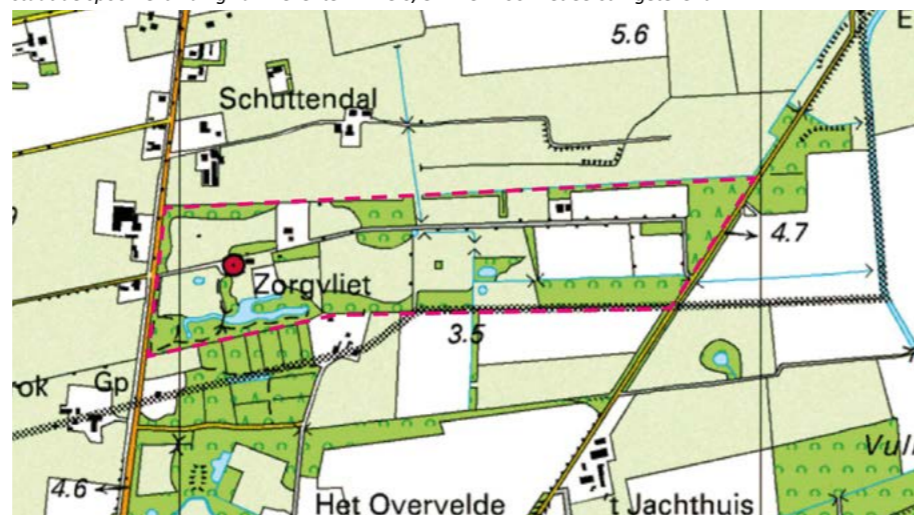
Afbeelding 12. Historische kaart van 1850: Het landhuis, de laan en vijver zijn al aanwezig op het landgoed. Een smalle verkaveling van west naar oost bepaalt de ligging van de laan. De laan is de stevigste structuur waarop de rest reageert.



Afbeelding 13. Historische kaart van 1970: Het landgoed en het omringende gebied zijn enorm veranderd, het is open en weids, met enkele groene elementen.



Afbeelding 14. Historische kaart van 1920: De laan is hier goed zichtbaar, evenals houtwallen. Het landgoed en het omringende landschap bestaat uit kleine kamers geregen aan de laan. Op de kaart van 1917 staat de spoorverbinding van Deventer-Almelo/Ommen voor het eerst ingetekend.



Afbeelding 15. Kaart 2000: Redelijk recentelijk is de groenstructuur toegenomen op het landgoed, waardoor het nu uitspringt in zijn omgeving.

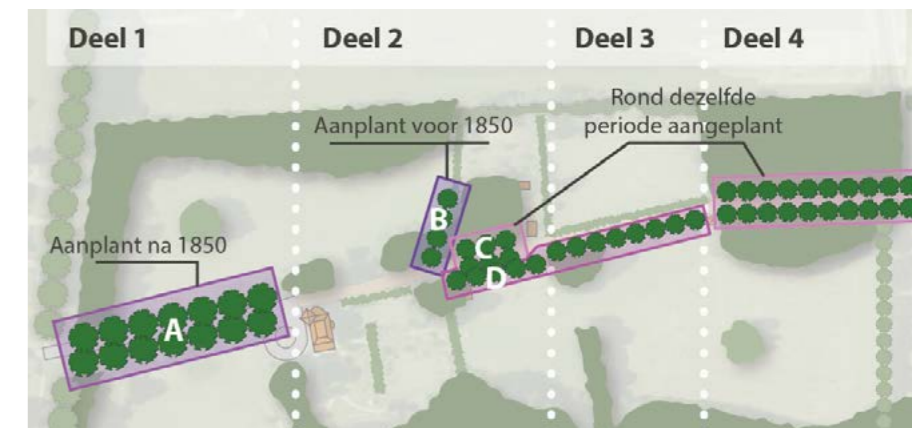
juni 1869) duiden op het belang van de parkachtige esthetiek. Het landhuis dat er nu staat, werd van 1870 tot 1883 gebouwd op de plaats van een oudere voorganger.

Door industrialisatie werd zelfvoorzienendheid overbodig en raakte elementen in verval, zoals de hooiberg, moestuin en fruitkas. Deze elementen zijn later weer hersteld. Het landgoed is van zelfvoorzienend naar een landgoed met agrarisch medegebruik getransformeerd en vervolgens naar een landgoed waarop wordt gewoond. Na 1950 is een geschakelde woning gebouwd, ten oosten van het landhuis (landgoedereninoverijssel.nl) De functie van de woningen is onzeker, het zou een arbeiderswoning, tuinmanswoning of burgerwoning kunnen zijn geweest.

Ontwikkeling bomenlanen

Expedio Arborí heeft boomtechnisch onderzoek uitgevoerd naar de laanstructuren op het landgoed Zorgvliet (Bomen effecten analyse (BEA), april 2022). In bijlage I is het volledige rapportage terug te vinden. Uit het onderzoek blijkt dat de bomenlanen in verschillende tijdsfasen tot stand is gekomen, zie afbeelding 16. Het rapport benoemt het volgende over de laanbomen:

“Het heeft er alle schijn van dat Vak B nog een oude structuur bevat, maar Deel 1 van na 1850 is, aangezien de ligging van de weg lijkt af te wijken. De eiken zullen naar schatting zo’n 170 jaar oud zijn. Vak D lijkt een enkele rij bomen geweest te zijn zoals ook de kaart uit 1890 nog laat zien (bijlage 2). Evenals de bomen in deel 3 wordt de leeftijd van deze bomen geraamd op 150-170 jaar. De bomen in vak C staan weliswaar grenzend aan één van de oudere structuren, maar lijken al eens opnieuw geplant te zijn en zijn zo’n 50-60 jaar oud. Waar mogelijk zijn de bomen in vak C aangeplant in dezelfde periode als de bomen in Deel 4.”



Afbeelding 16. Ontwikkeling bomenlanen.

Huidige situatie

De bomenlaan van west naar oost vormt de ruggengraat van het landgoed. Aan deze lijn zijn verschillende landschapskamers ontstaan. Deze kamers worden gevormd door open ruimtes tussen de stevige groenstructuur. Het voorstel van de Landgoed consulent om in twee kamers de vrijgekomen bouwrechten te positioneren, sluit aan op deze eeuwenoude landschapsopbouw.

Drie kralen aan de laan

Op het landgoed bevinden zich naast het landhuis, kraal nummer 1, nog een tweetal erven, waarvan twee boerderijen. Eén hiervan is de (keuter)boerderij Het Slief, kraal nummer 2. De andere ligt aan de oostkant van het landgoed ten noorden van de laan, kraal nummer 3.

1. Het landhuis, met tuin, vijver, boomgroepen en moestuin, de sfeer is prominent en statig, het is de voorzijde van het landgoed en kent hoog detail niveau.
2. Het Slief heeft meerdere opstallen zoals de oude boerderij, een kippenschuur, een schuur en een veestal. De opstallen verschillen van elkaar, maar horen duidelijk

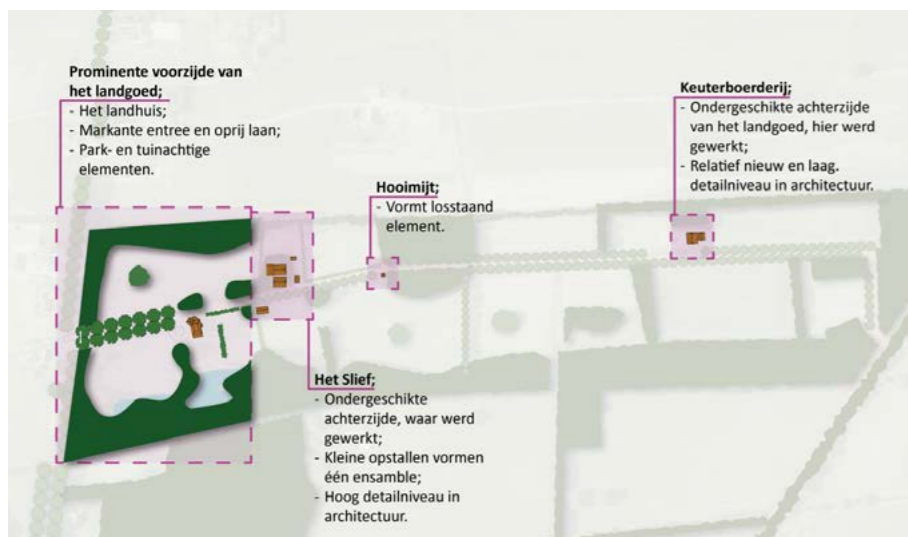


Afbeelding 17. Iconische beplanting op en rondom het landgoed. De beukenhaag scheidt de 'tuin' van het landgoed. De bomenlaan loopt van west naar oost over het landgoed en vormt een sterke structuur, daaraan gekoppeld liggen landschapskamers. De clusters en groepen beplanting zorgen voor diepte in het landschap. Buiten het landgoed staan solitaire oude eiken, die beeldragers zijn voor het landschap.

bij elkaar. Ze vormen samen een logisch, ingetogen ensemble. De locatie Het Slief valt binnen de bescherming van de Rijksmonumentale aanleg. Deze kraal kent een kleine korrelgrootte en fijne detaillering. De sfeer is die van een historisch werklandschap.

3. Het meer oostelijke erf is soberder wat opstallen betreft. Het gaat hier om een boerderij met een naastliggende schuur. Naar deze boerderij wordt vaak verwezen als het keuterboerderijtje. Deze kraal vormt de achterzijde van het landgoed, de sfeer is die van een eenvoudig werklandschap.

Tussen het Slief en de keuterboerderij ligt de hooiberg. Tot halverwege de jaren '90 stond op deze locatie drie hooibergen. Deze stonden ver verwijderd van de boerderij in verband met brandgevaar. De hooiberg lijkt nu op 'zichzelf' te staan. In de jaren waren er zeer uiteenlopende beheertypen en landschapselementen op het landgoed. Het kleinschalige karakter is grotendeels behouden gebleven en met name in de laatste 20 tot 30 jaren hersteld. Dit levert een landgoed met bijzondere doorkijkjes, veel afwisseling en een hoge biodiversiteit. De waarde van de tuin- en parkachtige elementen zijn behouden en deels versterkt (zie afbeelding 17), het medegebruik als agrarische functie is marginaal. De recent gebouwde geschakelde woning is gesloopt. De huidige aanwezige gebouwen staan weergegeven op afbeelding 18.



Afbeelding 18. Analyse van de bebouwing op het landgoed.

Het landhuis met bijbehorend landgoed heeft een rijksmonumentale status. De onderdelen die een monumentale status hebben zijn hieronder weergegeven:

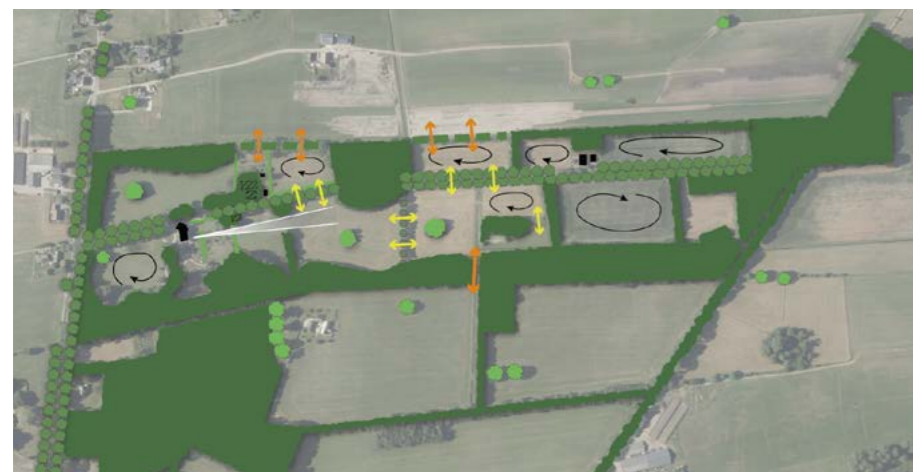
Omschrijving	Functie	Realisatie	Adres	ID
Huize Zorgvliet: hoofdgebouw	Kasteel, buitenplaats	1870-1890	Boxbergerweg 2	523357
Huize Zorgvliet: historische tuin en parkaanleg	Tuin, park en plantsoen	19e eeuw	Boxbergerweg bij 2	523358
Huize Zorgvliet: sokkel met zonnwijzer	Tuin, park en plantsoen	eerst helft 18e eeuw (sokkel)	Boxbergerweg bij 2	523422
Huize Zorgvliet: brug	Tuin, park en plantsoen	tweede helft 19e eeuw	Boxbergerweg bij 2	523423
Katerstede: Het Slief behorend bij Huize Zorgvliet: ensemble van boerderij met schuur	Bijgebouwen kastelen enz.	19e eeuw	Boxbergerweg 8	523424

Afbeelding 19. Overzicht monumentale onderdelen (Bron: Bomen effect analyse, R. Wobben, 8 mrt 2022).

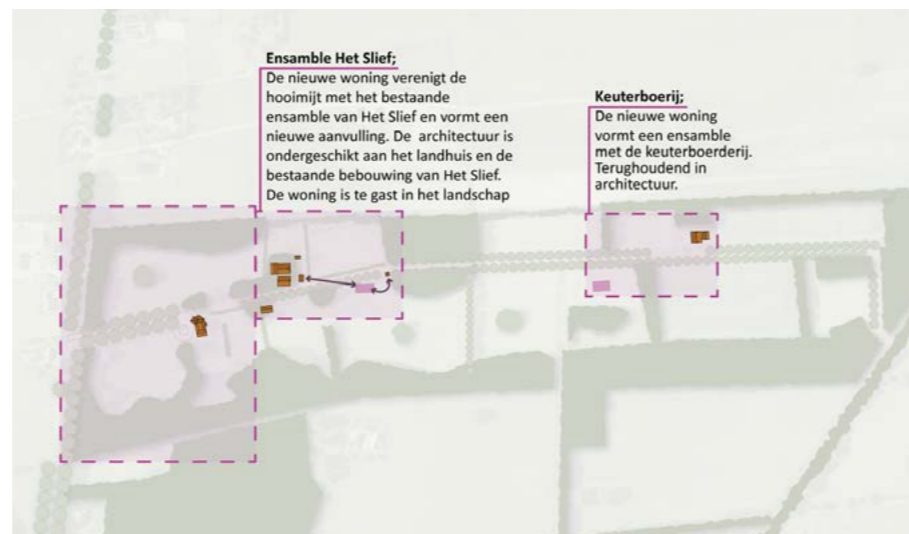
Uitgangspunten rapportage historische bomenlaan

Ontwerpuitgangspunt:

- Behoud en herstel van dragende bomenlaan;
- Behoud van Monumentale waarden en de historische structuur van het landgoed, zoals de parkachtige setting en de prominente voorzijde;
- De nieuwe woningen laten landen in landschapskamers, als aanvulling op de bestaande erven.
- Het Slief aanvullen met een ingetogen bouwvolume dat te gast ligt in het landschap;
- Hooiberg koppelen aan het ensemble van Het Slief;
- Versterking van (bio-)diversiteit op het landgoed;
- Behoud van doorkijkjes, naar het omringende landschap en binnen het landgoed zelf;
- Landschappelijke inpassing van nieuw te bouwen woningen is ondergeschikt aan de huidige landschappelijke structuur.



Afbeelding 20. Visie op het groen; zichtlijnen, connecties en landschapskamers. De belangrijkste zichtlijn is waar te nemen vanaf het landhuis en snijdt door de coulissen heen. De verschillende elementen van opgaande beplanting zorgen voor landschapskamers met hier en daar doorkijkjes naar andere kamers en de omgeving.



Afbeelding 21. Visie op bebouwing en toevoegen van nieuwe gebouwde elementen.

Visie

Het landgoed is rijk aan landschappelijke kamers, tuin- en parkachtige elementen, een landhuis en twee boerenerven. Al deze elementen vinden hun samenhang in de bomenlaan als as van het landgoed. De bomenlaan vormt de hoofdrol van het landgoed. De laan kruist drie kralen, iedere kraal heeft een eigen identiteit en sfeer. De landschapskamers zorgen voor het juiste decor van elke kraal. Het behouden en versterken van de laanstructuur en de landschapskamers is daarom van belang voor de beleving van het landgoed. De kwaliteitsimpuls, als landschappelijke tegenpresatie voor de woningen, wordt dan ook gevonden in het versterken en toekomstbestendig maken van de grove groenstructuur van het landgoed.

In deze versterking speelt de as in de vorm van de laan de hoofdrol. Het geheel van zijtakken van deze laan in de vorm van boslobben, bomenrijen en watergangen wordt versterkt door het toevoegen van kleinere landschapselementen met kleine ruimtelijke impact, zoals een poel, akkerranden, heestergroepen en een graanakker. De bestaande zichtlijnen blijven behouden.

Woningen

Om de nieuw te bouwen woningen in te passen in het landgoed, wordt een verband gelegd met de bestaande bebouwing. De toenmalige geschakelde woning wordt herbouwd als twee losstaande eigentijdse woonvormen, passend in de kralen van het landgoed. Kraal 2 en kraal 3 bieden ruimte voor nieuwe volumes die binnen de landschappelijke kamers passen.

Woning 1: Volume te gast in het landschap

De nieuwe woning bij Het Slief, legt de relatie tussen Het Slief en de hooimijt aan de zuidkant van de laan. Het bestaat uit één volume, groots met een ander karakter als de andere gebouwen, dus geen landhuis, boerderijstijl, hooiberg, kippenschuur, maar juist een aanvullend gebouw in de vorm van een schuur. De vormgeving van de buitenruimte is eenvoudig en geeft vorm aan het ‘gast-in-het-landschap’-principe.

Dit betekent dat tuinelementen worden betrokken bij het volume van het huis, zoals een een terras opgenomen in het bouwvolume. Het volume ligt dicht aan de as en kent aan de noordzijde een meer dichte gevel.

Woning 2: Volume in de landschapskamer

De tweede woning staat in zijn eigen landschappelijke kamer en maakt onderdeel uit van de derde kraal. Dit gebouw mag een kloek volume zijn en ligt verder van de as van het landgoed af. Het landschappelijk kader om de woonplek wordt versterkt, waardoor de zichtlijn uit het huis gefilterd wordt. De landschapselementen zijn minder nutstuin-achtig en grover van vorm.

Beide woonplekken hebben hun leefruimte aan de zuidkant.

Effecten van ontwikkeling op huidige status van het landgoed

Waar enerzijds behoud door bescherming noodzakelijk is, is op onderdelen behoud door ontwikkeling nodig. Een balans tussen beide is belangrijk en een afweging hierin is gemaakt. Het toevoegen van twee woningen op de voorgestelde locaties en de aanvullende kwaliteitsprestaties in het kader van de KGO hebben een effect op de rijksmonumentale status van het landgoed. Hieronder zal per deelontwikkeling de effecten worden beschreven.

Erf het Slief

De nieuwe woning bij Erf het Slief is gelegen in de rijksmonumentale park- en tuinaanleg. De redengevende beschrijving geeft aan dat de diverse doorzichten vanuit het huis en vanaf de weg waardevol zijn. Er heeft daarom een zorgvuldige afweging plaatsgevonden voor wat betreft de positionering van de nieuwe woning bij Erf het Slief. Met de huidige voorgestelde positie blijven de zichtlijnen zoveel mogelijk gewaarborgd, de nieuwe woning ligt verscholen achter de diverse

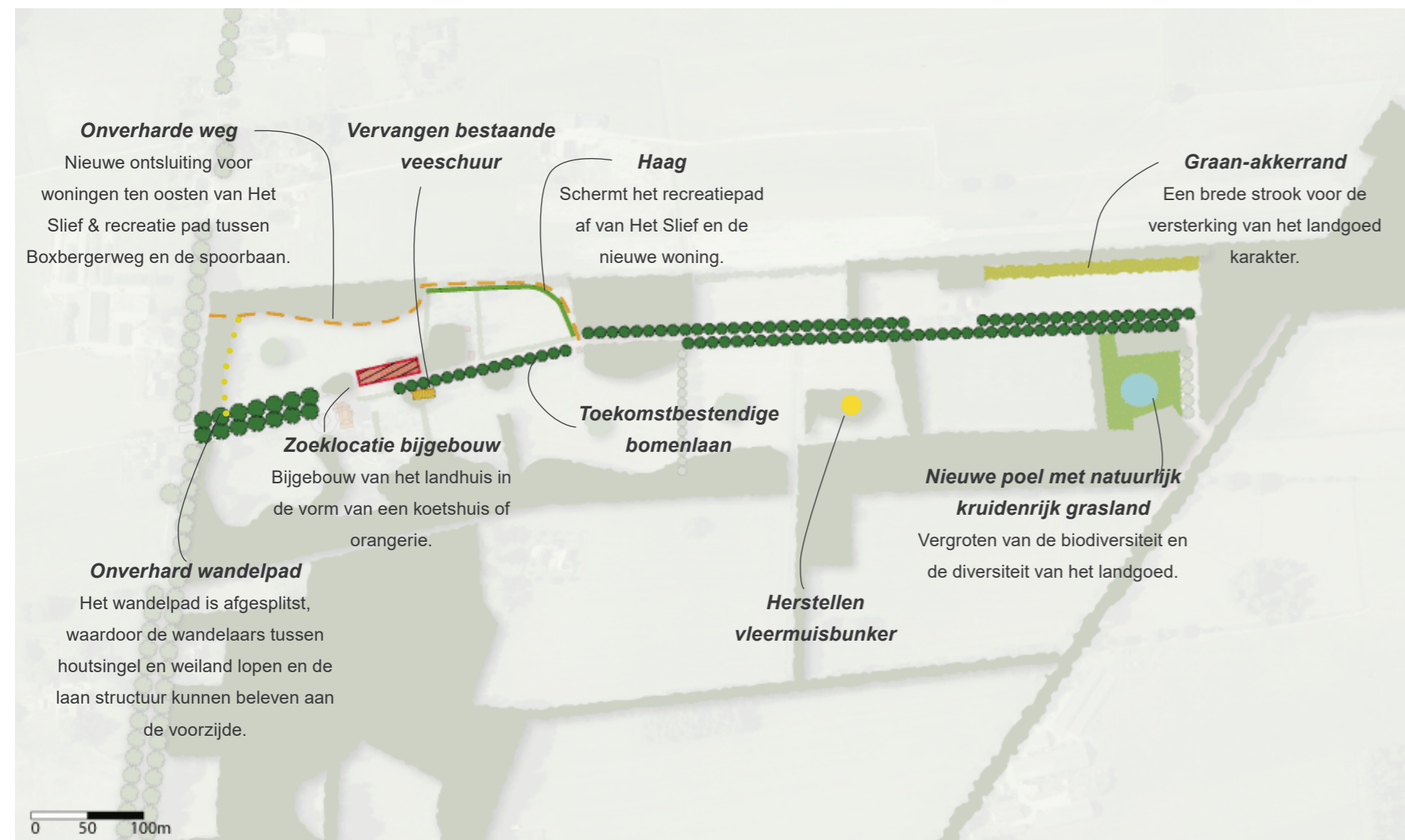
houtopstanden, zowel de beukenhaag van de moestuin als het bosje blokkeren het zicht vanuit het landhuis. Nieuwe houtopstanden worden toegevoegd om bestaande waardevolle houtopstanden te versterken en om de woning verder uit het zicht te onttrekken.

Door de nieuwe woning uit te voeren in één volume worden de zichtlijnen beter gewaarborgd. Door de woning uit te voeren in de vorm van een schuur, is het een passende toevoeging op het landgoed.

De nieuwe woning heeft geen effecten op de andere rijksmonumentale onderdelen van het landgoed.

Erf boerderij oost

De nieuwe woning ‘Erf boerderij oost’ is gelegen buiten de rijksmonumentale park- en tuinaanleg. Desalniettemin heeft deze ontwikkeling wel een effect op het complex. Dit betreft voornamelijk de zichtlijnen vanuit de oprijlaan en het landhuis. Nieuwe knotwilgen aan de watergang, wat een meerwaarde voor de beleving van de watergang biedt én de houtopstanden van het landgoed, filteren het zicht vanuit het landhuis. De nieuwe woning bestaat net zoals Erf het Slief uit één volume. Daarmee is de impact op de omgeving minimaal en krijgt het een karakter van een schuur op een landgoed.



Afbeelding 22. Overzicht van KGO investeringen.

4.

Ontwerp

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De KGO investeringen versterken groenstructuren van het landgoed, waarmee de robuustheid van het netwerk op korte en langere termijn wordt verstrekt. Het landgoed heeft een kwaliteitsimpuls nodig, dat doormiddel van onderstaande elementen wordt behaald.

Herstel historische bomenlaan

De historische bomenlaan vormt de ruggengraat van het landgoed, het is van belang dat de waarde hiervan blijft gewaarborgd, een groenvisie voor de historische bomenlaan en de overige lanen op het landgoed is hiervoor van belang. De lanen zijn op te delen in vier delen, aldus de BEA (zie afbeelding 16, pagina 15 en bijlage I).

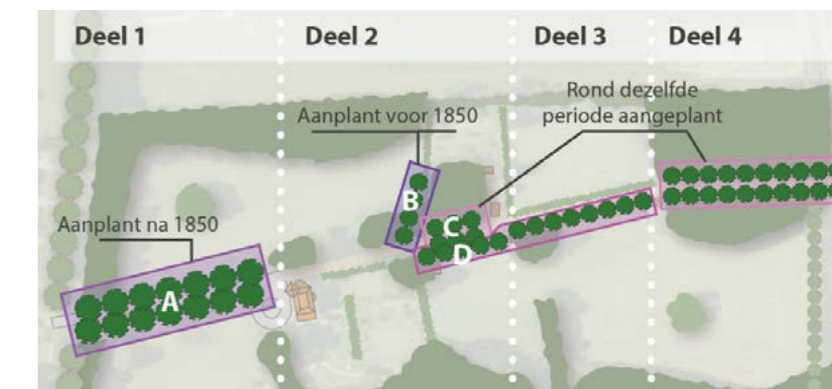
Het eerste deel van de laan (A), de bomenlaan tussen de Boxbergerweg en het landhuis is een uniforme bomenlaan. Om de uniformiteit te behouden dienen de bomen in één keer vervangen te worden met dezelfde soort bij een uitval van 40%, volgens de richtlijnen van de bomenverordening van de gemeente omtrent bomenlanen. Een boom met een toekomstverwachting van vijf jaar of minder komt in aanmerking voor vervanging en wordt gerekend tot het uitvalpercentage. Het inboeten van laanstructuren vindt plaats tot 20 jaar na aanplant. Voor Deel B geldt hetzelfde advies als voor Deel A.

Deel C wordt niet ingeboet bij uitval, deze laan is ondergeschikt aan andere lanen in de nabije omgeving. Uitval zal ruimte bieden aan de markante beuk aan de voorzijde van Het Slief, er wordt niet actief hierop beheerd.

Deel D bestaat uit een enkele rij bomen. De bomen in Deel 2D zullen de nieuwe ruggengraat vormen, het wordt geadviseerd de onverhardeweg, na volledig uitvallen van de bomen in Deel C, langs deze bomenrij te laten lopen. Bomen kunnen worden ingeboet wanneer voldoende ruimte en licht is. Er dienen bomen van enig formaat te worden gekozen om te concurreren met de andere bomen in de laan.

In de BEA wordt benoemd dat wellicht een tweetal beuken resteren van nog oudere laanstructuren. De laanstructuur is hier echter verloren. Mits hier voldoende licht en ruimte is, kunnen solitaire unieke (loof)bomen hier een plek krijgen. Dit mogen uitheemse sierbomen zijn of een gebiedseigen en tevens afwijkende soort die niet in de lanen voorkomen, zoals linde, haagbeuk en kastanje.

De bomen in Deel 4 kunnen worden ingeboet mits voldoende ruimte en licht is. De Linde, vermoedelijk een bakenboom, kan meer ruimte krijgen door rondom bomen terug te snoeien. Zie voor meer advies in beheer Bijlage I.



Afbeelding 23. Bomenlanen op Zorgvliet.

Vernatting en poel

Het perceel, geheel aan de oostkant van het landgoed, kan bij langdurige natheid ook benut worden voor vasthouden van water. Vanaf de oude spoorbaan is er over dit perceel een zichtlijn naar het landgoed. Op dit perceel wordt een nieuwe poel toegevoegd. Deze nieuwe poel vormt een extra stapsteen waardoor de waarden van de reeds bestaande poelen verhoogt, omdat een verbinding ontstaat.

Graan-akkerland

Het ontwerp realiseert akkerland met graan (2,5 Ha), voor versterking kleinschalige agrarische landgoedkarakter.

Herstel vleermuizenbunker

De vleermuizenbunker wordt herstelt, zodat deze weer de functie van verblijfplaats van vleermuizen krijgt.

Openstelling verruimen en nieuwe ontsluiting

Het landgoed ontwikkelt een doorgaande wandelroute van de Boxbergerweg naar de oude spoorbaan. Dit wordt gecombineerd met de nieuwe ontsluiting voor de woningen ten oosten van Het Slief. Het wandelpad start vanaf de hoofdingang van het landgoed. De wandelaar slaat dan direct af richting het noorden en loopt langs de houtwal en het weiland, waarbij zicht is op het landhuis en de bomenlaan. Uiteindelijk sluit het wandelpad aan op de nieuwe ontsluitingsweg, aan de noordzijde van het landgoed (zie afbeelding 22). De ontsluitingsweg heeft een landelijk karakter en bestaat uit een karrespoor. De aansluiting van deze weg op de Deventerweg is ondergeschikt aan de hoofdingang van het landgoed, er komt geen poort of hekwerk. Voor de veiligheid dient het zicht op de Deventerweg voldoende ver te reiken, hiervoor dient ter plaatse te worden beoordeeld welke bomen moeten wijken. Door de keuze van een karrespoor als ontsluiting, verandert er weinig aan de huidige voorzijde van het landgoed. De geschoren haag die de ontsluitingsweg ter hoogte van Het Slief begeleidt, sluit goed aan op de bestaande hagen rondom de fruitgaard van het erf en de haag langs de hoofdas, zo maakt weilandje ten oosten van het erf landschappelijk

onderdeel uit van het ensemble, waardoor de samenhang tussen de nieuwe woning, de hooimijt en Het Slief wordt versterkt. De haag bestaat uit minimaal 4 soorten, zoals meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk en sleedoorn.

Vervangen bestaande veeschuur

Vervangen van landschapsontsierende veeschuur met asbestdak door nieuwe potstal/kapschuur passend in stijl van erf Het Slief. Materiaal is hout. Deze investering van kwaliteit wordt gedaan door de eigenaar in een regulier traject (vigerend beleid/bestaand bouwrecht). Hierdoor wint de beschermde aanleg aan ruimtelijke kwaliteit.

Zoeklocatie bijgebouw

Toevoegen van een nieuw element, in de vorm van een orangerie of koetshuis, maakt het landhuis ensemble compleet. Het element moet passen bij de stijl van het landhuis. Dit element zal het landgoed karakter versterken.

Landschappelijke inpassing woningen

De landschappelijke inpassing van beide woonhuizen zal ondergeschikt zijn aan de huidige groenstructuren, waarin de laan de hoofdrol speelt. Door middel van de architectuur van de woonhuizen zal een buiten gecreëerd worden waar de bewoners zich geborgen voelen en waar het creëren van een tuin-gevoel kan, zonder dat dit sterk aanwezig is in het landschap.

Woning 1: Het Slief - volume te gast in het landschap

De woning die behoort tot erf Het Slief, heeft dezelfde oriëntatie als de andere bebouwing en sluit hiermee aan op het bestaande ensemble. De woning ligt tussen de hooimijt, de veeschuur en de gebouwen ten noorden van de laan in. De woning ligt als gast in het landschap: het tuindeel bestaat uit een licht verhoogd terras met een diepte van 5 meter. In dit terras zijn plantenborders uitgespaard. Ook een zitplek (eventueel verdiept) is in deze strook verwerkt. Buiten de ‘plint’ vinden geen tuinige ingrepen plaats. De woning heeft de sfeer van een gebouw passend op een boeren-erf, dit kan in de vorm van een schuur.

Aanvullen fruitgaard

In het noordelijke perceel nabij Het Slief een aanvulling met fruitbomen en/of enkele parkbomen. Aanplant nieuwe hoogstam fruitbomen nabij het monumentale erf Het Slief. In aansluiting op de bestaande fruitgaarde, zo kan op langere termijn het nutskarakter behouden blijven.

Opwaarderen en onderhoud bos & bomen

De bestaande houtopstand wordt beheert en omgevormd door verloving voor klimaatdoelstelling en biodiversiteit. De bestaande opstand gaat daar door bestaan uit goed strooisel producerende soorten (betere bodemkwaliteit). De randen en overhoeken worden aangeplant met besdragende struiken voor biotoop verbetering (bijen, vlinders, vogels).

Woning 2: Erf oost - volume in de landschapskamer

Landschappelijke inpassing

De woning is verder van de laan geplaatst, zodat deze de laanstructuur niet verstoort. Aan de oost- en zuidzijde bevinden zich sterke groenstructuren. Aan de westzijde wordt door middel van een knotwilgen rij voortgeborduurd op het natte karakter van de landschappelijke kader ten zuiden van de kavel. Hierdoor ontstaat een natuurlijk landschapskader voor de nieuw te bouwen woning. Doorkijkjes en zichtlijnen blijven behouden en zorgen voor een connectie met de omgeving.

De noordzijde van het erf wordt ingezaaid met een bloemrijkkruiden mengsel. Zo ontstaat een landelijk beeld en dit geeft meerwaarde voor de biodiversiteit.

De woning

De nokrichting is oost-west, in de lengte van de laan. Zo ontstaat op natuurlijke wijze een afgezonderde tuin en terras aan de zuidzijde van de woning. Aan het oostelijk deel van de woning bevindt zich het bijgebouw in hetzelfde volume.

Belangrijk is het aanzicht vanuit noordelijke en westelijke richting. De woning heeft vanuit deze perspectieven een eenvoudige uitstraling, gelijk aan de keuterboerij en ondergeschikt aan het landhuis en Het Slief.

Knotwilgen

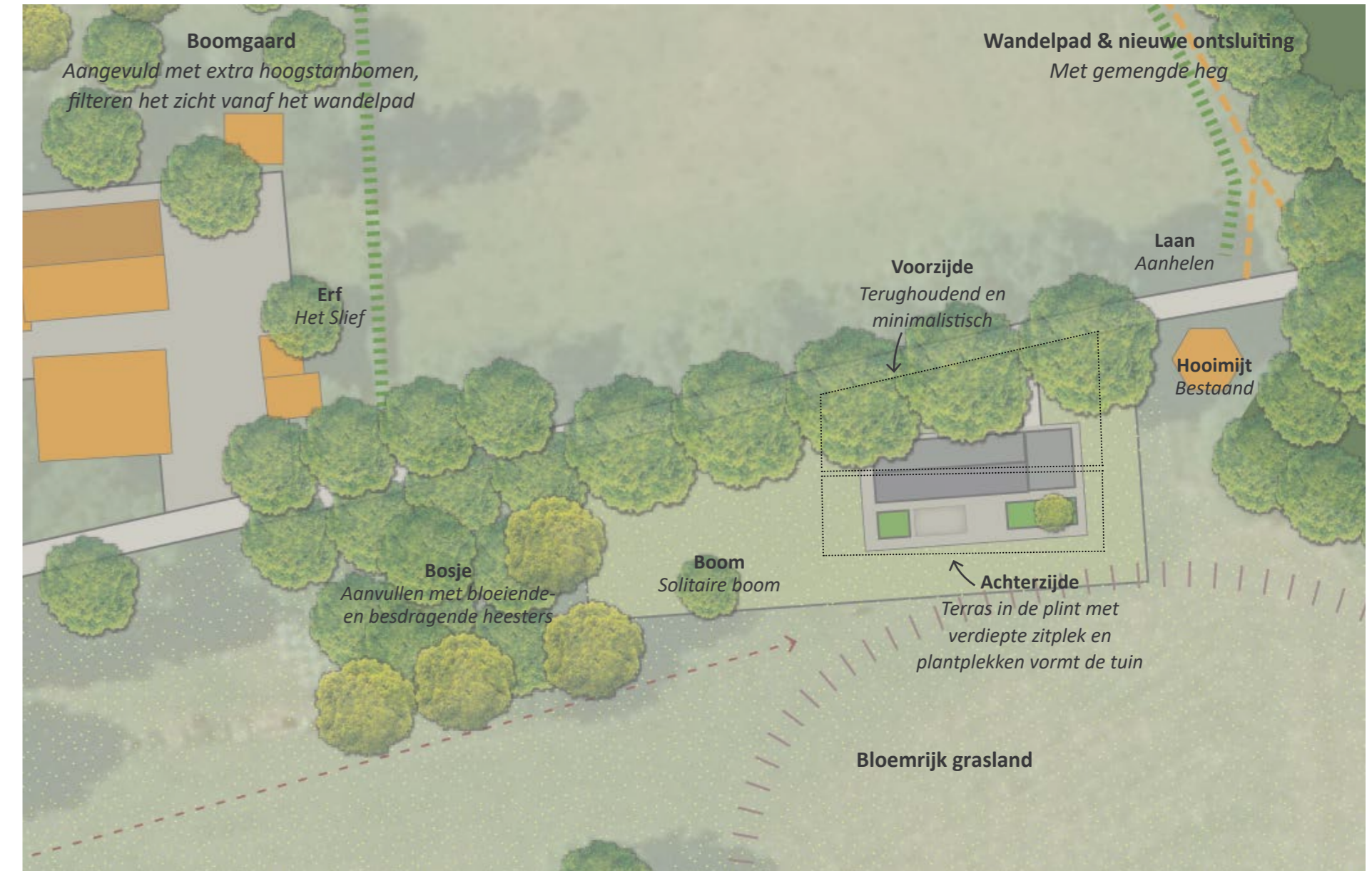
Een rij van knotwilgen wordt toegevoegd om de kamer waar de oostelijke woning wordt gebouwd te versterken en het zicht vanuit het hoofdhuis te filteren. De knotwilgen volgen het grid, maar staan in de drassige oever.

Natuurvriendelijke oevers

Tussen de watergang en de woning komt een brede oeverzone die bijdraagt aan de biodiversiteit en concreet de vleermuizen die in de kelder gaan komen, voorziet van voedsel. De oeverzone met opgaande water- en moerasplanten, zoals riet filteren het zicht op de woning.



Afbeelding 24. Ontwerp - Erf het Slief



Afbeelding 25. Ontwerp - Erf het Slief



Zitplek en tuin elementen op de plint.



Zitplek verdiept.



Zitplek geïntegreerd het gebouw, gebouw is te gast, houten gevel.



Zitplek geïntegreerd het gebouw, gebouw is te gast, open en gesloten gevels.



Interessant lijnenspel en architectuur, rode dakpannen.



Terras in de plint van het gebouw, gebouw is te gast in het landschap, interessant lijnenspel, open zijde met grote ramen aan de tuin en gesloten gevel aan de voorzijde.



Terras in de plint van het gebouw, gebouw is te gast in het landschap.

Afbeelding 26. Denkrichtingen woning Het Slief: interessant lijnenspel, tuin in woning geïntegreerd, te gast in het landschap, wonen op een plint en een toevoeging op bestaande bebouwing op Het Slief.



Afbeelding 27. Ontwerp - Erf Boerderij oost



Afbeelding 28. Denkrichtingen woning oostelijk erf: sober lijnenspel en detaillering, vrij in materialisatie.