

Ontwikkeling landgoed Oelnkotte



Oktober 2013
(gew. november 2016)
(aangepast juli 2018)
(aangepast maart 2019)

Om en nabij het erf “Oelnkotte”
aan de Oldenzaalsestraat te Losser

Landgoed Oelnkotte

AAN DE OLDENZAALSESTRAAT TE LOSSER

Opdrachtgever(s): Maatschap Spiele

Contactpersoon: De heer W. Spiele

Adres: Koopsweg 15
7587 PL De Lutte

Rapportnummer: GT/618-02

Datum: 10 oktober 2013; aangepast 9 november 2016, aangepast juli 2018

Beknopte inhoud: In dit rapport wordt beschreven op welke wijze een nieuw landgoed kan worden ontwikkeld op de gronden gelegen om erve “Oelnkotte”.

Opgesteld door:

Bureau Takkenkamp
Ing. G.J.M. Takkenkamp
Bergweg 475
7524 CV ENSCHEDE
tel: 053 433 26 98
fax: 053 433 30 47
e-mail: bureau@takkenkamp.nl

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Ligging plangebied	5
Het initiatief	6
Beleidskaders	7
4.1 Provinciaal beleid nieuwe landgoederen	7
4.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel	8
4.3 Beleidsnotitie 'nieuwe landgoederen' gemeente Losser	9
4.4 Casco-benadering in Noordoost-Twente	10
4.5 Bestemmingsplan	11
4.6 Beleid in relatie tot landgoederen Ulenkotte	13
Ecologische analyse	14
5.1 Algemeen	14
5.2 Actuele waarden	14
5.3 Potentiele waarden	15
5.4 Kansen	16
Landschapsanalyse en ontwerp	18
6.1 Landschapsanalyse	18
6.2 De nieuwe landgoederen: inrichting/ontwerp	19
6.3 Toets door het Oversticht	26
Inrichtingsplan natuur en landschap	27
7.1 Inrichtingsmaatregelen	27
7.2 Inrichtingsplan Ecologie en Landschap	32
7.3 Inrichtingsplan Natuurschoonwet	34
Bijlagen	35
1 Kadastrale uittreksels	35

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Maatschap Spiele heeft het plan om een nieuw landgoed te realiseren aan de Oldenzaalsestraat in De Lutte. Hiervoor is in 2010 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Losser.

De gemeente heeft zich positief uitgesproken over de ontwikkelingen op het erf van maatschap Spiele en is voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek tot het oprichten van een nieuw landgoed op deze locatie. In haar brief van 16 december 2010 is de principemedewerking door het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt.

Inmiddels is een eerste concept-landschapsplan besproken met de gemeente en heeft ook ervenconsulent, mw. A. Coops haar advies uitgebracht. Ze gaf aan dat het planvoorstel goed doordacht is en haar conclusie luidt dat de plannen voor aanleg van een nieuw landgoed (buitengoed) met een landhuis van allure en een poortwoning, aansprekend zijn en bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein. In voorliggend rapport wordt het plan voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed nader uitgewerkt, het plan dient als basis voor de tussen de maatschap Spiele en de gemeente Losser te sluiten overeenkomst.

Bureau Takkenkamp heeft in opdracht van maatschap Spiele het inrichtingsplan voor het landgoed uitgewerkt. Voor de ecologische analyse en de inrichtingsmaatregelen is een belangrijke inbreng van de ecooloog van Landschap Overijssel, dhr. M. Zekhuis in het rapport verwerkt. Landschapsarchitect mw. J. Cundall heeft op basis van de ecologische inbreng en de landschapsaspecten een ontwerp gemaakt voor de inrichting van het landgoed en de situering van de bouwblokken.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ligging van het object nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief nader omschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beleidskaders. In hoofdstuk 5 wordt een ecologische analyse van het gebied weergegeven. De huidige en potentiële waarden worden aangegeven en globale ontwikkelingsmogelijkheden worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een landschapsanalyse en een inrichtingsschets van het plan weergegeven. De inrichtingsmaatregelen worden in hoofdstuk 7 nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2

Ligging plangebied

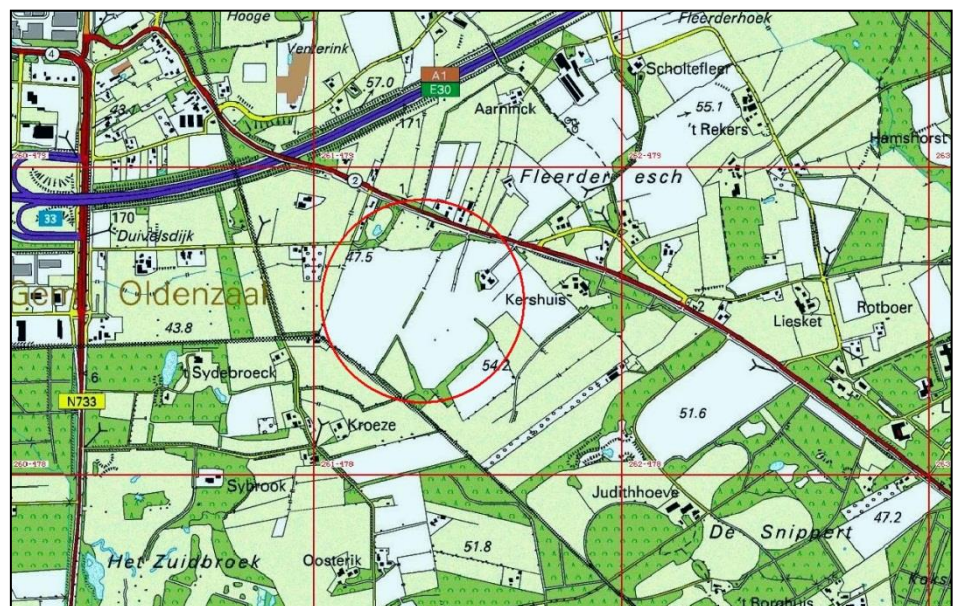
Het gebied waar het nieuwe landgoed wordt gerealiseerd ligt nabij de Oldenzaalsestraat nr. 151 in De Lutte, ten zuidoosten van de snelweg A1. Het gehele plangebied is ruim twintig hectare groot en bestaat voornamelijk uit maïsland.

Volgens het Reconstructieplan Salland-Twente ligt de locatie in het verwevingsgebied, maar aan de rand van het extensiveringsgebied.

Het plangebied omvat de volgende kadastrale percelen: gemeente Losser, sectie H, nummers 1, 14, 4039, 6609, 6611, 6612, 7142, 7145, 7146, 7148, 7150 en 7154. De uittreksels uit de kadastrale registratie en een kadastrale tekening zijn bijgevoegd als bijlage 1.

Op onderstaande figuur is de ligging van het object weergegeven.

*Figuur 1,
Ligging in de regio*



HOOFDSTUK 3

Het initiatief

In dit hoofdstuk worden beknopt de plannen met betrekking tot het nieuwe landgoed aan de Oldenzaalsestraat in De Lutte beschreven.

De boerderij Ulenkotte bestaat uit een oud erf met ruim 20 hectare landbouwgrond en houwallen/singels. Het object is eigendom van de maatschap Spiele. Maatschap Spiele is voornemens om op het bezit een nieuw landgoed te realiseren in het kader van de regeling voor nieuwe landgoederen.

Voor het bestaande erf en de daarop aanwezige gebouwen is een rood-voor-rood project gestart. Het erf met de gebouwen valt buiten de opzet van het voorliggende plan voor een nieuw landgoed.

Op grond van de criteria van de regeling voor nieuwe landgoederen kwalificeert het object in principe (voor wat betreft oppervlakte) voor één nieuw landhuis en twee nieuwe woningen: 10 hectare voor het landhuis en voor elke extra 5 hectare een extra woning.

Na analyse van de landschappelijke karakteristiek is geconcludeerd dat de draagkracht uit het oogpunt van ecologie en landschap bij de realisering van drie nieuwe rode functies wordt overschreden. Daarom is besloten om niet te opteren voor de maximale invulling maar het aantal nieuwe woningen te beperken tot twee.

Als maatschappelijke tegenprestatie voor de ontwikkeling van het landgoed aan de Oldenzaalsestraat zal 4,5 hectare cultuurgrond worden ingericht als bos- en/of natuurterrein en wordt het geheel opengesteld voor het publiek (wandelaars). Op de voormalige cultuurgronden worden twee bouwblokken gesitueerd van ca. 1000 m², waarop een landhuis van allure en een poortwoning worden gebouwd, passend in de omgeving en bij het landgoed. Ecologie en landschap zijn leidend voor het landgoedontwerp.

De gemeente heeft per brief van 10 december 2010 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging voor realisering van het nieuwe landgoed. Voorwaarde voor medewerking aan planwijziging is dat aan de hand van een totaalvisie de meerwaarde van de beoogde landgoedontwikkeling op het gebied van ecologie, landschap en cultuurhistorie nadrukkelijk wordt aangetoond. Bij de realisatie van een nieuw landgoed is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt.

HOOFDSTUK 4

Beleidskaders

Het plan valt onder de regeling Nieuwe Landgoederen. Deze regeling biedt eigenaren van landbouwgrond de mogelijkheid om een landhuis van minimaal 1.000m³ te realiseren. Als tegenprestatie zal ruim 30% van de gronden omgezet dienen te worden naar bos en/of natuur. Het landgoed moet een duidelijke maatschappelijke meerwaarde hebben en het moet voor minimaal 90% worden opengesteld. De regeling is er op gericht de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. Voor de realisatie van een nieuw landgoed zijn planologische mogelijkheden van doorslaggevend belang. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke beleidskaders van toepassing zijn. Het gaat hierbij om provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

4.1 Provinciaal beleid nieuwe landgoederen

Het provinciale beleid geeft aan dat het realiseren van een nieuw landgoed een bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van het buitengebied in Overijssel. Nieuwe landgoederen vormen een invulling van het begrip 'rood voor groen'. Rood voor groen betekent dat als compensatie voor de aanleg van openbaar toegankelijk groen, de bouw van een landhuis wordt toegestaan.

Voor de realisatie van een nieuw landgoed in Overijssel gelden de volgende randvoorwaarden:

- Een nieuw landgoed heeft een minimale oppervlakte van 10 hectare (landbouwgrond die nog niet onder de Natuurschoonwet is gerangschikt);
- Op dat landgoed mag één landhuis met allure worden gebouwd met een inhoud van tenminste 1.000 m³;
- Tenminste 30% van het nieuwe landgoed wordt omgevormd naar bos of een ander natuurdoeltype conform de Natuurschoonwet;
- 90% van het terrein is openbaar toegankelijk.

In 2008 heeft de provincie een aanvullende handreiking opgesteld waarin zij voorwaarden heeft opgenomen voor een aantal onderwerpen waarover in de praktijk interpretatieverschillen bleken te ontstaan. Eén van de onderwerpen die hier ook aan de orde is gekomen is het aantal woningen bij een landgoed van 15 hectare of meer. Conclusie hierbij is dat bij een landgoed van meer dan 15 hectare extra woningen mogen worden gerealiseerd in de vorm van wooneenheden binnen het hoofdgebouw, of in onderlinge relatie op hetzelfde bouwblok, of qua plaats, vorm en omvang ondergeschikte vrijstaande woningen (met als richtsnoer een volume van 750 m³).

4.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel en in 2013 geactualiseerd. In de Omgevingsvisie worden voor het buitengebied drie ontwikkelingsperspectieven geschetst. Deze geven richting aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. De ontwikkelingen in deze gebieden zijn niet langer gebonden aan strikte regels van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren aan het realiseren en versterken van andere opgaven, zoals stadsrandzones, landschapsstructuren, Nationaal NatuurNetwerk (NNN), behoud cultureel erfgoed en recreatief medegebruik. Via de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) wordt daarom gestimuleerd om door middel van (nieuwe) landgoederen een bijdrage te leveren aan deze ontwikkelingen. De KGO is een bundeling van alle bestaande regelingen als rood voor groen, rood voor rood, vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, landgoederen etc. Het is een RO-instrument en biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen het bestemmingsplan, mits deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij nieuwe en grootschalige ontwikkelingen moet behalve een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zelf (basisinspanning) een extra investering in de kwaliteit van de omgeving worden gedaan. Dit wordt gezien als een tegenprestatie voor de extra ontwikkelingsruimte die wordt geboden. Bij elke ontwikkeling moet de balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit worden bepaald. De gemeente is hiervoor als eerste verantwoordelijk.

Ontwikkelperspectief

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”. Deze gebieden zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Gebiedskenmerken

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Voor behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit zijn de essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Ze stellen randvoorwaarden aan mogelijke ontwikkelingen. Gebiedskenmerken bepalen ‘hoe’ ontwikkelingen kunnen worden ingepast.

‘Lagen benadering’

Voor het bepalen van de essentiële gebiedskenmerken hanteert de provincie de ‘lagen benadering’. Er worden vier lagen in het landschap onderscheiden. Iedere laag omvat een aantal gebiedskenmerken, die belangrijk kunnen zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De vier lagen met de onderscheiden gebiedskenmerken in en rond de locatie het plangebied, staan in de omgevingsvisie als volgt weergegeven:

- De natuurlijke laag geeft aan dat het gebied behoort tot de “zandgebieden”. Erve Ulenkotte ligt op de flank van de stuwwal, in een gebied met ‘dekzandvlaktes en dekzandruggen’.
- De laag van het agrarisch cultuurlandschap geeft aan dat de omgeving van het plangebied behoort tot het “Jonge heide- en broekontginningslandschap” en het “Oude hoeven landschap”.
- De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de stedelijke laag geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.
- Ook op de kaart van de lust- en leisurelaag zijn geen bijzondere eigenschappen voor het plangebied weergegeven. Deze gebiedskenmerken kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

In het voorliggende initiatief wordt voldaan aan de uitgangspunten van het beleid:

- de nieuwe rode functies worden, na een uitgebreide landschappelijke en ecologische analyse, op een goed manier in het landschap ingepast;
- de extra inspanning wordt geleverd door versterking van de landschapsstructuur, de realisatie van 4,5 hectare nieuwe natuur en door de openstelling van het gebied; deze maatschappelijke tegenprestaties worden in de hoofdstukken 5 t/m 7 van dit rapport verder uitgewerkt.

In de genoemde hoofdstukken wordt onderbouwd dat de ontwikkeling van een nieuw landgoed op Erve Ulenkotte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de in de Omgevingsvisie genoemde gebiedskenmerken. Deze onderbouwing zal ook in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

4.3 Beleidsnotitie ‘nieuwe landgoederen’ gemeente Losser

De gemeente Losser heeft het beleid voor nieuwe landgoederen vastgelegd in de “Beleidsnotitie Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe landgoederen”. Deze notitie is bedoeld ter nadere invulling van deze gemeentelijke beleidsruimte. Uitgangspunt voor het beleid van de gemeente Losser zijn de randvoorwaarden van de provincie. De provincie biedt ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen in het grootste deel van de gemeente. Enkele delen zijn uitgesloten, deze gebieden bevinden zich ten noorden van de A1. Voor het overige is in het gehele gebied van de gemeente Losser de vestiging van landgoederen in beginsel mogelijk. Gelet op de criteria en de randvoorwaarden die gesteld worden aan nieuw vestiging van landgoederen is het niet noodzakelijk om overige gebieden bij voorbaat aan te wijzen waar landgoederen zijn toegestaan. Genoemde criteria zijn voldoende om maatwerk te kunnen leveren.

De provincie laat ruimte voor de inhoud van het landhuis. Het moet allure hebben met een minimale inhoudsmaat van 1000 m³. Op zichzelf is dit geen uitzonderlijk grote inhoudsmaat. De maximale inhoudsmaat is niet bepaald. De gemeente Losser vindt het ongewenst om een ongelimiteerde

inhoudsmaat te hanteren. De maximale toegestane inhoudsmaat van een landhuis op een nieuw landgoed is daarom vastgesteld op 2000 m³. Met deze inhoudsmaat wordt aangesloten bij de ruimte die provincie biedt voor de bouw van nieuwe landhuizen bij sanering op voormalige agrarische percelen.

4.4 Casco-benadering in Noordoost-Twente

De casco-benadering is een generieke methode voor de provincie Overijssel en de gemeenten van Noordoost-Twente om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de casco-benadering een middel om invulling te geven aan de ruimtelijke kwaliteit en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van Overijssel. Voor de gemeenten is de casco-benadering een duidelijk instrument om vooraf duidelijkheid te geven aan initiatiefnemers in plaats van bij elke aanvraag maatwerk te verrichten.

Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. In de praktijk werk de casco-benadering met het principe dat landschapselementen die tot het casco behoren niet verplaatst mogen worden. De landschapselementen buiten het casco mogen wel verplaatst worden, mits voldaan wordt aan de spelregels voor compensatie. De casco-benadering regelt het verwijderen en compenseren van lijnvormige landschapselementen zoals vermeld op de casco kaart.

Op de casco kaart worden de volgende drie landschapstypen weergegeven:

- Elementen die tot het casco behoren, deze mogen in principe niet verplaatst worden;
- Elementen die niet tot het casco behoren, deze mogen worden verplaatst, mits aan de regels van de casco-benadering wordt voldaan;
- Te compenseren elementen, dit zijn locaties waar de initiatiefnemer de elementen heen kan verplaatsen.

Op de volgende pagina is de casco kaart weergegeven van het gebied rondom landgoed Ulenkotte.

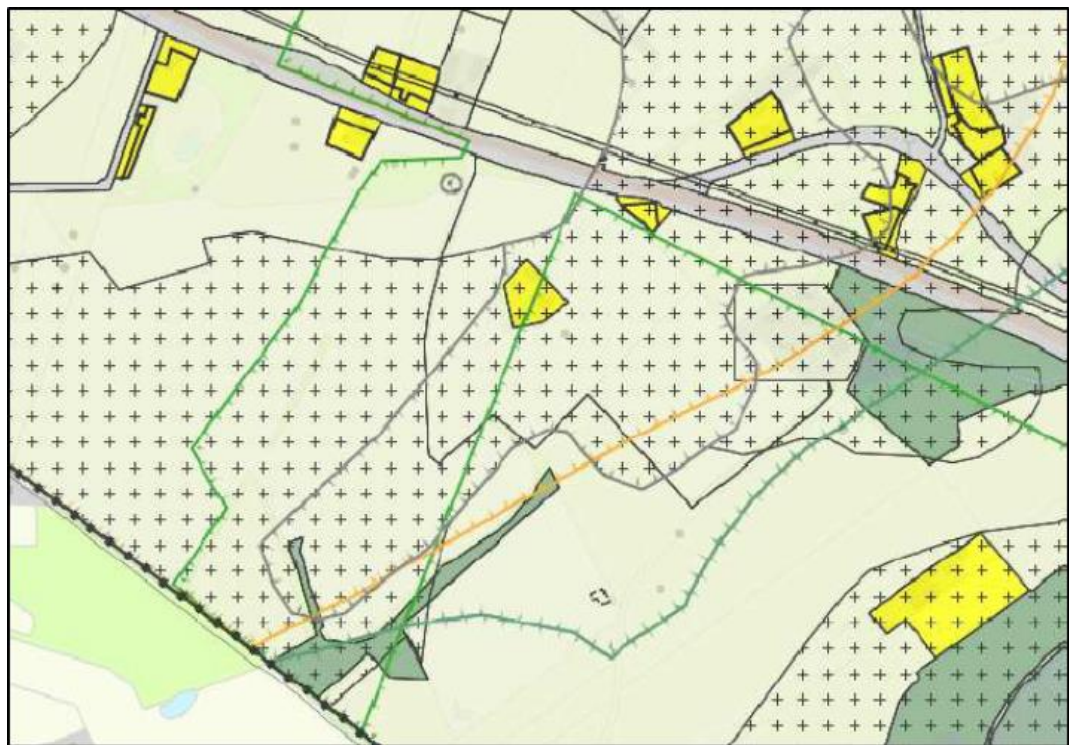


Op landgoed Ulenkotte komen alle drie landschapstypen voor. De elementen die tot het casco behoren (groen) blijven allen behouden en worden zelfs versterkt, ook de elementen die niet tot het casco behoren (rood) blijven behouden en worden versterkt. De met blauw aangegeven lijnen zijn locaties waar landschapselementen naar toe verplaatst kunnen worden. Deze drie locaties worden allemaal ingeplant of omgevormd naar natuur. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de casco-benadering.

4.5 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied Losser

Het object is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Losser”. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 19 maart 2013. Op de volgende pagina is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Het terrein waarop de nieuwe landgoederen worden ontwikkeld heeft de volgende bestemmingen:

Woondoeleinden

Het perceel Oldenzaalsestraat 151 heeft in het bestemmingsplan buitengebied de bestemming “Woondoeleinden”.

Agrarische grond

De omliggende agrarische percelen zijn deels bestemd als enkelbestemming “Agrarisch-1” en deels als enkelbestemming “Agrarisch-2”. Ook heeft het gehele perceel de dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2”.

Natuurterrein

De aanwezige houtwal is in het bestemmingsplan bestemd als enkelbestemming “Natuur”. Ook deze gronden zijn gedeeltelijk bestemd als dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2”.

Geluidzone – vliegveld

Het gehele perceel heeft de gebiedsaanduiding geluidzone – vliegveld 3. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – vliegveld 3 (35 Ke), mogen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen in de zin van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart alleen worden opgericht, indien wordt voldaan aan het bepaalde in hoofdstuk 3, titels 1 en 2 van genoemd besluit. In hoofdstuk 3 van dit besluit wordt de maximale toelaatbare geluidsbelasting binnen de geluidzone weergegeven. Titel 1, art. 4 van het besluit gaat daarbij in op nieuwe situaties. Voor woningen die op het tijdstip van vaststelling van de geluidzone nog niet aanwezig zijn en waarvoor nog geen bouwvergunning is verleend, is de maximale toelaatbare geluidsbelasting vastgesteld op 35 Kosteneenheden (Ke).

Conclusie is dat de geluidszonering van het vliegveld het oprichten van nieuwe woningen niet in de weg staat.

In het kader van de ruimtelijke planvorming rondom de voormalige Vliegbasis Twente heeft het ontwerpbestemmingsplan “Zones” ter visie gelegen in de periode juni-juli 2016. In dat bestemmingsplan is aangegeven dat de over het plangebied lopende geluidscontour komt te vervallen zodra dat bestemmingsplan is vastgesteld.

4.6 Beleid in relatie tot landgoederen Ulenkotte

Op grond van het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid is het mogelijk om op het perceel van maatschap Spiele een nieuw landgoed met een nieuw landhuis en een nieuwe poortwoning te ontwikkelen. Landgoederen bieden in de ogen van de gemeente Losser bij uitstek de mogelijkheid tot het realiseren van win-winsituaties: zowel de particulier in kwestie als het landschap varen er wel bij. In dat opzicht wil de gemeente de aanleg van nieuwe landgoederen dan ook van harte ondersteunen.

Een punt van discussie is geweest de oppervlakte te realiseren nieuwe natuur in relatie tot het landgoed. Hierover is contact gelegd met mw. Klompe van de provincie Overijssel, en geconstateerd is dat het provinciale beleid, waarbij de gemeente Losser zich aansluit, uit gaat van het volgende:

- Er wordt een nieuw landgoed gerealiseerd van 10 hectare, waarvan 30% wordt omgevormd naar natuur (3 hectare). Dit geeft recht op de realisatie van een landhuis van allure met een minimale inhoud van 1.000 m³ en een maximale inhoud van 2.000 m³. Het landgoed zal worden opengesteld volgens de regels van de Natuurschoonwet en het landgoed zal ook voldoen aan de overige criteria die de Natuurschoonwet aan landgoederen stelt. Het landgoed zal voorgedragen worden voor rangschikking onder de Natuurschoonwet.
- Er wordt een tweede woning gerealiseerd op een aanvullende 5 hectare, waarop eveneens 30% nieuwe natuur ontwikkeld dient te worden (1,5 hectare). Deze tweede woning heeft een maximale inhoud van 750m³ en moet een relatie hebben met het hoofdgebouw van het landgoed.

In totaal zal er dus 4,5 hectare nieuwe natuur worden gerealiseerd.

Conclusie

- De ontwikkeling past binnen de provinciale beleidskaders (Omgevingsvisie, Omgevingsverordening, KGO);
- De ontwikkeling past binnen de flankerende gemeentelijke beleidskaders (Beleidsnotitie ‘nieuwe landgoederen’, casco-benadering);
- Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied maakt de ontwikkeling van de nieuwe landgoederen niet mogelijk, hiervoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
- De bestaande geluidscontouren van Vliegveld Twente zijn geen belemmering voor de bouw van woningen op de voorgenomen locaties.

HOOFDSTUK 5

Ecologische analyse

5.1 Algemeen

Op de grens van een beekdal, heideontginning en oud hoevelandschap ligt nu een grootschalig akkercomplex voor maïs. Op onderstaande luchtfoto is te zien dat het gebied intensief wordt beheerd, er zijn relatief weinig randen en plekken waar natuurwaarden aanwezig zijn. De natuurlijke gradiënten waar nu natuurwaarden gezocht moeten worden, zijn de randen. Hier in de houtwallen, bosjes, de beek en esranden staan planten die indiceren dat het een oud en natuurrijk landschap is geweest. Hoewel in de tijd veel veranderd is, zijn er nog abiotische en biotische aanknopingspunten om hier weer natuurwaarden te herstellen en versterken.



5.2 Actuele waarden

De akkers hebben nu door jarenlang intensief agrarisch gebruik weinig natuurwaarden. De bouwvoor, maar waarschijnlijk ook dieper, is waarschijnlijk verzadigd met stikstof en fosfaat. De beek is nu het waardevolste element. Deze begint hier als een stroompje en wordt door

het verhang al snel een stromend beekje. Ondanks dat het profiel sterk vergraven is en brandnetel op de oevers domineert, geven planten als beekpunge en bronkruid aan dat hier nog kalkrijk grondwater boven komt met een bijzondere kwaliteit. Bedenk wel dat het op dit traject nog een gegraven sloot is, die het grondwater via drainage afvoert.

Het stukje bos langs de beek, maar ook rond de zuidelijk gelegen es, is erg oud. We vinden hier speenkruid, bittere veldkers, adelaarsvaren, klimop, kamperfoelie, grootbloemig muur, look zonder look en dalkruid. Ook de oude hulstbomen en wilde kersen bevestigen dat hier een oud, vochtig en voedselrijk bos is dat aandacht verdient. Op de akkers zelf konden geen wilde planten of dieren worden gevonden die karakteristiek zijn en aandacht verdienen. Wel werden er sporen van konijnen en zelfs das gevonden. Een bonte vliegenvanger en boompieper zongen in de zware houtwal. In houtsingels en bosrand staan opvallend veel wilde kersen en ook zomerlinde, hulst en wilde vogelkers. Zuidelijk, op de houtwal werd echte guldenroede aangetroffen, een soort van de Rode lijst.

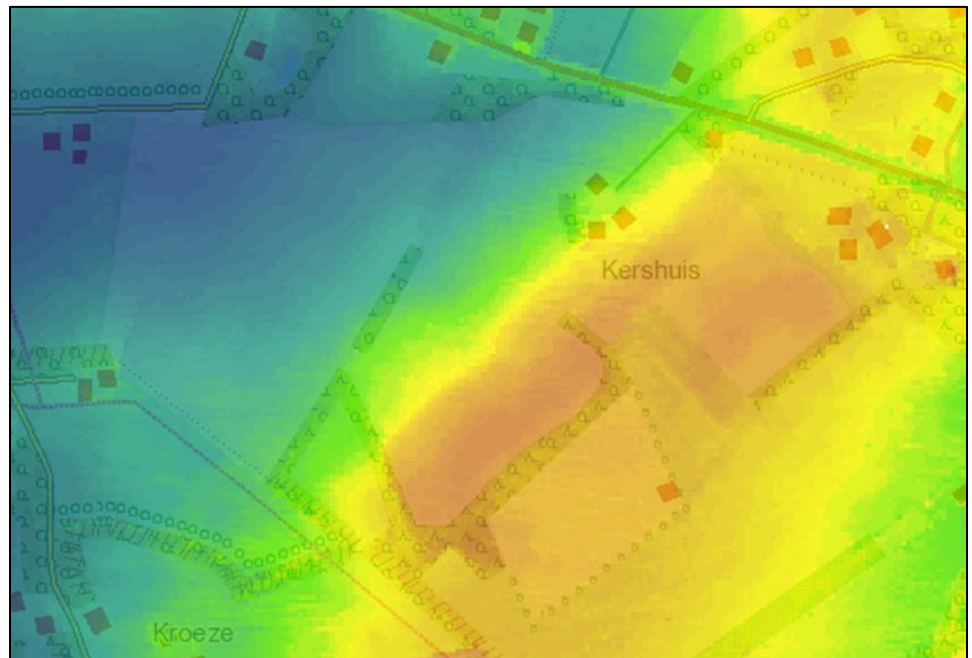
5.3 **Potentiele waarden**

Kansrijk is het relatief grote hoogteverschil, de hooggelegen akkers en kampen en het lager gelegen dal, dat het begin van de Jufferbeek is (zie onderstaande figuur). Dat begin van de beek en de oude houtopstanden zijn vertrekpunt bij natuurherstel. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap over de gewenste ontwikkelingen ten aanzien van de Jufferbeek, maar uit onderzoek is gebleken dat de beek niet op de legger van het Waterschap staat. De ondernemer is daarom vrij om de vorm en ligging van de beek te wijzigen, uiteraard zal daarbij rekening worden gehouden met de afwatering van omliggende percelen.

Gezien de bodemkaart en eigen grondboringen zit het keileem ondiep; dat zorgt voor een vochtige situatie, noodzakelijk voor beek begeleidende vegetaties. Door herprofilering van de beek zijn hier goede kansen voor ontwikkeling en herstel van nat elzenbos en/of bloemrijke hooi- en weilanden.

De stukken oud bos en lijnvormige opstanden, moeten veilig gesteld worden en worden versterkt. Door overbodig geworden sloten te verwijderen krijgt het bos weer de oorspronkelijke grondwaterstand wat gunstig is voor de soorten van voedselrijk en vochtig bos. Aanplant van streekeigen, autochtoon plantmateriaal en verwijderen van exoten (acacia's) geeft het bos een natuurlijk karakter en diversiteit.

De esranden zijn nog slecht herkenbaar maar door herprofilering en eventuele aanplant, wordt de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied extra vergroot. De akkergrond op de heideontginning maar ook die met een esdek, biedt weinig botanische of faunistische kansen. Met de landschappelijke inrichting van dit gebied, is naast aandacht voor landschap en functionaliteit, ook aandacht voor het ecologische netwerk wenselijk. Door gebruik van lijnvormige elementen zoals kruidige bermen, heggen en hagen, houtwallen en bomenrijen, staan de meeste elementen met elkaar in contact en kunnen planten en dieren beter uitwisselen.



Hoogtekaart van AHN Nederland. De hogere oranje-gele percelen zijn deels het inszigtgebied van het grondwater dat bij de beek aan de oppervlakte komt.

5.4 Kansen

Gezien bovengenoemde abiotiek is het kansrijk om op de laagste delen maatregelen te treffen om zeldzame vegetaties te krijgen. Hier is het relatief permanent nat en de onderliggende keileem zorgt voor buffering wat groei van vochtig en voedselarme vegetaties mogelijk maakt. Een bloemrijk schraal grasland met soorten als dotterbloem, koekoeksbloem en zelfs gevlekte orchis ligt binnen de mogelijkheden. Daarvoor moet de sloot/beek anders worden ingericht.

In het noorden, op het oude slootprofiel, is de grond verstoord en is het kansrijker om het bestaande bosje te versterken door bos aanplant. Aanplant aan de zuidkant van het bestaande bosje zorgt voor een natuurlijke bosrand en boszoom en versterkt het bestaande element. Op drie plekken worden natte laagtes of poelen aangelegd. Dit zijn visvrije plekken waar permanent water is en kikkers en salamanders zich kunnen voortplanten.

De singels met zware eiken, moeten flink versterkt en verbreedt worden. Dit moeten robuuste stroken worden waarin opgaande bomen groeien maar ook struiken en kruiden staan. Planten en dieren van bosmilieu's maar ook van bosranden en ruigtes moeten hier kunnen leven. Begeleidend aan deze groenstructuren, zijn bloemrijke zomen geprojecteerd. Deze extensieve en grazige stroken bestaan uit overjarige bloemrijke kruiden waar vlinders, muizen en zangvogels van profiteren.

Het netwerk is erg belangrijk. Bijvoorbeeld de salamanders en vlinders moeten van houtwal naar houtwal kunnen bewegen. Daarom worden op plekken in de houtsingels waar geen bomen of struiken staan, wel een

bloemrijke zoom aangelegd. Hetzelfde geldt voor de verbinding in het westen.

Voor de natuur en landschapswaarden is een landschapsplan/inrichtingsschets opgesteld. De inrichtingsschets wordt in hoofdstuk 6 nader omschreven.

HOOFDSTUK 6

Landschapsanalyse en ontwerp

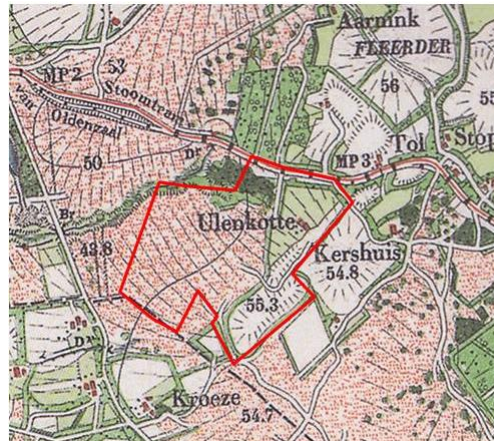
6.1 Landschapsanalyse

Het eigendom van maatschap Spiele ligt aan de Oldenzaalsestraat te Losser. De percelen vormen één uitgestrekt maïsveld, onderbroken door restanten van houtwallen. Vanaf de Oldenzaalsestraat (en de beek) loopt het maaiveld sterk omhoog. Het plangebied kent twee landschapstypes; het Oude Hoevenlandschap en het Jonge Ontginningslandschap.

Oorspronkelijk was het Oude Hoevenlandschap van dit plangebied een mozaïek van kampen en weilanden, die omringd waren door houtwallen. Er was ook een duidelijke structuur van zandwegen die de boerderijen en de landerijen verbonden. Van de houtwallen, zandwegen en vooral de steilranden van de kampen is relatief weinig overgebleven. Het erf Ulenkotte gelegen aan de rand van de kampen bestaat nog. De boerderij is vervallen maar is nog beeldbepalend in het landschap. De gebouwen en veel bomen op het erf vormen een compacte eenheid. Het erf en de kampen vormen een mooi en herkenbaar ensemble, ondanks de afgevlakte steilranden van de twee kampen in het plangebied (de steilrand van de kamp net buiten het gebied is nog herkenbaar). Van de lanen structuur is weinig overgebleven, alleen twee zandwegen die van de Oldenzaalsestraat de landbouwgrond op lopen zijn als zodanig herkenbaar. Opmerkelijk zijn een aantal prominente hulststruiken die de hoeken van de percelen markeren.

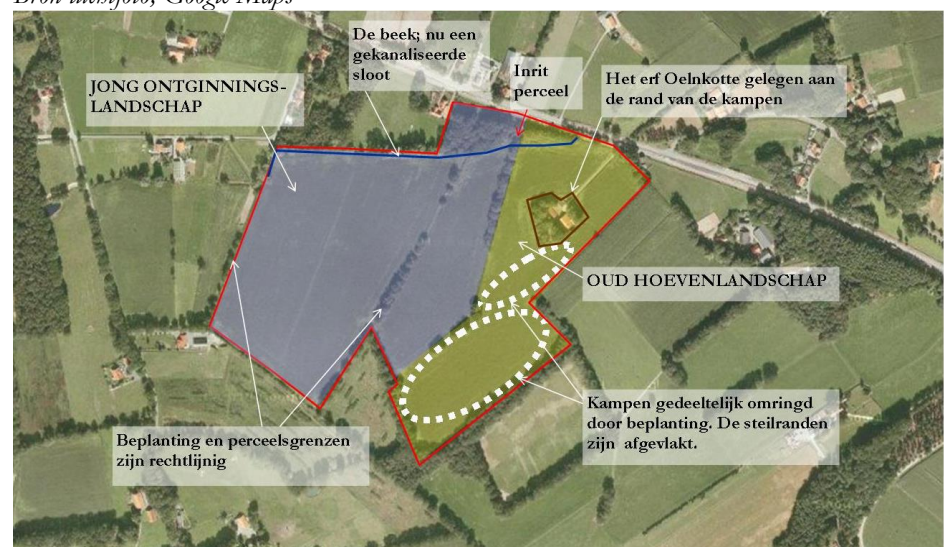
Het jonge ontginningslandschap, van oorsprong heidevelden, is binnen het plangebied opmerkelijk open en kaal. Het jong ontginningslandschap van aangrenzende percelen, ook aan de overkant van de Oldenzaalsestraat, is kleiner van schaal. Deze percelen zijn gericht op de wegen en op een rationele manier verdeeld in lange stroken, bospercelen bevinden zich binnen dit patroon als blokken of als stroken. Waar er een hoogte verschil is lopen de kavels met de helling mee. Op een topografische kaart van circa 1950 is een patroon van kavels binnen het plangebied nog herkenbaar. Opvallend genoeg lopen de kavels niet met de helling mee maar in een waaier vorm; de perceelstroken zijn georiënteerd op de inrit van de landbouwgrond in de noordwesthoek van het gebied. Deze inrit is nu afgesloten. De inrit van het landbouwperceel is tegenwoordig gelegen aan de Oldenzaalsestraat.

Historische kaart van circa 1905 met de grens van het plangebied.



Het jonge ontginningslandschap en het Oude Hoevenlandschap.

Bron luchtfoto; Google Maps



6.2 De nieuwe landgoederen: inrichting/ontwerp

Uitgangspunten voor het ontwerp

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn geformuleerd vanuit de ecologische randvoorwaarden en vanuit de landschapsanalyse. Bij het formuleren van de uitgangspunten is de hoofdlijn dat het bestaande, grotendeels genivelleerde, ecologische en landschappelijke casco wordt hersteld en verbeterd.

1 Herstel van het onderscheid in landschapstypen

In het plangebied zijn twee landschapstypen te onderscheiden: het besloten en kleinschalige Oude Hoevenlandschap en het open Heideontginningslandschap. De afgelopen eeuw is de herkenbaarheid van de twee typen achteruitgegaan en zijn de verschillen genivelleerd. In het ontwerp zal rekening gehouden worden met de kwaliteiten van de te onderscheiden landschapstypen. Het landschappelijk raamwerk zal zodanig moeten worden ontworpen dat de landschapstypen weer als zodanig herkenbaar zijn.

- 2 Het oude erf “Ulenkotte”
Het oude erf is een belangrijk landschappelijk en cultuurhistorisch element in het gebied. Door de eerder genoemde nivellering is de relatie van het erf met de achterliggende kampen vervaagd. In het ontwerp zal aandacht moeten worden besteed aan het herstellen van de relaties tussen het oude erf en het omliggende landschap. Voorkomen moet worden dat de nieuwe landgoedbebouwing concurrentie met het oude erf aangaat.
- 3 De kampen
De kampen zijn karakteristiek voor het Oude Hoevenlandschap. De kampen mogen niet worden bebouwd. De herkenbaarheid van de kampen is vervaagd. In het ontwerp zal rekening worden gehouden met herstel van de karakteristieke verschijningsvorm van de kampen: de steilranden en de deels omzomende beplanting.
- 4 De beek
Ook de beek is slecht herkenbaar: het is nu een afwateringsslootje langs het maisperceel. De beek is als blauw element een belangrijke drager van de natuurwaarden in het gebied. In het ontwerp moet rekening worden gehouden met verbetering van de ecologische waarde van de beek en haar directe omgeving.
- 5 De verbindingen
Door het intensieve agrarische gebruik en de achteruitgang van de houtwallen en singels zijn de ecologische verbindingen tussen de beek en de zuidelijke bossen (langs de Wiggersbosweg) afgesneden. In het ontwerp zal rekening moeten worden gehouden met herstel van de ecologische verbindingen om er voor te zorgen dat de beek niet als geïsoleerd element in het landschap ligt.
- 6 Locaties van de woningen
Het landhuis en de poortwoning dienen zodanig te worden gepositioneerd dat zij passen binnen de kwaliteiten van het landschap en die waar mogelijk zelfs versterken. De twee gebouwen dienen een relatie te hebben. Het landhuis en de poortwoning dienen hoge architectonische kwaliteiten te bezitten en daardoor een verrijking te zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Die kwaliteit moet ook worden beleefd: het landhuis mag niet worden “verstopt”.
- 7 Openstelling
Het landgoed dient voor 90% te worden opengesteld conform de eisen die de Natuurschoonwet 1928 aan openstelling stelt.

Het ontwerp

Bij het ontwerp is gekeken naar het object als geheel. Er is geen onderverdeling gemaakt in “twee landgoederen”. Op de volgende pagina is de inrichtingsschets weergegeven.

TWEE NIEUWE LANDGOEDEREN TE LOSSER; FAMILIE SPIELE
INRICHTINGSSCHETS



In onderstaande tekst zal de inrichtingsschets worden toegelicht en zal worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de ontwerppunten uit de vorige paragraaf.

Onderscheid in landschapstypen

In het ontwerp is rekening gehouden met de wens om de kwaliteiten van de landschapstypen weer zichtbaar te maken. In het open Heideontginningslandschap is geen nieuwe bebouwing geprojecteerd. De nieuwe bebouwing wordt gebouwd op de overgang naar het meer besloten Oude Hoevenlandschap. In het Heideontginningslandschap vindt wel natuurontwikkeling plaats door verbetering van de ecologische kwaliteiten van de beek. De directe omgeving van de beek wordt niet verder verdicht met beplanting. De ecologische kwaliteiten worden in dit landschapstype vorm gegeven als natuurlijk/schraalgrasland. De ecologische verbindingen zijn, in de vorm van brede houtwallen, in het Oude Hoevenlandschap geprojecteerd.

Kortom: het Heideontginningslandschap blijft open. Doordat het Oude Hoevenlandschap meer wordt verdicht ontstaat er een sterker en meer beleefbaar onderscheid.

Het oude erf Ulenkotte

Voor het erf is separaat van de “rood-voor-groen ontwikkeling” waar het voorliggende rapport voor bedoeld is, een “rood-voor-rood” plan uitgewerkt door architect Harry Kamphuis. De in het rood-voor-rood plan voorgestane bebouwing is op de landschapstekening weergegeven.

De relatie tussen kamp en erf wordt hersteld door het terugbrengen van de steilrand rondom de kamp. Er komt geen bebouwing en/of beplanting tussen het oude erf en de kamp. De bestaande noord-zuid lopende bomenrij die het dichtst bij het erf is gelegen wordt verbreed en verdicht. Daardoor wordt voorkomen dat de nieuwe poortwoning (met nummer 2 op de tekening) gaat concurreren met het oude erf. Het oude erf en de herstelde kampen blijven zichtbaar vanaf de Oldenzaalsestraat, zij liggen als het ware in een “grote groene kamer”. De realisering van de woningen op dit erf en de aanleg van de ontsluitingsweg zijn, bij de actualisering van het voorliggende plan in oktober 2016, in volle gang en deels al afgerond.

De kampen

De kampen zullen weer herkenbaar worden gemaakt: de steilranden zullen worden hersteld en de bolle vorm zal worden teruggebracht. Daarvoor wordt grond gebruikt die afkomstig is uit de natuurontwikkeling: grond die vrijkomt bij het vernatuurlijken van het beekprofiel en bij het graven van de poelen wordt op de kamp gebracht. Ook de omzomende beplanting zal plaatselijk worden aangevuld. De kampen worden niet geheel omzoomd met beplanting omdat de herkenbaarheid van de steilranden en de binding met het oude erf daarmee juist weer teniet zou gaan. Er wordt geen bebouwing op of direct tegen de kampen gerealiseerd.

De beek

De beek zal opnieuw worden geprofileerd en een natuurlijke loop krijgen. Het nieuwe beekdal en aanliggend natuurterrein krijgt een omvang van ca. 2 hectare en zal worden ingericht als schraal grasland. De uit de

herprofilering van de beek vrijkomende grond zal worden verwerkt op de kampen.

In het open Heideontginningslandschap wordt geen beekbegeleidende beplanting aangebracht. De beek zal op enige afstand van het bestaande bos worden gelegd waardoor zich op het tussen bos en beek liggende terrein een overgangsvegetatie kan ontwikkelen (mantel-zoom). Ook het zicht vanaf de Oldenzaalsestraat op het oude erf Ulenkotte wordt, om landschappelijke redenen, open gehouden. In het tussenliggende gebied zal beekbegeleidende beplanting worden aangebracht bestaande uit els en es, eventueel op termijn te beheren als hakhout.

Door de herinrichting wordt deze bovenloop van de Jufferbeek een belangrijk ecologisch element in het landgoed. Door de aan te leggen noord-zuid ecologische verbindingen zal de beek geen solitair element meer zijn.

De verbindingen

De beek vormt een natte verbinding tussen het landgoed en het stroomgebied van de Jufferbeek. Door deze beek ontstaat een natuurlijke corridor tussen het landgoed en de landgoederen in Enschede-Noord, rondom de Golfbaan het Sybrook en, nog verder, rond het vliegveld.

Het noordelijk van de beek gelegen bosje zal worden gedund zodat er een meer gelaagde structuur ontstaat.

De aanwezige ecologische verbindingen tussen de beek en de zuidelijk gelegen bossen bestaat nu uit zeer transparante bomenrijen. Het ontwerp voorziet in versterking van twee van de verbindingen door verbreding van de aanwezige groenstructuren. De verbreding zal zodanig worden vormgegeven dat aan weerszijden mantel-zoomvegetaties ontstaan. Die zijn bij uitstek geschikt als migratieroutes voor vogels, insecten en zoogdieren. Ook de in het gebied aanwezige das zal er van profiteren. De twee verbindende lijnvormige groenelementen krijgen elk een breedte van 25 meter.

De bomenrij aan de uiterste westzijde van het object blijft transparant in verband met de gewenste openheid van het landschap en het doorzicht open vanuit de landhuizen.

De bosrand aan de zuidwestzijde zal worden voorzien van een mantel-zoomvegetatie van ca. 10 meter breed.

Locaties van de woningen

Op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid dient het landhuis een inhoud te hebben van minimaal 1.000 en maximaal 2.000 m³. De maximale toegestane inhoudsmaat van de poortwoning is 750 m³. Het zoekgebied voor de locaties van de woningen wordt beperkt door de uitgangspunten dat in het open Heideontginningslandschap en op/bij de kampen niet kan worden gebouwd. Een logische locatie voor de huizen is op de overgang van de beide landschapstypen. Enerzijds omdat de huizen dan worden ingebed in de beslotenheid van het Oude Hooevenlandschap, anderzijds omdat zij dan een goed uitzicht hebben over het Heideontginningslandschap. Door de te verbeteren groensingel worden de locaties landschappelijk ingepast en krijgen zij “rugdekking”. De beide huizen zijn gepositioneerd aan één ontsluitingsweg. Dat is ook de weg die het oude erf ontsluit. Dit voorkomt dat er meerdere uitritten op de Oldenzaalsestraat ontstaan. De beide huizen zullen door hun ligging aan

dezelfde ontsluitingsweg en door hun architectonische vormgeving een relatie met elkaar hebben. De poortwoning, nummer 2 op de inrichtingsschets, zal ondergeschikt zijn aan het landhuis (nummer 1). Het huis ligt op de splitsing van de toegangsweg naar landhuis 1 en het oude erf. Doordat in het ontwerp is voorzien in verdichting en verbreding van de groensingel langs de toegangsweg hebben het nieuwe landhuis en de poortwoning een relatie met elkaar en concurreren zij niet met het oude erf. De nieuwe huizen zijn niet zichtbaar vanaf de Oldenzaalsestraat. Vanaf die weg wordt het oog geleid naar het oude erf. Het nieuwe landhuis en de poortwoning zijn visueel georiënteerd op de Duivelsdijk en vandaar af ook als twee-eenheid beleefbaar. Uiteraard zullen zij ook zichtbaar zijn vanaf de opgestelde paden over het landgoed.

Openstelling

Om de toegankelijkheid van het landelijk gebied te vergroten wordt het nieuwe landgoed voor 90% opgesteld voor publiek. Verspreid over het landgoed wordt daarvoor een wandelpad aangelegd. Om aan de Natuurschoonwet te voldoen dient er ten minste 525 meter padlengte te worden aangelegd over het landgoed. Met het voorgestelde ontwerp wordt ruim 2.000 meter wandelpad aangelegd, hiermee wordt ruim voldaan aan de eisen die de Natuurschoonwet en de gemeente aan de openstelling stellen.

De ligging van de paden is bepaald door de locaties van de huizen, de ligging van de natuurterreinen, de toegangswegen en de mogelijke aansluitingen op openbare wegen. Bij de toegang aan de Oldenzaalsestraat zal een parkeerplaats worden aangelegd voor 5 auto's (zie tekening). De parkeerplaats zal bestaan uit halfverharding.

Aandachtspunten bij de openstelling zijn:

- Aantrekkelijkheid voor wandelaars;
- Aansluiting op openbare wegen;
- Criteria van de Natuurschoonwet;
- Privacy van de woningen;
- Ontzien van mogelijk kwetsbare natuur.

In de nog met de gemeente te sluiten overeenkomst zal worden vastgelegd dat, indien aantakking op buiten het landgoed gelegen wandelpaden mogelijk is, de eigenaar daarmee akkoord zal gaan.

Op de volgende pagina is het voorstel voor de openstelling op kaart weergegeven.



6.3 Toets door het Oversticht

Op 8 maart 2012 heeft een terreinbezoek plaatsgevonden met mw. Coops van het Oversticht. Zij heeft ten aanzien van de ontwikkelingen het volgende advies uitgebracht:

Opgave

Aansluitend op het rood-voor-rood erf van de familie Spiele liggen akkers en weilanden (20 hectare), omgeven door bos en houtwallen. De initiatiefnemers hebben een principeverzoek bij de gemeente ingediend om op deze locatie een nieuw landgoed (buitengoed) te mogen ontwikkelen, bestaande uit een landhuis van allure en een bescheidener 'poortwoning', ieder met bijgebouw, in het kader van de rood-voor-groen regeling. Ten behoeve van de ontwikkeling is een rapport opgesteld.

Situatie

Het terrein omvat gronden rondom het verwaarloosde en te herinrichten erf (Ulenkotte) van de familie. Hier zijn zowel het oude hoevenlandschap (kleine essen) als het jonge ontginningslandschap goed te onderscheiden, al zijn verschillen in de loop van de tijd afgevlakt. Aan de noordzijde van het terrein ligt een diep ingesneden beek. Een aantal bomenrijen is beeldbepalend voor het terrein. Aan de zuidzijde is het gebied bijna helemaal begrensd door hoog opgaande beplanting.

Beleid

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel geeft aan dat nieuwe ontwikkelingen in het oude hoevenlandschap moeten bijdragen aan versterking en accentuering van dragende structuren, en aan de samenhang en karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Losser geeft aan dat nieuwe ontwikkelingen gepaard moeten gaan met tegenprestaties in de vorm van aanleg van erfbeplantingen, bij voorkeur gekoppeld aan het erf. Het erf moet verankerd liggen in het landschap.

Advies

Het planvoorstel is goed doordacht. De aanwezige bomenrijen worden aangevuld en versterkt. De ecologische waarde van de beek wordt weer zichtbaar door daarop gerichte beheersmaatregelen. De oude ontsluitingsweg wordt in ere hersteld waardoor alle bebouwing, inclusief het vernieuwde erf, hieraan gekoppeld wordt. Dit geeft duidelijkheid. De keuze om zowel de hoger gelegen esjes als het lager gelegen ontginningslandschap open te houden, is heel begrijpelijk. De ideeën voor de (verplichte) openstelling moeten nog verder uitgewerkt worden maar gaan al in de goede richting (is inmiddels uitgewerkt). Openstelling moet niet ten koste gaan van privacy en omgekeerd.

Het nieuwe landhuis kan zich op een prachtige manier voegen in de omgeving; voor zowel gebouw als in te richten buitenruimte moeten randvoorwaarden in overleg worden opgesteld. Dat geldt ook voor de nieuwe poortwoning.

Conclusie

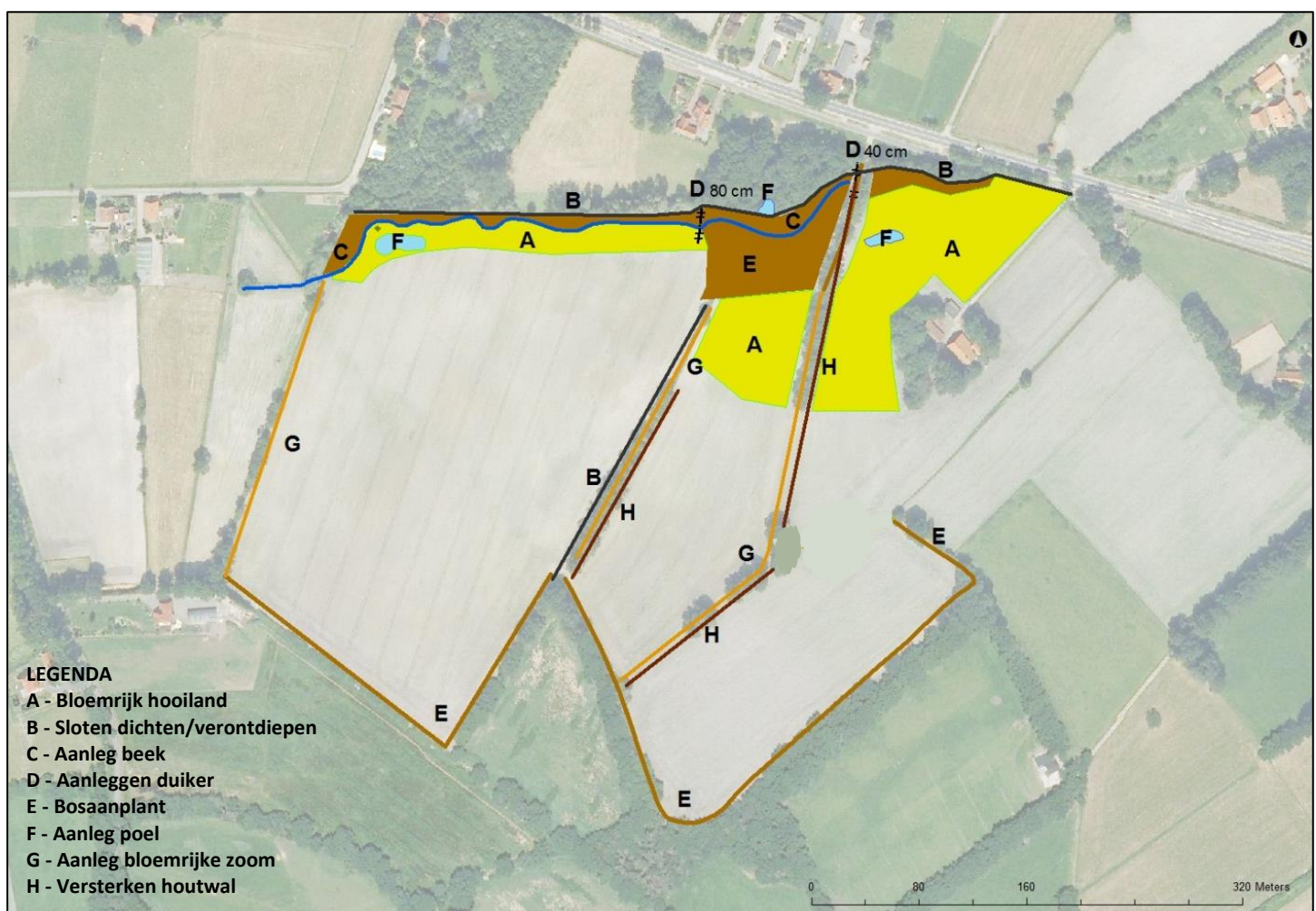
De plannen voor aanleg van een nieuw landgoed (buitengoed) met een landhuis van allure en een poortwoning, zijn aansprekend en dragen bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein.

HOOFDSTUK 7

Inrichtingsplan natuur en landschap

7.1 Inrichtingsmaatregelen

Voor de natuur en landschapswaarden zijn op de maatregelenkaart (zie onderstaande figuur) verschillende natuurdoelen aangegeven. Hieronder wordt per natuurdoel kort aangegeven welke maatregelen noodzakelijk zijn om kansrijke en aantrekkelijke natuur te ontwikkelen.



Beek (en sloten)

Op de maatregelenkaart aangegeven met een C en B. De oppervlakte van de beekloop is 0,05 ha. Dit traject van de Jufferbeek ligt niet op de legger van Waterschap Regge en Dinkel. Deze beek/sloot ontwaterd de aanliggende grond, daar waar ontwikkeling van vochtig hooiland kansrijk is. Voor herstel van het systeem zoals het opwellen van grondwater in het

toekomstige hooiland, zal de ontwatering van die beek/sloot en van de andere sloten worden geminimaliseerd.

Het oostelijke traject tussen de Oldenzaalsestraat en de eerste duiker, zal helemaal worden gedicht. Met vrijkomende leem uit de poelen, wordt de beek/sloot dichtgemaakt en later ingeplant (zie bos). Het traject tussen de twee toegangswegen in, wordt ook grotendeels gedicht met keileem of schone grond. Op dit stuk wordt wel een nieuwe laagte van 6 meter breed en 0,4 meter onder maaiveld aangelegd (zie letter C op de maatregelenkaart). Bij extreem natte situaties kan hier oppervlakkig het water wegstromen.

Het oostelijke en langste traject wordt ook opnieuw aangelegd. De oude beek/sloot wordt gedempt met schoon materiaal. Het nieuwe tracé is 6 tot 10 meter breed en op het laagste punt, 0,3 tot 0,5 meter (aflopend) onder het nieuwe maaiveld diep. Het wordt dus een natte laagte zonder een duidelijk gegraven stroompje.

Sloten langs percelen die geen landbouwkundige functie meer hebben, worden met vrijkomende grond gedicht. Daar waar die sloten nog van belang zijn voor de landbouw, volstaat een slootdiepte van 0,5 meter om overvloedig regenwater af te voeren. De bestaande duikers bij de twee toegangswegen worden verwijderd en vervangen door twee nieuwe duikers (40 en 60 cm doorsnee) waarvan de bovenkant gelijk ligt aan maaiveld. De waterpartijen liggen buiten de inundatiezone van de beek.



Impressie van de beek.

Vochtig hooiland

Op de maatregelenkaart aangegeven met een A, de totale oppervlakte is ca. 2 ha. Op de lage delen komt het keileem dicht aan het oppervlak. Als we de hydrologische condities verbeteren en de voedselrijkdom verminderen, kan zich hier een prachtig bloemrijk hooiland ontwikkelen. De bouwvoor is 35 tot 45 cm dik, daaronder bevindt zich een slecht doorlatende bank van tertiaire keileem. De ondergrond is relatief ongeschonden en een goede uitgangsbodem voor kansrijke natuurontwikkeling. Halverwege het oostelijke deel, gaat die keileem over in een dekzandpakket.

De overgangen naar de beek en agrarische grond zijn geleidelijk en gevarieerd. Omdat er geen vitale zaadbank is en ook in de directe omgeving geen soortgelijke vegetaties aanwezig zijn, zullen er zaden van de beoogde vegetatie geïntroduceerd worden. Daarom zal op het perceel in het najaar, hooi van soortgelijke groeiomstandigheden worden uitgelegd.

Het grote perceel ten zuiden van het hooiland, behoudt zijn landbouwkundige functie. Om te voorkomen dat verrijkt oppervlaktewater van dat perceel naar het hooiland afloopt, zal op de grens een ondiepe sloot (maximaal 80 cm) worden aangelegd, die afwatert naar het oosten. Ter plaatse van die sloot zal ook de bestaande drainage worden geleid in een koppelleiding die afwatert in de beek in het uiterste westen van het landgoed. Daarmee wordt de bestaande drainage afgekoppeld van het natuurlijke deel van de beek.



Een nat en schraal bloemrijk hooiland.

Bos

Op de maatregelenkaart aangegeven met een E, totale oppervlak is 0,98 ha. Op de zware vochtige bodem staan nog relictten van oude bossen. Hier worden de exoten, acacia's en Amerikaanse vogelkers eerst verwijderd. Het is goed om dit bosje te versterken. In eerste instantie wordt door het dempen en verondiepen van sloten de groeiomstandigheden verbeterd. Daarnaast wordt het bosmilieu verbeterd door het oppervlak te vergroten en aan de zuidkant (zonexpositie) een gevarieerde bosrand te maken. Waar het bos wordt aangeplant, heeft geen fysieke inrichting te worden gedaan. Aan de binnenkant worden met name boomvormers aangeplant; gewone es, wilde kers, inlandse vogelkers en els. De buitenste 10 meter van het bos, tot aan het beekprofiel, wordt groepsgewijs ingeplant met struikvormers; boswilg, hazelaar, eenstijlige meidoorn en vuilboom.

Verspreidt mogen er in de rand nog mispel (10 ex.) en wilde appel (10 ex.) worden aangeplant.

Langs de bosranden in het zuiden en zuidoosten, komt een bosrand van 10 meter breed. Hier komen ook twee rijen met boomvormers; eik, winterlinde, wilde kers en af en toe haagbeuk. De rand bestaat hier ook uit de eerder genoemde struikvormers. Het plukje bos, net ten noorden van de poel, bestaat uit 2 wilde appels, 3 boswilgen en 10 vuilbomen. Het plantmateriaal is net als dat van de houtwallen, autochtoon materiaal.

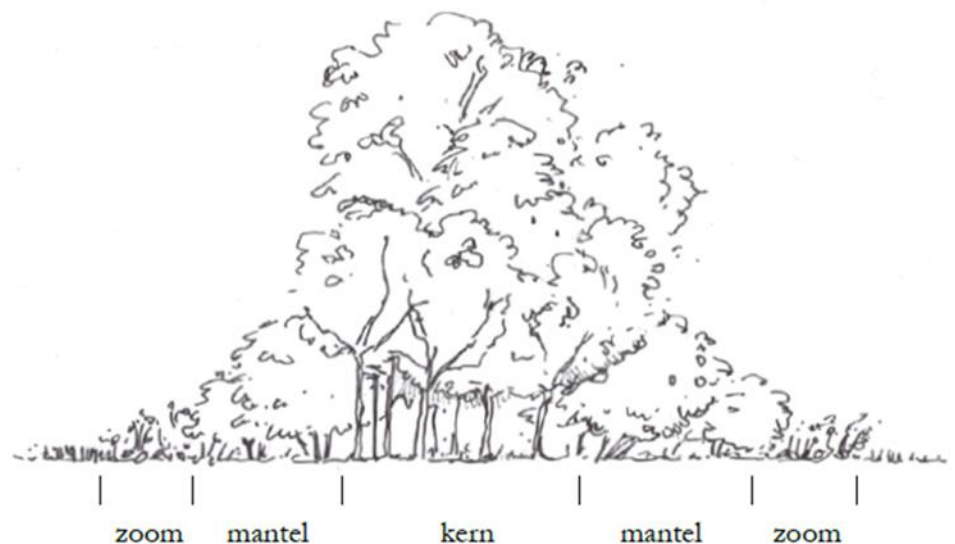


Bloeiende meidoorn.

Houtwal met zoom

Op de maatregelenkaart aangegeven met H, totale oppervlakte ca. 0,97 ha. De huidige houtwallen, bestaan uit een rij met oude opgekroonde eiken. Het wallichaam is bijna niet meer herkenbaar en ondergroei ontbreekt. Hier zijn nu geen mogelijkheden voor kleine zoogdieren, zangvogels of insecten om voedsel te vinden en zich voort te planten. Wat beschutting en dekking is niet aanwezig. De kroonprojectie van deze bomen is 10 tot 15 meter. Willen we een robuuste houtsingel die ecologisch waardevol is, dan zal daar voldoende zonlicht op moeten komen en ruimte voor zijn. Over een breedte van 25 meter maken we een gevarieerde en aantrekkelijke houtsingel, waar veel planten en dieren in kunnen leven en langs migreren. De kern van de bossingel bestaat gemiddeld uit 13 meter aan boomsoorten en aan beide kanten een strook van 6 meter met struikvormers. De bestaande bomenrij wordt aangevuld met boomvormers. Op de andere bossingels bestaat het assortiment uit; zomereik (50%), zomerlinde, haagbeuk, inlandse vogelkers en wilde kers. De struikvormers zijn hazelaar, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, gewone vlier, braam en vuilboom.

Structuur mantel-zoomvegetatie



Bloemrijke zoom

Op de maatregelenkaart aangegeven met een G, totale oppervlakte is 0,46 ha. Om te voorkomen dat er alleen maar korte grazige vegetaties zijn en opgaande bos, zijn stroken van 6 meter met een extensieve hoge vegetatie wenselijk. Stroken waar overjarige planten in staan, zijn van belang voor muizen, vlinders, kevers, en zangvogels. Op deze voedselrijke grond zal zich geen bloemenzee ontwikkelen en zorgen in het begin soorten als koninginnenkruid, streepzaad, boterbloem, rode klaver, perzikkruid voor een goed ontwikkelde zoom. Als het schraler wordt zal de variatie in soorten en bloemrijkheid toenemen. Bij de ontwikkeling van dergelijke kruidenrijke randen is een goed beheer van zeer groot belang. Voor de ontwikkeling van die strook, zal de strook het eerste jaar worden ingezaaid met een mengsel van kruiden op voedselrijke gronden.

Jaarlijks zal een derde deel van die stroken, gemaaid en afgevoerd worden. Elk jaar wordt een ander deel gemaaid en gehooïd, zodat twee derde deel blijft staan. Zo krijg je drie variaties in de vegetatie, waarbij sommige delen dus drie jaar staan. Advies is om dit in het najaar te hooien.

Water

Op de maatregelenkaart aangegeven met een F, totale oppervlakte is 0,08 ha. In het plangebied worden drie wateren aangelegd. Deze geïsoleerde wateren c.q. poelen leveren vaak veel natuurwaarden op; kikkers, salamanders, libellen en waterplanten profiteren er direct van. Maar ook vogels, insecten en zoogdieren zullen hier vaak te vinden zijn.



Ondiepe waterplas.

De poelen mogen niet overstromen door de beek. Ze krijgen een wateroppervlak van in totaal (gezamenlijk) circa 800 vierkante meter, een oppervlakte per poel van 200 tot 400 m². Ze hoeven niet diep te zijn, een waterdiepte van 40 tot 120 cm is voldoende. Nadat de bouwvoor (40 cm) is verwijderd, zal nog maximaal 1 meter diep gegraven worden om dit te bereiken. Het grondwater zal namelijk wat omhoog komen door het verondiepen van de beek. De oevers worden glooiend aangelegd. Vanzelfsprekend mag er geen vis of waterplanten worden uitgezet.

7.2 Inrichtingsplan Ecologie en Landschap

Op de volgende pagina wordt het inrichtingsplan voor landgoed Ulenkotte weergegeven.

De nieuw te ontwikkelen natuur is aangegeven, de oppervlakteverdeling in m² is als volgt:

Omschrijving	Oppervlakte
Beek	500
Bloemrijke zoom	4.600
Bos	9.800
Houtwal met zoom	9.700
Bloemrijk hooiland	20.000
Poelen	800
Totaal	45.400

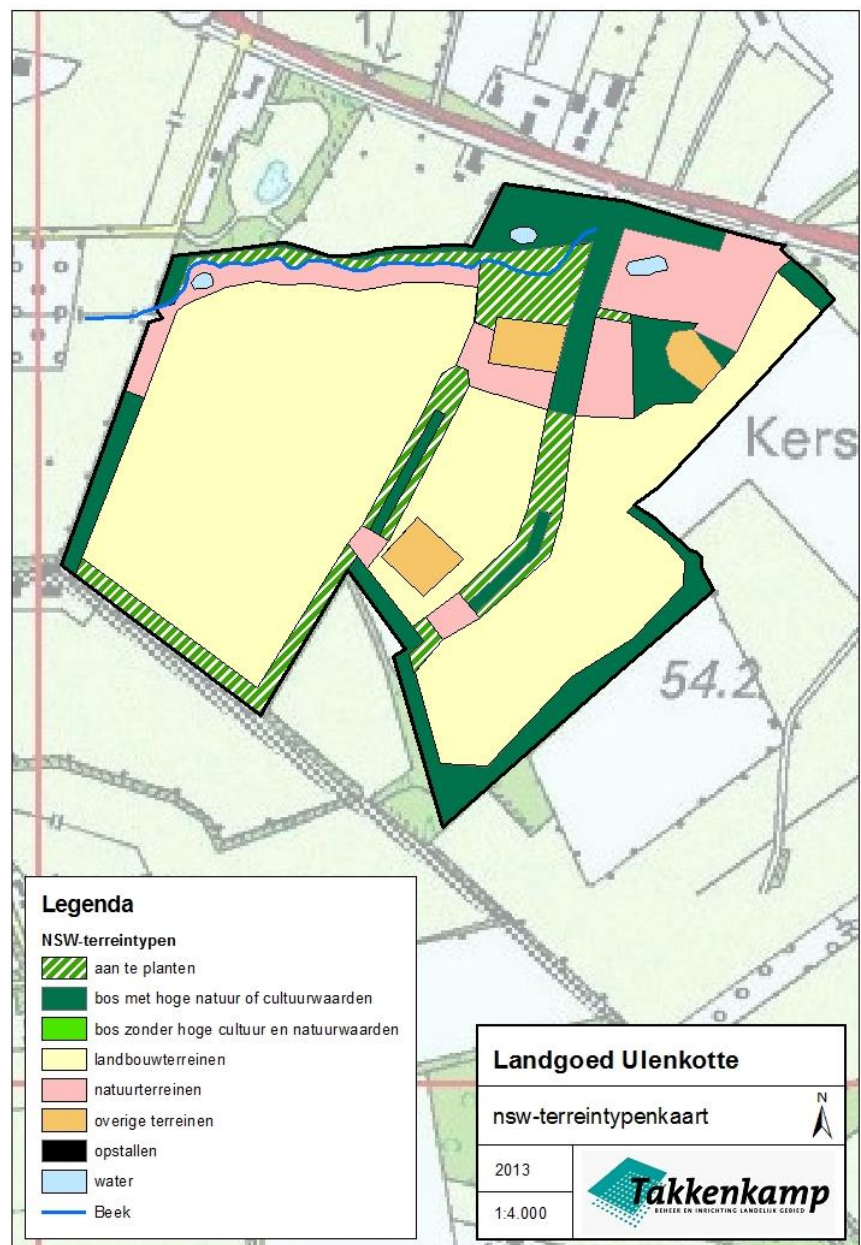


7.3 Inrichtingsplan Natuurschoonwet

De te realiseren landgoederen moeten voldoen aan de eisen van de Natuurschoonwet 1928. Daarbij wordt als uitgangspunt het gehele landgoed genomen (dus niet alleen de nieuw aangelegde bos- en natuurelementen).

De landgoederen voldoen aan de criteria die worden gesteld aan rangschikking:

- Er is ruim voldoende oppervlakte houtopstanden en natuurterrein om te voldoen aan het 30% criterium;
- De bij de landgoederen behorende cultuurgronden zijn voldoende omzoomd met houtopstanden;
- Zoals in paragraaf 6.2 aangegeven dient op grond van de criteria 525 strekkende meter pad te worden opengesteld. In het ontwerp is het landgoed voorzien van drie maal meer strekkende meter pad lengte. Het ontwerp voldoet ook in dit opzicht dus in ruime mate aan de vereisten.



Bijlagen

1 Kadastrale uittreksels