



Beeldkwaliteitsplan
Landgoed
“Het Hooge Veld”

Colofon

Project Datum	Landgoed "Het Hooge Veld" .21 januari 2021
Opdrachtgever	A. Meijer, Middendrift 1a 9307 TB Steenberg (Dr.)
Architect	G.J. Brederode, architect AVB / BNA
Landschap en cultuur- historie	Harry Berg, Assen
Archeologisch onderzoek	Onderzoeks- en adviesbureau "De Steekproef"
Natuur en eindredactie Fotografie Opmaak	Drs. B. Helming Lucas Lelieveld WHP Metselaar
Druk	TPS Roden

Landgoed “Het Hooge Veld”

Inleiding.

In het kader van de Herinrichting Peize is een nieuwe impuls gegeven aan een mogelijke ontwikkeling van het landgoed “Het Hooge Veld”. Dat wil zeggen dat gronden geconcentreerd zijn ten behoeve van de initiatiefnemer, alsook ten behoeve van de omliggende landbouwers. Ook heeft de provincie Drenthe ruimte gecreëerd voor natuurontwikkeling binnen de grenzen van het te ontwikkelen landgoed.

Alle reden dus om een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging in gang te zetten.

Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel de gemeente Tynaarlo van de noodzakelijke informatie te voorzien in het kader van de aanvraag voor een wijziging van het Bestemmingsplan.

Inhoudsopgave

Inleiding.	1
Locatie van het landgoed.....	4
Historie	5
Archeologie	6
Huidige landschappelijke structuur.	7
Voorlopig ontwerp van het landgoed.	8
Situatie schetsen.	15
.....	
Fotobijlage vegetatietypes.....	20
Architectuur geïnspireerd door Frank Lloyd Wright	21

Leeswijzer

Na de inleiding volgt een hoofdstuk waarin algemene zaken als; locatie van het landgoed, historie, archeologie en landschappelijke structuur toegelicht zullen worden.

Daarna volgt hoofdstuk 3 waarin de algemene basis van het landgoed wordt beschreven. Artistieke impressies van de nieuwe situatie moeten een en ander visualiseren. Inpassing van het landgoed en de bebouwing in het landschap wordt hierin besproken.

Vervolgens komt het hoofdstuk waarin specifiek wordt ingegaan op het ontwerp van met name het bebouwde gedeelte. Doel hiervan is de toetsing aan de welstandscriteria zoals deze door de gemeente zijn geformuleerd.

In de bijlage is o.a. een intentieverklaring opgenomen waarin omwonenden en LTO aangeven het eens te zijn met de voorgestane ontwikkelingen.

Verder enkele impressies van de te ontwikkelen natuur en landhuizen.

Locatie van het landgoed.

Het te ontwikkelen landgoed ligt enkele kilometers ten westen van Donderen, ingeklemd door de Kampweg en de Langaarse weg (figuur 1)

Het Hooge Veld is een relatief hoog gelegen voormalig heidegebied gelegen tussen het beekdal van het intussen heringerichte Oostervoortsche Diep en het voormalig beekdal van de Noord en Zuid Lange Aren, een zijdal van de Grote Masloot (figuur 2)

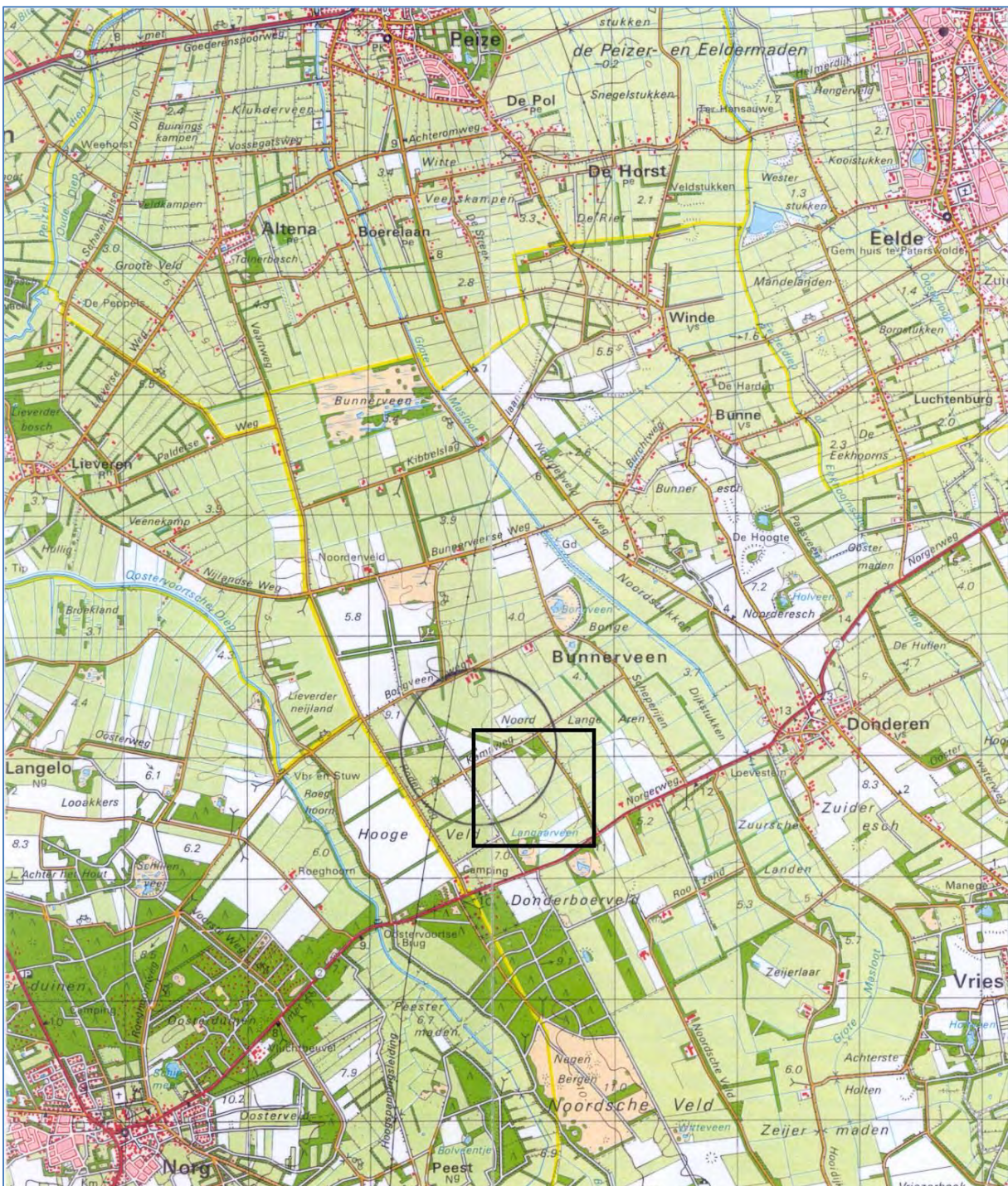


Fig 1. .De ligging van het Hooge Veld. Top. Kaart 1:50.000

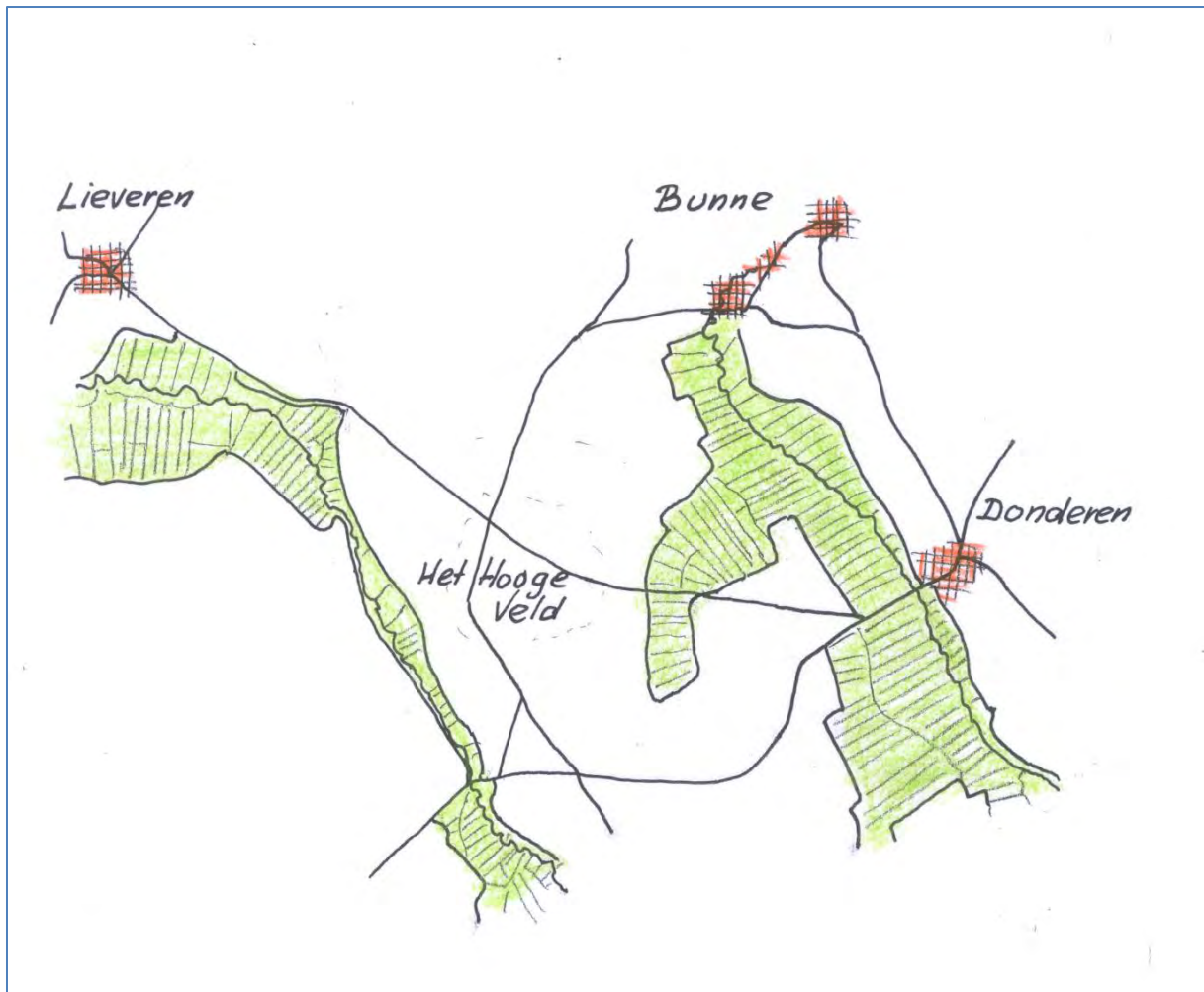


Fig 2. Het Hooge Veld tussen de beekdalen van het Oostervoortsche Diep en de Grote Masloot met zijdal van de Noord- en Zuid Lange Aren omstreeks 1900

Door de nieuwe rechthoekige verkaveling als gevolg van de ruilverkaveling Peize-Bunne (1956-1977) is het beekdal echter nauwelijks meer terug te vinden en is de relatie met het omliggende landschap verdwenen.

Historie

De historische zandweg die Lieveren en Donderen verbindt is gehandhaafd en deze loopt deels door het te ontwikkelen landgoed (figuur 3). Dit geldt ook voor de oude weg van Donderen naar Norg.

Verder zijn de in de nabijheid gelegen kogelvangsers nog een opvallend element. Deze dateren uit de tijd dat een deel van het Hooge Veld was ingericht als oefenterrein.

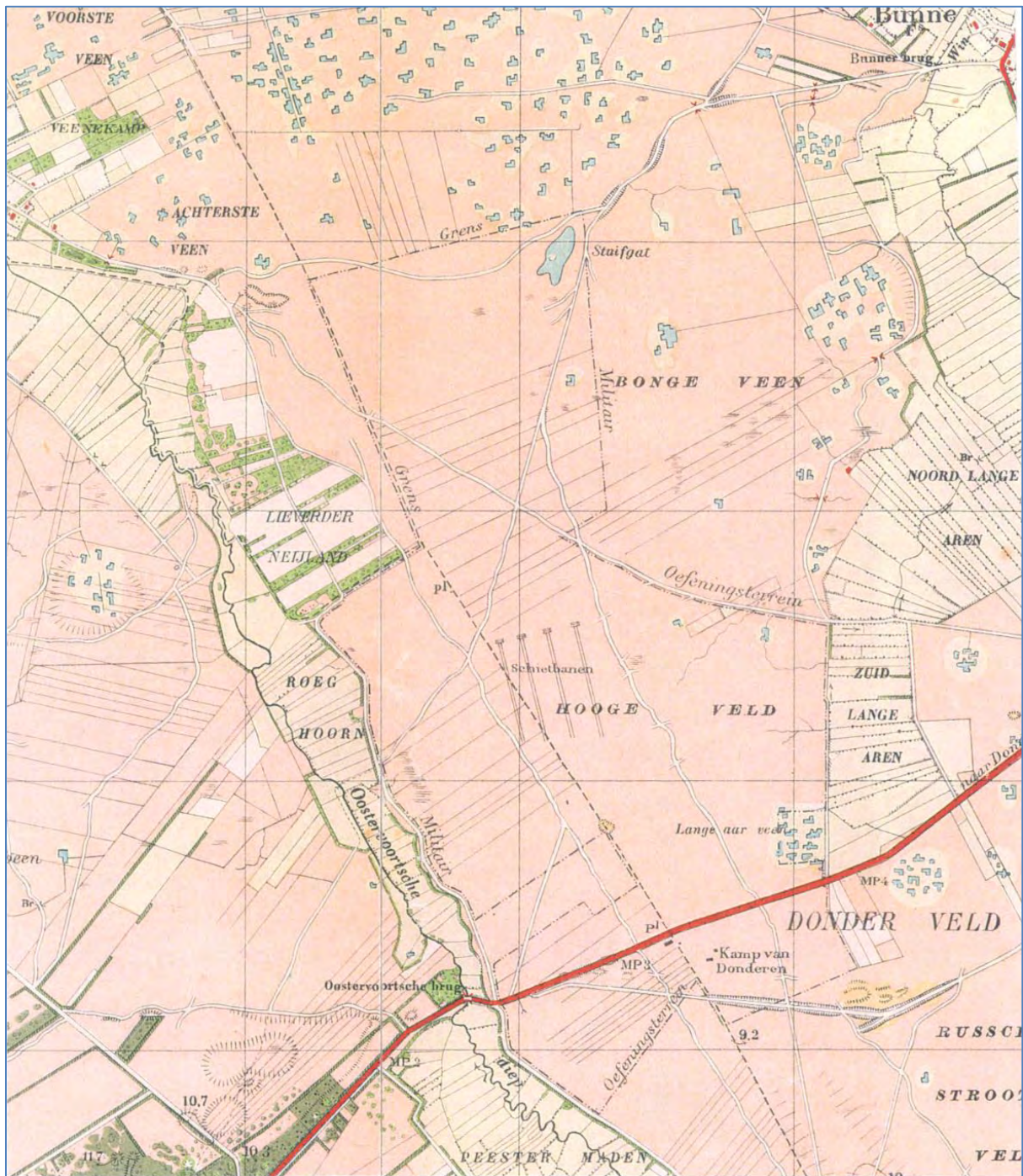


Fig 3. het Hooge Veld omstreeks 1925

Archeologie

Archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd door het Onderzoeks- en Adviesbureau "De Steekproef" geeft aan dat er geen reële kans is op archeologische artefacten; er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Huidige landschappelijke structuur.



Figuur 4a voorgestelde locatie landhuis en bijgebouwen



Figuur 4b te herstellen loop van de Lange Aar

Van het vroegere hoogveen- en heidegebied is met uitzondering van enkele restanten niets meer over. Wel is op gronden van Staatsbosbeheer, grenzend aan het Langaarveen en aan het te ontwikkelen landgoed, een herstelproject uitgevoerd. Dit project ontwikkelt zich positief. In contacten met Staatsbosbeheer is gebleken dat zij open staan voor afstemming en mogelijk samenwerking.

Daarnaast zijn, naast het bosperceel, nog enkele wallen en singels aanwezig. Deze onderbreken de overwegend rechte structuren in het landschap. Verder valt op dat de percelen in het voormalige beekdal relatief klein zijn als gevolg van de vroegere natte(re) situatie.

Voorlopig ontwerp van het landgoed.

Ontwerp uitgangspunten

Zoals vastgelegd in de Nota Ruimte moet een landgoed bestaan uit een huis van allure en moet 90% van de totale landgoedoppervlakte openbaar zijn en geschikt zijn voor recreatief (mede)gebruik.

Verder is uitdrukkelijk uitgegaan van een zo sterk mogelijke integratie van het landgoed met het huidige en zeker ook het historische landschap.

Het terrein wordt zodanig ingericht dat de bestaande terreincondities als uitgangspunt worden genomen en waar mogelijk een vroegere landschappelijke en natuurlijke situatie wordt hersteld. De agrarische gronden zullen een natuurbestemming krijgen met als doel het ontwikkelen van flora- en faunairijk grasland. Extensieve begrazing met Groninger Blaarkoppen zal plaatsvinden. Dit in overeenstemming met de provinciale doelen voor dit gebied en in aansluiting op de door Staatsbosbeheer ingezette natuurontwikkeling in aangrenzende terreinen. Ook zal een grotere waterretentie worden gerealiseerd.

Natte graslandvegetaties en bloemrijke hooilanden zullen zich ontwikkelen. Omdat het terrein lager ligt dan de omgeving zullen geen nadelige effecten op de omgeving optreden (*figuur 5*). De biodiversiteit zal sterk toenemen.

Overigens is dit hoofdlijnenplan besproken met aangrenzende eigenaren en LTO en vastgelegd in een intentieverklaring.

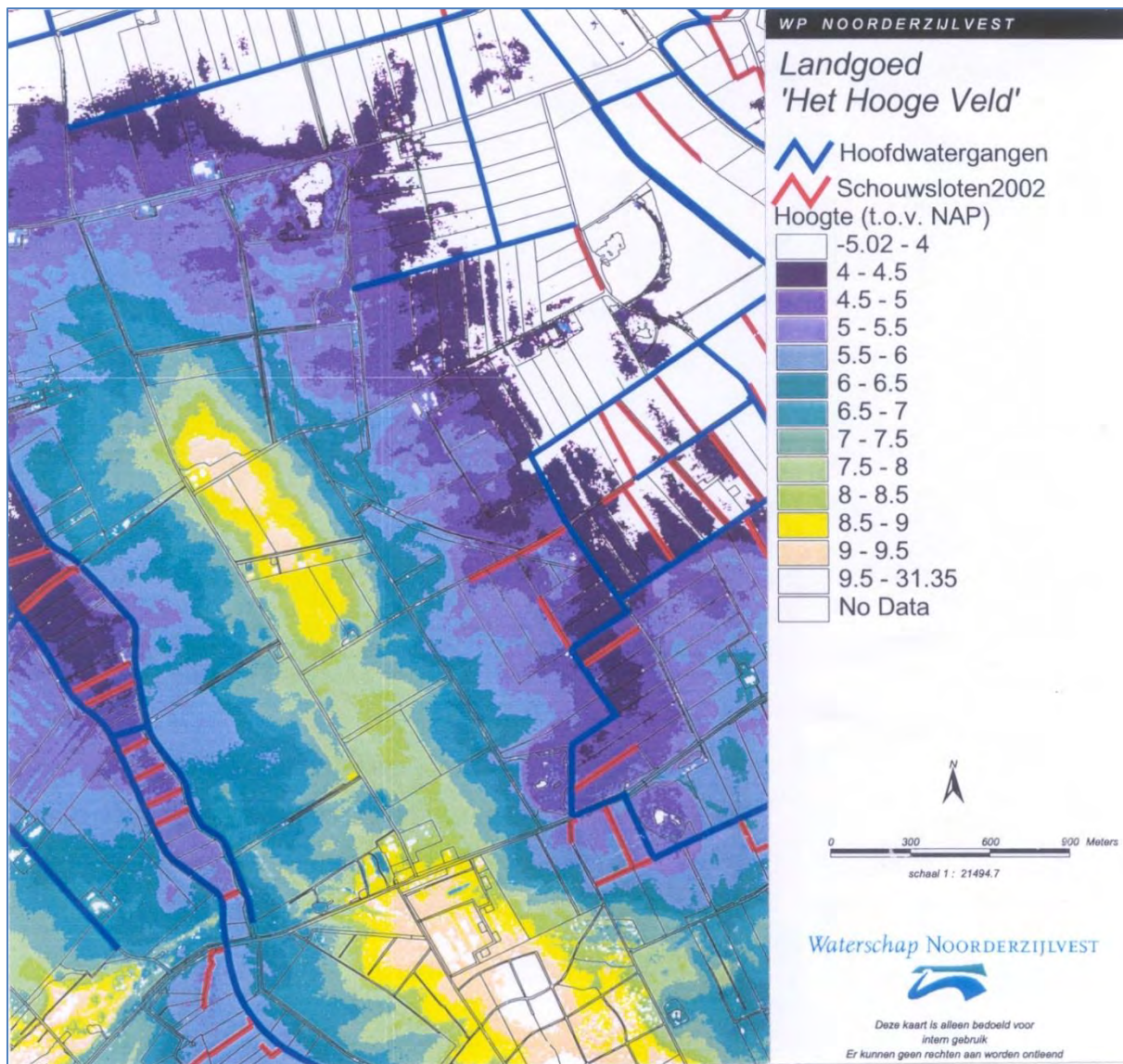


Fig 5. Hoogteligging en watergangen

De locatie van de woning is zodanig gekozen dat vrije zichtlijnen bestaan naar en vanaf de Norgeweg, de Kampweg en de Langaarse weg. De woning vormt hierdoor een voor ieder zichtbare verrijking van het landschap.

Ruimtegebruik

Het landgoed bestaat uit meerder landschappelijke elementen, te weten: bos, houtsingels, open graslanden, natuurlijk aandoende slingerende waterloopjes met een flauw talud (natuurvriendelijke oevers zijn reeds aanwezig), en (wand)paden (zie figuur 6). De padenstructuur zal worden uitgebreid met nieuwe (verbindings)paden en daarmee een nog aantrekkelijker wandelgebied opleveren. De huidige paden zijn opgeschoond.



figuur 6

Het gedeelte ten noorden van de Kampweg wordt gekenmerkt door open grasland en een reeds aangelegd bos van ca 5 ha op een gedeelte van de bestaande akker. Voor wat betreft de bostypen is aangesloten op het bestaande bos (ca 5.5 ha) en gebruik gemaakt van soorten die passen bij de aanwezige bodem- en vochtomstandigheden (Hn21 en GT VII). Gedacht moet dan worden aan een berken-

zomereiken bos. Om een zowel ecologisch als recreatief aantrekkelijk bos te realiseren zijn de buitenste zones van het nieuwe bos ingeplant met struiken die een fraaie mantelvegetatie zullen gaan vormen. Hierbij gaat het om rijkbloeiende en besdragende soorten als Sleedoorn, Lijsterbes en Gelderse roos.

Door de gekozen situering van de landschappelijke elementen zal een gevarieerd spel van open en dichte plekken ontstaan.

Bij de toekomstige dunningen zullen de maatregelen zodanig worden toegepast dat geen gelijkmatige structuur ontstaat. Zo zullen o.a. open plekken worden gecreëerd ten behoeve van natuurlijke verjonging.

Ook zal een verticale structuur, waarbij verschillende soorten en ontwikkelingsniveaus onder elkaar aanwezig zijn, worden nagestreefd.

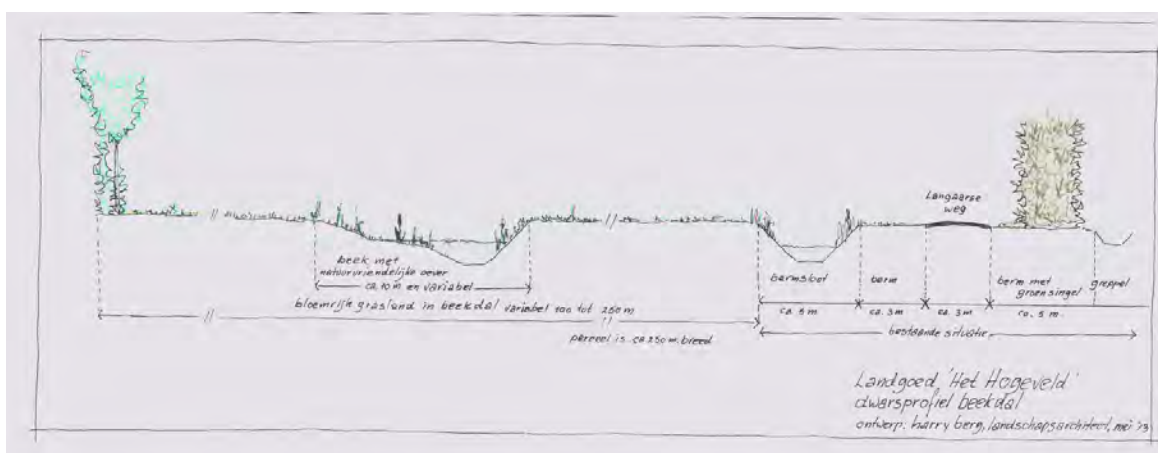
In gedeelte ten zuiden van de Kampweg ten zuidwesten van het reeds bestaande bos is het landhuis gesitueerd.

Op het privégedeelte (ca 0.8 ha) komt een huis van allure (conform de eisen voor te ontwikkelen landgoederen) met bijgebouwen en een in de omgeving passende tuinaanleg.

Het bestaande bos zal zodanig worden beheerd dat het gevarieerder van samenstelling wordt en er meer licht op de bodem doordringt.

Daarmee wordt de aantrekkelijkheid voor de recreant en voor flora en fauna sterk vergroot. Zeker ook omdat de bestaande historische verbindingsweg wordt geaccentueerd en doorgetrokken wordt tot aan de Langaarse weg. Deze krijgt daardoor een duidelijke recreatieve functie. Door meer lichtinval zullen bloemrijke bermen ontstaan.

De ontwikkeling die in de graslanden (ca 11 ha) plaats zal vinden is niet exact te voorspellen. In de laagste gedeelten zal (nat) bloemrijk grasland ontstaan, met mogelijk een overgang naar nat schraalgrasland, respectievelijk heischrale vegetaties. (zie Fotobijlage vegetatietypes)



In bovenstaande figuur is middels een dwarsdoorsnede een impressie gegeven van het te ontwikkelen beekdal. Vormgeving vindt plaats in overleg met de provincie.

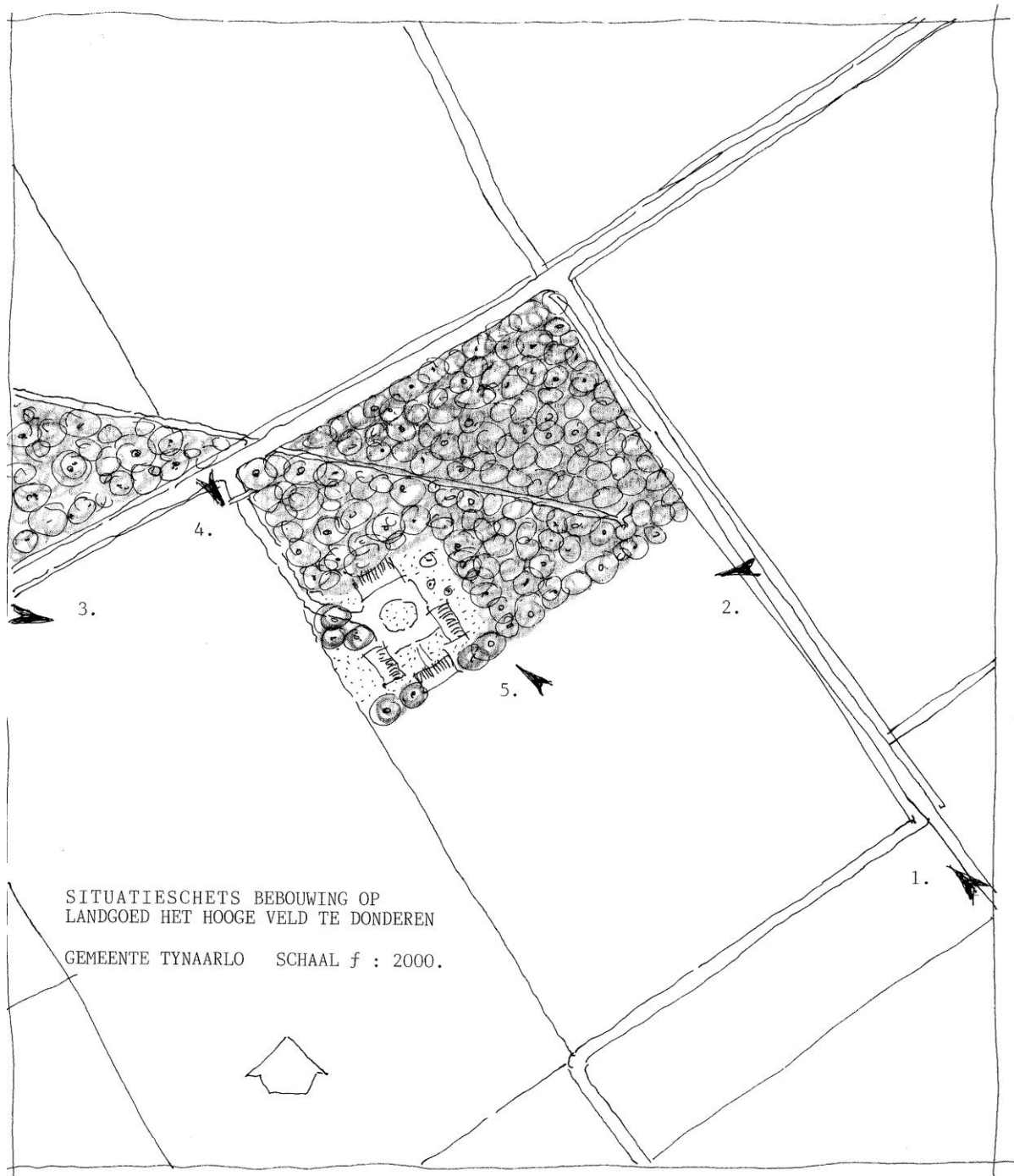
Op de iets drogere delen zal zich bloemrijk grasland ontwikkelen. Gevolg is ook dat de bestaande hoogteverschillen in het terrein worden geaccentueerd.

De aanliggende gronden van SBB zullen de ontwikkeling positief beïnvloeden.

Door de hoogteverschillen, de verhoogde grondwaterstand en de aanwezigheid van open water (in de laagste delen) zal de abiotische variatie sterk toenemen en daarmee ook de natuurlijke rijkdom.

De open graslanden in relatie tot de meer besloten ruimten (wallen en bos) zullen een zeer waardevolle toevoeging zijn aan de landschapsbeleving van de recreant. Daarom wordt de beplanting aan de westzijde van Langaarseweg ook open gehouden.

Het huis, het erf en de entree



6. Basisidee landgoed

Het landgoed het Hoogveld is als een reeks van aaneengeschakelde landschapselementen gedrapeerd en verweven met haar verschillende omgevingen. Als een schakel in dit geheel ligt het landgoedhuis.

De plaats van het huis en bijgebouwen is zodanig gekozen dat deze vanuit zowel de Langaarse weg als de Kampweg duidelijk zichtbaar zijn (zie *op situatieschets nrs 1,2 en 3; zie ook **). De huisplaats ligt op een natuurlijke verhoging en zichtlijnen naar het westen en zuiden worden open gelaten.

Tevens zal ter wille van de ruimtewerking de bebouwing op ruime afstand van de bosranden worden gesitueerd.

Het bebouwingsblok zal in overeenstemming met de verkaveling rechthoekig zijn.

De bebouwing wordt zodanig vorm gegeven dat rondom optimaal uitzicht ontstaat, zowel vergezichten (*zie op situatieschets nr 5*), als uitzicht op de bosranden. Op deze wijze ontstaat een afwisseling in beleving.

Voor de bebouwing worden zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruikt en kleuren toegepast die voorkomen in de omgeving. Tegelijkertijd zullen hoofdgebouw en bijgebouwen in eigentijdse vormgeving worden ontworpen een door de afmeting en ligging onderscheidend zijn en een zekere voornaamheid en allure bezitten. Kortom passend in de omgeving, maar met een duidelijke eigentijdse toevoeging daaraan.

De bebouwing wordt ontsloten door een toegangsweg vanuit de Kampweg (*nr 4*). Deze weg is in onverharde toestand al aanwezig ten behoeve van de bereikbaarheid van de huidige landerijen. Deze onverharde weg loopt langs een bosrand en via deze benadering wordt de bebouwing langzamerhand zichtbaar. Er ontstaat op deze wijze een langzame overgang van openbaar naar privé.

Vanaf de recreatieve wandelpaden in de omgeving zal de bebouwing op verscheidene plaatsen op een min of meer versluisde wijze zichtbaar zijn.

*; op bijgaande situatieschetsen is bovenstaande op een artistieke wijze gevisualiseerd. De nummers verwijzen naar de nummers zoals de zijn weergegeven op de situatieschets (fig.6)

De pijlen geven daarbij de positie van de waarnemer en de kijkrichting aan.

7. Toetsingskader

Na in algemene zin de structuur en doelen van het te ontwikkelen landgoed te hebben besproken zal nu meer specifiek worden ingegaan op de gebouwen zelf en de relatie daarvan met de omgeving en inpassing in de omgeving. Deze beschrijving is opgebouwd conform het concept van het welstandsbeleid van de gemeente Tynaarlo. Dit toetsingskader kan, na vaststelling door de gemeenteraad gebruikt worden door de welstandscommissie om het bouwplan te toetsen.

Landschap als uitgangspunt.

Het is uitdrukkelijk de bedoeling een huis van allure te ontwikkelen met een hoge architecturale kwaliteit. De allure en voornaamheid van de bebouwing wordt bereikt

door de toepassing van grote dakoppervlakken, grote dakoverstekken, symmetrie en met de aanplant van grote solitaire bomen.

Van protserigheid zal geenszins sprake zijn. Wel van een blikvanger, juist omdat het huis door de kwaliteit in het oog zal springen en tegelijkertijd een organisch geheel met het landschap zal vormen. Op die wijze voegt het iets extra's toe aan het landschap.

Door een doordachte plaatsing van de gebouwen is dit te bereiken.

Ligging.

Het ensemble van gebouwen is gepositioneerd op een hoger gelegen plek zoals ontworpen in het landgoed ontwerp. Er is sprake van een ensemble waarin hoofdgebouw en bijgebouwen in een hiërarchische verhouding tot elkaar staan. De verweving met het landschap en de leesbaarheid van de gebouwen is onderdeel van de ontwerpopgave.

Massa.

De bijgebouwen spelen een vergelijkbare rol ten aanzien van het hoofdgebouw; zij hebben een lagere nokhoogte. Maar vormen uitdrukkelijk één geheel met het hoofdgebouw.

De gebouwen worden in een carrévorm worden geplaatst om recht te doen aan de rechthoekige verkaveling.

Beeldbepalende grote dakoppervlakken zullen de geleidelijke overgang van huis naar boomkroonlaag nog extra accentueren. Daarom wordt ook een daarbij passende dakhelling aangehouden.

Gevelopbouw.

Om de inpassing in het landschap nog sterker te maken zal de gevel zich kenmerken door een sterke horizontale geleding, die overheerst over de verticale opbouw.

Materiaalgebruik en kleurgebruik.

Naast het gebruik van baksteen met 'een gedekte kleur' zal veelvuldig gebruik gemaakt worden van hout. Aardse kleuren zullen overheersen. Het huis zal door de vorm opvallen, niet door kleurgebruik. Materialen en kleuren zullen juist dienen om de organische eenheid met de omgeving te versterken.

Detailering

De detailering zal bijdragen aan de allure van het hoofdgebouw. Het gaat dan o.a. om het gebruik van duurzame materialen en materialen van hoge kwaliteit.

De verlichting is onderdeel van de ontwerpopgave.

Tuinontwerp.

De directe omgeving van de gebouwen zal deels een landgoedkarakter hebben (grote solitaire bomen), maar ook een tuinkarakter om de privésituatie aan te geven. Gedacht moet worden aan gazons, groepen bloeiende heesters, en als afscheiding van de voor publiek toegankelijke ruimte, heggen. De hoogte hiervan garandeert het uitzicht vanuit het huis, maar zeker ook het zicht op het huis.

Er wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige verankering van het gebouwencomplex in het landschap.

Situatie schetsen.



Situatieschets 1



2.

Situatieschets 2

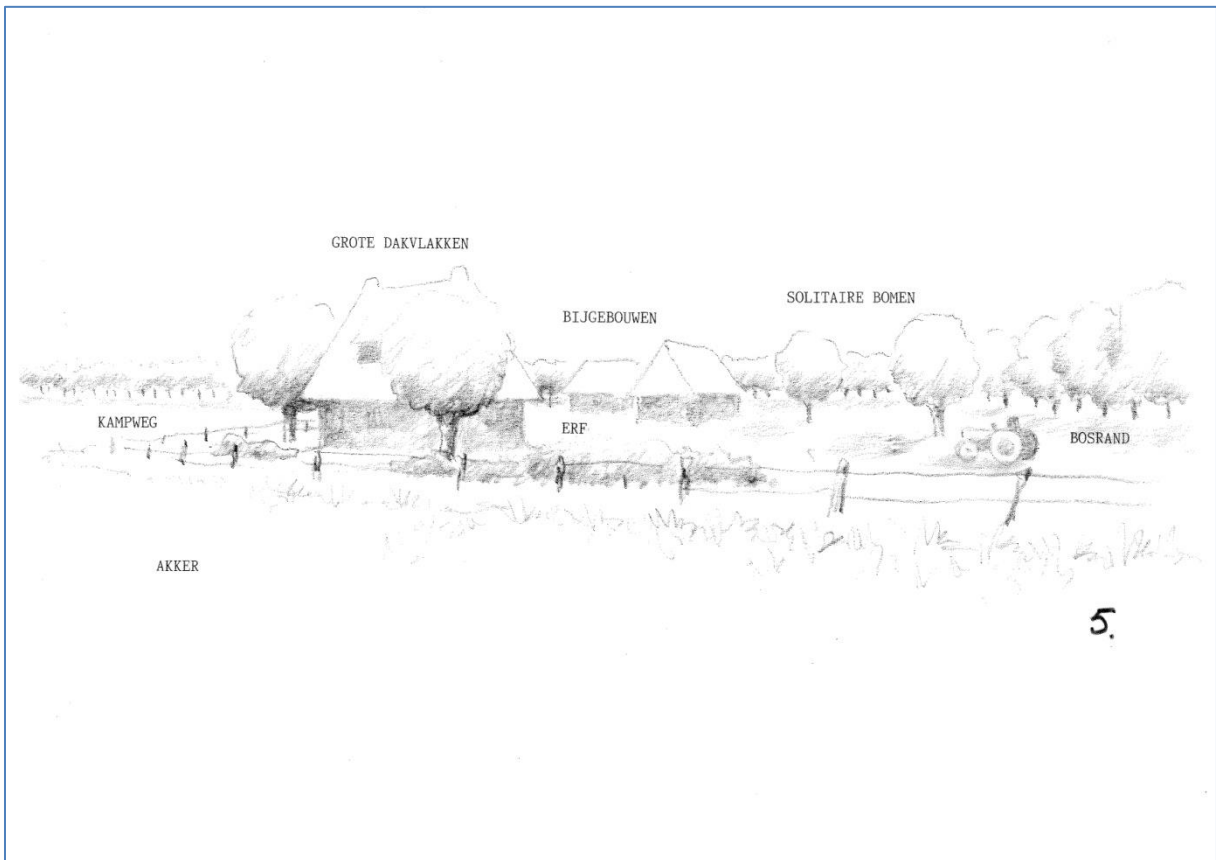


3.

Situatieschets 3



Situatieschets 4



Situatieschets 5

Fotobijlage vegetatietypes.



Bloemrijk grasland

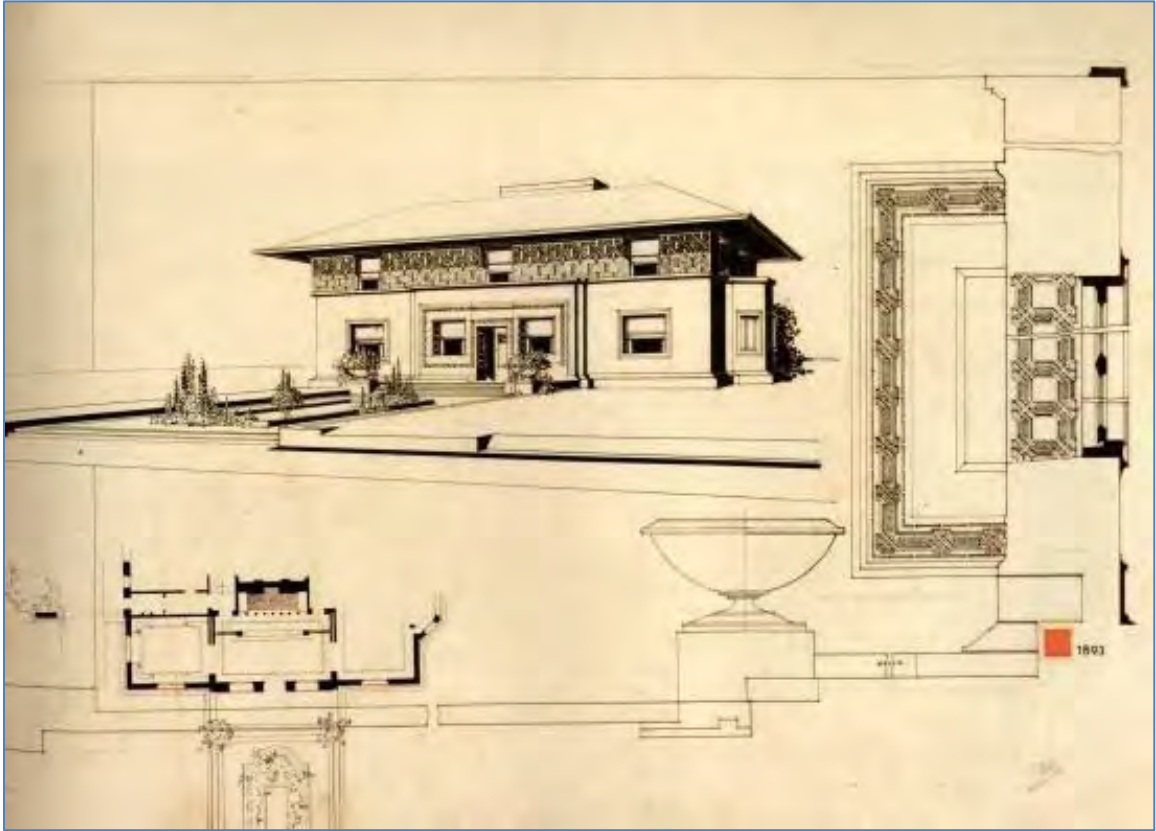


Nat schraalgrasland



Heischraal grasland

Architectuur geïnspireerd door Frank Lloyd Wright



Winslow Residence



Organische architectuur voor de 21^e eeuw



Fawcett house