

# Landgoed De Kaamp

## Natuurlijk landgoed

**LANDSCHAPSPLAN**

**land-id 28-06-2012**

# INHOUDSOPGAVE


## Inleiding

## Deel 1 Analyse

## Deel 2 Schetsontwerp

## Deel 3 Landschapsplan

## Deel 4 Beeldkwaliteit


INLEIDING

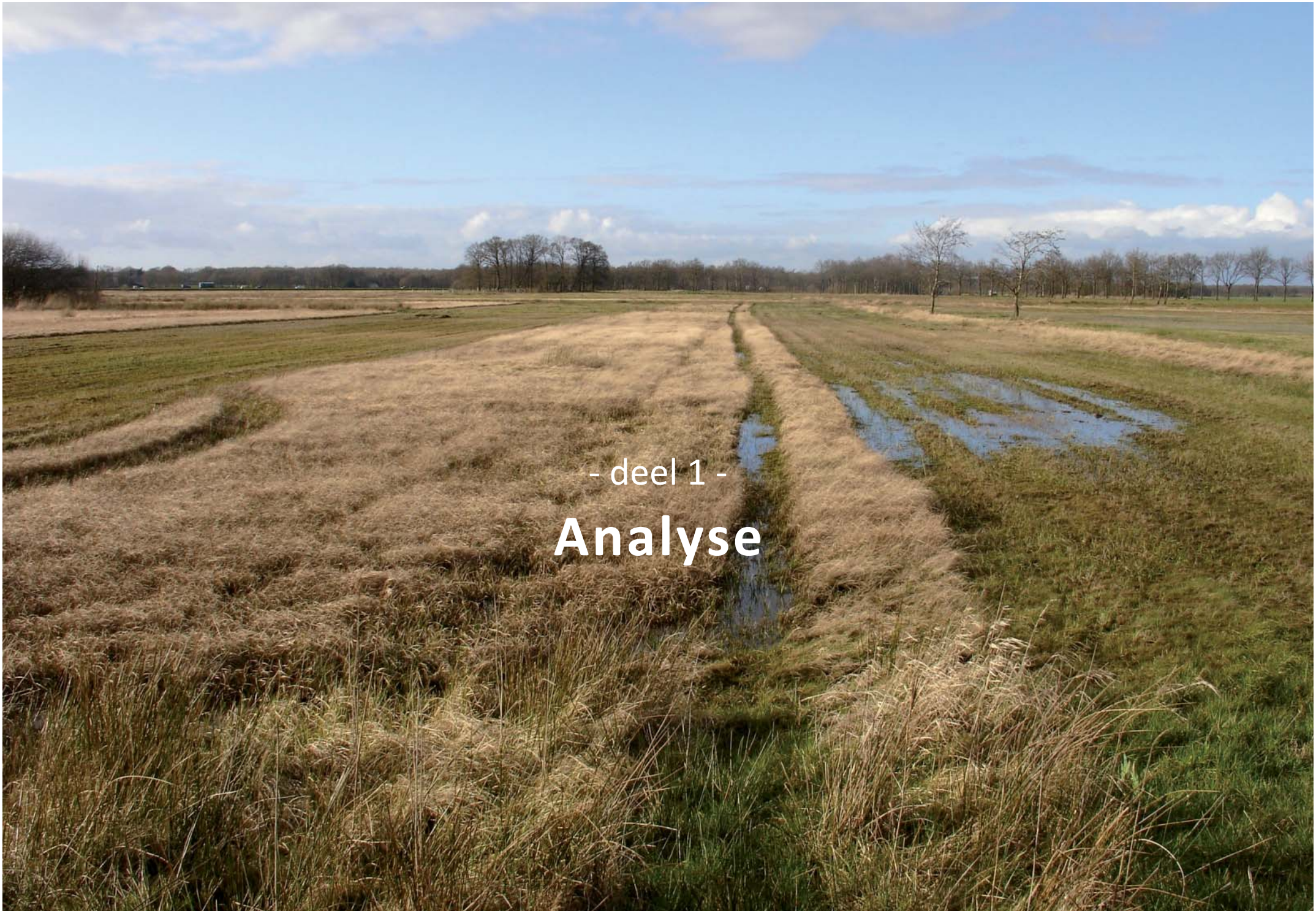
De aanleiding van dit plan is het initiatief van dhr. Govers en mevr. Eleveld om in Mantinge een nieuw landgoed te realiseren. De gemeente heeft allereerst een lichte toets gedaan. Tevens is de provincie over het initiatief geïnformeerd. De gemeente heeft besloten positief te staan tegenover dit initiatief. Met dit besluit de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt tot een schetsontwerp.

Het schetsontwerp is op 8 december 2011 met de commissie besproken. Na een positieve reactie op het schetsontwerp is dit de uitwerking van het schetsontwerp tot landschapsplan en de beeldkwaliteit. Dit landschapsplan is bedoeld op de uitwerking van initiatief “Landgoed De Kaamp” met de gecombineerde commissie van de Gemeente Midden-Drenthe te bespreken. Tijdens dit overleg wordt het plan gepresenteerd, besproken en eventuele aandachtspunten voor het vervolg  gegeven.

Doel is het verkrijgen van een akkoord op het landschapsplan en de beeldkwaliteit. Na bespreking en akkoord van de gecombineerde commissie wordt het landschapsplan ter vaststelling aan B&W aangeboden en ter kennisgeving aan de raad. Na de vaststelling vormt het plan de ruimtelijke onderbouwing voor de verdere procedure.

De initiatiefnemers hebben een bijzondere ambitie; zij willen een natuurlijk landgoed van allure ontwikkelen. Versterken van de ecologische waarden en aandacht voor een duurzame vormgeving zijn belangrijk uitgangspunten voor de initiatiefnemer. In dit plan zijn de deze uitgangspunten vertaald naar het landschapsplan voor het beoogde nieuwe landgoed.

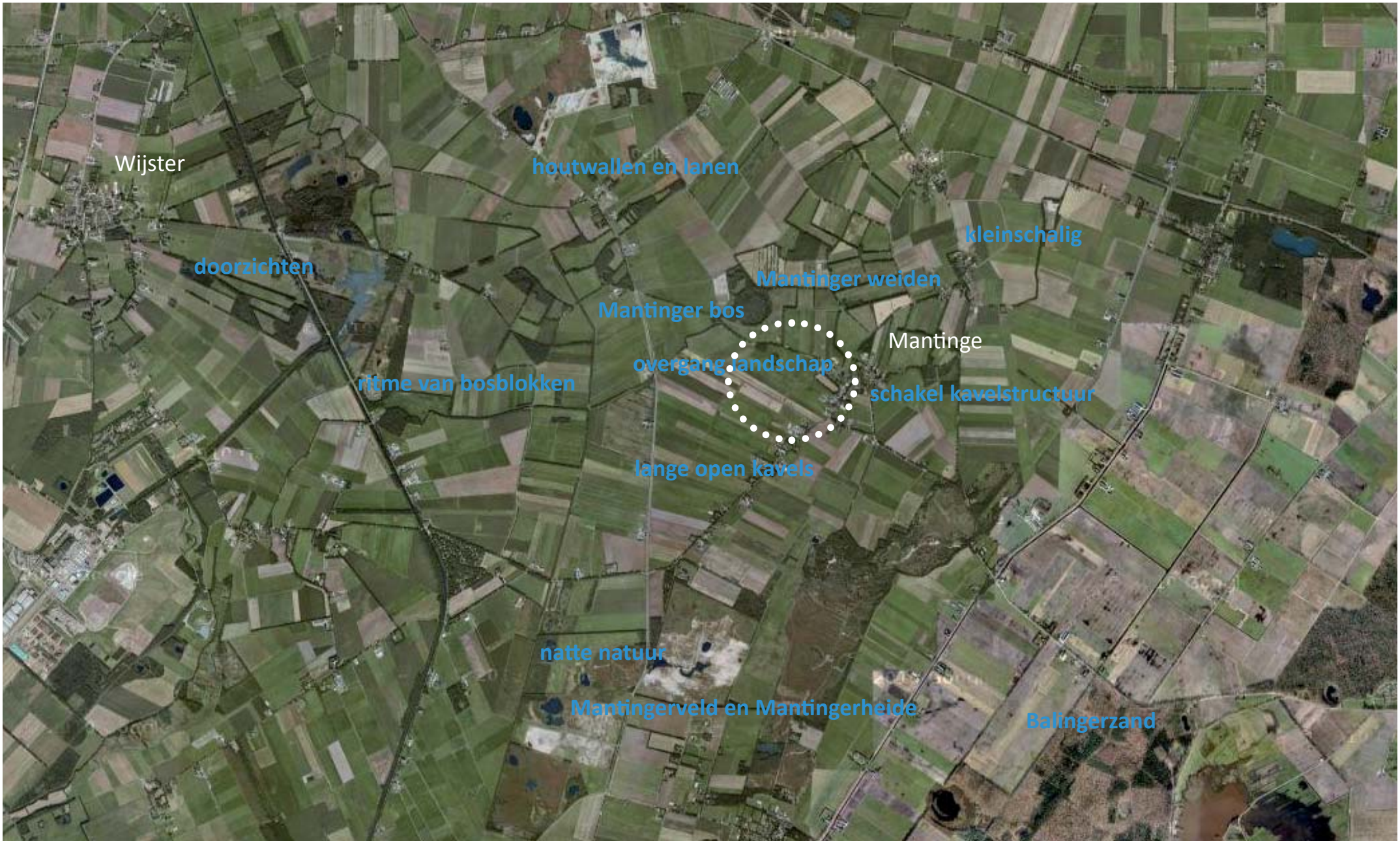
Het plan bestaat uit vier delen. Het eerste deel bevat de analyse van het plangebied in de omgeving. Uit de analyse komen een aantal uitgangspunten voor het ontwerp. In deel 2 wordt het schetsontwerp van het plan toegelicht. Dit concept is uitgewerkt in het landschapsplan (deel 3) en tot slot zijn in deel 4 uitgangspunten voor de beeldkwaliteit benoemd.



- deel 1 -

# Analyse

# Kenmerken plangebied



# Ligging nieuw landgoed



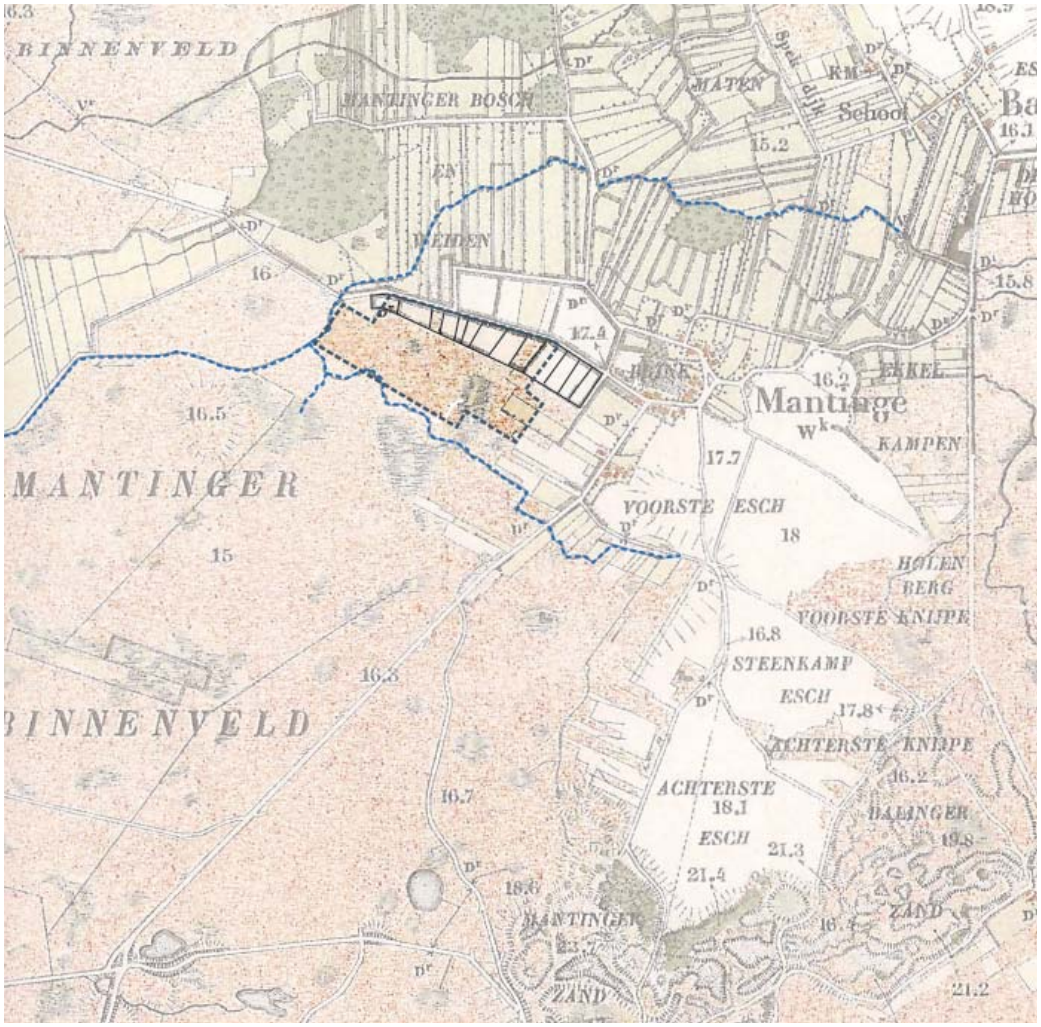
KENMERKEN

- Aan de rand van het dorp Mantinge
- Esdorp in de Gemeente Midden-Drenthe
- Omringd door natuurgebieden
- Kenmerkend brink, es en beekloop
- Locatie is circa 15 hectare

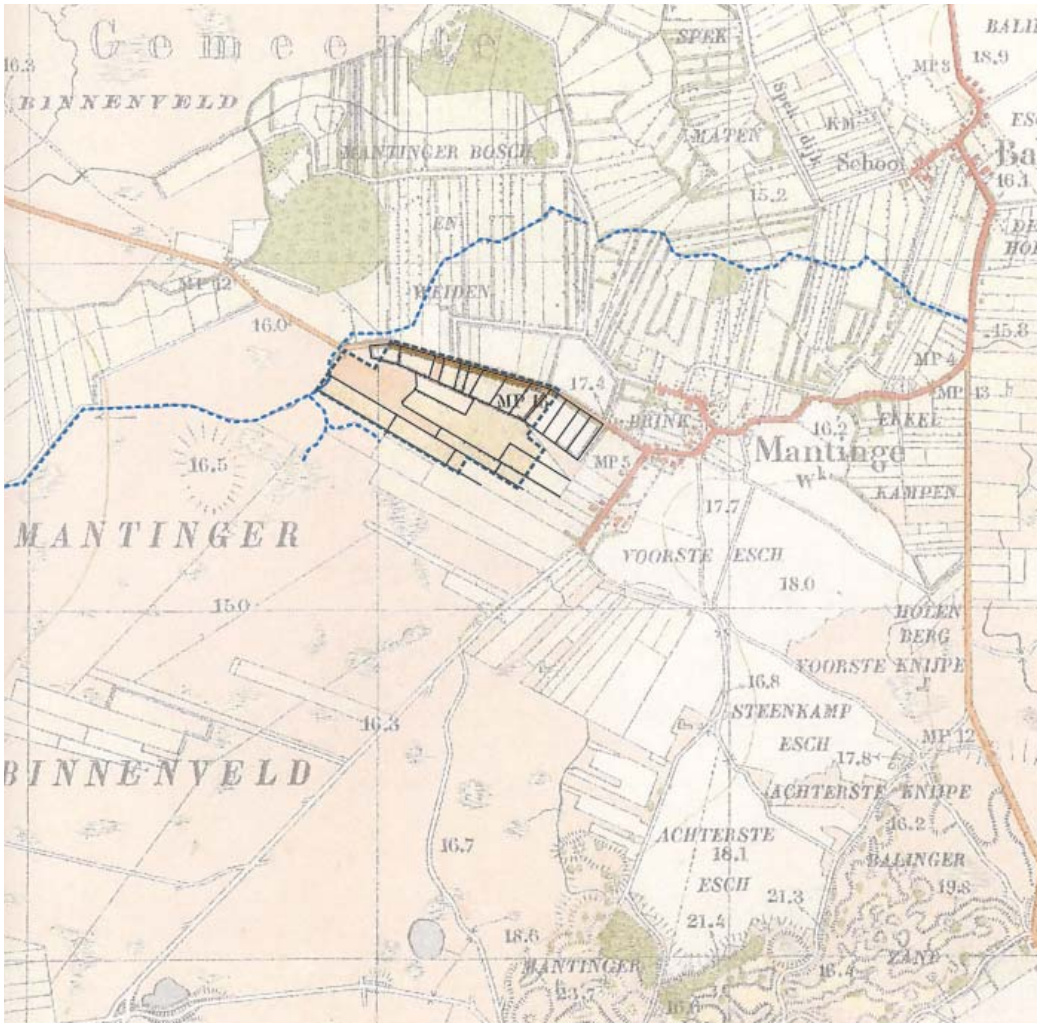




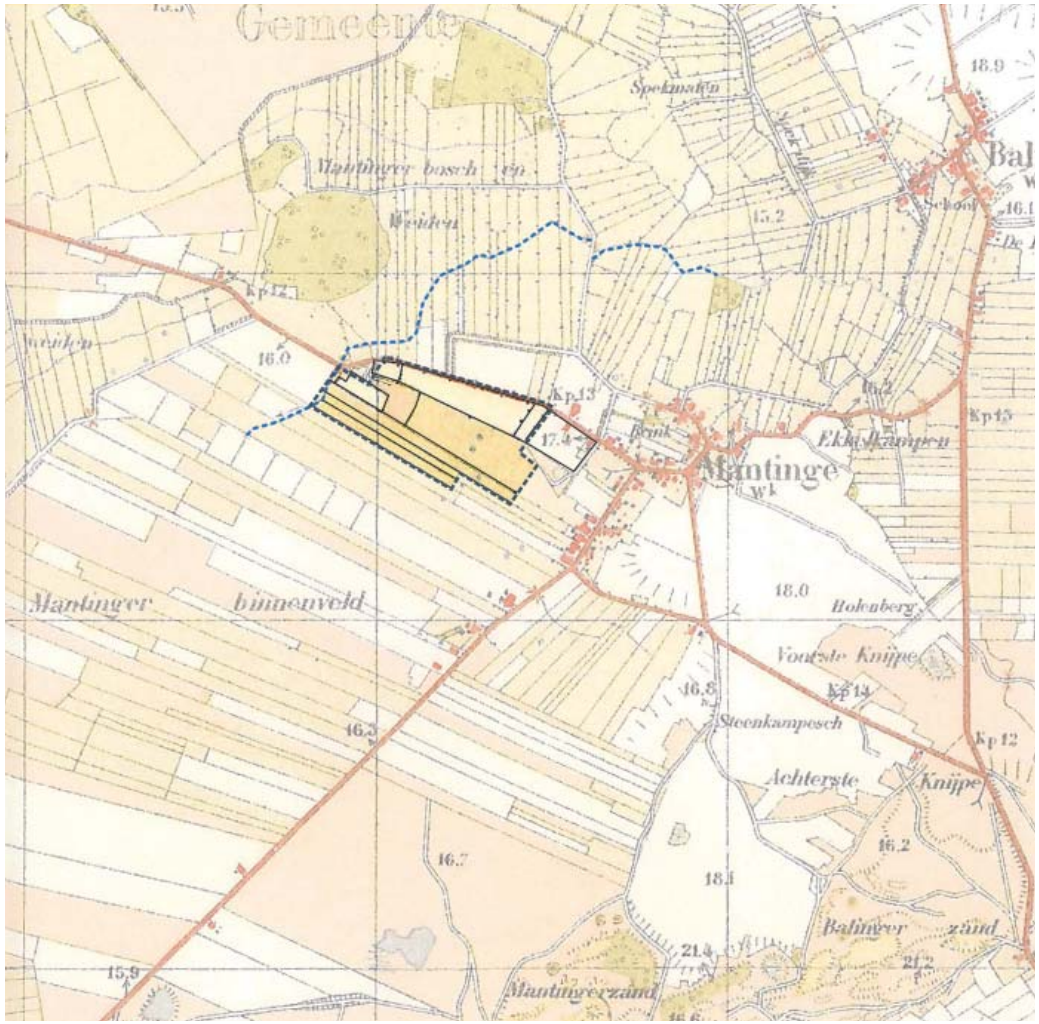
# Historische kaart 1903




# Historische kaart 1926



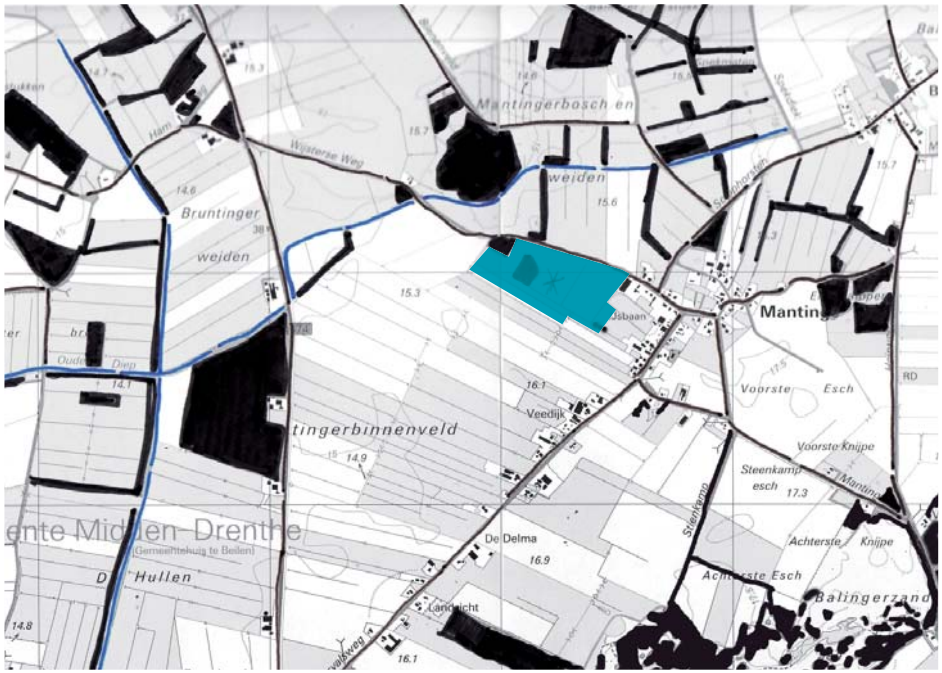
# Historische kaart 1936




# Cultuurhistorie

- Ten noorden van het plangebied ligt het Mantingerbos en de Mantingerweiden
- Te zuiden open gebied met herkenbare rationele en geometrische verkavelingspatroon
- Plangebied ligt op de overgang kleinschalig landschap Mantingerbos en de jonge veldontginning
- Het plangebied is verdeeld in hoogland en laagland
- Het hoogland is gebruikt voor akkerbouw
- Lange tijd zijn allen de kleine kavels aan de Wijsterseweg ontgonnen, pas later het nattere achterland (Mantinger Binneveld)
- Dit zijn kleine akkertjes of veldjes van landarbeiders
- Deze akkertjes worden plaatselijk ‘kaampies of goorns’ genoemd
- In het plangebied ligt een veengat in het huidige aanwezige bos
- Op het laagland is een heideven te zien
- Deze heideven is ook nu nog een natte plek in het land
- De karakteristieke beek is in de loop der jaren vergraven en gedeeltelijk verdwenen

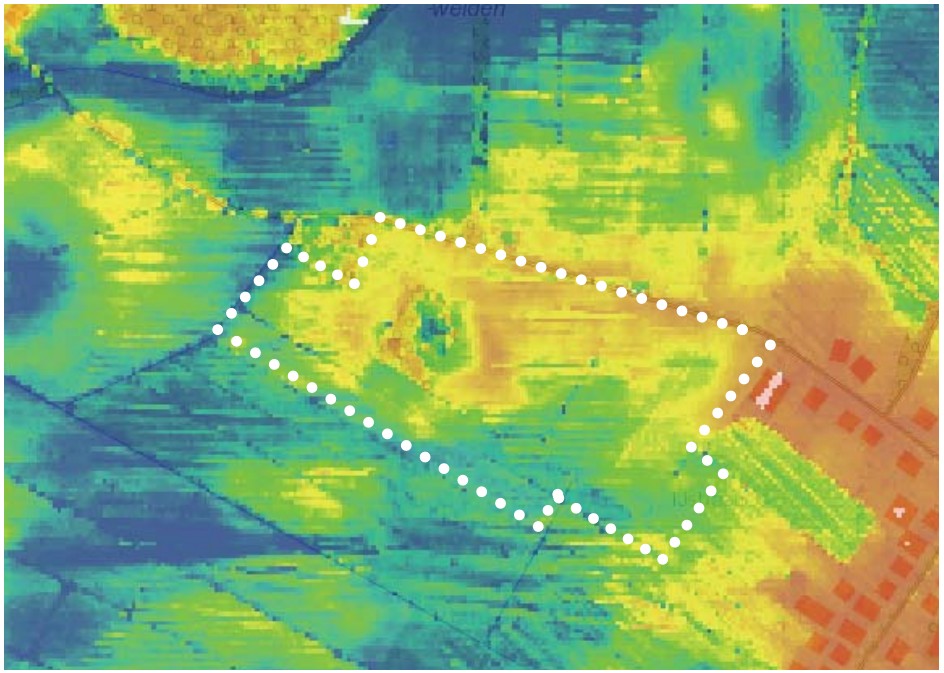
# Kenmerken plangebied




## Landschappelijke context

De kaart hiernaast geeft inzicht in het plangebied in de omliggende omgeving. Het gebied kenmerkt zich van oudsher door verspreid liggen de bossen, houtwallen en open weiden.

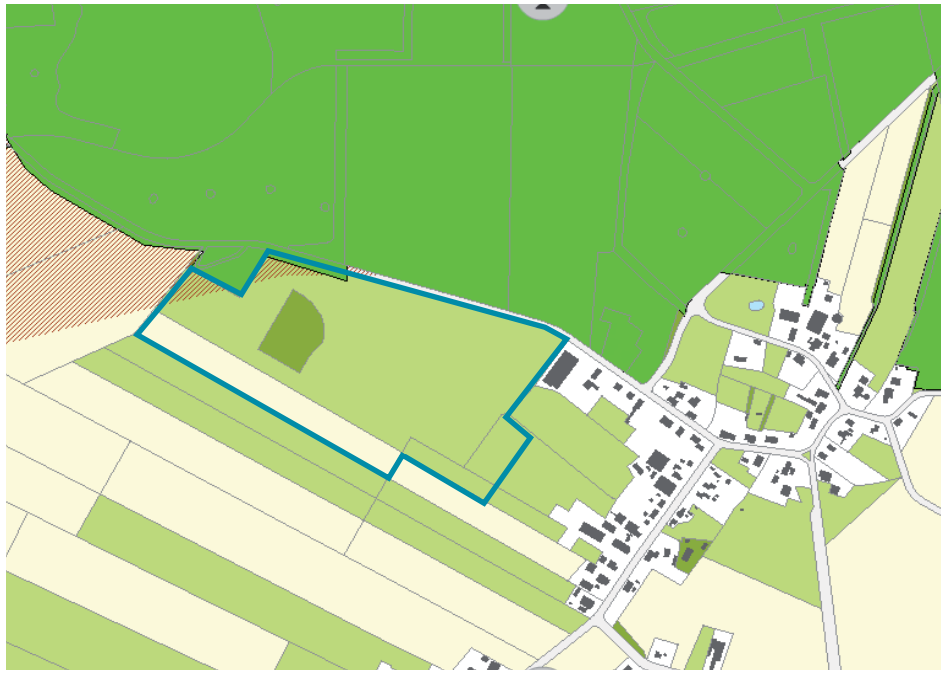
Het plangebied bevindt zich op de overgang van de meer organisch gevormde kavels met een besloten karakter naar het meer open landschap met een strakke verkavelingsstructuur.



## Hoogtekaart

De kaart  geeft de hoogteligging van het gebied aan. Duidelijk is te zien dat het gebied gekenmerkt wordt door van oorsprong aanwezige hoorgteverschillen. Het gebied bevindt zich op een overgangszone.

Aandachtspunt: In ontwerp bestemmingsplan Midden Drenthe **2011-01-28** is gehele gebied aangeduid met de dubbelbestemming gebiedsaanduiding milieuzone – hydrologische beïnvloeding



# Ecologie

Het gebied is direct gelegen aan een ecologische verbindingzone.

In het plangebied ligt een dassenburcht. Deze burcht ligt in het zuidwesten van het bestaande bosje. Bi het ontwikkelen van de plannen wordt het leefgebied van de das zoveel mogelijk ontzien en bij het ontwerp wordt rekening gehouden met het versterken van de leefomgeving.



# Archeologie

In ontwerp bestemmingsplan Midden Drenthe **2011-01-28** is gehele gebied aangeduid met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 (aangeduid met de plusjes op de kaart hierboven). Gezien de bouwregels voor werken groter dan 1000m2 en regels over grondbewerkingen dieper dan 30cm, lijkt vooralsnog geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er worden geen gebouwen met deze omvang verwacht en ook het grondwerk vereist niet zulke diepe ingrepen.

# Uitgangspunten planvorming

Op basis van de voorgaande analyse zijn een aantal uitgangspunten voor het ontwerp geformuleerd.

Landschap en cultuurhistorie

- Jonge heideontginning, beslotener landschap van bos blokken en houtsingels in het noorden
- Beekdal is drager in noorden en westen
- Openheid / zicht in zuidelijke richting
- Wijsterweg wisselend beeld met open en besloten
- Cultuurhistorie: geen dwingende lijnen in veld, wel oppakken oude grenzen akkertjes

Archeologie

- De waarde Archeologie is van toepassing (op hele terrein), afhankelijk van de aard van de werkzaamheden is eventueel onderzoek nodig
- Archeologie is voorlopig niet sturend op inrichting

Natuur

- Aanwezigheid dassenburcht. Deze is beschermd waardoor aanvullend onderzoek nodig is.
- Algemeen is de das gevoelig voor verstoring van zijn vaste patronen. Routes, lichtinval, verstoring tijdens bouw. In het plan moet rekeing gehouden worden over positie en afstand van woonhuis en routes ten opzichte van de burcht.
- Bosje is natuurdoeltype Overig veentje geen bijzondere eisen (provincie).

Water en bodem

- Hydrologisch geen bijzonderheden, behalve natte/ stagnatie plek van oude ven
- Bodem: kleileemplateau met grondmorene en verder geen bijzonderheden (prov).
- Bij de planvorming zoveel mogelijk aansluiten bij de aanwezige grondslag en waterhuishouding.

# Randvoorwaarden

Naast de uitgangspunten vanuit het gebied worden aan de vestiging van een nieuw landgoed ook een aantal randvoorwaarden gesteld. Deze randvoorwaarden zijn hieronder opgesomt en worden meegenomen in het ontwerp.

- Een landgoed nabij een dorp moet een minimale oppervlakte van 10 hectare bevatten
- Van het landgoed moet 5 hectare bestaan uit bos
- Dit bos hoeft niet aaneengesloten te zijn
- Voor het initiatief moet een landschapsplan ontwikkeld worden
- Het landschapsplan bevat een gedegen analyse van het landschap en de cultuurhistorie
- Dit vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp van het landgoed
- Het landschapsplan van het landgoed gaat in op de locatie en oriëntatie van het landhuis
- Beeldkwaliteitseisen zorgen voor de verbinding tussen landschapsplan en architectuur





- deel 2 -

# Schetsontwerp

# Schetsontwerp



# Toelichting

Het schetsontwerp is op 8 november 2011 aan de gecombineerde commissie gepresenteerd. Het schetsontwerp is door de commissie positief ontvangen. Het schetontwerp vormt als het ware het concept van het lanschapsplan. Het concept geeft richting aan het ontwerp en wordt hieronder nader toegelicht.

Het concept sluit aan bij de karakteristiek van het landschap en de wensen van de initiatiefnemer. De nieuwe inrichting geeft een meerwaarde aan het omliggende landschap; het biedt een kans oude cultuurhistorische elementen weer zichtbaar te maken, natuurwaarden te vergroten, de dorpsrand ruimtelijk goed af te hechten en de recreatieve structuur te versterken.

*Sfeer / karakteristiek*
Het karakter is een natuurlijk landgoed van allure. Dit vindt doorwerking in het gehele plan. Versterken van de ecologische waarden en aandacht voor een duurzame vormgeving zijn belangrijk uitgangspunten bij het ontwerp. Het plan sluit aan bij de natuurlijke hoogtes en laagtes van het gebied. Op de hoge delen kan het landgoed gebouwd worden. De hoogtes, de grondslag en de mate van vochtigheid zijn bepalend voor de soortenkeuze. Ook wordt bij de soortenkeuze aangesloten bij gebiedseigen soorten en wordt het landhuis op een duurzame wijze vormgegeven.

*Ruimtelijk*
Ruimtelijk wordt het plangebied verdeeld in drie grote eenheden:

- Bos blok aan de dorpszijde; dit zorgt voor een groene afhechting van het dorp Dit bos direct aansluitend aan het dorp. Het biedt een prachtige entree vanuit het dorp naar het landgoed.
- Centrale open ruimte: biedt zicht vanaf de weg over de open akkers van het Mantinger binnenveld. De openruimte wordt gekenmerkt door ruigte en natte graslanden. De vegetatie wordt bepaald door de bestande hoogtes in het veld en volgen de hoogtelijnen zoals ingetekend in het schetsontwerp.
- Bos blok aan de westzijde van het plangebied; is een versterking van de aanwezige bossen. De bossen hebben een meer natuurlijk karakter bestaande uit een soortenmenging die past bij het gebied.

*Ondergrond als basis*
De ondergrond (hoogteverschillen en grondslag) van het terrein ligt aan de basis van het ontwerp. De van oorsprong in het terrein aanwezige hoogteverschillen worden geaccentueerd en bepalen de soorten beplanting die zich daar ontwikkeld. Zo is de positie van het nieuwe landhuis gesitueerd op het hoog gelegen deel van het middengebied. De natuurlijke laagtes worden vernat en de oevers van de bestaande waterlopen worden natuurlijk ingericht.

*Cultuuhistorie*
De karakteristieke akkertjes die zichtbaar zijn in de historische kaarten worden hersteld. Door verschillende vormen van extensief akkerlandbeheer vertellen zij enerzijds het verhaal van de vroegere ontginningsgeschiedenis en zijn anderzijds van grote ecologische waarde.

*Flora en fauna*
Het nieuwe landgoed heeft een diversiteit aan natuurtypen waardoor de ecologische waarde van het gebied aanzienlijk vergroot. Voor de aanleg van nieuwe beplanting wordt gekozen voor streekeigen soorten die de karakteristiek van het gebied versterken. Allereerst verschilt de samenstelling van het bos op het nieuwe landgoed. De soorten die voorkomen sluiten aan op de gradienten in het landschap.

Het landgoed karakter komt naar voren door de boomtypen en strakke afwerking. Het bos bestaat uit soorten die nu al in het plangebied voorkomen. Veelal eik, afgewisseld met berken en elzen. De overgang van het bos naar de open weide is gelaagd en de grote randlengte biedt ruimte aan diverse bosrandvogels. De verschillende soorten weiden, akkerlandjes en natte graslanden bieden ruimte aan veel verschillende diersoorten.

Ook wordt bij de inrichting van de paden rekening gehouden met bestaande natuurwaarden, zoals de aanwezige dassenburcht.



Oprijlaan: brede grasbaan met daarlangs meerstammige bomen, bijvoorbeeld hoogstamfruit, berk, els of noot. Pad bestaat uit open verharding.



Hoofdwandelpad: Loopt langs akkers vanaf het dorp naar de parkeerplaats in het bos van natuurmonumenten. Akkertjes met langs de randen groepen elzen of een meidoornhaag. Klaphek aan begin en eind om extensieve grazers binnen te houden.



Informele paden over het landgoed: Pad van gemaaid gras met op de natte delen een knuppelpad.

*Toegankelijkheid*

Het landgoed heeft twee soorten paden voor wandelaars. Het hoofdpad loopt vanaf het dorp achterlangs de akkertjes tot aan de bestaande parkeerplaats in het bosje aan de westzijde. Daarnaast lopen door het landgoed diverse informele paden door het bos en over de weide. Bij de uitwerking van het plan zal rekening gehouden worden met een zonering van de toegankelijkheid, zodat drukke en rustige delen ontstaan.

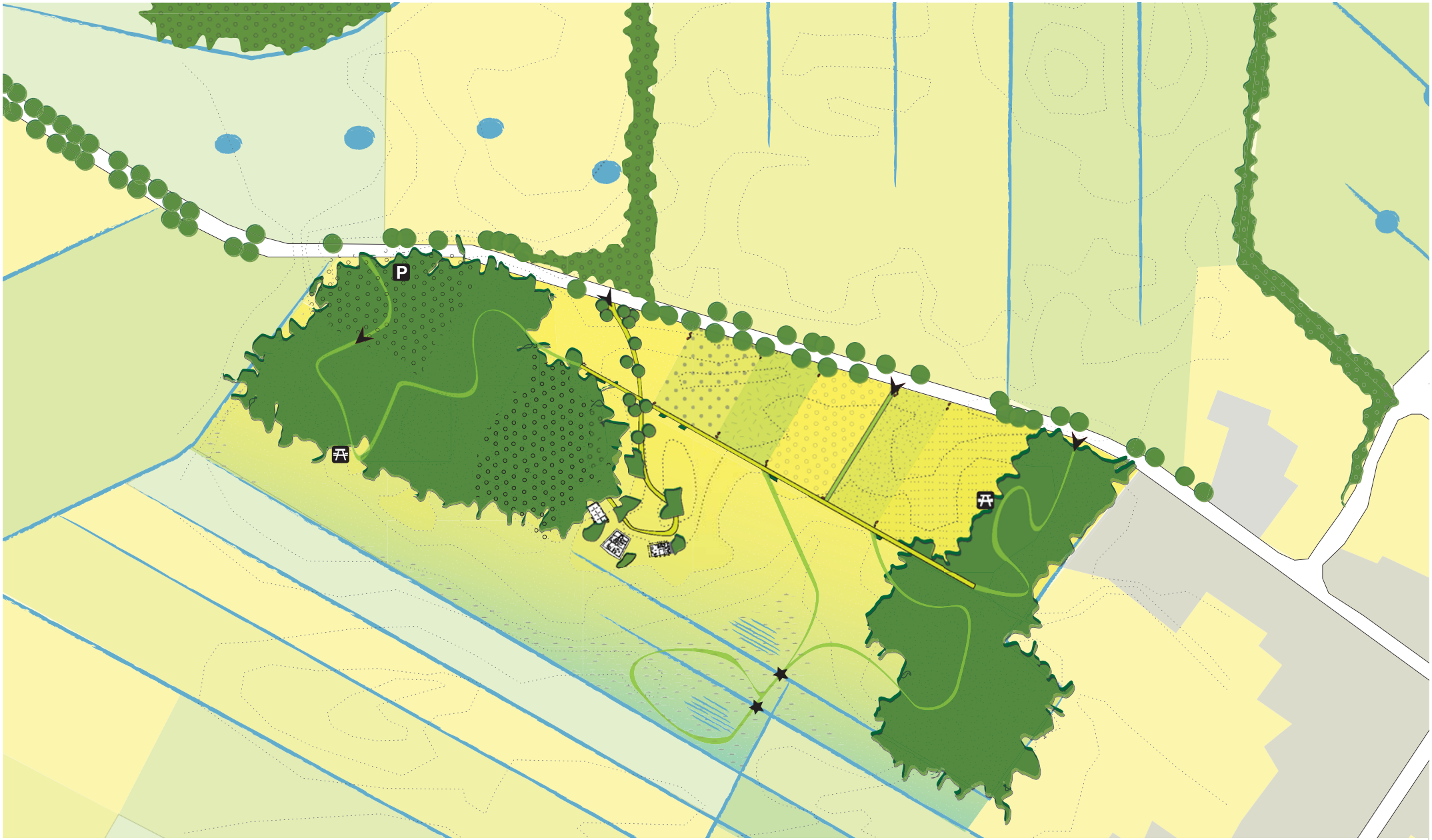
*Landhuis*

Het landhuis ligt logischerwijs op het hoge deel van het plangebied aan de rand van de openruimte. Het landhuis ligt zoals gebruikelijk bij landgoederen van de weg af en is bereikbaar via een bijzondere oprijlaan. De entree van het landhuis is aan het einde van de laan en de woonvertrekken van het huis kijken uit over het open landschap.



- deel 3 -

# Landschapsplan




Mantinge
Wegen
Hoogtelijnen
Waterlopen
Droge delen
Natte delen
Nat grasland
Bloemrijk gras
Kaampies
Nieuw bos
Bestaand bos
Laanbomen
Oprijlaan
Informele paden
Huiskavel
Hoofdgebouw
Ondergegeschikte gebouwen
Grensstenen
Losse bomen en boomgroepjes
Hoofd wandelpad
Duiker /dam
Picknick /uitkijk
Parkeren
Entree landgoed

# Landschapsplan Landgoed De Kaamp

*Natuurlijk landgoed*

0 250 m

# Landschapsplan

Het schetsontwerp is verder uitgewerkt in dit landschapsplan. In het landschapsplan is de identiteit van het natuurlijke landgoed verder doorgevoerd. Door de soortsamenstelling van de beide bosblokken aan te laten sluiten bij de natuurlijke grondslag en waterhuishouding ontstaat een natuurlijke variatie. De oprijlaan glooit door het open landschap en wordt begeleidt door losstaande bomen en biedt zicht op het open landschap. Hieronder wordt het landschapsplan puntsgewijs toegelicht:

*Ruimtelijk*

- De drie grote eenheden uit het schetsontwerp zijn in het landschapsplan verder vormgegeven. Ook is gekeken naar de randvoorwaarden voor het aantal hectares bos.
- Ten opzichte van het schetsontwerp is de openheid vanaf de westzijde vergroot

*Ondergrond als basis*

- In het plan vormt de ondergrond een belangrijke basis, het gaat hierbij om de grondslag, de hoogteligging en de waterhuishouding
- De hoogtelijnen zijn richtinggevend geweest voor de ligging van het landhuis en de laan
- De diversiteit in de beplanting wordt voor een belangrijk deel bepaald door de grondslag en de waterhuishouding

Cultuurhistorie

- Vooral de akkertjes aan de Wijsterseweg sluiten aan bij de historische structuur van het landschap.
- Akkertjes met diverse volgens biologisch-dynamische methode beheerde akkerbouwgewassen en er tussendoor bloemrijke akkers
- Akkerranden beheer voor het versterken van de biodiversiteit, randen ingezaaid met meerjarige bloemen en kruiden
- Aan de zuidzijde worden de akkertjes begrensd met een strak pad, de akkertjes zelf worden gescheiden door grensstenen

Flora en fauna

- Gebiedseigen soorten vormen de basis van de beplanting in het landschapsplan
- Natuurlijk bos, los vormgegeven, met overgangsranden naar het landschap
- Natte overgang op natuurlijke laagtes. Ruige graslanden van het landgoed lopen over in natte graslanden
- Het bos als overgang van het dorp naar het landgoed vormt een mooie afhechting van de dorpsrand
- Naast de bossen en de akkers bestaat het landgoed uit ruig grasland met extensieve begrazing en losse informele paden voor wandelaars

Toegankelijkheid

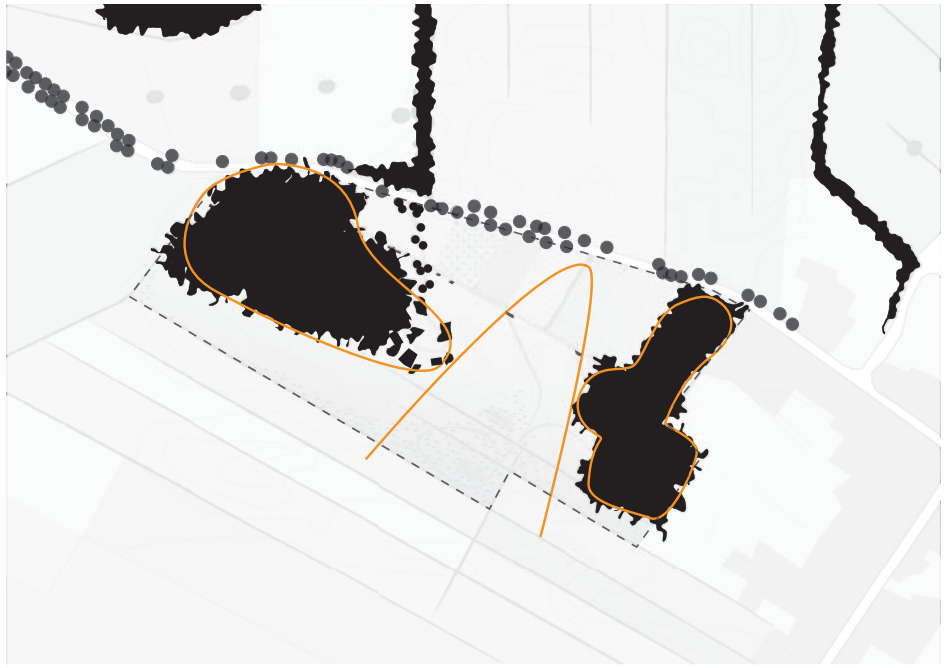
- De oprijlaan glooit over het landgoed naar het landhuis en is gelegen op de hogere delen
- Ook ontstaat er al snel een zicht vanaf de Wijsterseweg naar het open landschap
- De laan wordt begeleid door brede strak gemaaide grasbanen met losse (meerstammige) bomen
- Achter de akkertjes loopt het hoofdwandelpad, hierop sluiten alle ander paden aan en er zijn meerdere wandelrondjes mogelijk
- De informele routes zijn organisch vormgegeven. Ze verbreden en versmallen om het perspectief te benadrukken. De vormgeving zorgt voor spannende en verassende zichten en uitkijkpunten
- Begeleiding van routes en zichten diverse elementen van vrijstaande bomen en boomgroepjes
- De materialen zijn natuurlijk, soms graspaden of waar het nat is gaat het pad over in knuppelpaden
- De paden houden rekening met de bestaande natuurwaarden en sturen waar drukke en rustige delen zijn

Landhuis

- Locatie landhuis op de hogere gronden, oriëntatie op de open weiden
- Ensemble van gebouwen met 1 hoofdgebouw en 2 ondergeschikte gebouwen
- De huiskavel; het privé terrein wordt niet letterlijk begrensd. Door op strategische plekken losstaande bomen en boomgroepjes te plaatsen wordt het privé gebied van de rest van het landgoed gescheiden

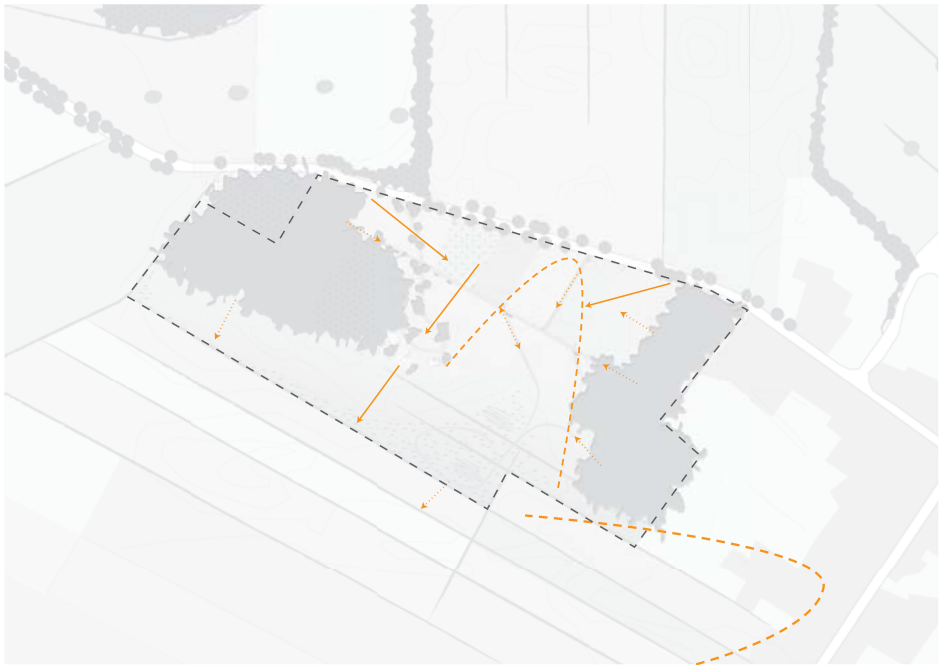
Op de volgende pagina's wordt het landschapsplan aan de hand van schema's toegelicht.

# Toelichting



## Massa ruimte

- Twee hoofdmassa’s
- Eén voor afhechting dorp
- Westzijde versterken aanwezige bosmassa
- Centrale open ruimte
- Bebouwingsensemble op de overgang van het bos naar de open ruimte



## Zichten

- Grote open ruimte met zicht op het open landschap
- Zicht vanaf de weg naar het achterland en de landgoedbebouwing
- Openheid voor zicht op landschap vanuit lint Mantinge gewaarborgd
- Oriëntatie naar landschap
- Diverse verassende zichten vanuit de wandelroutes



## Hoog laag

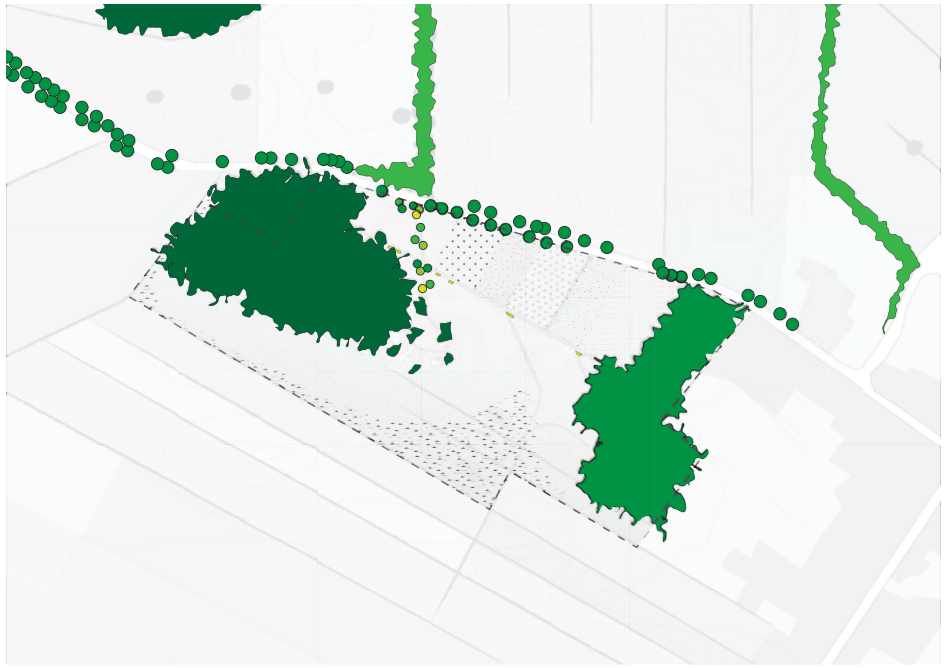
- Plangebied nabij de weg hoger gelegen
- Ervaarbare hoge kop in het landschap
- Van oorsprong aanwezige laagtes, natte gebieden
- Laagte in bos, aanwezig ven




## Routing

- Oprijlaan als centrale as richting het ensemble van bebouwing
- Aanrijroute georienteerd op hoofdgebouw en buigt subtiel langs de gebouwen
- Centrale route achter de kaampies
- Informele routes door het bos, de weiden en natte graslanden
- De routing zorgt dat bepaalde gebieden rustig blijven

# Toelichting



## Beplanting

- Bossen inheemse soorten, de samenstelling verschilt naar gelang de grondsoort en hoe droog of nat het is. Er komen onder andere eiken, essen en berken voor. Soms is in het bos een enkele hulst te vinden
- Aansluitend bij assortiment uit omgeving , bijvoorbeeld Mantingerbos
- Laan bestaat uit verschillende (meerstammige) soorten en elementen van singels om zichten en routing te begeleiden
- De vegetatie van de weiden sluiten aan bij de grondslag en de waterhuishouding van de plek. Zo zijn er natte graslanden, met pitrus en droge akkers met akkerbloemen.



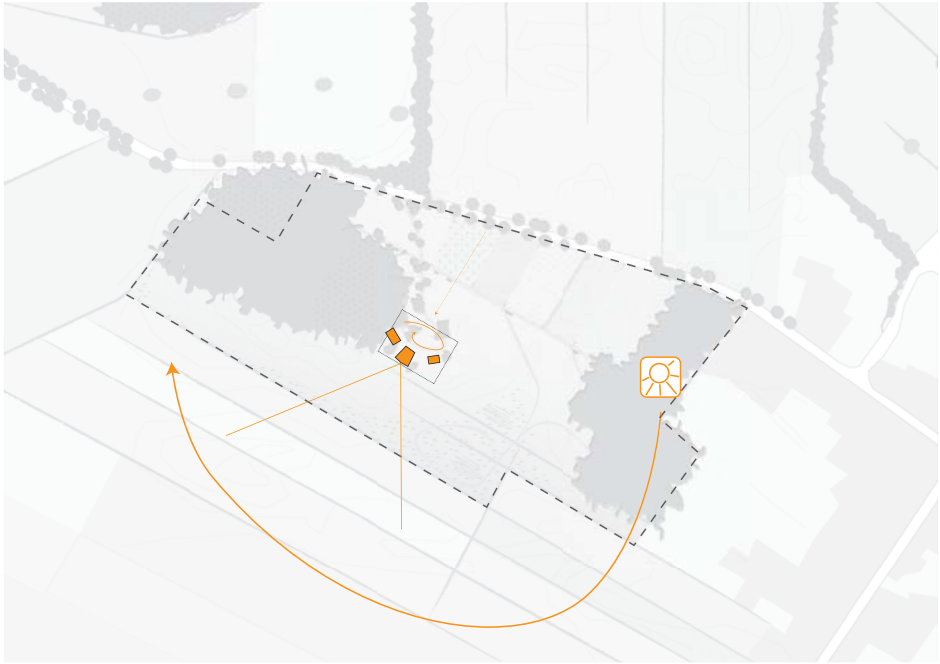
## Functies

- Hoofdfunctie landgoed
- Landgoed wordt beheerd door bossen, akkerland, droge bloemenweiden en natte graslanden
- Openbaar toegankelijk, wandelpaden en bankjes



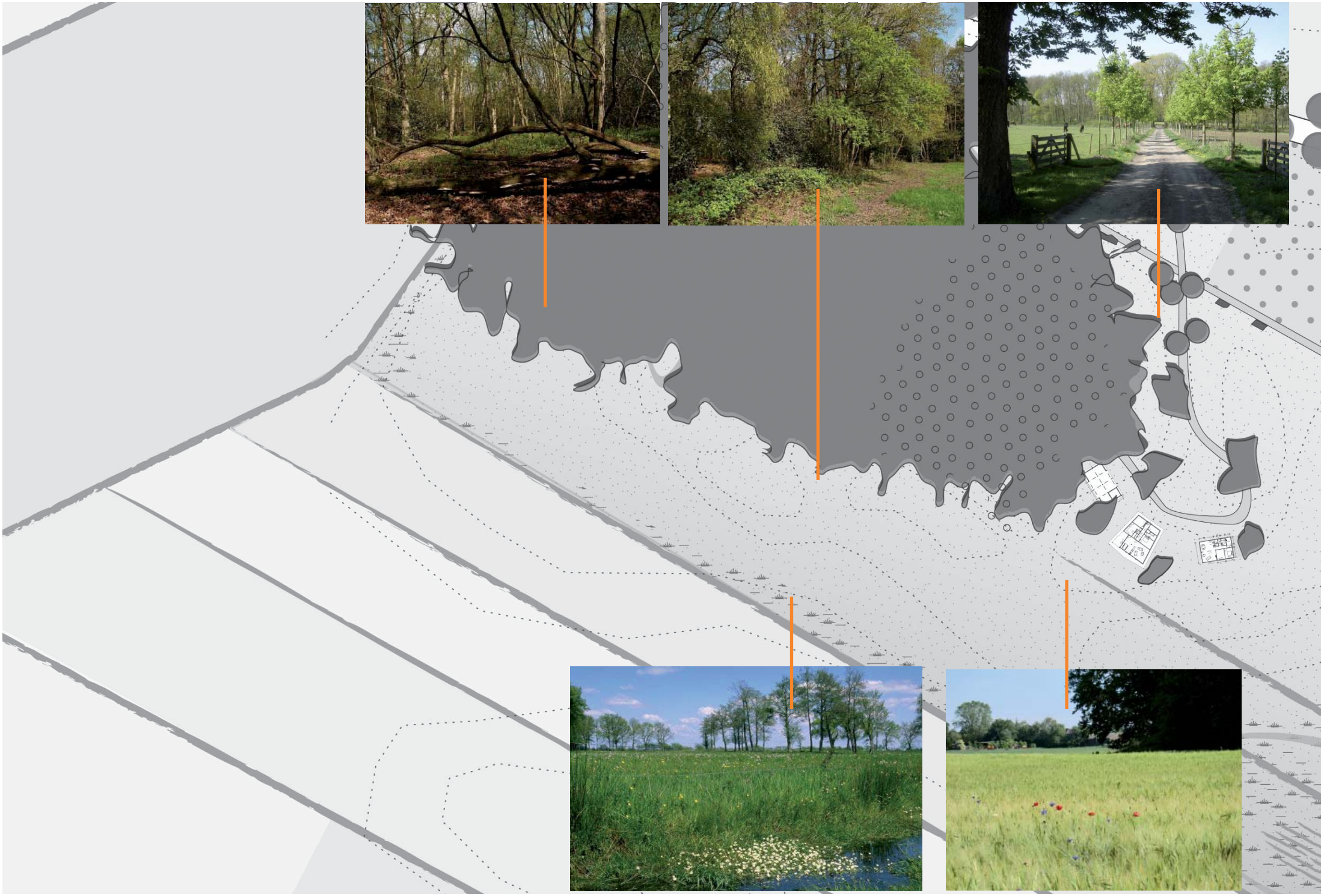
## Bebouwingsensemble

- Hoofdgebouw met ondergeschikte gebouwen
- Samen een landgoed ensemble, behorend bij het bos op de overgang ban het bos naar het open landschap
- Landgoed bestaat veelal uit meerdere gebouwen



## Bebouwings oriëntatie

- Gericht op het landschap
- Zon oriëntatie
- Zicht vanuit de weg naar hoofdgebouw

















# Oppervlakte



# Oprijlaan en wandelen









# Informele paden







# Akkers









# Bos









# Bloemrijk









# Ruigte - nat grasland





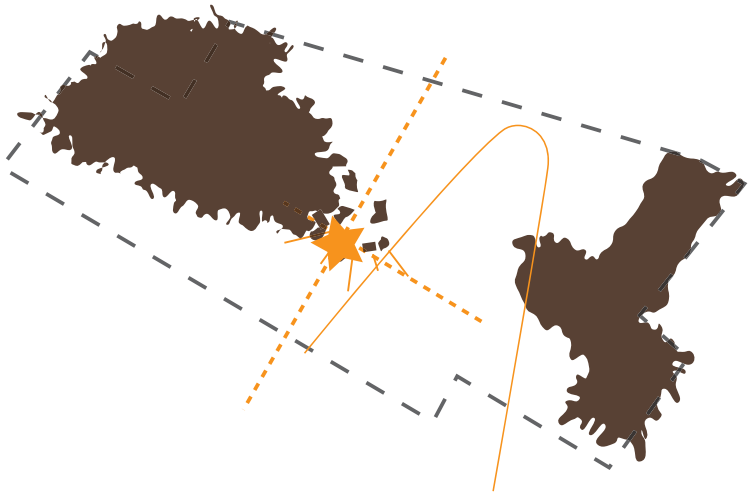




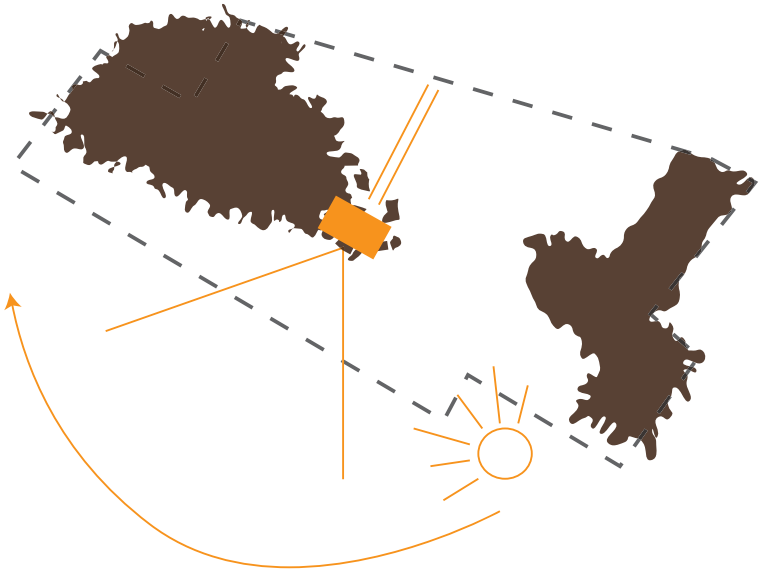
- deel 4 -

# Beeldkwaliteit

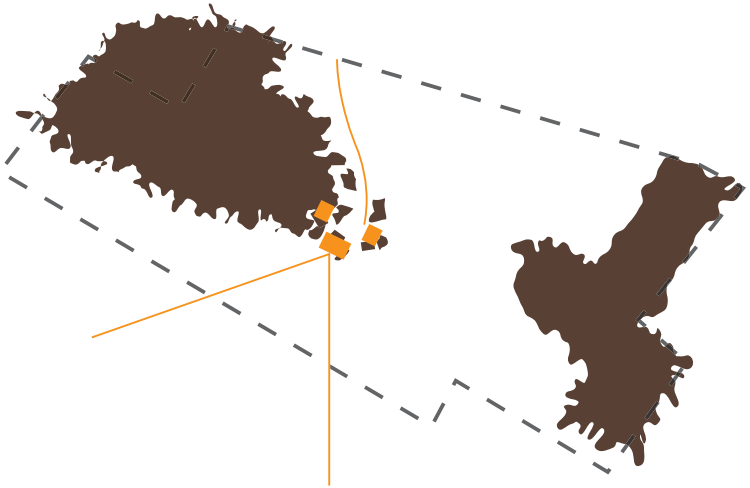
# Compositie



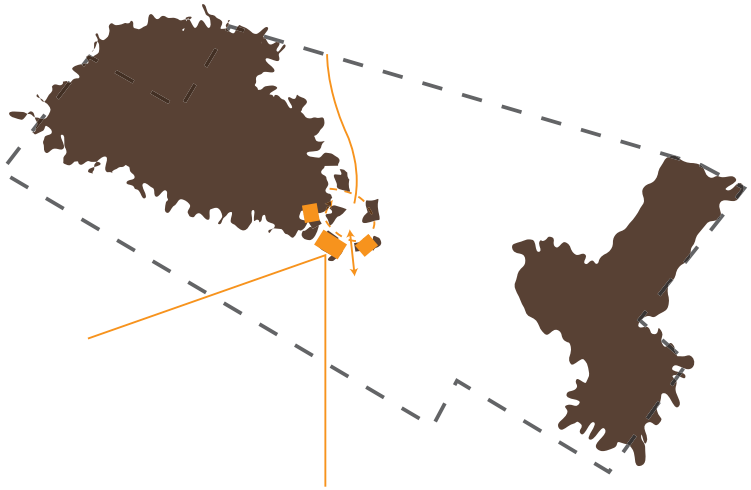
- Gebouw aan de westzijde van open ruimte
- Zichten vanuit weg naar open landschap handhaven
- Gelegen op de kop van het hoge deel



- Eén centaal gebouw, te forse massa in ruimte
- Entree recht niet passend bij vormgeving landgoed
- Zorgen voor oriëntatie op open velden en zon



- Ensemble van 1 hoofdgebouw met 2 ondergeschikte
- Transparant, doorzichten naar landschap
- Entree natuurlijk vormgegeven



- Positie meer nadruk op hoofdvolume
- Ensemble maakt een centrale entree ruimte
- Compositie geeft allure

# Ensemble en vorm

Ensemble

- 1 hoofdgebouw en 2 ondergeschikte gebouwen
- Hoofdgebouw heeft de functie wonen voor de landgoedeigenaren
- Het gebouw aan de oostzijde is een (kleine) woning bestemd als gastenverblijf of permanente bewoning
- Het gebouw aan de westzijde is een schuur ten behoeve van het onderhoud van het landgoed
- Het hoofdgebouw is georiënteerd op het open landschap
- Vanaf de weg loopt een organisch vormgegeven laan naar het ensemble van gebouwen
- Alle gebouwen ontsluiten aan de centrale binnen ruimte
- Bebouwing behoort bij het bos en opent zich in een boog naar het landschap
- Vanuit het open landschap komt de bebouwing langzaam omhoog en loopt golvend omhoog richting het bos
- De ‘schuur’ gaat als het ware op in het bos (op de bosovergang)
- De gebouwen staan in de open ruimte verder van elkaar om daar extra  ruimte en doorzichten te creëren
- Dichter in het bos komen ze dichter bij elkaar en gaan ze meer op in de ‘groene massa’
- Dit komt ook functioneel goed uit, het gastenverblijf ligt wat verder in de open ruimte, het landhuis en de schuur staan iets dichter bij elkaar
- Schuur wat meer in het bos gelegen, waardoor extra nadruk op bijzondere landhuis komt te liggen

Vorm

- Ensemble hoort bij elkaar, de drie gebouwen zijn een vormfamilie
- Vormgeving en materialisering passen bij elkaar, een soortgelijke uitstraling
- De detaillering kan naar de aard en functie van het gebouw anders zijn
- Hoofdgebouw is qua volume het grootst en is met meer detail vormgegeven
- De twee andere gebouwen zijn duidelijk ondergeschikt
- De gebouwen sluiten qua vormgeving aan op het omliggende landschap
- Door ensemble van gebouwen ontstaat een natuurlijke binnenruimte, waaraan de gebouwen zich ontsluiten
- Tussen de gebouwen zijn doorzichten naar het landschap
- De gevels zijn prominent en geven de allure bij de entree en openen zich richting het landschap
- De dakvlakken maken onderdeel uit van het landschap en laten de gebouwen opgaan in de grote ruimte
- De oprijlaan is natuurlijk vormgegeven en is georiënteerd op het hoofdgebouw

# Referenties









# Materialisering

Materialisering

- Natuurlijke en duurzame materialen
- Te denken valt aan hout, glas en steenachtige materialen, zoals een plint van drentse keien, stucwerk en hout
- De entrees van de gebouwen zijn gericht op de centrale binnenruimte
- De gebouwen openen zich naar het open landschap met transparante raampartijen
- Er wordt gebruikt gemaakt van natuurlijke en gedekte kleuren.
- De daken zijn organisch vormgegeven met pannen of met een groene uitstaling
-

Het niet openbare deel van het landgoed

- De ruimte rondom de gebouwen is voor prive gebruik
- De vormgeving is er zoveel mogelijk op gericht dat het landschap doorloopt
- Er is geen ruimtelijke scheiding tussen openbaar en prive
- Door op strategische plekken bosclumbs en boomgroepen te plaatsen ontstaat een natuurlijke afbakening
- > zie inrichtingsplan




Opgesteld door land-id

Afbeeldingen en schetsen architectuur: ORGA architect

In opdracht van dhr. Govers en mevr. Eleveld

Datum 28-06-2012