



## ontwikkeling van landgoed De Hoek te Diepenveen

een visie op de beeldkwaliteit van de nieuwbouw  
en de versterking van het landschap

Opdrachtgever:  
Fortis Vastgoed Landelijk  
Rentmeester: ir. E. Schurer  
Postbus 2007  
3500 GA Utrecht

Mossendamsdwarweg 3  
7472DB Goor  
Postbus 53, 7470AB Goor  
Tel. (0547)263515  
Fax. (0547)263315  
info@eelerwoude.nl  
www.eelerwoude.nl



Amsterdam/Goor 18 april 2007

# INHOUD

Aanleiding	04
Samenvatting en werkwijze	06
Het landgoed in het landschap - historie	10
Visie op het toekomstige landhuis	18
Relatie nieuwe woningen en het landhuis de Hoek	22
Uitwerking voorkeursvariant	26
Versterking landschap	30
Prielhuis voorbeelduitwerking	37
Entreewoning voorbeelduitwerking	40



## Samen voor één doel...

Dit rapport beschrijft de gewenste ontwikkelingen voor landgoed De Hoek te Diepenveen, Overijssel. Landgoed De Hoek is een prachtige plek, gelegen in het oude landgoederenlandschap rondom Diepenveen. Het landgoed bevindt zich in zijn huidige staat in bezit van Fortis Vastgoed.

Het landgoed heeft zich in de loop der tijd steeds verder ontwikkeld, zowel het landschap als de gebouwen en het gebruik van de gronden. Ook nu staan de ontwikkelingen niet stil en is het nodig om door middel van de "Rood voor Rood plus verplaatsing" -regeling het bestaande milieuknelpunt op het landgoed op te lossen. Door de regeling is het mogelijk bij verplaatsing van het boerenbedrijf naar een locatie elders op het landgoed, twee nieuwe woningen op het landgoed te bouwen. Daarnaast moet een investering plaatsvinden in de kwaliteit van het landschap. Dit biedt kansen om het landgoed een stuk uitstraling terug te geven en oude waarden te herstellen. Het doel hierbij is dat de nieuwe woningen een eenheid gaan vormen met het bestaande landhuis.

Bureau B + B en Eelerwoude hebben gezamenlijk een plan opgesteld voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Landgoed De Hoek. Bureau B + B heeft voor de stedenbouwkundige inpassing en de beeldkwaliteit een voorstel uitgewerkt, daarnaast heeft Eelerwoude de landschappelijke kwaliteiten in kaart gebracht en de ontwikkeling van het landschap uitgewerkt. Beide onderdelen geven samen de beoogde ruimtelijke kwaliteit weer, die wij in de toekomst voor landgoed De Hoek willen bereiken.



## SAMENVATTING EN WERKWIJZE



Een visie op de algemene landschappelijke versterking en de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit van de nieuwbouw van twee woningen landgoed De Hoek te Diepenveen.

Landgoed De Hoek is een prachtig landgoed gelegen te Diepenveen. Momenteel staan aan de achterzijde van het landhuis een aantal grote schuren die onderdeel uitmaken van een boerenbedrijf. Door gebruik te maken van de "Rood voor Rood plus verplaatsing" regeling is het mogelijk om twee nieuwe woningen op het landgoed te bouwen.

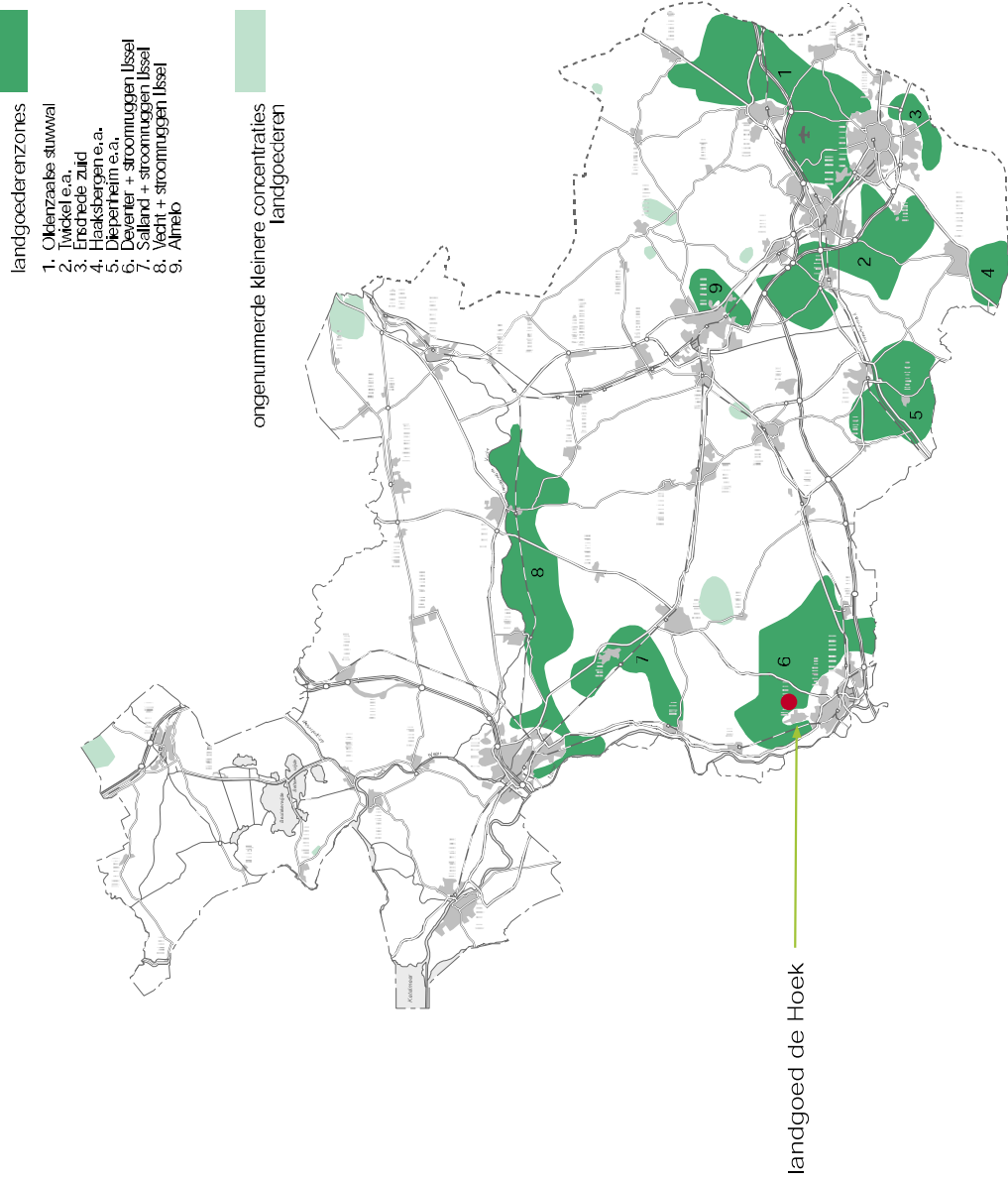
Allereerst is de historische situatie van het landgoed onderzocht. Vroeger stond het landhuis vrij in het landschap en was het van alle zijden goed zichtbaar. Ook het landschap rond het landhuis is door de jaren heen duidelijk veranderd. Het rechtlijnige ontginningsspatroon werd deels omgevormd in een parklandschap. Later zijn veel beplantingen in het landschap verdwenen.

Het doel is door het slopen van de bebouwing het landhuis weer zichtbaar te maken in het landschap. De stedenbouwkundige studie gaat in op de zoeklocatie van de nieuw te bouwen woningen. Hierbij worden verschillende locatie-opties onderzocht. De verschillende opties zijn ruimtelijk in beeld gebracht, waardoor het ruimtelijk effect goed zichtbaar wordt. Onze voorkeur gaat uit naar het bouwen van de woningen buiten het open gebied rondom het landhuis, waardoor het landhuis weer vrij komt te liggen en van alle kanten goed zichtbaar is. Het voorkeursmodel situeert een woning als entreewoning en een woning in de rand van een bestaand bosje dat momenteel niet erg waardevol is qua beplanting. Het bos wordt opnieuw aangeplant, met inheemse boomsoorten die thuis horen in deze omgeving.

Verder zal het terrein rond het bestaande landhuis worden hersteld. Het landschap rond het landhuis zal twee gezichten krijgen. Het parkachtige landschap ten noordwesten van het landhuis zal worden hersteld om het huis weer allure te geven. Aan de zuidkant van het landhuis blijft de oude schuur behouden. Aan deze kant zal het agrarisch karakter van het huis herkenbaar blijven en worden daarom een boomgaard en houtsingels rondom de oude akker hersteld. Afsluitend worden enkele beplantingen teruggebracht, zoals lanen, transparante bomenrijen en de oprijlaan van het landgoed.



Landgoed de Hoek is gelegen in een landgoederenzone.



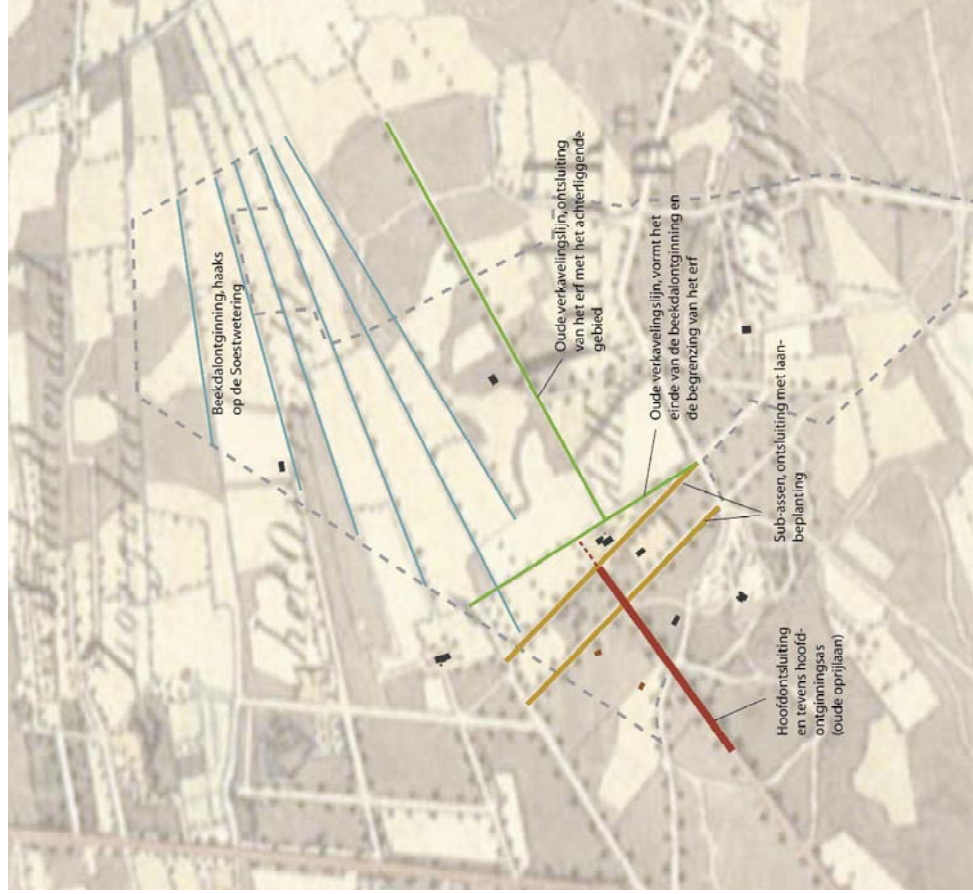
Cartografie: Provincie Overijssel febr.2001 tek.nr.00.29.5528





## HET LANDGOED IN HET LANDSCHAP - HISTORIE





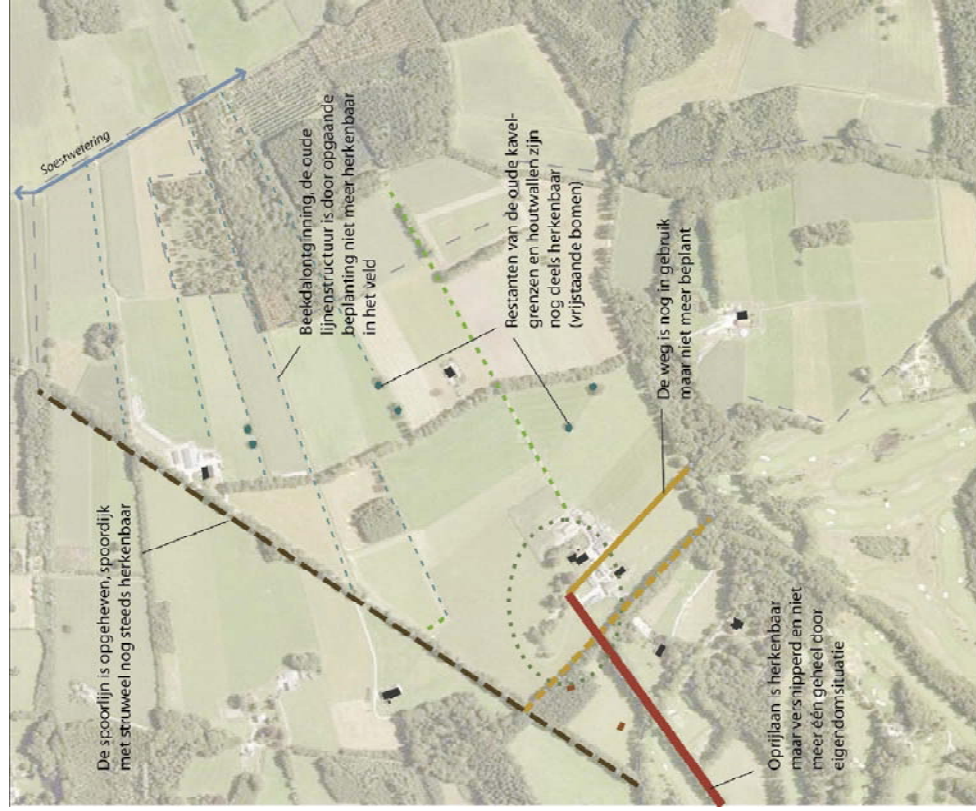
Het bosrijke landschap in het westen van het gebied is rechtlijnig ontgonnen vanaf Diepenveen. De huidige oprijlaan is een duidelijke hoofdontginningssas. Haaks daarop bevinden zich twee zijwegen (sub-assen) die het gebied ontsluiten. Alle wegen zijn duidelijk beplant met een tweezijdige beplanting. Aan de oostkant van het landhuis bevindt zich een akkercomplex, de huiskavels van De Hoek. Deze zijn grillig van vorm en worden omzoomd door houtsingels. Aan de oostkant is het beekdallandschap vanaf de Soestwetering ontgonnen. De smalle kavels zijn licht waaiervormig en zijn beplant met bomenrijen of singels, vermoedelijk els.

## Historische lijnen en ontginningssassen (1856)

De ontsluiting haaks op de oprijlaan verliest deels aan zijn ontsluitende functie en wegen worden veranderd (bochten, oprit woning). Het landschap ten noordwesten van het landhuis is inmiddels ingericht tot parklandschap, met boomgroepen, vijvers en een prieel. Dit vormt een belangrijke verandering voor het landgoed, waardoor de rechtlijnige verkaveling deels is opgeheven. De akkers aan de oostkant en de singels in het beekdallandschap daarentegen zijn nauwelijks veranderd. Een bijzonder opvallend en nieuw element in het landschap is de spoorlijn die 1910 werd geopend.

## Historische lijnen en ontginningsassen (1911)

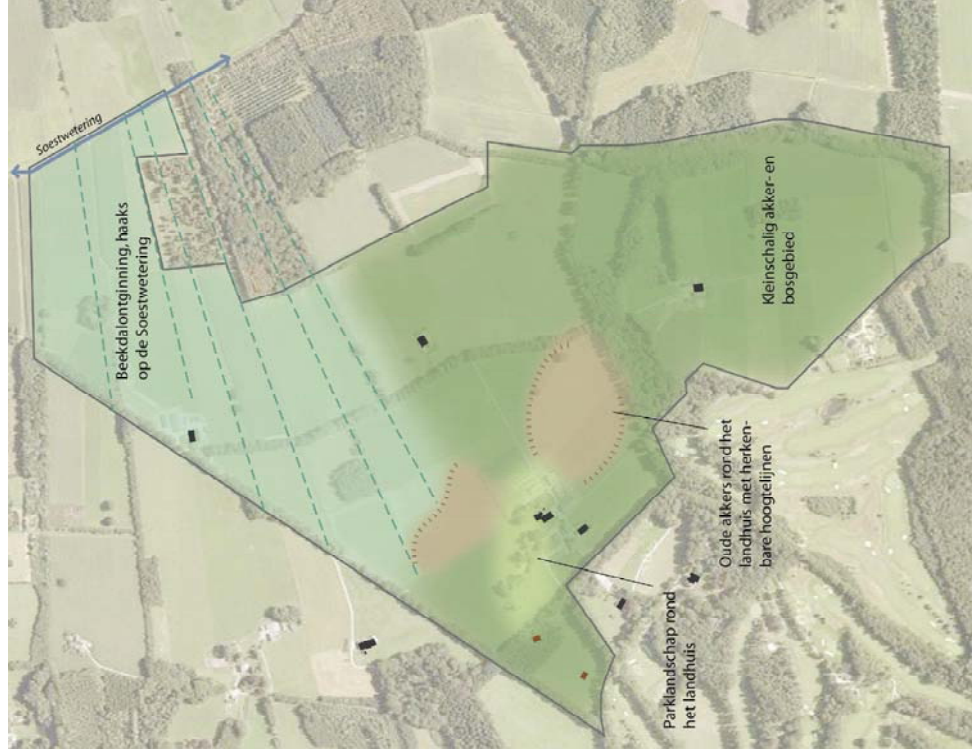




Het huidige landschap verschilt duidelijk met de historische situaties. De meeste beplantingen langs de akkers en weilanden zijn verdwenen door de schaalvergroting van de landbouw. Dit betekent dat de beekdalontginning zeer open is, her en der is een enkele boom als restant van de houtsingels nog herkenbaar. Ook de houtsingels rond de akkers naast het landhuis zijn verdwenen. Alleen de hoogteverschillen laten nog zien dat hier oude akkers liggen. Verder is het parklandschap nog deels herkenbaar maar veel boomgroepen en één van de vijvers is verdwenen. De oude oprijlaan is nog steeds aanwezig maar door eigendoms grenzen versnipperd. Alleen het laatste deel is nog herkenbaar en wordt gebruikt als oprijlaan. De Dwarswegen hebben grotendeels duidelijk hun ontsluitende functie verloren. De spoorlijn is inmiddels opgeheven, waarvan het dijklichaam nog aanwezig is. De dijk is dicht begroeit met struweel en dient als ontsluiting voor een boerderij.

## Huidige historische en zichtbare lijnen (nu)

## Landschapstypen

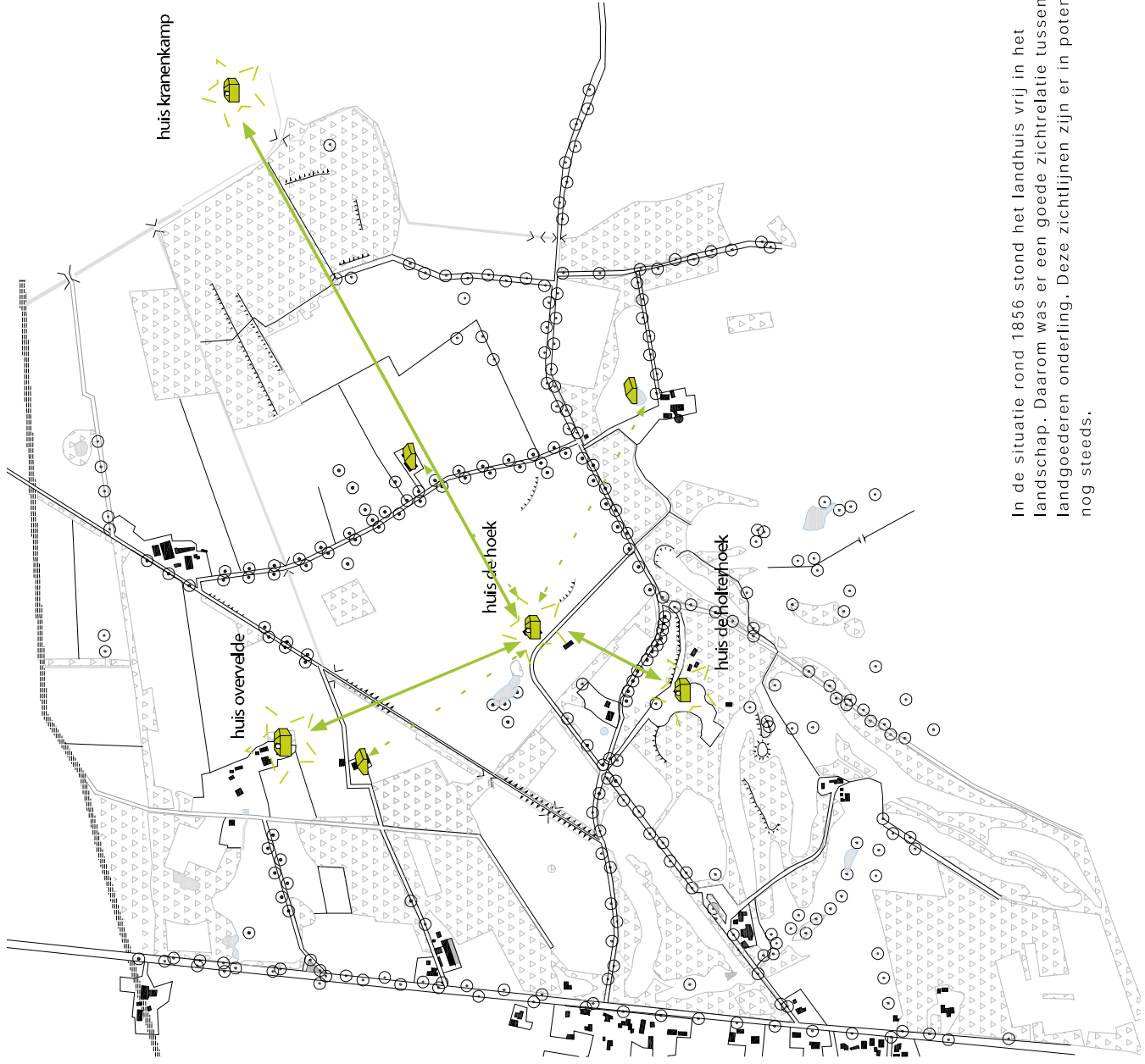


Samengevat is het huidige landschap uit de volgende typen landschap opgebouwd:

- Het rechtlijnig verkavelde en open beekdalontginnings landschap;
- Het kleinschalige bos- en kampenlandschap met de lanen en houtwallen;
- Daarbinnen vormen voor het landgoed de twee oude akkers naast het huis bijzondere elementen vanwege hun historische relatie met het landhuis en hun opvallende bolle ligging, met name het reliëf van de zuidelijke akker is goed herkenbaar;
- Het parklandschap is nog in potentie zichtbaar. De mooie oude bomen geven het landhuis een zekere allure, zoals landhuizen uit de 19e eeuw hebben meegekregen.



## Zichtlijnen omstreeks 1850



In de situatie rond 1856 stond het landhuis vrij in het landschap. Daarom was er een goede zichtrelatie tussen de landgoederen onderling. Deze zichtlijnen zijn er in potentie nog steeds.

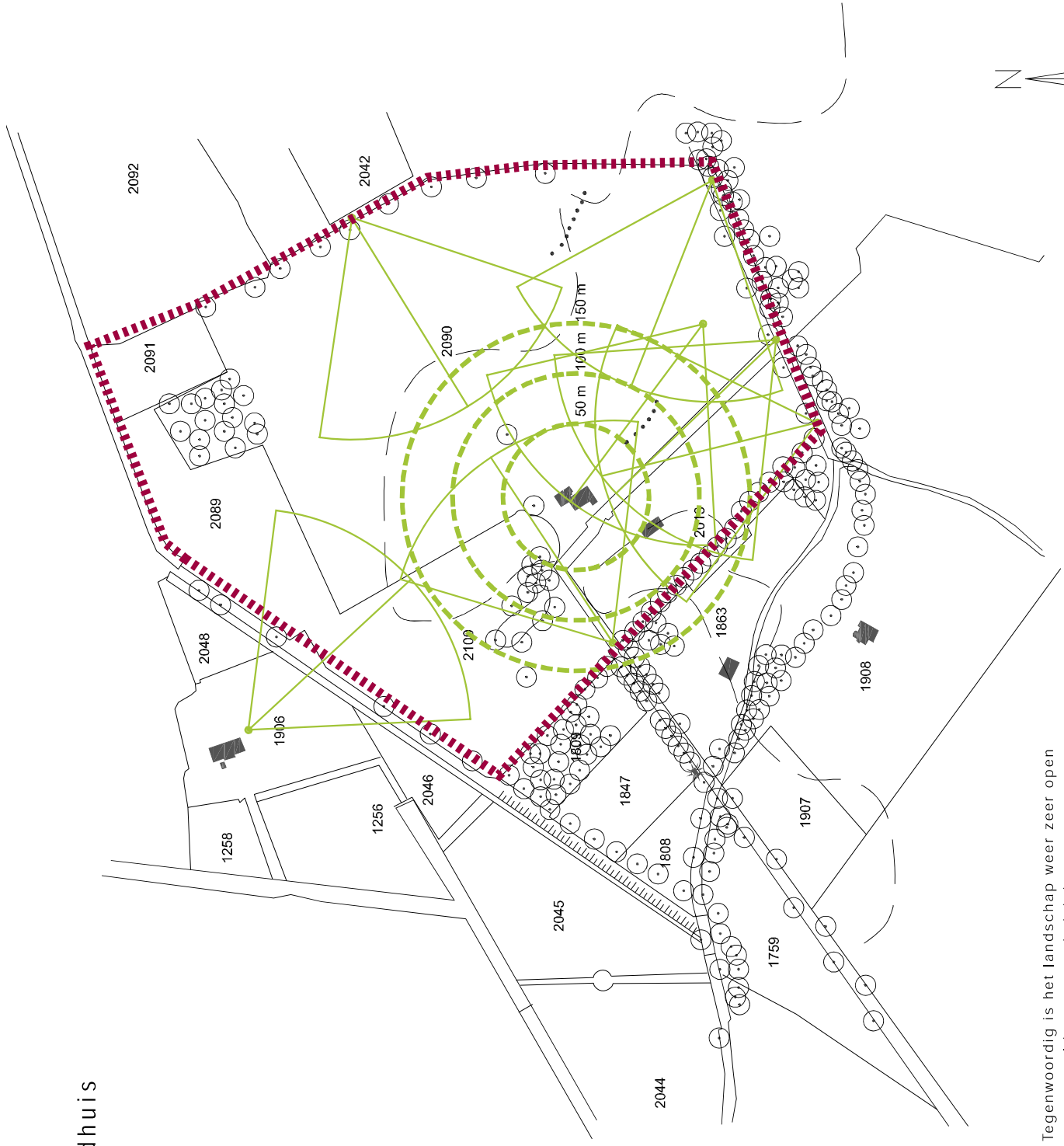
## Zichtlijnen omstreeks 1900

In de periode omstreeks 1900 toen het parklandschap werd gerealiseerd, bevond zich aan de zuid- en oostkant van het landhuis beplanting, waardoor het uitzicht deels verminderd werd. Deze beplanting (singels en boomgroepen) gaf het landhuis duidelijk body op de achtergrond. In deze periode werd ook het spoor aangelegd. Dit is zeer waarschijnlijk de reden dat de huidige gevel naar deze kant gericht is en het parklandschap hier goed zichtbaar is (allure aan de voorkant).





# Huidige zichtbaarheid landhuis vanuit de omgeving



Tegenwoordig is het landschap weer zeer open  
en van veel kanten goed zichtbaar.

## Doel

Het doel is het landgoed weer een deel van zijn oude kenmerken terug te geven, die in de loop der jaren zijn verdwenen. Daarnaast kunnen ook nieuwe eigentijdse elementen worden toegevoegd, zoals de twee nieuwe woningen. De nieuwe en historische aspecten vormen samen het toekomstige landgoed De Hoek.

## VISIE

op het toekomstige landgoed

## Aspect bebouwing



### Het landgoed in 1800

Het landhuis stond vrij in het landschap en had zichtrelaties met andere landgoederen in de omgeving bv. landgoed Overvelde.

### Het landgoed nu

Het landhuis ligt alleen aan de voorzijde nog vrij in het landschap waardoor het alleen aan deze kant nog goed zichtbaar is. De naastliggende boerderij aan de noord-oostzijde, de beplanting aan de zuidzijde en de schuren van het boerenbedrijf aan de achterzijde maken dat het landhuis aan deze zijden niet goed zichtbaar is.

### Het toekomstige landgoed

Het verplaatsen van de boerderij biedt mogelijkheden voor twee nieuwe woningen op het landgoed. Deze woningen moeten ondergeschikt zijn aan het landhuis. De materialisering wordt zo gekozen dat ze niet concurreren met het landhuis, maar juist opgenomen worden in het landschap ofwel iets bijzonders aan het landschap toevoegen.

## Aspect landschap

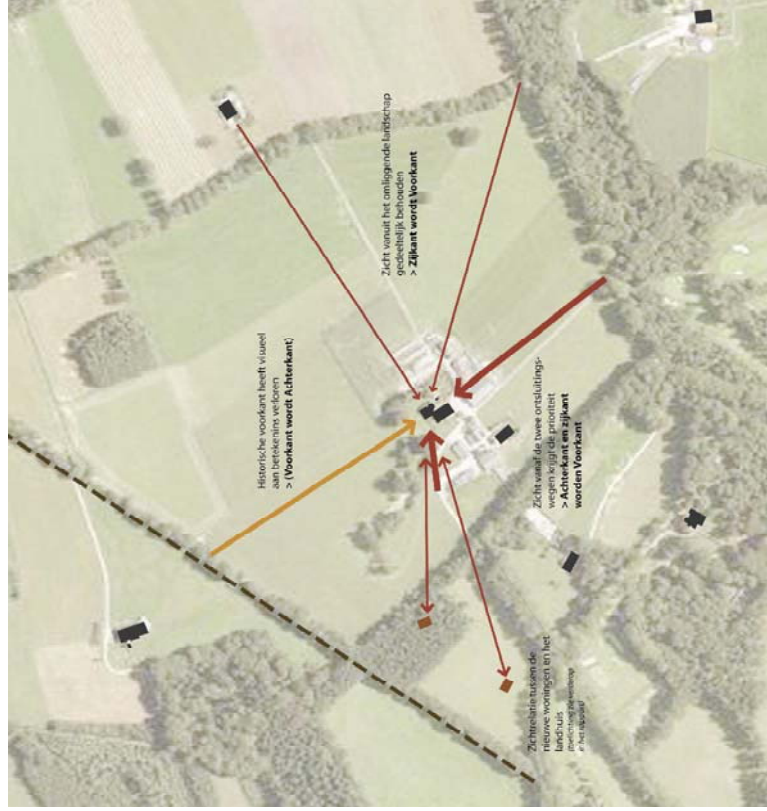
### Zonering

Een bijzonder kenmerkend gedeelte voor landgoed De Hoek is het parklandschap aan de noordwestzijde. Dit deel met zijn oude boomgroepen en de vijver is nog in potentie aanwezig en staat voor de allure als landgoed en maakt het zodanig herkenbaar. Het doel is om deze zone te herstellen en als een nieuwe entree van het landgoed herkenbaar te maken. Aan de zuidkant van het landhuis, waar de agrarische bebouwing zal verdwijnen, zal het van oorsprong aanwezige agrarische karakter herkenbaar blijven. De ruimte van de bebouwing die vrijkomt kan worden benut om het erf te herstellen en groenelementen aan te leggen. Daarnaast zal de relatie met de oude akker worden hersteld. De oostkant van het landhuis kan worden benut om een nieuw element aan het landgoed toe te voegen. Hier kan een tuin worden ontwikkeld met een eigentijdse stijl die een blijvend nieuw onderdeel van het landgoed gaat vormen.



## Zichtlijnen

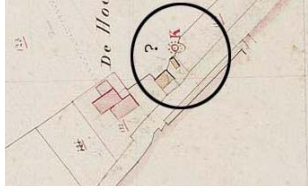
Beide aspecten laten concluderen dat een goed zicht op het landhuis en de beleving van het landschap er omheen een belangrijk aspect is voor de toekomstige inrichting van het landgoed. Het landhuis moet vanuit verschillende punten vanuit het omliggende landschap beleefbaar worden. Daarbij heeft de historische voorkant naar de voormalige spoorlijn aan belangrijkheid verloren omdat deze lijn veel minder intensief gebruikt wordt (ontsluiting erf, wandelaars). Dit betekent dat de zichtlijnen vanuit de overige wegen en de zichtrelatie met de twee nieuwe woningen aan prioriteit hebben gewonnen.



# RELATIE NIEUWE WONINGEN EN HET LANDHUIS DE HOEK



optie 1

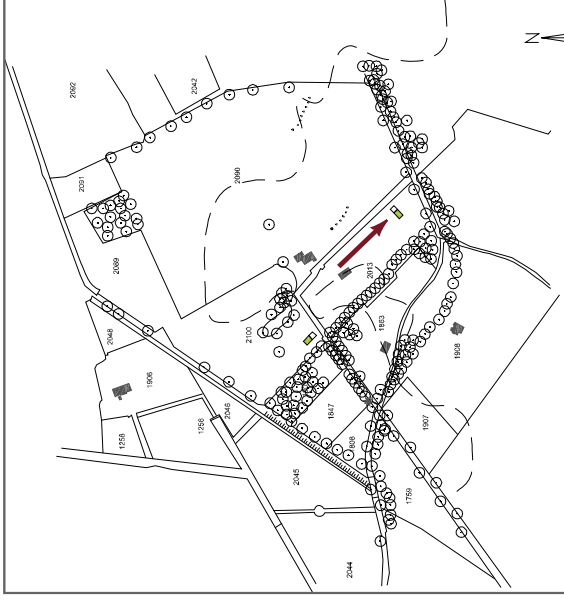


optie 2



## Optie 1

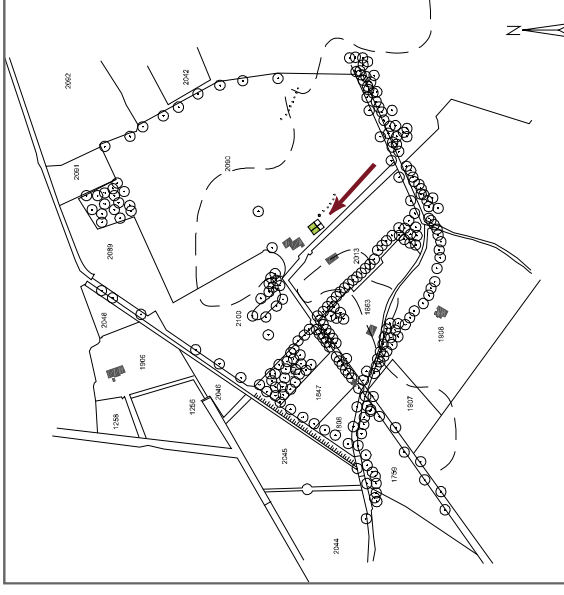
locatie woningen binnen  
gezichtsveld landhuis



De woningen worden als entreewoning gesitueerd, maar dan binnen de open ruimte rondom het landhuis, zodat de relatie goed zichtbaar is. Het nadeel van deze optie is dat er een strook van bebouwing ontstaat waar de bestaande boerderij en de nieuwe woningen onderdeel van uit maken. Het ruimtelijk open beeld wordt hierdoor aangetast.

## Optie 2

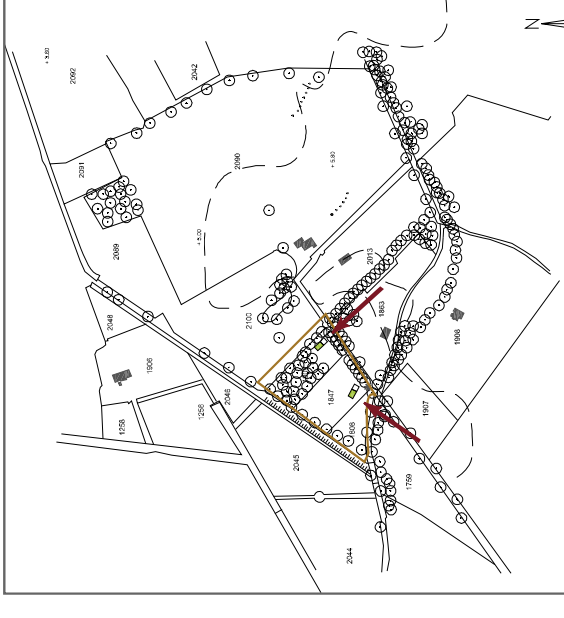
locatie woningen  
op historische plek



Indien gebouwd zou moeten worden op de locatie waar de schuren verdwijnen, zou gekeken kunnen worden naar de oorspronkelijke situatie, waar ook bijgebouwen achter het landhuis gesitueerd waren. Het gaat dan om een zo compact mogelijke samengestelde bebouwing. Ruimtelijk staat het landhuis niet vrij en daarom gaat onze voorkeur niet uit naar deze optie. Bovendien geldt ook hier dat het volume van de twee nieuwe woningen concurreert met het landhuis.

## Optie 3 (voorkeur)

locatie woningen  
in het entreegebied



De woningen worden gesitueerd in het entreegebied van het landgoed. Het gebied rondom het landhuis blijft vrij van nieuwe bebouwing en het landhuis is hierdoor beter zichtbaar vanuit de omgeving. De woningen worden in de weide en in het bos gesitueerd en zijn goed ontsloten. De woning in de weide gaat een relatie aan met de bestaande boerderij bij de entree en vormt een entreewoning. De boswoning staat versholven aan de rand van het bos, als een prieel op een landgoed. De woningen vormen een verrijking van het bestaande landgoed.





## UITWERKING VOORKEURSVARIANT



De twee woningbouwlocaties: de woning in de weide als entreewoning gaat een relatie aan met de bestaande boerderij, de woning in het bos is zichtbaar vanuit het landhuis en ligt als een prieel verscholen in het bos.

- zoeklocatie bebouwing
- compensatie bos

## Woningen in relatie tot het landhuis

De woningen worden in het entreegebied gesitueerd. Voor beide woningen wordt een bouwlocatie aangegeven waarbinnen ze geplaatst kunnen worden. De woning in de weide gaat stedenbouwkundig een relatie aan met de bestaande boerderij aan de rechterzijde van de entreeweg, ze staan in dezelfde rooilijn. De woning zou als tuinmanswoning of kas gezien kunnen worden op het landgoed. De tweede woning wordt op de overgang gesitueerd van bos naar landschap en voegt iets toe aan het landgoed. Deze woning kan als priël gezien worden van het landgoed. Beide woningen gaan een relatie aan met het landhuis en kunnen qua architectuur ook iets toevoegen aan het landgoed: ze kunnen worden opgevat als landgoedelementen, zoals vroeger op landgoederen de serres, tuinmanswoningen, priëlen, follies en theehuizen. Het waren veelal bijgebouwen met een bijzondere architectuur.



1. entree woning

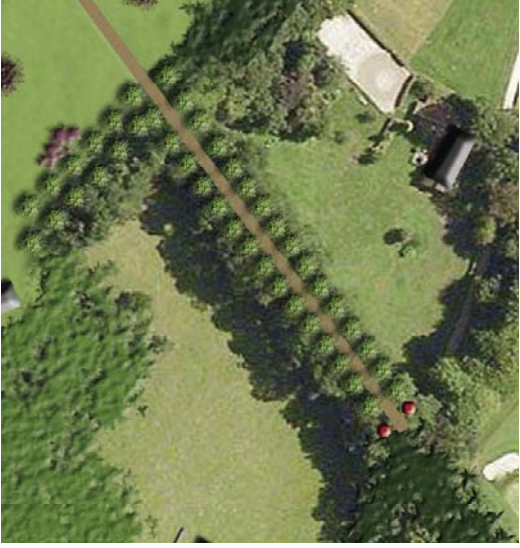


2. prieel huis

## VERSTERKING LANDSCHAP



## Uitwerking Landschapsplan



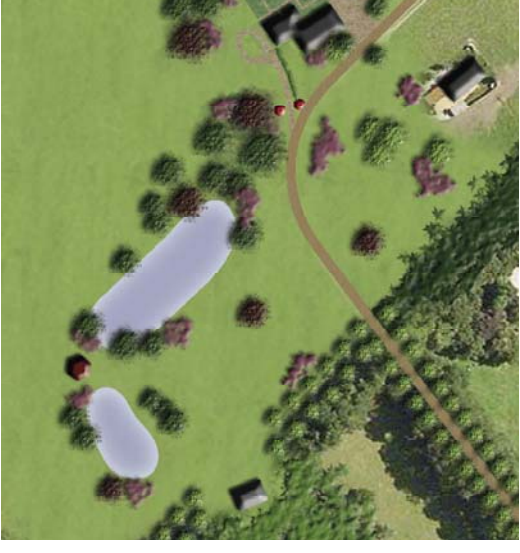
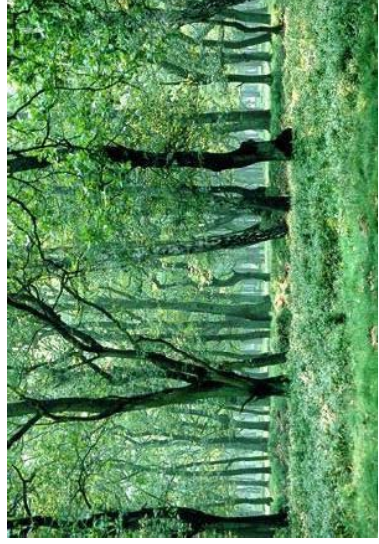
## Laan naar het landhuis

De huidige oprijlaan wordt opnieuw ingeplant met inlandse eiken. Door middel van poortelementen wordt de entree beter zichtbaar.



## Bos bij het preeelhuis

het bestaande naaldbos op de locatie rondom de nieuwe preeelwoning wordt vervangen door loofbos. Ter compensatie hiervan zal een groter oppervlak bos worden aangeplant dan nu aanwezig is. Het nieuwe bos zal bestaan uit inheemse soorten, zoals de eik.



## Parklandschap

Om het parklandschap te herstellen worden de tweede vijver en het preeel hersteld. Verder worden nieuwe boomgroepen en groepen van rododendrons aangeplant. Dit geldt ook in de toekomst voor het gedeelte van de andere boerderij, zodat men vanaf de oprijlaan door het parklandschap rijdt en dit ervaart.







## Entree en tuin

Het landhuis zal een entree krijgen die meer allure uitstraalt en ruimte biedt om te keren en te parkeren. Daarnaast worden de poortelementen bij de oprit hersteld. De nieuwe tuin zal met een rechthoekig patroon worden vormgegeven en ruimte bieden voor boomgroepen die het huis weer achtergrond bieden en zitplekken.



## Erf en boomgaard

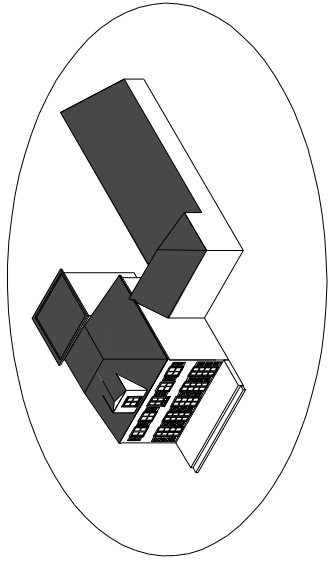
Ten zuiden van het landhuis blijft het erf bestaan zodat de ruimte gebruikt kan worden voor parkeren en de inrit naar de oude schuur. Er wordt een boomgaard aangelegd in de richting van de oude verkavelingslijn. Via een brede zichtlijn heeft men vanuit de tuin doorzicht naar de akker. De boomgaard wordt deels omzoomd door een haag.



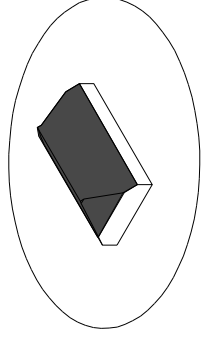
## Herstel akkerranden

De oude akker wordt aan de noordkant weer omzoomd door een houtwal. Hierdoor wordt de oude vorm van de akker zichtbaar. De twee bestaande eiken uit de toenmalige houtwal worden in de beplanting opgenomen. Naar de zuidkant blijft de akker open zodat men goed zicht heeft vanaf de wegen op het landhuis. Een deel van de oude laanbeplanting wordt hersteld.

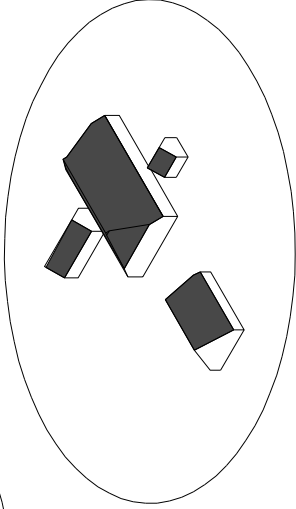




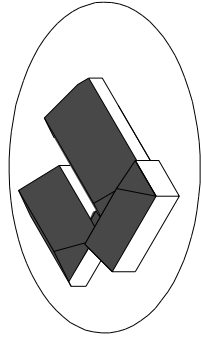
## Landhuis de Hoek



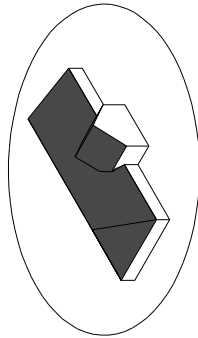
Boerderij Spijkervoorde



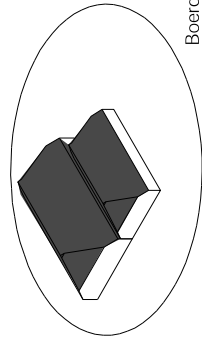
Boerderij 't Eikendal



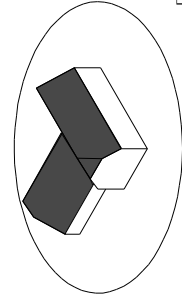
Boerderij de Noort



Boerderij de Willigerije

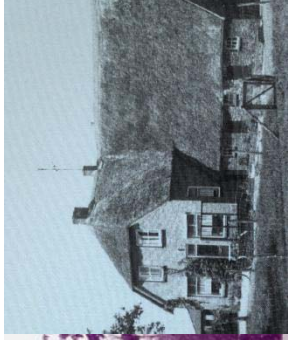
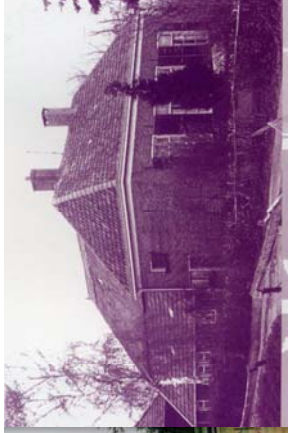


Boerderij Berghuis



Boerderij de Regen of de Plecht

Niet alleen het landhuis maar ook veel van de boerderijen in de omgeving, zijn samengestelde volumes. Dit kan ter inspiratie dienen voor nieuwe woonbebouwing.

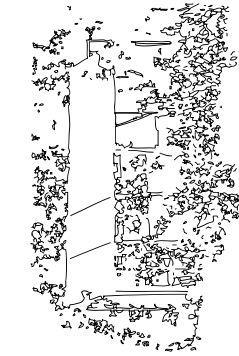


boerderijen



schuren

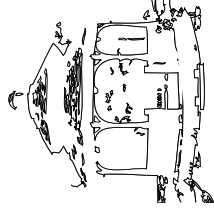
## Boerderijtypes en schuren uit Diepenveen en omgeving



Entreewoning

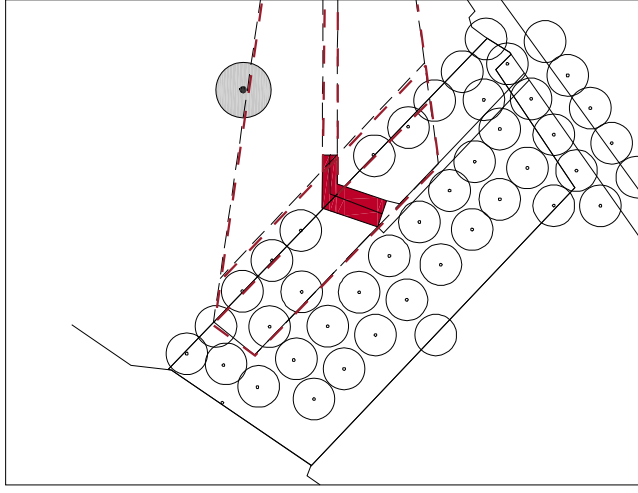
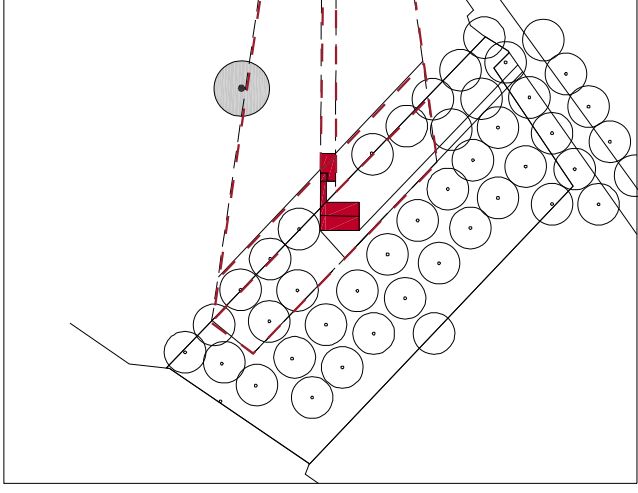
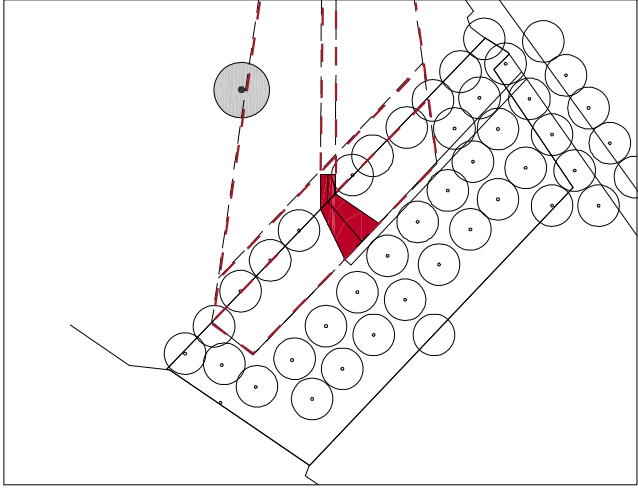
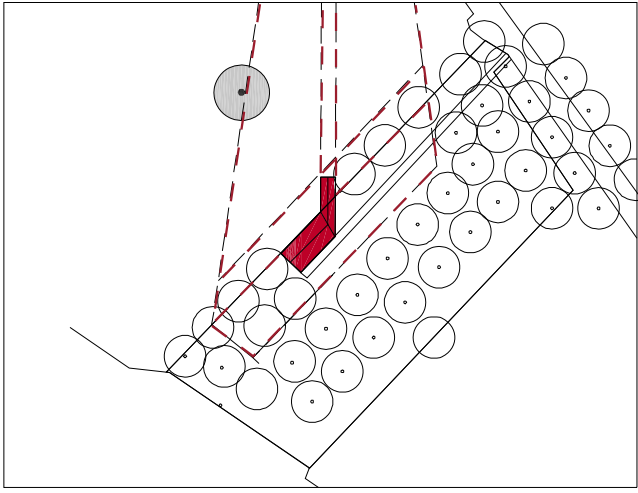


Landgoed de Hoek



Priëel

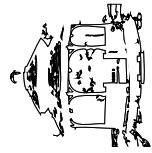




## PRIEELHUIS VOORBEELDUITWERKING

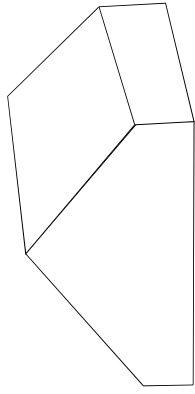
### verschillende mogelijkheden van kavelgebruik

De prieelwoning bestaat uit een klein volume aan de zichtzijde vanuit het landhuis, zodat de voorgevel de maat van een prieel heeft en de woning achter een groter volume heeft in het bos. De verschillende bovenstaande verkavelingen laten een aantal mogelijkheden zien.



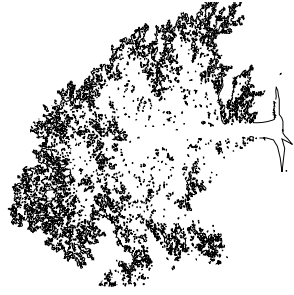
prieeel

+

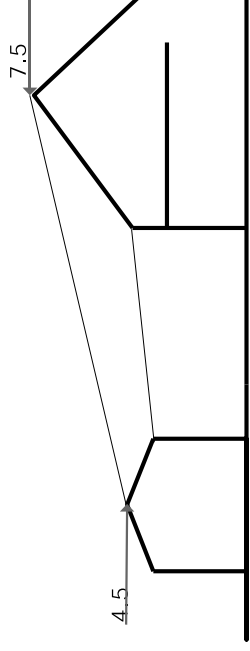


huis

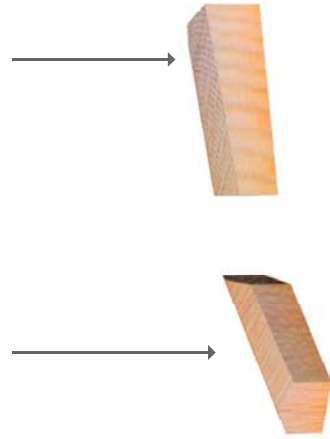
+



eikenbos



transformatie van een verdieping + dak tot twee verdiepingen + dak



750 m<sup>3</sup>



prieeelhuis een volume



materiaal toont verschil



materiaal transformeert in een ander materiaal



insnijdingen in het volume, waardoor diepe loggia's ontstaan, en het gebruik van luiken geven een volume aan de woning



binnenste toont zich naar buiten, door grote glasgevels



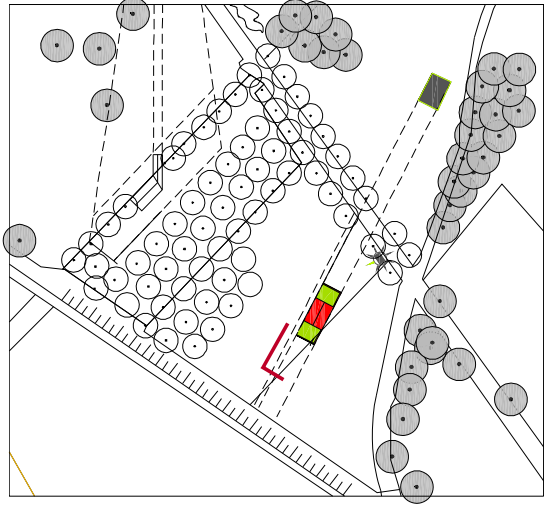
buitenruimte in de vorm van een terras uit het zelfde materiaal als de buitenhuid; het is onderdeel van het geheel



spel aangaan met de nieuw te planten bomen, zichtaccent op de voorgevel van het prieeel leggen



De architectuur aan de voorzijde kan geïnspireerd worden op oude priëlen, het materiaalgebruik laat het volume spreken aan de zichtsijde.



entrewoning met twee ommuurde tuinen,  
tuinmuur past binnen de rooilijn



muren met leifruit



muren met verschillende  
begroeiing



soms kijk je vanuit het  
landschap in de tuin

## ENTREEWONING VOORBEELDUITWERKING

### verschillende mogelijkheden van kavelgebruik

Het tuin- entreehuis wordt gesitueerd in de weide en staat vrij in het landschap. De woning wordt gecombineerd met een muur. De muur kan een verwijzing zijn naar de oude muren rondom moestuinen die veelal op landgoederen te vinden zijn en moet nieuwsgierig maken wat zich er achter bevindt. De muur kan begroeid worden door leifruitbomen.





De architectuur kan geïnspireerd worden op kassen, tuinmuren en boerderijen; het materiaalgebruik bestaat uit baksteen, glas en hout en is terughoudend in het landschap