



Landgoed **Wellerwaard**

Inrichtings- en beheersplan



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4	5 Inrichtingselementen	22
1.1 Een nieuw landgoed in de Wellerwaard	4	5.1 Bos	22
1.2 Doel en leeswijzer van de rapportage	4	5.2 Bosmantel	24
2 De omgeving	7	5.3 Boomgroepen en Solitairen	25
2.1 Gebiedsomschrijving	7	5.4 Gaamgaard	25
2.2 De Wellerwaard	7	5.5 Oprijlaan	26
2.3 Het landschap	7	5.6 As van Lindes	26
3 Uitgangspunten (randvoorwaarden) plan	8	5.7 Loofgang	26
3.1 Bestemming	8	5.8 Heuvel	27
3.2 Beeldkwaliteit	11	5.9 Vijver en beek	27
3.3 Natuurschoonwet	11	5.10 Paden en toebehoren	28
3.4 Bodem	13	5.11 Bruggen	28
3.5 Water	13	5.12 Vogeluitkijkpunt	28
4 Plan	15	Colofon	30
4.1 Samenhang met Wonen Wellerwaard	15		
4.2 Vlekkenplan	15		
4.3 (Groene) Planhoofdstructuur	17		
4.4 Zichtlijnen	19		
4.5 Bereikbaarheid en openbaar toegankelijkheid	19		
4.6 Bebouwing	21		

1 Inleiding

1.1 Een nieuw landgoed in de Wellerwaard

De gemeente Noordoostpolder heeft samen met andere partijen de afgelopen jaren gewerkt aan de realisatie van de Wellerwaard; het jongste recreatie- en natuurgebied in Noordoostpolder. Nico van Staveren en Annemiki Bok wil nabij de recreatieplas en het natuurgebied een nieuw landgoed ontwikkelen. Een landgoed voor ze om te wonen, maar ook een landgoed met een natuur- en recreatiefunctie. Een landgoed dat past bij de Wellerwaard.

1.2 Doel en leewijzer van de rapportage

Voor u ligt het Inrichtings- en Beheerplan van Landgoed Wellerwaard. Hierin wordt de ambitie van het landgoed omschreven en verbeeld. Zowel de ruimtelijke verankering van het landgoed in zijn omgeving als de gedetailleerde inrichtingselementen komen aan de orde. Voor de inrichtingselementen van het landgoed wordt eveneens een beknopte beheersmaatregel voorgesteld.

Deze rapportage dient ter bespreking met diverse partijen zoals de gemeente, het waterschap en de provincie. Het is de basis voor de te doorlopen procedures bij deze partijen. Na de opstart van de procedures wordt dit VO uitgewerkt tot een definitief Inrichtings- en Beheerplan waarmee Nico van Staveren en Annemiki Bok eind 2015 kunnen starten met de realisatie van hun ambitie. De realisatie van dit landgoed zal uiteindelijk leiden tot een nieuwe parel in de Wellerwaard en de provincie Flevoland.







De Burchtweg

Wonen
Wellerwaard

De Burchttocht



Plangebied Landgoed
Wellerwaard

Casteleynsplas
Natuurplas

Recreatieplas
Wellerwaard

Kuinderweg

Golfclub
Wellerwaard



2 Omgeving

2.1 Gebiedsomschrijving

Het gebied is grotendeels een open landbouwgebied. De voornaamste vorm van grondgebruik is akkerbouw. Hier en daar liggen boerderijen en huizen. Ten noorden van het plangebied stroomt de Burchttocht en ligt een natuurgebied welke is ingericht als brede verbinding voor waterberging, natuur(ontwikkeling) en extensieve recreatie. De verkaveling levert een strak ritme en lijnenspel op.

2.2 Wellerwaard

Wellerwaard is het gebied ten noorden van Emmeloord dat globaal begrensd wordt door de Burchtweg, de Casteleynsplas, de Casteleynsweg en de Kuinderweg. Wellerwaard is circa 110 ha. groot en maakt deel uit van de groene- en recreatieve corridor Emmeloord/Kuinderbos. Omgeven door water, natuur en agrarisch gebied worden hier een 20 tal zelfbouwkavels ontwikkeld en is reeds een aantal ecologische- en recreatieve voorzieningen gerealiseerd: de Burchttocht, De Terp (golfbaan), de Casteleynsplas en de recreatieplas. Wellerwaard is een natuurontwikkelingsproject mede gericht op dagrecreatie, waarbinnen ruiter-, fiets- en wandelpaden zijn aangelegd.

2.3 Het Landschap en cultuurhistorie

Wellerwaard maakt onderdeel uit van de Noordoostpolder en is een 'typisch Nederlands landschap'. Openheid en het omgaan met water zijn sterk bepalend. Typerend zijn de ruime maatvoering, de strakke functionele belijning en de op regionale schaal doorgevoerde scheiding van functies. De Noordoostpolder is een typisch rationeel landschap uit de 20e eeuw. Het belangrijkste kenmerk is de eenheid van landschap, stedenbouw en architectuur. Ze maken allen onderdeel uit van één integraal ontwerp. De ruimtelijke structuur van de polder wordt o.a. bepaald door 'de groene lijsten': boerderijen (en dorpen) als groene eilanden (erven) in de open agrarische ruimte en de verkaveling volgens een modulair systeem op basis van een standaardkavel (300 meter x 800 meter).

3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Aan de ontwikkeling van het Landgoed Wellerwaard is een aantal randvoorwaarden verbonden. Deze zijn van belang voor het opstellen van dit inrichtingsplan en worden weergegeven in dit hoofdstuk.

3.1 Bestemming

Voor het gebied vigeert op dit moment een bestemmingsplan met een uit te werken bestemming. Overeenkomstig artikel 8 van dit bestemmingsplan is een uitwerkingplan nodig. De gemeente Noordoostpolder stelt het uitwerkingsplan voor het landgoed op. De in het kader van het Voorlopig Ontwerp belangrijkste voorwaarden van artikel 8 van het bestemmingsplan zijn:

- De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor (Artikel 8.1.1. Wonen):
 - a. wonen (al dan niet in combinatie met beroep aan huis)
 - b. wegen, paden en ontsluitingen
 - c. groen
 - d. water
- De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in samenhang met het wonen is onder voorwaarden toegestaan (artikel 8.1.2 Aan huis gebonden beroep).
- Voor de gronden ter plaatse van het landgoed (bouwaanduiding - 1) gelden de volgende relevante regels (artikel 8.3 Bouwregels):
 - a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 75,
 - b. woningen mogen uitsluitend vrijstaand gebouwd worden,
 - c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 11 m bedragen







3.2 Beeldkwaliteit

De gemeente Noordoostpolder kent voor landgoederen geen specifieke welstandscriteria. Uiteraard zijn de algemene criteria uit de Welstandsnota wel van toepassing. De gemeente is echter van mening dat gezien de importantie van de functie op deze locatie aanvullende beeldkwaliteitscriteria noodzakelijk zijn. Een goede manier om dit te doen is om samen (de familie van Staveren en de gemeente) na te denken over de inhoud van het plan en het formuleren van eisen 'op maat' waar het plan vervolgens aan getoetst dient te worden.

Dit VO inrichtingsplan is opgesteld in samenspraak met de gemeente en geeft van alle inrichtingselementen - inclusief de bebouwing - richtinggevend aan welke beeldkwaliteit er gerealiseerd gaat worden. Dit VO kan daarmee worden opgenomen in het uitwerkingsplan dat de gemeente opstelt voor het landgoed en wordt goedgekeurd door het college.

In overleg met de gemeente is bepaald dat er ten aanzien van de bebouwing een aantal beeldkwaliteitscriteria gelden als randvoorwaarden voor het ontwerp. Deze criteria stellen grenzen aan de architectonische variatie. Het doel hiervan is het bereiken van een samenhangend concept voor de verschijningsvorm van de bouwwerken.

Aansluitend op de systematiek van de welstandsnota en de algemene welstandscriteria zijn de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria voor het landgoed bepaald:

Plaatsing:

- De hoofd- en bijgebouwen vormen een bebouwingscluster;
- Er is een relatie tussen de bouwwerken en het landschap middels zichtlijnen. Vanaf de ontsluitingsweg van de kavels ten westen van het landgoed is het bebouwingscluster (deels) zichtbaar.

Vormgeving:

- Hoofd- en bijgebouwen hebben een heldere vorm en functie;
- Hoofd- en bijgebouwen zijn afgedekt met een kap;
- Aan- en bijgebouwen zijn in hoogte en/of afmeting ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- Het hoofdgebouw kent een minimale goothoogte van 6 meter ten opzichte van het (nog te bepalen) peil;
- Aan- en bijgebouwen passen in de compositie van de volumes.

Detailering:

- De detailering is in overeenstemming met vorm en materiaalkeuze;
- De detailering kan klassiek, modern abstract of een combinatie van beide zijn.

3.3 Natuurschoonwet: landgoed als natuurschoon

Landgoederen vormen een belangrijk onderdeel van het natuurschoon. Een eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed kan zijn landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet (NSW 1928). Hiermee kunnen landgoedeigenaren fiscale tegemoetkomingen krijgen om het landgoed makkelijker in stand te houden.

Om landgoed Wellerwaard te laten registreren dient het plan onder andere aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

- De oppervlakte is minstens vijf hectare, aaneengesloten, terrein dat een geheel vormt,
- Het landgoed bestaat voor minstens dertig procent uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen. Een combinatie van beide is ook mogelijk,
- Het landgoed mag voor verschillende doeleinden gebruikt worden mits daarmee het karakter van het landgoed – en daarmee het natuurschoon – niet wordt geschaad en de samenhang van het landgoed niet wordt verstoord,
- Voor extra fiscale voordelen kan een landgoedeigenaar zijn landgoed openstellen. Hiervoor gelden een aantal criteria:
 - De openstelling is minimaal 5 ha. aaneengesloten gebied,
 - Wegen en paden die in aanmerking komen voor deze openstelling moeten samen aan een minimum aantal meters padlengte voldoen. Het minimumvereiste aantal meters padlengte per hectare bedraagt 50 meter voor bos en 25 meter voor overige terreinen, zoals landbouwterreinen, natuurterreinen en overige terreinen,
 - De openstelling van het landgoed moet duidelijk en waarneembaar aangeven worden door middel van borden,
 - Delen van het landgoed mogen tijdelijk of permanent gesloten worden voor privacy, bijzondere natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden of de jacht.



3.4 Bodem

Hoogteligging

Het gebied ten noorden van Emmeloord loopt in zuidwestelijke richting af. Na inmeting van het gebied is gebleken dat het huidige maaiveld in het plangebied Wellerwaard varieert van circa N.A.P.- 4,1 tot -3,4 meter.

Kwaliteit

Bureauonderzoek heeft uitgewezen dat er naar verwachting geen verontreinigingen in de bodem zitten. Momenteel wordt een terreininspectie uitgevoerd zodat definitief kan worden vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik (wonen met tuin), vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is.

Grondbalans

Het heeft de voorkeur om het landgoed te realiseren met een gesloten grondbalans. Vrijkomende grond bij bijvoorbeeld het graven van waterpartijen kan worden ingezet voor het creëren van reliëf op het landgoed. In het definitief ontwerp moet blijken of een gesloten grondbalans tot de mogelijkheden behoort. Na verwachting zit vanaf ongeveer 0,5 meter zand in de grond dat kan worden gebruikt voor het bouw- en woonrijp maken van het landhuis.

3.5 Water

Er is een bureauonderzoek uitgevoerd naar de waterhuishoudkundige aspecten in het gebied. De uitkomsten hiervan zijn besproken met het waterschap en de gemeente. De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden zijn:

Waterpeil en -kwaliteit

Het gebied is gelegen binnen een peilgebied, waarbij zowel het winter- als het zomerpeil op NAP -5,7 m is gelegen. Het bestaande oppervlaktewater wordt beïnvloed door onder andere het bestaande grondgebruik, de landbouw. Dit betekent hoogstwaarschijnlijk dat het water rijk is aan nitraten, fosfaten en metalen.

Afwatering

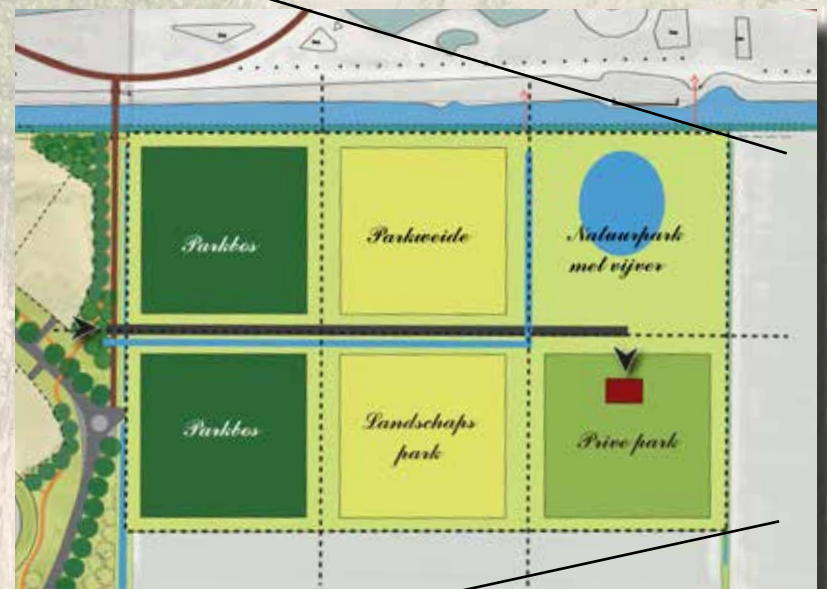
In de huidige situatie wateren de omliggende landbouwgronden af via sloten naar de Burchttocht. Deze afwatering moet worden behouden; dit kan ook door het verleggen van sloten of het aanleggen van nieuwe sloten. Eventuele waterkundige ingrepen mogen geen nadelige invloed hebben op functies die plaatsvinden aangrenzend aan het plangebied.

Grondwaterpeil en -kwaliteit

Vooralsnog lijkt het dat de grondwaterstand grotendeels varieert tussen NAP -4,9/-4,5 m tijdens natte perioden en NAP -5,5/-5,4 m tijdens droge periode. Ook is er sprake van kwel. Er worden peilbuizen in het gebied geplaatst om meer zekerheid te krijgen over het grondwaterpeil. Deze gegevens worden gebruikt bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp.

Natuurlijk evenwicht, waterdiepte en talud

Vanwege ecologische en waterkwalitatieve argumenten wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de waterdiepte 1,5 meter is op 20% van de breedte van het wateroppervlak. Daar waar mogelijk wordt een talud tussen de 1:2 en 1:5 gerealiseerd.



Vlekkenplan

4 Plan

Dit inrichtingsplan verbeeldt de toekomstige inrichting van het nieuwe landgoed Wellerwaard. Het plangebied is ruim 6 ha. groot en bevat vele landschapselementen die we aantreffen bij traditionele landgoederen. Te noemen: de ontwikkeling van een ensemble van 3 gebouwen, een bos, diverse lanen, een parklandschap met een meanderende beek en heuvels, een moestuin, een boomgaard en een natuurlandschap met een waterpartij. De nieuwe functies van het landgoed zijn op herkenbare en traditionele wijze geordend rondom het gebruik van het huis.

4.1 Samenhang met Wonen Wellerwaard

Voor de opzet van het nieuwe landgoed is gekozen voor een traditionele lay-out met slingerende landschappelijke vormen. Deze stijl is geïnspireerd op de Romantiek / Engelse Landschapsstijl uit de 19e eeuw. Deze vormtaal wordt ook ingezet bij de opzet en de verkaveling van het gebied ingeklemd door de recreatieplas en het landgoed. Dit gebied is bestemd voor de ontwikkeling van zelfbouwkavels. Het voorzetten van slingerende wegen, het parkbos dat enkele aangrenzende kavels omkraagt en de zichtas die het huis met de woonwijk verbindt zorgen voor een samenhangend geheel (zie kaart volgende pagina).

4.2 Vlekkenplan

Het plangebied ligt ten zuiden van de burchttocht en ten oosten van de recreatieplas. De oost- en zuidzijde van het landgoed grenzen aan open agrarisch gebied met vergezichten van ca. 1000 m. De 6 ha. (200m. x 300m.) is denkbeeldig in 6 kwadranten van 1 ha. verdeeld. Elk kwadrant heeft zijn eigen functie en sfeer. Op de kaart op de linker pagina is de verdeling van kwadranten te zien (vlekkenplan). Achtereenvolgens zijn de volgende vlekken gedefinieerd: het parkbos, de parkweide, het landschapspark, het natuurpark en het privédomein met het landhuis en de tuin. Het vlekkenplan zoals op de linker pagina afgebeeld vormt de planhoofdstructuur die als onderlegger dient voor het inrichtingsplan.



Engelse Landschapsstijl



4.3 (Groene) planhoofdstructuur

Westelijk Parkbos

Op het westelijk deel van het landgoed wordt een bos geplant. Dit schermt het landgoed af van de bestaande recreatieplas en de woningen die op termijn aan de rand van de recreatieplas ontwikkeld worden. De entree van het landgoed is eveneens aan de westzijde gelegen. Het landgoed wordt onsloten via een aftakking van de toegangsweg van de toekomstige woningen. De entree/oprijlaan is niet loodrecht gelegen op de kavel met zicht op het huis maar slingert via het dichte parkbos, dwars door het open parkdeel naar de noordzijde van het landhuis.

Parklandschap met heuvels

Het parklandschap beslaat het zuidelijke deel van het landgoed. Dit deel kenmerkt zich door openheid met boomgroepen, solitairen en glooiingen in het landschap met vergezichten richting het agrarische gebied. De beek die door dit deel van het park slingert creëert aan de noordzijde een centraal gelegen besloten deel waar ruimte is voor een theateropstelling waarbij de bomenrij van de oprijlaan letterlijk kan fungeren als decor. Deze ruimte is zeer geschikt voor een theater opstelling.

(Open) parkweide

Aan de noordzijde van het landgoed komt een open parkweide. Een beschutte maar open plek met zicht op het noordelijke gelegen burchttochtengebied. De wei die met schapen

begraasd kan worden is omzoomd met een hek dat aan de zuid-zijde het slingerende pad van het landgoed volgt. De schapen hebben toegang tot de vijver om te kunnen drinken. Middels klaphekken kunnen bezoekers het pad langs de noordzijde van de vijver toch betreden. Het pad langs de noordzijde van de wei loopt parallel aan de natuurvriendelijke oever die het Waterschap op termijn wil realiseren.

Natuurpark met vijver en beek

Aan de noordzijde van het huis ligt een grote vijver. Dit deel van het park wordt op een meer natuurlijke manier ingericht. Met het natuurgebied op de achtergrond en de heuvel in noord-oostelijke hoek van het landgoed wordt dit decor extra versterkt. Het huis en de natuurlijke vijver worden verbonden met elkaar door een formele as met Lindebomen. Deze as mondt uit in een plek bij de vijver met een fontein in het vizier. Vanuit de vijver stroomt een meanderende beek. Vooralsnog gaan wij er van uit dat het nieuwe water geïsoleerd komt te liggen van het oppervlaktewater van de polder.

Prive domein met landhuis en formele tuin

Het zuid-oostelijke deel van het landgoed, gelegen aan de achterzijde/zuidzijde van het huis, is het privédomein(tuin) van de bewoner. Dit deel loopt geleidelijk aan over in het park. Vanuit het huis is zicht op het open agrarische gebied. Op zorgvuldige wijze worden heuvels, bossages en boomgroepen ingezet om het zicht op ander privédomein in het gebied beperkt. Dit geeft een maximaal gevoel van vrijheid.



Dicht Parkbos



Heuvelachtig parklandschap



Parkweide / dierenweide



Natuurpark met vijver



4.4 Zichtlijnen

De planhoofdstructuur van het landgoed is in samenhang tot stand gekomen met het creëren van van zichtlijnen en doorkijkjes. Het betreft niet alleen zichtlijnen vanuit het gebied naar objecten op het landgoed maar ook zichtlijnen vanuit de tuin en het huis naar het omliggend gebied. De samenhang tussen de zichtlijnen en de planhoofdstructuur vergt een nauwkeurigheid die voor de bezoeker als vanzelfsprekend ervaren kan worden. Op de plankaart aan de linkerzijde is deze samenhang zichtbaar. Enkele voorbeelden:

- De positionering van het tweede deel van de oprijlaan loopt parallel aan de zichtlijn vanaf het bruggetje naar het huis.
- De zichtlijn vanaf de weg in naastgelegen woongebied gaat door het dichte bos, in lengterichting over de beek, door de boomgaard en mondt precies uit op het bebouwd ensemble.
- Vanaf de oprijlaan, wanneer men uit het bos komt, is er zicht op de strak vormgegeven zwaluwwand aan de overkant van de Burchttocht.

4.5 Bereikbaarheid en openbaar toegankelijkheid

Het landgoed wordt via de westelijke zijde ontsloten. De oprijlaan slingert door het landgoed waardoor diverse perspectieven ontstaan die onvoorspelbaarheid en nieuwsgierigheid met zich meebrengt. De oprijlaan eindigt voor het huis en loopt over in een karrespoor dat middels een boog uitmondt in het werkkerrein achter de schuur. In de poort bij de oprijlaan zit voor wandelaars een aparte voetgangersingang. Parallel aan de oprijlaan begint het wandelpad, deze splitst zich in het bos in noordelijke en zuidelijke richting waardoor een rondje over het landgoed gemaakt kan worden. In de noordoostelijke hoek van het landgoed is ook een entree gelegen. De directe verbinding tussen het natuurgebied en het landgoed maakt het wandelgebied voor de bezoeker groter en interessanter.



Zwaluwwand



4.6 Bebouwing

Nico van Staveren en Annemiki Bok laten een ensemble van 3 gebouwen ontwerpen. Dwars op het hoofdhuis worden, in driehoeksverband, de bijgebouwen gepositioneerd. De bijgebouwen, orangerie en wagenberging, zijn ondergeschikt aan het hoofdhuis en worden in samenhang ontworpen.

Het landhuis kenmerkt zich door haar baksteen architectuur met deels wit gepleisterde accenten en entree, grote houten ramen met roedeverdeling, een klassiek vormgegeven dak. De orangerie is in eenzelfde stijl als het landhuis ontworpen, het gebouw zal de functie van atelier gaan bekleden voor het maken van eigen werk, Gallery en het geven van workshops. De wagenberging is eenvoudig van opzet en vormgeving en zal zich in de onderschikte vorm op het erf samenvoegen in het totaalensemble.

Het landhuis heeft een kelder met een ingang aan de westzijde voor de auto. De afgewerkte vloer van de woning ligt ca. 1100 mm boven maaiveld en heeft een trap aan de voorzijde van het huis. Aan de achterzijde van het huis, ligt op niveau van de woning, een terras tussen de 3 gebouwen. Vanwege de hoogteligging van het terras zal het uitzicht naar de omgeving een extra dimensie krijgen. Het landhuis heeft, zoals vele oude klassieke landgoederen, een relatie met het landgoed en haar omgeving. Dit is zichtbaar door de aanwezigheid van een stelsel van zichtlijnen en assen. Vanuit het huis zijn de functies zodanig gepositioneerd dat het privégebruik ervan efficiënt, snel en logisch is.



5 Inrichtingselementen

In dit hoofdstuk worden inrichtingselementen omschreven. De inrichtingselementen onderscheiden zich in vlak-, lijn- en punt- elementen. Van de belangrijkste elementen wordt in dit VO een streefbeeld gegeven en, daar waar nodig, de gewenste soortensamenstelling genoemd. In de DO-fase worden alle inrichtingselementen beschreven en zal ook een doorkijk gemaakt worden naar de beheersmaatregelen.

5.1 Bos

Het westen van het landgoed bestaat uit bos, enkel doorsneden door de weg en beukenlaan. Het grootste deel van het bos bestaat uit een Haagbeuken-Wintereiken-bos, in het noordwesten komt een klein berkenbos voor en in het noordwesten en het zuidwesten staan groepen Italiaanse populieren.

Haagbeuken-Wintereiken-bos

Haagbeuken-Wintereiken-bos is het meest voorkomende bostype op het landgoed. De dominante soorten zijn Haagbeuken (*Carpinus betulus*) en Wintereiken (*Quercus petraea*). Er zal uiteindelijk een bos ontstaan dat rijk is aan structuur. Het bos kent een opvallende voorjaarsflora met soorten als bosanemoon, daslook, speenkruid en grote muur. Het bos wordt conservatief beheerd, dat wil zeggen dat men in de toekomst de successie naar beukenbos (vanuit de beukenlaan) stopt door kap of uittrekken. Om een ondervegetatie te stimuleren wordt een boskruidenmengsel gezaaid.

Berkenbos

Ten noorden hiervan komt een berkenbos. Het betreft een monocultuur van *Betula pubescens*. Het wordt een open en licht bos. Gaandeweg de jaren worden de witte stammen ruw met diepe scheuren en kleuren grijsgrauw. De ondergroei is grotendeels gelijk aan die van het Haagbeuken-Wintereiken-bos. Ook hier wordt een boskruidenmengsel gezaaid.

Populierengroepen

In het noordwesten en het zuidwesten tegen de perceelsgrens aan komen 2 groepen Italiaanse populieren (*Populus nigra* 'Italica') elk bestaande uit 5 exemplaren. De bomen vormen smalle zuilvormen. Ze liggen niet langs de recreatieve paden, zodat in de (verre) toekomst geen problemen ontstaan met tak- en kroonsterfte. De populieren worden aangeplant met een ruime standplaats.



Eiken



Haagbeuken



Berken



Populieren

Vlakelementen

Vlakelementen zijn ruimtelijke eenheden met een bepaald oppervlak zonder specifieke richting.
In het voorlopig ontwerp worden de volgende vlakelementen onderscheiden:

- Bos
- Bosmantel (bossages)
- Boomgaard / Moestuin
- Privé tuin
- Weides (dieren, bloemen)
- Heuvels
- Voorplein
- Parkeren en werkterrein

Lijnelementen

Lijnelementen zijn lijnvormige landschapseenheden.
In het voorlopig ontwerp worden de volgende lijnelementen onderscheiden:

- Vijver en beek
- De oprijlaan (bomen/verlichting e.d.)
- As met Lindes
- Paden en toebehoren (bebording e.d.)
- Kabels en leidingen
- Hekwerk
- Loofgang

Puntelementen

Puntelementen zijn solitaire eenheden in het landschap.
In het Voorlopig ontwerp worden de volgende puntelementen onderscheiden

- Solitaire bomen
- Bruggen
- Plek aan het water
- Fontijn
- Bankje(s)
- Verlichting
- Vogeluitkijkpunt
- Zitplek zuidrand



Bosmantel



Kardinaalsmuts



Sleedoorn



Gelderse roos

5.2 Bosmantel

Bosmantels zijn de overgangen tussen bossen en open terreinen. In het ideale geval is deze overgang geleidelijk en gaat het open veld over in een zone met hogere meerjarige kruiden, de zogenaamde zoom. Vanuit de zoom volgt een geleidelijke overgang naar een brede zone van struiken (bosmantel) die uiteindelijk aansluit en overloopt in het Haagbeuken-Wintereiken-bos. De breedte van de bosmantel bedraagt ongeveer 4 meter en bestaat - in ongeveer gelijke hoeveelheid, maar verspreid in groepen - uit:

- Gewone vlier (*Sambucus nigra*),
- Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*),
- Gele kornoelje (*Cornus mas*),
- Sleedoorn (*Prunus spinosa*),
- Gelderse roos (*Viburnum opulus*),
- Hazelaar (*Corylus avellana*),
- Liguster (*Ligustrum vulgare*) en
- Krenteboompje (*Amelanchier lamarckii*).

Langs de westgrens van het landgoed komt een korte overgang naar het bos met lage struiken met prikkels om zo een natuurlijke barrière te creëren. Denk aan Sleedoorn (*Prunus spinosa*).



5.3 Boomgaard

In de boomgaard staan lage fruitbomen en nootbomen in rijen bij elkaar. Denk aan Appel (Malussoorten), Peer (Pyrussoorten), Pruim (prunussoorten), Hazelaar (Corylus avellana) en Walnoot (de relatief lage Juglans regia 'Jupiter' of Juglans buccaneer).

5.4 Boomgroepen en Solitaire

Verspreid over het landgoed wisselen solitaire bomen zich af met boomgroepen. Veelal staan deze op markante plekken in of juist langs een zichtas.

Boomgroepen

Her en der staan bomen in groepen van 3 tot 5 bij elkaar. Op de drogere delen bestaan deze groepen uit Zwarte berken (Betula nigra), Tamme kastanje (Castanea sativa) en Linde (Tilia vulgaris). Op de nattere delen (langs de beek) staan groepen van Zwarte els (Alnus glutinosa) en Treurwilg (Salix pendula). Ook staat er in het zuidoosten een bosje van Krenteboompjes (Amelanchier lamarckii).

Solitaire bomen

De solitaire bomen vormen markante elementen op het landgoed. Op de hogere delen van het landgoed staan soorten als:

- Libanese ceder (Cedrus libani)
- Rode beuk (Fagus sylvatica 'Atropunicea')
- Walnoot (Juglans regia),
- Linde (Tilia vulgaris),
- Tamme kastanje (Castanea sativa),
- Plataan (Platanus orientalis 'Digitata'),
- Amerikaanse tulpenboom (Liriodendron tulipifera) en
- Magnolia Kobus (Beverboom).

Bepaalde soorten zoals de Liriodendron (in de jeugdfase) zijn gevoelig voor vorst en wind. Deze soorten worden bij voorkeur geplant op een beschutte plek, bijvoorbeeld nabij de bosmantel. Op de lagere delen, nabij de beek staan soorten als Treurwilg (Salix sepulcralis), Moerascypres (Taxodium distichum), Suikeresdoorn (Acer saccharum), Valse Christusdoorn (Gleditsia triacanthos) en Rode esdoorn (Acer rubrum).



Tamme kastanje



Treurwilg



Libanese ceder



Rode beuk



Beuken



Lindes



Loofgang

5.5 Oprijlaan

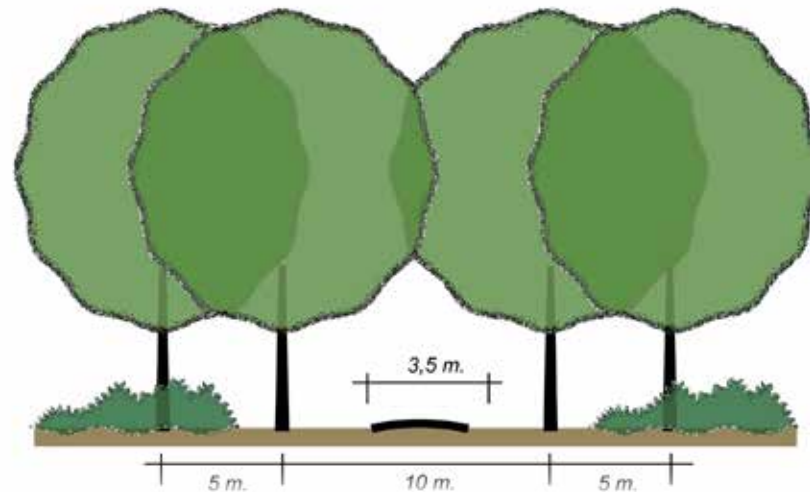
De oprijlaan van het landgoed wordt uitgevoerd in asfalt en begeleidt met een dubbele rij Beuken. De eerste beukenrij heeft zowel in de lengte als in de breedte richting een plantafstand van 10m (hart op hart). Op deze manier kunnen de beuken royaal uitgroeien en vormen zij uiteindelijk een gesloten dak. De 2e rij beuken heeft een afstand van 5m. t.o.v de eerste rij. Hierdoor wordt een geleidelijke overgang gecreeert tussen de eukenrij en het gesloten Eiken-Haagbeuken-bos.

5.6 As van Linden

Vanuit het hoofdhuis zijn naar alle windstreken zichtassen aanwezig. De zicht-as naar het noorden wordt begeleid met Lindebomen en via de zichtas kijk je uit over de vijver met fontein. Het huis en de natuurlijke vijver worden fysiek verbonden met elkaar door een plek aan het water.

5.7 Loofgang

Aan de oostzijde van het landhuis is loofgang (Berceau) aanwezig. Dit is een pad waarbij aan beide zijden heggen staan, die aan de bovenzijde met elkaar zijn verbonden, zodat een soort tunnel ontstaat. Schuilen, plukken en spelen.....maar natuurlijk vooral bedoeld voor gegoede dames die wel wilde wandelen maar niet wilde verkleuren om zich zodoende te onderscheiden van werkende mensen.



5.8 Heuvels

Op diverse plekken in het plan zijn heuvels in het landschap waarneembaar. In het zuidelijke deel is er meer sprake van glooiing in het landschap. De hoogte van deze heuvels variëren van 1 tot 2 meter. Soms zijn ze bedekt met bossages zodat het zicht vanuit de omgeving op het private tuindeel enigszins afgeschermd wordt. De heuvel in de noordoostelijke hoek van het landgoed is ca. 3 meter hoog. Vanwege de voetgangersbrug wordt ook hier het zicht op het private deel van het landhuis beperkt.

5.9 Vijver en beek

Op het landgoed wordt nieuw water gemaakt in de vorm van een natuurlijke vijver en een meanderende beek. Deze ingreep is niet alleen een belangrijk structuurbepalend element dat thuishoort op een landgoed maar ook bijdraagt aan de beleving van het wonen op, en het bezoeken van, een landgoed. De randen van de vijver en de beek worden ecologisch ingericht. Daar waar mogelijk krijgen de taluds aan de zonzijde een talud van 1:5, op sommige plaatsen zal het talud echter steiler worden. In het DO wordt de exacte dimensionering van de taluds bepaald. Minimaal 15% tot 30% van het oppervlak van de vijver en de beek krijgt een diepte van minimaal 1,5 meter. De hoogte van het oppervlaktewater tot het maaiveld zal ongeveer tussen de 1,5 en 1,9 meter bedragen. Voor afdoende waterdiepte komt de ontgravingsdiepte dus uit op minimaal 3,0 m.

De vijver en de beek worden geïsoleerd van het oppervlaktewatersysteem van de polder aangelegd. Hiermee is de kans op een goede waterkwaliteit het hoogst en komt de grondwaterstand buiten de plangrenzen niet lager (of hoger) te liggen. Wel is het vanuit het ruimtelijke beeld wenselijk dat het oppervlaktewater aan de westzijde van het gebied visueel doorloopt in de daar gelegen kavelsloot. Daarom wordt het oppervlaktewater geïsoleerd met behulp van een stuw en niet met behulp van een grondwal in het oppervlaktewater.



Glooiingen



Beek



Boogbrug



Vogeluitkijkwand

5.10 Paden en toebehoren

De wandelpaden op het landgoed zijn ingetogen vormgegeven. Voor de herkenbaarheid van het openbare pad is een eenduidige uitstraling gewenst. Aan de noordzijde van de singel worden de paden uitgevoerd in halfverharding, in het private deel worden de paden gemaaid in het gras.

5.11 Bruggen

Het plan heeft een 2-tal bruggen. 1) De voetgangersbrug over de Burchttocht die het natuurgebied met het landgoed verbindt. Bezoekers dwalen niet rond op het landgoed wanneer het gebied op meerdere plekken te betreden is.

2) Centraal gelegen in het plan, waar de oprijlaan de singel doorkruist, wordt een gemetselde boogbrug gemaakt. Deze plek staat symbool voor de overgang van het openbare deel naar het particuliere deel. Vanwege zijn centrale ligging zijn vanaf dit punt vele delen van het landgoed zichtbaar. Om dit punt als centraal punt extra kracht bij te geven zal de brug worden verlicht.

5.12 Vogeluitkijkpunt

Op een van de zuidelijk gelegen heuvels is het mogelijk om beschut in de bossages een vogeluitkijkpunt te maken. Geen opzichtige toren maar een eenvoudige wand met een langgerekte kijkspleet.



Colofon

Titel:	Inrichtings- en Berheersplan Landgoed Wellerwaard
Opdrachtgever:	Nico van Staveren en Annemiki Bok
Opgesteld door:	Grontmij
Status en datum:	Voorlopig Ontwerp, 22 juni 2015
Kenmerk:	329547
Auteurs:	Pascalie Vonk-Minke Miguel Blokland Sander Kossen Jesse Poppema
Vormgeving:	Rian Popeijus
Begeleid namens Gemeente Noordoostpolder:	Rob Groote Bromhaar Arjen van de Berg Jehannes de Leeuw Kees Hop Peter de Jager
Begeleid namens Waterschap Zuiderzeeland:	Christian van der Heijden Annet Smits Frederik Stoppelenburg
Klanbord namens Staatsbosbeheer:	Harco Bergman



