



totaalvisie

11 juli 2013

**Landgoed
Bloemfontein, Varik**

INHOUD

INLEIDING

3

LOCATIE EN OMGEVING

Vorming van het Landschap en Historie5

Ligging7

Natuurwaarden9

BEBOUWING

Bebouwing11

INRICHTINGSPLAN LANDGOED

Ontwerp16

Infrastructuur en padenverloop17

Aanzichten18

Water23

Grondwerk26

Voorzieningen en elementen28

Groenstructuur29

RECREATIEF MEDEGEBRUIK

31

BEPLANTINGEN

Natuurdoeltypes en beplantingen35

MEERWAARDE

Meerwaarde39

COLOFON

PROJECT

Totaalvisie Landgoed Bloemfontein te Varik

OPGESTELD DOOR

Jos van de Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitectenbureau BV
Postbus 1096
2600 BB DELFT
t. 015 - 2133444
i. www.josvandelindeloof.nl
e. info@josvandelindeloof.nl

IN SAMENWERKING MET

Van Kessel architectuur en projectmanagement bv
Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
t. 0345 58 94 20
f. 0345 58 94 21
i. www.vankessel.nl
e. mail@vankessel.nl

ID monumenten en landgoederen ADVIES bv
Postbus 661
3800AR Amersfoort
t. 033 422 53 70
f. 033 422 53 71
i. www.id-adviesbv.nl
e. info@id-adviesbv.nl

IN OPDRACHT VAN

Familie H.A. Verwoert



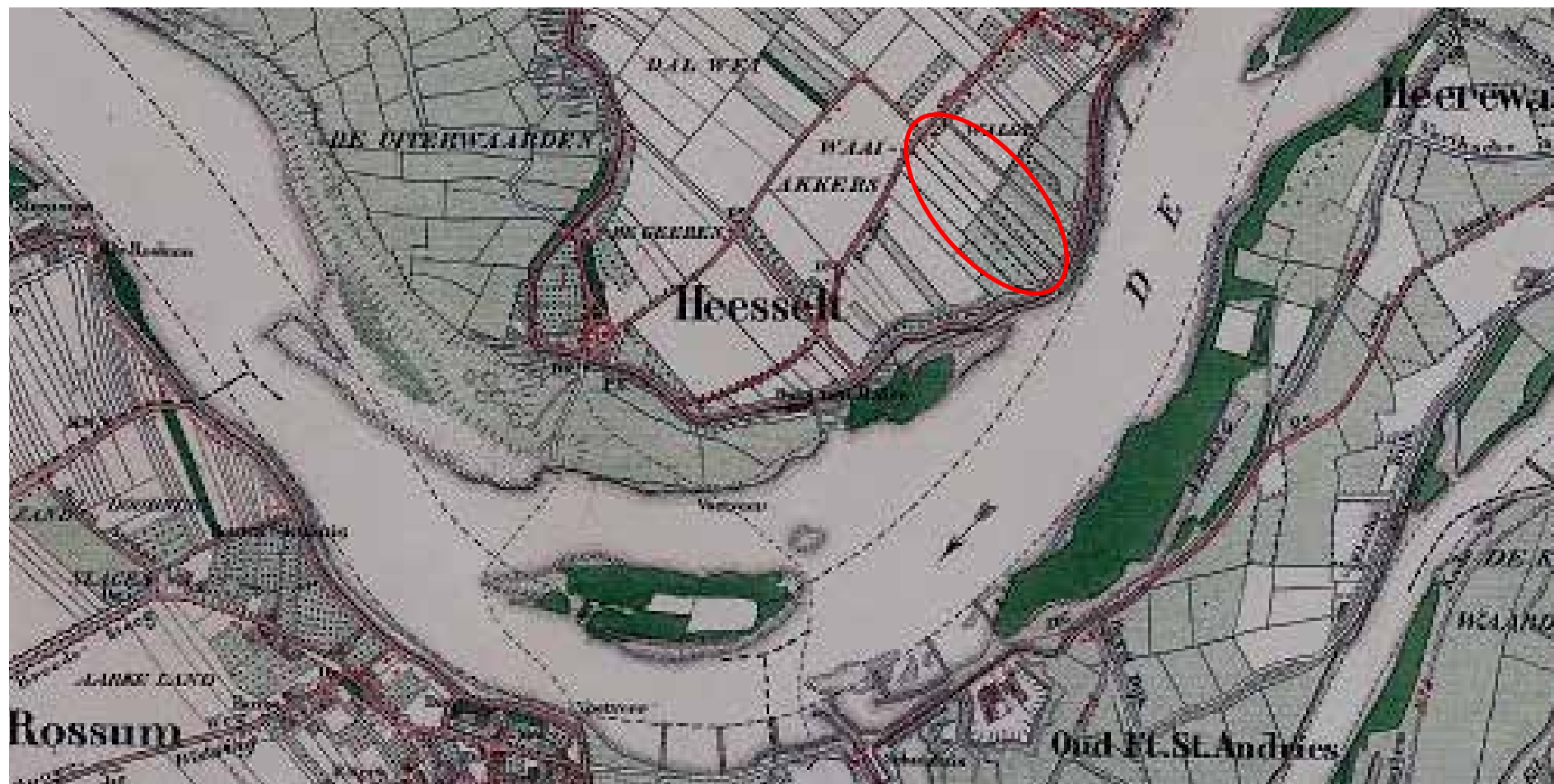
INLEIDING

Het in dit masterplan verbeelde landgoed is bedoeld om huisvesting en zorg te verlenen aan meervoudig gehandicapte kinderen. Het initiatief stelt zich vooral ten doel de nodige zorg op een verantwoorde wijze in een kleinschalige huisvesting in een landelijke omgeving te kunnen bieden.

Dit masterplan omvat de architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten om tot een in het landschap passende totaalcompositie te komen, met een eigen identiteit.

Aan het opstellen van deze notitie gingen het nodige overleg met de Gemeente Neerijnen, de Welstandscommissie, Waterschap Rivierenland, Provincie Gelderland, Rijkswaterstaat, burens en overige partijen vooraf. De inbreng van alle voornoemde partijen is tot hun tevredenheid in het plan opgenomen.

Locatie en omgeving



VORMING VAN HET LANDSCHAP EN HISTORIE

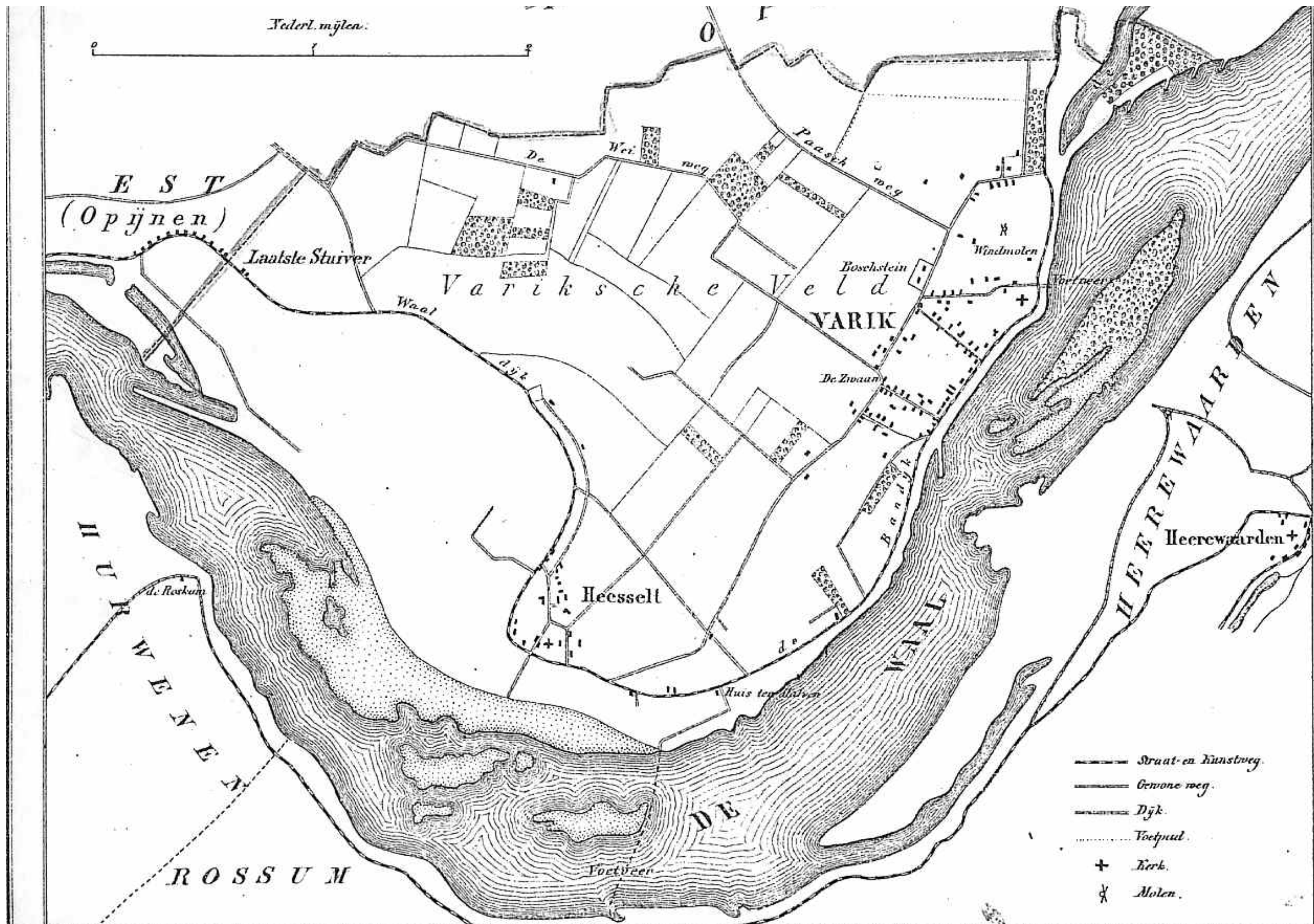
De basis van het landschap is gevormd door het verloop van de rivieren en de bijbehorende overstromingen en afzettingen. Na het vastleggen van de rivieren door middel van dijken zijn deze binnen hun stroomgebied gebleven (met uitzondering van de dijkdoorbraken) en is het landschap in cultuur gebracht.

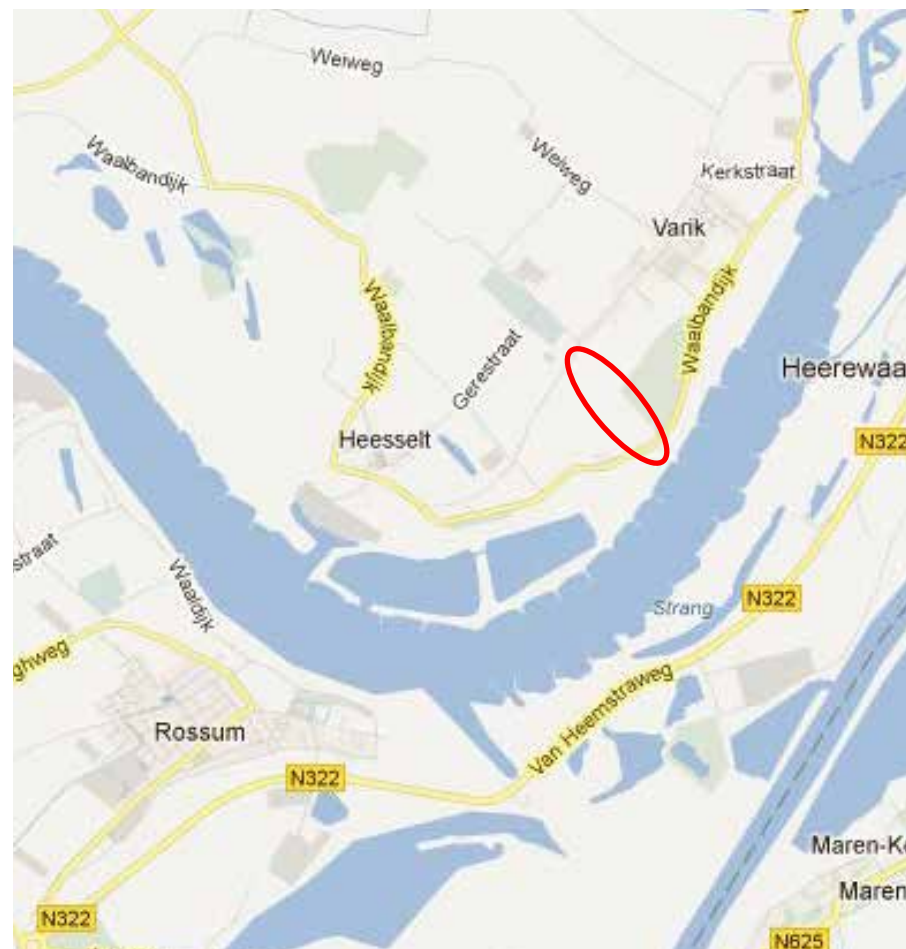
Oude kaarten tonen een landschap met vooral weilanden en boomgaarden binnendijs, en weilanden, rietvelden en ruigten buitendijs. Door de tijd heen zijn de hoogstam boomgaarden langzamerhand vervangen door economisch rendabeler laagstam boomgaarden.

De verkaveling aansluitend op de dijk betreft vooral een stroken-verkaveling. We treffen hier ook de wat nattere gronden aan. Het huidige grondgebruik varieert van grasland tot kleinschalige fruitteelt.

Een bijzonder element is de binnendijs gelegen kweldijk en het driehoekig gevormde bos tussen de kweldijk en de waaldijs. Dit bos heeft zich door de loop der tijd ontwikkeld en kent een gevarieerde beplanting van eik, populier en wilg.







LIGGING

Het nieuw te ontwikkelen landgoed ligt ten zuiden van de kern van Varik. Aan de zijde van Varik sluit het terrein aan op een gebied met moestuinen en kleinere boomgaarden, waarna het geleidelijk overgaat in een duidelijke agrarisch landschap met boomgaarden en weilanden.

De locatie is gelegen tussen de Donkerstraat en de Waalbandijk. De ontsluiting vindt nu plaats vanaf de Donkerstraat. Het terrein is ook bereikbaar via het voetpad -officieel struinp pad van RBT Rivierenland- over de Kweldijk.

De ligging van het toekomstige landgoed maakt het mogelijk om bestaande recreatieve wandelroutes met elkaar te verbinden en aantrekkelijker te maken. De dijk, welke recreatief gezien een hoge belevingswaarde heeft, biedt ook potenties voor deze locatie.







plan Heesseltsche Uiterwaarden

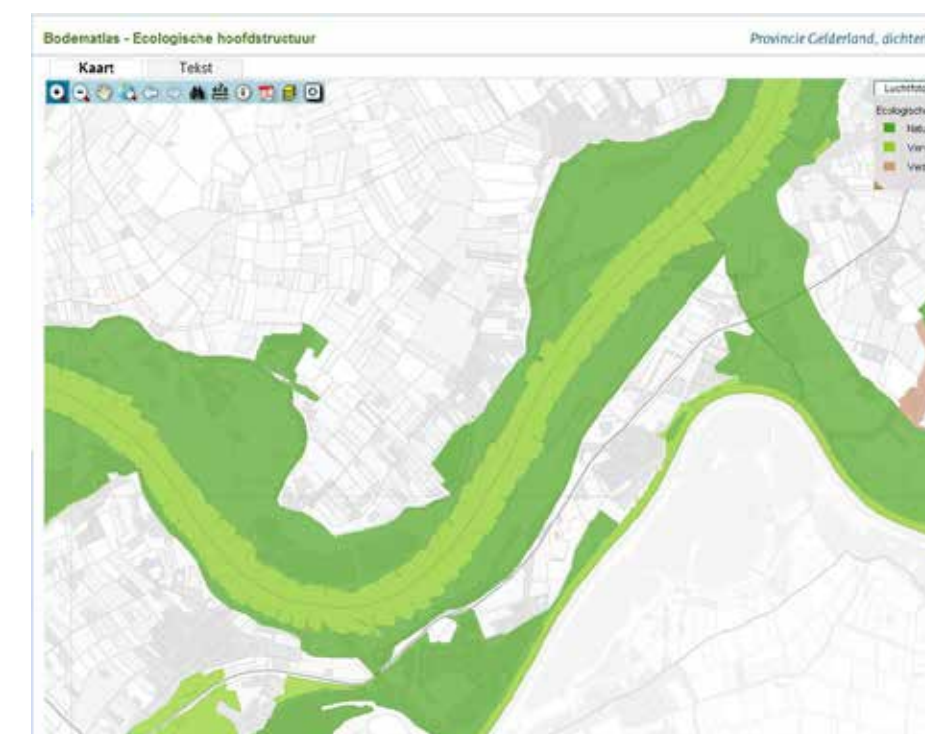
NATUURWAARDEN

De oorspronkelijk aanwezige boomgaarden met appels en kersen zijn inmiddels gerooid. De percelen zijn momenteel in gebruik als maïsveld. Dit betekent dat op de locatie zelf momenteel nagenoeg geen zeldzame planten of dieren voorkomen.

In de directe omgeving is het landschap ecologisch gezien waardevol door het rijke (ooi)bos gelegen tussen de kweldijk en de waalbandijk.

Op grotere schaal grenst de locatie aan de ecologische hoofdstructuur van de uiterwaarden van de Waal.

Aansluitend op de mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het landschap met de diverse varianten en inzichten voor de ontwerpen in het kader van het programma Ruimte voor de Rivier, ontstaan er ecologisch gezien positieve ontwikkelingskansen voor deze locatie. Een actueel plan is bijvoorbeeld de Heesseltsche Uiterwaarden. Landgoed Bloemfontein sluit prima aan op deze ontwikkeling.



Ecologische hoofdstructuur

Bebouwing



BEBOUWING

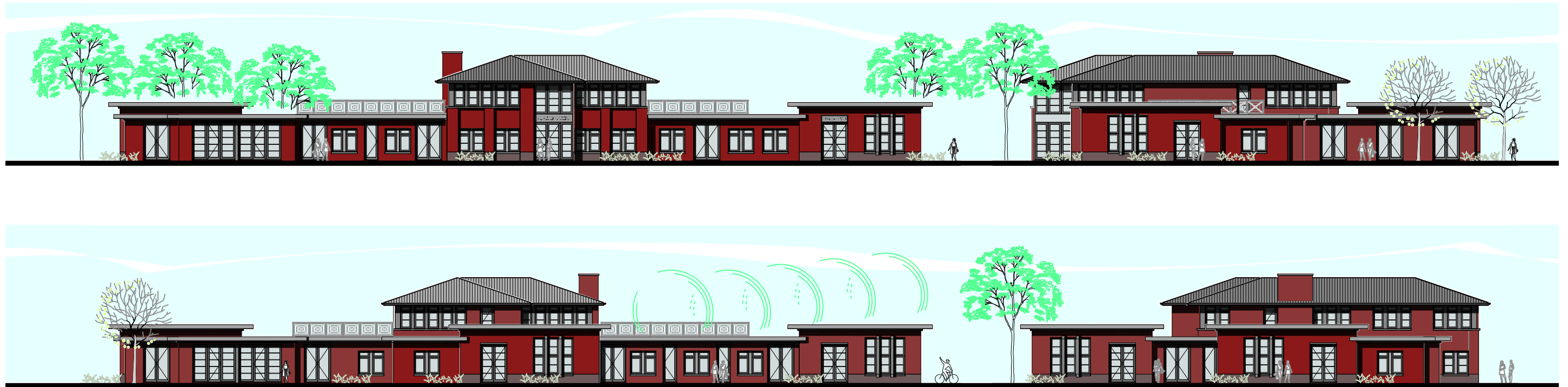
Bij de positionering van de gebouwen is bewust gekozen voor een min of meer centrale ligging op het landgoed. Mede hierdoor wordt een eigen identiteit bewerkstelligd, los van de vormtaal van de omringende bebouwingen.

De situering van de bebouwing past binnen de randvoorwaarden voortkomend uit de positionering van een mogelijk toekomstige dijkverlegging.

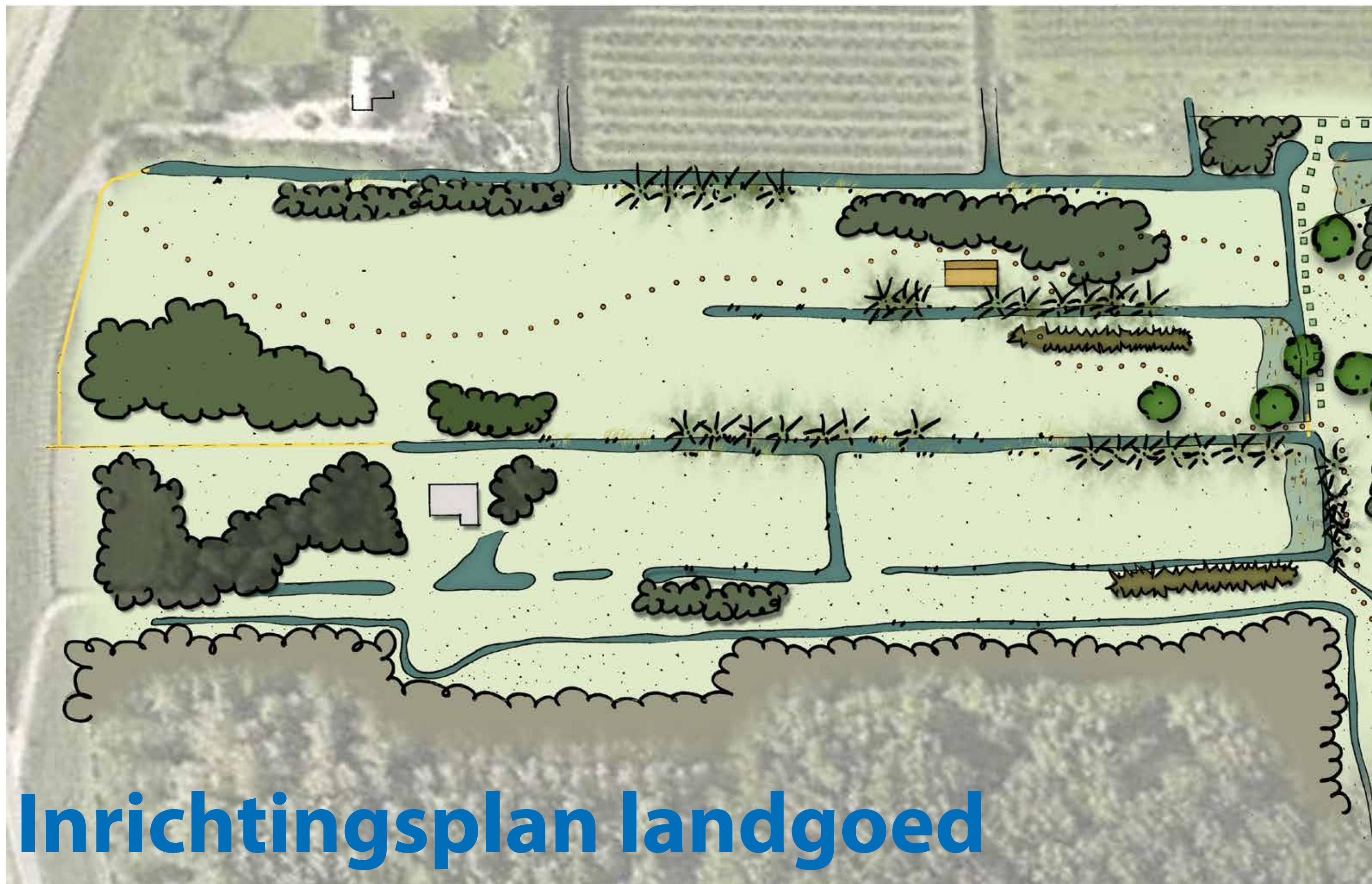
Om het landgoed een duidelijk eigen karakter te geven is gekozen voor een eenduidige architectuurstijl. De bebouwing is geïnspireerd op het werk van de architecten Frank Lloyd Wright en Dudok.

De bebouwing bestaat uit een woongebouw en een zorgpaviljoen. De kenmerkende architectuurstijl in combinatie met de invulling van de buitenruimte met vijvers, boomstructuren en een geleidelijke overgang naar een meer landschappelijke inrichting, zorgt voor een herkenbare eenheid.

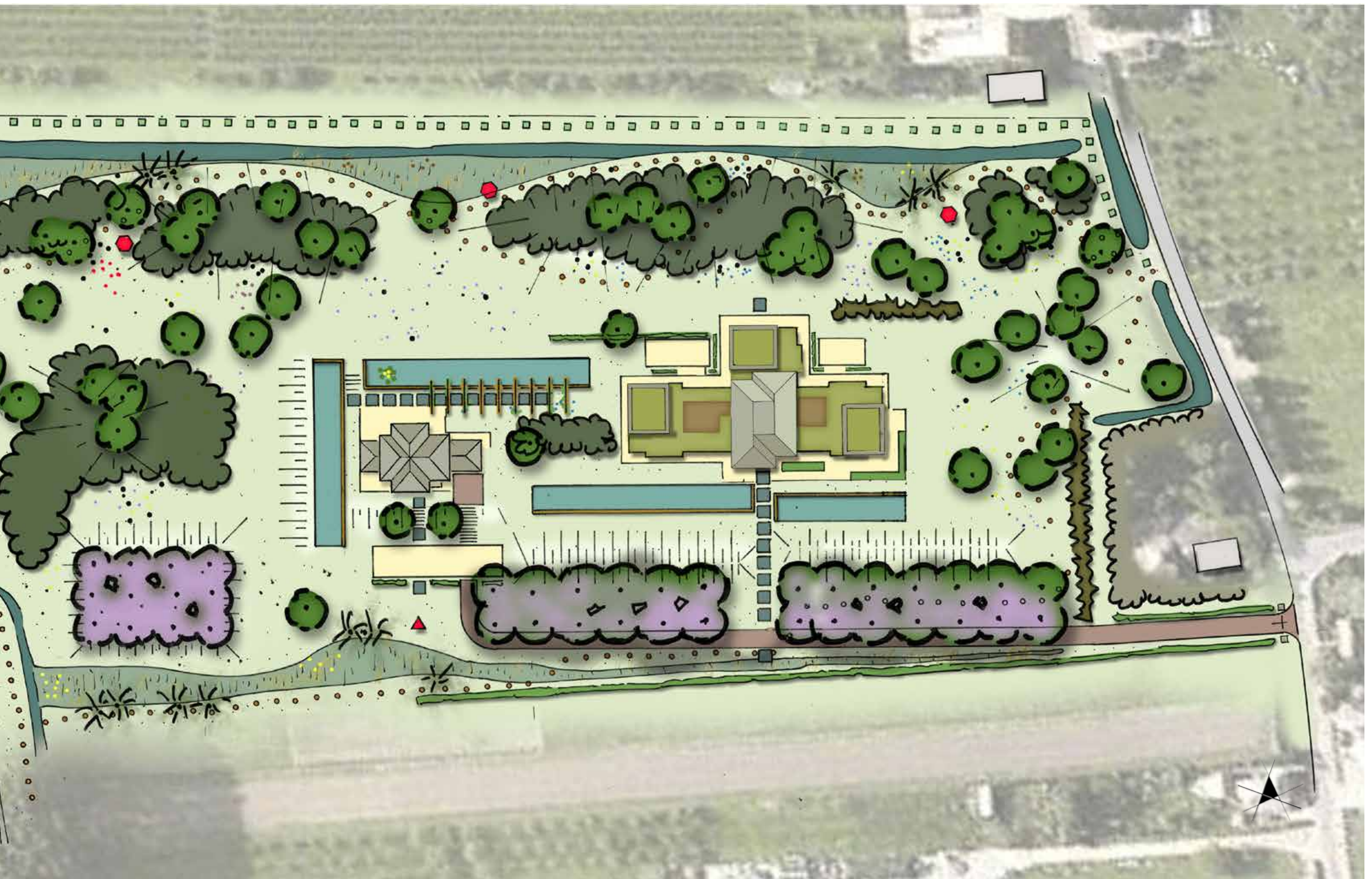








Inrichtingsplan landgoed



De hoofdopzet van het landgoed komt voort uit de strokenverkaveling van het landschap. Het terrein is ingedeeld in nieuwe "stroken" met functies zoals natuurontwikkeling, wonen/verblijven en park.

De lineaire verkaveling is ook terug te vinden in de architectonische detaillering van de bebouwing en in de uitwerking van de buitenruimte met waterpartijen, beplantingsstructuren en verhardingen.

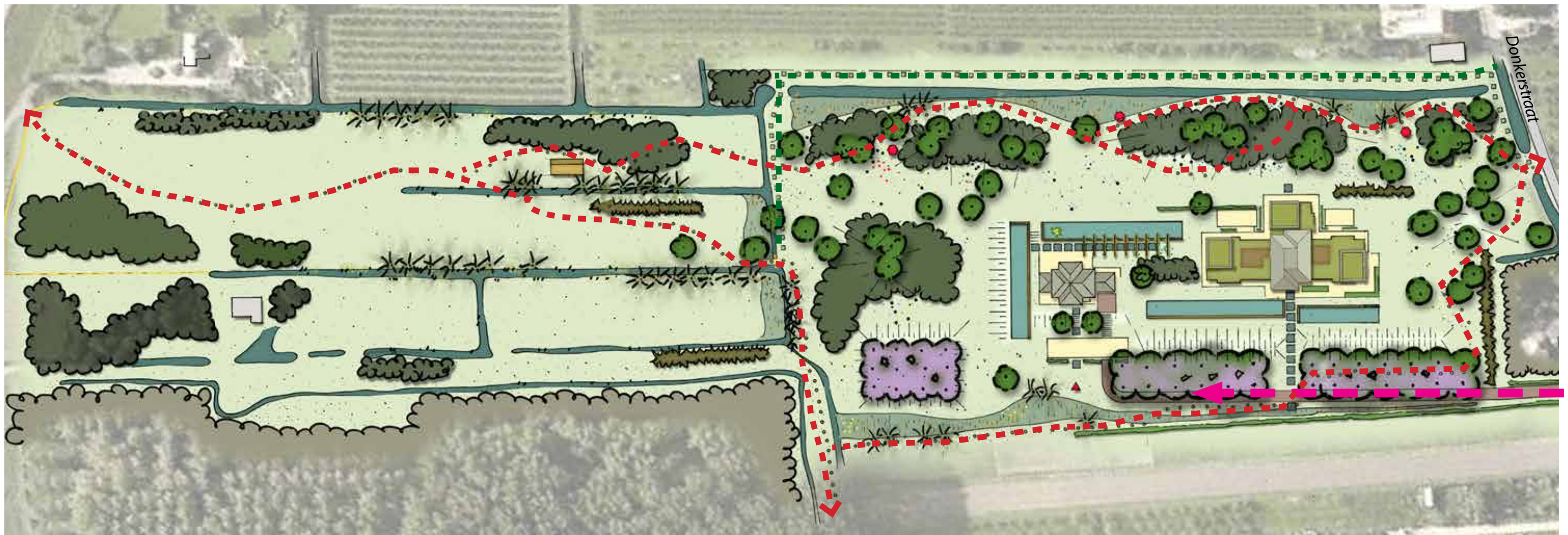
Struwelen in combinatie met watergangen en natuurlijke oevers zorgen voor een goede aansluiting op de aanwezige waardevolle ecologische elementen, zoals het ooibos en het buitendijkse gebied.

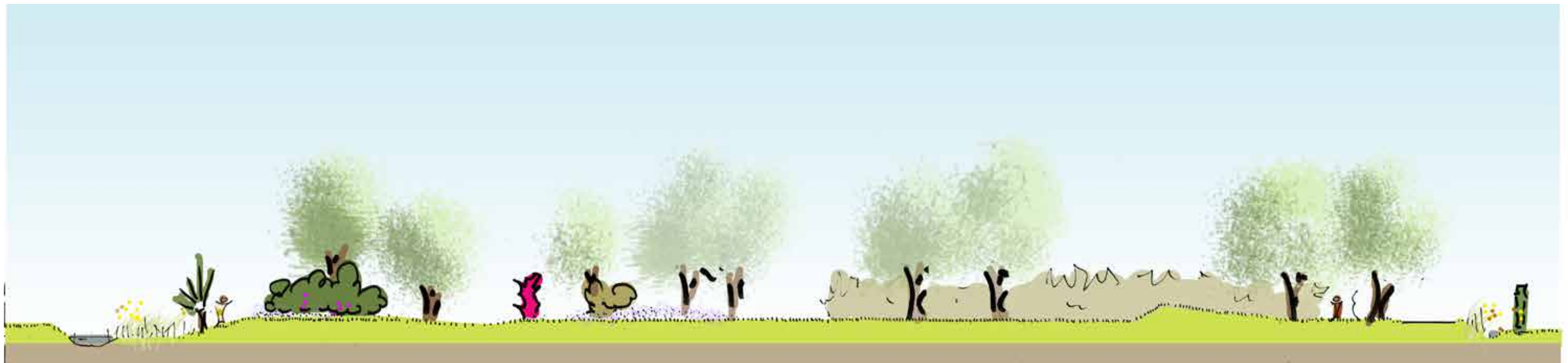


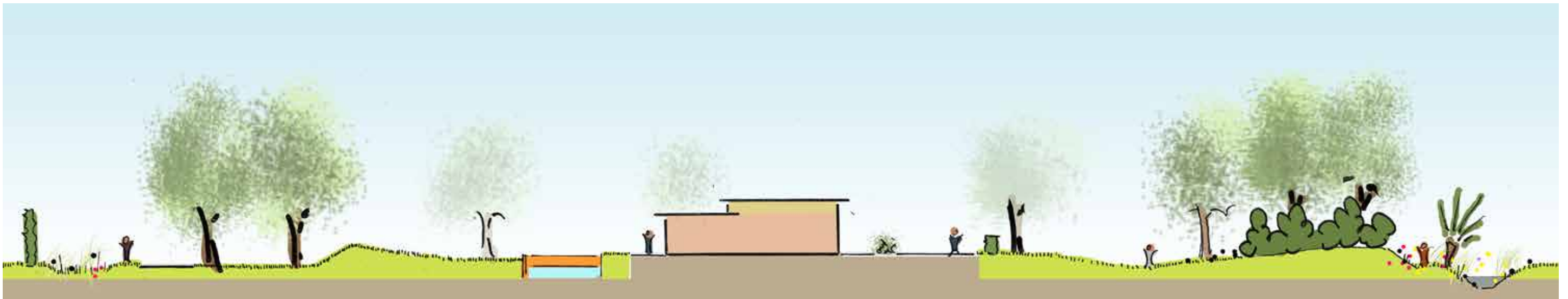
Vanaf de Donkerstraat wordt het landgoed ontsloten via de Hooiakker, een rechte toegangsweg welke eenzijdig begeleid wordt door een dubbele bomenrij. Onder de dubbele bomenrij is voldoende plaats voor het vereiste parkeren voor zowel personeel, bezoekers van het zorgpaviljoen als passanten.

Over het landgoed lopen nieuwe wandelpaden uitgevoerd in een halfverharding of in gemaaid gras. Deze paden vormen een verbinding tussen de Donkerstraat en de Waalbandijk, waardoor een schakel in een groter netwerk ontstaat. De paden zijn zo gesitueerd dat ze ook de mogelijkheid bieden om binnen het landgoed een ommetje te maken. Door de aansluiting op de bestaande struinroute over de kweldijk bestaat de mogelijkheid om vanuit Varik een rondwandeling te maken.

- ■ ■ ■ ■ onderhoudspaden
- ■ ■ ■ ■ wandelpaden
- ■ ■ ■ ■ verharde paden / ontsluitingsroute



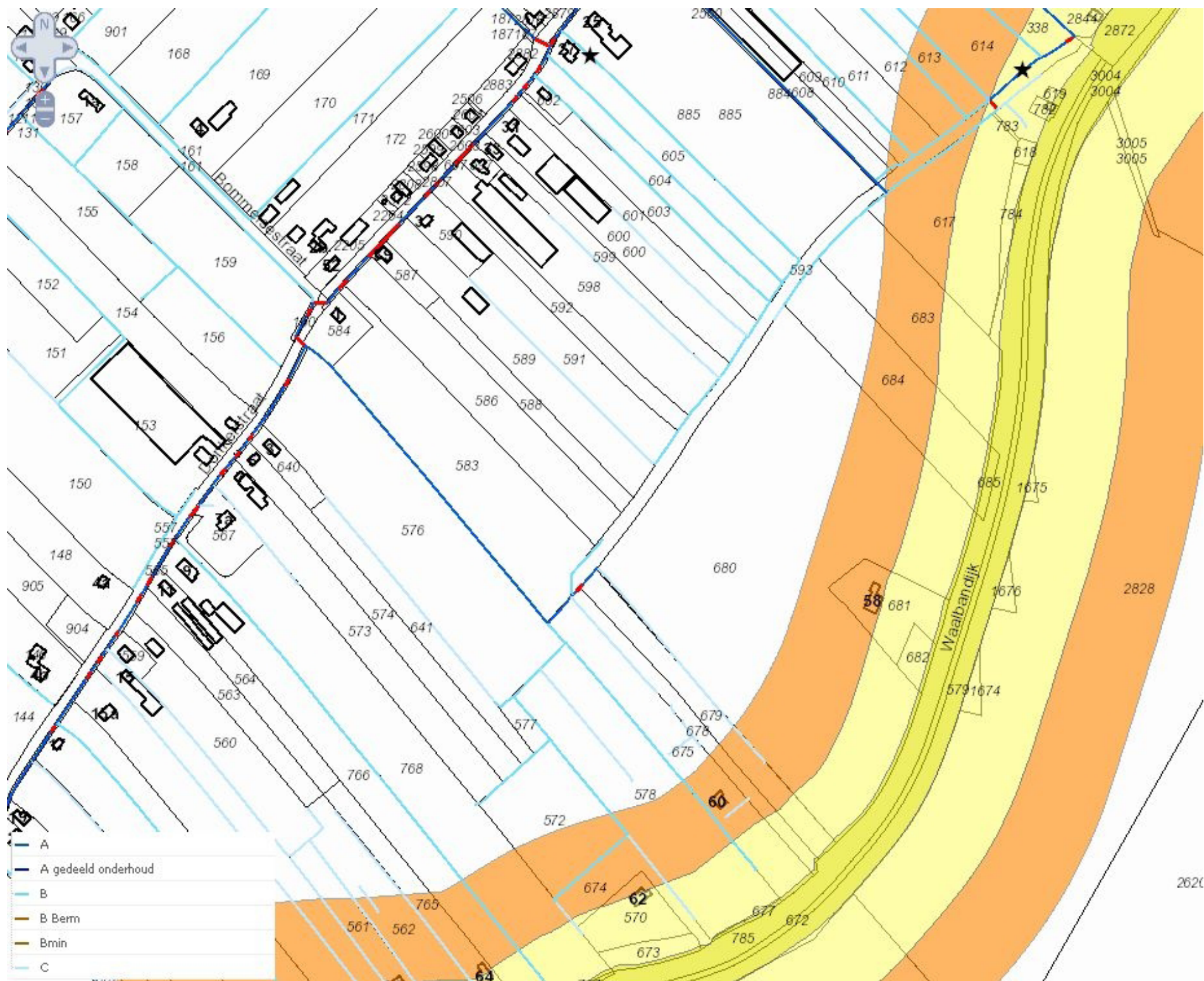












Legger Hoogheemraadschap Rijnland

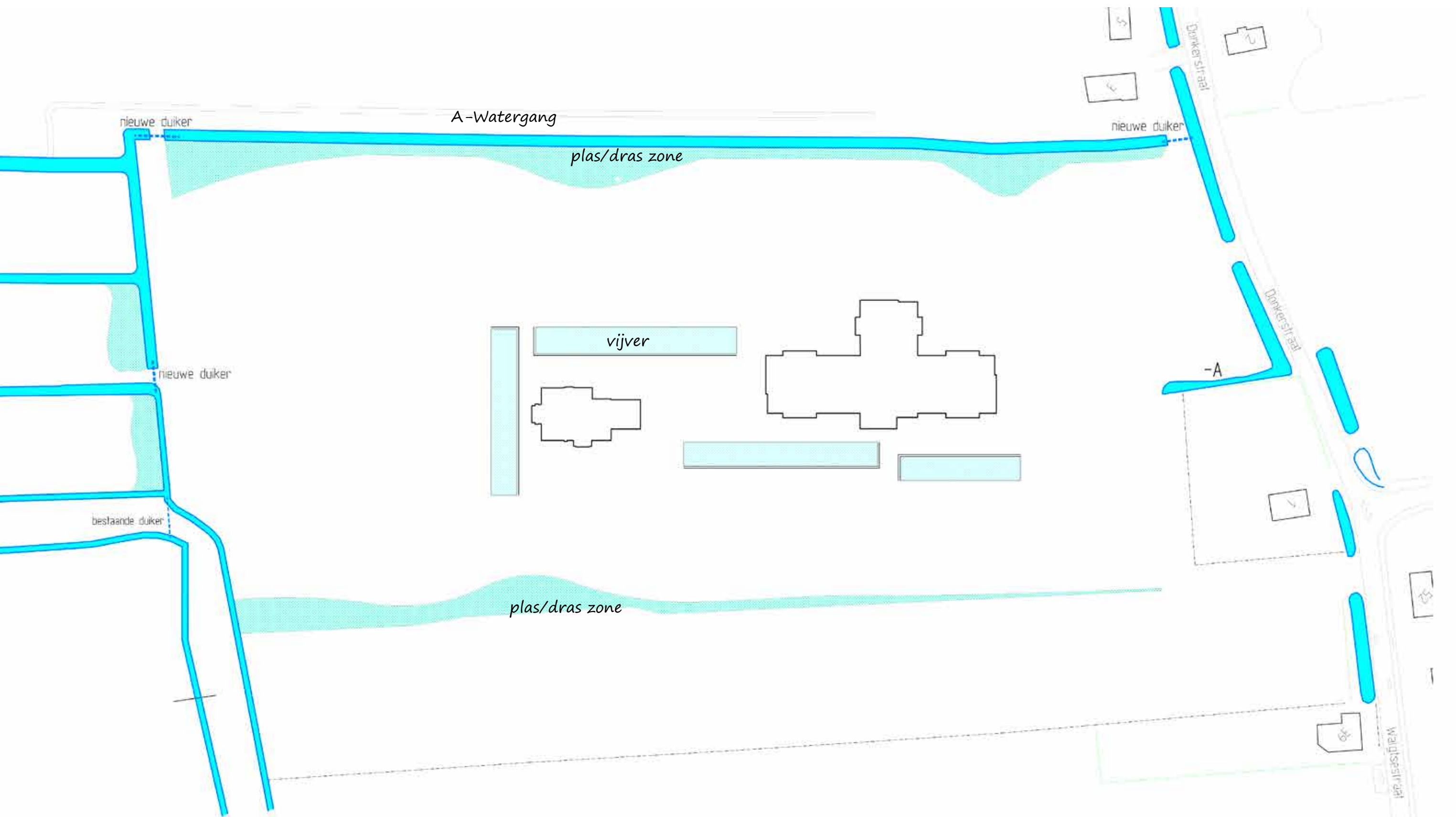
WATER

In het plan zijn diverse waterpartijen opgenomen.
In aansluiting op de architectuur van de bebouwing komen strakke vijvers met gemaaide grastaluds en strakke randafwerkingen voor.

In overleg met het waterschap Rivierenland is recent de bestaande A-watergang verlegd naar de zuidzijde van het perceel.
Langs de watergangen op het landgoed, bestaande en recent gegraven, worden natuurlijke oevers met plas/dras zones gerealiseerd.







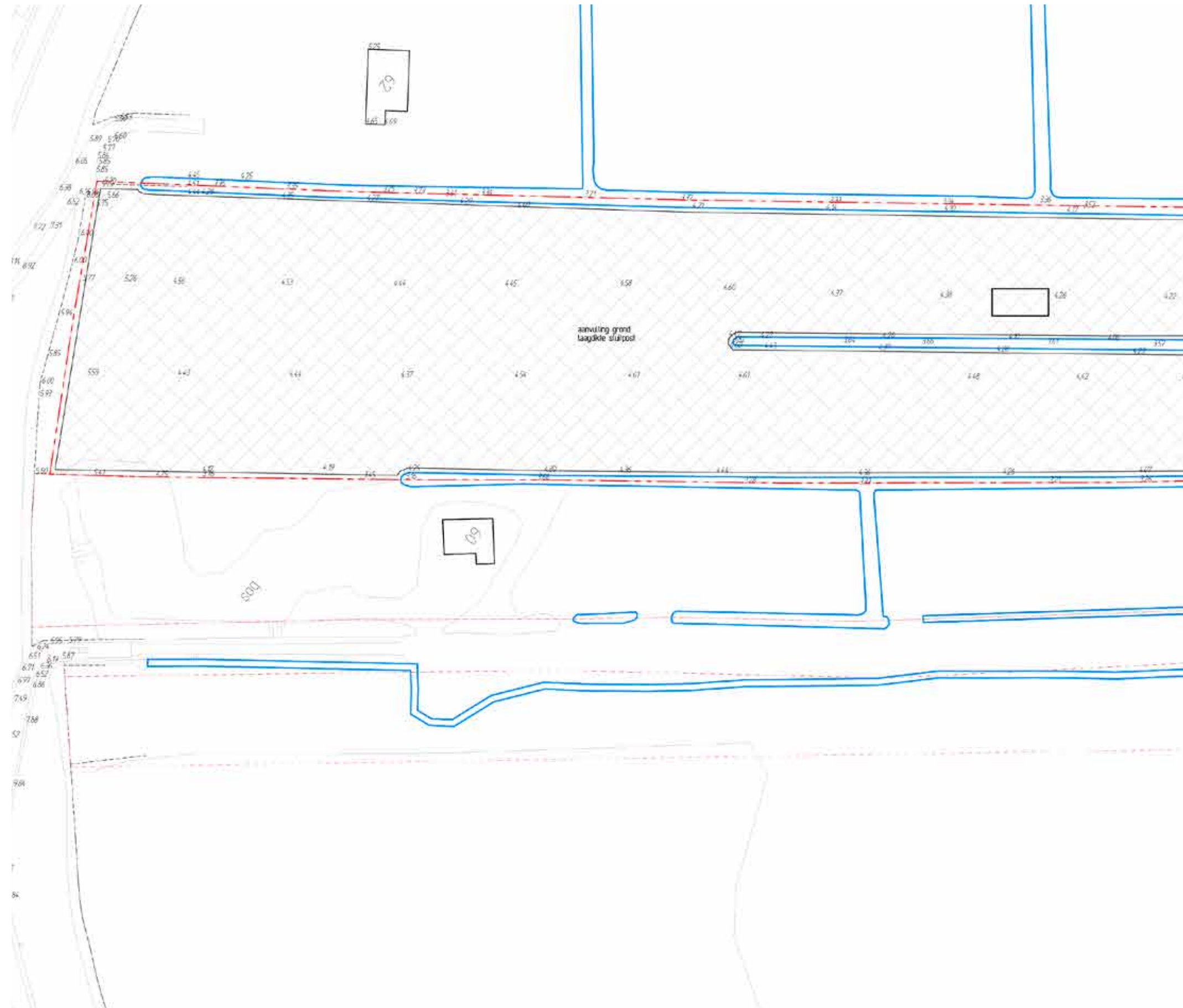
GRONDWERK

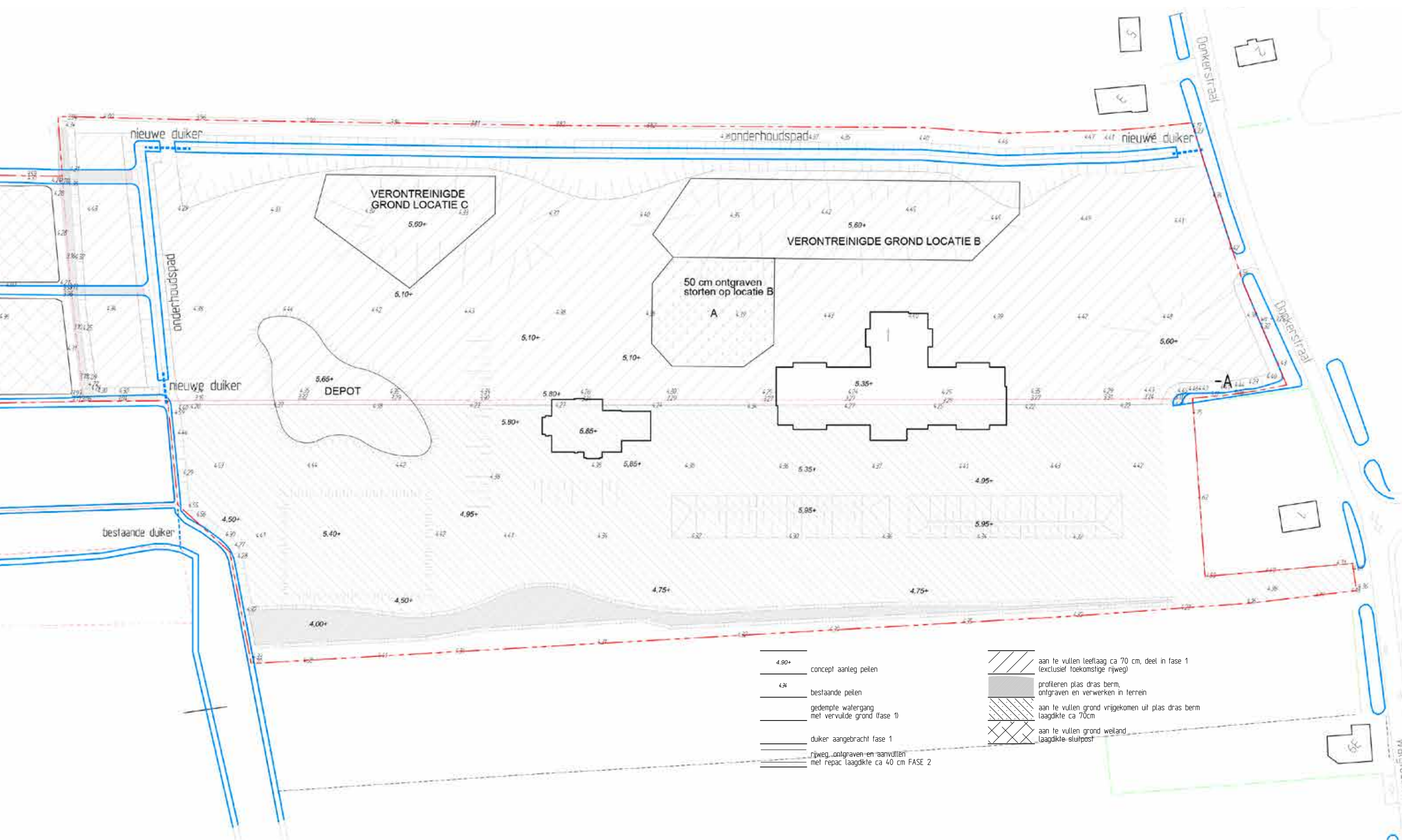
Het perceel blijkt voor een deel licht vervuild met gewasbeschermingsmiddelen uit de fruitteelt. Deze licht vervuilde grond wordt op twee locaties geconcentreerd en afgedekt met een leeflaag van 1 meter dikte.

De grondlichamen die hierdoor ontstaan, zullen glooiend worden uitgevoerd en worden voorzien van struweelbeplanting.

Naast deze grondwerkzaamheden in het kader van de milieuwetgeving wordt aanvullend reliëf toegevoegd in de vorm van glooiingen in het terrein en plas/dras-oeveren langs de watergangen.

De lineaire werking van het ontwerp wordt langs de entreeweg ondersteund door strakke grondlichamen, welke tevens het geplande parkeren maskeren.





VOORZIENINGEN EN ELEMENTEN

De entree van het landgoed zal gemarkeerd worden door een bouwkundige uitwerking van de bestaande dam met een verticaal accent, verwijzend naar de architectuurstijl van de gebouwen.

Aan de entreezijde van de gebouwen worden waterpartijen gerealiseerd welke vormgegeven worden door een combinatie van strakke grastaluds en rechte wanden.

De vijver aan de zuidzijde wordt begeleid door een pergola-constructie, waardoor ook de diverse bouwmassa's met elkaar verbonden worden.

Langs de toegangsweg en in de directe omgeving van de bebouwing worden lichtpunten en andere voorzieningen gericht op het gebruik van bewoners en bezoekers geplaatst. In het voor het publiek opengestelde gebied, waaronder het natuurdeel, worden op enkele plaatsen eenvoudige banken en picknicktafels geplaatst.

In het weiland aansluitend op de Waalbandijk wordt een eenvoudig dierenverblijf geplaatst. Hier vandaan kan men het buitendijkse gebied ervaren.



houten bruggetje



strak talud





GROENSTRUCTUUR

Bomen

Belangrijke landschapselementen vormen de boomstructuren welke de toegangsweg begeleiden en de bebouwing markeren.

Verspreid over de graslanden komen los geplante solitairbomen voor. Deze verwijzen naar het oorspronkelijke hoogstam fruit en zullen bestaan uit zoete kers (boskers), noot en peer. Daarnaast worden accenten zoals een linde of beuk aangeplant.

Struwelen

In de natuurzone worden struwelen aangeplant. Deze bestaan uit boomvormers als els, es en eik in combinatie met een zoombeplanting van bijvoorbeeld meidoorn, wilg en gelderse roos. Incidenteel worden wilde appel en mispel in het sortiment opgenomen.

Hakhout en hagen

Om de lineaire werking van het landschap te ondersteunen worden hakhoutwallen, losse elzenhagen en geschoren hagen toegepast. Op deze manier ontstaan ook meer afgeschermede ruimten. Naarmate men dichterbij de bebouwing komt wordt de cultuurgraad en strakheid van de beplanting hoger.

Oeverbeplantingen

Aansluitend op de watergangen en in aan te brengen laagtes worden flauwe taluds gerealiseerd (1:20). Hierdoor kunnen rijke natuurlijke vegetaties ontstaan met soorten als pijlkruid, gele lis, dotter en zwanebloem.

Graslanden

Afhankelijk van de hoogteligging en de gebruiksbehoefte worden diverse graslanden aangelegd. Gazons komen direct aansluitend op de bebouwing voor en bloemrijke graslanden en ruigtes in de natuurlijkere delen.



Recreatief medegebruik

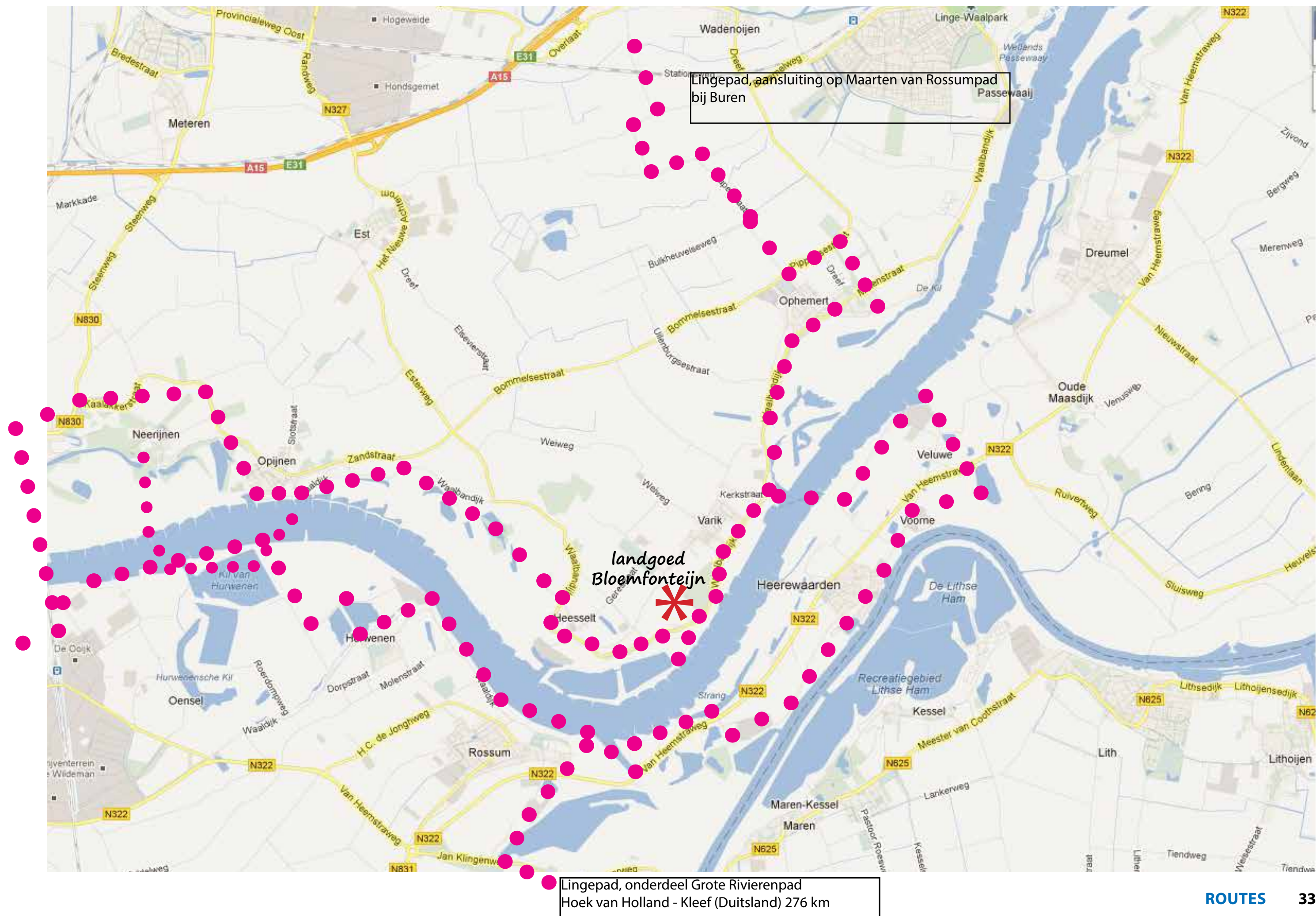
RECREATIEF MEDEGEBRUIK

Het landgoed wordt voor een groot deel opengesteld voor publiek. Het vormt een schakel in het lokale en regionale netwerk van wandelmogelijkheden.

Een dierenverblijf, vormt een attractief steunpunt op het landgoed.







Beplantingen

NATUURDOELTYPES EN BEPLANTINGEN

ZIE: *HANDBOEK NATUURDOELTYPEN, VAN DIRECTIE NATUURBEHEER VAN HET MINISTERIE VAN LANDBOUW, NATUURBEHEER EN VISSERIJ.*

De beplanting bestaat met name uit een streekeigen assortiment. Het plant- en zaadmateriaal is inheems en autochtoon. Op enkele bijzondere plaatsen zijn cultuurvariëteiten toegepast.

Er wordt beoogd een grote biodiversiteit te bewerkstelligen. De natuurdoeltypes die in deze streek voorkomen vormen het uitgangspunt voor de te ontwikkelen beplantingen. De assortimentskeuze is dan ook gebaseerd op het voorkomende landschap en de mogelijkheden van de locatie en het ontwerp.

Bomen in gras

De toegangsweg en de bebouwing worden gemarkeerd door een boombeplanting van eik (*Quercus robur*) en een boomgroep van boskriek (*Prunus avium*).

Er worden kleine groepen hoogstam fruitbomen aangeplant waaronder kers, appel, peer en ook walnoot (*Juglans regia*).

Solitair worden bijvoorbeeld linde (*Tilia platyphyllos*), beuk (*Fagus sylvatica*), grijze abeel (*Populus canescens*) en es (*Fraxinus excelsior*) aangeplant. Voor de beuk en es valt te overwegen om deze te verbijzonderen door de toepassing van cultuurvariëteiten als *Fraxinus angustifolia* 'Raywood' en rode beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea').

Conform het beplantingsplan worden bomen aangeplant in een startmaat van minimaal 14-16 en voorzien van twee boompalen per boom.

De bomen langs de toegangsweg worden in verband met het zicht en de begaanbaarheid van wegen en paden opgekroond tot een hoogte van 3 tot 4 meter. Inboet van bomen zal gedurende de eerste 2 jaar plaatsvinden, waarbij gelijke maten aan de aansluitende bomen gebruikt worden.

Natuurdoeltype 3.66: Bos van voedselrijke, vochtige gronden.

Struwelen

De struwelen op de hogere delen bestaan voornamelijk uit een zoombeplanting met in de kern van het plantvak enkele boomvormers uit het natuurdoeltype **3.66** (bos van voedselrijke gronden). Hoofdsoorten voor de boomvormers worden bepaald door es, eik en els, incidenteel in de lagere terreindelen ook wilg. De mantel- en onderbeplanting wordt gevormd door heesters als

sleedoorn, hazelaar, meidoorn vuilboom en andere soorten.

In verband met de iepenziekte wordt de van oorsprong tot dit natuurdoeltype behorende iep niet aangeplant, maar wordt een aan het natuurdoeltype verwante soort van eik toegevoegd.

De bomen worden aangeplant als geveerde spillen (ca. 1st per 6m²). De mantel- en heesterbeplanting wordt aangeplant op een plantafstand van 1,50x1,50m.

Door een combinatie van natuurlijke selectie en gerichte dunning wordt naar een evenwichtig bomenbestand gewerkt, met een uiteindelijke plantafstand van gemiddeld 8 meter. De onderbegroeiing bestaat steeds uit heesters en kruidachtigen.

Het beheer van de mantelbeplanting zal gericht zijn op een gesloten, rijk gevarieerde bosrand. Inboet zal alleen plaatsvinden indien er sprake is van een calamiteit (extreme sterfte van een soort of plantvak).

Geriefhout

In rechte banen met een breedte van ca. 5 meter worden stroken struweel aangeplant welke beheerd gaan worden als hakhout. Het assortiment komt voort uit het natuurdoeltype **3.66**, waarbij de soorten hazelaar, gelderse roos, vuilboom en eik bepalend zullen zijn.

Het beheer zal gericht zijn op een gesloten en rijk gevarieerde beplanting, welke om de ca. 6 jaar geheel of gedeeltelijk terugzet zal worden.

Hagen

De aan te planten geschoren hagen vormen een onderdeel van de directe omgeving van de bebouwing en zijn duidelijke cultuurelementen. Hagen bieden sommige vogels een beschermde plaats om een nest te bouwen.

Aansluitend op de plasdras zone aan de noordzijde worden elzenhagen aangeplant. Deze hagen worden 1x in de 3 jaar geknipt op een hoogte van ca. 3 meter.

In- en aansluitend op de privé gedeeltes zullen beukenhagen worden aangeplant. Deze zullen intensief worden onderhouden, en 2x per jaar worden gesnoeid.

Graslanden en plas/dras zones

Onderscheid wordt gemaakt tussen de hogere (drogere) gebieden en de lagere vochtige locaties.

Natuurdoeltype 3.39 subtype b: Glanshaverhooiland.

Gestreefd wordt naar een bloemrijk grasland behorend bij het rivierenlandschap. Het bijbehorende natuurdoeltype is **3.39** subtype b: Glanshaverhooiland. Hoofddoelsoorten zijn onder andere duizendblad, koekoeksbloem, beemdkroon, rapunzelklokje en dergelijke.

Na uitvoering van de grondwerkzaamheden zal het terrein worden ingezaaid met een geselecteerd mengsel met de hoofddoelsoorten van het beoogde type grasland.

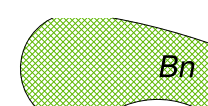
Een combinatie van begrazing, maaibeheer en bijbehorende monitoring zal bijdragen aan het gevarieerde- en ecologisch waardevolle resultaat.

Natuurdoeltype 3.25: Natte strooiselruigte

De laagtes en natuurvriendelijke oevers langs de watergangen worden ingezaaid met soorten als moerasspirea, valeriaan, koekoeksbloem, kattestaart, behorend bij natuurdoeltype 3.25, natte strooiselruigte.

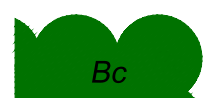
Afhankelijk van de ontwikkeling van de vegetatie wordt deze eens in de 2 jaar in de winterperiode gemaaid.





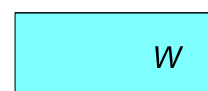
Bn
Struweel met boomvormers
en hakhout

85 are



Bc
Bomen in gras

62 are



W
Sloten en waterpartijen

38 are



N
- Grasland en paden
- Plas/draszone

328 are



O (incl. bebouwing)
- Woning, 283 m²
- Zorggebouw, 1263 m²

50 are

totaal:

563 are

Meerwaarde



MEERWAARDE

Het landgoed Bloemfontein heeft een belangrijke meerwaarde voor de gemeenschap. De belangrijkste meerwaarden spitsen zich toe op zorg, landschap, natuur, recreatie en duurzaamheid.

- De landschappelijke inrichting met de beplantingen gericht op een aantal streekeigen natuurdoeltypen draagt bij in een verbetering van het milieu. Door de situering van het landgoed grenzend aan de ecologische hoofdstructuur vormt het een steppingstone van het binnendijkse gebied naar de uiterwaarden.
- De openstelling en recreatieve voorzieningen op de locatie zijn een ondersteuning van het groeiend recreatief gebruik van de regio.
- De gerichte zorgfunctie van de bebouwing voorziet in de behoefte van een specifieke doelgroep (meervoudig gehandicapten kinderen).
- De bestemming draagt bij in een beperkte verbetering van de werkgelegenheid in de regio.
- Bijdrage aan de dorpsgemeenschappen Varik en Heesselt door het openbaar toegankelijke landgoed met natuur en recreatie door de aanwezigheid van wandelpaden en dierenverblijf.
- Bijdrage aan de leefbaarheid van de kleine kernen Varik en Heesselt.
- Bijdrage aan de vitaliteit van het platte land van Neerijnen.
- Sluit aan op de economische visie van de gemeente Neerijnen waarin Zorg en Recreatie en Toerisme vermeld staan als nieuwe economische dragers van de gemeente.
- Initiatief voorziet in de behoefte aan kleinschalige, lokaal gerichte en georganiseerde zorgvoorzieningen, waarbij de integratie in de samenleving van de zorgbehoevende wordt gestimuleerd.



