



Landschapsstudie Helsdingse Achterweg / Lange Waaijsteeg te Vianen

- schetsontwerp -

Status uitgave: schetsontwerp

Rapport nr. en versie: BWZ 12-083.02

Datum uitgave: mei 2013

Titel: Landschapsstudie Helsdingse Achterweg / Lange Waaijsteeg te Vianen

Samenstellers: Ing. J. van den Hurk

Aantal pagina's: 32

Project nr.: BWZ 12-083

Projectleider: Ing. K. Huijgen

Naam en adres opdrachtgever: Lekstede Wonen
Hogelandseweg 44
4132 CW VIANEN UT
contact: E.de Groot (directeur werkorganisatie)

Akkoord voor uitgave: Ing. K. Huijgen

Paraaf: 

© BWZ Ingenieurs bv

Niets uit deze rapportage mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BWZ Ingenieurs bv, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enige andere werk dan waarvoor het is vervaardigd.



Postbus 183
4100 AD Culemborg
Telefoon: 0345 523 130
info@bwz-ingenieurs.nl

Inhoud

- Aanleiding en werkwijze	4
1. Gebiedsinventarisatie & analyse	6
2. Zorgboerderij	20
4. Schetsontwerp en referenties	22
5. Agrarische functies in het schetsontwerp	32

Aanleiding.

Lekstede Wonen is eigenaar van ongeveer 23 ha grond in Polder Bloemendaal te Vianen. Nu er behoefte is aan een zorgboerderij in deze regio, komt dit gebied in beeld. De polder die ten zuidwesten van Vianen ligt en aansluit op het gehucht Helsdingen heeft voornamelijk een agrarische functie. De rijke historie van Helsdingen en de polder bieden veel potentie om hier met een nieuwe ontwikkeling op aan te sluiten. Een zorgboerderij kan een nieuwe impuls geven aan de gebiedsontwikkeling en versterking van de karakteristieken van Helsdingen en omgeving.



Luchtfoto met eigendom van Lekstede Wonen (bron luchtfoto: Bing Maps)

Werkwijze.

In deze rapportage wordt teruggekeken naar de historische en recente waarden en kansen van het plangebied. De analyse die bestond uit veldbezoeken, bureauonderzoek en gesprekken met specialisten geeft vele handvaten voor een gedragen en verantwoord ontwerp voor deze bijzondere locatie aan de rand van Vianen.



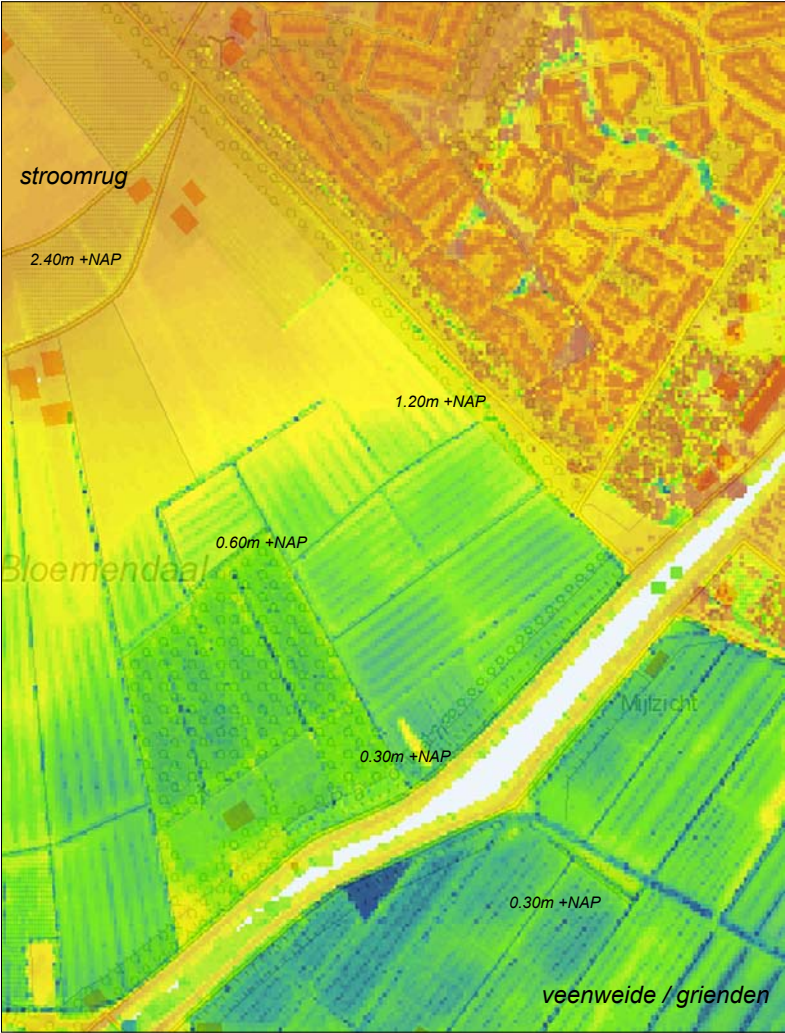
1. Gebiedsinventarisatie en analyse

1.1 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlak van ongeveer 23 ha en ligt geheel in Polder Bloemendaal, en wordt omsloten door het Merwedekanaal aan de zuidkant, de Lange Waaijsteeg en de wijk Monnikenhof ten oosten, Helsdingen en de Helsdingse Achterweg ten noorden en de akkers, bosjes en een volkstuinencomplex van polders Bloemendaal en ganzenkamp aan de westkant.

Hoogteligging.

Het hoogteverschil tussen de zuid en noordkant van de polder bedraagt ruim 2 meter. De maaiveldhoogte aan de zuidkant varieert van +/-0.30 tot +/-0.40m +NAP en aan de noordzijde varieert dit van +/-2.00 tot +/-2.50m +NAP. Het hoogteverschil is te danken aan een stroomrug waarop Helsdingen is ontstaan. Door ontginningen en ontwatering, met als gevolg bodemdaling, ligt het gebied aan de zuidkant lager.



Globale hoogtekarte plangebied (Bron: AHN.nl)

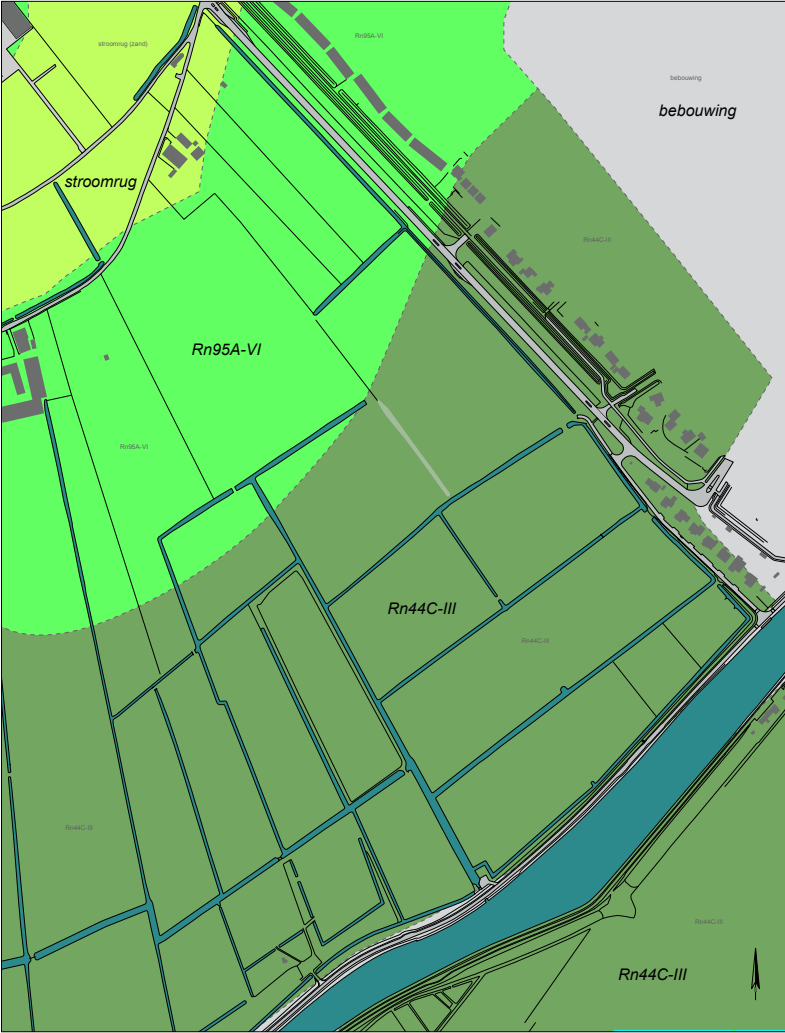
Bodem en bodemkwaliteit

In het gebied is een tweedeling aanwezig van lichtere klei in de noordelijk deel en zware klei in het zuidelijk deel.

Noordelijk deel: code bodemkaart Rn95A-VI, zware en lichte klei, gerijpte zavel en kleigronden, jonge stroomrug, roest en ijzervlekken binnen 50cm, kalkhoudend, grondwatertrap VI: GHG<40-80cm GLG>120cm.

Zuidelijk deel: code bodemkaart Rn44C-III, zware klei minstens 120cm, kalkloos; kalk beginnend tussen 30-50cm of vanaf 50cm, grondwatertrap III: GHG<40cm GLG 80-120cm.

Zowel de boven- als ondergrond van het gehele plangebied bestaat uit schone grond volgens de bodemkwaliteitskaart van gemeente Vianen.



Globale bodemkwaliteitskaart plangebied (Bron: AHN.nl)



Helsdingse Kapel

Monnikenhof Vianen

tuincentrum en boomkwekerij

Helsdingse Voorweg

boomgaard

Helsdingse Achterweg

Lange Waaijsteeg

akkers

akkers

graslanden

Polder Bloemendaal

akkers

graslanden

akkers

wilgenbos / griend

graslanden

Polder Ganzekamp

Panoven

Merwedekade

gemaal

Merwedekanaal

Volkstuinenvereniging Vianen

graslanden



schaal 1: +/- 3.000



Waterhuishouding

Polder Bloemendaal valt binnen het beheergebied van waterschap Rivierenland en maakt onderdeel uit van Vijfheerenlanden. De polder heeft een oppervlak van 115 ha en de waterpeilen zijn: zomerpeil NAP+0.05m, winterpeil NAP-0.10m. De watergangen hebben verschillende statussen, A-, B- en C-watergangen. Het peilgebied wordt afgewaterd via het gemaal aan de Panoven in het Merwedekanaal.

- A status:** hoofdwatgang, afwaterende functie, onderhoud door waterschap.
B status: aantakking op hoofdwatgang, afwaterende functie, onderhoud door grondeigenaren/gebruikers met schouwplicht.
C status: waterbergende sloten, onderhoud door grondeigenaren/gebruikers.

Zie de kaart op de volgende pagina voor de statussen van de watergangen in het plangebied.

Binnen Polder Bloemendaal ligt geen wateropgave, wel de wens om de waterkwaliteit te verbeteren. Vanuit het waterschap is een subsidie mogelijk bij het verbreden van de watergangen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen.

De watergangen en oevers bieden kansen voor flora en fauna, wanneer enkele aanpassingen gedaan worden. Deze aanpassingen kunnen bestaan uit verbreding en verdieping van watergangen, aanleg natuurvriendelijkere oevers, vooroevers, ruigte-zones aan oevers, vasthouden kwelwater.



A-watgang: richting gemaal Panoven en het Merwedekanaal. Let op de steile oevers met rietscheuten.



C-watgang: midden in plangebied. Deze watgang is vrijwel geheel dichtgegroeid en is niet verbonden met andere watergangen.



1.2 Cultuurhistorie & archeologie

Citaat: “In een achttiende-eeuwse beschrijving van dorpen en steden in Holland wordt Helsdingen als volgt omschreven: ‘Aan het einde van het Viaanse bos, terzijde van de weg naar Lexmond, ligt te midden van fraai geboomte en graanlanden de buurt Helsdingen. Op een kruisweg staat het overblijfsel van een r.k. kapel’.” (Bron: Familieboek van Helsdingen – Het Buurtschap helsdingen)

De polder Bloemendaal en voornamelijk het aangrenzende buurtschap Helsdingen heeft een rijke historie. Al vroeg wordt Helsdingen vermeld in de boeken. En de verschillende archeologische vondsten tonen aan dat dit een waardevolle plek is.

De zeer jonge stroomrug is de basis voor de latere bewoning, ontginning en het landgebruik van Helsdingen. Dergelijke stroomruggen zijn volop te vinden langs de Lek, waar zij de basis vormden van de vele ontginningen. Deze ‘veilige’ gronden vormde een natuurlijke bescherming tegen het hoge water voor mens en vee.

De stroomrug waarop Helsdingen ligt vormde de ontginningsbasis van de polders onder Vianen. De Helsdingse Voor- en Achterweg volgen de ovale stroomrug en waren de start van de verkaveling. Doordat de ontginning haaks om de wegen werd gestart, is een uitwaaiend verkavelingspatroon ontstaan. Dit verkavelingspatroon is vrijwel onveranderd in het landschap te herkennen (zie historische kaartenreeks). De ontginning behoort tot de oudste van de Vijfheerenlanden.

In 1284 is de basis gelegd door de toenmalige grootgrondbezitters voor het huidige hoogheemraadschap Vijfheerenlanden.

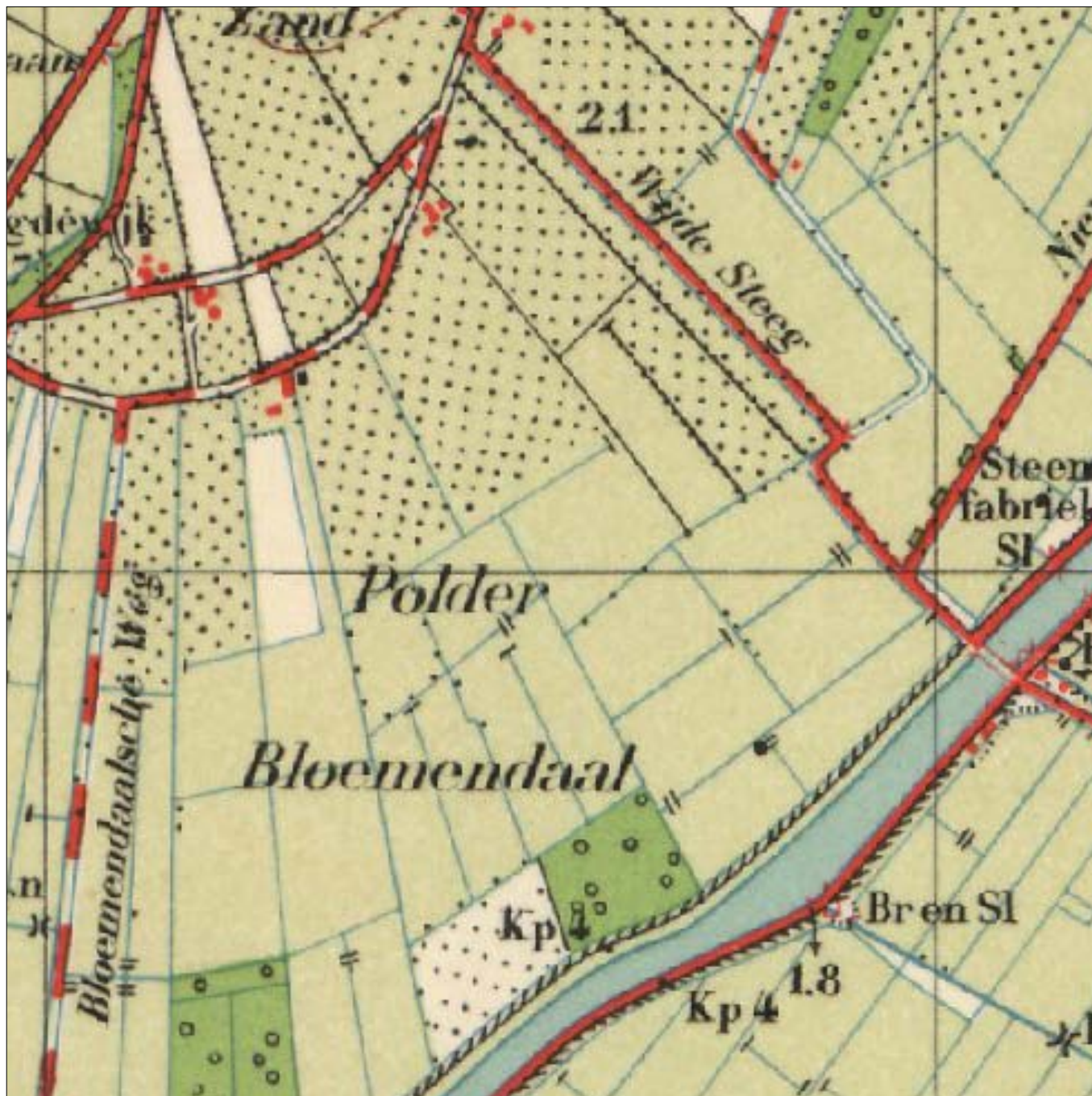
De bodemkundige en waterhuishoudkundige kenmerken zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het landgebruik in het plangebied. Zo ontstond op de hogere kleigronden de landbouw (graanakkers), op de lichtere stroomruggen de fruitteelt (hoogstam kersen, appels, peren, etc.) en op de lagere, nattere veengronden de weilanden en grienden.

Vanaf de Middeleeuwen tot ongeveer 1960 had het gemengde boerenbedrijf de overhand. Door de ontwikkelingen in de agrarische sector na de tweede wereldoorlog veranderde de bedrijven snel. De meeste boeren legde zich toe op veeteelt en de akkerbouw en fruitteelt verdwenen in rap tempo uit het gebied.

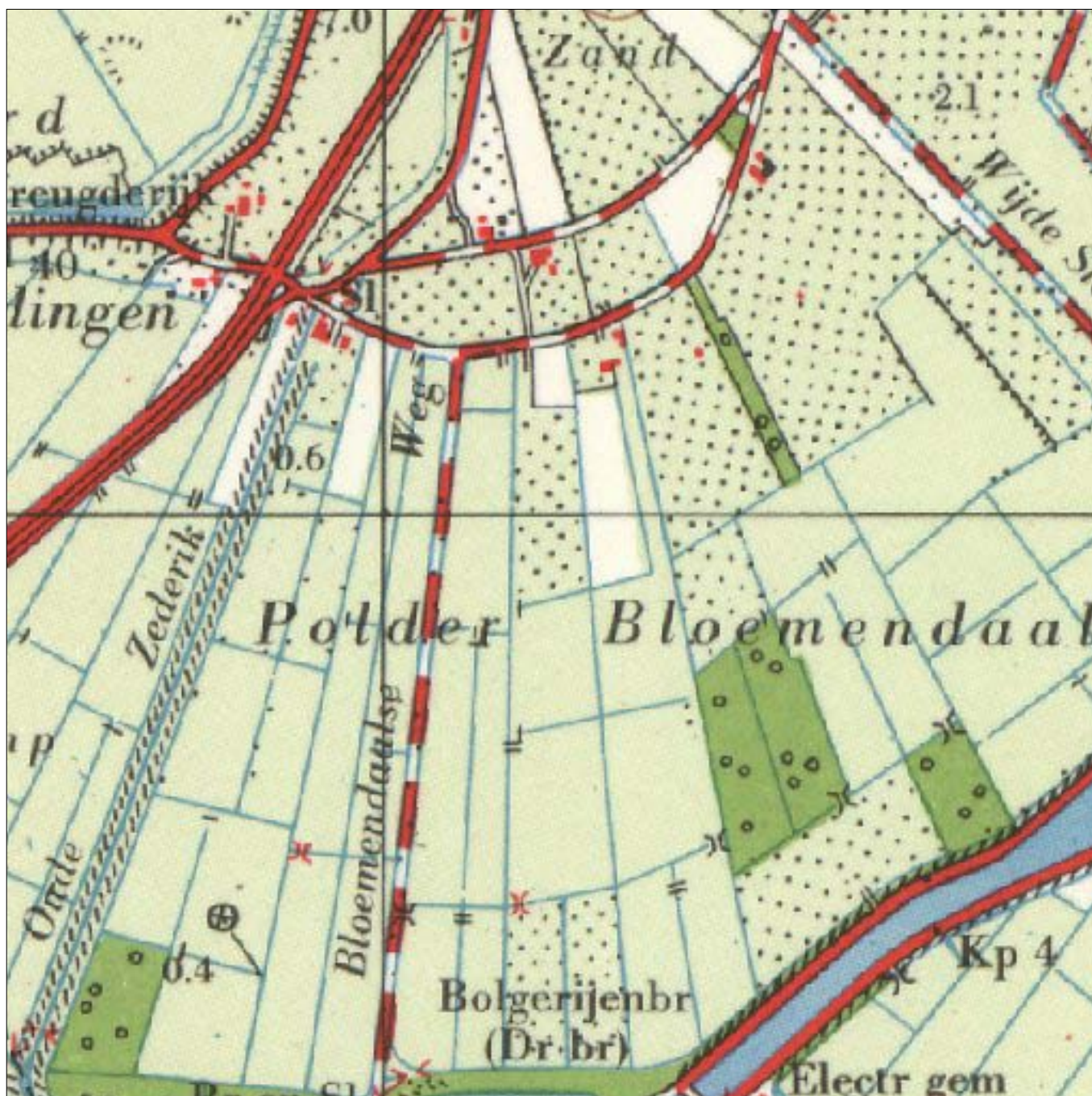
Wat nog duidelijk te herkennen is in het landschap is de opvallende vorm van Helsdingen. Deze typische vorm van wegen en bebouwingsstructuren word een gestrekt esdorp genoemd. Deze esdorpen zijn typerend voor het rivierengebied. De hoofdopzet zijn twee parallel lopende wegen die op het einde vorksgewijs aansluiten op elkaar en een ovale ruimte begrenzen. Deze structuur is in Helsdingen nog geheel intact.



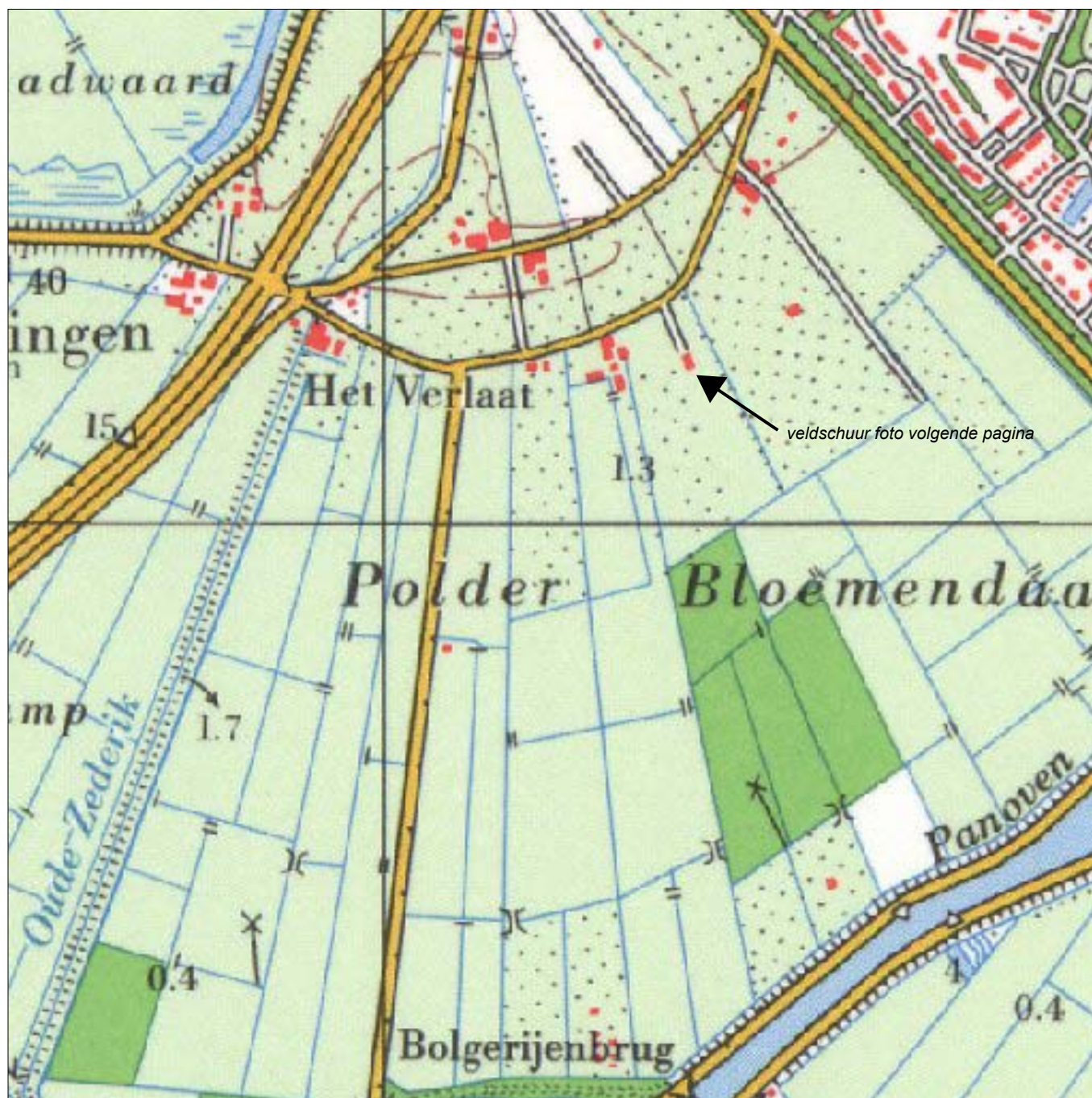
Militaire kaart Vianen 1916 (Bron: watwaswaar.nl) - Duidelijk zichtbaar zijn de landbouw en fruitgaarden op de hogere gronden (stippelvlakken), de singels en lanen langs de wegen (punten evenredig aan weg), de vele graslanden (groengrijze vlakken) en de het wilgenbosje ten zuiden van de fruitgaarden.



Topografische kaart Vianen 1936 (Bron: watwaswaar.nl) - Duidelijk zichtbaar is de uitbreiding van de grote fruitgaarden die een zone vormden over de stroomruggen, verschillende veldschuurtjes in de fruitgaarden (zwarte blokjes) en een fruitgaard en wilgenbosje op de locatie waar nu de volkstuinen gevestigd zijn.



Topografische kaart Vianen 1959 (Bron: watwaswaar.nl) - Het opvallendste zijn de wilgenbosjes die plaats hebben gemaakt voor fruitgaarden aan de zuidkant, een flinke toename van het oppervlak bos op percelen waar deze ook nu nog aanwezig zijn, opvallend is het langgerekte bosperceel aan de noordkant grenzende aan de Helsdingse Achterweg.

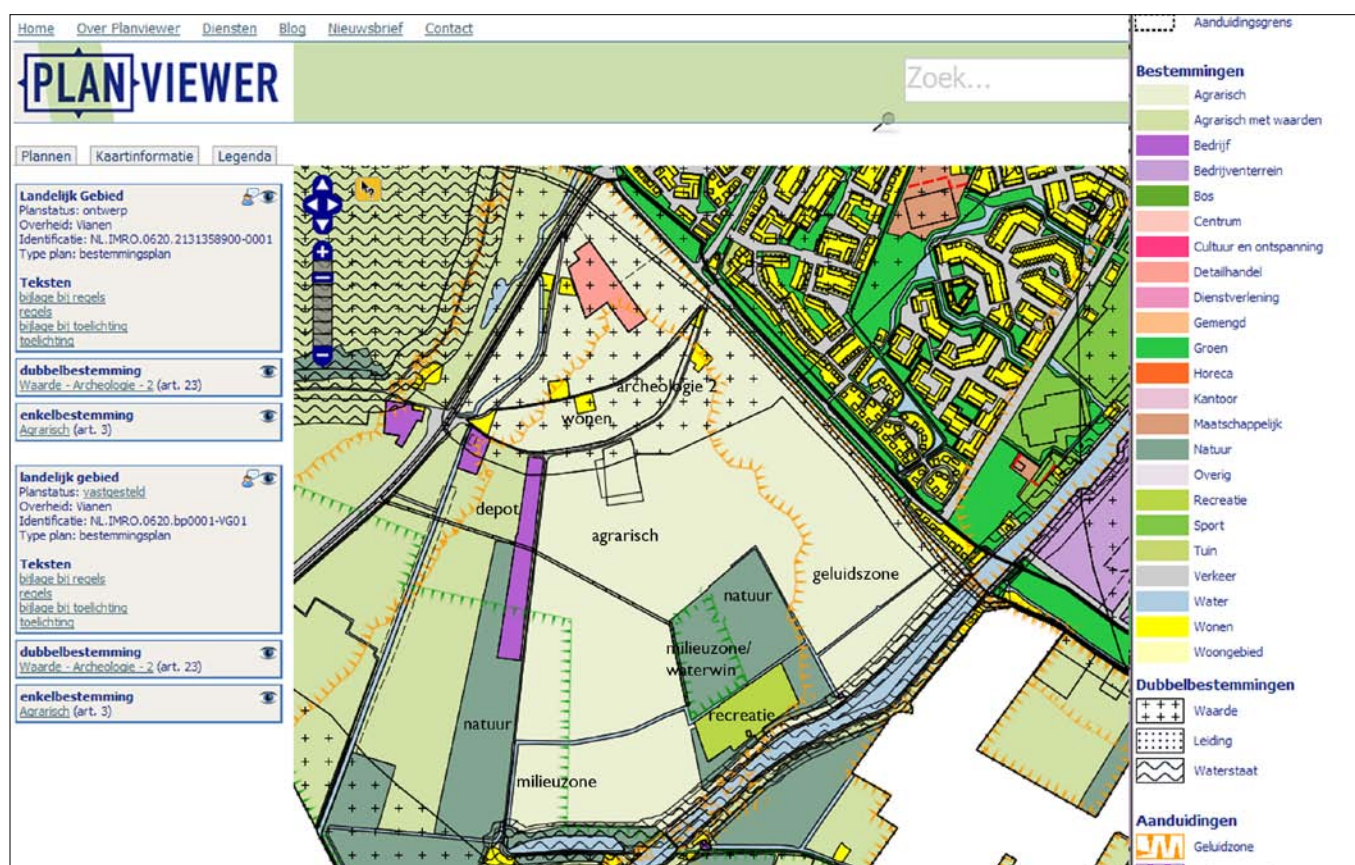


Archeologie.

Door het eeuwenlange gebruik van de stroomruggen en gebieden rondom deze plekken is de archeologische verwachtingskans middelhoog tot hoog. Dankzij de verwachtingen, uit voornamelijk, de Romeinse tijd is Helsdingen vermeld op de archeologische monumentenkaart (AMK). Vanuit de tweede wereldoorlog is een middelhoge verwachting door de vermoedelijke aanwezigheid van een crashlocatie.

Conclusies inventarisatie en analyse cultuurhistorie en archeologie.

Door de middelhoge tot hoge archeologische verwachtingskans in het plangebied zijn bodemingrepen van >30cm –maaiveld niet toegestaan zonder archeologisch onderzoek. Ook het planten en rooien van bomen is niet zondermeer toegestaan. Dit heeft een goede onderbouwing en onderzoek. Echter in het beleid staat genoemd dat gebiedskarakteristieken versterkt dienen te worden in het gebied. Het plan dient goed onderbouwd te worden vanuit de gebiedskarakteristieken en historie. Op deze manier biedt de ontwikkeling kansen om deze mee te nemen in de nieuwe bebouwingen, erfindeling en beplantingen.



Vervallen veldschuur op voormalige fruitgaard (zie kaart vorige pagina). Deze kan dienen ter inspiratie voor nieuw te ontwikkelen veldschuren; afmetingen, afwerking metselwerk, kapvorm, gietijzeren ramen, gevelankers, etc.



Tweetal scherven gevonden op een akker tijdens het veldbezoek. De akkers zijn bezaaid met scherven van gebakken materialen. Op dezelfde akker is enkele jaren geleden een mantelspeld gevonden.

1.3 Ecologische potenties.

Naar aanleiding van een veldbezoek met een ecooloog van Bureau Waardenburg uit Culemborg zijn de ecologische potenties van het plangebied en de directe omgeving bekeken.

De huidige inrichting is toegespitst op agrarisch gebruik; steile rechte watergangen en sloten, minimale oevers en oeversranden, water wordt direct afgevoerd inclusief kwelwater, bemesting en bekalking van akkers.

Dit gebied bevat ook sterke punten als; oude fruitbomen, lange lanen, wilgenbosjes en grienden, hoogteverschil door de stroomrug en ontginningen, kwelwater, rust en ruimte, netwerk van sloten.

De conclusie van dit veldbezoek is dat het gebied op eenvoudige wijze aantrekkelijker voor flora en fauna gemaakt kan worden.

Voorbeelden.

Het wilgenbosje/griendbosje langs de Panoven biedt nu veel dekking voor voornamelijk kleine zoogdieren en reeën. Door dit bosje verder te laten verruigen en extensief beheer toe te passen blijft deze dekking gewaarborgd. De harde bosranden kunnen worden omgevormd naar een zoom-mantel. Zo ontstaat een geleidelijkere overgang tussen sloten en bos. Dit is zeer interessant voor insecten en met name voor vlinders.

De watergangen en sloten vormen een netwerk door het gehele gebied en de omgeving. Door langs de sloten rondom het plangebied een zone te creëren met ruigte ontstaat een compleet netwerk door het gebied. Dit netwerk zal belangrijke verbindingen vormen tussen de stroomrug en het wilgenbosje en tussen de wijk Monikkenhof en de polder. Deze ruigtezones zijn van groot belang voor insecten en kleine zoogdieren. De ruigte kan gezien het hoogteverschil variëren van drogere ruigte in het noordelijk deel tot natte ruigte in het zuidelijk deel en op vooroevers langs waterwegen.

Het gebied bevat enkele watergangen waarin kwelwater zichtbaar is (kwelvlies op wateroppervlak). Dit kwelwater is meestal van betere kwaliteit dan het overige water in de watergangen en biedt daarmee kansen voor flora en fauna. Door dit water vast te houden in het gebied kunnen zich hierin een interessante flora en fauna ontwikkelen. Dit vasthouden kan eenvoudig door een 'drempel' (kleidammetje) of stuw in de watergang aan te brengen. Zo stagneert het kwelwater en stroomt het niet direct weg naar de hoofdwatergangen en het gemaal.

Andere potenties zijn het terugbrengen van hagen met inheemse soorten als meidoorn en veldesdoorn. Het aanplanten van singels, lanen en solitaire bomen zal het leefgebied van enkele vleermuissoorten vergroten en een netwerk vormen tussen gebieden. De aanleg van enkele poelen in het noordelijk deel langs de stroomrug ten behoeve van de kamsalamander is een aanbeveling.



Dichtgegroeide sloot met elzenopslag, riet en ruigte. Dit is vermoedelijk een restant van een elzensingel om de voormalige fruitgaard op het perceel langs de Lange Waaijsteeg (rechts op foto).



Wildwissel van reeën over geploegde akker (perceel zorgboerderij). Deze loopt van het wilgenbosje aan de zuidkant richting de stroomrug.



Watergang met kwelindicatoren en waterplanten als sterrenkroos.



Onderhoudspad van waterschap Rivierenland tussen watergang en bosje in. Het bosje is een doorgeschoten griend met voornamelijk wilgen.

Een blik in de doorgeschoten griend op een mistige ochtend in november. De verruiging en dichte wilgentakken bieden een uitstekende dekking voor allerlei fauna. Tijdens een veldbezoek 's-ochtends vroeg zijn op de akker langs dit bosje 6 reeën gezien.



1.4 Landschappelijke structuren en potenties.

De kaart op de volgende pagina laat de hoofdstructuren en potenties van het projectgebied zien.

Op de kaart staan tevens de percelen aangegeven die geschikt zijn voor fruitgaarden. Dit vanuit historisch oogpunt en qua standplaatsfactoren.

Deze kaart is een eenvoudige weergave van de belangrijkste structuren en patronen in het gebied. De kaart dient als een van de onderleggers gedurende het ontwerpproces. Op deze manier blijft de historische structuur gewaarborgd.



Infrastructuren; de opvallende wegenstructuur van Helsdingen (foto) en de overgang tussen Monnikenhof en Polder Bloemendaal door de Lange Waaijsteeg, de Panoven langs het Merwedekanaal.



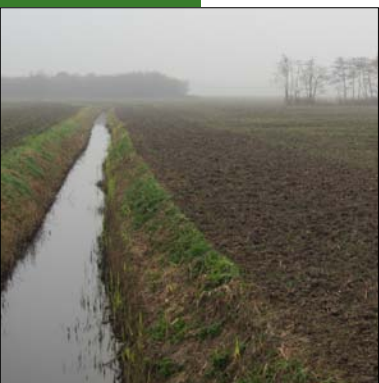
Bebouwingen; de boerenerven (foto) en de lijnvormige bebouwingsstructuren van de stadsrand.



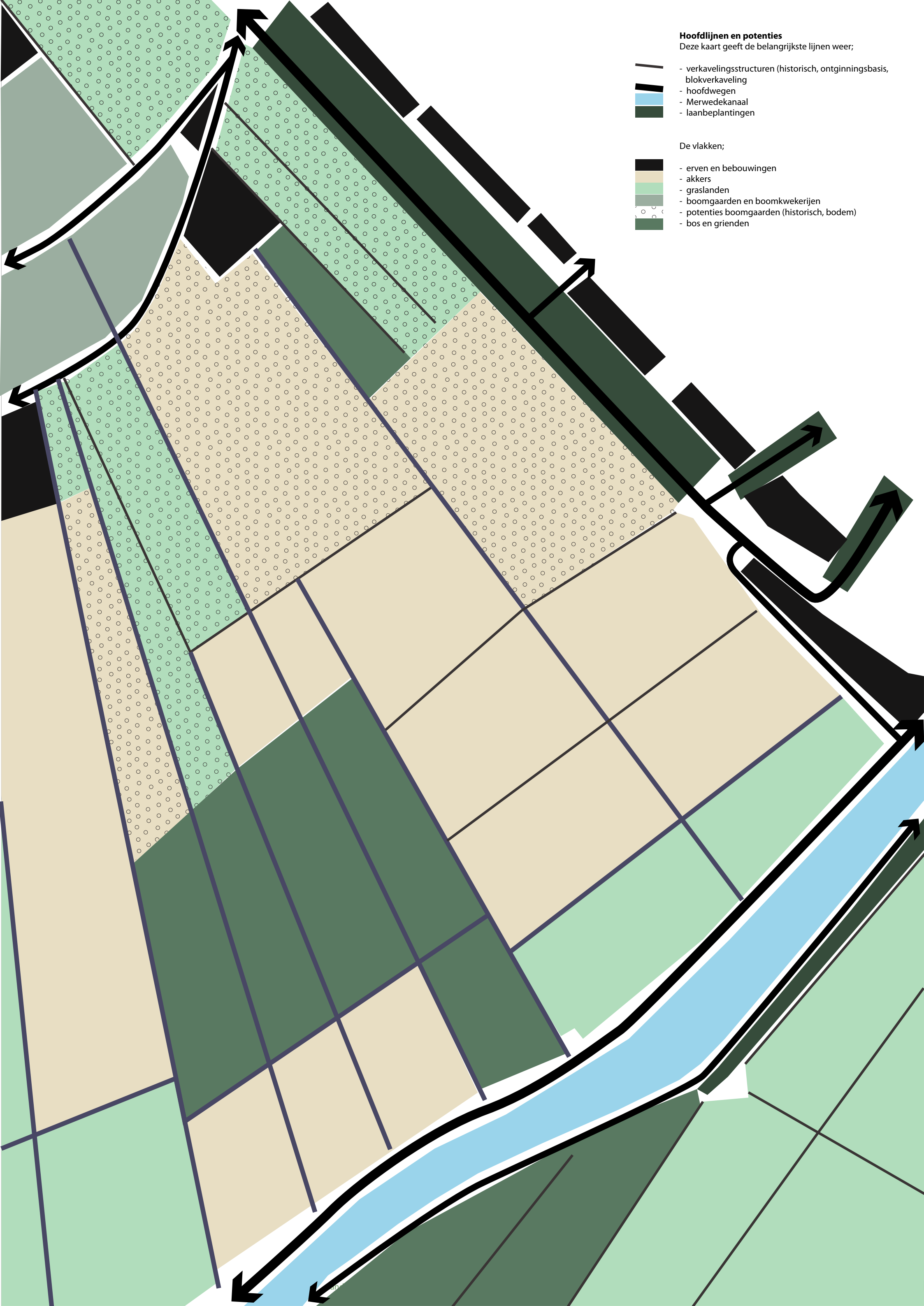
Opgaande beplantingen; de hoge lanen langs de Lange Waaijsteeg (foto) en de toegangswegen van de Monnikenhof, de wilgenbosjes en grienden, overige als laagstam fruitgaarden, boomkwekers en boomgaarden.



Verkevelingspatroon (historisch); de uitwaaiierende ontginningsbasis (foto) en de blokverkeveling.



Watergangen; het Merwedekanaal en diverse watergangen (foto) (verkevelingspatroon)



Hoofdlijnen en potenties

Deze kaart geeft de belangrijkste lijnen weer;

- verkavelingsstructuren (historisch, ontginningsbasis, blokverkaveling)
- hoofdwegen
- Merwedekanaal
- laanbeplantingen

De vlakken;

- erven en bebouwingen
- akkers
- graslanden
- boomgaarden en boomkwekerijen
- potenties boomgaarden (historisch, bodem)
- bos en grienden

1.5 Uitgangspunten ontwerp.

Naar aanleiding van de inventarisatie en analyse van het plangebied en omgeving zijn verschillende uitgangspunten naar voren gekomen. Deze zijn gebaseerd op (cultuur)historische bevindingen, gebiedskarakteristieken en landschappelijke kenmerken, bodemopbouw en waterhuishouding, landgebruik en functies en de directe omgeving.

Deze uitgangspunten kunnen gezien worden als de conclusie van de analyse en dienen als een leidraad gedurende het ontwerpproces. De onderstaande lijst bevat allerlei inrichtingselementen en uitgangspunten.

Infrastructuren:

- Agrarische werkpaden en karrensporen;
- fietspaden;
- wandelpaden;
- struinpaden;
- vlonderpaden;
- bruggen;
- toegangshekken bij percelen en erven;
- -

Agrarische functies:

- graslanden;
- maïsakkers (huidig);
- graanakkers (historisch);
- weide met vee (huidig, kleinschaliger);
- wildakkers (ecologisch);
- -

Landschapselementen:

- wilgenbosje (ruig);
- griendhoutbosje (historisch/huidig);
- geriefhoutbosje gemengd (historisch);
- heggen (huidig, historisch);
- boomgaard laagstam appel / peer (huidig);
- boomgaard hoogstam appel / peer / kers (historisch, ecologisch);
- bomenlaan, es, populier, etc.;
- bomensingel, els, es, wilg, populier, etc.;
- elzensingels rondom fruitgaarden;
- solitaire boom, knotbomen, wilgen, es, fruitbomen, etc.;
- kades / dijken;
- perceelranden met ruigte (ecologisch);
- -

Landschappelijke kenmerken:

- Noordelijk deel plangebied: hoger en droger, bodemtypen: boomgaarden, akkerbouw, fruitbomen;
- Zuidelijk deel plangebied: lager en natter, bodemtypen: weilanden, bosjes, ruigte, grienden;
- Van noord naar zuid: hoog naar laag, cultuur naar natuurlijker;
- Verkavelingrichtingen aanhouden bij inpassingen;
- Indelingen erven, entrees, afscheidingen, tuinen, materialen, etc.;
- Boomgaarden opzet, veldschuurtjes (historische kaart 1981);
- -

Beplantingen / vegetatie:

- fruitrassen;
- inheemse soorten voor landschapselementen;
- natuurontwikkeling: ruigtestroken / oevers / ruige bosjes / overhoeken;
- op stroomruggen: linde, eik, iep, es, etc.;
- buxus in kleine haagjes op erf is typerend geworden voor streek;
- kleine perkjes in grind;
- soortenlijst uit 'Het Boerenerf';
- -

Aansluitingen omgeving:

- beplantingstructuren als lanen, bosjes, etc.;
- routing als wandel, fiets, agrarisch, etc.;
- zichtlijnen vanuit wijk/wegen Vianen;
- eenheden in landschap;
- behoefte aan moestuin door bewoners Vianen;
- -



Referentiebeeld van hoogstam kersenboomgaard, een beeld wat vroeger veelvuldig te zien was rondom Heldsingén?

2. Zorgboerderij

In Vianen bestaat al geruime tijd de wens om een Hospice op te richten. Vanuit de overtuiging, dat er in Vianen maar ook ten behoeve van de kernen van Vianen en omliggende gemeenten zoals Zederik, een behoefte bestaat aan een Hospice-voorziening is er een burgerinitiatief gestart om dit verder uit te werken. De initiatiefnemers, mevrouw drs. L. Verhoeven-Wind alsmede mevrouw T. van Wijk-Hazendonk, hebben een werkgroep met een aantal deskundigen opgericht om het initiatief verder uit te werken. Sinds najaar 2009 is er een hoeveelheid aan voorbereidingen getroffen. Inmiddels is er een stichting opgericht en een beleidsplan opgesteld. Daar hoort bij het vinden van een geschikte locatie.

LEKSTEDewonen heeft zich als (ontwikkende) woningcorporatie, met steunbetuiging aan dit initiatief, opgeworpen om een locatie te vinden.

Omdat locaties schaars zijn en een separate ontwikkeling een kostbare aangelegenheid is, is als vertrekpunt gezocht naar een combinatieproject. Zo heeft zorgverlener Syndion uit Gorinchem voor de huisvesting van haar cliënten behoefte aan uitbreiding van huisvestingsmogelijkheden. Daardoor is het idee ontstaan van een zorgboerderij.

Gebouwen / opstallen

De gebouwen kennen een uitwerking die past bij een landelijke setting, zoals dat in deze omgeving voorkomt. De massa bestaat uit een Hospice-gebouw van 2 verdiepingen met een royale kap (nokhoogte circa 7 ½ meter). De Hospice is ingericht voor het verblijf van 2 gasten met ruimten voor verzorging en familieverblijf.

De zorgboerderij bestaat uit een zorg-/ontvangstgebouw van 2 verdiepingen met een kap (nokhoogte circa 7 meter) en de daarachter gelegen zorgwoningen. Het geschakelde gebouw met de zorgwoningen kent twee bouwlagen met enkele beperkte karakteristieke dakuitstulpingen. In de zorgboerderij gaat het om de huisvesting van 24 zelfstandig wonende cliënten. Achter op het terrein is een werk- en bergingsruimte voor de cliënten van de zorgboerderij geprojecteerd.

Ten behoeve van een efficiënte zorginzet is gekozen voor een uitwisseling van zorgfaciliteiten tijdens nachtelijke uren. Daarvoor is de verbinding tussen de Hospice en de zorgwoningen geprojecteerd.

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein, waarbij wij voor de Hospice zijn uitgegaan van 9 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van gasten en de verzorgenden.

Voor de zorgboerderij is rekening gehouden met een bijbehorende beperkte parkeernorm. Er wordt voorzien in 18 aangelegde parkeerplaatsen, waarbij er zo nodig op eenvoudige wijze een uitbreiding kan plaatsvinden.

Vanwege het bijzondere karakter van de bebouwing verwachten wij dat de verkeersdruk op het onderhavige gedeelte van de Helsdingse Achterweg maar zeer beperkt zal toenemen.

Wij kunnen ons wel voorstellen dat de zorgboerderij in de weekenden enig recreatief verkeer (met name langzaam verkeer) tot gevolg kan hebben.

Voor beide gebouwdelen is het volgende programma gehanteerd:

Programma Hospice (op hoofdlijnen)

Totaal footprint: circa 10 x 15 meter.

2 gastenkamers voor faciliteiten

Huiskamer, keuken en 2 toiletten

Logeerkamer, Stiltekamer/gespreksruimte, kantoorruimte en onbenoemde ruimte (o.m. ten behoeve van opslag)

Begane grond: ca. 120m² GBO.

Totaal aantal m² GBO: ca. 170 m².

Programma zorgboerderij (op hoofdlijnen)

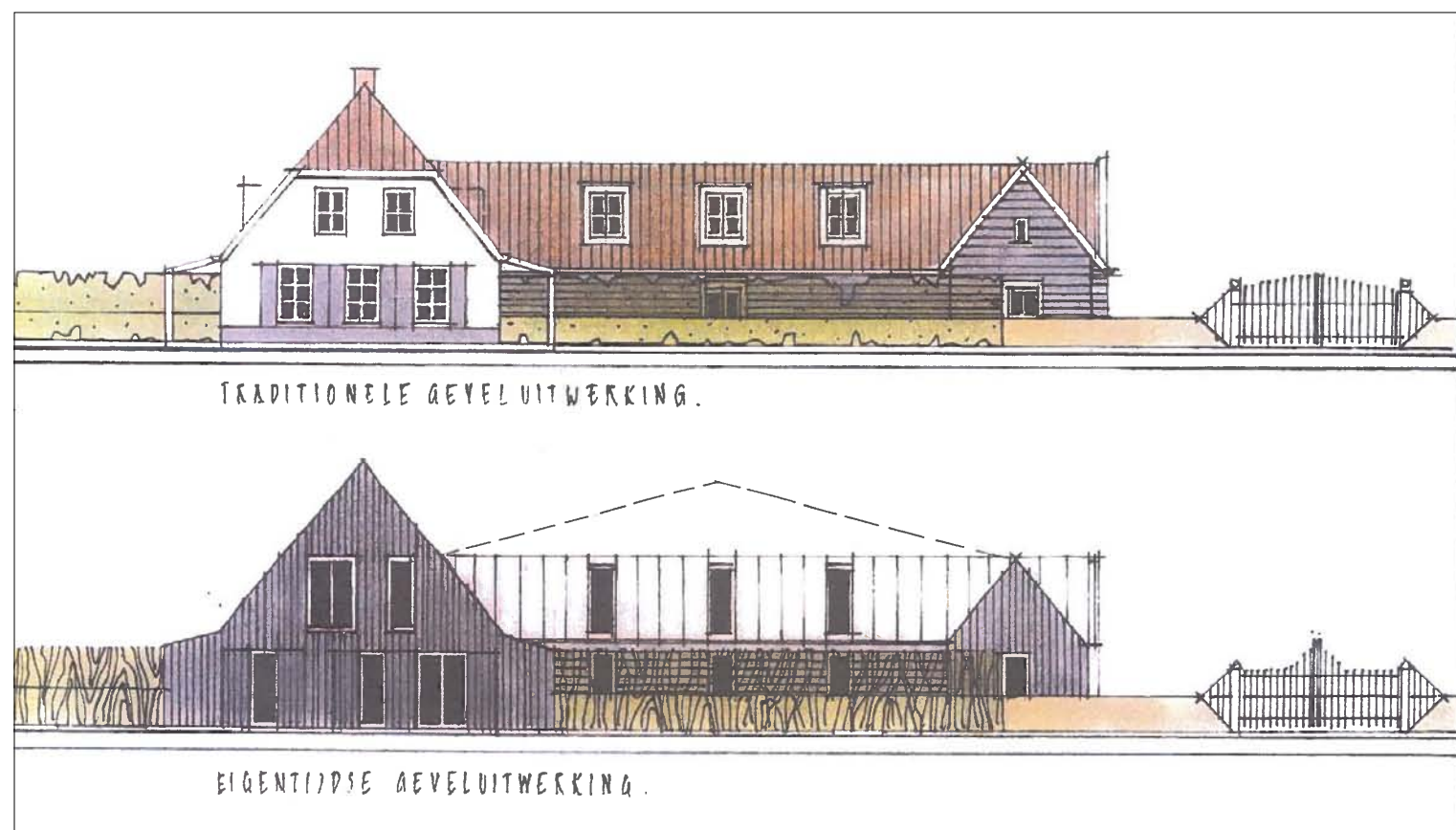
24 zorgwoningen en ruimten voor begeleiding

Verdeling zorgwoningen over 2 verdiepingen, bestaande uit 12 stuks van 55 m² GBO en 12 stuks van 65 m² GBO; gebruik gemaakt van steile langskappen die aansluiten op kleine topgevels. De kleine langskappen sluiten een plat dakdeel op. Dit platte dakgedeelte is te bekleden met sedum-groen.

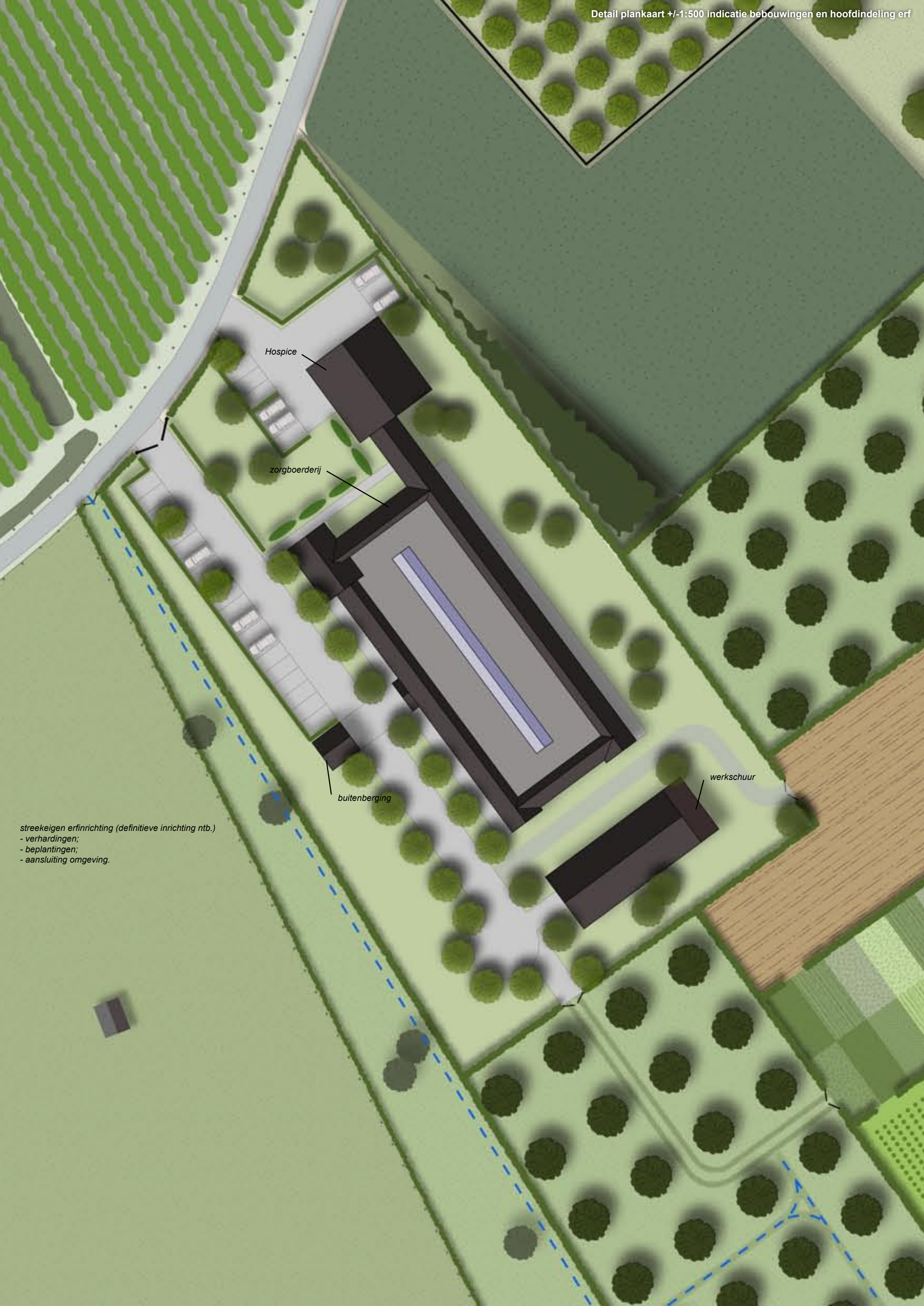
Gemeenschappelijke ruimte en ruimte voor zorgbegeleiding (in 'voorhuis')

Werkschuur en opslag: ca. 250 m².

Buitenberging: 2 x 5 x 5 m¹



Uitwerkingen varianten gevels zorgboerderij - studie bouwvolumen en gevels hospice / zorgboerderij te Vianen door Berry Dillen Architect



Hospice

zorgboerderij

buitenberging

werkschuur

streekeigen erfinrichting (definitieve inrichting ntb.)
- verhardingen;
- beplantingen;
- aansluiting omgeving.

3. Schetsontwerp

Het schetsontwerp wordt uitgelegd aan de hand van een tekstuele toelichting, een plankaart, principeprofielen en details met referentiebeelden.

3.1 Schetsontwerp naar aanleiding van de landschapsstudie.

De basis.

Vanuit de landschapstudie komen de waarden en potenties van het plangebied duidelijk naar voren. Het schetsontwerp is zoveel mogelijk geënt op het landschap en de aanwezige kwaliteiten. De basis van deze inpassing ligt voornamelijk bij de historische verkaveling en bijbehorende maat en schaal. De verkaveling is vrijwel onveranderd gebleven en enkele sloten zijn uit historisch en ecologisch oogpunt hersteld.

Diverse functies.

De hoofdfuncties zijn in te delen in agrarisch, wonen/zorg, natuur en recreatie. Waarbij de agrarische functies de overhand houden en geconcentreerd zijn in het zuidoosten. Onder agrarische functies wordt verstaan; akkerbouw en graslanden.

De functie natuur is aan de randen van de akkerbouw gesitueerd en bestaat uit; ruigtezones, singels, kwelopvang in sloten en het bestaande wilgenbosje. Deze vormen samen een netwerk voor allerlei flora en fauna.

Voor recreatie wordt het gebied toegankelijker gemaakt door de aanleg van een afwisselende wandelroute aan de randen van diverse percelen. Deze route sluit aan op de Helsdingse Achterweg en Panoven en loopt langs en door het wilgenbosje, deels over een vlonderpad, langs een akker en door de hoogstam boomgaard.

Het wonen / zorg is in de vorm van de zorgboerderij. Deze boerderij bestaat uit een erf (nader in te richten) met bebouwingen als: hospice, woongedeelte, werkschuur en berging. De uitstraling van het geheel is zoveel mogelijk streekeigen.

Omgeving en aansluitingen.

De zorgboerderij, boomgaard en weide sluiten op diverse manieren aan op de omgeving. Vanuit een groter schaalniveau sluiten alle inrichtingen aan op de (historische) verkaveling. Het uitwaaiierende patroon is zichtbaar in de vorm van de weide ten westen van de zorgboerderij, en in de vorm van het perceel met de zorgboerderij. De hagen aan de randen van de weide en boomgaard benadrukken de verkaveling en versterken de zichtlijnen in het veld.

De boomgaard sluit aan bij het historische gebruik, bodem en hoogteligging en bij het erf van de zorgboerderij. De boomgaard bestaat uit hoogstam kersen (streekeigen ras) en een haag eromheen die aansluit op de haag rondom het erf van de zorgboerderij. De wandelrouting loopt langs en door de boomgaard.

Collectieve moestuin.

De term 'collectieve' moestuin is een nieuwe begrip afkomstig uit de behoeften van bewoners aan verse en biologische groenten zonder al te veel onderhoud. Het systeem houdt in dat de moestuin onder toezicht staat van een beheerder. Deze houdt toezicht over het beheer, inzaaien en oogsten.

De gebruikers doneren een bijdrage voor het onderhoud en zijn betrokken bij het inzaaien en oogsten. Dit systeem wijkt dus af van de gebruikelijke volkstuinten die in het gebied al aanwezig zijn. Het is voor de gebruikers minder tijdrovend. Het onderhoud, inzaaien en oogsten kan in samenwerking met de bewoners van de zorgboerderij. Op deze manier komen zij in contact met de gebruikers (bewoners van Vianen) en zijn ze betrokken bij de omgeving.



collectieve moestuin - een beheerder, samen zaaien en oogsten, roulerend systeem van percelen.



hoogstam boomgaard met wandelpaden, veldschuur, moestuin in midden. Omsloten door meidoornhaag. Aansluiting op zorgboerderij.



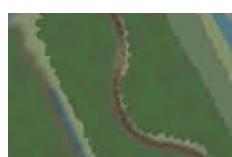
Uitwaaiierende weide met solitaire fruitbomen en meidoornhagen op de perceelsgrenzen.



Akkers met ruigtestroken, watergangen en singelbeplantingen. De akkers worden ingezaaid met diverse gewassen, zoals: spelt / tarwe / haver / rogge / mais / etc.



Weilanden en watergang met natuurvriendelijke vooroever, ruigtestroken en singel. De wandelroute loopt langs de perceelsgrenzen.



Griendbosje met vlonder/wandelpad en overgangszone naar ruigte/watergang (zoom-mantel opbouw). Bosje met extensief beheer; om 10 jaar grootste bomen weg en hout laten liggen.



Project:
Landschapsstudie Holsdingse Achterweg /
Lange Waalsteeg te Vianen

Onderdeel:
Schetsontwerp

Opdrachtgever:


Datum: mei 2013
Schaal: 1:1000
Formaat: A0
Fase: schetsontwerp
Tekenaar: G. de Vries

 **BWZ**
Bouwen & Wonen Zamen

Projectnummer: BWZ 12-033

Tekenaar: Jans van den Hul

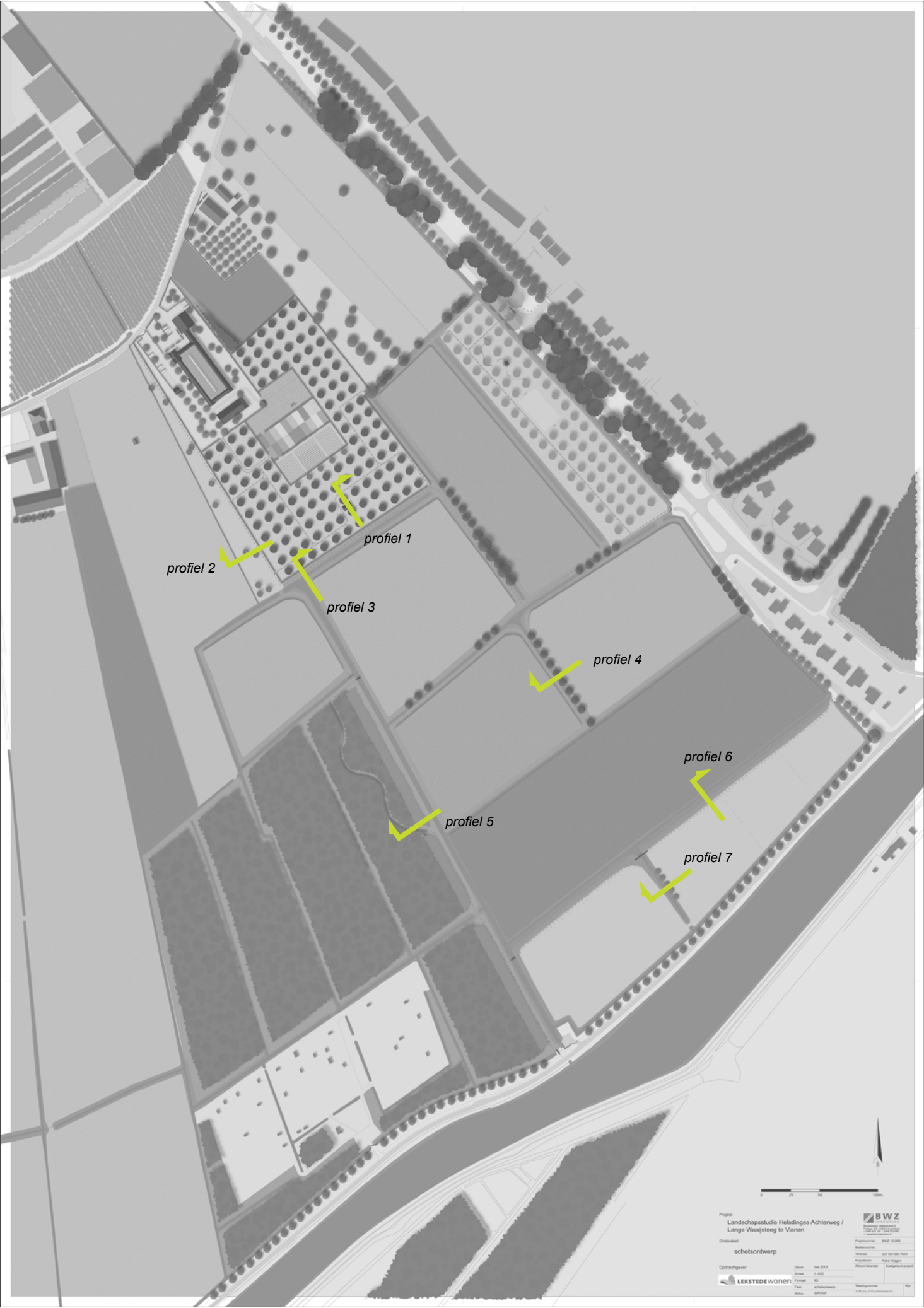
Projectleider: Kees Huijgen

Beoordelaar: Groottehouder project

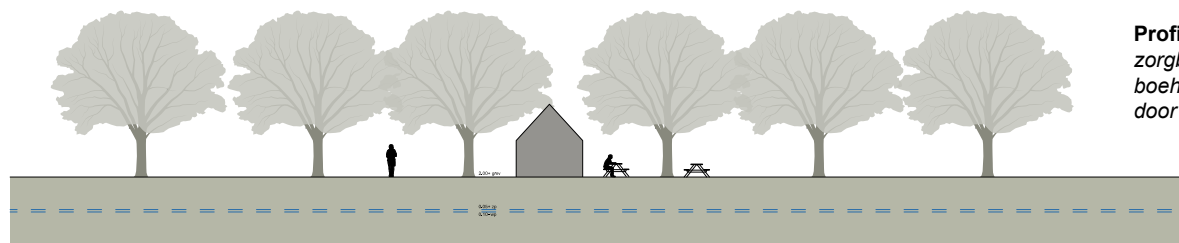
Beoordeling: 14-05-2013, goed

WZ

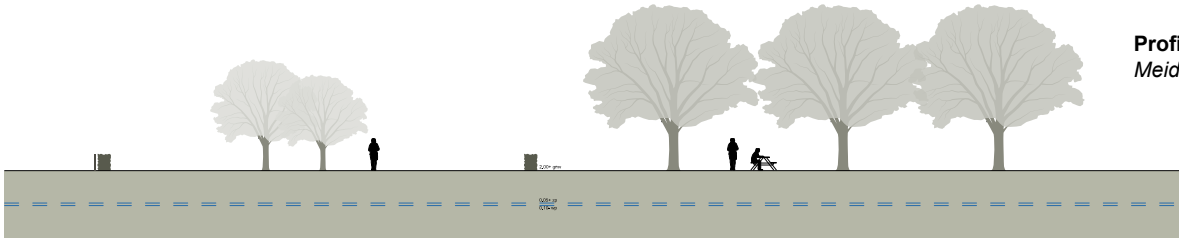
3.2 Principe-profielen schetsontwerp



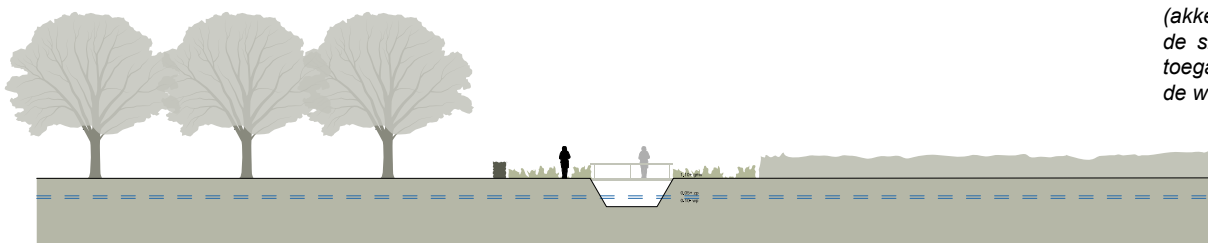
Deze kaart geeft de locaties aan waar de profielen gecitueerd zijn. De pijl staat voor de kijkrichting.



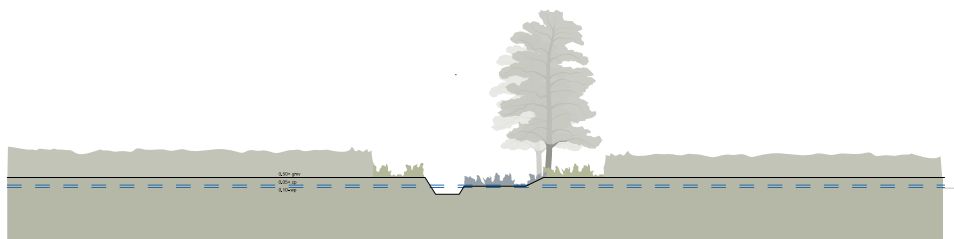
Profiel 1: Nieuwe hoogstam fruitgaard aansluitend aan erf van zorgboerderij. Nieuwe veldschuur in fruitgaard plaatsen ten boehoeve van recreatie. Recreatieve routing (uitloopprondje) door fruitgaard, langs veldschuur, moestuin en zorgboerderij.



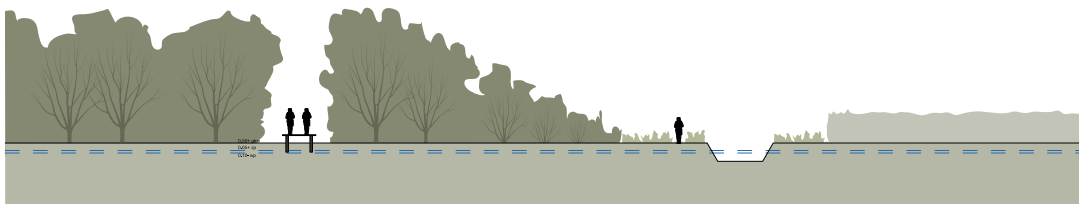
Profiel 2: Uitwaaierende weide met enkele fruitbomen. Meidoornhagen op perceelsgrensen en om fruitgaard.



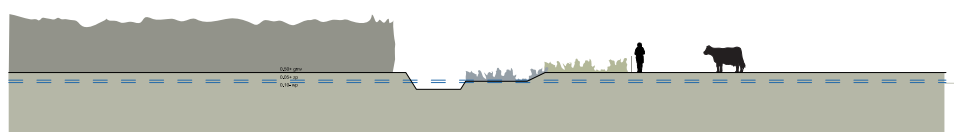
Profiel 3: Overgang van nieuwe fruitgaard naar poldergebied (akkers). De fruitgaard is omsloten door een meidoornhaag en de sloten voorzien van een rand met ruigtebegroeiingen. De toegang tot de wandelpaden is via een eenvoudige brug over de watergang.



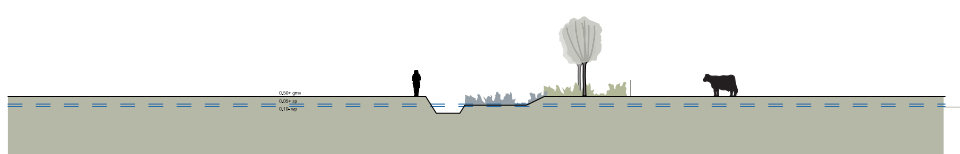
Profiel 4: Langs de watergang tussen de akkers komt een zone met natte ruigte (vooroever) en een zone drogere ruigte met singelbeplanting van voornamelijk elzen / wilgen.



Profiel 5: De oostelijke rand van het griendbosje is omgevormd tot zoom - mantel overgang. De wandelrouting door het dichte wilgenbosje is over een slingerend vlonderpad.



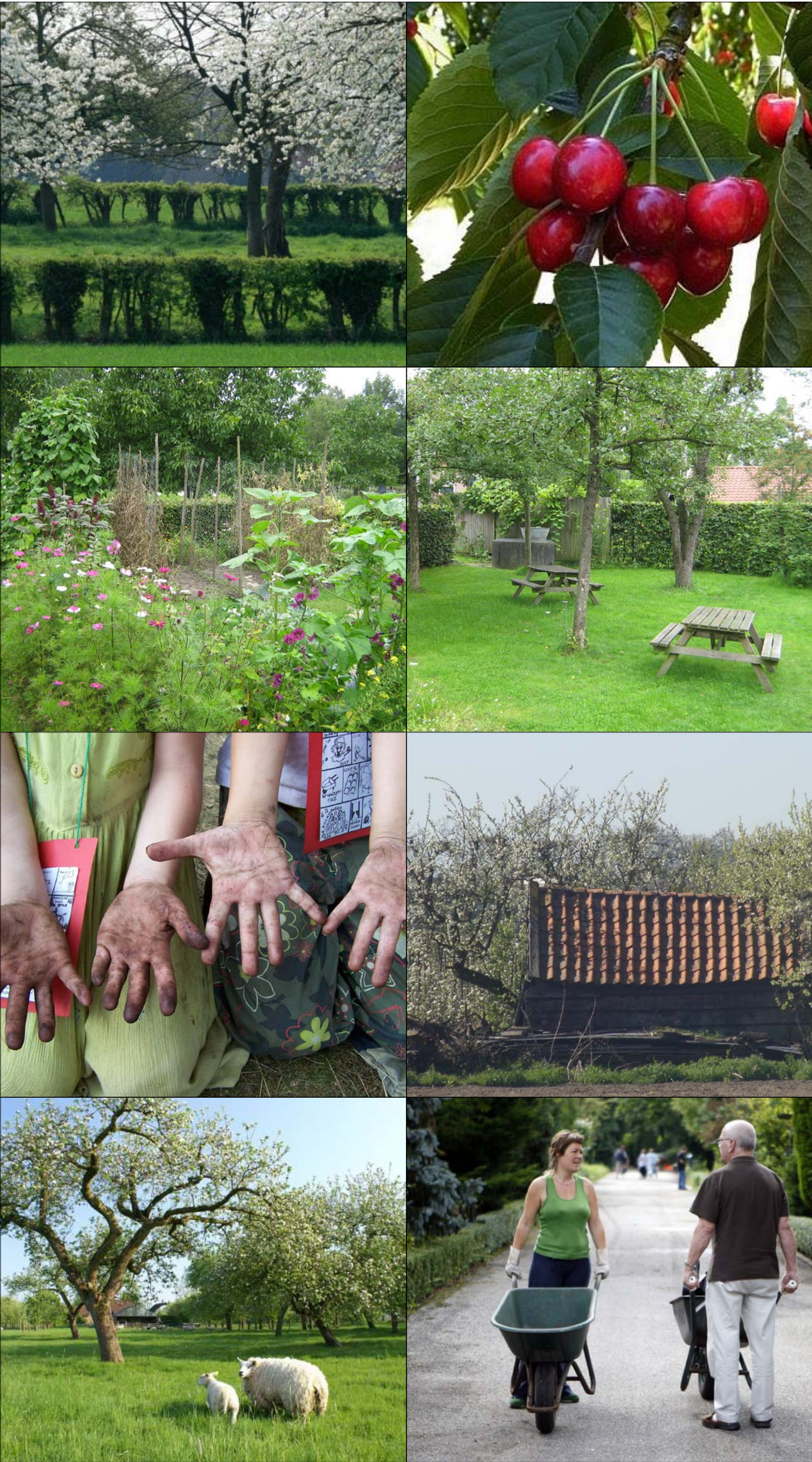
Profiel 6: De watergang (Bloemdaalsche Wetering) tussen de (mais)akker en weiland is voorzien van een zone met natte ruigte (vooroever) en een zone met drogere ruigte. Deze ruigte wordt tegen vraat beschermd door een raster van houten palen met prikkeldraad.



Profiel 7: De nieuwe watergang heeft aan de oostkant een zone met natte ruigte (vooroever) en zone met drogere ruigte. In de drogere oever staat een singelbeplanting van knotwilgen.

3.3 Detail 1: Noordelijk deel met zorgboerderij en fruitgaard

referenties:





akker

overbosje ter verduidelijking
van uitwaaiing verkaveling

ontwikkeling zorgboerderij

kleidam insloot tbv vasthouden kwelwater

watergangen met ruigtezone op oevers

nieuwe sloot met ruigtezone op oevers

akkers

collectieve moestuinen

gemengde haag met poorten om erf

meidoornhaag op perceelsgrens

hoogstam fruitgaard

weide met solitaire fruitbomen

bestaande singel verlengen
met elzen en ruigtezone

veldschuurtje

wandelroute door fruitgaard en langs landbouwpercelen

eenvoudige brug over
watergang tbv wandelrouting

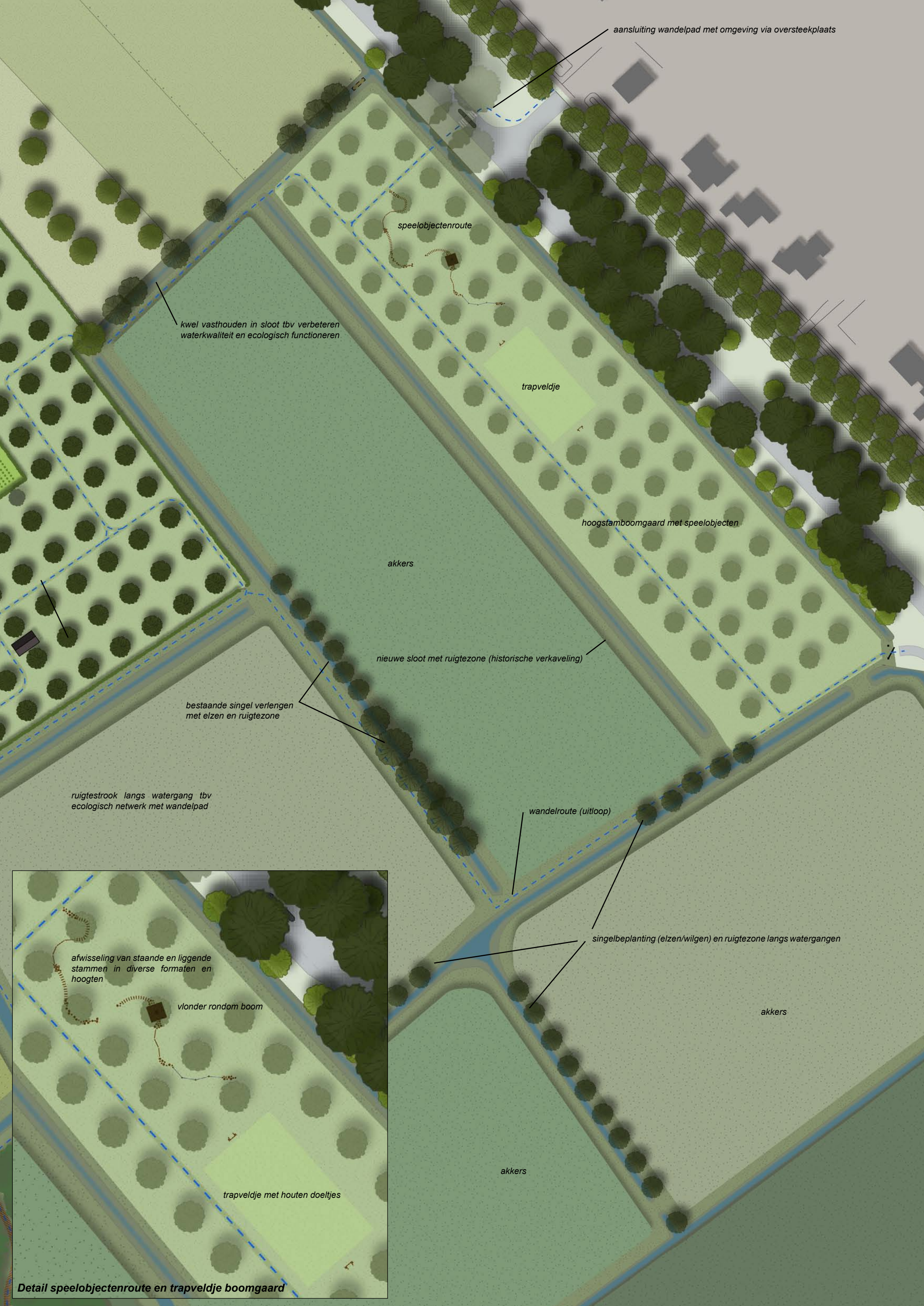
akkers (graan)

akkers (graan)

3.4 Detail 2: Akkers, singelbeplantingen en speelobjecten in boomgaard

referenties:





aansluiting wandelpad met omgeving via oversteekplaats

speelobjectenroute

kwel vasthouden in sloot tbv verbeteren
waterkwaliteit en ecologisch functioneren

trapveldje

hoogstamboomgaard met speelobjecten

akkers

nieuwe sloot met ruigtezone (historische verkaveling)

bestaande singel verlengen
met elzen en ruigtezone

ruigtestrook langs watergang tbv
ecologisch netwerk met wandelpad

wandelroute (uitloop)

singelbeplanting (elzen/wilgen) en ruigtezone langs watergangen

akkers

akkers

afwisseling van staande en liggende
stammen in diverse formaten en
hoogten

vlonder rondom boom

trapveldje met houten doeltjes

Detail speelobjectenroute en trapveldje boomgaard

3.5 Detail 3: Griendbosje met wandel- en vlonderpad

referenties:





akkers

slootverbreding

akkers

kleidammetje insloot tbv vasthouden kwelwater

singelbeplanting (elzen/wilgen) en ruigtezone langs watergangen

akkers

onderhoudspad waterschap

zoom-mantel rand langs griendbosje

akkers

vlonderpad tussen wilgen en ruigte

wandelpad aan rand bosje

verruigd griendbosje

volkstuinten

4. Agrarische functies in het schetsontwerp.

Binnen het schetsontwerp blijven de centrale akkers gehandhaafd. Per perceel of akker zal een ander gewas ingezaaid worden. In de huidige situatie is voornamelijk maïs een veel gebruikt gewas, terwijl in het verleden verschillende graansoorten gebruikt werden. Voorbeelden van deze graansoorten zijn: spelt, tarwe en rogge.

De randen zullen worden omgevormd tot ruigtestroken, die zowel voor flora en fauna interessant zijn als voor de wandelaars. Door te kiezen voor agrarisch natuurbeheer behoudt het gebied zijn agrarische karakter en worden de ecologische waarden vergroot.

4.1 Agrarisch natuurbeheer.

Hieronder staat beschreven wat agrarisch natuurbeheer inhoudt (bron: groeneruimte.nl)

Agrarisch natuurbeheer is niet meer weg te denken in Nederland. Deze vorm van natuurbeheer heeft het voordeel dat het agrariërs sterk betreft bij natuurbeheer en op deze manier draagkracht kweekt voor natuurbescherming. Maar wat is agrarisch natuurbeheer nu precies?

Onder agrarisch natuur- en landschapsbeheer verstaat men alle maatregelen die landbouwers nemen op en rond hun bedrijf voor natuur en landschap. De belangrijkste functie van de landbouwgronden is normaal gesproken productie. Een boer kan tijdens de werkzaamheden echter rekening houden met de natuurlijke flora en fauna op zijn land. Dit houdt bijvoorbeeld in dat hij voor een bepaalde datum zijn weilanden niet maait, dat hij rekening houdt met de nesten van weidevogels, dat slootkanten niet gemaaid worden, dat het land niet bemest wordt, poelen gegraven worden voor amfibieën, enzovoort.

Sommige van die maatregelen, bijvoorbeeld het laten plaatsen van nestkasten, brengen geen extra kosten met zich mee. Andere maatregelen vergen wel een extra inspanning of brengen extra kosten met zich mee. Voor deze maatregelen krijgt de boer een vergoeding van de overheid. In een aantal gevallen kan de natuurbescherming en het landschapsonderhoud zorgen voor een extra inkomen voor de boer.

Randenbeheer

Randenbeheer heeft betrekking op onder andere bermen, slootranden en randen van akkers.

1. Slootkantbeheer

Slootkanten herbergen vaak een groot aantal plantensoorten. Er is altijd een geleidelijk verloop van vochtige naar droge omstandigheden, waardoor er een grote variatie aan planten groeit. Ook worden de slootkanten niet geploegd of anderszins bewerkt, waardoor de planten die er voor komen zich meestal op natuurlijke manier hebben gevestigd. In sommige gevallen komen er zeldzame plantensoorten voor. Behalve voor planten, zijn sloten ook een goede vestigingsplaats voor kleine dieren, zoals muizen, reptielen en amfibieën. Deze dieren kunnen zich in of langs de sloten voortplanten of zich van het ene naar het andere natuurgebied verplaatsen.

De leefomgeving voor veel planten en dieren in de sloten wordt bedreigd, als er vanuit de aangrenzende akkers en weiden meststoffen en bestrijdingsmiddelen in de sloten terechtkomen. Veel boeren houden hiermee rekening, door met het uitstrooien van kunstmest en het spuiten van bestrijdingsmiddelen een bepaalde afstand tot de sloot in acht te nemen of door kantdoppen te gebruiken. Ook is het mogelijk om de slootkant te verbreden en het talud minder steil te maken. Hierdoor kunnen zich nog meer planten en dieren in de slootkant vestigen.

Voor beide vormen van natuurbeheer: het nemen van afstand van de sloten tijdens de bemesting en het spuiten met bestrijdingsmiddelen en het vergroten van de slootkant, is het aanvragen van subsidie mogelijk. Het kost de boer extra tijd en moeite en er gaat soms een kleine rand van het bouwland verloren.

2. Akkerrandenbeheer

Op bouwland of akkers teelt een boer gewassen als suikerbieten, tarwe, winterwortelen en aardappelen. Deze gewassen komen meestal niet in het wild voor, of lijken in ieder geval niet meer op hun natuurlijke voorouders. Voor veel dieren, zijn deze gewassen dan ook niet geschikt als voedselbron. Dit geldt met name voor insecten. Daarnaast is er op akkers zo goed als geen variatie in de begroeiing. De boer zorgt ervoor dat er juist alleen maar suikerbieten groeien. Ook daardoor is de akker niet geschikt voor de meeste diersoorten. Om dieren en planten toch de mogelijkheid te bieden zich op akkers te vestigen of voedsel te zoeken, kunnen de akkerranden anders worden beheerd. Hiervoor zijn een aantal mogelijkheden:

- Braak liggende akkerranden worden niet ingezaaid met het gewas dat op de akker geteeld wordt. Hierdoor kunnen zich er allerlei natuurlijke (on)kruiden vestigen, die als voedsel dienen voor bijvoorbeeld insecten.
- Akkerranden kunnen worden ingezaaid met inheemse planten. Inheemse planten zijn planten die in Nederland van nature voorkomen. Door het inzaaien van bepaalde bloeiende kruiden kan worden voorkomen dat ongewenste soorten, zoals bijvoorbeeld akkerdistels, zich in de akkerrand kunnen vestigen. De inheemse soorten zijn zeer geschikt als voedselbron voor insecten.
- Een spuitvrije zone houdt in dat het gehele perceel wordt ingezaaid met het door de boer gewenste gewas, waarbij het meestal gaat om graan. Echter, de randen van het perceel worden niet bespoten met bestrijdingsmiddelen en in de meeste gevallen ook niet bemest. In het graan kunnen zich dan natuurlijke plantensoorten, zoals klaproos, vestigen. Daarnaast rijden er minder machines door de akkerranden, waardoor er een vluchtplaats ontstaat voor kleine zoogdieren en vogels.

Kortom, door een ander beheer, kunnen akkerranden dienen als voedselvoorziening, vestigingsmogelijkheid, of vluchtplaats voor planten en dieren. Boeren kunnen voor dit beheer subsidie aanvragen. Deze subsidie compenseert verloren opbrengst en extra inspanningen.



Landschapselementen

In Nederland zijn veel verschillende soorten landschapselementen zoals dijken, bomenrijen, heggen en houtwallen, geriefhoutbosjes, knotbomen, erfbeplanting, sloten en beken, poelen, etc. Veel landschapselementen werden onderhouden als onderdeel van de bedrijfsvoering. Zo werden houtwallen onder andere gebruikt als veekering en voor het hakhout voor de kachel.. Hoogstamfruitbomen gaven voedsel aan de boer en knotbomen gaven geriefhout, wat op diverse manieren kon worden gebruikt. Veel van die landschapselementen zijn in de loop der jaren in verval geraakt, omdat ze geen directe functie meer hebben voor de eigenaar. Toch zijn deze vormgevers van het landschap belangrijk. Ze bieden bijvoorbeeld voedsel en beschutting aan plant en dier.

Voor het onderhouden van de volgende landschapselementen is een subsidie (zie hoofdstuk SNL - subsidie) beschikbaar: houtwallen, poelen, geriefhoutbosjes, landweren, knip- en scheerheggen, struweelhagen, elzensingels, hoogstamboomgaarden, eendenkooien, rietzoom en klein rietperceel, rasters en knotwilgen.

SNL - Subsidie

Het nieuwe Subsidiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer (SNL) is op 1 januari 2010 in werking getreden en vervangt het Programma Beheer. Het Gebiedsplan Natuur en Landschap is veranderd in het Natuurbeheerplan.

Voorheen werden hiervoor de SAN- en SN-regelingen gebruikt. Deze regelingen werkten echter onvoldoende onder het Programma Beheer. Daarom werd voor de SNL-regeling gekozen.

De gedachte achter de nieuwe regeling is dat provincies meer zeggenschap krijgen, waardoor het stelsel passender wordt. Agrarische Natuurverenigingen (ANV's) krijgen meer zeggenschap. Zij treden bijvoorbeeld op als gebiedscoördinator. Zo gaan zij met de doelen van de provincie de boer op en ontwerpen ze een gebiedsbeheersplan. Het beheer voor grotere gebieden wordt in een dergelijk plan vastgelegd, hetgeen beter is voor de weide- en akkervogels.

Boeren krijgen vergoedingen voor onder meer nestbescherming en een aangepast maaibeleid. De boeren willen wel meedoen met de regeling, omdat de vergoeding extra zekerheid biedt in onzekere tijden. Vast staat in ieder geval dat als de ANV's hun effectiviteit bewijzen, de controledruk minder wordt en de flexibiliteit groter. Dat zorgt weer voor een impuls van agrarisch natuurbeheer.

Op welke landbouwgrond kan natuurontwikkeling plaatsvinden?

De provincies zijn verantwoordelijk voor het aangeven van de begrensde gebieden waarin agrarisch natuurbeheer van landschapselementen kan plaatsvinden. Hiertoe stellen de provincies gebiedsplannen op. In die gebiedsplannen is vastgelegd welke doelstellingen (pakketten) worden nagestreefd en hoeveel hectares van verschillende beheers- en landschapspakketten mogen worden ontwikkeld. Meer informatie kan worden verkregen bij DLV Subsidieadvies.

Provinciale subsidie

Naast de SNL-subsidie geven ook de provincies regelmatig subsidies voor het instandhouden van (vooral) provinciale landschappen. Informatie over deze subsidies is te verkrijgen bij de betreffende provincie.

Meer informatie:

- *DR-Loket, meer informatie over SNL*
- *Groenloket Gelderland, met meer informatie over subsidies*



