Toelichting schetsontwerp LS06
'Hof van Waarde' recreatie met zorg

3span Tuin en landschap

Wijchen, 4 juni 2012

Colofoon

Opdrachtgever:	Dhr. R. van Waarden
Titel rapport:	Toelichting schetsontwerp LS06 'Hof van Waarde' recreatiepark met zorg
Projectnummer:	120701
Datum:	4 juni 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. van Waarden
Gegevens opdrachtgever:	Uilenburgsestraat 31 4061 RH Ophemert tel. 0344 65 25 65
Tuin en landschapontwerper:	Ing. Marion Engelen
Foto's en tekeningen:	3span

3span Tuin en landschap

Einsteinstraat 16b, 6604 BW Wijchen
Tel. 024-6455800, www.3span.nl, E-mail. contact@3span.nl

Aanleiding

Voorafgaand aan het voorlopig ontwerp van Hof van Waarde heeft De heer van Waarden diverse stappen ondernomen om aan de eisen van provinciaal en gemeentelijk vigerend beleid te voldoen. Zo heeft Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat het initiatief, gelegen in het stiltegebied de Hurwenense Kil, voldoet aan de eisen van het stiltegebied. Dit betekent dat, indien er een verandering van bedrijfsactiviteiten in het stiltegebied ontstaan er moet worden aangetoond dat het nieuw te initiëren bedrijfsmodel voldoet aan het Stand Still, Step Forward principe. Met andere woorden; de geluidsniveaus van het nieuw op te zetten bedrijf mogen niet hoger zijn dan de aanwezige geluidsniveaus van het huidig gevestigde bedrijf. Aveco de Bondt heeft geconcludeerd dat het initiatief hieraan voldoet. Per 15 juli 2011 heeft de provincie, op basis van dit onderzoek, positief gereageerd.
Vervolgens is bepaald aan welke kernkwaliteiten Hof van Waarde dient te voldoen bij de vormgeving van het gebied en de vormgeving van de daarop geplande bouwactiviteiten. Derhalve is, in overleg met Provincie Gelderland en de gemeente Neerijnen een opdracht verstrekt aan het Gelders Genootschap om een onderzoek uit te voeren naar de kernkwaliteiten waardevol landschap, zoals door de provincie Gelderland is vereist. Dit onderzoek is per 28 november 2011 opgeleverd aan de provincie Gelderland. Provincie Gelderland is akkoord met de inhoud van het onderzoek. Het onderzoek bespreekt de kernkwaliteiten voor dit gebied waarmee rekening moet worden gehouden in de opzet van Hof van Waarde. De conclusie van het rapport kernkwaliteiten is dat in een waardevol landschap ontwikkelingen per definitie met zorg ingepast dienen te worden. Een ontwikkeling naar recreatie met zorg is een ontwikkeling die kan passen op de betreffende locatie in het waardevolle landschap. Een zorgvuldig ontwerp van het nieuwe terrein dat gebaseerd is op de landschappelijke onderlegger is voorwaarde voor een succesvolle inpassing van de ontwikkeling.
Het voorlopig ontwerp is de verbeelding van de gestelde randvoorwaarden dat door Provincie Gelderland akkoord is bevonden.
In deze toelichting worden de kwaliteiten van het landschap, de randvoorwaarden en de visie, en de opzet van het plan besproken.

Inhoud

Hoofdstuk 1 Beschrijving plangebied en bestaande situatie p. 9
1.1 Ligging project
1.2 Huidige situatie

Hoofdstuk 2 Planopzet p. 13
2.1 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing
2.1.1 Landschappelijke kenmerken
2.1.2 Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen'
2.1.3 Het landschapsontwikkelingsplan 'Nieuwe stromen door het landschap'
2.1.4 Landschappelijke randvoorwaarden
2.2 Bebouwingskenmerken
2.3 Recreatiepark
2.3.1 Doelgroep
2.3.2 Verkeer en parkeren
2.3.3 Bebouwing
2.3.4 Overige faciliteiten

Hoofdstuk 3 Water p. 32

Bijlage
Voorlopig ontwerp
Foto's bestaande situatie

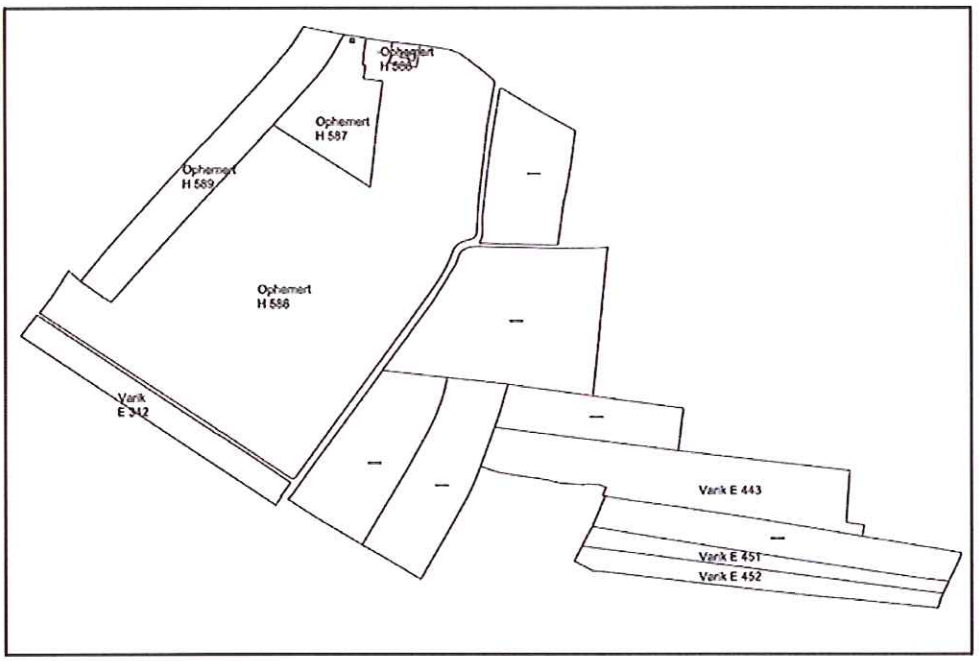
1. Beschrijving plangebied en bestaande situatie

1.1 Ligging project

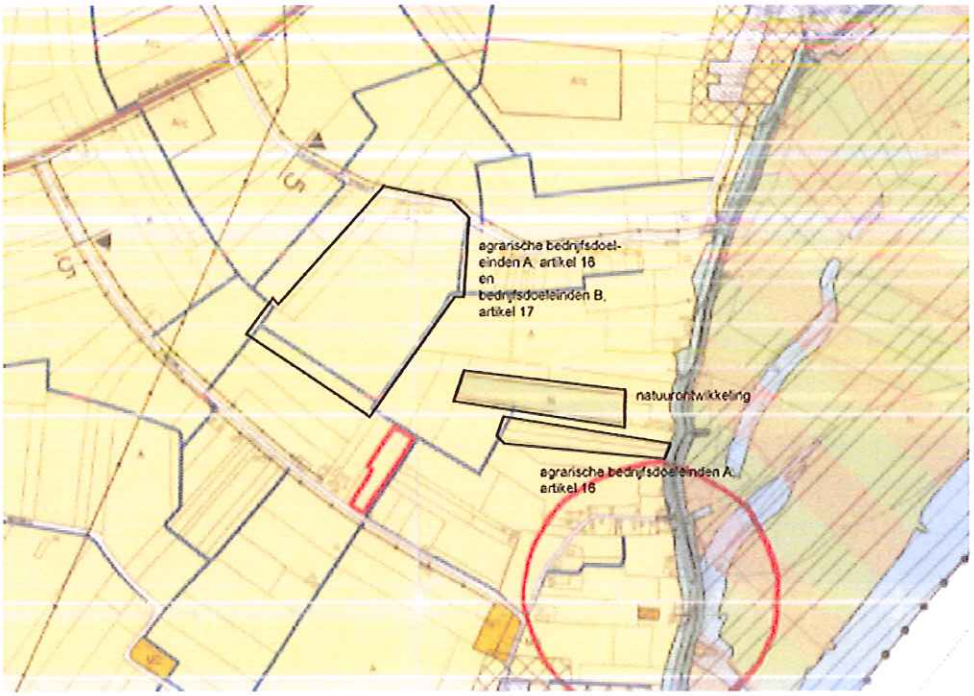
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Neerijnen, nabij het dorp Ophemert en ten westen van de Waal.
Het project is gevestigd aan de Uilenburgsestraat 31 ten zuidwesten van het dorp en is in eigendom van dhr. R. van Waarden. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

Figuur 1.1 Regionale ligging plangebied. Bron: Google, 4 april 2012.

De kadastrale situatie is in figuur 1.2 weergegeven. Het plangebied is onderverdeeld in de bestemming fruitteelt met de kadastrale percelen gemeente Ophemert sectie H, nummer 586, 587 en 589, en gemeente Varik, sectie E, nummer 342, de bestemming natuurontwikkeling en wandelgebied met de kadastrale percelen gemeente Varik, sectie E, nummer 443, en de bestemming bouwland met de kadastrale percelen gemeente Varik, sectie E, nummer 451 en 452. De oppervlakte van het fruitteeltbedrijf bedraagt ca. 165.000 m2, het natuurgebied ca. 27.000 m2 en het bouwland ca. 17.000 m2.
Om een verbinding te bewerkstellingen tussen het huisperceel en de kavel Varik sectie E, nummer 443 zullen worden gebruikt als ruilobject de nummers Varik E 451 en 452.



Figuur 1.2 Uitsnede kadastrale kaart.



Figuur 1.3 Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Neerijnen. Plankaart 1 oost. 28-03-2002.

1.2 Huidige situatie

Een gedeelte van het bebouwd perceel ter grootte van circa 2.500 m2 heeft de bestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden A, artikel 16". De ondergrond, woning, tuin en overig erf hebben de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B, artikel 17". In figuur 1.3 is een uitsnede van de plankaart getoond.

De gronden zijn al minstens vier generaties in het bezit van de familie van Waarden. Van oorsprong werden de gronden gebruikt als akkerland, omdat het lichte zavelgrond met een afslibbaarheid van 30 tot 40% betreft. Rond 1920 zijn door de grootvader van dhr. van Waarden op het zuidelijkste perceel een hoogstam kersenboomgaard van 2 hectare groot ingeplant. Direct na de Tweede Wereldoorlog is de vader van dhr. van Waarden begonnen met het inplanten van de rest van het perceel met laagstam appels en peren. In 1963 werd de hoogstam kersenboomgaard vervangen door perenbomen.
In de huidige situatie beslaat het bedrijf 5,6 hectare peren en 9,2 hectare appels. Het overig oppervlak van het 16,5 hectare fruitteeltbedrijf wordt gebruikt als bedrijfswoning met tuin, bebouwing en als bouwland. Zie figuur 1.4 en 1.5 voor een impressie van de bestaande situatie.
Met uitzondering van een deel van de noordgrens en het zuidwesten is het erf beplant met een elzenhaag voor het beschermen van de fruitbomen en het fruit. Aan de noordkant van het perceel, langs de Uilenburgsestraat staan ter hoogte van de bedrijfsloods elzen- en essenbomen, ten noordwesten staan Italiaanse populieren.
De zuidwestgrens is net als de bedrijfswoning vrij van beplanting.

Het natuurgebiedperceel de Appelaar is begin jaren 60 aangekocht door de vader van dhr. van Waarden. Hier kan de natuur haar gang gaan en heeft zich in de loop der jaren moerasvegetatie ontwikkeld. Het natuurgebiedperceel is in 1929 ontstaan in het kader van de toen uitgevoerde dijkverzwaring.
Het bouwland met de nummers 451 en 452 is in 2008 aangekocht om een verbinding te bewerkstelligen tussen het park, het natuurgebiedperceel en de Waalbandijk. Deze verbinding is mede te gebruiken als wandelgebied.
De heer van Waarden is voornemens een recreatiepark met centrale voorzieningen en recreatiezorgwoningen voor zorgbehoevende recreanten te realiseren. Het restantdeel van de percelen wordt algemeen toegankelijk en zal als blijvend natuurgebied worden bestempeld.
De focus van het recreatiepark ligt op de voorzieningen en toegankelijkheid

Figuur 1.4 en 1.5 Bestaande situatie fruitteelt bedrijf.

voor zorgbehoevenden. Het park biedt deze doelgroep de mogelijkheid om in een ambiance van rust, ruimte en natuur tijdelijk de dagelijkse beslommeringen te doen vergeten en te genieten van de mooie, unieke en landelijke omgeving van de Betuwe.

2. Planopzet

2.1 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

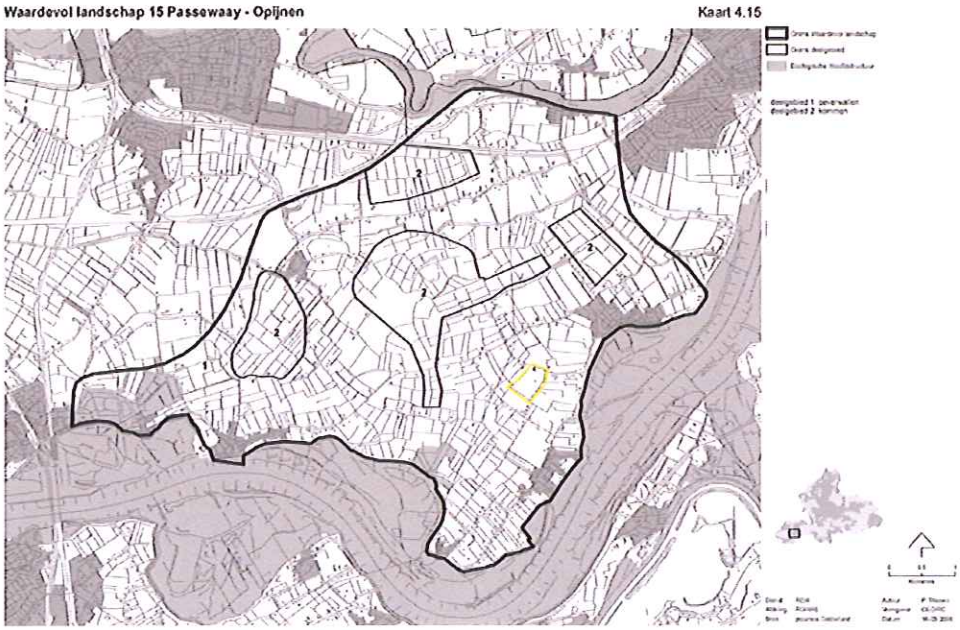
Bij de vormgeving en ontwikkeling van het park wordt in hoge mate rekening gehouden met samenhang met het landschap haar kernkwaliteiten. De omgeving van het Hof van Waarde maakt onderdeel uit van de uitstraling van het park. De landschappelijke inpassing van het terrein en de faciliteiten geven het park een streekeigen karakter en laten gasten op het park de streek beleven. Behoud en versterking van dit karakter is dan ook een 'must'.

2.1.1 Landschappelijke kenmerken

Gelegen in het Rivierenland tussen de dorpen Ophemert en Varik maakt het plangebied onderdeel uit van het rivierenlandschap dat het stroomgebied van de Maas en de Rijn met haar vertakkingen in de IJssel, Nederrijn/Lek en Waal omvat. Tegenwoordig is het een cultuurlandschap dat gevormd is door de rivieren en door mensen.
Het Nederlandse rivierenlandschap is miljoenen jaren geleden ontstaan. Vooral de laatste tienduizend jaar in het Holoceen. In de veertiende eeuw is men begonnen met het aanleggen van dijken langs de rivieren en daarmee is het huidige cultuurlandschap ontstaan.

De identiteit van het gebied is bepaald door de geschiedenis van het landschap en door het hedendaagse gebruik er van.
Het landschap rond de Uilenburgsestraat is gevormd door de Waal en kenmerkt zich door de oeverwallen met de dorpen langs de Waal en de stroomruggen met kleine kommen ertussen. Direct langs de Waal liggen de onbebouwde uiterwaarden.
Tijdens hoogwater lopen de uiterwaarden meestal onder water. Ze hebben een natuurfunctie en variëren van open ruig grasland tot drassig gebied.
De uiterwaarden worden van het bewoonde gebied gescheiden door de Waalbandijk, die de dorpen beschermd tegen hoog water. Op regelmatige afstand van elkaar liggen op de oeverwal aan de dijk dorpen met de bebouwing oost-west georiënteerd. De oeverwal is lang geleden gevormd door de Waal. Het zijn langgerekte zandige ruggen waar zware zanddeeltjes door de rivier zelf worden opgeworpen tijdens overstromingen. Het zand maakt de grond makkelijk bewerkbaar, waardoor de eerste bebouwing in het gebied dan ook op deze hoger gelegen delen is te vinden. Het beeld op de oeverwal is kleinschalig en gevarieerd. Het is een agrarisch landschap met kleine dorpen, kastelen en abdijen uitlopend langs de dijk. De hoeken van rivierbochten zijn op de dijk gemarkeerd door kerktorens.
De laaggelegen gebieden achter de oeverwal worden kommen genoemd. In deze gebieden bleef het water na een overstroming het langste staan en

Figuur 2.1 Uitsnede themakaart 22 Waardevolle landschappen Streekplan, 2005.



Figuur 2.2 Waardevolle landschap kaart 4.15.

konden er lichte kleideeltjes bezinken. Dit maakte de bodem slecht bewerkbaar en waterdoorlatend, en daardoor ongeschikt voor akkerland. Tegenwoordig beschermen de dijken het gebied tegen overstromingen en worden de kommen gebruikt als weide- en hooiland.

Het plangebied bevindt zich in het overgangsgebied tussen de oeverwal en de kommen. Waar het beeld door de vele laagstamboomgaard besloten is en dat zich naar de kom toe steeds meer opent.
Het gebied kent door de geleidelijke overgang van hoge, droge gronden naar lage, natte gronden veel natuurlijke differentiatie, waarbij water een belangrijke rol speelt.
In de afgelopen vijftig jaar is de ontwikkeling van het gebied mede door de ruilverkaveling van Avezaath - Ophemert in een stroomversnelling geraakt. De dorpen aan de dijk zijn vergroot, hoogstamboomgaarden werden vervangen door grote laagstamboomgaarden of verdwenen. Het weidse open gebied is grotendeels verdwenen en het contrast tussen bebouwing op de oeverwal en leegte in de komgebieden is duidelijk kleiner geworden.

2.1.2 Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen'

Vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 16 mei 2006.
Gelderland heeft een grote variatie aan landschappen. De gebieden die de provincie heeft aangemerkt als waardevol landschap bezitten (inter)nationaal unieke aardkundige en cultuurhistorische kwaliteiten, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve waarden.
In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen' is voor de verschillende waardevolle landschappen een uitwerking gemaakt van de kernkwaliteiten als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen als waardevol aangemerkte landschappen.
Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten en voert een 'nee, tenzij' benadering ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen wanneer het initiatief valt binnen waardevolle open gebieden of als het gebied samenvalt met de ecologische hoofdstructuur. Voor de overige gebieden hanteert de provincie het 'ja, mits' principe. Lokale en regionale ontwikkelingen zijn hier mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De samenhang tussen aard, omvang en vormgeving zijn daarbij bepalend voor de mogelijkheden van de ontwikkeling.
De projectpercelen liggen in het gebied 'Passenwaay-Opijnen' en liggen niet binnen waardevolle open gebieden met de ecologische hoofdstructuur. Zie figuur 2.1 en 2.2. Voor dit gebied zijn de volgende kernkwaliteiten opgenomen:
1. Gave en karakteristieke gradiënten en ensembles van kommen-oeverwallen-uiterwaarden.

- Het gebied bestaat overwegend uit oeverwallen, die gescheiden worden door kleine komgebieden.
- De ontwatering van het grootste deel van het gebied vindt plaats door min of meer oostwest gerichte oude weteringen; na samenvloeiing in de kom 'De Steendert' stroomt het water richting de Linge.
- Om cultuurland te beschermen zijn vroeger zijdijken aangelegd.

2. Karakteristieke kleinschalige oeverwallen met afwisseling van boomgaarden, beeldbepalende boerderijen, verspreide bebouwing, buurtschappen, dorpen en kasteelterreinen.
3. Kleine karakteristieke, matig grootschalige, open kommen met weidebouw (onder andere de Steendert).
4. Lintbebouwing op de smalle oeverwal langs de Waal.
Dit betreft de linten dicht langs de rivier bij Opijnen, Varik en Ophemert, die hun karakter voor een belangrijk deel aan de ligging langs de dijk en de rivier te danken hebben.

De kernkwaliteiten en hoe daarmee wordt omgegaan zijn lokaal door gemeenten in beeld gebracht in het landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Voor dit initiatief heeft provincie Gelderland aangegeven dat er een onderzoek naar de kernkwaliteiten waardevol landschap voor de locatie aan de Uilenburgsestraat uitgevoerd dient te worden. Gelders Genootschap heeft in opdracht van de initiatiefnemer een onafhankelijk advies uitgebracht. In het rapport 'Onderzoek kernkwaliteiten waardevol landschap' van 28 november 2011 is de invloed op de kernkwaliteiten waardevol landschap bij het voorgenomen initiatief inzichtelijk gemaakt.
Volgens het Gelders Genootschap kan een ontwikkeling naar zorg met recreatie passen in het waardevol landschap. Om dit mogelijk te maken dient het initiatief met zorg ingepast te worden.
Ontwerprichtlijnen, zoals opgesteld door het Gelders Genootschap in kader van dit initiatief, dragen bij aan behoud en versterking van de kernkwaliteiten en de beleefbaarheid van het landschap.
Kansen om met het initiatief te bouwen aan het landschap en daarmee de kernkwaliteiten te versterken zijn als volgt:

- zichtlijnen vanaf de oeverwal verder het komgebied in versterken;
- herstel van de afwisseling tussen openheid en laagstamboomgaarden in het gebied van de stroomruggen en kleine kommen;
- verduidelijken van de grens van de oeverwal door het creëren van ruimte op de grens van de oeverwal;
- volgen van de bestaande kavelrichting en het slotenpatroon voor de situering van de nieuwe bebouwing op het perceel;
- creëren van nieuwe recreatieve routes die zowel door het gebied van de stroomruggen met kleine kommen, als over de oeverwal, als door de uiterwaarden loopt. Met deze route kan het waardevolle landschap goed beleefbaar worden gemaakt;
- de laagstamboomgaard als beeldbepalend element in de zone van stroomruggen en kleine kommen, biedt mogelijkheden om bebouwing in op te nemen;
- de hoogte van de nieuwe bebouwing in relatie met de hoogte van de hagen rond de laagstamboomgaarden.

2.1.3 Het landschapsontwikkelingsplan 'Nieuwe stromen door het landschap'

In 2007 heeft de gemeente Neerijnen samen met de gemeenten Geldermalsen en Lingewaal een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. In 2008 heeft de gemeenteraad het LOP vastgesteld.

Gemeente Neerijnen en de omliggende gemeenten Geldermalsen en Lingewaal hebben een waardevol en gevarieerd landschap dat door de inwoners en bezoekers wordt gebruikt om te ondernemen, wonen, werken en recreëren. Het landschap vormt een belangrijke basis voor initiatieven en activiteiten, en het behoud van een economische vitaliteit. De gemeenten willen de cultuurhistorie verhogen, winst boeken voor de natuur en de recreatieve aantrekkelijkheid voor eigen bevolking als voor toeristen verbeteren, en daarmee tegelijkertijd dan ook meedenken als mensen in het landschap initiatieven willen ontplooien. Het landschapsontwikkelingsplan 'Nieuwe stromen door het landschap' biedt uitgangspunten voor een positieve ontwikkeling van het landschap waarbij privaat en publiek belang samen kunnen gaan. De uitgangspunten zijn gebaseerd op het behoud, beheer en de ontwikkeling van de natuur op een historisch gegroeid landschap. Zo kunnen alle betrokken en gebruikers blijven ondernemen, wonen, werken en recreëren in het cultuur- en natuurrijk landschap.

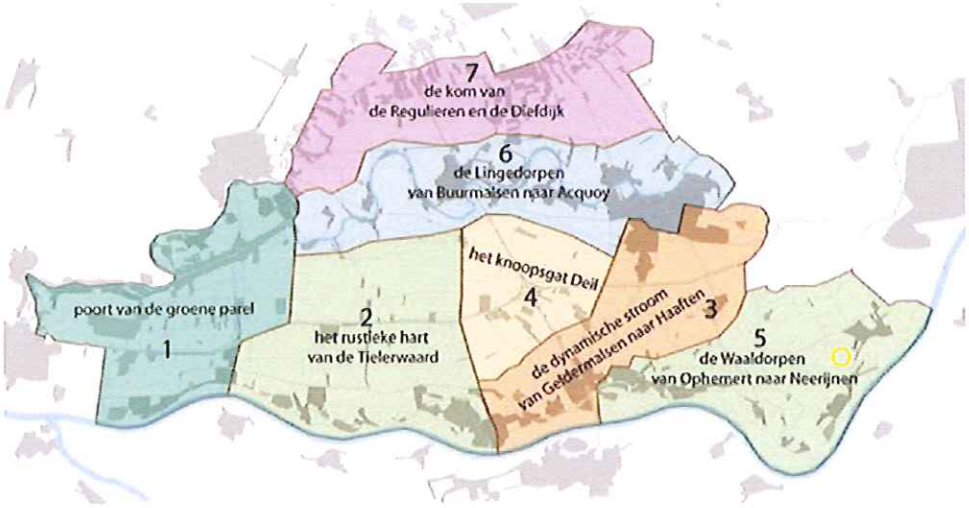
Het hoofddoel van het LOP is als volgt: "bescherm de erkend waardevolle elementen in het landschap, maar ontwikkel ook actief nieuwe kwaliteiten in dit landschap! Bestaande kwaliteiten worden ingezet bij toekomstige ontwikkelingen en dragen bij aan een cultuurhistorisch landschap waar het goed werken, wonen en recreëren is."
Op basis van dit doel is de ontwikkelingsvisie van het LOP te vatten in de volgende drie ruimtelijke opgaven en een organisatorische opgave:
1. Behoud én versterk de kernkwaliteiten van de landschapsensembles waarin de historische ontwikkeling van de rivierenlandschappen nog herkenbaar is.

- Versterk de groen-blauwe dooradering van het landschap.
- Koppel die aan het waterbeheer en aan het herstel en behoud van cultuurhistorische landschapselementen en structuren.
- Koppel ze aan nieuwe ommetjes vanuit de dorpen en de toegankelijkheid van het agrarisch cultuurlandschap.
  Dit geldt voor elk deel van het landschap op een eigen karakteristieke manier.

2. Bouw "tussen de bedrijven door" aan een vernieuwde robuuste landschappelijke groenstructuur waarbinnen de grootschalige bedrijvigheid en verstedelijking ontwikkelingsruimte heeft in de meest dynamische landschapsensembles.
3. Accentueer de kruisingen van de bovenregionale stromen door het landschap. Etaleer daar de waarde van dit landschap voor de omliggende stedelijke gebieden: een groots, open, groen weids stromenland!
Langs de Linge zie je de pittoreske kleinschaligheid, in de kom de weidsheid, langs de Waal ruimte voor de gewone koe bij de dorpen en zelfregulerende natuur wat verderop!

De ruimtelijke opgaven zijn per landschapsensembles en deelgebieden uitgewerkt. Het plangebied valt onder het landschapsensemble 'de Waaldorpen van Ophemert naar Neerijnen' (zie figuur 2.3, pagina 18), waarvoor de volgende doelen zijn opgesteld:
Opgaven vanuit overkoepelende beleidskaders:

- verweving landbouw en andere functies;
- waterberging in het centrale deel van het gebied (Steendert e.o.);



Figuur 2.3 Bron: LOP Kaart landschapensembles.

- verbeterde waterafvoer en natuurontwikkeling in de Waaluiterwaarden;
- waardevol landschap Rivierenland;
- waardevol open (onbebouwd) landschap;
- versterken recreatieve mogelijkheden.

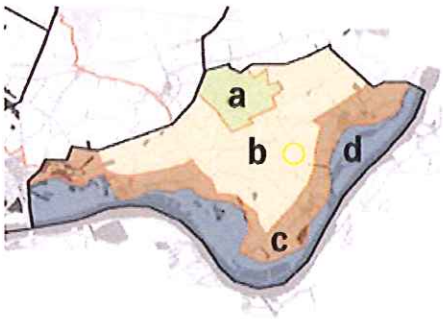
Doelen vanuit de streek:

- behoud van (kleinschalige) economische vitaliteit;
- behoud van de productiecapaciteit voor duurzame grondgebonden landbouw;
- versterken recreatieve aantrekkelijkheid, zowel voor de eigen bevolking als voor toeristen; inzet op kleinschalige en extensieve mogelijkheden;
- behoud en versterking identiteit van het gebied, inclusief de uiterwaarden; tevens behoud van waarden als stilte en donkerte.

Binnen dit landschapsensemble zijn vier deelgebieden (zie figuur 2.4) te onderscheiden:

a) Open kom De Steendert;
b) De stroomruggen met kleine kommen ertussen;
c) De oeverwal met dijk en dorpen;
d) De uiterwaarden van de Waal.

Het initiatief behoort tot het deelgebied 'De stroomruggen met kleine kommen ertussen' en heeft als motto; Geef initiatieven voor kleine landschapselementen een kans en bouw aan een recreatieve stroomruggengraat.
Het gebied bestaat afwisselend uit hogere ruggen en lagere delen. De wegen hebben een kronkelige structuur en de woningen staan hier en daar dicht op de weg. Ook de kleine landschaps-



Figuur 2.4 Bron: LOP Deelgebieden in de Waaldorpen van Ophemert naar Neerijnen.

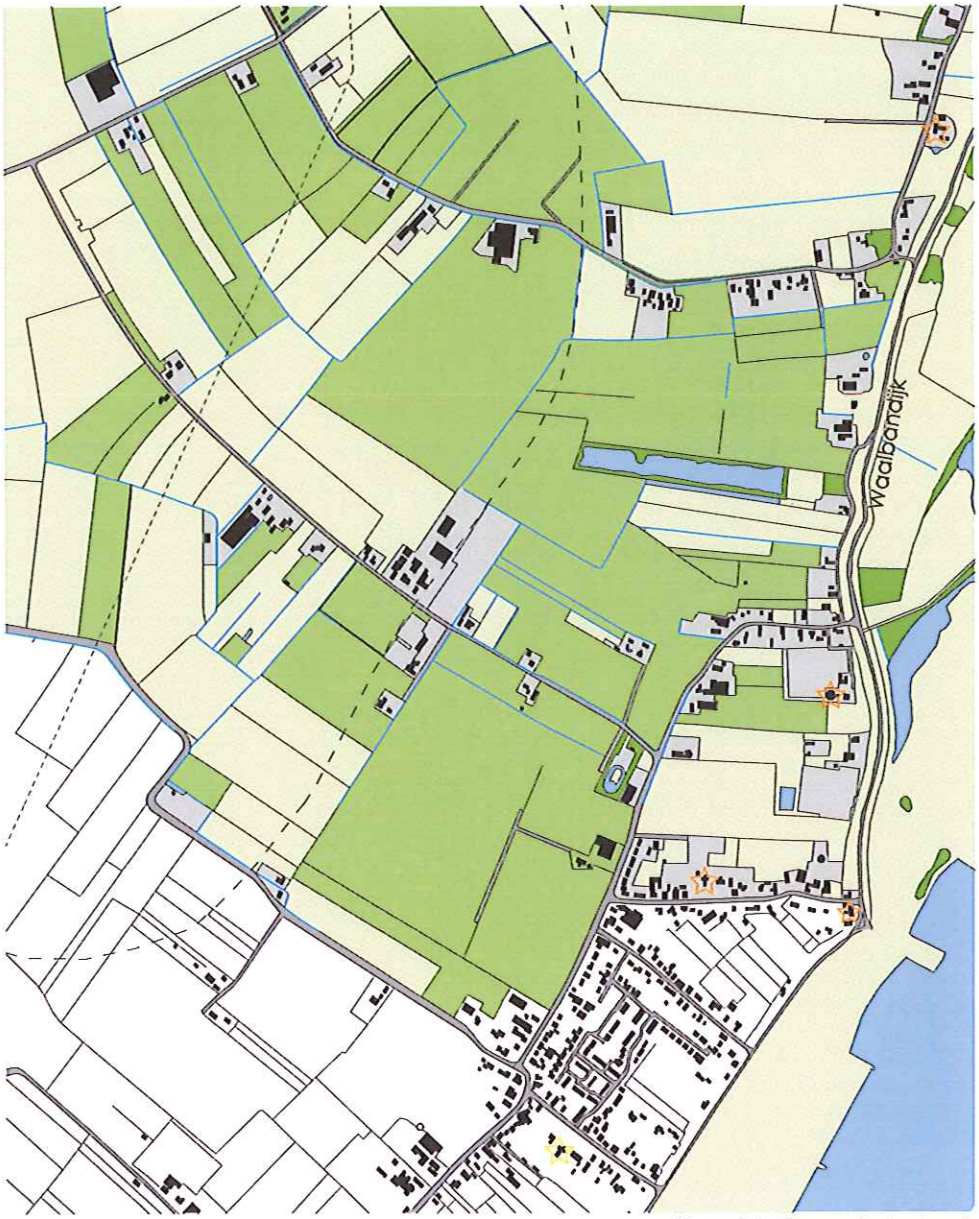
elementen, zoals boomgaarden en windsingel vormen een vertrouwd beeld in het gebied.
Opgaven liggen in het verder verdichten van de oeverwallen en stroomruggen met herenlanen en jonkvrouwgaarden door het cultuurlandschap en langs de dorpsranden, het recreatief beter ontsluiten van de stroomruggen en het versterken van de aandacht voor historie. Nieuwe woningen en bedrijven dienen goed te worden ingepast.
De kleine kommen tussen de oeverwallen en stroomruggen krijgen volgens het LOP juist weinig of geen beplanting om de openheid te behouden. Hier vindt het Waterschap mogelijkheden voor het verbreden van waterlopen met bijbehorende beplanting om meer water te bergen.

Het verdichten van de oeverwal en de stroomruggen en het open houden van de lagere delen tussen de stroomruggen versterkt het contrast tussen de gebieden. Samen met de versterkte landschapselementen blijven de streekkenmerken behouden en daarmee ook de aantrekkingskracht van het gebied.

2.1.4 Landschappelijke randvoorwaarden

Ophemert maakt onderdeel uit van de gemeente Neerijnen. Een rustige gemeente met een cultuurlandschap waarin fruitteelt een grote rol speelt. In het buitengebied ervaart men rust en ruimte en laat het landschap je ontspannen en genieten van de rijke cultuurhistorie die duidelijke sporen heeft achtergelaten. Dit cultuurlandschap heeft dan ook een sterke economische basis en bevat bijzondere natuur- en landschappelijke waarden. Mensen zijn steeds meer opzoek naar authenticiteit, zoals de vele boomgaarden en de karakteristieke dijkdorpen. Natuur en cultuurhistorie vormen belangrijke aantrekkingskrachten van het gebied en maken het gebied aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers. Er is een toename van plattelandstoerisme waar te nemen, waardoor er ontwikkelingskansen voor agrarische bedrijven ontstaan voor functieverbreding in recreatie en toerisme. De realisatie van deze kansen is alleen mogelijk wanneer er in het landschap met haar natuur en cultuurhistorie geïnvesteerd wordt. Behoud en versterking van deze elementen is dan ook één van de randvoorwaarden.
Het recreatiezorgpark Hof van Waarde is gelegen in het gebied met de stroomruggen en de kleine kommen, tegen de grens van de oeverwal. Dit gebied ligt ten westen van de oeverwal en kenmerkt zich door open ruimtes van weilanden en akkers met verspreid liggende bebouwing (zie figuur 2.5 op pagina 20). Het open karakter van het gebied vormt een contrast met de besloten oeverwal, waar dorpen en laagstamboomgaarden elkaar aan de Waalbandijk afwisselen.
In het huidige beeld is het contrast tussen beide gebied vertroebeld en is er een overgangsgebied ontstaan. Hier wisselen open en besloten ruimtes elkaar af. Boomgaarden op de oeverwal en in het gebied met de stroomruggen en kleine kommen zijn over een groot oppervlak aan elkaar gegroeid. De openheid van het komgebied schuift steeds verder van de oeverwal.
De sterkte afwisseling tussen de twee gebieden is nauwelijks nog beleefbaar en de kernkwaliteiten van het landschap komen steeds meer bedwang.

De door Gelders Genootschap opgestelde ontwerprichtlijnen zijn als volgt vertaald naar de ruimtelijke inpassing van het recreatiezorgpark:



Renvool Topografische kaart

Figuur 2.5 Topografische kaart

- bebouwing
- infrastructuur
- bos
- boomgaard/fruitteelt
- akkerbouw/weiland
- overig grondgebruik
- bomenlaan
- oppervlakte water
- watergang
- kavelgrens
- hoogspanningskabel
- grens oeverwal
- grens projectperceelen

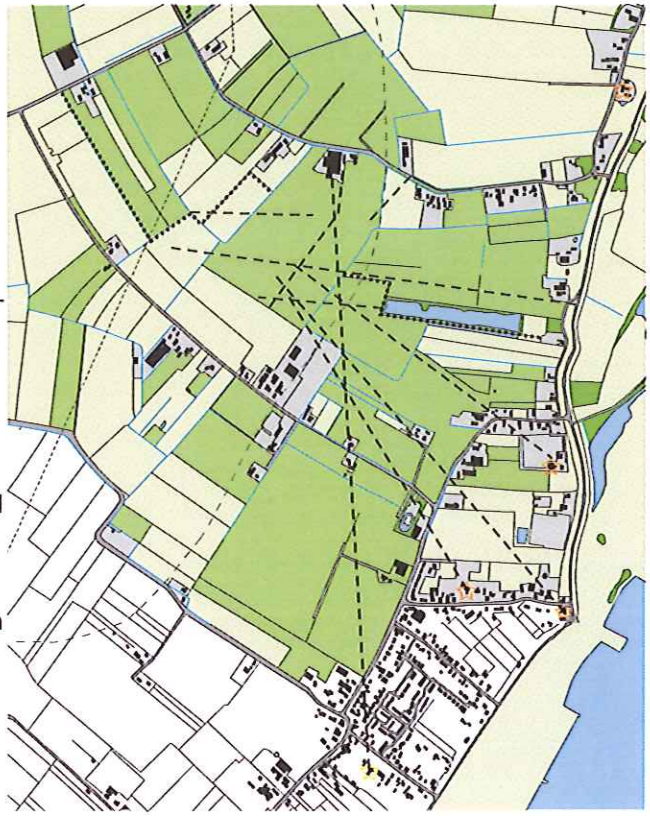
Herstel van de afwisseling tussen openheid en laagstamboomgaarden in het gebied van de stroomruggen en kleine kommen

Enkele van de gestelde richtlijnen betreffen richtlijnen op grotere schaal en gaan verder dan alleen het perceel van het initiatief. Zo is het herstellen van de afwisseling tussen openheid en laagstamboomgaarden in het gebied van de stroomruggen en kleine kommen maar minimaal te realiseren met het initiatief. Grotendeels doordat de afwisseling tussen open en besloten in het gebied afhankelijk is van het gebruik van de gronden in de gehele omgeving. Het gebied rondom het recreatiepark bestaat voornamelijk uit agrarische bestemmingen. Deze gronden zijn constant aan veranderingen onderheven. Gronden veranderen van gewassen en boomgaarden worden gerooid en ingeplant met nieuwe, sterke soorten of voor akkerbouw in gebruik genomen. Gronden die nu een open karakter hebben kunnen volgend jaar een besloten karakter hebben.

Het afwisselende karakter tussen open en besloten en de daarmee veranderde zichtlijnen zijn afhankelijk van de grondeigenaren rondom het park. Gedeeltelijk kan het park bijdragen aan het afwisselende karakter doordat het park een vast gegeven is in dit steeds veranderende gebied. De recreatiewoningen vormen in tegenstelling tot de gronden rondom het park tientallen jaren een afwisseling tussen besloten gebied dat wordt afgewisseld met open plekken zonder bebouwing en opgaande beplanting. De afwisseling tussen open en besloten is zowel op het park als vanuit de omgeving waar te nemen, hierdoor draagt het park bij aan het versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.

Zichtlijnen vanaf de oeverwal verder het komgebied in versterken

Met het creëren van open en besloten gebieden op het recreatiezorgpark ontstaan er ook zichtlijnen vanaf de oeverwal naar het komgebied. De zichtlijnen zijn net als het hestellen van de afwisseling tussen open en besloten afhankelijk van de omliggende gronden en van vaste elementen, zoals bebouwing en bomenlanen. Deze gegevens zorgen er voor dat de gewenste zichtlijnen opgesteld in de ontwerprichtlijnen minimaal beleefbaar zullen zijn. Zo wordt de zichtlijn vanaf de abdij over het park naar het komgebied tegengehouden door de bomenlaan aan de Uilenburgsestraat (zie figuur 2.6). Deze bomenlaan maakt onderdeel uit van het landschapsontwikkelingsplan (LOP), ensemble de Waaldorpen van Ophemert naar Neerijnen, waarin wordt aangegeven dat de laan het contrast versterkt tussen de oeverwal en het open gebied. De laan



Figuur 2.6 Zichtlijnen

vormt dan ook een vast gegeven, waardoor de zichtlijn vanaf de abdij over het park naar het komgebied niet realiseerbaar is.
Om toch te kunnen voldoen aan het versterken van zichtlijnen vanaf de oeverwal verder het komgebied in wordt via het recreatiepark een zichtlijn gecreëerd van oost naar west. Vanaf de Waalbandijk ontstaat er een zichtlijn over een van de openbare gebieden op het park richting het westen, zie kaart. Ook deze zichtlijn is afhankelijk van het grondgebruik. Toch zal door de hoge ligging van de Waalbandijk de openheid van het komgebied beleefbaar zijn. Daarnaast worden vanaf het park zichtlijnen gecreëerd naar markante landmarks in de omgeving, zoals de Dikke Toren, de molen en kerken. In de huidige situatie is alleen de R.H. Kerk aan de Grote Straat in Varik, aangegeven met een gele ster, zichtbaar vanaf het park. In de terreinindeling van Hof van Waarde wordt deze zichtlijn verlengd tot aan het centrumgebouw door deze zichtlijn vrij te houden van bebouwing en hoge beplantingselementen. Zichtlijnen op de overige landmarks worden door beplanting van de Put tegengehouden. De zichtlijnen naar deze landmarks kunnen hersteld worden door delen van de beplanting te rooien.
Naast dat er nieuwe zichtlijnen gecreëerd worden naar landmarks worden er ook zichtlijnen gemaakt van en naar de Uilenburgsestraat en het ommetje 'Door het boerenland', en vanaf het park naar het open achterland. De zichtlijnen van de Uilenburgsestraat en het ommetje komen gedeeltelijk het park op en worden gemarkeerd door een open plek in de bestaande elzenhaag en omgeven door streekeigen beplanting, zoals noten en elzen om de zichtlijn te benadrukken. De zichtlijn op het park naar het achterland wordt niet gemarkeerd en dient als een verrassingseffect voor de gasten. Onbewust bevinden ze zich in een open gebied met zicht op het achterland.

De open plekken op het park versterken de zichtlijnen van de oeverwal naar het komgebied. Er worden nieuwe zichtlijnen gecreëerd en bestaande zichtlijnen worden versterkt. Hiermee maakt het park gebruik van het landschap en haar streekkenmerken.

Verduidelijken van de grens van de oeverwal door het creëren van ruimte op de grens van de oeverwal
Door het creëren van ruimte op de grens van de oeverwal wordt de grens tussen de oeverwal en het gebied van de stroomruggen en kleine kommen beleefbaar. Op het recreatiezorgpark wordt dit gerealiseerd door op de grens, de zuidoostzijde van het park, de zichtlijnen te gebruiken voor open plekken op het park te creëren. De bebouwings- en hoge beplantingsvrije gebieden verduidelijken de grens en maken het contrast tussen open en besloten beleefbaar.

Creëren van nieuwe recreatieve routes
Het creëren van nieuwe recreatieve routes die zowel door het gebied van de stroomruggen met kleine kommen, als over de oeverwal, als door de uiterwaarden lopen is alleen op grote schaal te realiseren. Figuur 2.7 geeft een voorstel van een nieuw ommetje 'Door het boerenland' weer. Een wandelpad langs de randen van akkers en watergangen maakt het boerenland en het landschap beleefbaar voor bewoners en toeristen. Het initiatief maakt onderdeel uit van dit wandelpad doordat een gedeelte van het pad over het park

richting het natuurgebied op de oeverwal loopt.
Recreanten ervaren de openheid van de kommen en het open en besloten karakter van het park, daarna de grens van de oeverwal en vervolgens de beslotenheid van de oeverwal door de boomgaarden en het natuurgebied.
Via het park volgen recreanten een recreatieve route door het gebied van de stroomruggen met kleine kommen naar de oeverwal en de uiterwaarden en wordt het waardevol landschap beleefbaar.

Nieuwe bebouwing
De overige drie ontwerprichtlijnen opgesteld door het Gelders Genootschap hebben betrekking op de kavels van het recreatiezorgpark en worden als één onderdeel behandeld.
Het volgen van de bestaande kavelrichting en slotenpatroon voor de situering van de nieuwe bebouwing op het perceel wordt de onderlegger van de stedenbouwkundige indeling op het recreatiezorgpark. Dit geometrische patroon vormt de basis voor de hiervoor beschreven ontwerprichtlijnen. De kavels van de recreatiewoningen volgen de lijnen van het patroon en vormen de richtingen van de openbare gebieden en daarmee de afwisseling tussen open en besloten, zichtlijnen en het verduidelijken van de oeverwalgrens.
De bebouwing en de parkeerterreinen wordt opgenomen in beplanting. Laagstamboomgaarden zijn beeldbepalende elementen in de zone van stroomruggen en kleine kommen, en maken deel uit van de groene structuur op het park. In verband met een eventueel Green Key keurmerk voor Hof van Waarde dient er nader onderzocht te worden over het mogelijk is om fruitbomen toe te passen. Dit internationale keurmerk voor bedrijven in de toerisme- en recreatiebranche streeft naar duurzaamheid, Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO), zorg voor milieu op het bedrijf en de natuur in de omgeving. Onderzoek moet uitwijzing of laagstamfruitbomen bijdragen aan de gestelde randvoorwaarden voor het keurmerk. Daarnaast is het gebruik van bestrijdingsmiddelen en de insecten die op de bloesem en het fruit afkomen niet bevorderlijk voor de gezondheid van de doelgroep. Wel is het mogelijk om sierfruit toe te passen, zoals Prunus serrulata 'Kazan', Pyrus calleryana 'Chanticleer' en Juglans regia.
De hoogte van de nieuwe bebouwing in relatie met de hoogte van de hagen rond de laagstamboomgaarden is de laatste ontwerprichtlijn opgesteld door het Gelders Genootschap. De elzenhaag rondom het recreatiezorgpark zal het uitgangspunt vormen voor de hoogte van de nieuwe bebouwing. De detaillering van deze richtlijn wordt in een later stadium van het project bepaald.

Samenvatting
De hierboven beschreven ontwerprichtlijnen opgesteld door het Gelders Genootschap vormen kansen om Hof van Waarde in te passen in het waardevol landschap. Een gedeelte van de richtlijnen maakt onderdeel uit van een groter geheel en zijn gedeeltelijk afhankelijk van het gebruik van de omliggende gronden. Toch kan Hof van Waarde met deze richtlijnen de kernkwaliteiten versterken.
De open- en beslotenheid op het park vormen een vast gegeven. De omliggende gronden echter niet. Waar nu laagstamboomgaarden staan kunnen over een paar jaar gewassen staan, en akkers kunnen als boomgaard ingeplant zijn. Daarmee is het afwisselende beeld van open en besloten aan

constante veranderingen onderheven. De veranderingen in grondgebruik zijn tevens bepalen voor het verduidelijken van de oeverwalgrens. Het park vormt in beide gevallen een vast gegeven, waar open en besloten plekken op het park voor tientallen jaren is vastgelegd en daarmee de afwisseling in het gebied en de grens versterkt. De open plekken vormen daarnaast zichtlijnen naar landmarks.
Het ommetje 'Door het boerenland' creëert een nieuwe recreatieve route die zowel door het gebied van de stroomruggen met kleine kommen, als over de oeverwal, als door de uiterwaarden loopt. Het park vormt een onderdeel van de route.
De overige ontwerprichtlijnen vinden op planniveau plaats. De bestaande kavelrichtingen en het slotenpatroon vormen de basis voor de stedenbouwkundige indeling van het park. De geometrische indeling is tevens de onderlegger voor de open en besloten gebieden op het park.
Ook het opnemen van bebouwing in boomgaarden en de hoogte van de nieuwe bebouwing in relatie met de hoogte van de elzenhaag rondom het park vinden op planniveau plaats. Ze dienen als randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het initiatief.

Hof van Waarde biedt op groot en klein schaalniveau kansen om met de ontwikkeling te bouwen aan het landschap en daarmee de kernkwaliteiten van het waardevol landschap te versterken.

2.2 Bebouwingskenmerken

Aansluiting op het landschap en behoud van de streekkenmerken hebben naast de inrichting en vormgeving van het terrein ook betrekking op de bebouwing. De bebouwing en het landschap staan in relatie met elkaar, zo ook de bebouwing en de terreininrichting van Hof van Waarde.
Verspreid over het buitengebied van gemeente Neerijnen komen er divers bebouwingssituaties voor, veelal met een agrarisch karakter. De dorpen liggen als linten aan de dijk met de karakteristieke boerderijen dicht op de weg gesitueerd. Sommige erven, waaronder het plangebied, maken deel uit van een agrarisch bebouwingslint. Deze boerderijen zijn onlosmakelijk verbonden aan het cultuurlandschap.
Het plangebied is volgens het welstandsbeleid ingedeeld in gebied G3 Boerenerven - agrarisch buitengebied.
Van oudsher zijn in dit gebied de agrarische complexen vrij bescheiden van omvang. Woonhuis en bedrijfsgedeelte waren in één gebouw ondergebracht, zoals bij langhuizen, krukboerderijen en T-huizen. Vrijstaande bijgebouwen, hooibergen en vloedschuren waren ondergeschikt van omvang. De bebouwing op het boerencomplex is onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Ze vormde een samenhangend geheel op het erf en is zeer kenmerkend voor het landschappelijke beeld.
Traditioneel werden de erven van boerderijen beplanting met planten en bomen die een gebruiksfunctie hadden. Achter of naast het huis was een klein perceel ingericht voor een tiental hoogstamfruitbomen en het wild en vee werd veelal van het huisperceel geweerd door een doornenhaag van bijvoorbeeld meidoorn. Later werd ook liguster gebruikt.
Moderne ontwikkelingen in de bedrijfsvoering en de agrarische wooncultuur

hebben geleid tot loskoppeling van het woon- en bedrijfsgedeelte en tot een sterke schaalvergroting van de bedrijfsgebouwen. De vormgeving van de bedrijfsgebouwen is strikt functioneel, waarbij het uiterlijk en de ruimtelijke samenhang van het totale complex en het landschap vaak een ondergeschikte rol heeft. Oude, bakstenen schuren hebben plaats gemaakt voor damwandloodsen en verhouden zich vaak moeizaam met de van oudsher aanwezige bebouwing en schaal van het landschap. Ook is de modernisering van invloed geweest op de erfbeplanting. Het functionele groen maakte plaats voor siergroen. Hoogstamfruitbomen werden vervangen door laagstam of verdwenen geheel. De oorspronkelijke karakteristieke erven staan hierdoor onder druk. Het landschap en de daarbij behorende karakteristieke bebouwing van de gemeente zijn een belangrijk toetsingscriterium voor de welstandsbeoordeling.

Het woonhuis krijgt een bestemming als bedrijfswoning en de bedrijfsloods als centrumgebouw. Het erf van het woonhuis wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting, zoals ligusterhagen en sierfruitbomen. De elzen en essen bij het centrum blijven behouden. De nieuwe bebouwing ten behoeve van het recreatiepark bestaat uit de bouw van maximaal 200 recreatiewoningen. De realisatie van de bebouwing vindt plaats achter de bestaande bedrijfswoning, de bedrijfsloods en de vier meter hoge elzenhaag. Zie figuur 2.7 - 2.9 en de bijlage voor impressie bestaande situatie. Hierdoor blijft het beeld van het bestaande bebouwingslint aan de Uilenburgsestraat gehandhaafd. Dat neemt niet weg dat er geen rekening gehouden dient te worden met vormgeving en de inpassing van de recreatiewoningen op het terrein. Voor de gewenste uitstraling van het park en de beleving van de gasten is het toepassen van streekeigen kenmerken in de juiste schaalverhouding noodzakelijk. Daarnaast is het van belang dat het recreatiepark geen afbreuk doet aan het karakter van de omgeving. Samenhang tussen het recreatiepark en de omgeving speelt bij de vormgeving dan ook een belangrijke rol. Daarbij kan gedacht worden aan clustering van bebouwing zoals op een traditioneel boerencomplex met het hoofdgebouw, de boerderij, als recreatiewoning voor

Figuur 2.7 - 2.9 Bestaande situatie straatzijde bedrijfsloods en woning, en de elzenhaag rondom het perceel.

kleine groepen en de bijgebouwen, hooi- en vloedschuren, als recreatiewoningen voor enkele personen.
Bij de vormgeving van de recreatiewoningen dienen de traditionele bouwvormen als inspiratiebron (zie figuur 2.10 en 2.11) en worden er hedendaagse elementen toegevoegd om de woningen een eigen, hedendaags karakter te geven. Denk hierbij aan duurzaamheid en energiebesparende maatregelen.

De uitwerking van de bebouwingsvormen en de erven vindt in een vervolgstadium van het project plaats.

Figuur 2.10 en 2.11 Voorbeelden streekeigen bebouwing.

2.3 Recreatiepark

2.3.1 Doelgroep

Iedereen brengt zijn vrije tijd op een andere manier door. De een gaat wandelen of fietsen, terwijl de ander met een boek van de zon geniet. We recreëren maar een paar uurtjes of we gaan een week op vakantie. Hoe iemand zijn vrije tijd doorbrengt heeft enerzijds te maken met persoonlijke interesses, anderzijds ook met de mogelijkheden die worden aangeboden. Die mogelijkheden zijn helaas niet voor iedereen gelijk. Mensen met een beperking hebben behoefte aan aanpassingen en een ruimtelijke omgeving die aan hun behoeften voldoet.
Hof van Waarde is een recreatiepark waar iedereen, van alle gezindten en leeftijden kunnen genieten van rust, ruimte, natuur en de streek en richt zich daarnaast op mensen met een beperking.
Ze beschikken over expertise en aanpassingen aan faciliteiten die voor deze doelgroep nodig zijn en onderscheid zich hierdoor van andere recreatieparken.

Hof van Waarde is een recreatiepark waar mensen met thuiszorg, met een chronische ziekte en zowel een lichte als een forse beperking kunnen recreëren met alle zorg die ze nodig hebben, zonder dat daar de nadruk op wordt gelegd. Daarnaast is er ook ruimte voor hun begeleiders, verwanten en vrienden.
Het park is voorbereid op de huisvesting voor de volgende groepen:

- visueel: met kleurenblind/slechtziend/blind;
- lichamelijk: slecht ter been zonder hulpmiddel/slecht ter been met hulpmiddel/rolstoelgebonden/bedlegerig;
- geestelijk: communicatieve beperking/sociale beperking/verzorging nodig;

- C.O.P.D. (Chronic obstructive pulmonary disease) en carapatiënten.

Hof van Waarde biedt daarnaast de mogelijkheid om tijdelijk de zorg van zorginstellingen of verwanten over te nemen, bijvoorbeeld voor een revalidatie. Ook kunnen mensen uit de directe omgeving er terecht voor diverse therapeutische behandelingen.
Er zijn afspraken gemaakt met de directie van Stichting Zorgcentra Rivierenland (SZR) over de 24-uurs zorg van deze doelgroepen. SZR is bereid om deze zorg in principe op locatie te bieden.

De hierboven beschreven doelgroepen beschikken vaak over hulpmiddelen, zoals een hulphond, een rolstoel, enzovoorts. Een rustgevende vakantie voor deze doelgroepen is afhankelijk van de toegankelijkheid van de openbare ruimte en van de gebouwen. Hof van Waarde beschikt over overnachtingsmogelijkheden in de vorm van recreatiewoningen. De spil van het park is het centrumgebouw met diverse behandelkamers, wellnessfaciliteiten met binnenzwembad en een restaurant. De recreatiewoningen, het centrumgebouw en openbaar gebied zijn aangepast op de zorgvraag. Ruimtelijk betekent dat onder andere: een groter vloeroppervlak en meer bewegingsruimte in de recreatiezorgwoningen, en brede en toegankelijke voetpaden in het openbaar gebied.

2.3.2 Verkeer en parkeren

Door Aveco de Bondt te Rijssen is op 15 april 2011 het akoestisch onderzoeksrapport 'Hof van Waarde te Ophemert' opgesteld. Het onderzoek is volgens het 'stand still, step forward' principe uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt dat alle vervoersbewegingen ten behoeve van het recreatiepark komen en gaan vanaf de Bommelsestraat en de Uilenburgsestraat. De verkeersaantrekkende werking op, van en naar het park van een jaargemiddelde weekdag bestaat volgens het rapport uit 477 motorvoertuigen van personenauto's en aanvullende twee vrachtwagens. Daarvan is 90% van de bewegingen op het park en 10% naar een parkeerterrein aan de Uilenburgsestraat. De vrachtwagenbewegingen op het park zullen minimaal zijn.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het park vindt plaats via de bestaande entree aan de Uilenburgsestraat, tussen de grotendeels te handhaven bedrijfsloods en het woonhuis. Via deze entree hebben de gasten en de bezoekers toegang tot het park.
De toegang voor het personeel en de leveranciers ligt aan de westzijde van het bedrijfsgebouw. Hiermee wordt de druk op de hoofdentree verlicht en er ontstaat een scheiding tussen het recreatieve en organisatorische deel van het park.
Voor hulpdiensten en als vluchtweg wordt aan de oostelijke grens van het park een halfverhard pad aangelegd met een breedte van 2,5 meter. Het pad wordt vormgegeven als karrenspoor, zodat het pad aansluit op de zandpaden in de omgeving en niet gebruikt gaat worden als sluiproute. Het pad doet dienst als toegangsweg voor hulpdiensten indien er zich een calamiteit rondom het centrumgebouw voordoet en de beide ontsluitingen bij het gebouw geblokkeerd zijn.

De dienstingang en de hoofdingang worden voorzien van toegangscontrole door middel van een slagboom. Om de doorstroming op de Uilenburgsestraat te behouden is vóór de slagboom bij de dienstingang opstelruimte voor een vrachtwagen en enkele personenauto's gecreëerd. De hoofdingang heeft vóór de slagboom een opstelruimte van zes personenauto's ter beschikking.

Verkeersbewegingen op het park
Net als in iedere openbare ruimte is toegankelijkheid en veiligheid belangrijk voor de gebruikers van de ruimte. Op het park wordt stapvoets gereden (10 - 15 km/h). De verkeersroute geeft toegang tot de recreatiewoningen. Bij het bepalen van de rijbaanbreedte is uitgegaan van de standaardnormen volgens CROW-publicatie ASVV 2004 Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, waar een recreatiepark toe gerekend kan worden. Het park is vergelijkbaar met een woonerf. De rijbaan wordt door gemengd verkeer, twee verkeersrichtingen en fietsers, gebruikt. Tevens wordt er tijdelijk op de rijbaan door personeel van het park, dienstverlening en tijdens in- en uitcheck momenten door een eventuele tweede auto geparkeerd. Afhankelijk van de aanliggende functies en daaraan gekoppeld de intensiteit van het verkeer wordt voor de rijbaan een breedte van 3,0 meter als minimaal uitgangspunt genomen. Indien er ook op de rijbaan geparkeerd wordt, moet er rekening worden gehouden met een extra breedte van 1,8 à 2,0 meter. De totale rijbaanbreedte bedraagt dan 4,8 à 5,0 meter.
De rijbaan op het park heeft een breedte van 4,5 meter. Aan beide zijdes van de rijbaan wordt een verharde grasberm aangebracht met een breedte van ca. 0,5 meter, zodat het groene karakter van het park behouden blijft en het verkeer toch voldoende ruimte heeft om te passeren. De totale weg breedte komt uit op 5,5 meter en voldoet daarmee aan de gestelde richtlijnen van het CROW.

Parkeren
Ten zuiden en grenzend aan het privé perceel ligt het centrale parkeerterrein voor bezoekers en recreanten met een extra auto. Het parkeerterrein ligt nabij de hoofdingang en de receptie, en tevens achter de slagboom om de veiligheid te verhogen.
Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is een aanname gedaan van het verwachte bezoekersaantal bij volle bezetting van het recreatiepark en de behandelruimtes in het centrumgebouw door mensen uit de omgeving. Het centrale parkeerterrein beschikt over 115 parkeervakken voor personenauto's en 10 vakken voor mindervaliden.

Het parkeerterrein voor het personeel en de op het park door het personeel te gebruiken elektrische wagentjes is gelegen achter de slagboom, nabij de entree voor het personeel en de leveranciers. Het parkeerterrein ligt bij de werkplaats en uit direct zicht van de gasten. Er is een aanname gedaan dat er 30 personeelsleden bij volle bezetting aanwezig zijn.
Het park schaft elektrische wagentjes aan voor onderhoudswerkzaamheden en het verlenen van service op het park. In totaal zullen er 37 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Beide parkeerterreinen worden vormgegeven als 'parkeren in een boomgaard'.

Middelhoge bomen met een sierlijke bloeiwijze en zonder vruchten zorgen voor schaduw op het parkeerterrein en refereren aan fruitbomen. De bomen staan in een groenstrook of in het loopgebied.

Het niveau van comfort ligt hoog op Hof van Waarde. Om aan dit niveau te voldoen heeft iedere recreatiewoning één parkeerplaats ter beschikking. Een eventueel tweede auto wordt op het centrale parkeerterrein geparkeerd, zodat de openbare ruimte niet gedomineerd wordt door auto's.

Op basis van het CROW moet een parkeerplaats voor kortparkeren een minimale afmeting hebben van 2,5 x 5,0 meter, voor langparkeren een minimale afmeting van 2,3 x 5,0 meter en voor mindervalide plekken een minimale afmeting van 3,5 x 5 meter.
De parkeervakken op beide parkeerterreinen hebben een afmeting van 2,5 x 5,0 meter. De parkeerplaatsen bij de recreatiewoningen hebben een afmeting van 2,8 x 5 meter en de parkeerplekken voor mindervaliden op het gehele park een afmeting 3,5 x 5 meter. Daarmee wordt voldaan aan de basiseisen van het CROW.

Fietsenstalling
De fietsenstalling voor het personeel ligt bij de personeelsingang. Gasten kunnen de fiets parkeren op het centrale parkeerterrein, nabij het centrumgebouw, en ook bij de recreatiewoning.

2.3.3 Bebouwing

Woonhuis
De bedrijfswoning en de bijbehorende buitenruimte zijn nu in gebruik als woonruimte en zal in de toekomst als zodanig gebruikt blijven worden. Door middel van een streekeigen haag van elzen, meidoorn of liguster zal het woonhuis gescheiden worden van het recreatiepark. In de voortuin van het huis zullen enkele fruitbomen aangeplant worden als landschappelijk elementen. Hiermee wordt de belevingswaarde vanaf de Uilenburgsestraat verhoogd.

Bedrijfsloods
Bestaande bedrijfsloods met bijbehorende bebouwing wordt gebruikt als centrumgebouw. Het gebouw bevat de volgende functies:

- receptie (informatiecentrum dagjesmensen);
- restaurant in combinatie met café;
- behandelruimtes;
- therapeutisch zwembad/wellness ruimte;
- administratiekantoor;
- personeelsruimte;
- werkplaats.

De receptie en het administratiekantoor liggen aan de noordoostzijde van het gebouw. De nabijheid van de entree en het centrale parkeerterrein verhoogt het service niveau van het park. Bij aankomst kunnen bezoekers in één oogopslag zien waar ze naar toe moeten voor informatie en om in te checken.
Het restaurant-café met buitenterras ligt aan de zuidoostzijde van het gebouw en is daarbij georiënteerd op de ochtend- en middagzon. De oriëntatie op de zon werkt sfeerverhogend in het gebouw en heeft een positieve invloed op de

gemoedstoestand van mensen, zowel voor de bezoekers als voor het personeel.
De werkplaats en de personeelsruimte bevinden zich aan de westzijde van het gebouw. De behandelruimtes, het therapeutische zwembad en de wellness ruimten komen in het midden van het gebouw.

Recreatiewoningen
De recreatiewoningen worden ingedeeld in bebouwingslinten die de lijnen van het rivierenlandschap volgen. Tussen de bebouwingsstrook biedt een groenstrook ruimte aan waterberging in de vorm van een wadi. Tevens is er ruimte voor struinpaden en speelelementen.
De bebouwing staat dichter bij elkaar en deels in erven, waardoor er meer openbare ruimte ontstaat.
Er wordt uitgegaan van een minimaal aantal van 180 recreatiezorgwoningen en een maximum van 200. Er komen vrijstaande en geschakelde woningen voor twee tot maximaal 16 personen.
De woningen met en zonder bovenverdieping hebben een bebouwd oppervlak van maximaal 100 m2, waarbij rekening is gehouden met de toegankelijkheid van de woning voor recreanten met een beperking en de extra ruimte die nodig is voor duurzaam bouwen. Deze doelgroep vraagt om meer ruimte in de woning om te kunnen manoeuvreren en tevens wordt hiermee voldaan aan de wensen van de huidige consument met betrekking tot grote recreatiezorgwoningen. De perceelsoppervlakken variëren van 400 - 600 m2.
Het doel is om 100 % van de recreatiewoningen te verkopen. Het grootste deel van het jaar worden de woningen verhuurd.

De buitenruimte rondom de recreatiewoningen bestaat uit een oprit met parkeerruimte, een terras, streekeigen- en sierbeplanting ten behoeve van afscheiding en ruigtegrassen.
Het groenonderhoud wordt door het park uitgevoerd, zodat de kwaliteit en de uitstraling van het park gewaarborgd blijft.

2.3.4 Overige faciliteiten

Milieustraat
Om het vrachtwagenverkeer op het park te beperken komt bij de werkplaats aan de westzijde van het centrumgebouw een centrale milieustraat met gescheiden containers voor glas, papier, GFT en restafval.
Onder een hoog comfort valt ook een ophaalservice van het (gescheiden) afval bij de recreatiewoningen via een nog nader te bepalen systeem. Dit voorkomt milieustraten verspreid over het park en verkeersbewegingen van vrachtwagens op het park.
De centrale milieustraat wordt alleen door het personeel gebruikt voor afval afkomstig van het centrumgebouw en de recreatiewoningen. Hierdoor blijft de milieustraat uit het zicht van de bezoekers en ligt de milieustraat in de nabijheid van de toegang voor het vrachtverkeer.

Centrale groen as
De centrale groenstrook met een breedte van 10 - 30 meter is de centrale as op het park. De strook is de rivier en geeft de bebouwingslinten daar omheen vorm. Bij binnenkomst, vanaf de entree en het centrum, neemt de centrale as

de gasten mee naar het natuurgebied en het uitzichtpunt op rand van de open akkerlanden. Er ligt een sloot voor waterberging en natuurontwikkeling in de as en er kan gewandeld worden. De strook biedt mogelijkheden voor diverse therapeutische behandelingen en voor speelaanleidingen voor kinderen.
Het groen in de centrale as bestaat uit streekeigen vegetatie, zodat de ecologie in en rondom het park behouden blijft en versterkt kan worden. Hierbij gaat het om locale vogelsoorten, zoogdieren, insecten, vissen, reptielen en amfibieën.

Activiteitplekken
Hof van Waarde ligt in het stiltegebied Hurwenense Kil. Om de rust op het park en de omgeving te waarborgen komen er geen plekken op het park waar grote groepen kunnen samenkomen. De activiteiten zullen voornamelijk in het centrumgebouw plaatsvinden en beperken zich in de buitenruimte tot:

- enkele speelplekken voor de leeftijd van nul tot acht jaar in de nabijheid van enkele bebouwingsclusters en één centrale speelplek voor diverse leeftijden bij het restaurant;
- enkele activiteitenvelden voor ouderen met bijvoorbeeld jeu de boules, schaken en dammen;
- buitenfitnessplekken voor therapeutische behandeling in de buitenlucht en/of eigen gelegenheid;
- verborgen 'diamant' plekken. Kleinschalige activiteitplekken, verborgen op het park.

(hulp)honden
De voornaamste doelgroep van het Hof van Waarde betreft mensen met een beperking. Een deel van deze mensen beschikken over een hulphond. Er worden geen speciale uitlaatvoorzieningen getroffen. Speciale hondenuitlaatplekken kosten ruimte, hebben een hoog onderhoudsniveau en worden over het algemeen als niet prettig ervaren door andere recreanten. Tevens is het in veel Nederlandse gemeenten gebruikelijk dat hondeneigenaren de hondenpoep opruimen. Deze mensen vinden het geen probleem om dat ook op vakantie te doen. Daarom zullen er op het park her en der depots verspreid staan waar mensen opruimzakjes kunnen verkrijgen en de hondenpoep kunnen deponeren.

3. Water

Water verhoogt de sfeer op het park. Water geeft rust, natuurbeleving en werkt kalmerend. Daarnaast biedt oppervlakte water mogelijkheden tot extra waterberging en natuurontwikkeling (randvoorwaarden LOP). Oppervlakte water is dan ook onmisbaar voor Hof van Waarde.
De bestaande A-watergang (zie foto 3.1) wordt verlegd naar de zuidwestelijke grens van het park en verbreed met natuurvriendelijke oevers met vegetatie. De verlegde watergang zorgt tevens voor een duidelijke en natuurlijke grens tussen het park en de omgeving.
De watergang sluit aan op de sloot in de centrale as en op de watergang ten zuiden van de centrale as. Samen met de wadi's en poelen in het park ontstaan er meer mogelijkheden voor waterberging en natuurontwikkeling.

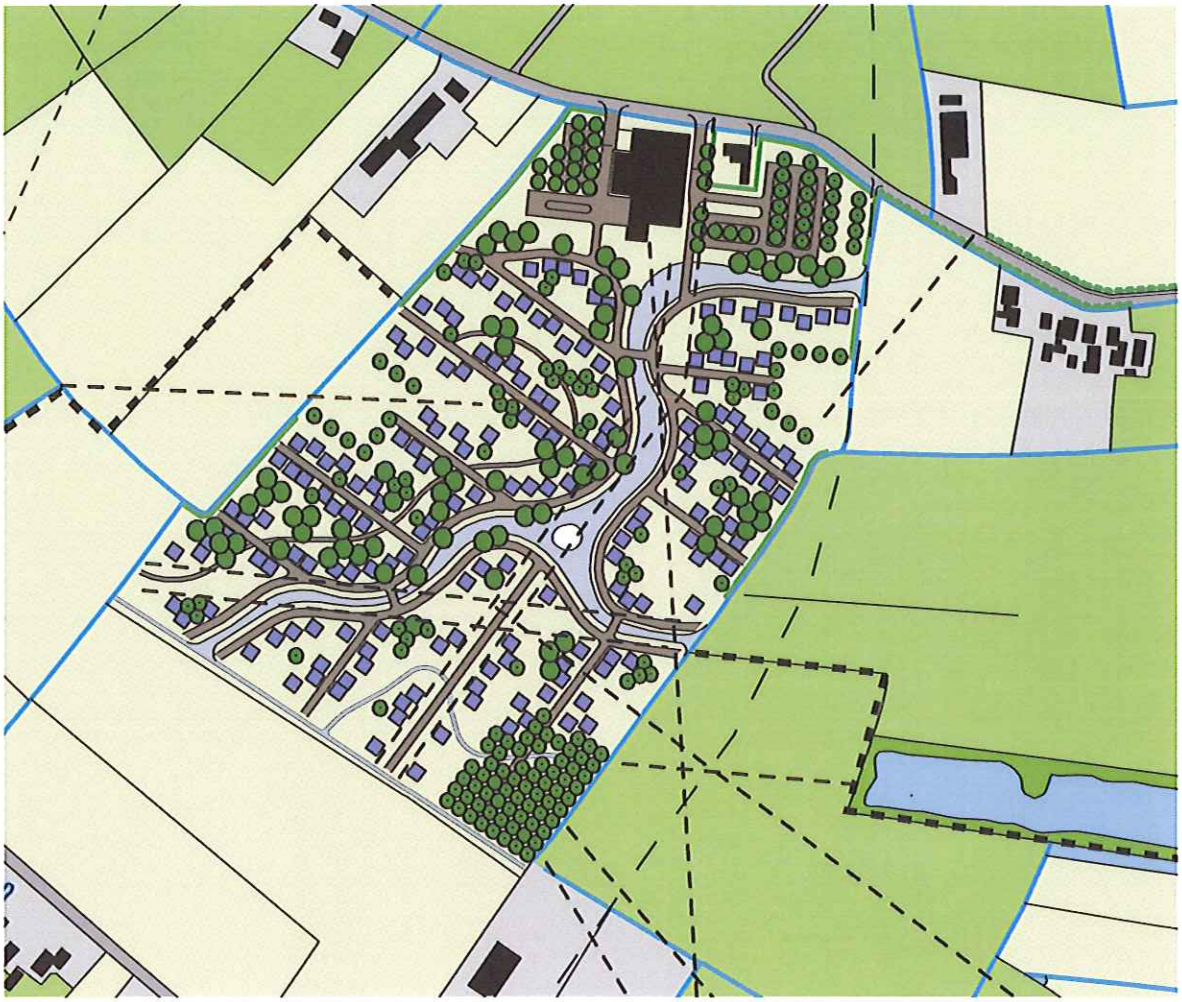
Het beleid beoogt het afkoppelen van hemelwater van het afvalwatersysteem en in de bodem te infiltreren zo dicht mogelijk bij het verhard oppervlak. Dit zorgt ervoor dat het hemelwater direct ten goede komt aan het grond- en oppervlaktewatersysteem en wordt op deze manier een duurzaam watersysteem behouden of gecreëerd. Het hemelwater afkomstig van recreatiewoningen wordt zoveel mogelijk opgevangen en gebruikt in de woningen of kan in de grond infiltreren. Het water vanaf de rijbaan infiltreert naast de rijbaan.

De compensatie is afhankelijk van het nieuw verhard oppervlak. In dit stadium van de ontwikkeling is een globale schatting van de compensatie gemaakt. Bij verdere uitwerking van het plan zal overleg plaatsvinden met het Waterschap en zal er een watertoets gedaan worden.

Figuur 3.1 Bestaande situatie A-watergang.

Bijlagen

Voorlopig ontwerp



Renvool

- bebouwing
- infrastructuur
- bos
- boomgaard/fruitteelt
- akkerbouw/weiland
- bomenlaan
- oppervlakte water
- watergang
- kavelgrens
- hoogspanningskabel
- grens oeverwal
- markant landmark
- landmark

terreinontwerp

- recreatiezorgbungalows
- oppervlakte water
- beplanting/boomgaard
- zichtlijn
- wandelpad

Tekeninggegevens:
Ontwerp: Ing. Marion Engelen
Getekend: ME
Schaal: 1:5000
Datum: 4 juni 2012

Tekeningnummer:
120701-LS06

N

0,0 50,0 125,0 250,0 500,0m

Foto's bestaande situatie

Uilenburgsestraat.

Entree en bedrijfsloods.

Zuidzijde bedrijfsloods.

Elzenhaag met fruitbomen.

Bouwland zuidwestgrens park.

Bouwland zuidwestgrens park. Vanaf de Paasweg.

Omgeving noordzijde. Vanaf de Waalbandijk.