

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, a wide, muddy river flows from the bottom left towards the right. The riverbanks are lined with green vegetation. Beyond the river, there are large, flat agricultural fields in various shades of green and brown. A white rectangular text box is superimposed over the center of the image, containing the title in large white letters. The sky is blue with scattered white clouds.

Landgoed Wellooord & Landgoed Wellerland

INRICHTINGS- EN BEHEERSPLAN

Inhoudsopgave



ONDERWERPEN

- De Inleiding
- Het Plangebied/Omgeving
- De Uitgangspunten
- Het Ontwerp
- De Inrichtingselementen
- Colofon



1 Inleiding

NIEUWE TOEVOEGING AAN DE WELLERWAARD

De Wellerwaard is volop in ontwikkeling, het gebied ontpopt zich tot een unieke locatie in de omgeving. Gestart met de Casteleynsplas, golfbaan en natuurgebied de Burchttocht zijn er in de recente geschiedenis nog meer ontwikkelingen uitgevoerd. Een nieuwe recreatieplas met horeca paviljoen, ontwikkeling van woonwijk de Wellerwaard en natuurlijk de landgoederen; Landgoed Wellerwaard en Landgoed 't Wellerloo. Deze unieke combinatie van natuur, recreatie en wonen geeft de Wellerwaard een geheel eigen karakter.

Met de ontwikkeling van twee nieuwe landgoederen willen de families Bouwman & van der Kamp hun bijdrage leveren om de Wellerwaard verder te ontwikkelen. Landgoed Welleroord van familie Bouwman en Landgoed Wellerland van familie van der Kamp zullen het karakter van de Wellerwaard versterken. De twee landgoederen zullen met elkaar in verbinding staan via verschillende aspecten. Denk hierbij aan een gedeelde entree, verbonden wandelpaden en ecologische verbinding. Op deze manier wordt het beeld van één groot landgoed gecreëerd. Door middel van het creëren van een uniek bos en natuur landschap op het landgoed wordt er verbinding gelegd met de ecologische hoofdstructuur van het gebied. Daarnaast zal het landgoed met zijn toevoeging een positieve impuls geven aan het beeld en de recreatie mogelijkheden van het gebied.

Deze rapportage dient ter bespreking met diverse partijen zoals de gemeente, het waterschap en de provincie en het is de basis voor de procedures die nodig zijn om het landgoed van de grond te krijgen.



Fotografie Cora Bossers ©

An aerial photograph of a wide river flowing through a rural landscape. The river is surrounded by lush green vegetation and a paved path on the left. In the background, there are agricultural fields, some brown and some green, and a line of wind turbines under a blue sky with scattered clouds. A white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the text 'Het Plangebied' in white, bold, sans-serif font.

Het Plangebied

2 Het Plangebied

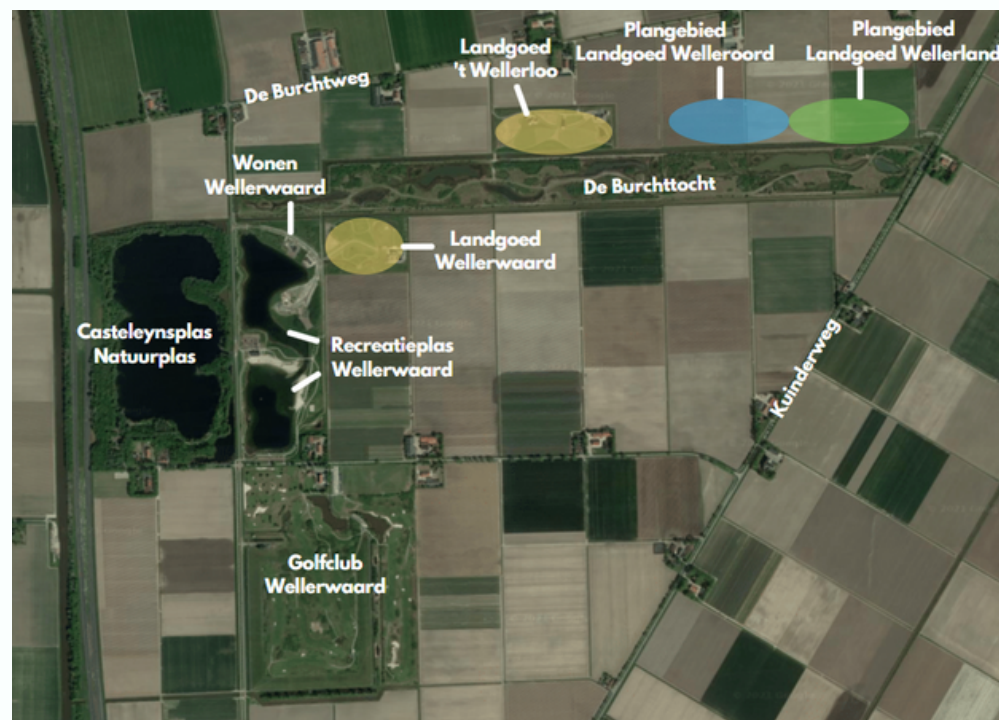
EEN GROEIEND GEBIED

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

Het landgoed wordt onderdeel van de Wellerwaard, een gebied van circa 110 hectare groot. Het gebied kenmerkt zich door ruimte te bieden voor natuur, recreatie en wonen. Onderdelen van de Wellerwaard zijn:

- De Burchttocht
- Recreatieplas Wellerwaard
- De Casteleynsplas
- Golfclub Emmeloord
- Woongebied Wellerwaard
- Landgoed Wellerwaard
- Landgoed 't Wellerloo

Het plangebied voor Landgoed Welleroord & Landgoed Wellerland is ongeveer 14 ha groot. Het landgoed wordt omringd door akkerbouw grond aan drie zijdes en aan de zuid zijde grenst het aan de burchttocht.



Onderdelen Wellerwaard

WONEN

Woongebied Wellerwaard

Ten noorden van de recreatieplas is de gemeente begonnen met het verkopen van woonkavels. Hier is ruimte voor het zelf ontwikkelen van woningen, omgeven door water, natuur en agrarisch gebied.

Landgoed Wellerwaard

Ten zuiden van de Burchttocht ligt Landgoed Wellerwaard van ongeveer 5 hectare groot. Dit landgoed bestaat uit 1 landhuis met bos, grasland en een waterpartij.

Landgoed 't Wellerloo

Ten noorden van de Burchttocht en ten westen van het plangebied, ligt Landgoed 't Wellerloo van ongeveer 7 hectare groot. Dit landgoed bestaat uit 2 landhuizen omringd met bos, grasland en waterpartijen.

RECREATIE

De Burchttocht

De Burchttocht is een natuurlijk waterbergingsgebied met recreatieve routes (voorlopig) in eigendom van waterschap Zuiderzeeland. Dit gebied ligt ongeveer 2,5 meter lager dan het plangebied, waardoor er ruimte is om water te bergen en er bijzondere ecologische randvoorwaarden zijn geschapen. Rondom het waterbergingsgebied stromen watergangen bedoeld voor het afwateren van landbouwgebieden. Ten zuiden stroomt de Burchttocht en ten noorden stroomt een watergang die hierin uitkomt. Beide watergangen zijn gescheiden van het (zuiverder) grondwater in het natuurlijke waterbergingsgebied.

Ongeveer ter hoogte van het plangebied voor het nieuwe landgoed ligt een zwaluwwand en er zijn veel poelen waar onder andere de rugstreeppad voorkomt. Door het gebied slingert een - voor fietsers en wandelaars – goed begaanbaar betonpad.

Recreatieplas Wellerwaard

Ten zuiden van de Burchttocht ligt recreatieplas en strand De Wellerwaard. Dit is een plek met robuuste duurzame recreatieve voorzieningen voor zonnen, zwemmen en wandelen.

De Casteleynsplas

Ten westen van de recreatieplas, ligt nog een plas: De Casteleynseplas. Dit is een voormalige zandwinplas in eigendom van het Flevolandschap waar – na de zandwinning - natuurwaarden voorop staan. Rondom de plas kan men wandelen over een natuurlijk recreatiepad.

Golfclub Emmeloord

Ten zuiden van de recreatieplas ligt een 9 holes golfbaan van 17 meter hoog.

A flock of sheep is walking along a paved path that stretches into the distance. The sheep are mostly white, with one brown sheep visible in the middle of the flock. The path is flanked by tall grass and dense green trees and bushes. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day. A white rectangular box is overlaid on the middle of the image, containing the text 'Uitgangspunten' in a bold, white, sans-serif font.

Uitgangspunten

3 Uitgangspunten



BESTEMMING

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Wellerwaard en heeft een nader uit te werken woonbestemming. Overeenkomstig artikel 8 van dit bestemmingsplan is een uitwerkingsplan nodig. De gemeente Nooroostpolder stelt het uitwerkingsplan voor het landgoed op. De in het kader van het Voorlopig Ontwerp belangrijkste voorwaarden van artikel 8 van het bestemmingsplan zijn;

- De voor 'Woongebied – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor (artikel 8.1.1. Wonen):
 1. Wonen (al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep)
 2. Wegen, paden en ontsluitingen
 3. Groen
 4. Water
- De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in samenhang met het wonen is onder voorwaarden toegestaan (artikel 8.1.2. Aan huis gebonden beroep).
- Het plangebied kent twee specifieke bouwaanduidingen. Het merendeel van het plangebied ligt binnen bouwaanduiding 3, het oostelijke deel ligt binnen bouwaanduiding 2.

Voor de gronden ter plaatste van de specifieke bouwaanduiding – 3 gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag per aanduidingsvlak niet meer bedragen dan 12;
- b. woningen mogen uitsluitend vrijstaand gebouwd worden;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2;
- d. in tegenstelling tot het bepaalde in lid 8.3.4 onder c is voor maximaal 40% van het dakoppervlak een derde bouwlaag toegestaan met een maximale bouwhoogte van 9,5 m, met dien verstande dat deze plat afgedekt is;
- e. de onderlinge afstand tussen woningen mag niet minder bedragen dan 40 m;
- f. het percentage aan groen en water mag niet minder bedragen dan 50%.

Voor de gronden ter plekke van de specifieke bouwaanduiding – 2 gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag per aanduidingsvlak niet meer bedragen dan 30;
- b. woningen mogen vrijstaand of gestapeld gebouwd worden;
- c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 18 m bedragen;
- d. het percentage aan groen en water mag niet minder bedragen dan 10%.

BEELDKWALITEIT

De gemeente Noordoostpolder kent voor landgoederen geen specifieke welstandscriteria. Uiteraard zijn de algemene criteria uit de Welstandsnota wel van toepassing. De gemeente is echter van mening dat gezien de importantie van de functie op deze locatie aanvullende beeldkwaliteitscriteria noodzakelijk zijn. Een goede manier om dit te doen is om samen (de initiatiefnemers en de gemeente) na te denken over de inhoud van het plan en het formuleren van eisen 'op maat' waar het plan vervolgens aan getoetst dient te worden. Dit VO inrichtingsplan is opgesteld in samenspraak met de gemeente en geeft van alle inrichtingselementen - inclusief de bebouwing - richtinggevend aan welke beeldkwaliteit er gerealiseerd gaat worden. Dit VO kan daarmee worden opgenomen in het uitwerkingsplan dat de gemeente opstelt voor het landgoed en wordt goedgekeurd door het college. In overleg met de gemeente is bepaald dat er ten aanzien van de bebouwing een aantal beeldkwaliteitscriteria gelden als randvoorwaarden voor het ontwerp. Deze criteria stellen grenzen aan de architectonische variatie. Het doel hiervan is het bereiken van een samenhangend concept voor de verschijningsvorm van de bouwwerken. Aansluitend op de systematiek van de welstandsnota en de algemene welstandscriteria zijn de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria voor het landgoed bepaald:

Plaatsing

- De hoofd- en bijgebouwen zijn verdeeld over twee landgoederen van elk één landhuis met bijgebouwen. Deze landgoederen worden van elkaar gescheiden door een open landschap, met een duidelijke noord-zuid doorkijk.
- Er is een relatie tussen bebouwing en het landschap via zichtlijnen.
- De bebouwing zo gesitueerd dat deze vanaf openbaar toegankelijk gebied af en toe zichtbaar is.

Vormgeving

- De bebouwing kent onderlinge verwantschap in vormgeving.
- De bebouwing refereert naar eigentijds landelijke stijl.
- De bebouwing kent een overwegend lage goot afgedekt met kap.
- Een van de bijgebouwen (het paviljoen) heeft een duidelijk andere functie, wat ook in het ontwerp duidelijk zichtbaar wordt gemaakt. Het aanzicht hiervan is duidelijk afwijkend en contrasterend met de andere bijgebouwen.
- De hoofdgebouwen bestaan uit een samengesteld volume.
- De bijbehorende bouwwerken passen in de compositie van de volumes.

Materiaal, kleur en detaillering

- De bebouwing kent onderlinge verwantschap in materiaal, kleur en detaillering.
- Het hoofdgebouw is grotendeels afgedekt met een rieten kap
- De detaillering is in overeenstemming met vorm en materiaalkeuze.

NATUURSCHOONWET

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

Om landgoederen Welleroord en Wellerland te laten registreren dient het plan onder andere aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

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

BODEM

Hoogteligging

Afgaand op de hoogtes uit het AHN varieert de maaiveldhoogte binnen het plangebied van 4m - NAP in het westen tot 3,8 -NAP in het oosten.

Kwaliteit

Naar verwachting bevat de bodem geen bodemverontreiniging. Voor de aanleg van het landgoed zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd om dit vast te stellen.

Grondbalans

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

WATER

Er is een bureauonderzoek uitgevoerd naar de waterhuishoudkundige aspecten in het gebied. De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden zijn:

Waterpeil en -kwaliteit

Het plangebied is gelegen binnen een peilgebied waarvan zowel het zomer als winterpeil vastgesteld is op 5.70 -NAP. Langs de oost- en westzijde liggen twee kavelsloten en twee kavelsloten doorkruizen het plangebied, met oppervlaktewater wat sterk wordt beïnvloed door de nabijgelegen landbouwactiviteiten. Daardoor is te verwachten dat het water rijk is aan nitraten, fosfaten en metalen.

Afwatering

De kavelsloten tussen de landbouwgronden wateren allen af op de Burchttocht. Deze afwatering is essentieel voor het plangebied en zal dus ook niet worden aangetast. Kavelsloten die worden gedempt worden elders weer opnieuw aangelegd, om het afwateringssysteem zo min mogelijk aan te tasten. Eventuele waterkundige ingrepen mogen geen nadelige invloed hebben op functies die plaatsvinden aangrenzend aan het plangebied.

Grondpeil

De grondwaterstand varieert tussen 4,8m -NAP tijdens natte periodes en 5,4m -NAP tijdens droge periodes. Daarnaast is er sprake van kwel.

ECOLOGIE

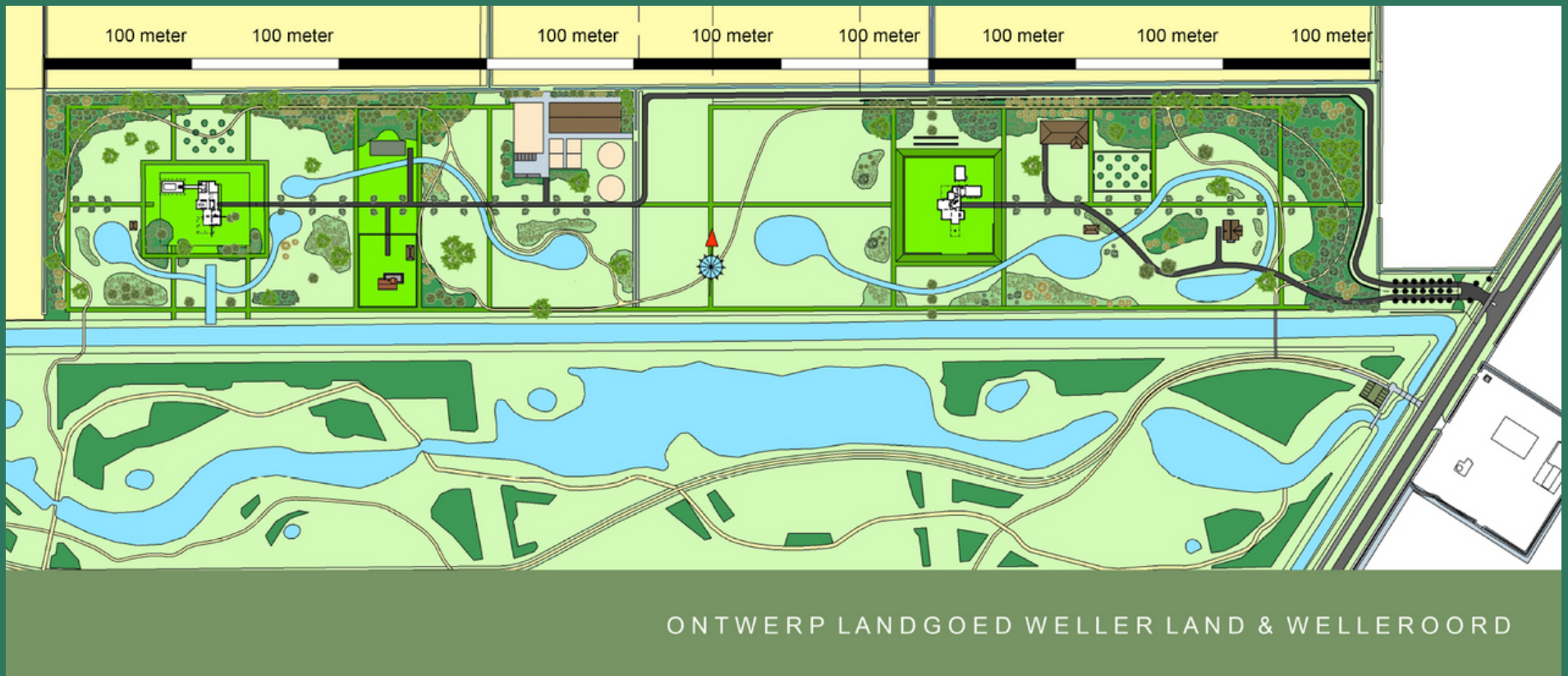
Ten behoeve van de planologische procedure is een actualisatie van het verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Samengevat is de conclusie hieruit dat er geen nader onderzoek, passende beoordeling of vergunning nodig is in het kader van de Natuurbeschermingswet. Voor de Flora & faunawet is geen ontheffing nodig, maar geldt de zorgplicht en zijn er aanbevelingen voor de uitvoering voor met name de Rugstreepad. Ook hoeft er geen "nee, tenzij" toets of nadere toetsingsprocedure in kader van het natuurbeleidskader uitgevoerd of doorlopen te worden.



Fotografie Cora Bossers ©



Het Ontwerp



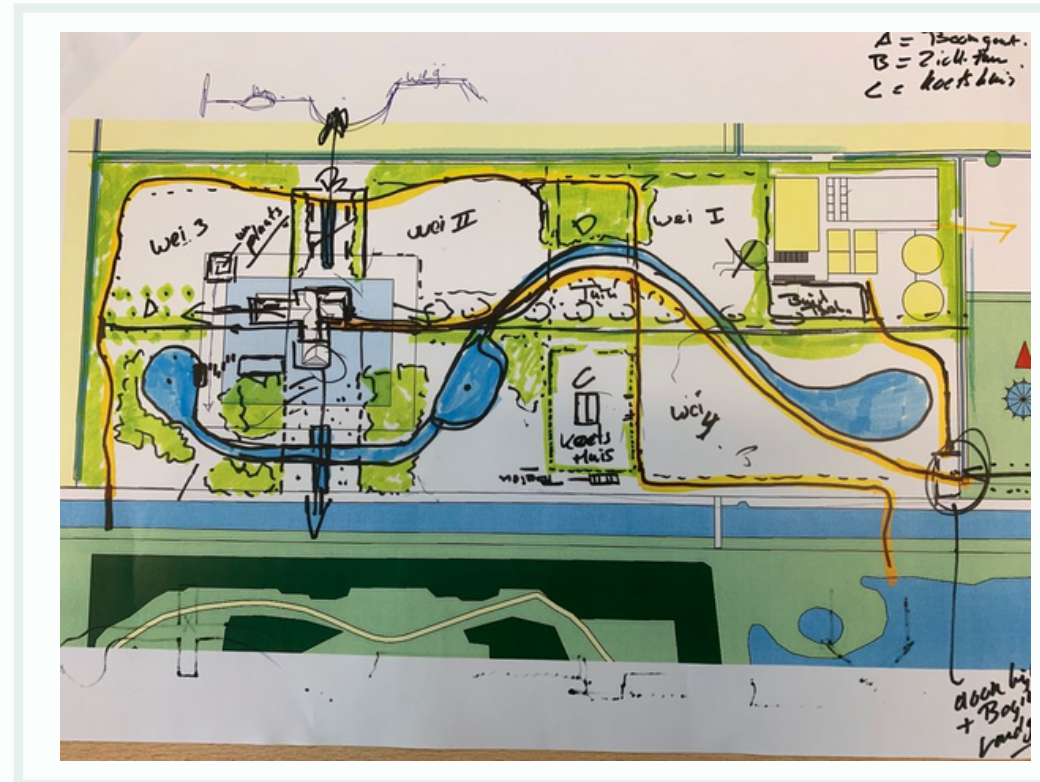
4 Het Ontwerp

4.1 INLEIDING

Even kort voorstellen, de initiatiefnemers:

De toekomstige eigenaar van het landgoed Welleroord, Luke Bouwman, is geboren en getogen in de Noordoostpolder. Hij is eigenaar van hoveniersbedrijf Bouwman Buitenleven en zo dagelijks bezig met het vormgeven van tuinen en buitenruimten. Niet alleen de esthetische vormgeving van de tuin vindt hij belangrijk, ook duurzaamheid en natuur inclusieve tuinen realiseren is top of mind. Bij zijn eigen te ontwikkelen landgoed moeten deze thema's natuurlijk gerealiseerd worden. Als echte polderbewoner wilt hij dat het landgoed gaat aansluiten op het omliggende landschap, een tweede wens is het verrassingseffect, dus niet alleen reageren op het rechtlijnige en utilitaire karakter van de polder maar ook het zoeken naar een spanning door af te wijken van de rechte lijn met landschappelijke natuurlijke vormen.

De initiatiefnemers van "Wellerland" zijn Anja en Henry van der Kamp. Allebei geboren en opgegroeid in de polder. Ze hebben in de polder de bedrijven Kampstaal en Kamplacon opgericht welke onderdeel zijn van GB steelgroep, een staalverwerkende divisie met in totaal 7 bedrijven. Vanaf de eerste kennismaking met de Wellerwaard waren ze zeer enthousiast en verwachtten met het landgoed een waardevolle aanvulling op het hele gebied te kunnen geven. Met de combinatie van de landschapskennis van Welleroord en een prachtig landhuis zal dit zeker lukken.



4.2 Landschappelijke context

KERNKWALITEITEN NOP

Massa-ruimte

- Polder als geheel vormt besloten ruimte.
- Dijken gericht op oriëntatiepunten op vaste land.
- Kamers van min of meer gelijke grootte.
- Vaste maat (1600m) tussen polderwegen.
- Open middengedeelte – besloten randen.

Verkaveling

- Regelmatig kavelpatroon.
- Modulair systeem.
- Vaste kavelmaat.
- Randen aparte zones.
- Oriëntatie/richting op de randen, hoofdvaarten.

Ontsluiting

- Hiërarchie in wegen.
- Concentrisch systeem.
- Radiale hoofdontsluiting, assenkruis.
- Ringweg langs de dorpen.
- Hoofdontsluiting niet door de dorpen heen, maar er langs.
- Lange rechte (polder)wegen.
- Vaste maat – afstand polderwegen.

Water

- Hiërarchisch watersysteem.
- Drie radiale hoofdwatergangen inclusief gemalen.
- Dorpsvaarten, poldertochten en kavelsloten.
- Regelmatig patroon van watergangen.
- Hoge bruggen over de vaarverbindingen.
- Loswal in ieder dorp.

Behouden bijzondere elementen

- Oude zeedijk
- Urk en Schokland
- Aanhechting oud land

- Oud Kraggenburg
- Waterloopbos

Groen

- Concentrische en hiërarchische structuur.
- Recreatiebossen op ongeschikte landbouwgronden.
- Groene mantel rondom dorp.
- Laanbeplanting langs wegen.
- Geclusterde erven met erfbeplanting.

Bebouwing

- Emmeloord als centrale verzorgingskern
- Kring van dorpen rondom, op regelmatige afstand van elkaar
- Ervenclusters
- Wederopbouwboerderijen en montageschuren, met kenmerkende architectuur
- Arbeiderswoningen bij de boerderijen
- Poldertoren

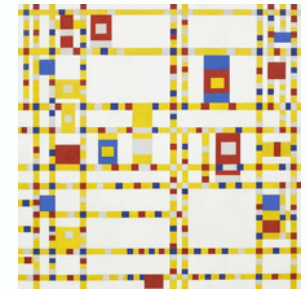
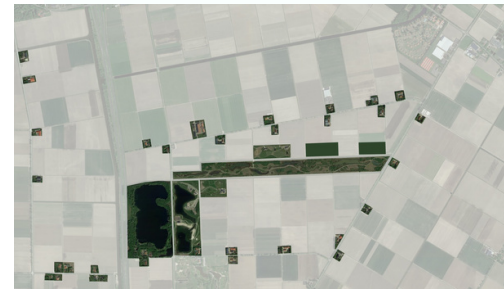
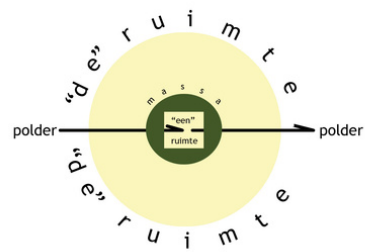
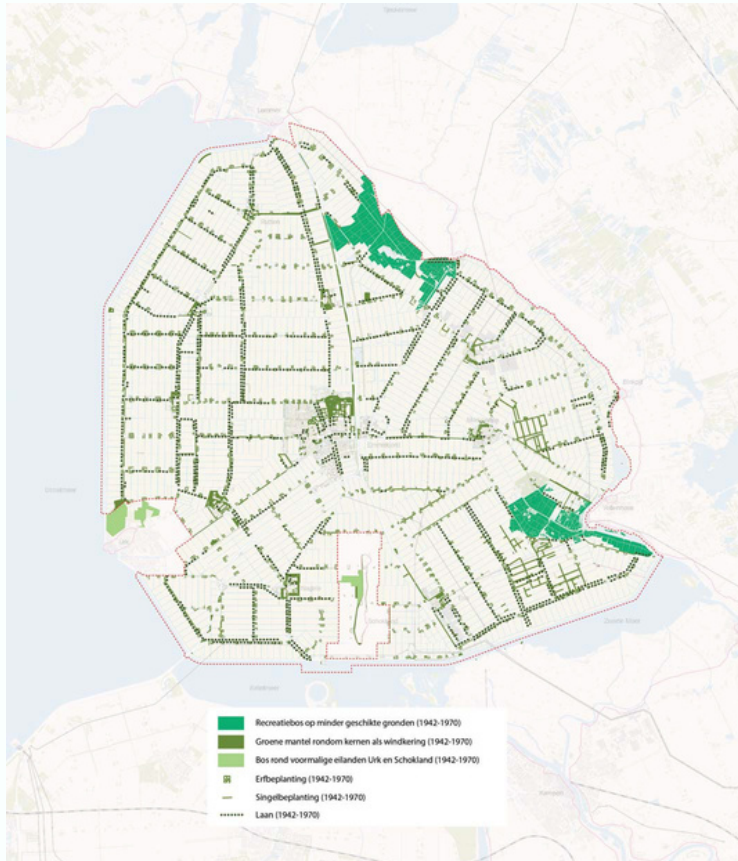
Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2016

Samenvattend kan gezegd worden dat de vernieuwende kunst van Mondriaan veel verwantschap heeft met de landschappelijke hoofdstructuur van de Noordoostpolder. De rechte lijn, de asymmetrie en de dynamiek/beweging maken dat de luchtfoto van de Noordoostpolder zich voegt in het oeuvre van Mondriaan. Ook de thema's die Aldo van Eyck benoemt bij de ontwerpverlichting van Nagele zijn van wezenlijk belang om de polder ruimtelijk te begrijpen. De groene massa van bomensingels rond de erven of rondom het dorp (Nagele) met daarin ruimte is een ruimtelijke kwaliteit die we zeker bij de nieuwe landgoederen willen realiseren. De landgoederen moeten in de grote ruimte van de polder duidelijk afleesbaar zijn, stevige bomensingels begrenzen daarom de landgoederen.

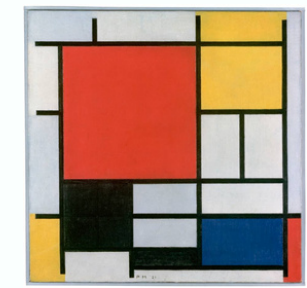
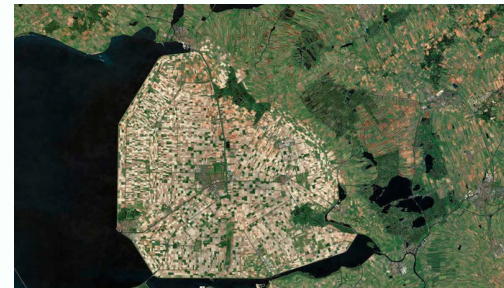


4.2 Landschappelijke context

KERNKWALITEITEN NOP



een ruimte in een ruimte in een ruimte in een.....

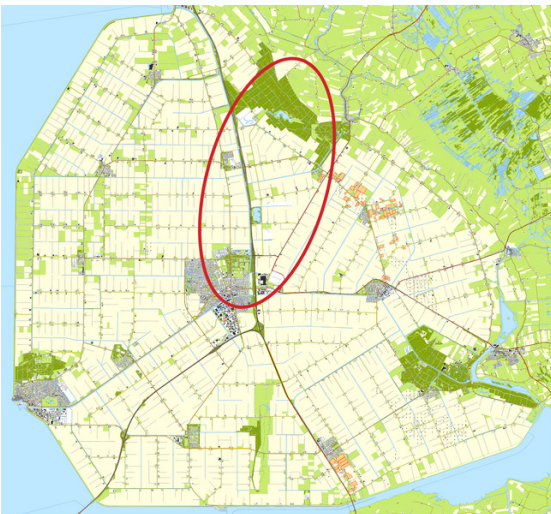


4.2 Landschappelijke context

ONTWERPPRINCIPES CORRIDOR EN WELLERWAARD

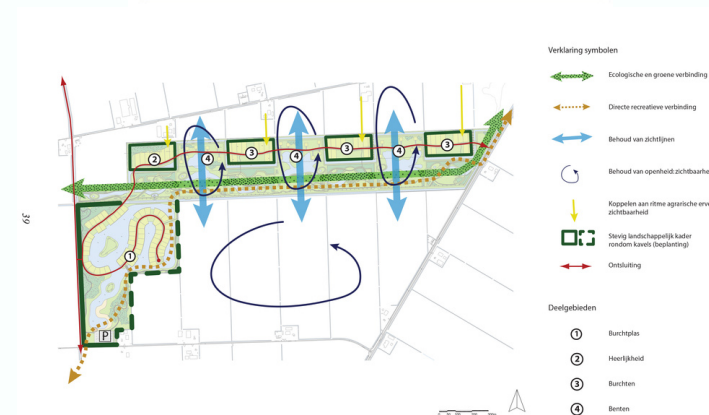
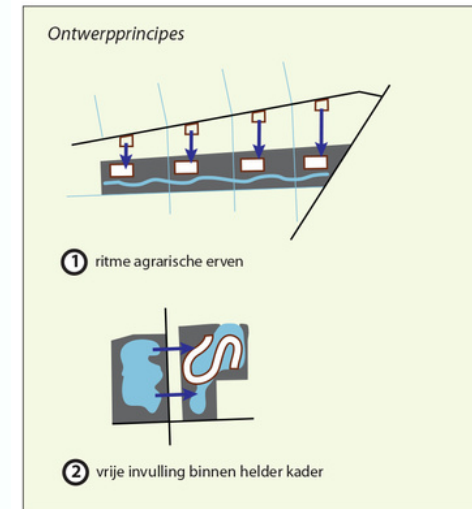
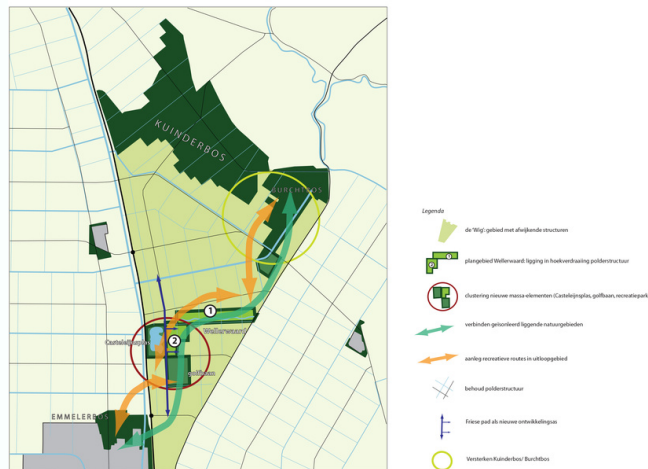
De zogeheten 'Corridor' is jaren onderwerp geweest van visievorming. De Corridor is de benaming van het recreatief uitloopgebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Het gebied beslaat circa 25 km² en wordt globaal begrensd door de snelweg A6 in het westen, de Kuinderweg in het oosten, het Kuinderbos in het noorden en Emmeloord en het bedrijventerrein De Munt in het zuiden. De visie heeft uiteindelijk geresulteerd in een ontwerp voor de Wellerwaard die gerealiseerd is. Dominant in het polderlandschap zijn de grote open ruimte en de verre zichtvelden waardoor voorzieningen als Casteleynsplas en vuilstortplaats klein van schaal lijken. Het gebied Corridor Emmeloord- Kuinderbos heeft echter een aantal elementen dat door situering en vormgeving afwijkt van de eigenschappen en inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder. Het is niet wenselijk om dit afwijkende karakter te verwijderen en het gebied aan te passen aan de rest van de Noordoostpolder. In de landschapsvisie wordt dan ook voorgesteld om het corridorgebied verder te benutten voor afwijkende voorzieningen en inrichting. De rode draad is de aanwijzing van het gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos als recreatief uitloopgebied. De rode draad is ook de landschapsvisie van destijds die concludeert wat de landschappelijke kwaliteiten van de Corridor zijn, welke van die kwaliteiten ook kenmerkend zijn voor de polder als geheel en bovenal dat juist de Corridor, met inachtneming van die kwaliteiten, bij uitstek de plek is waar "afwijkende" ontwikkelingen een plaats kunnen vinden. Het geeft een visie op die ontwikkeling en op basis daarvan zijn plantrajecten in werking gezet.

Bron afbeeldingen: Recreatief uitloopgebied Emmeloord-Kuinderbos, Van Corridor naar Wellerwaard, Landschappelijk kader, december 2010



4.2 Landschappelijke context

ONTWERPPRINCIPES CORRIDOR EN WELLERWAARD



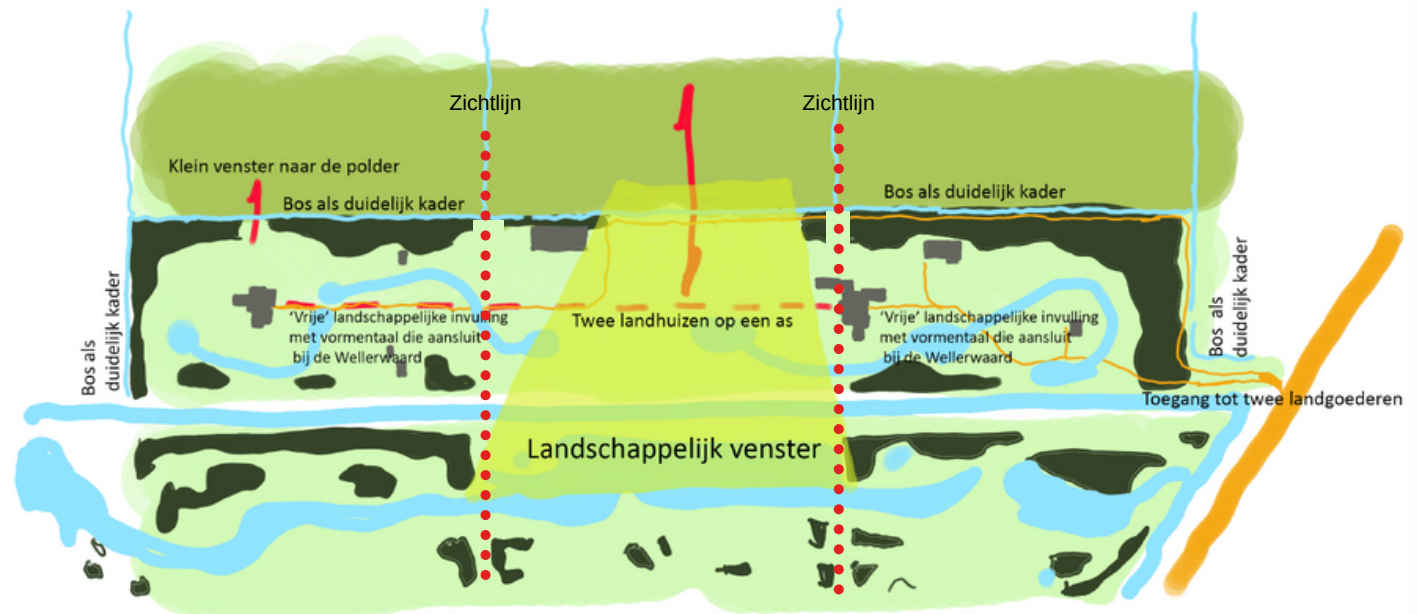
4.2 Landschappelijke context

VERBINDING LANDGOEDEREN MET WELLERWAARD EN HET POLDERLANDSCHAP

Bijzonder uniek is het ontwerpuitgangspunt om twee landgoederen ruimtelijk te verbinden. Ieder met een eigen identiteit maar ook met voldoende samenhang om de twee als één te ervaren. Voor de bezoeker van de landgoederen levert dit een wandelervaring op met een hoge belevingswaarde. Belangrijk element in het ontwerp is het zogenaamde 'Landschappelijk Venster'. Dit element verbindt de twee landgoederen met elkaar maar ook met het agrarische landschap aan de Noordzijde en de Wellerwaard aan de Zuidzijde. Via deze ruimtelijke 'spatie' ervaar je als bezoeker waar je bent en het is de overgang van de wereld van Wellerwaard naar Wellerland. Daarnaast wordt door middel van zichtlijnen de twee middelste kavelsloten doorgetrokken, hierbij wordt nogmaals het kenmerkende polderlandschap versterkt. Het bos aan de randen van de landgoederen zorgt voor beslotenheid en is een duidelijk kader. De twee landhuizen staan op een verhoging en zijn zo duidelijke bakens die oriëntatie geven. De twee landhuizen zijn met elkaar verbonden door ze op een gezamenlijke as te plaatsen. De landgoederen hebben een 'vrije' landschappelijke invulling die aansluit op de vormtaal van de Wellerwaard.

Al met al twee landgoederen met eigen unieke belevingswerelden die aansluiten en reageren op het omringende landschap.

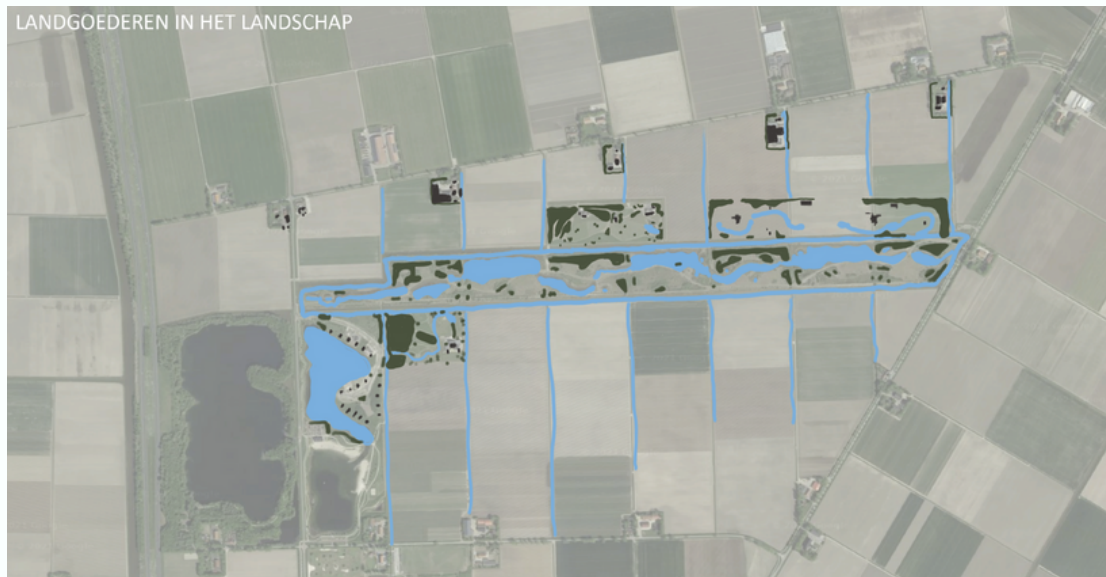
COMPOSITIE VAN TWEE LANDGOEDEREN MET EEN CONTEXTUELE VERBINDING MET DE WELLERWAARD EN HET POLDERLANDSCHAP



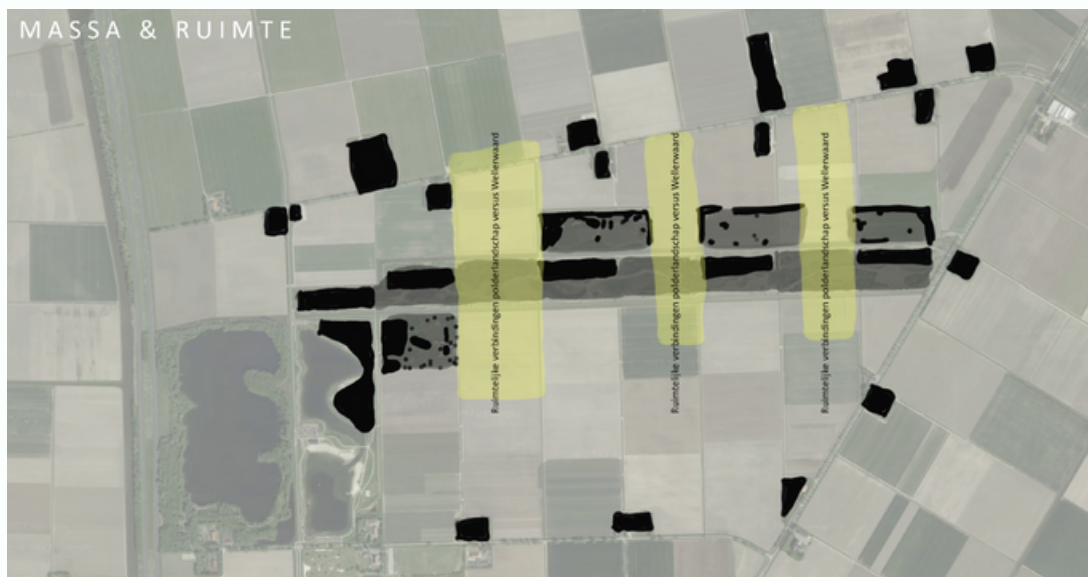
4.2 Landschappelijke context

VERBINDING LANDGOEDEREN MET WELLERWAARD EN HET POLDERLANDSCHAP

LANDGOEDEREN IN HET LANDSCHAP



MASSA & RUIMTE



4.3 Het Landgoed

ZICHTBAARHEID LANDHUIZEN

Landgoederen verschillen sterk van elkaar in hun zichtbaarheid uit het landgoed zelf en hun zichtbaarheid van buiten de formele grenzen van het landgoed. Dit heeft met de landschappelijke setting te maken en is vaak ook een bewuste ontwerpkeuze. De ontworpen zichtbaarheid of onzichtbaarheid en de hiermee verbonden controle uit het nieuwe landhuis zijn soms een voorwaarde om het toe-eigenen en gebruiken van het landgoed door het publiek te bevorderen. Door het insceneren van de zichtbaarheid van het landhuis kan het landgoed op een veel grotere schaal een bijzondere plek in het landschap innemen. (Bron Nieuwe landgoederen in woord en beeld, mei 2010)

Wij kiezen er bewust voor om de landhuizen op een verhoging in het landschap met een hoogte van anderhalf tot twee meter te plaatsen. Enerzijds om zo de landhuizen een belangrijk oriëntatiepunt te laten zijn, zowel binnen het landgoed als daarbuiten vanaf de Wellerwaard. En ten tweede om het mogelijke conflict openbaar/privé op een natuurlijke wijze op te lossen

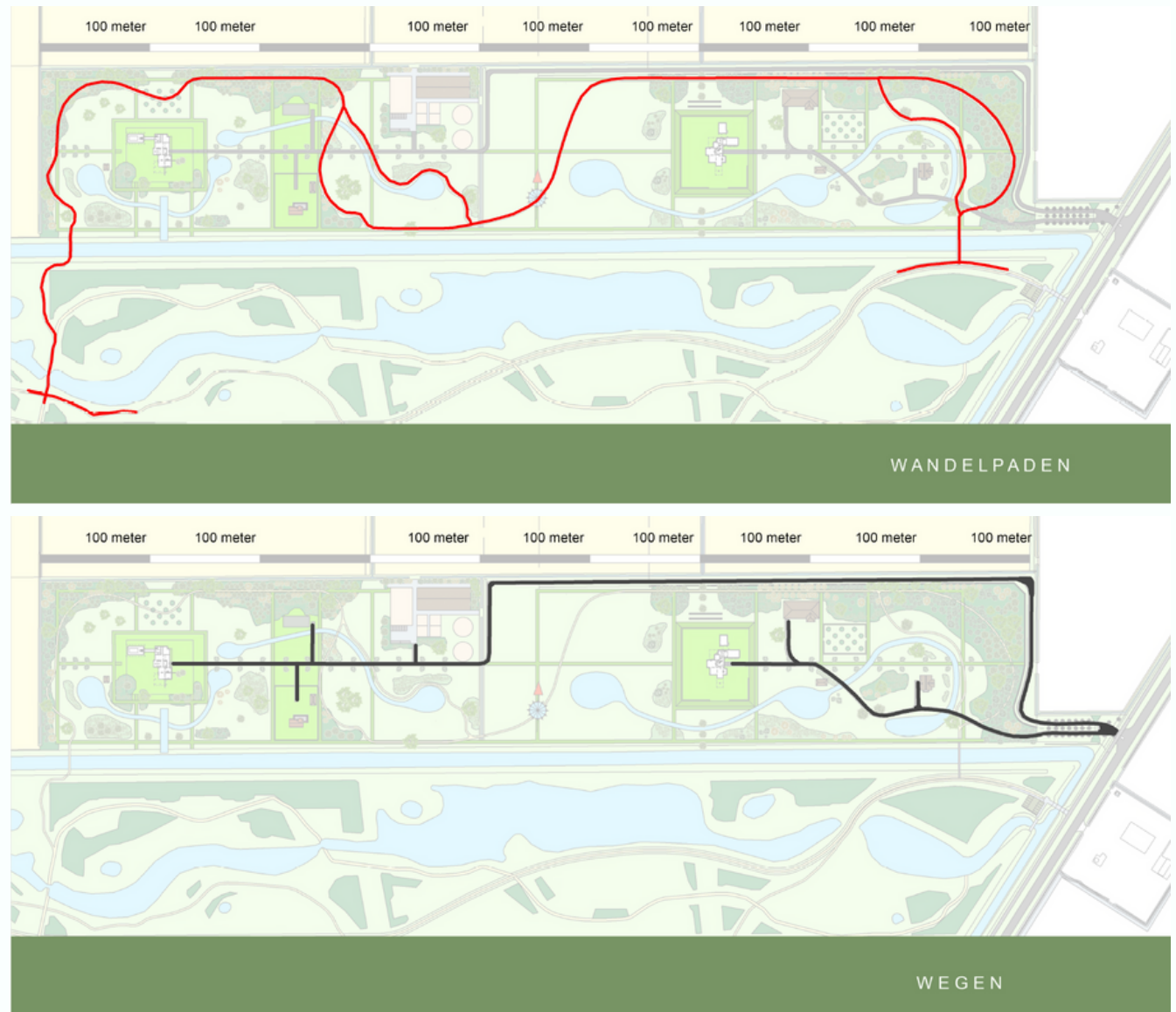


4.3 Het Landgoed TOEGANKELIJKHEID

Geslaagde voorbeelden verrijken het netwerk en functioneren als een ontbrekende schakel. De complexiteit van het netwerk – het aantal mogelijke routes – wordt groter. (Bron Nieuwe landgoederen in woord en beeld, mei 2010)

Aan de Westzijde en aan de Oostzijde kan de bezoeker het landgoed op en af. Binnen het landgoed zijn er diverse routes langs diverse inrichtingselementen (zie hoofdstuk 5). Hierdoor heeft de bezoeker een zeer afwisselende beleving van het landgoed. De inrichtingselementen zorgen voor een geënceneerde 'reis' door het landgoed.

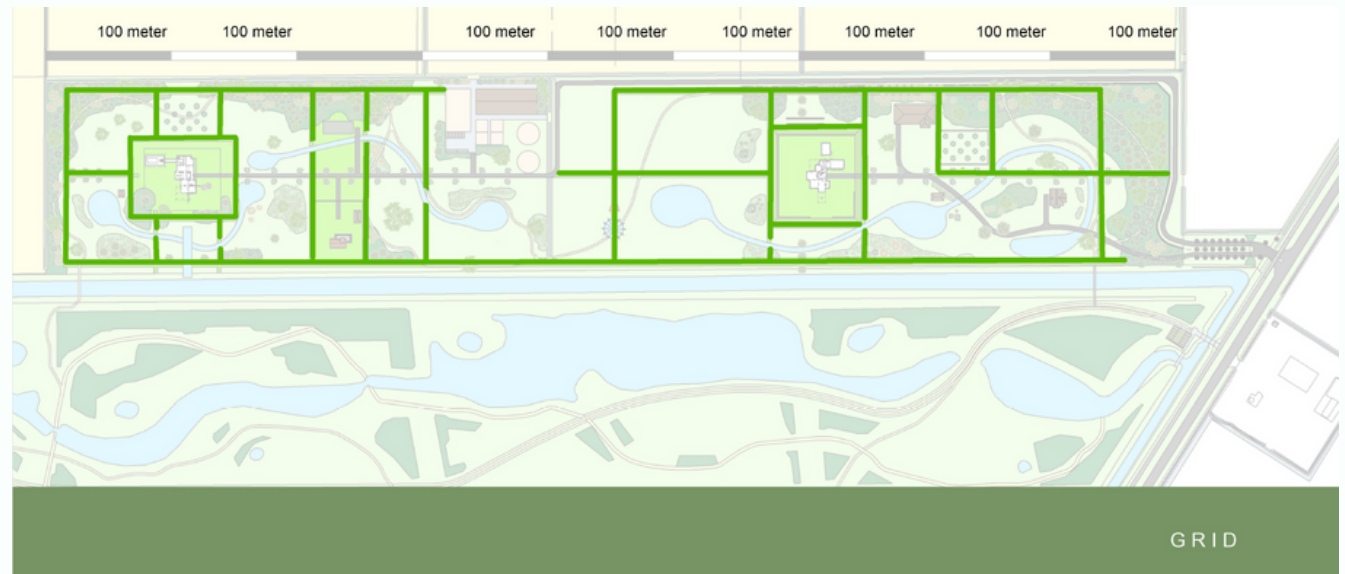
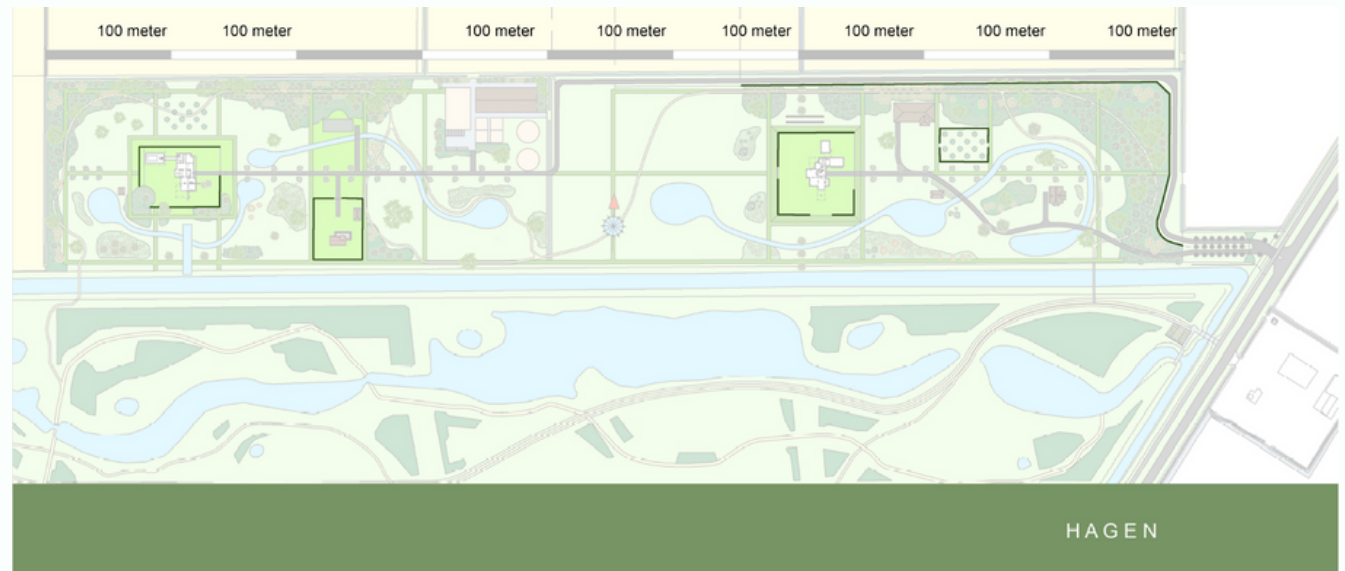
Toegang tot beide landgoederen zal verlopen via een nieuwe ontsluitingsweg welke verbonden is met de Kuinderweg. Gezamenlijke zullen de landgoederen een entree realiseren zodat er één groot geheel zal ontstaan. Beide landgoederen zullen wel een eigen toegangspoort krijgen. De toegangsweg naar Landgoed Welleroord zal via de noordzijde lopen, verstoppt achter de bosschage en bomen. Hiermee behoud Landgoed Wellerland het uitzicht op de Wellerwaard en zal het zo min mogelijk hinder onder vinden van de toegangsweg naar Landgoed Welleroord.



4.3 Het Landgoed TOEGANKELIJKHEID

Hagen worden op strategische plekken gepland om de afscheiding tussen openbaar en privé te versterken. Daarnaast zal een lange haaglijn worden aangelegd langs de toegangsweg voor Landgoed Welleroord. Deze haaglijn zal fungeren als afscheiding en natuurlijke wal tegen geluid en licht.

Een grid wordt gecreëerd via rasters van gemaaide paden worden de verschillende ontwerpelementen van de landgoederen versterkt. Inrichtingselementen zoals bijvoorbeeld de landhuizen, boomgaarden en weides worden in rasters geplaatst. Hiermee wordt het eerder benoemde Mondriaan effect versterkt, een soort van verkaveling binnen de landgoederen. Daarnaast versterken en verduidelijken deze gemaaide paden ook de grensafscheiding en zichtlijnen binnen en buiten de landgoederen.



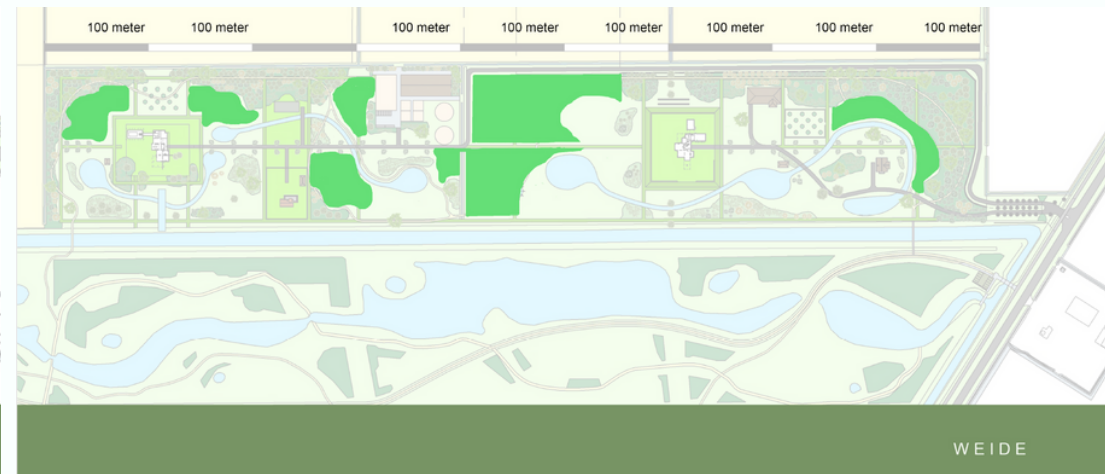
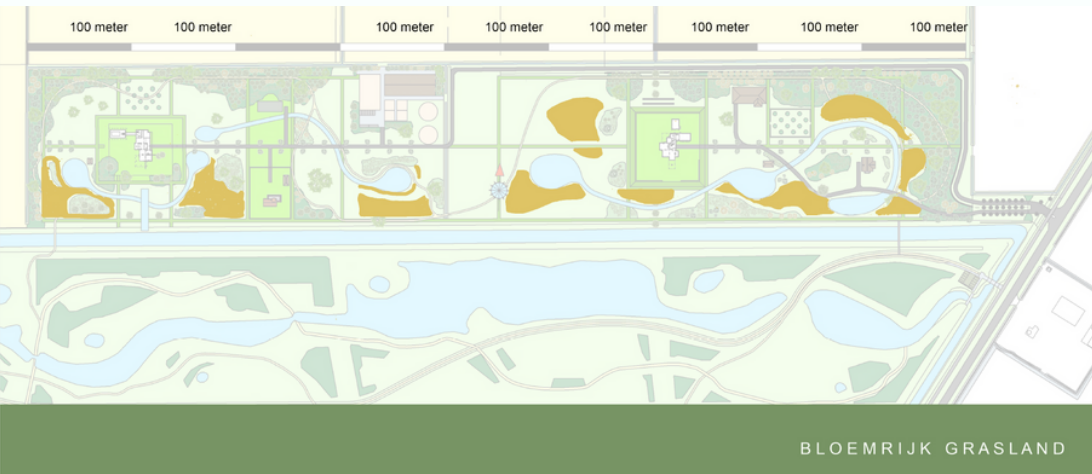
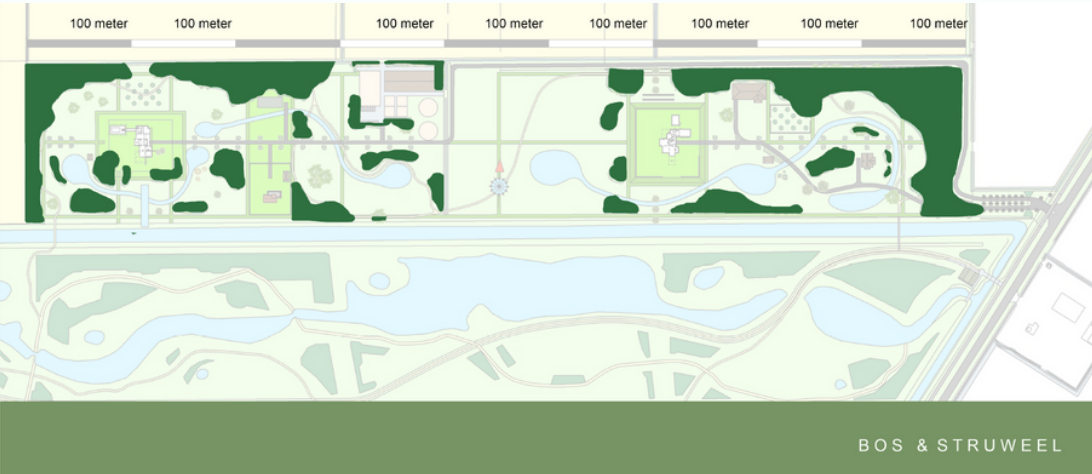
4.3 Het Landgoed RUIMTEGEBRUIK

Het ruimtegebruik van de landgoederen verschilt sterk. Bos en boomgaarden worden afgewisseld met open delen. Ze hebben vaak het karakter van een natuurlijk graslandschap of een parkachtige inrichting. De verhouding tussen bos en open landschap is van enkele factoren afhankelijk, zoals beleidsmatige randvoorwaarden, verstrekte subsidies voor het aanleggen van nieuw bos en de landschappelijke logica ter plekke. Bijzonder is dat bij alle landgoederen nieuw water in de vorm van vijvers, moerasgebieden of plassen is aangelegd. Het aandeel van het privégedeelte ten opzichte van het totale oppervlak van het landgoed ligt tussen de 5 % en 22 %, waarbij de grens tussen privé en openbaar soms onduidelijk is. Het valt op dat een groot deel van het landgoed, zelfs als het formeel openbaar is, in de praktijk vaak door opgroei, matig onderhoud of door hekken beperkt toegankelijk is. Bij enkele landgoederen zijn bestaande velden en weilanden in het landgoed geïntegreerd. Dit draagt bij aan de integratie van het landgoed in het landschap, maar is strikt gezien geen meerwaarde volgens het principe rood voor groen. Deze gronden hebben nog steeds hun oorspronkelijke functie en zijn in het algemeen niet toegankelijk. (Bron Nieuwe landgoederen in woord en beeld, mei 2010)

Het ruimtegebruik buiten de bebouwing om wordt op zo'n manier ingericht dat beide landgoederen een groot geheel vormen. Met als centrale afscheiding de centrale weilanden welke een zichtlijn creëren richting de wellerwaard en landbouwgrond. De belangrijkste inrichtingsonderdelen binnen het ruimtegebruik zijn water, bos, weides, nutstuinen en bloemrijke graslanden. Hoe deze verschillende inrichtingsonderdelen worden ingevuld wordt dieper op ingegaan in hoofdstuk 5: Inrichtingselementen.



4.3 Het Landgoed BEPLANTING EN BEGROEIING



4.3 Het Landgoed

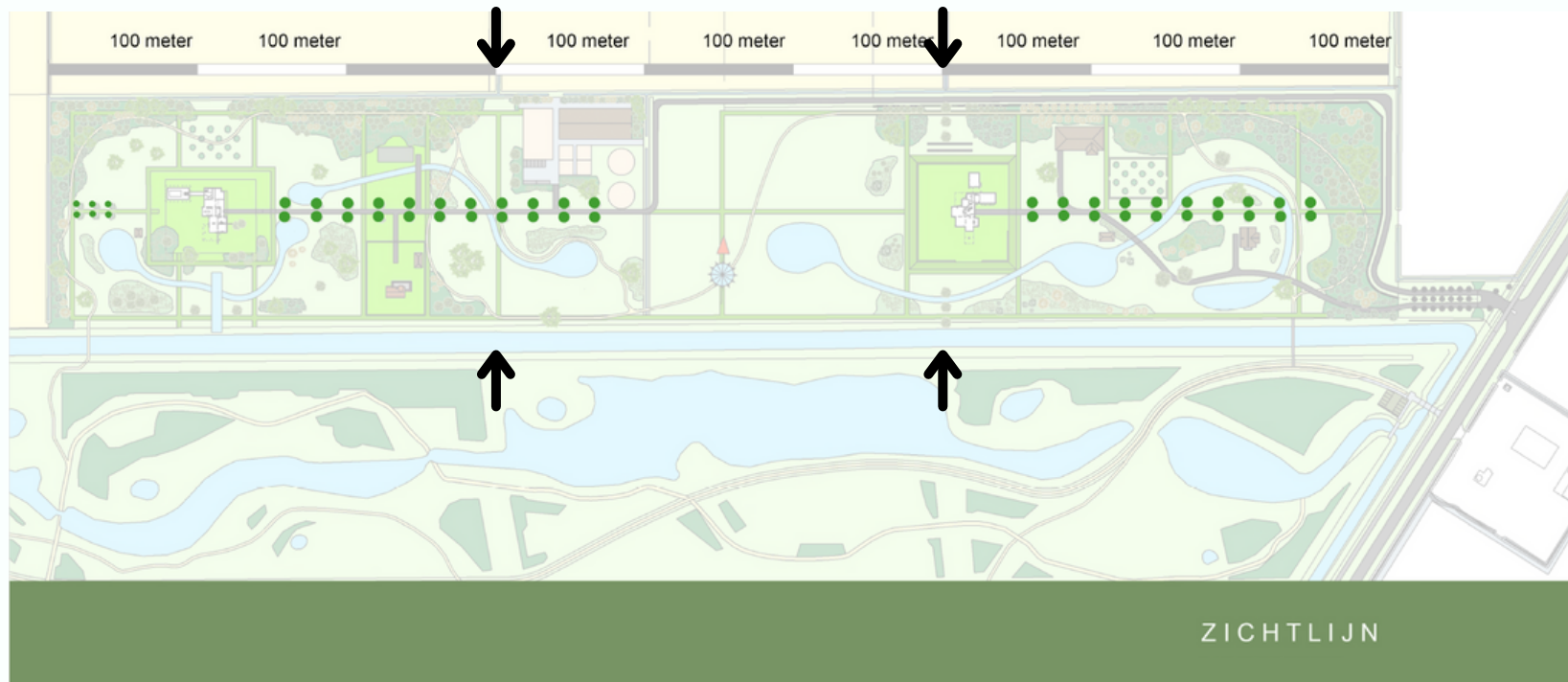
RUIMTE GEBRUIK - SPECIFIEKE ELEMENTEN

In het ruimtegebruik zullen een paar specifieke elementen geplaatst worden om de landgoederen meer kracht en karakter te geven. Het ene element zal het ontwerp versterken en verbinding creëren, waarbij het andere element een unieke twist geeft aan een specifiek raster binnen de landgoederen.

Over de gehele horizontale as van beide landgoederen wordt een zichtlijn gecreëerd. Deze zichtlijnen zullen worden versterkt met dubbele rijen bomen, wegen en gemaaide graspaden. Deze lijnen versterken het ontwerp en verbinden beide landhuizen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de huidige verkavelingslijnen van de polder. De kavelsloten aan de noordzijde van de landgoederen worden geaccentueerd en doorgetrokken op een natuurlijke en visuele manier.

De buitenste kavelsloten zullen hun functie als grensafscheiding blijven behouden. De centrale kavelsloot links, welke door Landgoed Wellerood loopt, wordt visueel doorgetrokken door openheid en natuurlijke lijn. Openheid wordt gecreëerd door aan zowel in het verlengde van de kavelsloot aan de noord- en zijde geen beplanting te plaatsen. De lijn zal worden doorgetrokken door middel van een gemaaid gras pad in het verlengde van de kavelsloot.

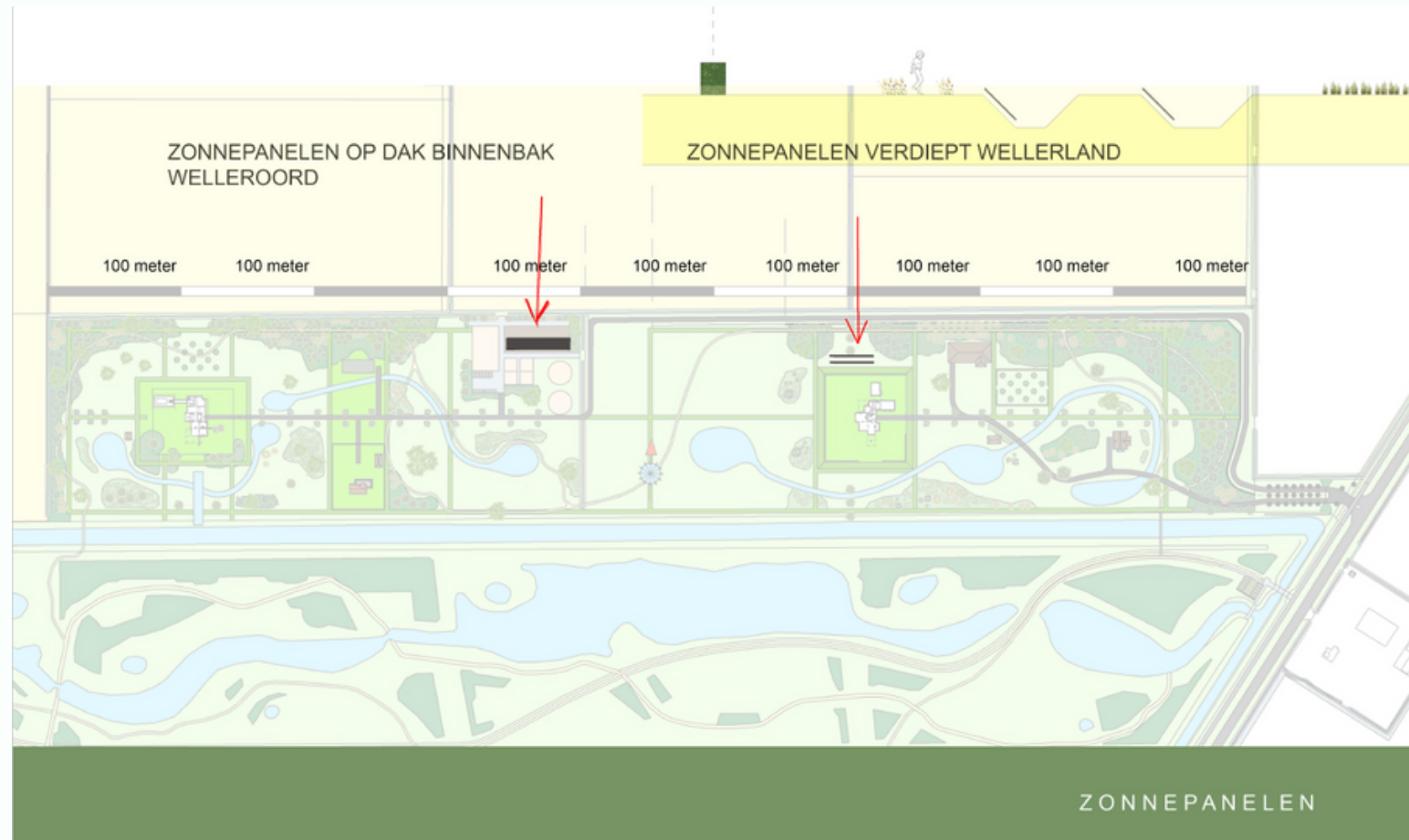
De centrale kavelsloot rechts, welke door Landgoed Wellerland loopt, wordt visueel doorgetrokken door middel van het creëren van openheid en natuurlijk contrast. Openheid wordt gecreëerd door aan zowel in het verlengde van de kavelsloot aan de noord- en zijde geen beplanting te plaatsen. In het verlengde van de kavelsloot zullen hoge bomen in een rij worden geplaatst om zo een natuurlijke contrast te creëren. Van zowel ooghoogte als bovenaf zal de lijn dan zichtbaar zijn.



4.3 Het Landgoed RUIMTE GEBRUIK - SPECIFIEKE ELEMENTEN

Duurzaamheid en toekomstbestendig bouwen is één van de pijlers voor beide landgoederen. Dit zal terugkomen in verschillende factoren tijdens de bouw en inrichting van de landhuizen en gebouwen. Groene energie is ook een belangrijk onderdeel inzake duurzaamheid. Het zelf opwekken van zonne-energie is qua ligging van de landgoederen en beschikbare ruimte uitermate geschikt. Het opengedeelte van de landgoederen ligt recht op het zuiden en zal daarom het gros van het jaar veel zonlicht vangen. De zonnepanelen worden verdiept aangelegd zodat ze geen verstoring veroorzaken van de open structuur en zichtlijnen.

Landgoed Welleroord zal het dak van het paardenverblijf gebruiken. Bij Landgoed Wellerland zullen de zonnepanelen verdiept in het landschap worden geplaatst om zo te verdwijnen in de omgeving.



4.3 Het Landgoed

SCHEIDING OPENBAAR-PRIVÉ

Landgoederen verschillen sterk van elkaar in hun zichtbaarheid uit het landgoed zelf en hun zichtbaarheid van buiten de formele grenzen van het landgoed. Dit heeft met de landschappelijke setting te maken en is vaak ook een bewuste ontwerpkeuze. De ontworpen zichtbaarheid of onzichtbaarheid en de hiermee verbonden controle uit het nieuwe landhuis zijn soms een voorwaarde om het toe-eigenen en gebruiken van het landgoed door het publiek te bevorderen. Door het insceneren van de zichtbaarheid van het landhuis kan het landgoed op een veel grotere schaal een bijzondere plek in het landschap innemen. (Bron Nieuwe landgoederen in woord en beeld, mei 2010)

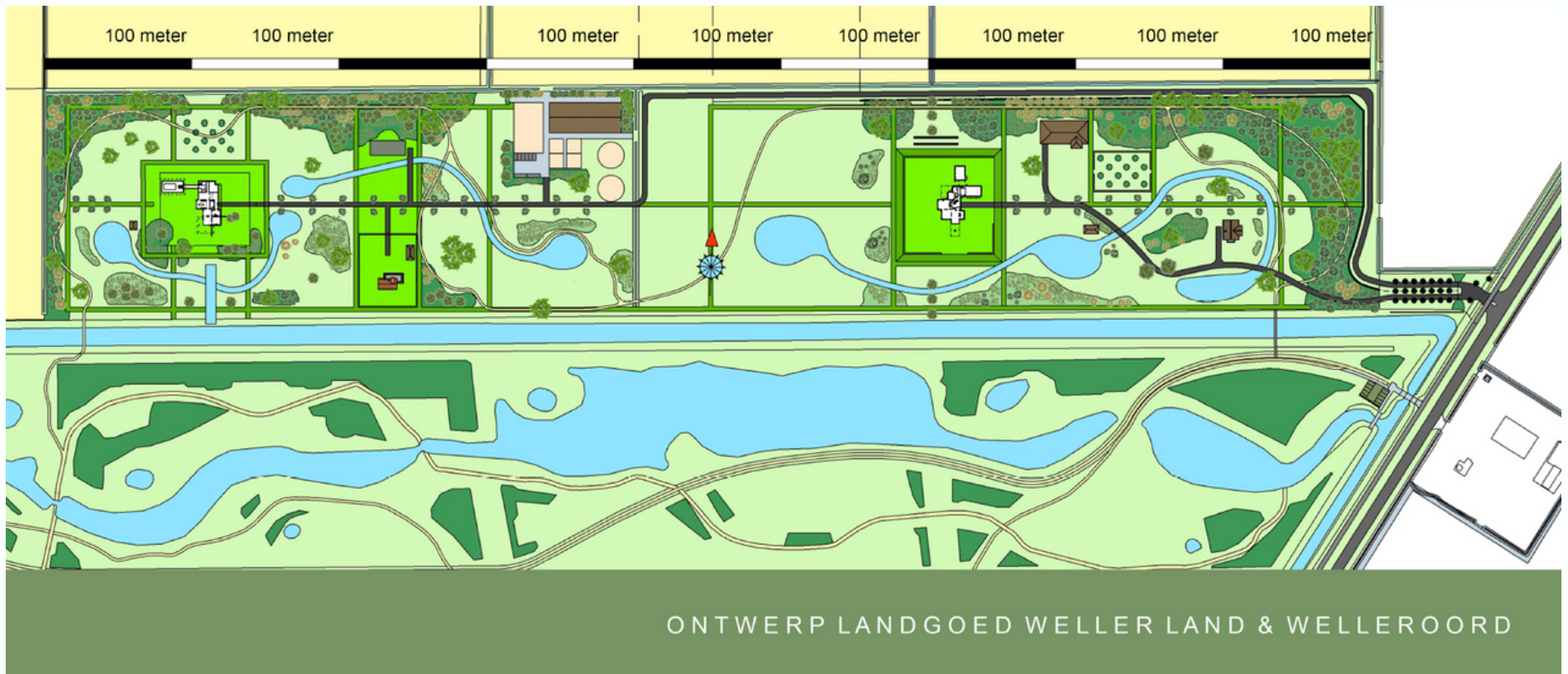
Er is bewust gekozen om de landhuizen op een verhoging in het landschap met een hoogte van anderhalf tot twee meter te plaatsen. Enerzijds om zo de landhuizen een belangrijk oriëntatiepunt te laten zijn, zowel binnen het landgoed als daarbuiten vanaf de Wellerwaard. En ten tweede om het mogelijke conflict openbaar/privé op een natuurlijke wijze op te lossen

COMPOSITIE EN ONTWERPPRINCIPES

Het ontwerp van een landgoed is, zo blijkt ook uit de interviews, een combinatie van landschappelijke context, randvoorwaarden van de overheden, persoonlijke voorkeur (smaak) en houding van de opdrachtgever. Er zijn drie componenten: aanwezige elementen, formele axiale ontwerpprincipes en vrije vormgeving, vaak gericht op het creëren van een divers natuurmilieu. Sommige ontwerpen werken met het bestaande landschap en passen het landgoed in dit landschap in. Andere ontwerpen zijn meer gericht op het huis als object in een parkachtige omgeving, bijvoorbeeld door het gebruik van oprijlanen, assen en water. Opvallend is dat in de meeste gevallen het landschapontwerp zelf een dienend karakter heeft. Het landgoed is niet als een eigen ruimtelijke belevingswereld vormgegeven. Dit betekent dat verrassing, het sturen en spelen met oriëntatie en zicht en het verrijken van het landschap door bijzondere elementen nauwelijks aan de orde komen. De ontwerpkeuzes zijn beperkt tot het landgoed zelf en niet buiten de grens van het landgoed. Maar de omgeving is te gebruiken in het ontwerp, bijvoorbeeld door zichtrelaties, waardoor het landgoed wordt ingebed. Echter de directe omgeving van het landgoed biedt soms weinig aanleiding voor een verdere inbedding. Bijvoorbeeld omdat de omgeving bestaat uit agrarisch land en er geen koppeling is met een grotere landschappelijke structuur. (Bron Nieuwe landgoederen in woord en beeld, mei 2010)

Het landschappelijke ontwerp is de complexe combinatie van ontwerpelementen. De bestaande landschappelijke structuur is onderlegger, waar nieuwe elementen aan toe worden gevoegd. Met landschappelijke elementen als nieuw bos, water, natuur wordt waarde toegevoegd aan het bestaande landschap. De landhuizen nemen een bijzondere plek in op de landgoederen en vormen een bijzonder geheel met het landschap. De visuele relaties en het insceneren van de routes dragen sterk bij aan de inpassing van de landhuizen in de landgoederen en de landgoederen als geheel in het landschap. Hier spelen details een cruciale rol. Bijvoorbeeld het koetshuizen, solitaire bomen en de rechte zichtlijn naar de landhuizen. Deze details functioneren als een schakel tussen de ontwerpelementen (zie hoofdstuk 5) en schaalniveaus.

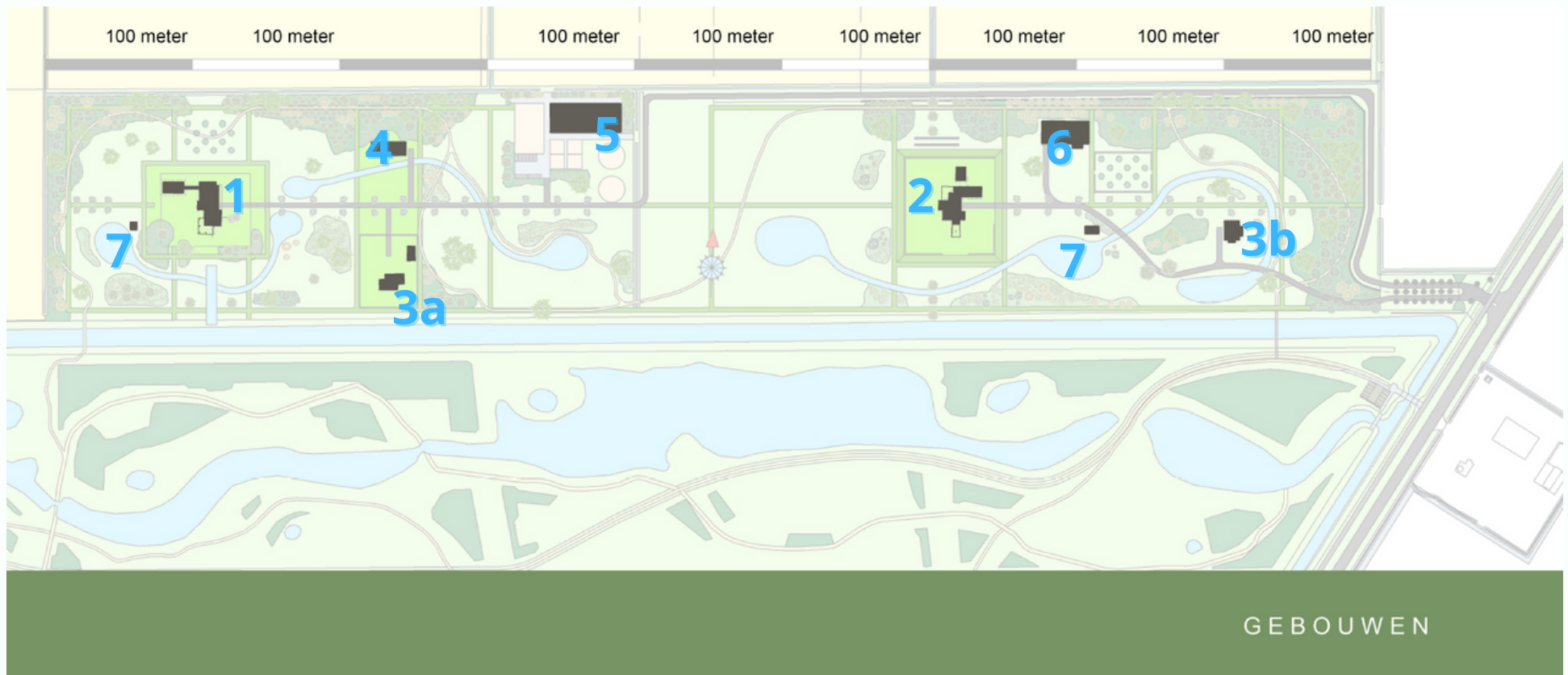
Bijzonder in de compositie van de landgoederen is het werken met twee lagen die over elkaar zijn gelegd. De eerste is een orthogonaal grid van functionele paden die refereren aan de rationale logica van het omringende polderlandschap. De tweede laag heeft natuurlijke vrije vormen, juist deze gelaagdheid geeft het landgoed eigenheid en een complexiteit die verrassingen in de ruimtelijke beleving geeft.



4.4 Bebouwing

KAART BEBOUWING

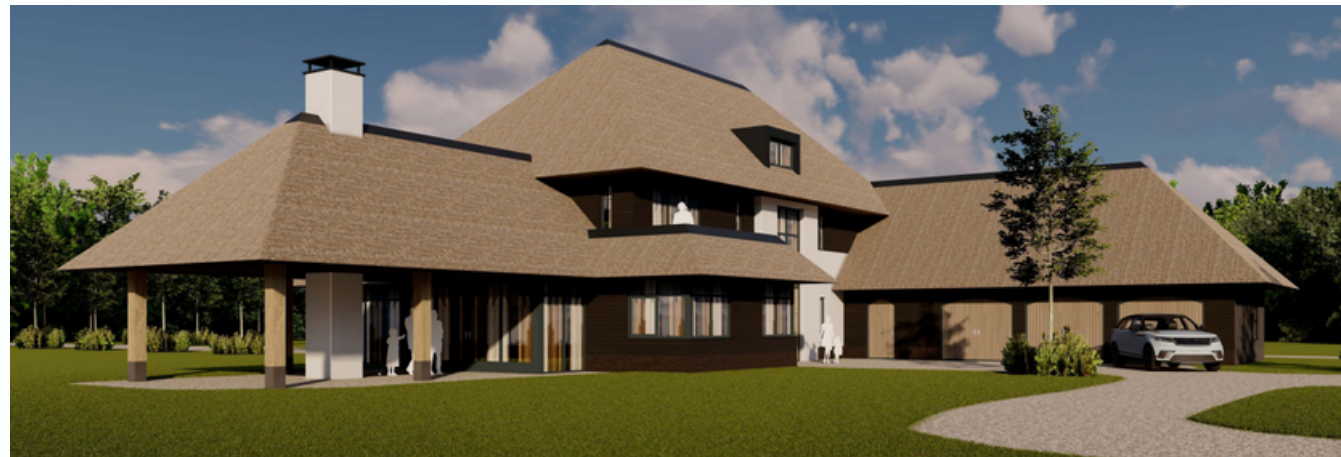
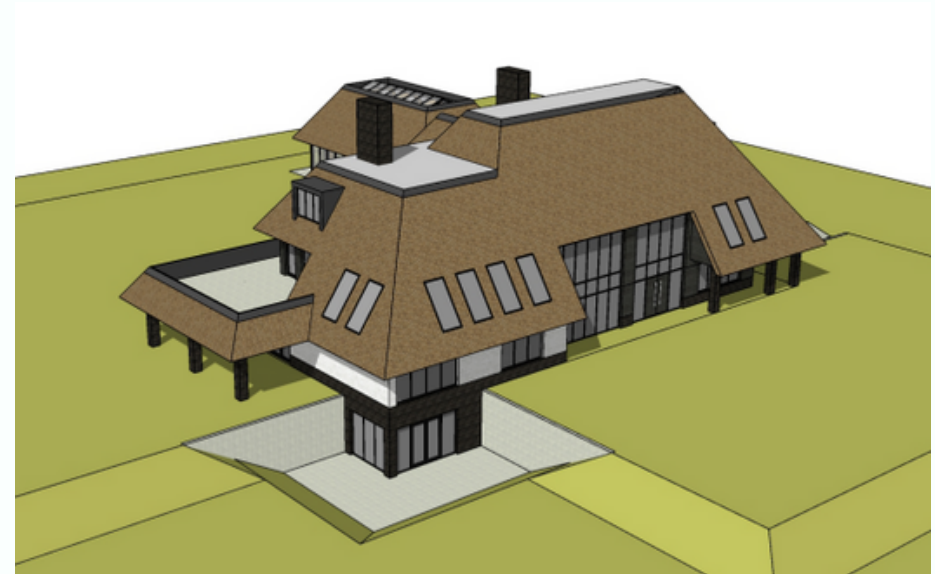
Op onderstaande kaart zijn de verschillende gebouwen weergegeven. Elk gebouw is gemarkeerd met een nummer en deze gebouwen worden in de volgende pagina's verder toegelicht met afbeeldingen en/of aanzichten plus een korte beschrijving van het gebruik.



4.4 Bebouwing LANDHUIS

Allure geeft het streven naar kwaliteit en luxe weer. De ontwerpen geven op hun eigen manier invulling aan de term allure en hebben allen een bepaalde mate van aanzien en statigheid gerealiseerd. Opvallend is dat in de meeste gevallen onder allure een historiserende bouwstijl is verstaan. Of de landhuizen daarmee ook reageren op de uniciteit van de plek en er een meerwaarde ontstaat door de wisselwerking tussen landhuis, landgoed en landschappelijke context kan men zich afvragen.
(Bron Nieuwe landgoederen in woord en beeld, mei 2010)

Het ontwerp van het landhuis is niet het belangrijkste voor de kwaliteit van het landgoed, het landschapsonwerp is altijd leidend voor de kwaliteit, de architectuur van het landhuis is daar ondergeschikt aan. Natuurlijk kan de architectuur van het landhuis wel het landschapsonwerp versterken. Er heeft een intensieve zoektocht plaatsgevonden naar het beeld waar de initiatiefnemers familie Bouwman en familie van der Kamp echt het juiste gevoel bij kregen. Gestart is met het onderzoeken van een 17e eeuwse klassieke landhuisarchitectuur, vervolgens is onderzocht wat de architectuur van de Delftse School doet voor het landgoed. Tenslotte is onderzocht hoe een architectuur met een landelijke uitstraling passend kan zijn. Bij dit laatste beeld voelen de initiatiefnemers zich het meeste thuis. Deze architectuur van rieten kappen of natuurleien met verschillende goothoogten en nokhoogten maken het totale volume kleiner en vriendelijker. De gevelmaterialen zullen bestaan uit metselwerk accenten, wit stucwerk en zwart gebeitsd hout. Deze architectuur zal mooi opgaan in het landschap en nergens voor grote contrasten/botsingen zorgen. Door het plaatsen van de landhuizen op een terp zal het ook niet ruimtelijk ondergeschikt worden in het geheel.



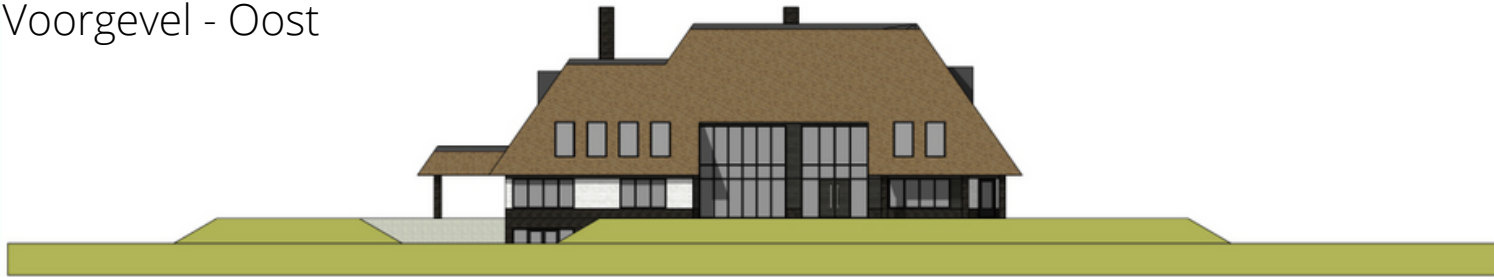
4.4 Bebouwing

NR. 1

LANDHUIS WELLEROORD FAMILIE BOUWMAN

Functie van gebouw: Landhuis - Hoofdwoning

Voorgevel - Oost



Rechter zijvleugel - Noord



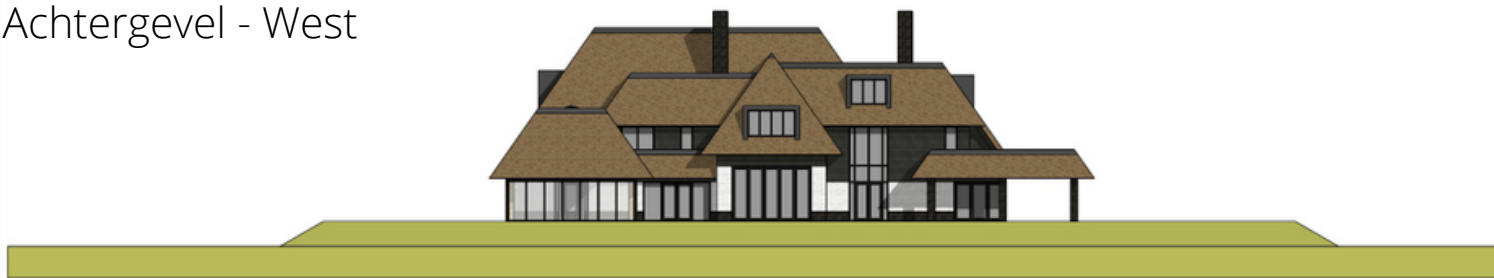
4.4 Bebouwing

NR. 1

LANDHUIS WELLEROORD FAMILIE BOUWMAN

Functie van gebouw: Landhuis - Hoofdwoning

Achtergevel - West



Linker zijvleugel - Zuid



4.4 Bebouwing

NR. 2

LANDHUIS WELLERLAND FAMILIE VAN DER KAMP

Functie van gebouw: Landhuis - Hoofdwoning



4.4 Bebouwing

NR. 2

LANDHUIS WELLERLAND FAMILIE VAN DER KAMP

Functie van gebouw: Landhuis - Hoofdwoning



4.4 Bebouwing

NR. 3A & 3B

KOETSHUIZEN -

FAMILIE

BOUWMAN &

VAN DER KAMP

Voor het ontwerp van de koetshuizen is het belangrijk dat het duidelijk ondergeschikt is aan het landhuis. Niet alleen in volume maar ook in éénvoud van de architectuur. De koetshuizen krijgen een traditionele kap met een lage goot. De gevelmaterialen refereren aan het landhuis, baksteen accenten gecombineerd met donker gebeitst hout. De afwerking van het hellende dak is met riet.

Functie van de gebouwen:

Koetshuis 3A - Familie Bouwman

Meergeneratiewoning - woning wat door middel van familierelatie functioneel ondergeschikt is aan het landhuis

Koetshuis 3B - Familie Van Der Kamp

Gastenverblijf - gebouw voor overnachtingen voor bezoekers van het landgoed



4.4 Bebouwing

NR. 4

ATELIER MET ONTVANGSTRUIMTE & GASTENVERBLIJF - FAMILIE BOUWMAN

De bebouwing op het landgoed bestaat uit het landhuis, een bijbehorend koetshuis dat duidelijk ondergeschikt is aan het landhuis en een overdekte paardenbak met stallen. Er is buiten deze gebouwen ook behoefte aan een gebouw dat als atelier gebruikt kan worden (ontwerpstudio Tuin & Landschap) en dat ook als ontvangstruimte gebruikt kan worden. Voor deze bijzondere functie kan natuurlijk gekozen worden voor een architectonische uitstraling die past bij de architectuur van het landhuis en het koetshuis. Maar door te kiezen voor een afwijkende meer abstracte architectuur komt de utilitaire functie veel beter tot uitdrukking. Dit gebouw wordt één bouwlaag hoog en bestaat uit niet meer dan een vloerplaat en een dakplaat met gevels van glazen puien. Zo zal dit gebouw niet concurreren met het landhuis en zal het landschappelijk niet dominant zijn. Dit gebouw moet vooral een 'uitzicht machine' zijn dat rondom zicht op het landgoed geeft. Het atelier zal ook in het landschap worden geplaatst zonder een eigen tuin eromheen, om zo het gebouw op te laten gaan in de natuur. Bieden het landhuis en het koetshuis vooral beschutting en zijn deze gebouwen een uitdrukking van het verblijven, het wonen, het atelier is de uitdrukking van het uitzicht op de landschappelijke ruimte. Zo krijgt het atelier waarin nieuwe tuinen en landschappen ontworpen worden, een directe sterke relatie met de landschappelijke ruimte van het landgoed. Het landhuis, koetshuis en paardenverblijf vormen een geheel door hun architectuur stijl, er is bewust gekozen om het atelier qua stijl te contrasteren om zo het verschil van de functie te verduidelijken.

Impressiebeelden atelier:



4.4 Bebouwing

NR. 5

PAARDENVERBLIJF

FAMILIE BOUWMAN

Het paardenverblijf heeft een relatief grote footprint. Het gebouw heeft een lage goot en een flauwe kaphelling. Om dit gebouw in het landschap een ondergeschikte rol te geven, stellen we voor om het gehele gebouw een donkere kleur te geven (antraciet/zwart), zowel de gevel als het dak.

Voor het paardenverblijf zal een reeds bestaand verblijf worden gedemonteerd en opnieuw worden opgebouwd op het landgoed. Het bestaande verblijf stond op de lijst om gesloopt te worden bij een grote manege. Op deze manier wil de familie Bouwman het verblijf een nieuw leven geven. Tijdens deze opbouw zal het verblijf worden opgeknapt en vernieuwd waar nodig. Tevens zal aan de voorzijde een nieuwe gevel geplaatst worden in een dergelijke stijl zoals op de afbeeldingen hier rechts.

Functie van het gebouw:

Paardenverblijf - Hobby matig houden van paarden. Overdekt verblijf met verschillende mogelijkheden voor het trainen van en rijden op de paarden.



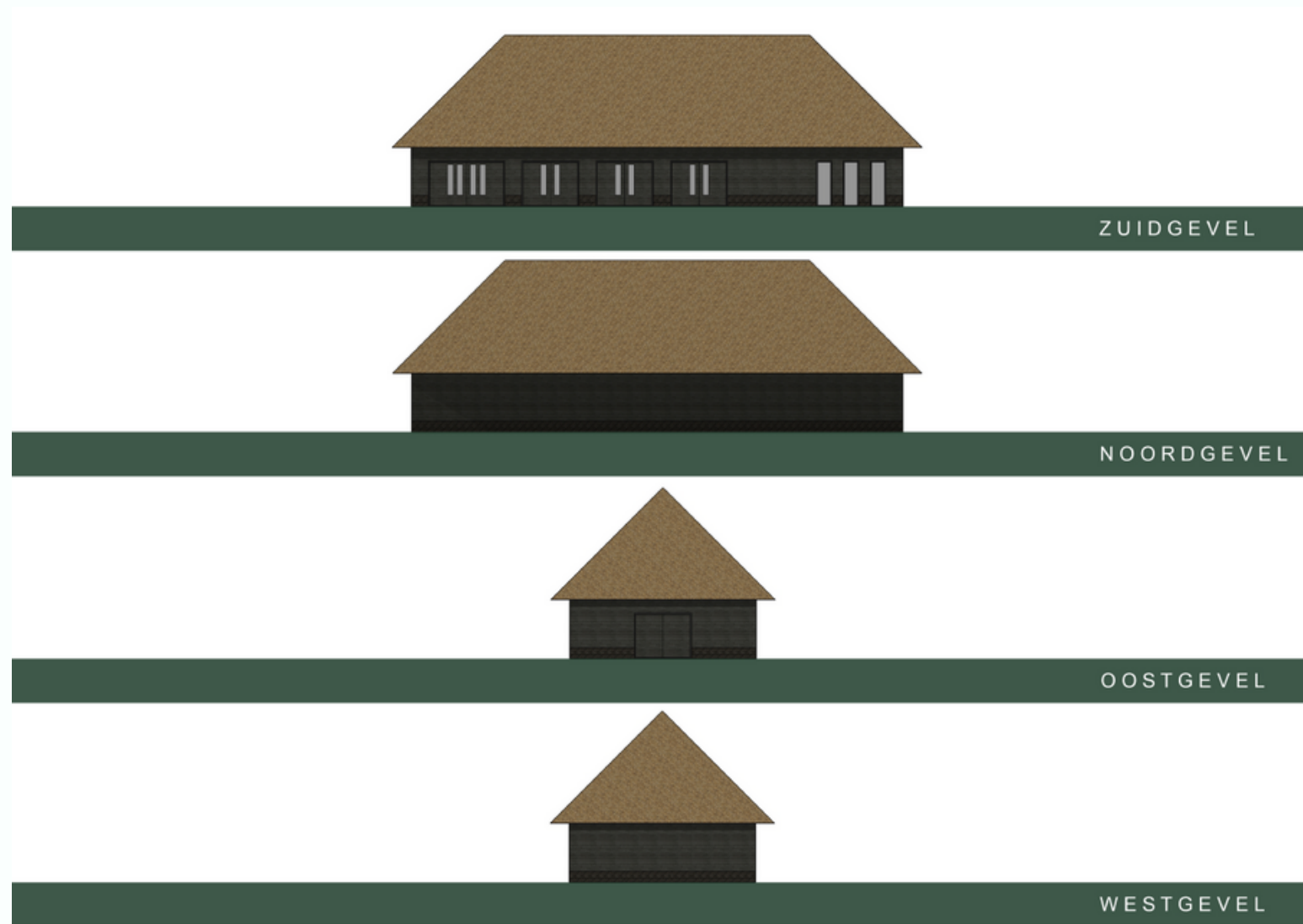
4.4 Bebouwing

NR. 6 SCHUUR - FAMILIE VAN DER KAMP

Voor het ontwerp van de schuur voor de familie van der Kamp is het ook belangrijk dat het ondergeschikt is aan het landhuis. Niet alleen in volume maar ook in éénvoud van de architectuur. Wel is de stijl van het landhuis terug te zien in het ontwerp van de schuur zodat het toch een geheel vormt. De schuur zal op gepaste afstand worden geplaatst van het landhuis nabij de bosrand aan de noordzijde. Rechts een impressie van het ontwerp. Het dak van de schuur zal worden afgevlakt waardoor de maximale bouwhoogte 8 meter zal zijn.

Functie van het gebouw:

Schuur - Voornaamste gebruik stalling voor voertuigen en andere gerelateerd zaken.



4.4 Bebouwing

NR. 7

TUINHUIS - FAMILIE VAN DER KAMP & FAMILIE BOUWMAN

Het tuinhuis zal door zijn relatief kleine afmetingen ondergeschikt zijn aan de rest van het landgoed. De stijl van de overige gebouwen zal worden doorgetrokken door kleur stelling, materiaalgebruik en dakbedekking om zo een groot geheel te creëren. Bijgevoegde afbeelding is een indicatie van de vormgeving van het gebouw.

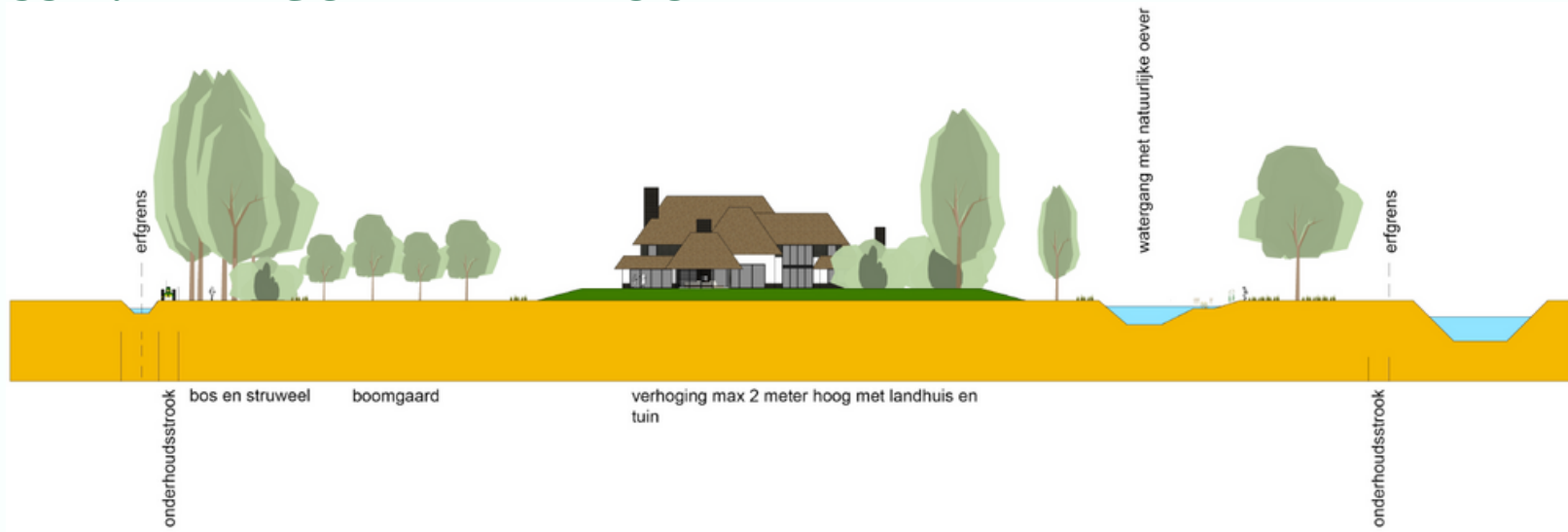
Functie van het gebouw:

Tuinhuis - Opslag van (tuin)gereedschap, meubels, materialen en dergelijke zaken met betrekking tot het landgoed.



4.5 Doorsnedes landgoed

IMPRESSIE: LANDGOED WELLEROORD



4.5 Doorsnedes landgoed

IMPRESSIE: LANDGOED WELLERLAND





Inrichtingselementen

5.1 Bosschage

De volgende elementen komen in beide landgoederen terug. Het doel is om zo een groot geheel te creëren, het landgoed aantrekkelijker te maken en de biodiversiteit te versterken.

Bos

Met inheemse opgaande soorten zoals Zomereik, Wintereik, Haagbeuk, Ruwe berk, Zwarte Els, Gewone Eesdoorn en Zoete kers.

Bosmantel

Struikvormende inheemse heesters met soorten zoals Rode Kornoelje, Grauwe wilg, Kardinaalsmuts, Gewone vogelkers en Wegedoorn

Struwelen

Struikvormende heesters zoals Hazelaar, Kardinaalsmuts, Vlier, Gelderse roos, Hondсроos, Egelantier, Eenstijlige meidoorn & Tweestijlige meidoorn.



Takkenrillen

Snoeiafval kan op een duurzame manier worden opgeborgen (in plaats van verbranden). Takkenrillen zijn interessante architectonische elementen in het landgoed die bovendien een verblijfplaats zijn voor allerlei vogels, kleine zoogdieren, reptielen en insecten. Zo dragen deze elementen bij aan de biodiversiteit van het landgoed.

Hagen

Dichter bij gebouwen zullen hagen worden aangeplant om ruimtes af te bakenen.

5.2 Bomen & Zichtlijnen

De volgende elementen komen in beide landgoederen terug. Het doel is om zo een groot geheel te creëren, het landgoed aantrekkelijker te maken en de biodiversiteit te versterken.

Boomgaard

Met hoogstam en laagstam fruitsoorten zoals appel, peer en pruim

Zichtlijnen

Bomen van één soort bijvoorbeeld Linde in lange rijen zorgen ervoor dat de lengte van het landgoed kan worden ervaren.



Solitaire bomen

Zijn bomen zoals Eik of Beuk die op zichzelf in het landschap staan. Als ze uitgroeien worden het imposante en soms zelfs monumentale verschijningen.

5.3 Waterpartijen & Weides

De volgende elementen komen in beide landgoederen terug. Het doel is om zo een groot geheel te creëren, het landgoed aantrekkelijker te maken en de biodiversiteit te versterken.

Watergangen

Slingeren door het landgoed. Op deze manier krijgt het landgoed meer karakter en wordt er ruimte voor meer biodiversiteit gecreëerd.

Vijvers

Mooie spiegelende waterpartijen zullen fungeren als rustige sfeermakers.

Oeverbeplanting

Door natuurvriendelijke oevers aan te leggen wordt de biodiversiteit verhoogd.



Akkers met bloem- en kruidenrijk grasland

Deze akkers worden ingezaaid met bloem- en kruidenrijke zaadmengsels. Een stimulans voor het vergroten van de biodiversiteit in de omgeving.

Weides met paarden

Meerdere stukken grasland worden ingericht op Landgoed Welleroord waar ruimte wordt gegeven aan de paarden van de familie Bouwman om buiten te verblijven.



5.4 Stinzen & Voedsel

De volgende elementen komen in beide landgoederen terug. Het doel is om zo een groot geheel te creëren, het landgoed aantrekkelijker te maken en de biodiversiteit te versterken.

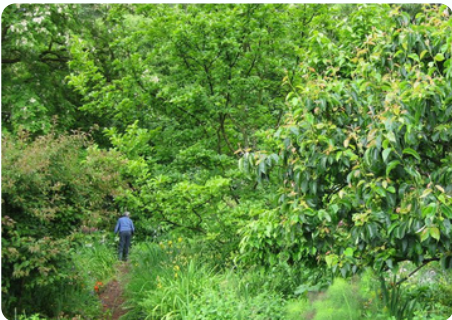
Stinzenbosjes

Om de schaal van het landgoed te verkleinen en de ruimte spannender te maken liggen er verspreid over het landgoed groenopstanden. De aantrekkelijkheid en de biodiversiteit worden verhoogd door er ook stinzenbosjes aan te leggen. Voornamelijk inheemse bol en knolgewassen zoals Sneeuwkllokjes, Winteraconieten, Hazenklokjes, Sneeuwroem, de inheemse Narcis, Vingerhelmbloem en Kievitsbloem.



Voedselbos

Met bomen, heesters, kruidachtigen en knollen die voedsel produceren voor mens en dier. Geen monocultuur dus veel minder kans op ziekten en plagen.



5.5 Paardenverblijf

Een deel van het Landgoed Welleroord van familie Bouwman zal worden ingericht met een rijhal met stallen, een longeercirkel, een stapmolen, paddocks en weides voor het houden en trainen van paarden.



5.6 Infrastructuur

De volgende elementen komen in beide landgoederen terug. Het doel is om zo een groot geheel te creëren, het landgoed aantrekkelijker te maken en logistiek voor de bewoners als bezoekers te verbinden.

Grid (Gemaaide graspaden)

Rechtlijnig, utilitair en aansluitend aan de opzet van de Noordoostpolder worden functionele paden door het landschap gemaaid die segmenten vormen met elk zijn eigen functie.

Centrale weg

Door de landgoederen loopt een weg van 3 a 3,5 meter breed naar de verschillende bebouwingen.

Looppad

Door de landgoederen loopt een pad vanaf de Zuid-West kant bij een te realiseren brug over de Burchtocht en voert door bos en akker, boomgaard en voedselbos door de tuin bij het koetshuis en vanaf daar naar de Zuid-Oostkant van het landgoed.



Colofon

Titel:	Landgoed Welleroord & Landgoed Wellerland - Inrichtings- en beheersplan
Opdrachtgevers:	Familie Bouwman & Familie van der Kamp
Opgesteld door:	Circul8.energy & Flevolandscaping
Status en datum:	Voorlopig ontwerp, tweede versie , 01 maart 2022
Auteurs:	Jikke Hamerpagt, Ruben Jonker & Rolf Wortelboer
Vormgeving:	Jikke Hamerpagt, Luke Bouwman & Rolf Wortelboer
Fotografie:	Cora Bossers



flevolandscaping

CIRCULO[®]
.ENERGY