



Beleef de enk!

*Landschappelijke inpassing
bestemmingsplanwijziging
kantoorvilla naar vakantievilla
Van Golsteinlaan 26*





VAN DER VALK
HOTEL APELDOORN - DE CANTHAREL



Beleef de enk!

*Landschappelijke inpassing
bestemmingsplanwijziging
kantoorvilla naar vakantievilla
Van Golsteinlaan 26*

Opdrachtgever:

Van der Valk Hotel Apeldoorn
De Cantharel
B. Zeeuw van der Laan
Van Golsteinlaan 20
7339 GT Apeldoorn

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 7100

Datum: 15 September 2015

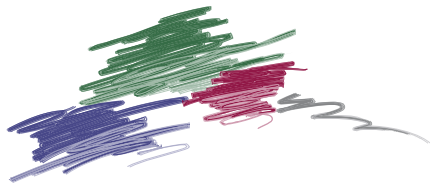
Projectleider: Stefan Semmekrot

Landschapsarchitect: Jantine Schinkelshoek BNT

Planoloog: Jeffrey Janssen

Gecontroleerd door: Stefan Semmekrot

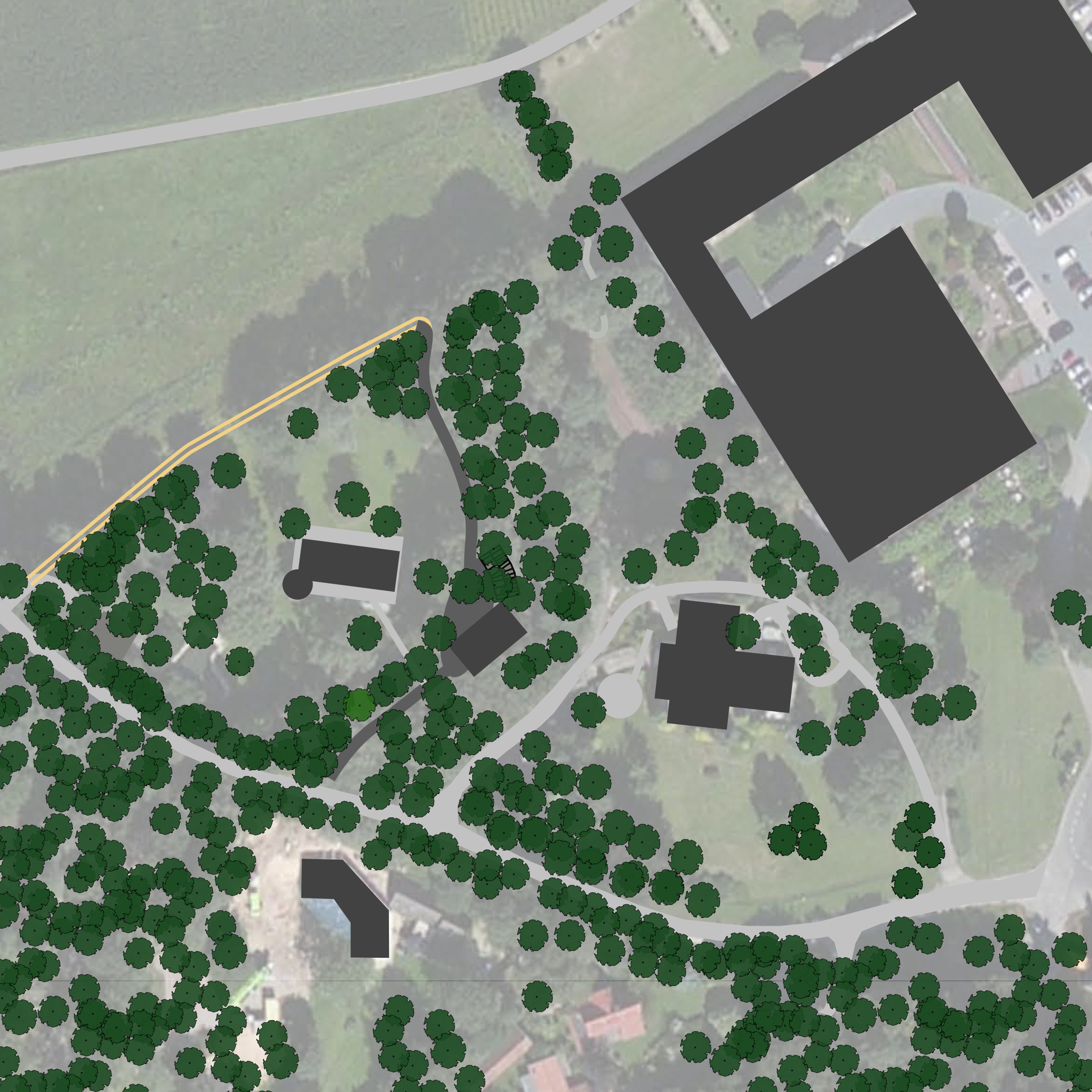


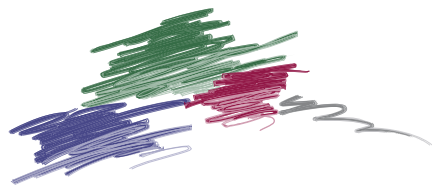


INHOUD

INLEIDING	7
1.1 Van visie naar plan	7
1.2 Leeswijzer	7
HET LANDSCHAP	9
2.1 Huidig landschap	9
2.2 Bodemanalyse	11
2.3 Historische landschapsontwikkeling	11
INRICHTINGSVISIE	13
3.1 Richtlijnen uit de visie	13
LANDSCHAPSONTWERP	15
4.1 Functie verandert binnen landschappelijk kader	13
4.2 Verkeer & parkeren	14
4.3 Routing	17
BEPLANTINGSPLAN	19

Afbeelding 1. <Apeldoornse basisscholen aan het werk in de moestuin Van der Valk op de enk





1

Inleiding

1.1 Van kantoorvilla naar vakantievilla

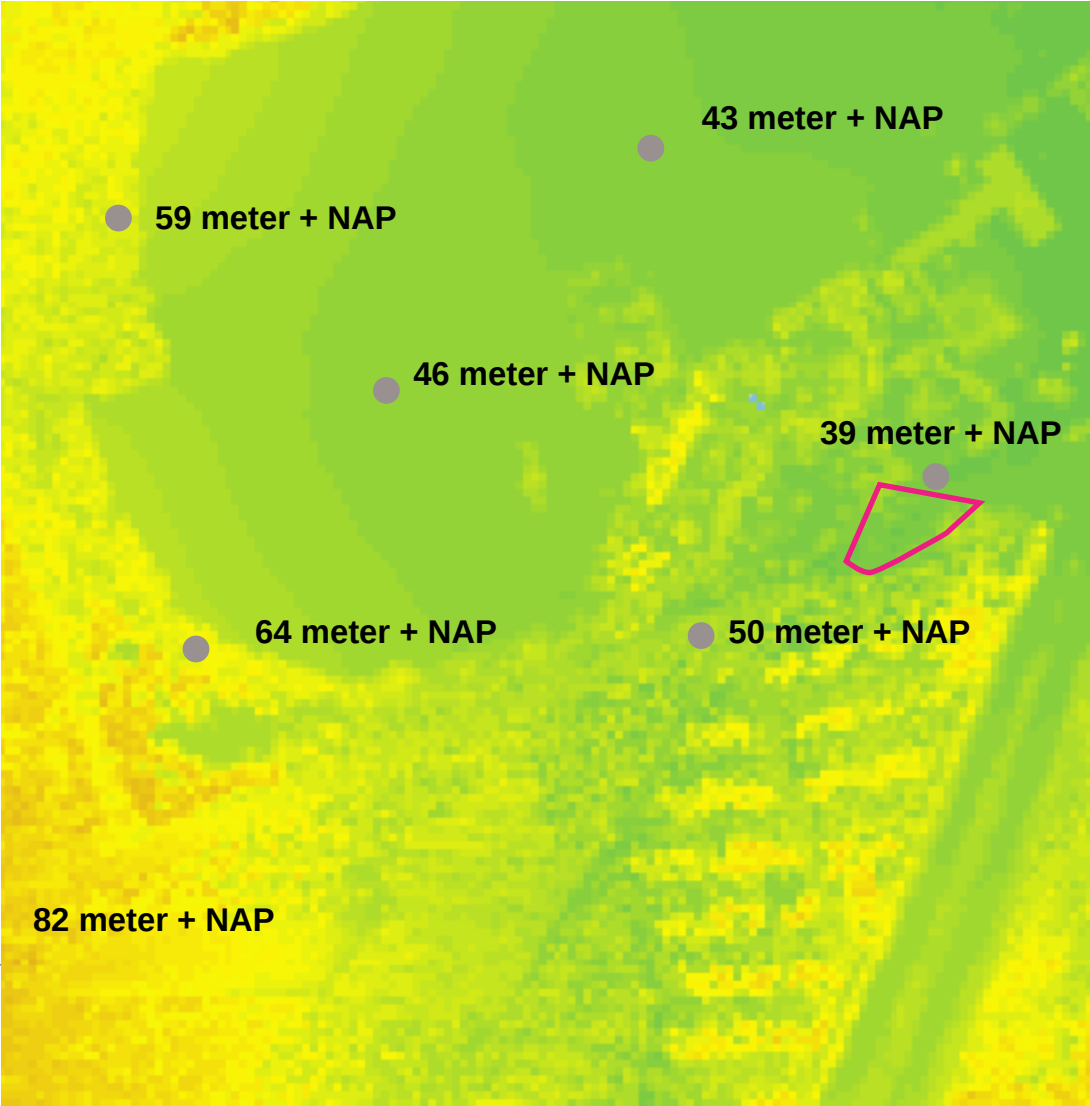
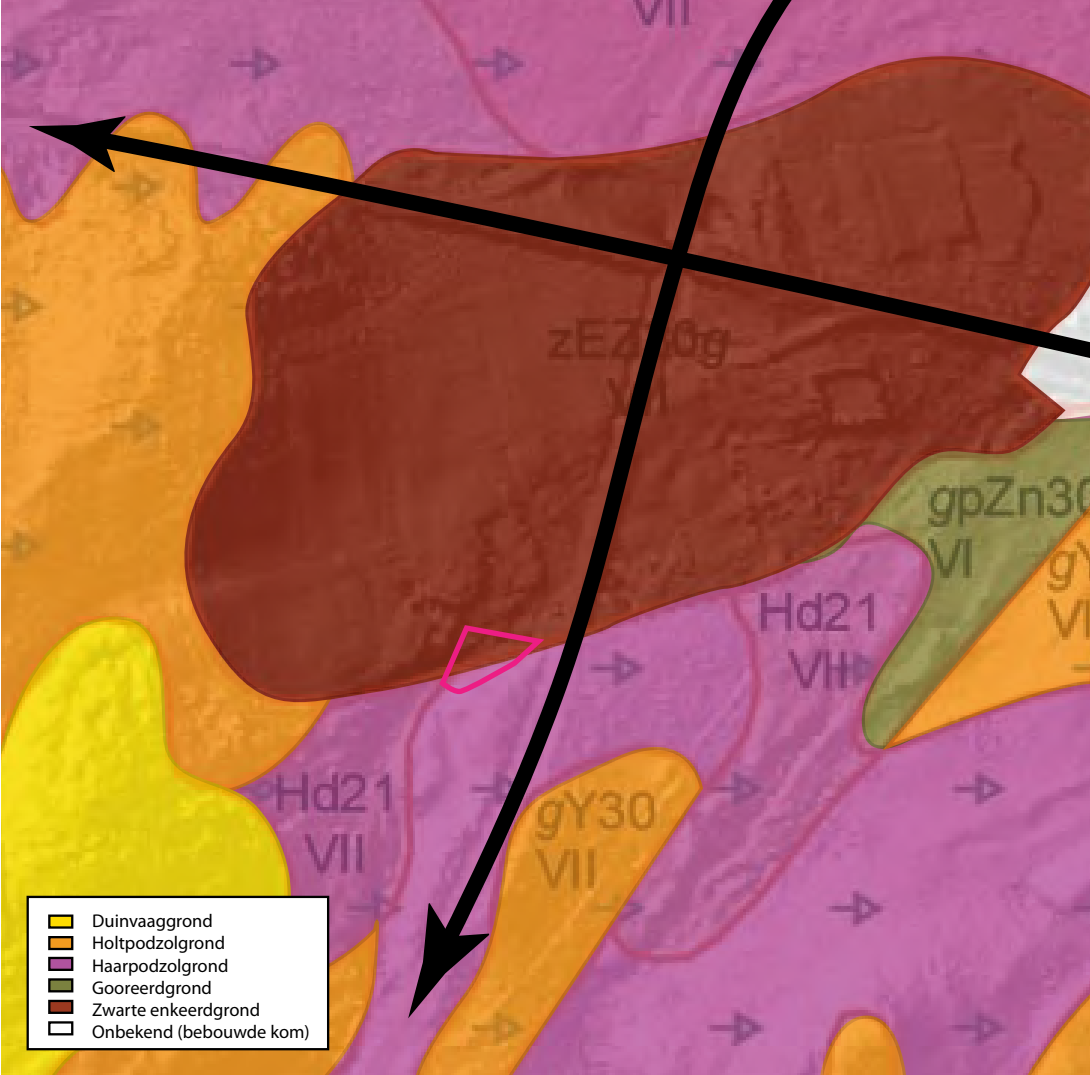
Van der Valk wil de kantoorvilla aan de Van Golsteinlaan 26 omvormen naar een vakantievilla. De villa (stammend uit 1967) was tot op heden in gebruik als kantoor.

Deze ontwikkeling, rondom de villa, is onderdeel van een ontwikkelingsvisie die Van der Valk heeft opgesteld begin 2015. In deze visie zijn alle toekomstplannen -met ruimtelijke consequenties- opgenomen. In deze ontwikkelingsvisie is een koers vastgelegd.

Binnen deze kaders is ook deze rapportage van de landschappelijke inpassing voor de bestemmingsplanwijziging van Van Golsteinlaan 26 opgesteld. Ook zijn de randvoorwaarden uit het bestaande gemeentelijke landschapsbeleid leidend geweest voor het inrichtingsvoorstel.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de landschapskarakteristiek benoemd. In hoofdstuk 3 komt de inrichtingsvisie aan bod, dit zijn de kaders waarbinnen het landschapsontwerp is opgesteld. In hoofdstuk 4 'Landschapsontwerp' wordt het ontwerp omschreven. Hoofdstuk 5 bevat het beplantingsplan wat de uitwerking van het ontwerp vormt.



Afbeelding 3. Met de klok mee: Geomorfologische kaart, bodemkaart (stiboka), voor-aanzicht en Hoogtekaart



2.1 Huidig landschap

Het huidige landschap rondom de villa en haar tuin wordt gedomineerd door de grote en oude enk. Deze enk wordt in het noorden begrensd door de noordelijke afrit van de A1. De oostkant wordt omrand door het beekdal van de Ugchelse beek. Als westelijke grens beschouwen we het Van der Huchtbos. De zuidgrens wordt gevormd door de enkwat aan de rand van het Ugchelsche Bosch. Het plangebied ligt ten oosten van de enk, in de enkrand. De enkrand is een dichte rand van bebouwing, verharding en weiden, tussen resten van eikwallen en bosranden met veel uitheemse boomsoorten zoals sparren en coniferen. In deze enkrand, naburig aan de villa, bevindt zich ook Hotel-Restaurant Van der Valk-Ugchelen.

De tuin rondom de villa heeft een parkachtig karakter. Hierin liggen resten van de eikwallen, gazons, doorzichten met groepen coniferen, oude sparren en clusters rhododendrons.

2.2 Bodemanalyse

2.2.1 Geomorfologische kaart

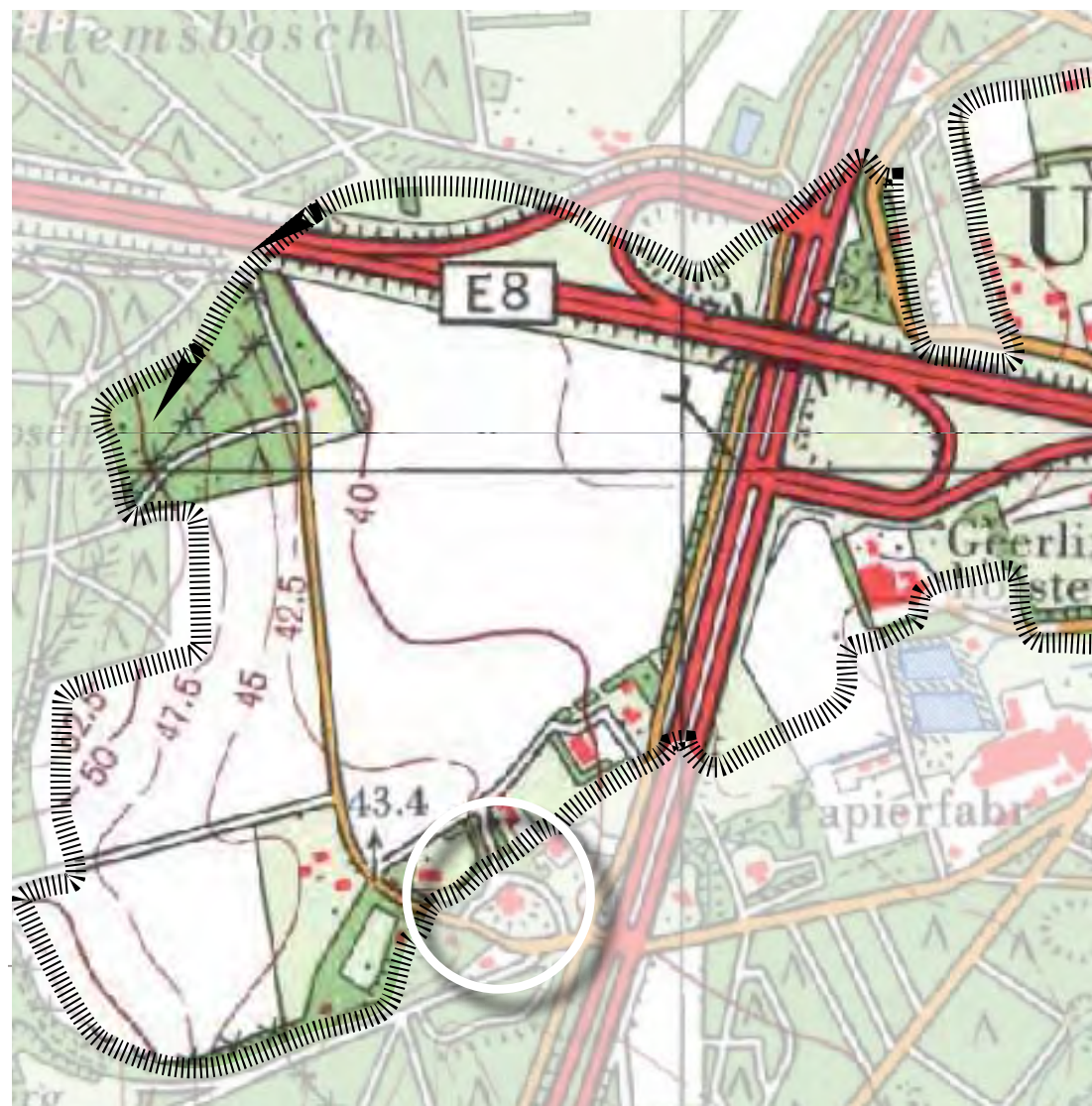
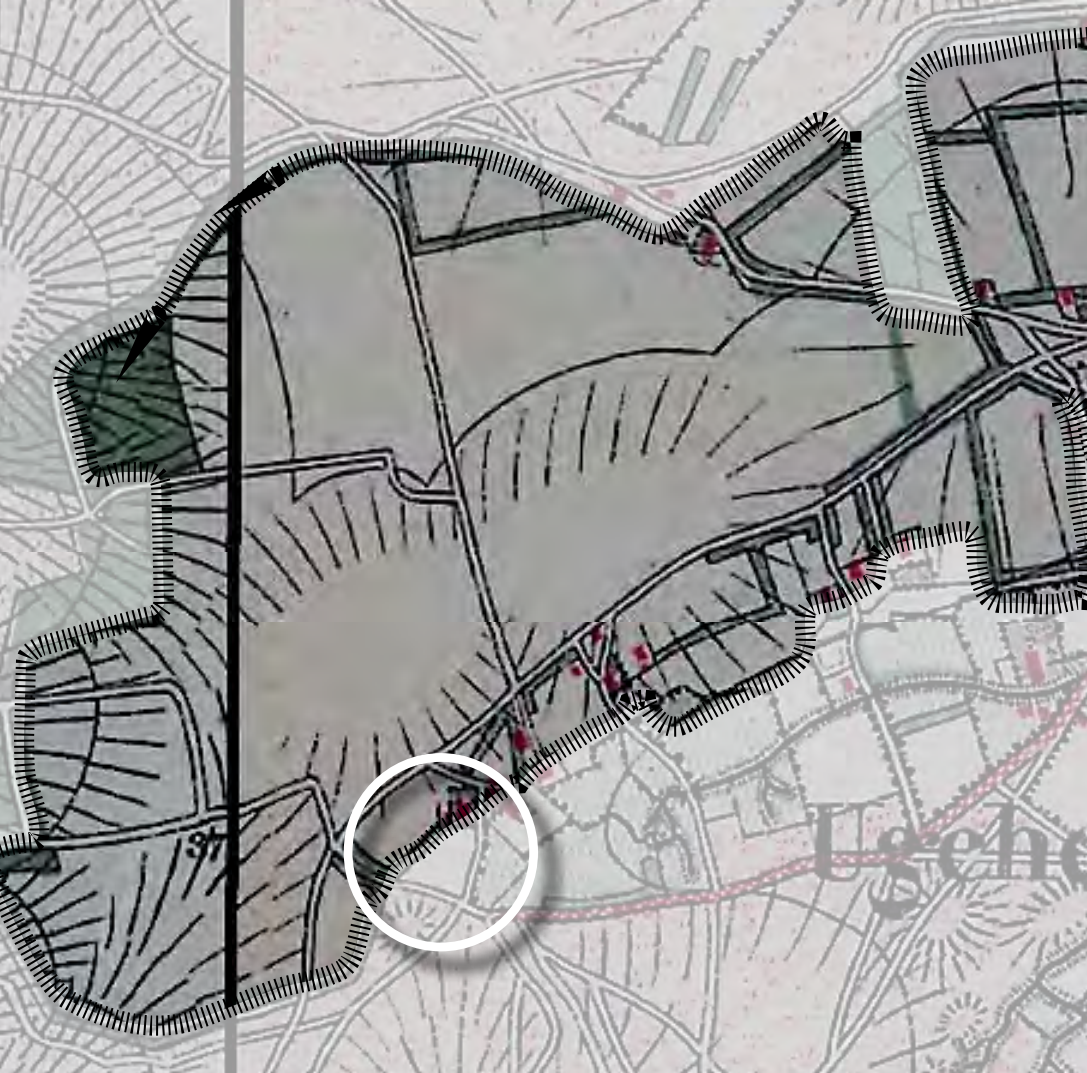
De geomorfologische kaart laat zien hoe de ondergrond van de regio is ontstaan vanuit de één na laatste ijstijd door abiotische factoren zoals wind, water en ijs. Een dikke lob ijs verschoof -vanuit de IJsselrivierbedding in het oosten- een bodempakket van ongeveer 100 meter richting het westen. Dit bodempakket vormt de stuwwal waarop de Veluwe ligt. De kleine rivierafzettingen liggen als dakpannen in de stuwwal. Her en der raakten deze 'dakpannen' oftewel leemlagen aan het maaiveld. Regenwater werd door het zandpakket van de Veluwe naar beneden gedrukt en kwam er aan de randen uit, kwel. Hiermee werden de Veluwse beken van water voorzien.

2.2.2 Bodemkaart

De bodem in de omgeving van het projectgebied bestaat uit zand. Het projectgebied ligt op een Haarpodzolgrond (aangegeven met Hd21). Dit is een hogere, begroeide plek op een hoge zandgronden, zoals stuwwallen, zoals bij het plangebied het geval is. De projectlocatie ligt tussen de enk en de Ugchelse beek. De beek ontspringt nabij het plangebied en kent geen breed beekdal. Op deze grondsoort groeit van nature een droog berken-zomereikenbos (Potentieel natuurlijke vegetatie 6). Soorten zoals zomereik, grove den, lijsterbes, ruwe berk, vuilboom, krent en jeneverbess komen hier van nature voor.

2.2.3 Hoogtekaart

De hoogtekaarten laten de structuren van de geomorfologische- en bodemkaart duidelijk zien. Hierbij zijn de hoger gelegen enk, de lager gelegen gronden langs de beek te herkennen. Rondom de zuidrand van de enk ligt een opmerkelijk hoogteverschil. Het projectgebied ligt aan een holle weg die, verdiept in het landschap, de enk op leidt.



2.3 Historische landschapontwikkeling

2.3.1 Pre-historie-middeleeuwen

De specifieke bodem is sturend geweest voor de occupatie van de mens. De hoogte van de bodem zorgde voor droge voeten op het land waar men kon wonen; het in de lager gelegen delen aanwezige water zorgde voor vruchtbaar land, gezonde gewassen en vitale dieren. Daarnaast zorgde de bodem voor bruikbare grondstoffen. Prehistorische bewoners spoorden bijvoorbeeld de leemlagen op en gebruikten de leem als stucwerk voor hun behuizing. Zo waren ze beschermt tegen weer en wind. Al omstreeks 2500 jaar voor Christus brachten bewoners (deze bewoners noemen we de Trechterbekercultuur) landbouw in de omgeving van het projectgebied.

In de late middeleeuwen ontstond de Marke van Ugchelen, een genootschap van boeren en andere eigenaren die bouwland bezaten. Zij beheerden gezamenlijk de omliggende bos- en heidegronden. In de 17^e eeuw kwam de papierindustrie goed op gang. De kop van de Ugchelse beek werd uitgegraven, zodat de beken niet alleen afhankelijk waren van regenwater, maar ook grondwater voerde. Een gelijkmatige toevoer van water was het resultaat. Hierdoor konden papiermolens constanter produceren. De molen aan de Ugchelse beek is in 1613 gesticht (genaamd de Oude Molen, later Altena).

2.3.2 Middeleeuwen tot 1872

Landbouw verandert landschap

Gebruik van de bodem door de mens heeft de bodem enigszins veranderd. Een goed voorbeeld hiervan zijn de opgehoogde akkers. Vanaf de late middeleeuwen werden hogere gronden gebruikt als akkers. Door eeuwenlang plaggen over de akkers uit te strooien, zogenaamde potstalbemesting, verhoogden de akkers zich. De enk in het plangebied is hier het resultaat van. Op de kaart uit 1872 is deze enk goed te herkennen. In en rond het projectgebied, aan de zuidoostelijke rand van de enk, stond de voornaamste bebouwing. Een netwerk van wegen verbond de beek (de bovenloop van de Ugchelse beek), de landbouwgronden en de bebouwing met elkaar. Stevige houtwallen (met name rond het projectgebied) vormden groene kamers in de rand van de enk.

2.3.3 1872 - 1907

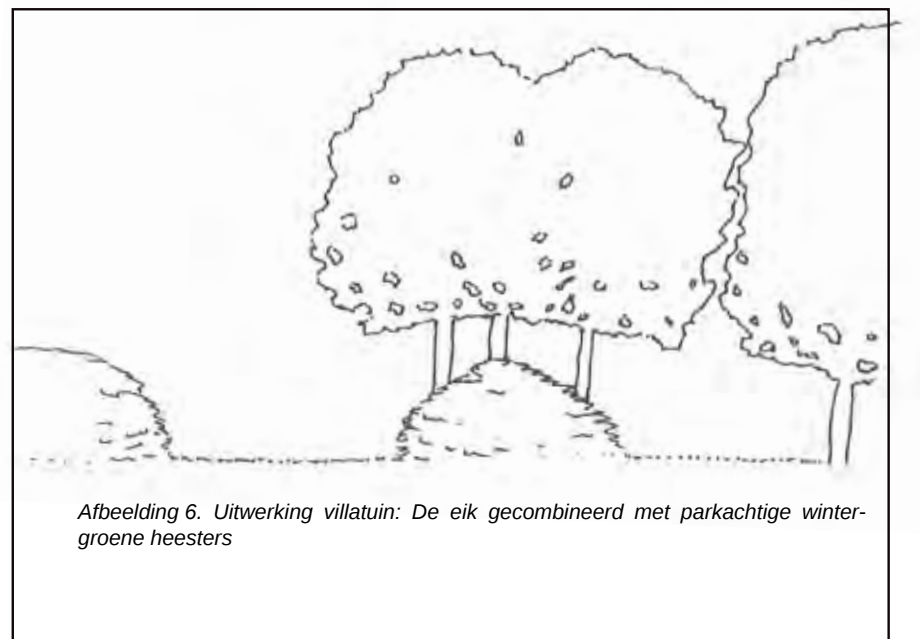
Water levensader van de papierindustrie

In 1907 was de bebouwing op en rond de enk toegenomen. Met name Ugchelen groeide uit aan de oever van de Ugchelse beek. Houtwallen in de enkrand verschuiven door de tijd heen, maar zijn in 1907 nog steeds aanwezig.

2.3.4 1907 - 1976

In 1933 zijn veel houtwallen verdwenen. De komst van het prikkeldraad maakte de aanwezigheid van houtwallen overbodig. Het infrastructurele netwerk is ook efficiënter en sterker vertakt. In 1933 is de eerste bebouwing aangetroffen in het projectgebied. In 1967 wordt deze bebouwing vervangen voor de huidige villa. In de dertiger jaren wordt ook de voorloper van De Cantharel gerealiseerd. De A1 en de N304 worden aangelegd in de jaren '70. Hierdoor is het oorspronkelijke landschap met samenhang tussen de enk, de enkrand en de beek ten dele onherkenbaar.

Afbeelding 4. VLNR: Historische kaart 1872, 1907, 1933 en 1976





3

Inrichtingsvisie

De Ontwikkelingsvisie geeft de richtlijnen aan voor de landschapontwikkeling rond de Cantharel en de Van Golsteinlaan. Plaatselijke herinrichtingen op het terrein van Van der Valk worden hierdoor afgestemd op de grotere landschappelijke context. De richtlijnen van de landschapsontwikkeling, die in de Ontwikkelingsvisie benoemd zijn, worden in dit hoofdstuk samengevat.

3.1 Richtlijnen uit de visie

Die visie stuurt aan op een heldere leesbaarheid van de unieke landschapskarakteristiek en –historie. Door de eeuwen-oude enk sterker waarneembaar te maken, zal de plek hoger gewaardeerd worden. Door de enkrand te versterken is de openheid van de enk beter te ervaren.

Deze landschapskarakteristiek biedt aanleidingen voor de concrete herinrichting van afzonderlijke locaties op het terrein van Van der Valk. Het plangebied van de villa bevindt zich in de enkrand.

Enk opschonen

Om het open enkbeeld te realiseren wordt opgaande niet historisch waardevolle beplanting weggehaald, worden opgaande constructies (in eigendom van Van der Valk) opgeruimd, wordt zichtbare bestrating afgevoerd en zijn zichtlijnen over de enk mogelijk vanaf A1 en N304. Ook wordt uitheemse, niet-historische beplanting verwijderd.

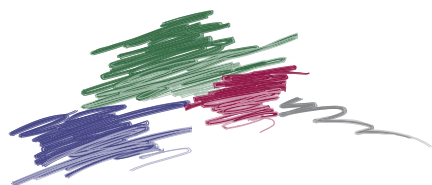
Enkrand versterken

Het projectgebied van de villa ligt in de enkrand. Het versterken van de enkrand is een belangrijke peiler in de visie. Om het groene karakter van de enkrand te versterken worden groene kaders (bestaande uit historische bomen en struiken) met inheems plantmateriaal toegevoegd. Ook wordt uitheems plantmateriaal verwijderd.

Beleef de enk

In het ontwikkelingsplan dienen recreatieve routes verbonden te worden. Ook dienen recreanten aangetrokken en gefaciliteerd te worden. Het verhaal van de plek moet worden verteld en worden beleefd. De omvorming van kantoorvilla naar recreatievilla in het projectgebied past bij deze visie.





4.1 Functie verandert binnen landschappelijk kader

De bestemming van de kantoorvilla wordt gewijzigd naar die van een vakantievilla. De villa zal als groepsaccommodatie in gebruik worden genomen. Voor deze bestemmingsplanwijziging is er landschappelijk geen wijziging noodzakelijk. Behoud van het parkachtige karakter (gazons, doorzichten met groepen bomen en clusters rhododendrons) van de tuin is zelfs wenselijk. Het gebruik van kantoorvilla verandert echter wel in vakantievilla. Dit betekent dat mensen langere tijd in de tuin zullen verblijven wanneer zij logeren in de villa, dan toen het nog een kantoortuin was. Daarom zijn ontwerpingrepen, binnen de parkachtige uitstraling, noodzakelijk.

4.1.1 Aanplant zomereiken en zoete kers

Het landschappelijk kader van eiken wordt slechts versterkt door de aanplant van zomereiken en zoete kers in de zuidelijke toegang van de tuin. In de rand worden uitvallende uitheemse bomen vervangen door eiken en zoete kers. Hierdoor wordt uiteindelijk het landschappelijk kader gerealiseerd.

4.1.2 Aanplant heesterclusters

Op drie plekken worden heesters aangeplant. Deze heesters vormen coulissen in de tuin, zodat schuttingen en andere niet-parkachtige elementen onnodig zijn, maar wel privacy wordt gecreëerd. De twee heesterclusters in de voortuin bestaan uit wintergroene heesters. In de lijn met de huidige inrichting is de keuze voor rhododendronclusters hier passend. Rhododendrons zijn jaarrond groen, hebben een uitzinnige bloeiwijze en hebben de formele uitstraling die karakteristiek is voor een voortuin.

De heestercluster om het terras aan de westkant van de villa bestaat uit een dichtvertakte inheemse heester met een hoge sierwaarde; krentebomen *Amelanchier Lamarckii*. Deze heester draagt in de lente bloesem, in de zomer bessen en in de herfst krijgt deze heester een prachtige herfstkleur. Hierdoor vormt het een prettig en decoratief kamerscherm in de tuin.

4.1.3 Aanplant hagen

Rondom het terras wordt een haag gepland die een hoogte bereikt van 80 centimeter, waardoor er overheen gekeken kan worden, wanneer men zit, maar tuinmeubilair niet zichtbaar is vanaf de weg. Hierdoor wordt het parkachtige karakter gewaarborgd.

De route die aan de noordrand van de villatuin ligt, wordt omkaderd door beukenhagen van twee meter hoogte, zo wordt privacy gewaarborgd en een duidelijke markering van de villatuin aangegeven.



Afbeelding 7. Vakantie villa



Afbeelding 8. Vakantie villa met aan westzijde veel sparren



Afbeelding 9. Vakantie villa

4.1.4 Bloemrijke grasstroken

Aan de rand van de oprijlaan aan de zuidkant wordt een strook ingezaaid met bloemrijk grasmengsel. Ook worden er zelf-vermeerderende bolgewassen gepoot. De strook wordt niet bemest en het maaisel wordt iedere maaibeurt afgevoerd, zodat ook in de toekomst de strook bloemrijk zal blijven.

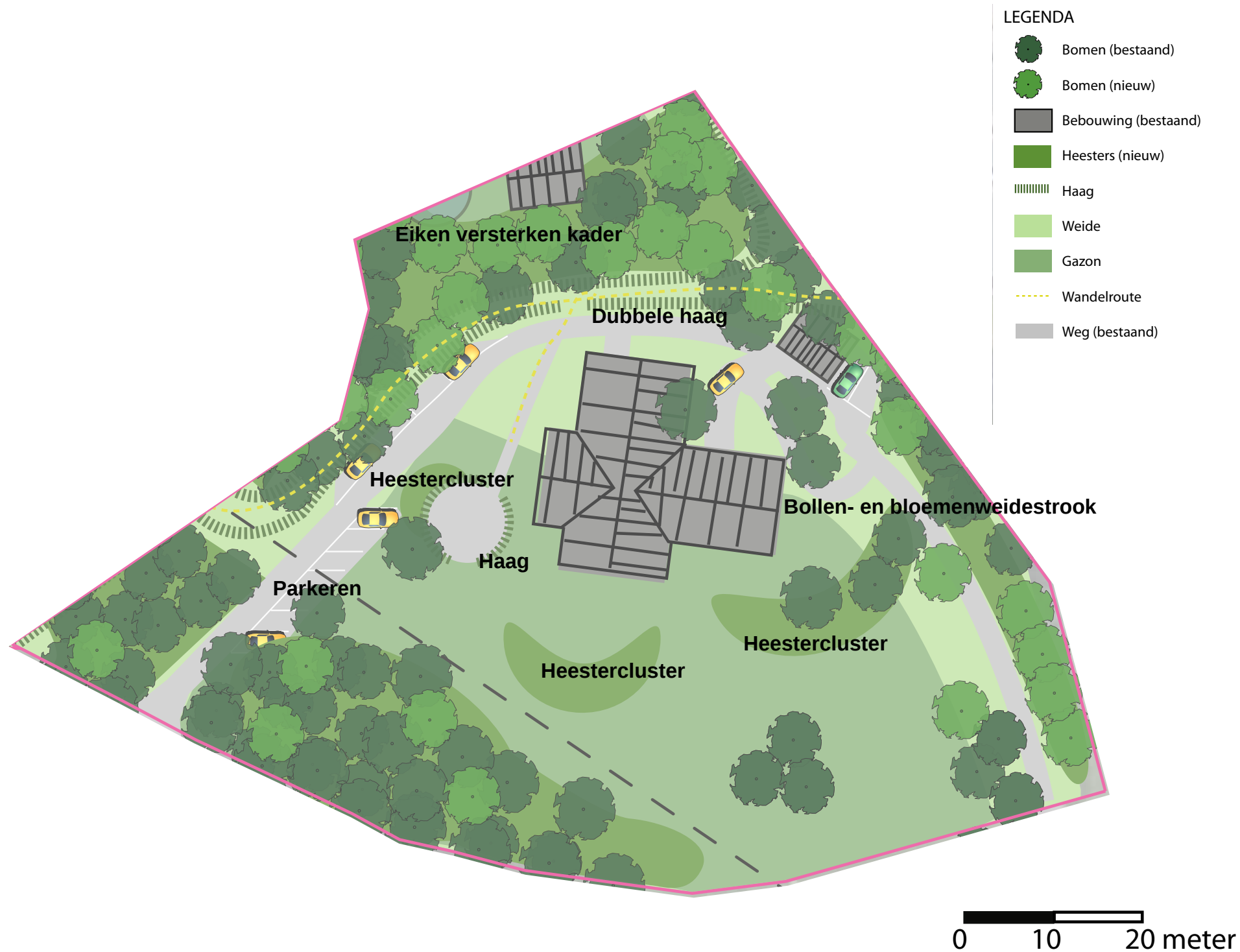
4.2 Verkeer, parkeren & opslag

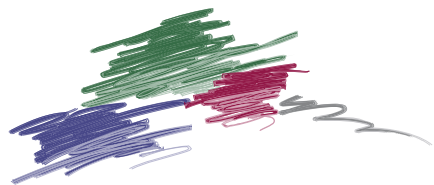
Bezoekers kunnen gebruik maken van de twee opritten, zowel aan de zuid- als aan de westkant van de kavel. Gasten van de vakantievilla parkeren op de parkeerplaats van het restaurant/hotel, zodat de omgeving van de vakantievilla zo mooi mogelijk blijft en het beeld niet wordt verstoord door geparkeerde auto's. Om bij extreme drukte in voldoende parkeerplaatsen te voorzien, zijn er ook in het plangebied ruim voldoende parkeerplaatsen. De overige aanwezige bebouwing in de nabijheid van de villa zal worden gebruikt ten behoeve van opslag van horecamaterialen.

4.3 Routing

Vanaf de villa loopt een wandelroute richting het huiskamerrestaurant -ten noorden van de villa- en richting het restaurant/hotel Van der Valk.







5

Beplantingsplan

Het beplantingsplan versterkt het parkachtige karakter van de villatuin. Daarnaast dient het twee andere doelen. Het verhoogt de biodiversiteit door het aanplanten van inheemse plantensoorten. Ook maakt het de villatuin klaar voor de gebruikerswijziging van kantoortuin naar recreatieomgeving.

In bijgevoegde tabel zijn de aantallen, soorten en aanplantgroottes van de aan te planten bomen en heesters weergegeven.



