



**totaalvisie  
en  
beeldkwaliteit**

13 FEBRUARI 2014



**Landgoed Assche Veld**



|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Inleiding                                           | 3     |
| <b>LOCATIE EN OMGEVING</b>                          | 4     |
| DE OPGAVE EN BEELDKWALITEIT                         | 5     |
| Ladder voor duurzame verstedelijking                | 5     |
| Vorming van het landschap en historie               | 6     |
| Bodemkaart en oeverwal                              | 7     |
| Locatie en omgeving                                 | 8     |
| Ligging                                             | 9     |
| Assche veld gezien in het landschap                 | 10    |
| Natuurwaarden en ecologie                           | 11    |
| <b>RECREATIEF MEDEGEBRUIK</b>                       | 12    |
| Openstelling                                        | 13    |
| Routes                                              | 14    |
| Fietsroutes                                         | 15    |
| <b>INRICHTINGSPLAN LANDGOED</b>                     | 16    |
| 1. Hoofdopzet landgoed Assche Veld                  |       |
| Relatie met de omgeving                             | 17    |
| Uitwerking in ruimtelijke opbouw                    | 18    |
| 2. Inrichting buitenruimte                          | 19-20 |
| Inrichting buitenruimte bij hoofdgebouw             | 21    |
| Duurzame inrichting en materiaal gebruik            | 22    |
| Beheer                                              | 23    |
| Foto's Nieuwe Steegh                                | 24    |
| Ontwerp                                             | 25    |
| Masterplan                                          | 26    |
| Principedetail verhoogde bospercelen                | 27    |
| Water                                               | 28    |
| Infrastructuur en padenverloop                      | 29    |
| Zichtlijnen                                         | 30    |
| Groenelementen                                      | 31    |
| <b>BEBOUWING / INPASSING IN HET LANDGOED</b>        | 32    |
| Historische landgoederen versus Nieuwe landgoederen | 33    |
| Het hoofdgebouw beoogd beeld                        | 34-37 |
| Doorsnede A-F                                       | 38-43 |
| <b>BEPLANTINGEN</b>                                 | 44    |
| Terreincodes t.b.v. NSW aanvraag                    | 45    |
| Natuurdoeltypen en beheerdoelen                     | 46-47 |
| Beheer                                              | 48-49 |
| <b>MEERWAARDE VAN HET LANDSCHAP</b>                 | 50    |
| Meerwaarde                                          | 51    |
| Masterplan                                          | 52    |

COLOFON



foto: streetview





## INLEIDING

Door Atriment bv is het plan opgevat om binnen de gemeente Buren een bijzonder landgoed te ontwikkelen:  
"Een landgoed met zorg".

De insteek van deze ontwikkeling is in te spelen op een veranderende woonvraag in relatie tot de komende bevolkingssamenstelling. Tot medio 2030 zal het bevolkingsaantal gelijk blijven binnen de gemeente Buren, echter meer dan 25% van de bevolking zal dan ouder zijn dan 65 jaar.

Samen met een aantal gerenommeerde partijen, waaronder een belegger en een eindgebruiker, wordt een landgoed ontwikkeld waarop een kleinschalig woonzorgcomplex wordt gehuisvest.

Het in deze notitie opgenomen plan is voorbesproken en gepresenteerd aan provinciale en gemeentelijke werkgroepen, en aan Waterschap Rivierenland (WSRL). Het plan wordt positief ontvangen door het Betuws initiatief RBT Rivierenland, in verband met de meerwaarde van de locatie voor het regionale toerisme.

Omdat dit landgoed een geheel gaat vormen met het aansluitende plan Nieuwe Steegh is het plan Assche Veld in nauw overleg met de initiatiefnemers van dit landgoed opgezet.

Het eerder opgestelde beeldkwaliteitsplan door landschapsarchitect ir. Ben Kuipers, is in deze visie verwerkt. De koers voor de uitwerking van de totaalvisie en de ontwerpen voor het landschap en de bebouwingen is in dit hoofdstuk uitgezet.



# Locatie en omgeving

## DE OPGAVE BEELDKWALITEITSPLAN

Medio oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Buren ingestemd met de ontwikkeling van Landgoed Assche Veld. Het project - dat ook de instemming van de provincie Gelderland heeft - is als pilotproject uniek in zijn soort in de provincie. Het Landgoed van circa 11 hectare zal een kleinschalig zorgcomplex huisvesten met een beperkt aantal zorgeenheden (maximaal 36).

Het grensverleggende karakter van dit pilot project vereist naast hoge ambitie ook grote zorgvuldigheid, zonder de realiteitszin uit het oog te verliezen. Om deze reden is opdracht verleend tot het opstellen van 'beeldkwaliteitsplan Landgoed Assche Veld', met als doel hiermee een beoordelingskader te bieden voor de bouw- en inrichtingsplannen voor dit te ontwikkelen Zorglandgoed. Kaderstellend voor dit plan is hetgeen is vastgelegd in het (voorontwerp) bestemmingsplan Assche Veld.

In een aantal stappen - van de relatie met de omgeving tot aan de aard en aanzien van bebouwing en inrichtingselementen - zijn in het Beeldkwaliteitsplan Assche Veld ( welke nu geïntegreerd is in dit document ) de ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd voor de realisatie van het landgoed. Hiermee wordt het kader geboden waar de uiteindelijke bouw- en inrichtingsplannen aan zullen worden getoetst.

De contouren van het te realiseren landgoed Assche Veld, grenzend aan landgoed Nieuwe Steegh en landgoed Biesterbosch.





## VORMING VAN HET LANDSCHAP EN HISTORIE

Het landschap waarin de gemeente Buren gelegen is, is voor een belangrijk deel gevormd door de rivieren Rijn, Waal en Linge. De huidige landschapsstructuur is een gevolg van de vroegere gletsjer- en regenrivieren, die aan het einde van de ijstijd Salien tot in het begin van het Holoceen dikke pakketten grindrijke, grove zanden hebben afgezet. Hierbij werden zand en grind dicht bij de oever afgezet. Aan beide zijden van de rivier ontstonden zo de oeverwallen. Verder van de rivier af konden de lichtere (klei)deeltjes bezinken waardoor komkleigebieden ontstonden.

Door het dichtslibben van de rivierbeddingen zochten de rivieren telkens een nieuwe route, waardoor een patroon van stroomruggen en kommen is ontstaan. Door aanwezigheid van de stuwwallen konden de rivieren zich niet over grote afstand verplaatsen, waardoor de kommen zich hier kenmerken door een kleinere maat dan bijvoorbeeld in westelijk Nederland. Aan het begin van het Holoceen, toen een kouder klimaat zijn intrede deed, nam vanzelfsprekend de hoeveelheid smeltwater af. Dit had tot gevolg dat de rivierlopen zich versmalden en het vlechtende systeem van vertakkende en weer samenkomende geulen verdween.

Bewoning in het rivierengebied begon reeds voor de jaartelling (in de Bronstijd) op de hogere delen van het land, zoals op de oeverwallen en stroomruggen. Hier zijn de allereerste boerderijen en dorpen ontstaan, die verbonden werden door oude wegen die zich op de oeverwal bevonden.

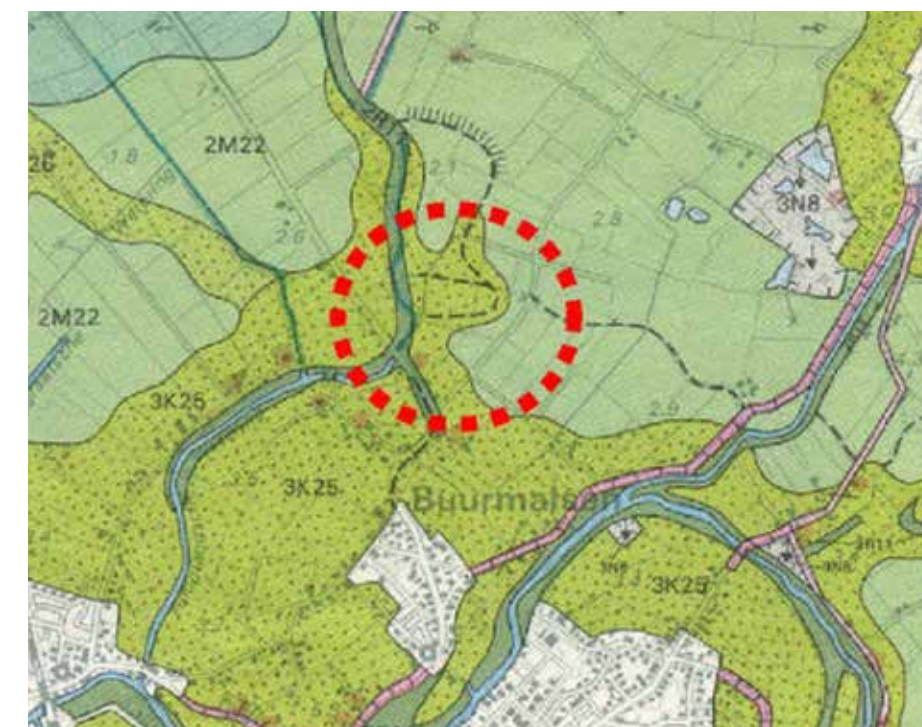
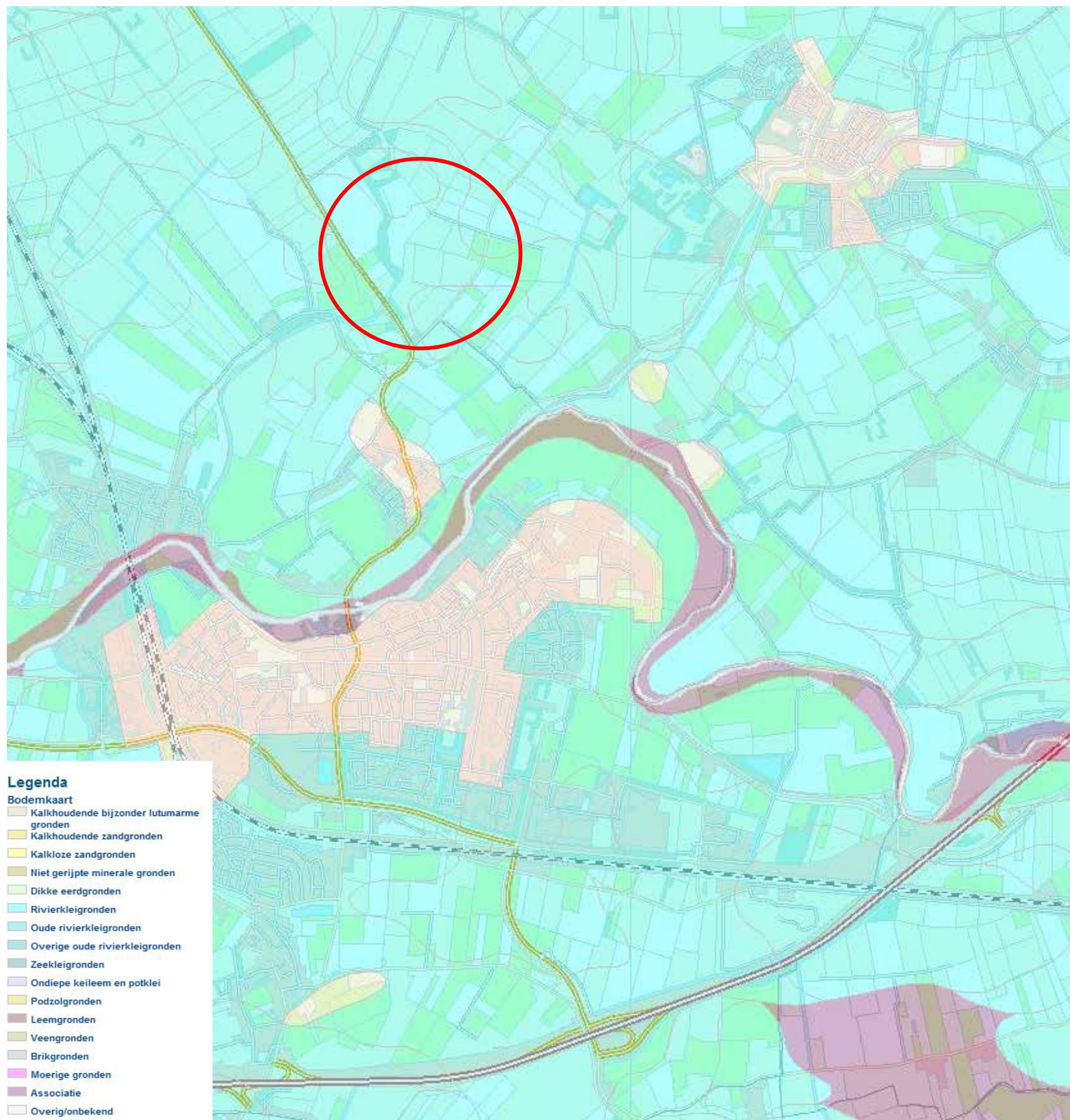
Tijdens de IJzertijd ( $\pm 700$  vóór Chr. tot  $\pm 50$  vóór Chr.) kwam er meer permanente bewoning in het gebied, waarbij de komgronden als weidegebied voor het vee gebruikt werden. Deze gronden waren te nat voor andere activiteiten; ze stonden een groot deel van het jaar onder water.

Na de Romeinse tijd namen Germaanse volkeren de macht over. Hierdoor liep vanaf 350 na Chr. de bevolking sterk terug. Hele streken raakten zelfs ontvolkt en de braakliggende akkers raakten in deze tijd weer bebost. Een andere oorzaak voor afname van de bevolkingsgroei was een natter wordend klimaat en de grotere toevoer van water vanuit Duitsland, omdat daar op grote schaal ontbossing plaatsvond en het water niet meer werd vastgehouden. Men gebruikte het hout van deze bossen onder andere voor huizenbouw en scheepsbouw.

In de Merovingische tijd verbeterde de situatie en nam de bevolking langzaam toe. De eerste dorpsgemeenschappen ontstonden en men begon met het ontginnen van grond voor de landbouw. Op de stroomruggen vond die plaats door een veelal strookvormige verkaveling haaks op de hoogterichting, zodat er een goede afwatering was.



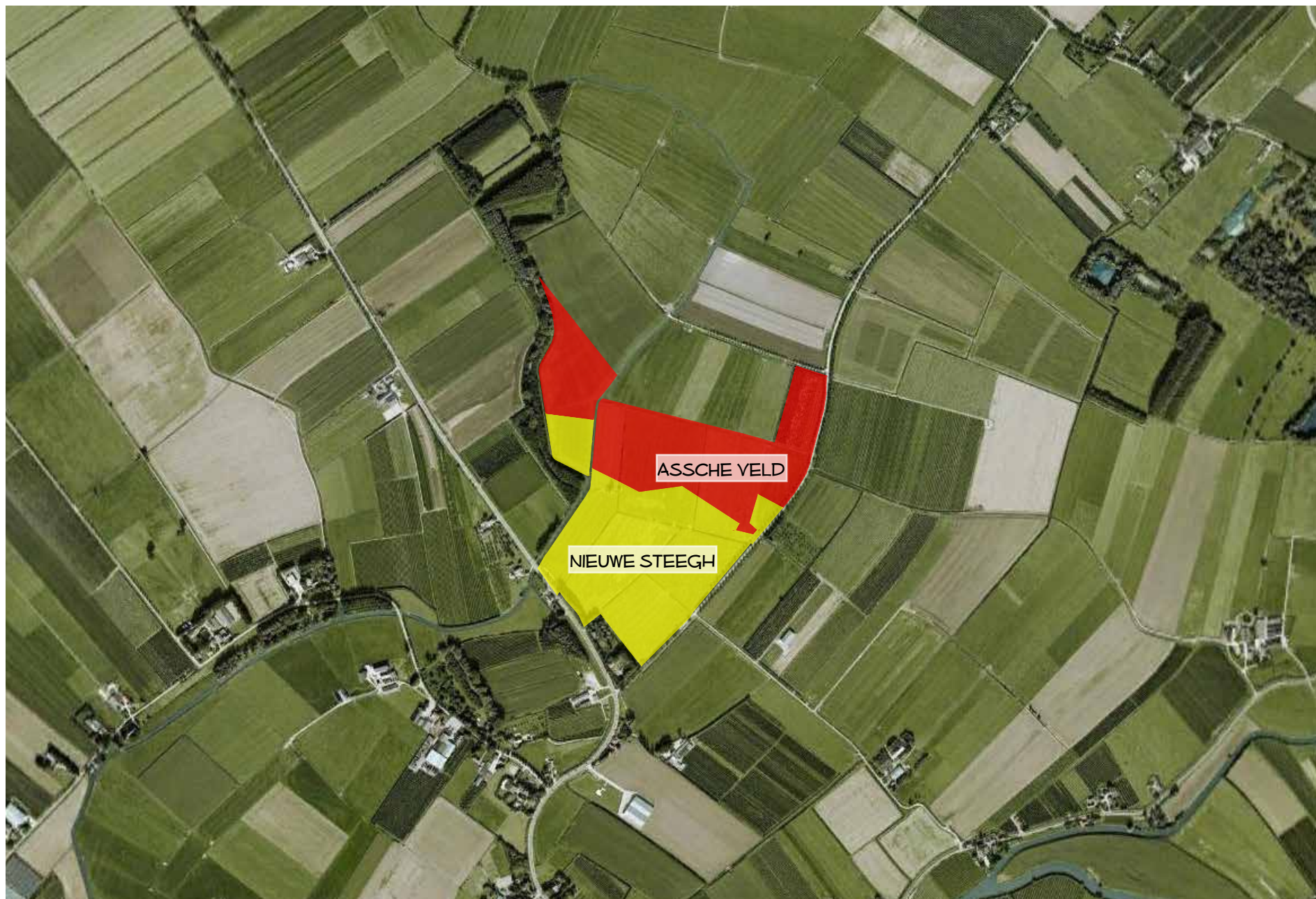
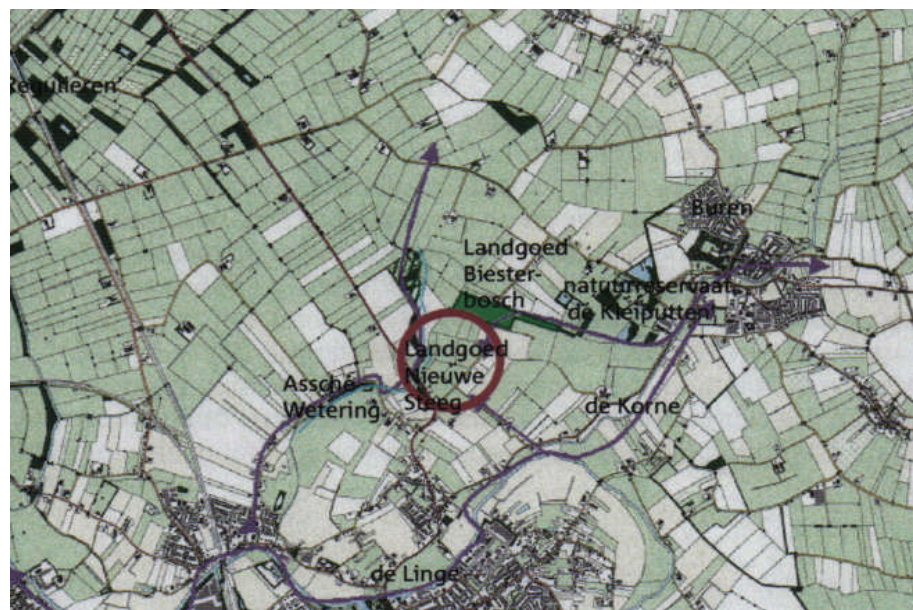




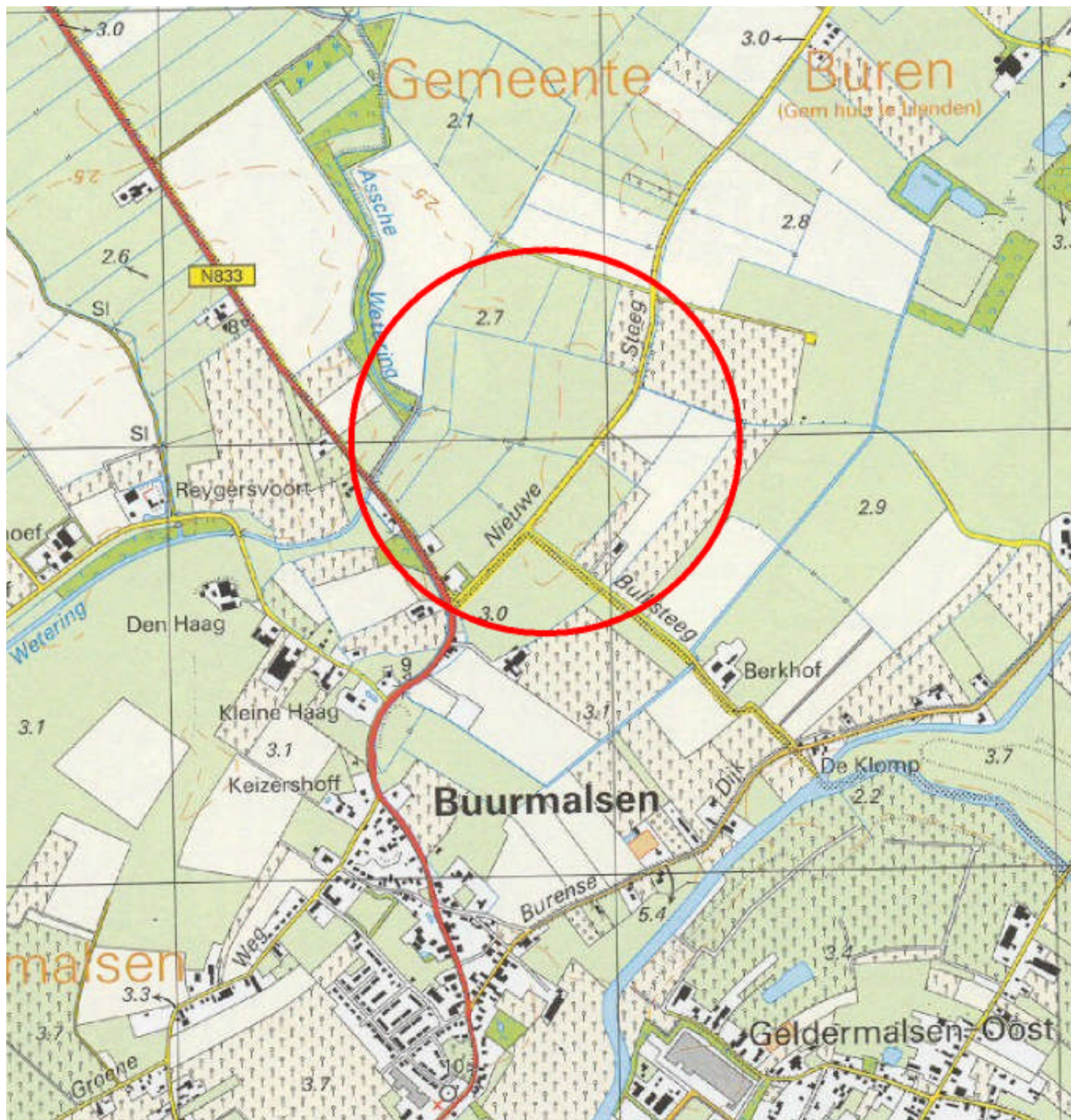
Landschappelijk gezien ligt het landgoed grenzend aan de oeverwal. In deze zone zal vooraf archeologisch vooronderzoek plaatsvinden.

De locatie is een onderdeel van het landschap van komgronden en oeverwallen van Linge en Betuwe.









## LIGGING

Het nieuw te ontwikkelen landgoed ligt ten noorden van de kern Buurmalsen. Het sluit direct aan op het in ontwikkeling zijnde landgoed Nieuwe Steeg, Biesterbosch en de westelijk gelegen watergang Assche Wetering met zijn bijbehorende bossages en oevergebieden.

Het plangebied wordt momenteel ontsloten vanaf de Nieuwe Steeg en bestaat uit grasland en een vervallen boomgaard.

Het nu in realisatie zijnde landgoed ligt in de directe nabijheid van deze ontwikkeling en middels de aansluiting van de groenstructuren wordt een ecologische verbinding tot stand gebracht.

Het plangebied ligt op een knooppunt van een aantal recreatieve fiets- en wandelroutes.

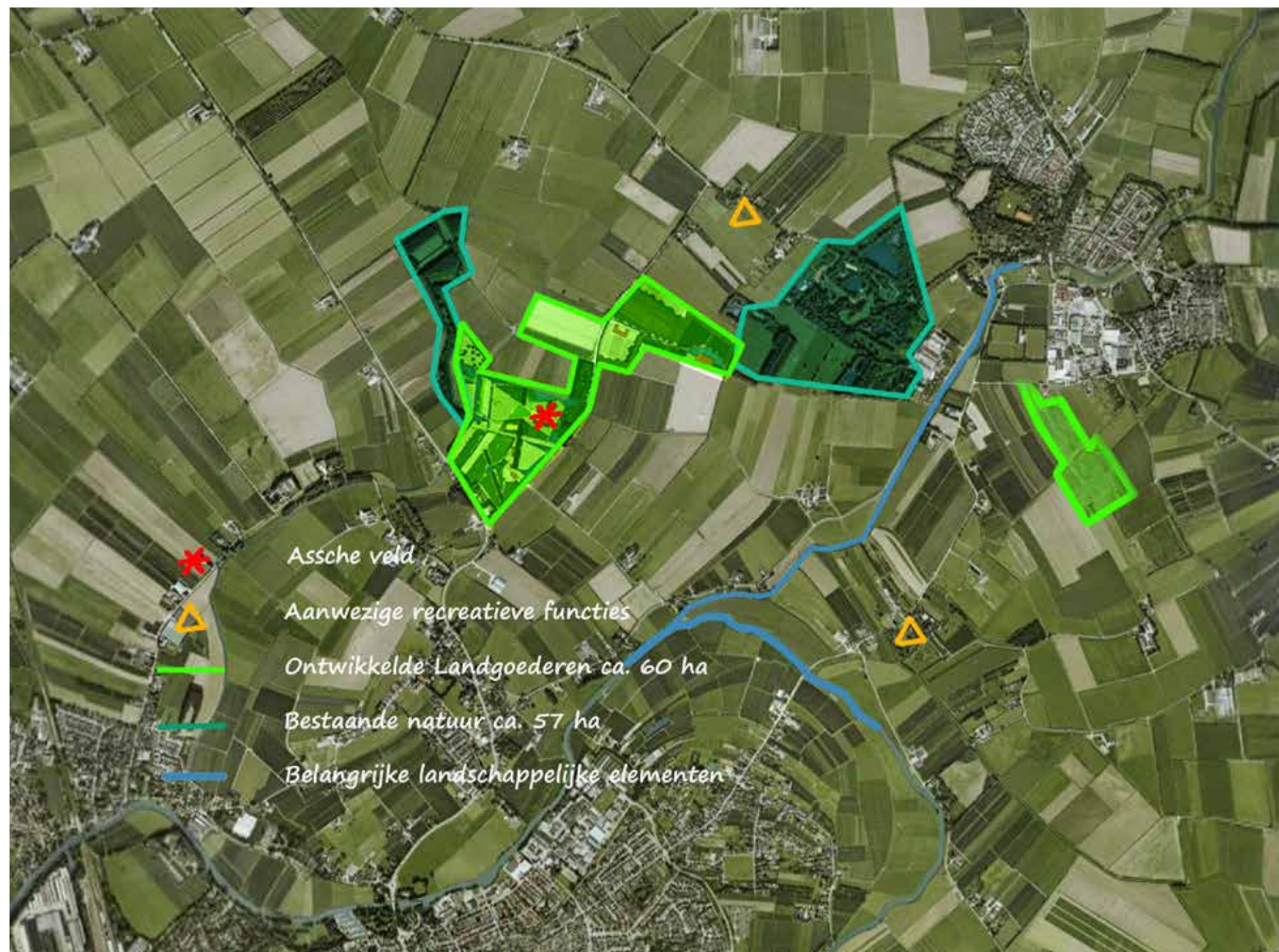


### ASSCHE VELD GEZIEN IN HET LANDSCHAP

Het structuurplan van de gemeente Buren beslaat een gebied met een oppervlakte van ca. 390 ha waarbinnen zich vier voorkeursgebieden voor mogelijke nieuwe landgoederen en drie natuurgebieden bevinden.

De totale oppervlakte van de te ontwikkelen landgoederen bedraagt ca. 60 hectare. In de toekomst zal binnen het gebied de oppervlakte van de natuurgebieden ca. 80 hectare bedragen.

Hier zal een evenwichtige eenheid ontstaan tussen natuur, agrarische activiteit, recreatie, sociaal (zorg) wonen en werken met als spil de locatie Assche veld.







## NATUURWAARDEN EN ECOLOGIE

De locatie met zijn huidige functie als weiland heeft een lage natuurwaarde. Er komen nagenoeg geen zeldzame planten of dieren voor.

De belangrijkste plekken zijn nu de oevers van de aanwezige watergangen.

In de directe omgeving is het landschap ecologisch gezien van waarde door de Assche wetering met zijn oevers, heesters en boombeplanting, welke een uitvalsbasis is voor verdere ecologische ontwikkeling.

Op grotere schaal gezien liggen in het landschap meerdere waardevolle ecologische- en landschappelijke elementen zoals de Korne en de Linge.

De opzet van de beplanting voor het Landgoed Assche Veld in samenhang met het aangrenzende Landgoed Nieuwe Steegh levert potenties voor een rijkere ecologische ontwikkeling in het gehele gebied.

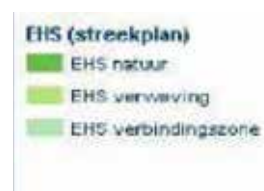
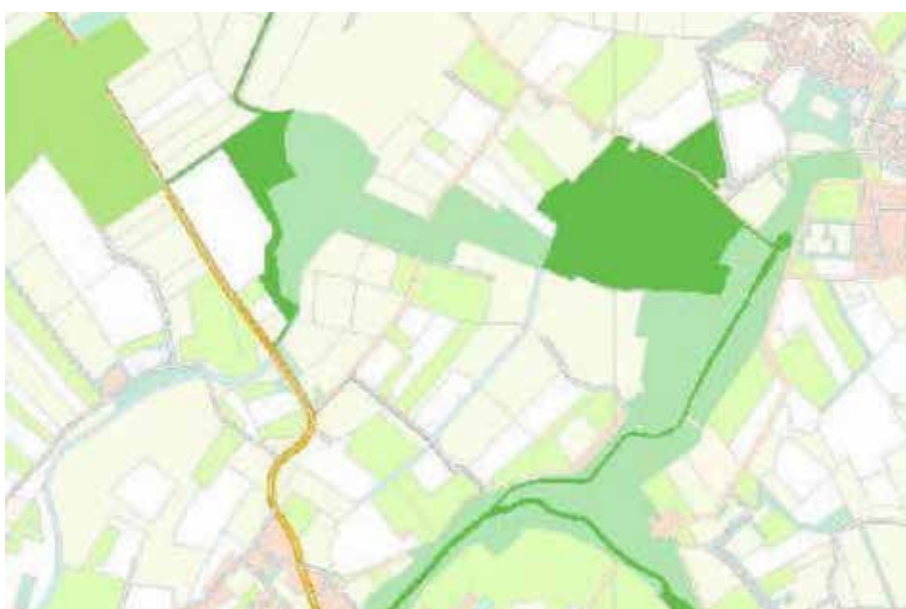
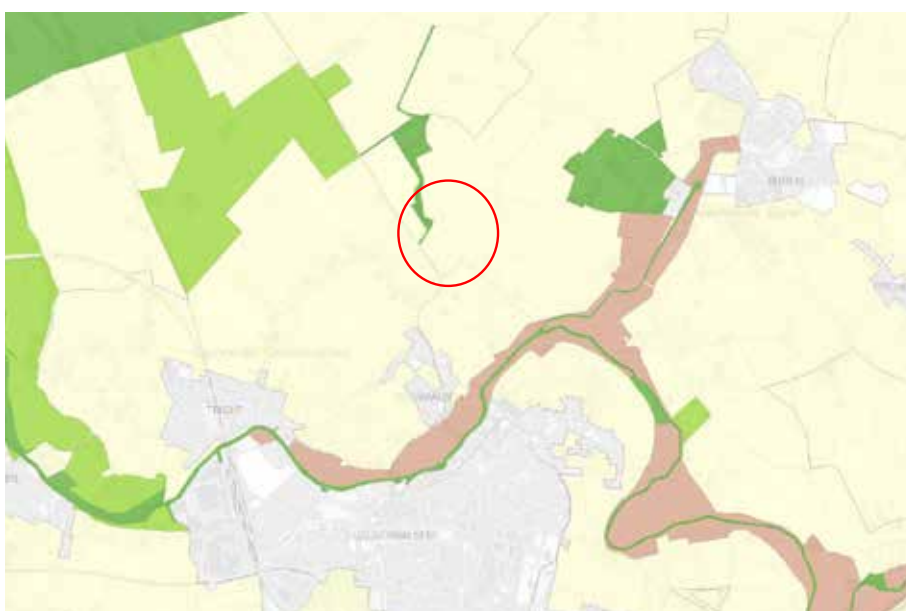
Op verschillende manieren worden er ecologische verbindingen gemaakt met de reeds aanwezige ecologische waarden. De bosaanplant van de landgoederen Nieuwe Steegh, Biesterbosch en Assche Veld gaan in de toekomst een aaneengesloten bosvegetatie vormen.

De vergroting van de waterpartijen en het creëren van natuurlijke oevers en natte, laaggelegen terreindelen geven een positieve bijdrage aan de ecologische verbindingen langs de reeds bestaande watergangen.

Het oorspronkelijke landschap zou zonder ingrijpen van de mens bestaan uit een landschap van bossen met iepen-essen, sleedoornmeidoornstruweel en ruigten met een kruidenvegetatie.

In het huidige in cultuur gebrachte landschap (landbouw) ontbreekt ongerepte natuur. Daar waar nu sprake is van natuur of natuurontwikkeling is dit een afgeleide van deze 'pure' natuur. Het zijn door de mens gestuurde processen met een voorgenomen natuur- en ecologisch beeld.

Gebruikmakend van de nu aanwezige bodemgesteldheid en de aanwezige kwaliteiten worden de randvoorwaarden versterkt om ecologische- en natuurwaarden te verhogen.





# Recreatief medegebruik





## OPENSTELLING

Het landgoed wordt voor een groot deel opengesteld voor publiek. Het vormt een knooppunt in het netwerk van de vele recreatieve routes.

De in het gebouw opgenomen algemene ruimte / eetgelegenheid is niet alleen bedoeld voor de bewoners maar ook voor passanten. Op deze locatie zal dan ook documentatie van het landgoed en de omgeving van Buren te verkrijgen zijn.

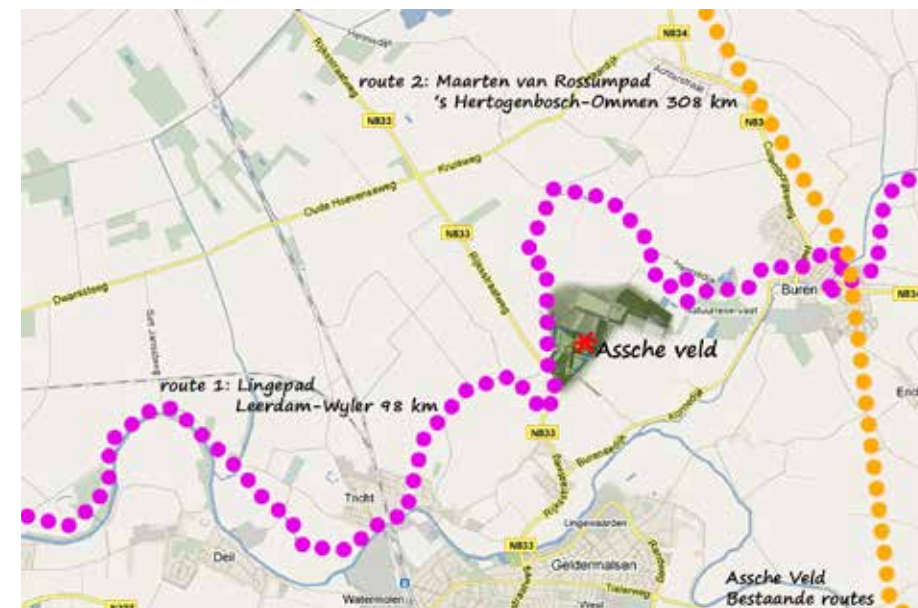
De paden direct aansluitend op de huiskavel zullen zodanig worden uitgevoerd dat deze ook geschikt zijn voor minder-validen. De plaatsing van banken en picknicktafels zorgen voor een aangename ondersteuning van het recreatieve gebruik.

De op de tekening aangegeven rode delen zijn de privé gebieden van de bewoners.



## DOORGAANDE RECREATIEVE WANDELROUTE

Enkele lange-afstand-wandelpaden liggen direct grenzend aan Assche Veld of in de nabijheid ervan. Het Lingepad loopt van Leerdam naar Wyler en het Maarten van Rossumpad van 's-Hertogenbosch naar Ommen.



## RONDWANDELING IN DE DIRECTE OMGEVING VAN BUREN

Door enkele korte verbindingen te maken over de landgoederen en tussen de natuurlocaties ontstaan 'ommetjes' vanuit de kern van Buren, de gemiddelde lengte is ongeveer 8 km. Deze (oranje) routes zullen door de initiatiefnemer, i.o.m. de gemeente, worden voorzien van routeaanduidingen.

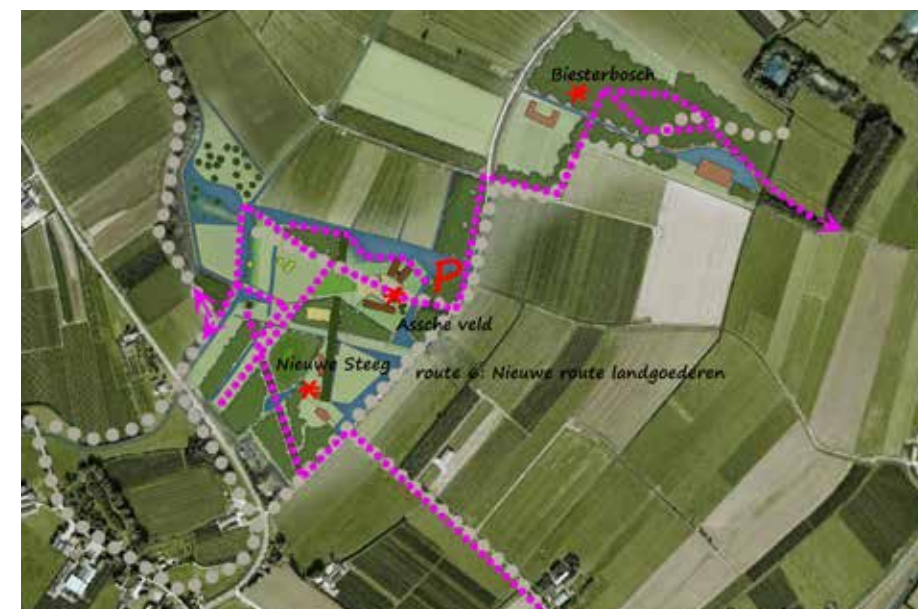
Een recreatief steunpunt op Assche Veld zal de routes aantrekkelijk maken voor de recreant.



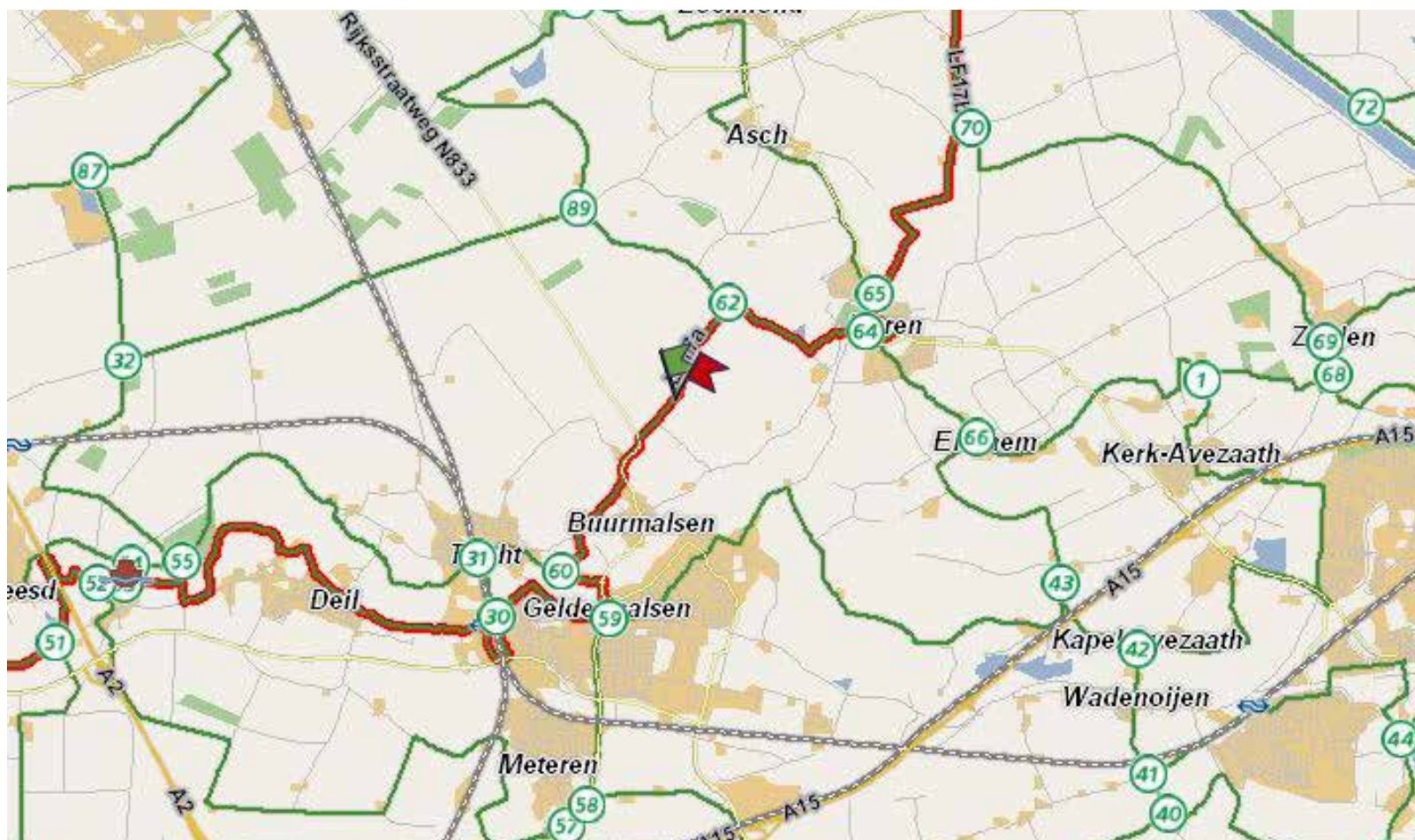
## KORTE WANDELINGEN OVER DE NIEUWE LANDGOEDEREN

Voor bewoners, bezoekers en passanten zijn vanaf de locatie Assche Veld korte wandelingen over de nieuwe landgoederen mogelijk.

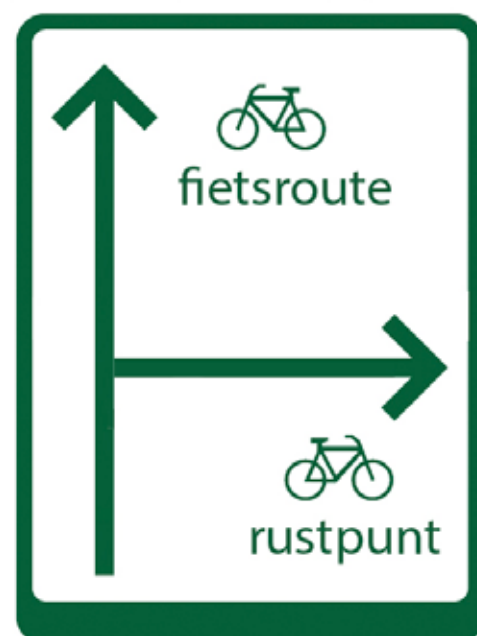
Op het landgoed wordt parkeergelegenheid voor de recreant gerealiseerd.







Assche Veld gelegen tussen fietsknooppunt 60 en 62



In het fietsknooppunten netwerk zal Assche Veld worden opgenomen als rustpunt. Hiertoe zal tussen de punten 60 en 62 bebording worden aangebracht, welke de fietsers attenderen op de mogelijkheid hier een versnapering te nuttigen dan wel even op het landgoed te gaan kijken.

|                                       |                                       |           |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| Totale lengte van mijn route: 20,6 km |                                       |           |
| Rittijd: 1 uur en 9 minuten           |                                       |           |
| Energieverbruik: 393 kilocalorieën    |                                       |           |
| <a href="#">download GPS</a>          |                                       |           |
| <a href="#">Print route</a>           |                                       |           |
|                                       | Nieuwesteeg                           |           |
|                                       | Buren                                 |           |
| 50 m                                  | LF17a                                 | (0,1 km)  |
|                                       | Dit onderdeel van de LF17a loopt v... |           |
| 2,5 km                                | LF17b                                 | (2,6 km)  |
|                                       | Deze afslag is bij knooppunt 60. ...  |           |
| 1 km                                  | naar knooppunt 31                     | (3,6 km)  |
|                                       | Tussen knooppunt 60 en 31 komt ...    |           |
| 4,9 km                                | naar knooppunt 55                     | (8,4 km)  |
|                                       | Tussen knooppunt 31 en 55 komt ...    |           |
| 3,6 km                                | naar knooppunt 32                     | (12,1 km) |
|                                       |                                       |           |
| 5,3 km                                | naar knooppunt 89                     | (17,3 km) |
|                                       | Tussen knooppunt 32 en 89 komt ...    |           |
| 2 km                                  | naar knooppunt 62                     | (19,4 km) |
|                                       | Tussen knooppunt 89 en 62 komt ...    |           |
| 1,2 km                                | LF17b                                 | (20,6 km) |
|                                       | Dit onderdeel van de LF17b loopt v... |           |
|                                       | Nieuwesteeg                           |           |
|                                       | Buren                                 |           |



# Inrichtingsplan landgoed





## 1. HOOFDOPZET LANDGOED ASSCHE VELD

### RELATIE MET DE OMGEVING

Gestreefd wordt naar een verankering van het Landgoed Assche Veld in het omringende landschap. Om dit te realiseren zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Landgoed Assche Veld wordt ruimtelijk in nauwe samenhang met het aangrenzende landgoed Nieuwe Steegh ontwikkeld. Hiertoe worden doorzichten tussen beide landgoederen gerealiseerd en een gemeenschappelijk landmark, waar beide landgoederen op zijn georiënteerd. (rode pijlen door landgoed Nieuwe Steegh en rode ster als gemeenschappelijk landmark).
2. Vanuit de weg Nieuwe Steeg worden twee lange doorzichten geboden door Assche Veld naar het landmark en naar de beplanting langs de Assche Wetering (rode pijlen vanaf landweg Nieuwe Steeg).
3. De kruising van doorzichten vormt de strategische locatie, waar het hoofdgebouw zal worden geplaatst. Vanaf het pad langs de rand van landgoed Biesterbosch wordt een zicht geboden op het hoofdgebouw, dat is omgeven door beplanting (oranje pijl) en andersom is er uitzicht vanuit het gebouw het landschap in.
4. Het landgoed wordt intern georiënteerd op De Assche Wetering als structuurbepalend landschappelijk element. Hier ligt tevens de ambitie om een relatie te maken met natuurontwikkeling langs de Assche Wetering (groene pijlen).



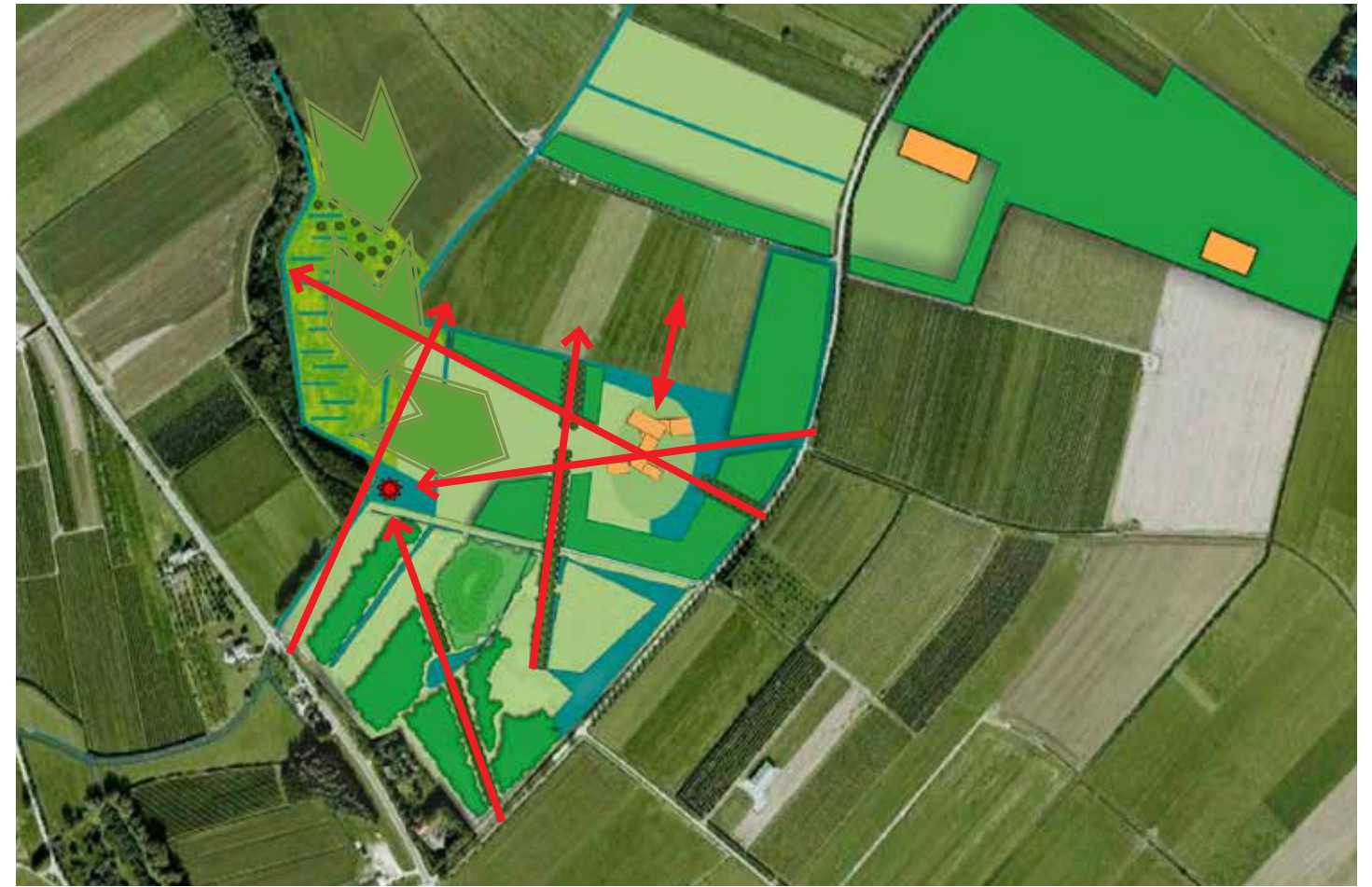
## UITWERKING IN RUIMTELIJKE OPBOUW

Door middel van bosstroken wordt de ruimtelijke opbouw gerealiseerd met de gewenste doorzichten en oriëntaties. Deze wordt ondersteund door laanbeplanting langs de hoofdentree vanaf de Nieuwe Steeg naar het hoofdgebouw van Assche Veld en in het verlengde van de zichtlaan vanuit het aangrenzende landgoed Nieuwe Steegh. Onder de bomen van deze laanbeplanting door blijft uitzicht geboden op de Assche Wetering, waar het landgoed als geheel op is georiënteerd. De bosstroken creëren ook een 'groene kamer' waarin zich het hoofdgebouw bevindt. Vanuit deze groene kamer wordt uitzicht geboden in verschillende richtingen. En met bos wordt een verbinding gemaakt met landgoed Biesterbosch.

Een meer transparante beplanting met verspreide vrijstaande bomen achter in het terrein bij de Assche Wetering markeert de contouren van het landgoed, zonder deze ruimtelijk geheel af te sluiten.

Het waterstelsel ondersteunt de ruimtelijke opbouw. Het accentueert de contouren van het landgoed en vormt als zodanig een natuurlijke begrenzing. Verbreding van de watergangen tot waterpartijen wordt ingezet om het hoofdgebouw duidelijk in de ruimte te plaatsen en van allure te voorzien.

In de meer afgelegen zone langs de Assche Wetering wordt water ingezet in de vorm van oeverzones en ondiep water om natuurontwikkeling te stimuleren.



Zichtlijnen zoals uitgewerkt in de totaalvisie blz. 30

De paden op het landgoed sluiten aan op recreatieve routes uit de omgeving, en vormen een eigen wandelstructuur op de locatie. Onderscheiden zich qua materiaalgebruik van de omgeving en nodigen de passant uit om het landgoed te bezoeken.





Rode beuk als landmark



Vochtig loofbos



## 2. INRICHTING BUITENRUIMTE

Bepanting vormt de belangrijkste bouwsteen voor het realiseren van de ruimtelijke opbouw. Aan de aard en verschijningsvorm van de toe te passen bepanting wordt dan ook bijzondere aandacht besteed.

Hoofdbestanddeel van de opgaande bepanting zijn bosopstanden. Loofhout van soorten die in dit het rivierenlandschap gebruikelijk zijn en op de aanwezige grondslag gedijen is hier geboden. Inlandse eik, es, boskriek en els vormt de basis voor inheems vochtig loofbos. Pionier-soorten als populier en wilg kunnen worden toegepast om een snelle ontwikkeling te bevorderen. Daarnaast zijn ook hoogstamboomgaarden of boomweides met notenbomen toe te passen.

Voor de laanbepanting ligt het voor de hand gebruik te maken van iets meer gecultiveerde soorten zoals linde en eik. Voor solitairen en boomgroepen zijn notenbomen in het rivierenlandschap karakteristiek.

In de nabijheid van het woongebouw en als landmarks is de toepassing van markante bomen zoals (rode) beuk, vleugelnoot, zilveresdoorn e.d. denkbaar.



Bij de inrichting van het landgoed is terughoudendheid geboden ten aanzien van de toepassing van materialen. Eenheid in toepassing van materialen die mooi verweren in de tijd en goed te beheren zijn. Geen harde kleuren. Elementenverharding voor de auto-ontsluiting en halfverharding voor de wandelpaden. In de directe nabijheid van het huis is hoogwaardiger verharding gewenst voor terrassen en voorplein. Bijzondere aandacht is vereist voor functionele inrichtingselementen. Een landgoed onderscheidt zich door het toekennen van ornamentale waarde aan deze elementen, die meer zijn dan louter functioneel. Een fraai ontworpen uitnodigend - dus open - entree geeft het landgoed waardigheid. Een brug is naast functionele ontsluiting ook een blikvanger. Verlichting is meer dan een straatlantaarn. De illustraties tonen voorbeelden van zorgvuldig ontworpen elementen met ornamentale waarde en moeten niet letterlijk worden opgevat. Voor Assche Veld zullen inrichtingselementen moeten worden gekozen die aansluiten bij de na te streven ingetogen sfeer van Assche Veld.



(duiker)brug met wanden doorsnijdt het water voor de entreeweg. Materiaal wanden afstemmen op gebouw.



Verlichting met karakter



Entree markeren



In het park markante voetgangersbruggen







## INRICHTING BUITENRUIMTE BIJ HOOFDGEBOUW

De inrichting van de directe omgeving zal ingetogen moeten zijn om aan te sluiten bij de strakke moderne architectuur die voor het hoofdgebouw wordt nagestreefd. Gazon, bomen, hagen en een strakke verharde vloer vormen de basis. Een siervijver of 'strakke' sierbeplanting – aansluitend bij de moderne stijlkenmerken - kan worden ingezet om het voorplein te verbijzonderen. De privé buitenruimte voor gebruik door de bewoners zal zich in inrichting onderscheiden van de meer publieke buitenruimtes, waar ook een ontmoetingsplek met terras kan worden gevestigd.

De directe omgeving van het hoofdgebouw heeft een intensiever gebruik. Aan de inrichting worden dan ook hogere eisen gesteld. Voor het gekozen architectonische concept zijn een aantal specifieke aandachtspunten te benoemen.

Functionele aspecten zoals afvalverzameling, fietsenstallingen, bergingen, nutsvoorzieningen e.d. worden als integraal onderdeel van het inrichtings- en bouwplan opgenomen, zo komen deze aspecten niet storend in beeld. Losstaande slagbomen, bedieningszuilen e.d in de buitenruimte worden vermeden.

Eventueel noodzakelijke afscheiding van private buitenruimte ten opzichte van de publiek toegankelijke wandelpaden en verblijfsruimten wordt integraal opgenomen in het ontwerp voor de buitenruimte door het toepassen van hagen.





## DUURZAME INRICHTING EN MATERIAAL GEBRUIK

De landschappelijke inrichting is in feite al een duurzame ingreep op zich, door het realiseren van ruim voldoende oppervlaktewater in combinatie met natuurvriendelijke oevers, wordt er voorzien in voortzetting van het duurzame waterbeheer van het waterschap Rivierenland.

De toepassing van inheemse beplantingen in een brede variatie in combinatie met het voorgaande zorgt voor een grote bio-diversiteit en vormt in samenhang met de nu aanwezige en toekomstige ontwikkelingen in het landschap een schakel van een groter ecologisch netwerk.

Voor de toepassing van de materialen voor zowel de buitenruimte als de gebouwen vormen de criteria voor hergebruik (cradle to cradle), verantwoorde productie (bv. FSC-keurmerk) etc. belangrijke uitgangspunten.

Door gebruik van aardwarmte, zonne-energie en goede isolatie oplossingen en zorgvuldige materiaalkeuze zal er naar gestreefd worden om een zo laag mogelijk energie-verbruik tot stand te brengen.







## BEHEER

Een landgoed moet groeien en tot wasdom komen. Dat vraagt begeleiding en beheer. Om dit voor de toekomstige eigenaren/ bewoner van het landgoed mogelijk te maken is het noodzakelijk een beheerplan op te stellen. Een beheerplan beschrijft per onderdeel welk (eind)beeld wordt nagestreefd en welke beheeringrepen in de komende jaren vereist zijn om dit te bereiken. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het dunnen van bosopstanden, maaibeheer voor de weides en gazons, begeleidings snoei van laanbomen etc.

In de rapportage voor de NSW (Natuurschoonwet) regeling is het geëigende beheer voor de natuurdoeltypen beschreven.



## NIEUWE STEEGH

Aan de zuidzijde van het plangebied is reeds de basis (het groen) van het landgoed Nieuwe Steegh gerealiseerd. Er is voor gekozen om het ontwerp van Assche Veld hier zodanig op te laten aansluiten dat het geheel, onafhankelijk van de eigendomssituatie, als een eenheid beleefd kan worden.

De groenstructuren van de landgoederen Nieuwe Steegh, Assche Veld en Biesterbosch zullen in de toekomst op elkaar aansluiten, waardoor een ecologische verbindingszone met de Assche wetering gaat ontstaan.







## ONTWERP

Een goede inpassing van 'rood en groen' is het masterplan voor het landschap en de bebouwing, welke tot stand komt in nauwe samenwerking.

Het masterplan gaat uit van een goed evenwicht tussen cultuur en natuur. Cultuurelementen zoals een vijver en pleinen sluiten aan op de nieuw geprojecteerde bebouwingen, bomenlanen sluiten aan op de lanen van het aangrenzend landgoed of ondersteunen de zichtlijnen in het ontwerp.

Rechte paden passend in de verkavelingsstructuur van het landschap verbinden de huiskavel met het meer natuurlijk landschap.

Bloemenweiden, natuurlijke oevers en bospercelen met bijbehorende zoombeplantingen dragen zorg voor een versterking van de natuur- en beleavingswaarden.

De geprojecteerde nieuwbouw bestaat uit een moderne interpretatie van de architectuurstijl voor nieuwe landgoederen. Gebogen en rechte massa's met veel glas zorgen voor een transparante uitstraling.

De indeling van het landgoed en de situering van de bebouwing is gebaseerd op de traditionele basisvorm van de ganzenvoet (patte d'oie); twee hoofdpaden vertrekken vanaf een driehoekig plein vanaf de huiskavel.

Het landgoed Assche Veld vormt samen met het landgoed Nieuwe Steegh een logisch geheel, waardoor het als één landgoed overkomt. De indeling is gebaseerd op de bestaande verkavelingsstructuur van het landschap, in combinatie met nieuwe paden en zichtlijnen.

Bospercelen, open weidegebieden en waterpartijen zijn zodanig gesitueerd en vormgegeven dat de beoogde natuurwaarden behaald kunnen worden. Het zichtbaar ontworpen landgoed is daarnaast een voortzetting van onze traditie van de landschapsontwerpen van oude en nieuwe landgoederen.

De huiskavel is terugliggend van de weg achter een bosperceel geprojecteerd, waardoor deze in het landgoed verankerd wordt en gelijktijdig bij benadering als een verrassing beleefd zal worden.

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Oppervlaktes           |         |
| Gras:                  | 8,0 ha  |
| Bos:                   | 3,0 ha  |
| Verharding:            | 0,6 ha  |
| Uitbreiding water:     | 1,5 ha  |
| Bebouwing, incl. tuin: | 1,55 ha |











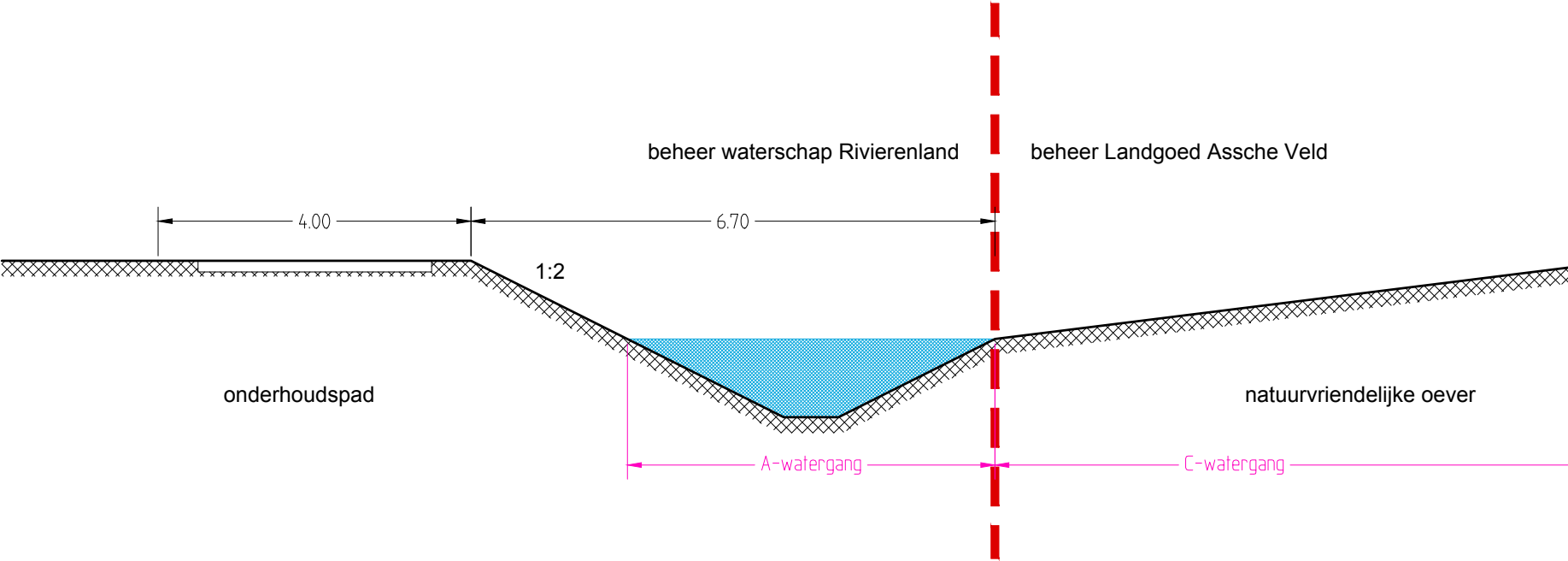
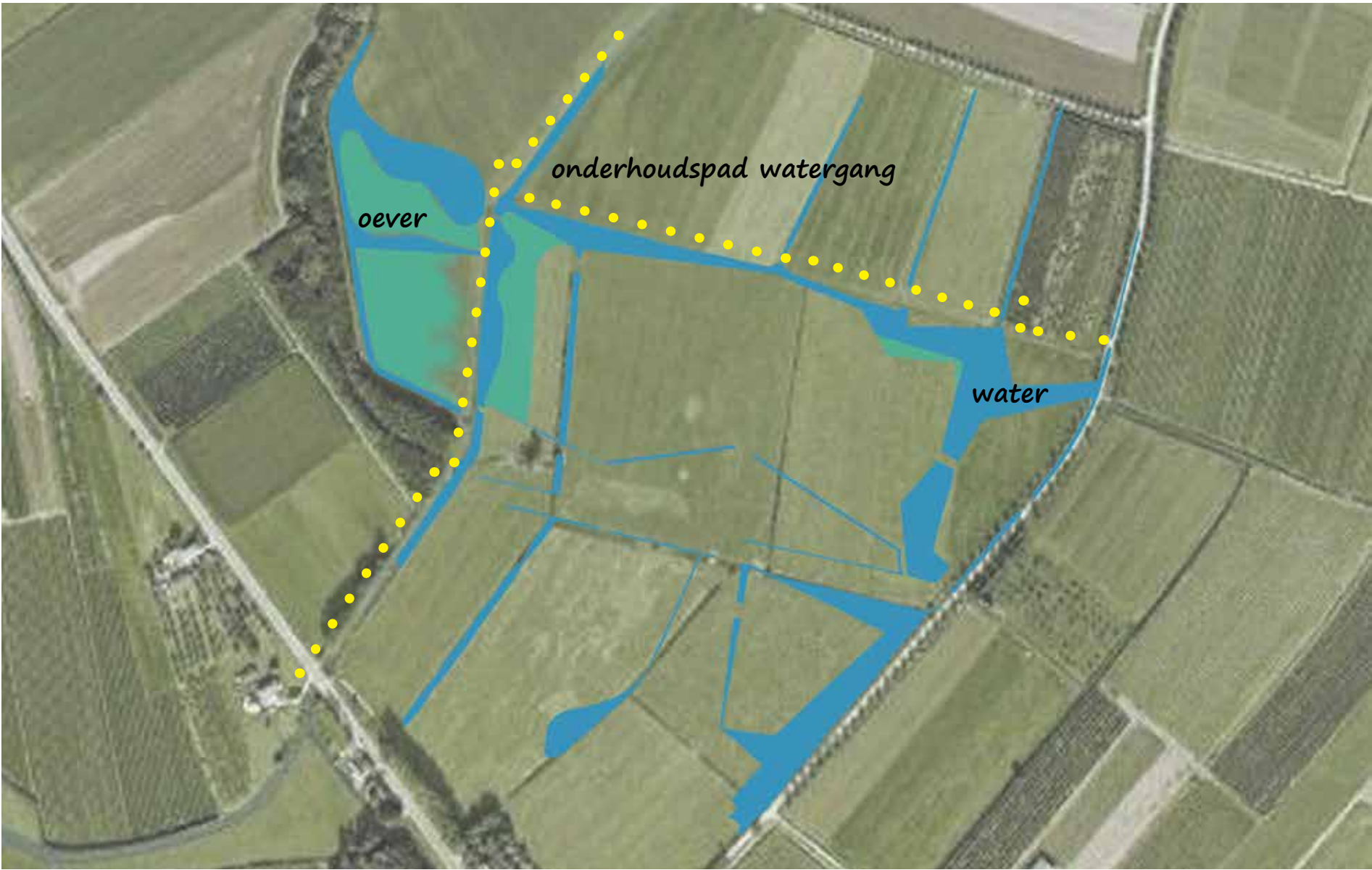
**WATER**

In het plan zijn verschillende soorten waterpartijen opgenomen. Gebaseerd op het oorspronkelijke verkavelingspatroon worden de bestaande watergangen voor een belangrijk deel behouden. Wel worden de oevers verlegd, waardoor bredere waterpartijen ontstaan met natuurlijke oevers. Kleinere watergangen dragen zorg voor de water- en peilbeheersing van het gebied en vormen tevens de grenzen tussen de te onderscheiden eigendommen.

Watergangen worden waar nodig verbonden door duikers.

De waterstructuur past binnen het beleid van het Waterschap Rivierenland. Ten behoeve van het onderhoud van deze watergangen en de bijbehorende oevers zijn de nodige beheerpaden in het plan opgenomen.

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Oppervlaktes           |         |
| Verharding:            | 0,6 ha  |
| Uitbreiding water:     | 1,5 ha  |
| Bebouwing, incl. tuin: | 1,55 ha |







## INFRASTRUCTUUR EN PADENVERLOOP

Vanaf de openbare weg (Nieuwe Steeg) wordt over een bestrate hoofdas het aan het voorplein gelegen gebouw ontsloten.

Vanaf het voorplein is de aan de zuidzijde van het gebouw geprojecteerde parkeerplaats bereikbaar. Deze is bedoeld voor bewoners, personeel en bezoekers van de zorginstelling. 24 parkeerplaatsen worden overkapt gerealiseerd, en ca. 25 parkeerplaatsen worden niet overkapt.

Langs de oprijlaan zijn onder de bomen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gesitueerd voor de bezoekers van beide landgoederen.

Op het voorplein zijn ongeveer 8 Kiss & Ride plekken geprojecteerd.

Over het landgoed lopen halfverharde paden en graspaden. Deze volgen tevens de zichtlijnen en verkavelingspatronen van het landgoed. De paden zijn opengesteld voor het publiek.

- wandelpaden
- > aansluiting op bestaande wandelroutes

De hoofdpaden structuur is geschikt voor hulpdiensten. De feitelijke invulling hiervan zal worden bepaald en afgestemd bij de uitwerking van het geheel.



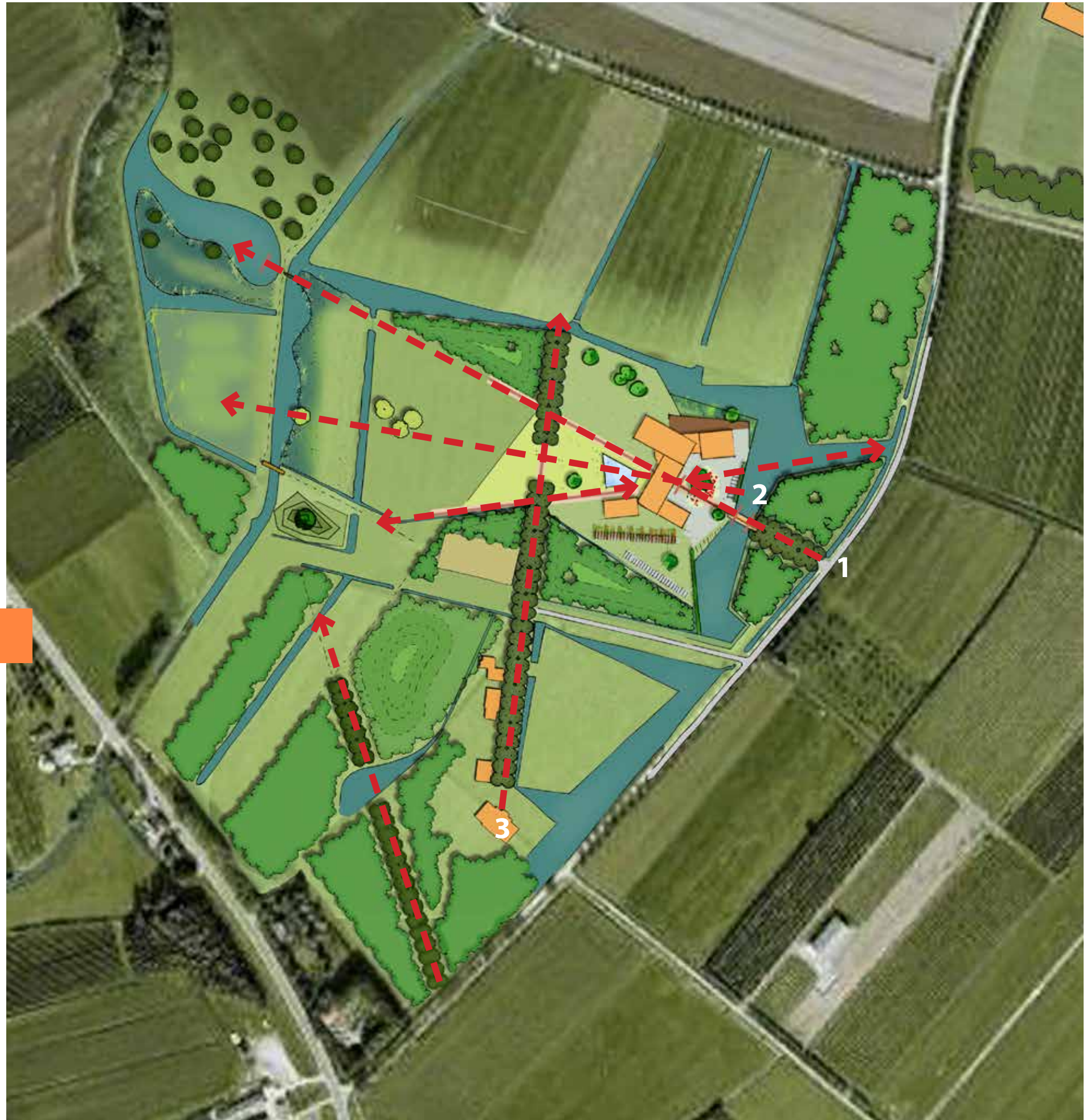
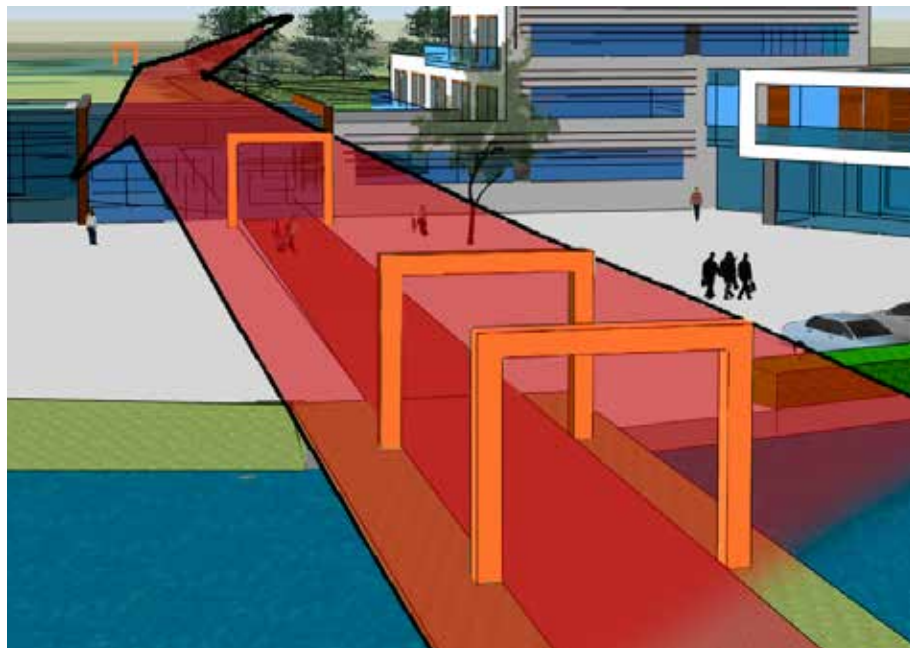
## ZICHTLIJNEN

De structuur van het nieuwe landgoed is terug te vinden in een combinatie van paden en open ruimtes, welke beleefbaar zijn en verbonden worden door een aantal zichtlijnen.

1. Vanaf de openbare weg presenteert de bebouwing zich via een laan in het bosgebied. Een volledige transparante entree-partij vormt de schakel tussen 'voor' en 'achter'. Deze transparantheid zorgt ervoor dat de zichtlijn over het landgoed doorloopt. Deze zichtlijnen worden versterkt door een kunsttoepassing in de vorm van kloeke stoere houten vizieren, welke de richting en het perspectief van de zichtlijnen versterken.
2. Vanaf het voor- en achterplein op het landgoed.
3. De noordzuid gerichte eikenlaan zorgt voor een zichtlijn van het ene naar het andere landgoed en vice versa.

Door subtiele grondaanvullingen en afgravingen wordt het gehele terrein geaccidenteerd. Door een goede uitwerking van deze hoogteverschillen in combinatie met de belijningen van het landschap worden de perspectivische waarnemingen versterkt.

## KUNST / VIZIEREN







*weide*



*oevers*



*boomweide*

*solitaire es*



*rode beuk*



*bos*

## GROENELEMENTEN

### lanen

Belangrijke landschapselementen worden gevormd door lanen. Vanaf Nieuwe Steeg wordt de entree naar de buitenplaats door het bos begeleid door een boombeplanting van bijvoorbeeld linde. Landgoed Nieuwe Steegh wordt met de buitenplaats verbonden door een eikenlaan in noordzuid-richting.

### bospartijen

Circa 3 hectare bosgebied wordt nieuw aangeplant. Deze bosgebieden gaan de hoofdmassa's van het landgoed vormen en zullen bestaan uit es, eik en els in combinatie met een onderbeplanting van hazelaar, meidoorn en vuilboom.

### boomweide

In het weidegebied aansluitend op de wetering zullen in een ruim willekeurig plantverband notenbomen worden aangeplant. Deze noten zullen hier een boomweide gaan vormen.

### solitaire bomen

Op markante plaatsen worden solitaire bomen aangeplant. Als eindpunt van de zichtlijn wordt op een uitzichtheuvel een bruine beuk aangeplant. In het weidelandschap worden ook enkele goudessen geplant, welke verwijzen naar de naam van de buitenplaats. In het voorterrein zijn enkele solitaire bomen geprojecteerd, bijvoorbeeld beuk, linde en eik.

### oeverbeplantingen

Door aansluitend op de waterpartijen flauwe taluds (1:20) te realiseren ontstaan rijke natte natuurlijke vegetaties met soorten zoals gele lis, zwanebloem en dotter.

### graslanden

Door een zorgvuldig gekozen maaibeleid en begrazing zullen gevarieerde graslanden ontstaan. Dichtbij de bebouwing zal een meer intensieve beheervorm worden gehanteerd, ten opzichte van die in de nabijheid van de wetering.



# **Bebouwing / inpassing in het landgoed**

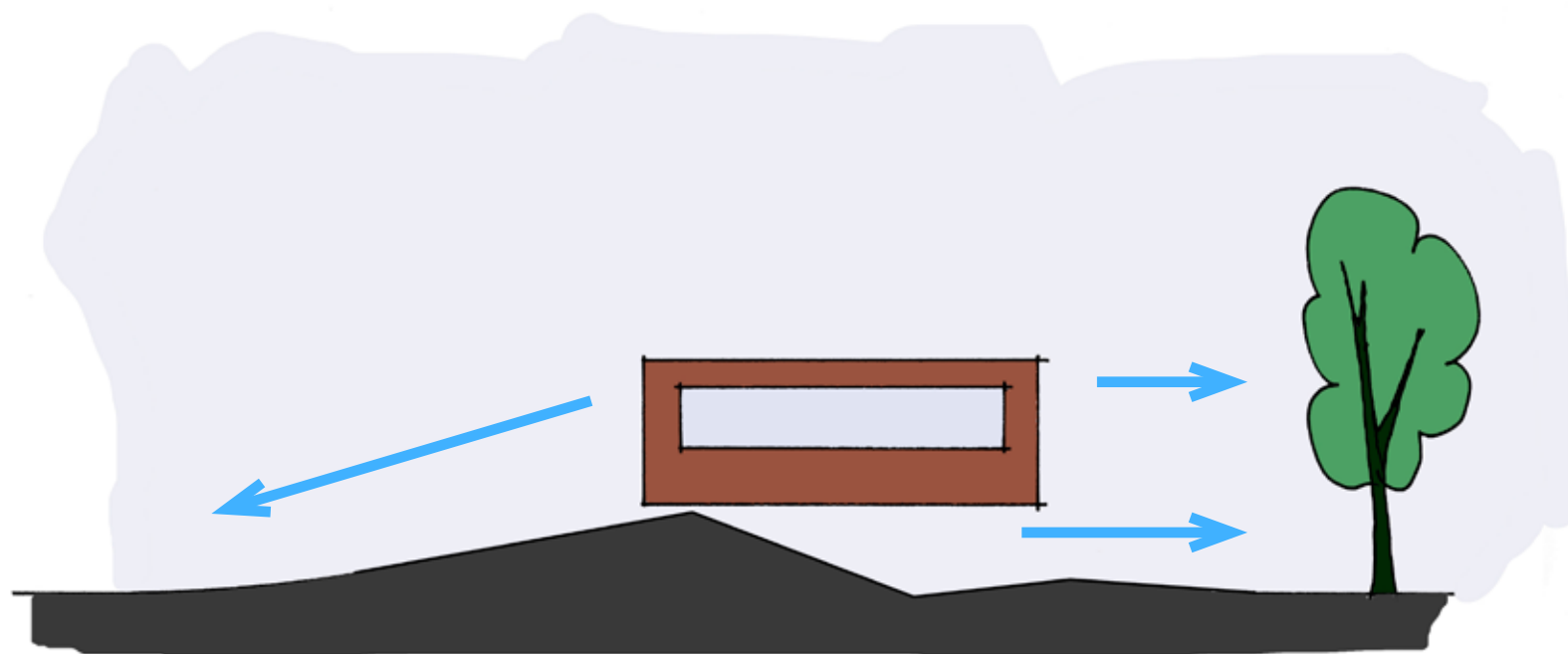
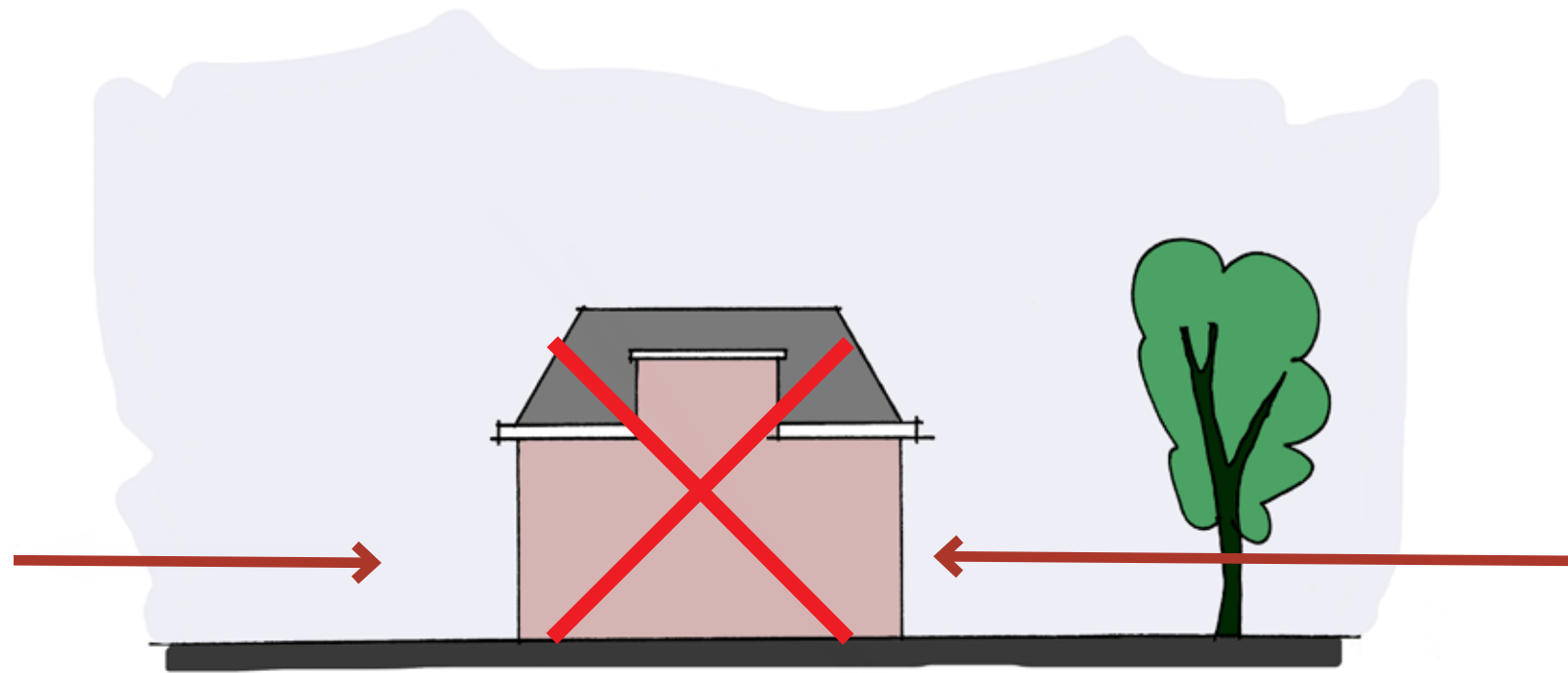


## HISTORISCHE LANDGOEDEREN VERSUS NIEUWE LANDGOEDEREN

In de overzichten met zichtlijnen en wandelroutes is duidelijk geworden dat het landgoed zich zoveel mogelijk opent naar de bezoeker en dat de zichtlijnen zo weinig mogelijk geblokkeerd worden door obstakels. Ook in de bebouwing op het landgoed willen we dat tot uitdrukking brengen. En om dat te kunnen bewerkstelligen is het noodzakelijk om het landhuis op zich te heroverwegen. Was vroeger het landhuis op een landgoed een massief volume, dat naar alle kanten uitstraalde dat het heer en meester was over de omringende natuur, tegenwoordig past een bescheidener rol. Het klassieke landhuis was dan ook de spil in het landschap, de plaats waar alle zichtlijnen bij elkaar komen, middelpunt en brandpunt van het omringende gebied.

De mens heeft echter in de loop van de tijd ingezien dat hij niet heerst over, maar onderdeel uitmaakt van de natuur en daarmee onlosmakelijk verbonden zijn. Ook wil de mens meer van de natuur genieten, actief of passief, en steeds minder actief in die natuur ingrijpen. De visuele metafoor die daarbij past is die van ofwel een vogelhut ofwel een verdekte schuilplaats. Plaatsen waarin je je als mens terugtrekt om de natuur van afstand en stilte te kunnen observeren.

Het landhuis wordt zodanig gepositioneerd, dat beoogde ecologische verbindingen gerespecteerd worden en het geheel organisch in de beplantingen wordt opgenomen.





## HET HOOFDGEBOUW

Een landgoed heeft een markant hoofdgebouw op een strategische plek gelegen in de parkaanleg. Op Assche Veld bepaalt de compositie van doorzichten de ligging van het hoofdgebouw rond het snijpunt van doorzichten, waarbij de doorzichten nauwelijks door het gebouw geblokkeerd worden.

Een volledige transparante entree-partij vormt de schakel tussen 'voor' en 'achter'. Deze transparantie zorgt ervoor dat de zichtlijn over het landgoed doorloopt.

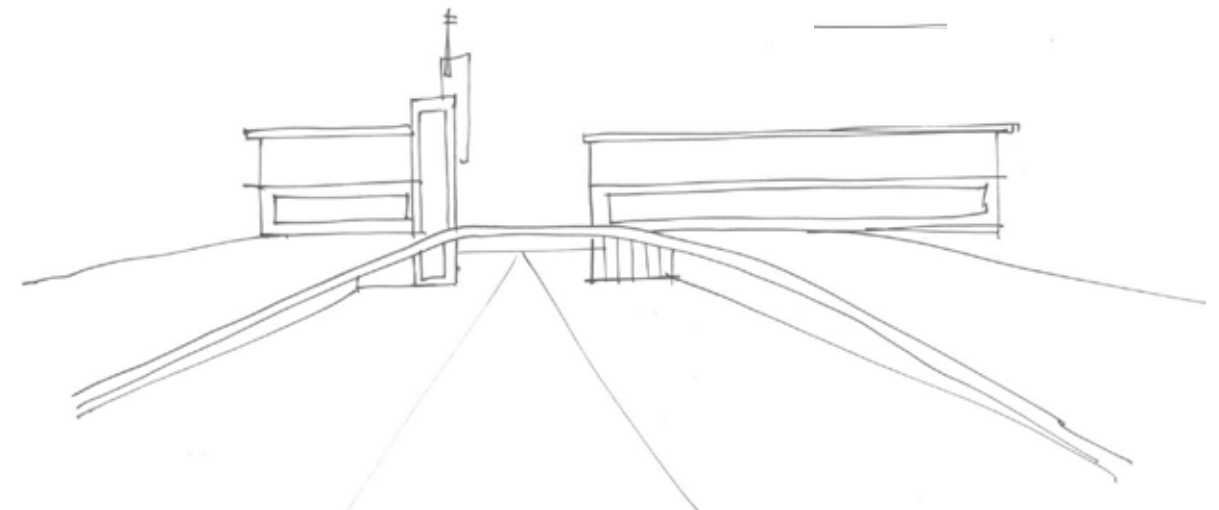
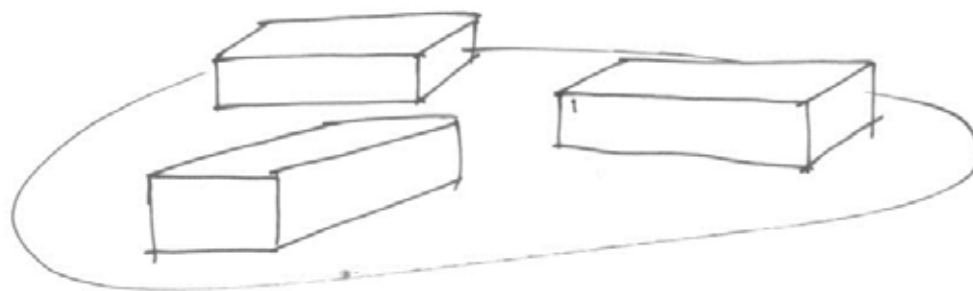
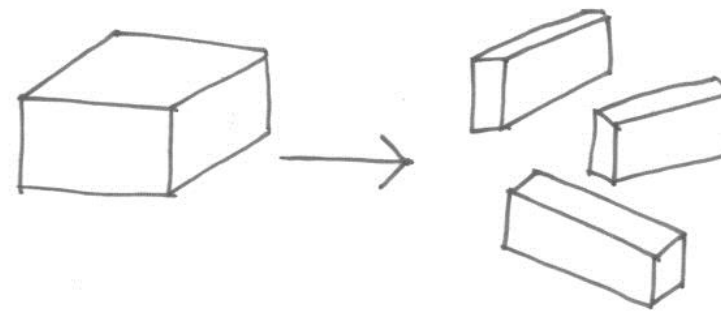
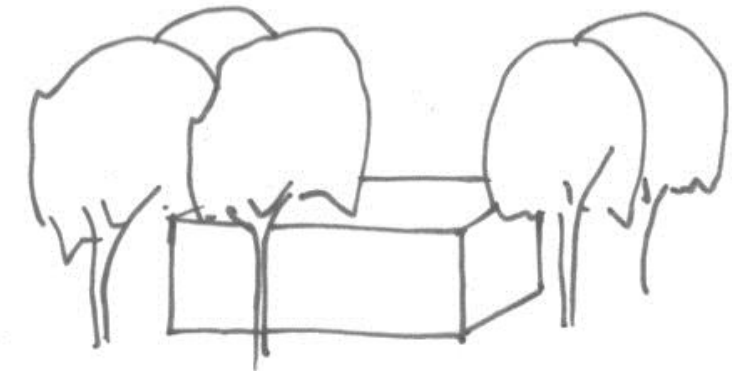
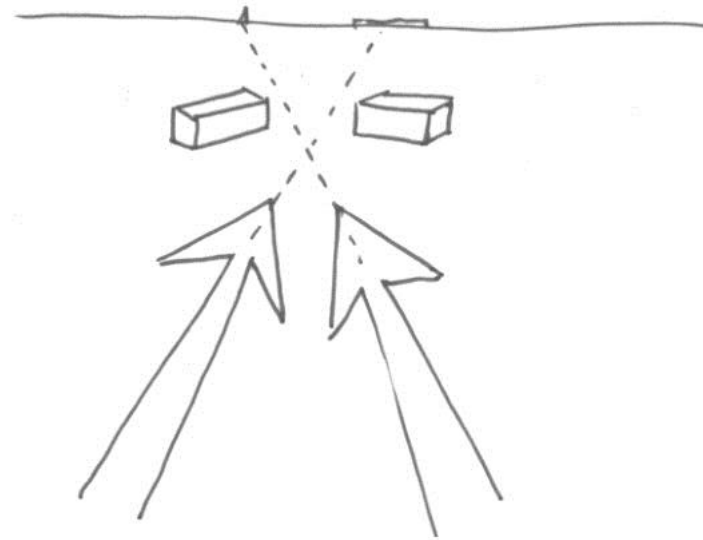
De bouwhoogte blijft conform het bestemmingsplan onder de 12 meter boven maaiveld, met een uitzondering van een enkel verticaal element welke maximaal 15 meter hoog mag zijn. Hiermee blijft het gebouw ook ruim onder de (toekomstige) kruinhoogte van de bosaanleg en laanbeplanting.

Voor een goede aansluiting met de maat en de schaal van het landgoed wordt de bebouwing geled in meerdere volumes.

Voor de compositie en stijl van het nieuwe landgoed en de bebouwing wordt gekozen voor het 'Moderne landgoed', zoals dat is beschreven in het boek 'Nieuwe Landgoederen; State of the Art' (2010). Hierin heeft zowel het gebouw als het landgoed een opvallend moderne uitstraling. Er is dan ook geen sprake van symmetrie zoals in de formele stijl. De gelede bebouwing wordt gecomponeerd rond de zichtlijnen, waardoor een dynamische beleving ontstaat, wat wil zeggen dat het gebouw alzijdig is en zich afwisselend manifesteert als men rond het landgoed beweegt.

Kenmerkend voor het landhuis van Landgoed Assche Veld is de letterlijke verweving van het gebouw met het landschap.

De vormgevingen, de structuur en de vegetatie van het landgoed zorgen ervoor dat er een ruimtelijke eenheid ontstaat tussen de twee in de toekomst afzonderlijke geregistreerde landgoederen. De zich onderscheiden 'moderne' en 'klassieke' uitstraling van de diverse gebouwen zorgen voor de eigen identiteit.







Door een compositie van geledingen van de bebouwing en een dominante horizontale opbouw van de volumes en gevels wordt nagestreefd dat het totale ensemble zich bescheiden voegt in het landschap.

Door een aantal bouwdelen uitkragend te realiseren ontstaat het beoogde 'zwevende' effect, wat deze bouwdelen lichter en expressiever maakt.

Het gebouw plooit zich met de 'vleugels' langs de aslijnen hierdoor worden deze aslijnen versterkt.

Daar waar aslijnen het gebouw doorkruisen, wordt het gebouw zo transparant mogelijk gemaakt, tevens zullen de aslijnen middels patronen in de vloer ook binnen herkenbaar zijn.

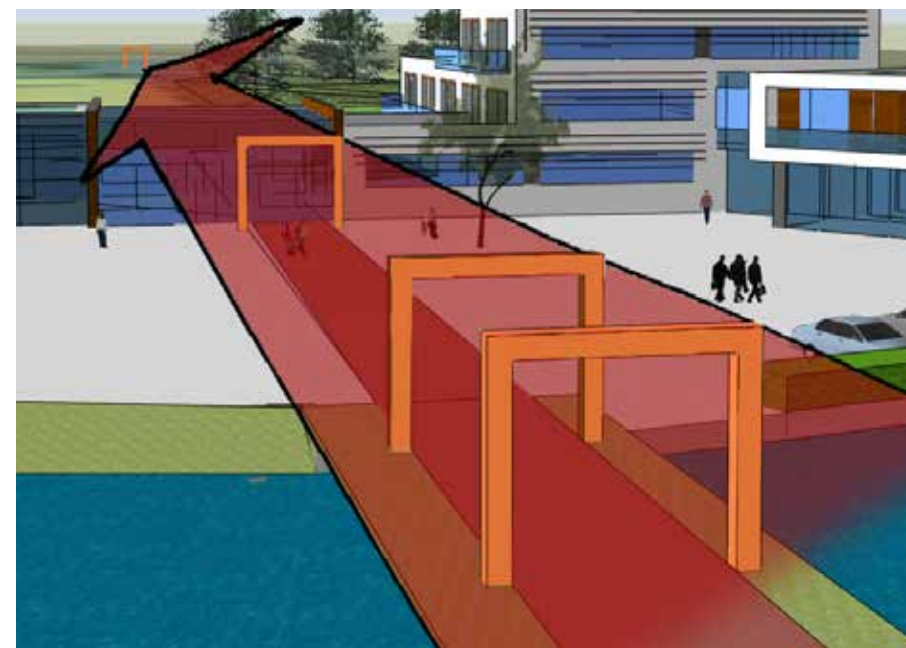
Een bescheiden verticaal accent maakt het gebouw tot een baken. Hiermee kan ook de entree tot het gebouw worden benadrukt. Een verwijzing naar de ornamentiek die op landgoederen van oudsher gebruikelijk is. Functionele elementen als een vlaggenmast, naambord, klokschoorsteen of verlichting kunnen hiervoor worden ingezet. De architectuur van de vroege moderne architecten als Dudok, Wils en Duiker biedt inspirerende voorbeelden.

De architectuur wordt ondersteund door het materiaalgebruik; stucwerk, hout, glas, staal en architectonisch (glad) beton zijn beeldbepalende materialen. Gebruik van kleur is terughoudend; naast lichte volumes overheersen natuurlijke, materiaaleigen kleuren.

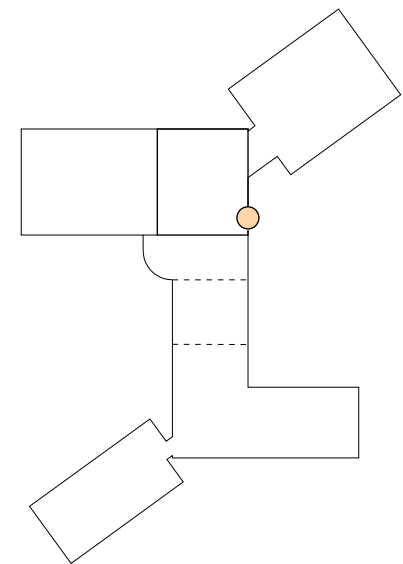
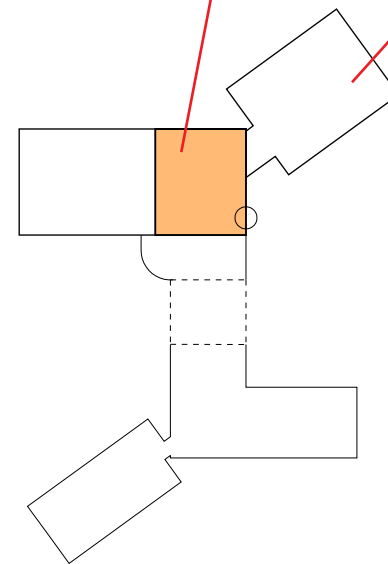
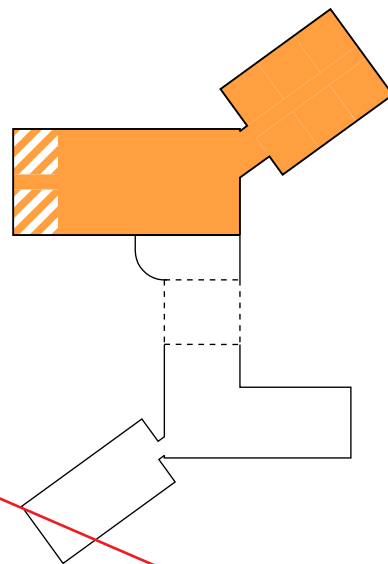
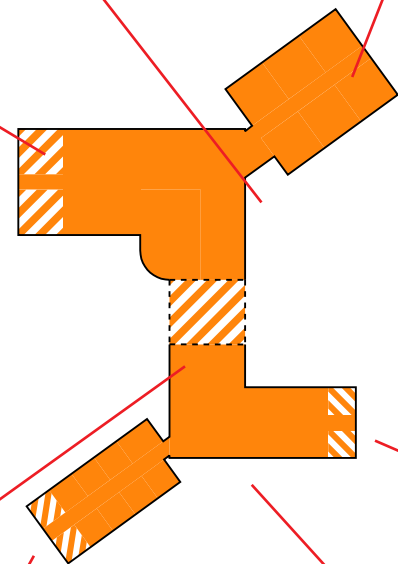
Hoogwaardig materiaalgebruik en goede detaillering maakt dat goede architectuur ook tot een goed gebouw wordt. Bij strakke moderne architectuur komt het er op aan dat ook strak is gedetailleerd en dat de toegepaste materialen mooi kunnen verouderen en niet snel vervuilen.

Door de kunst wordt de eenheid van landschap en architectuur onderstreept. In dit plan wordt dit vormgegeven door het plaatsen van vizieren op de centrale as van landgoed en gebouw.

## KUNST / VIZIEREN







MOGELIJKE INVULLING:  
BEGANE GROND

EERSTE VERDIEPING

TWEEDE VERDIEPING

DERDE VERDIEPING (ACCENT)

REFERENTIEBEELDEN INDICATIEF

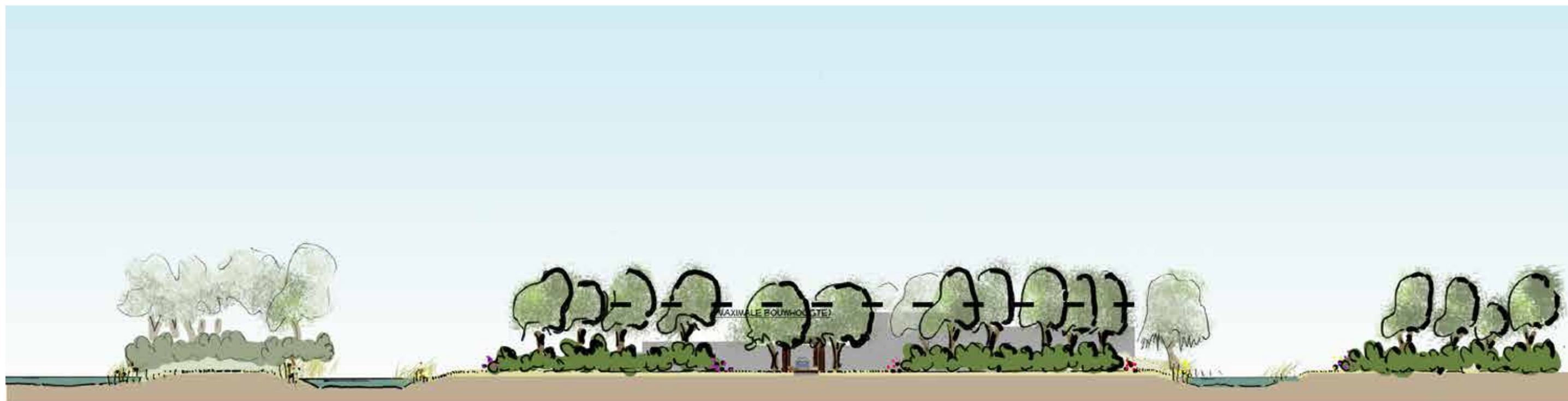




MOGELIJKE UITWERKING: INDICATIEF

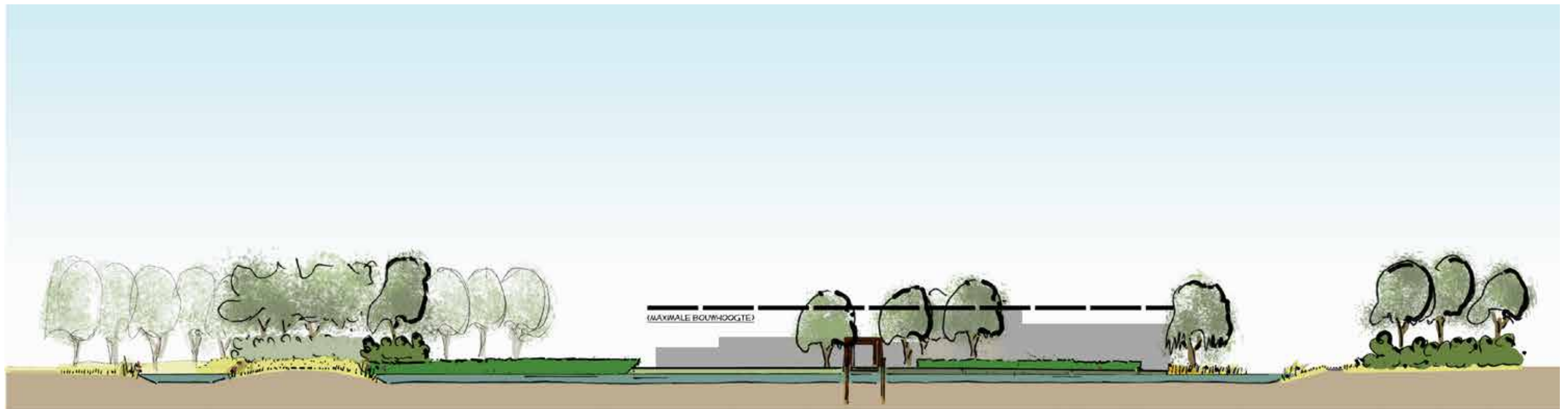






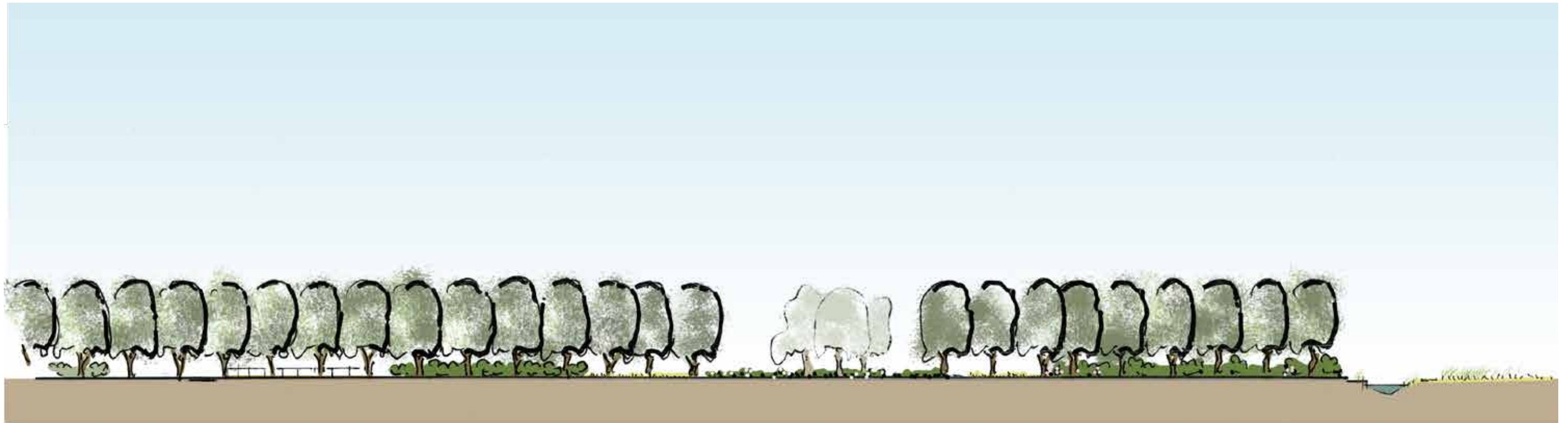
PROFIEL A-A'- ZICHT VANAF NIEUWE STEEG





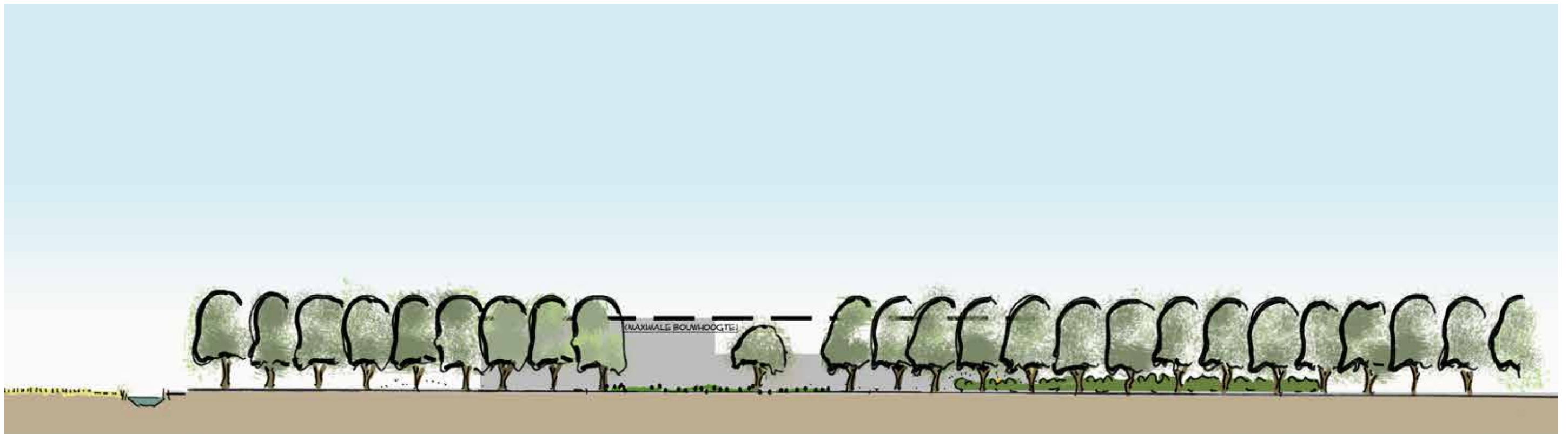
PROFIEL B-B'- ZICHT VANAF DE TOEGANGSBRUG





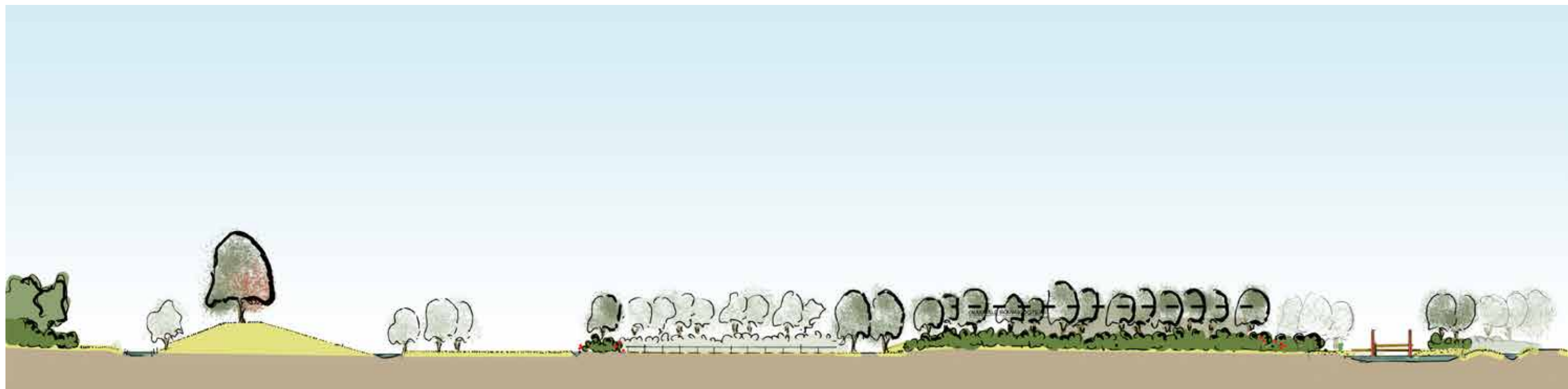
PROFIEL C-C'- ZICHT NAAR HET LANDGOED





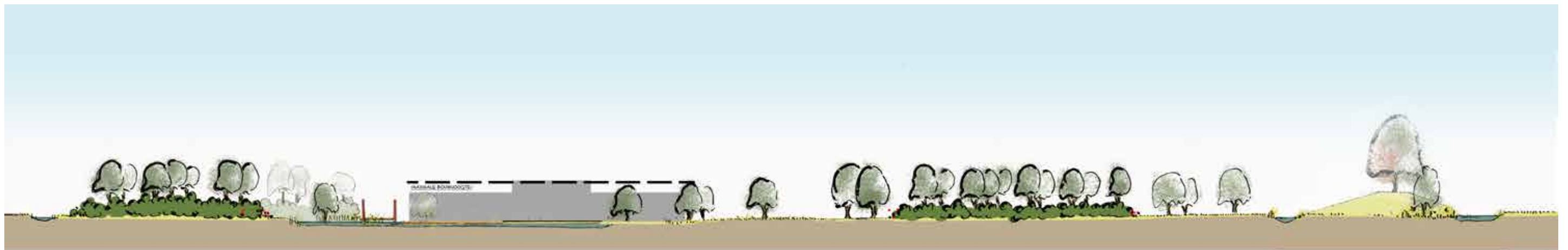
PROFIEL D-D'- ZICHT NAAR HET LANDHUIS





PROFIEL E-E'- ZICHT VANAF LANDGOED NIEUWE STEEGH





PROFIEL F-F'- ZICHT VANAF HET LANDSCHAP



# Beplantingen







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

De beplanting bestaat met name uit een streekeigen assortiment. Het plant- en zaadmateriaal is inheems en allochtoon. Op enkele bijzondere plaatsen zijn cultuurvariëteiten toegepast. Zo dient een bruine beuk als oriëntatiepunt en wordt een beplanting met een hoge sierwaarde direct aansluitend op het entree- en achterplein gerealiseerd.

Assche is afgeleid van Aske, de Germaanse naam voor de streekeigen es. In ruimere zin betekende het woord ‘een speer van esenhout gemaakt’. Door in het open veld enkele goudessen (*Fraxinus excelsior* ‘Jaspidea’) aan te planten, wordt naast de oriëntatie in het landschap ook de naam van de buitenplaats symbolisch kenbaar gemaakt.

Er wordt beoogd om een grote biodiversiteit te bewerkstelligen. Dit zal bereikt worden door een grote variatie van de voorkomende natuurdoeltypes in deze streek te ontwikkelen. De keuzes zijn gebaseerd op het voorkomende landschap en de mogelijkheden van de locatie en het ontwerp.

### Opgaande boombeplanting

Naast de lanen van eik en linde worden verspreid op het terrein groepen bomen aangeplant, waaronder een walnotenbos. Solitaire bomen zijn bijvoorbeeld een treurwilg es en bruine beuk.

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

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

## Natuurdoeltype 3.66: Bos van voedselrijke, vochtige gronden.

### Bospercelen

Bij de bospercelen wordt onderscheid gemaakt tussen een mantelzone en een kernzone. In de mantelzone worden voornamelijk struikvormers aangeplant. In de kernzone worden boomvormers in combinatie met een onderbeplanting van heesters aangeplant.

Het assortiment is gericht op het in dit gebied voorkomende natuurdoeltype 3.66: Bos van voedselrijke, vochtige gronden.

Hoofdsoorten voor de boomvormers worden bepaald door es, eik en els, incidenteel in de lagere terreindelen ook wilg. De mantel- en onderbeplanting wordt gevormd door heesters als sleedoorn, hazelaar, vuilboom en andere soorten.

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

De bomen worden aangeplant als geveerde spullen (ca. 1st per 6m<sup>2</sup>). De mantel- en heesterbeplanting wordt aangeplant op een plantafstand van 1,50x1,50m.

Om tot een optimale biodiversiteit te komen wordt indien leverbaar inheems en autochtoon plantmateriaal toegepast.

Door een combinatie van natuurlijke selectie en gerichte dunning wordt naar een evenwichtig bomenbestand gewerkt, met een uiteindelijke plantafstand van gemiddeld 8.00m. De onderbegroeiing bestaat steeds uit heesters en kruidachtigen.

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

Het beheer bestaat uit het maaien van de aangrenzende kruiden vegetatie en het incidenteel dunnen van het struweel.

### Notenbos

Aansluitend op de Assche zal een open notenbos worden gerealiseerd. Hiervoor zullen notenbomen (*Juglans regia*) worden aangeplant in de maat 14-16, voorzien van boompalen en begrazingsbescherming.

De *Juglans regia* (walnoot), is een streekeigen cultuurboom. Door de boom in een open bosverband aan te planten, ontstaat op het maaiveld een voedselrijke plek voor de fauna. Tevens ontstaat er een schaduwplek voor de grazers welke ingezet worden voor het beheer van een deel van het landgoed.

Inboet van bomen zal alleen plaatsvinden indien er sprake is van een calamiteit (bijvoorbeeld extreme sterfte).

### Hagen

Direct aansluitend op het entree- en binnenplein worden beukenhagen aangeplant. De hagen worden strak geschoren op een hoogte van ca. 80cm.

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



### ***Natuurdoeltype 3.53: Zoom, mantel en droogstruweel.***

#### **Zoombeplanting**

De randen van de bospercelen worden als zoombeplanting gezien gericht op het natuurdoeltype 3.53 subtype b: Zoom, mantel en droogstruweel van het rivieren en zeelei gebied.

Een strook van 5m. wordt langs het bosperceel aangeplant met kensoorten als meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, e.a. De direct aansluitende taluds en graslanden worden ingezaaid met kruidenmengsels.

### ***Natuurdoeltype 3.39 subtype b: Glanshaverhooiland.***

#### **Graslanden**

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

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

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

#### **Stinzeplanten**

Het grasdeel van de ganzenvoet zal ingezaaid worden met een meer gecultiveerd grasmengsel. Dit zal worden aangevuld met stinzeplanten (bloembollen zoals sneeuwkllokje, kievitsbloem, crocus etc). Het maaibeleid van dit terreindeel zal erop gericht zijn dat de aangeplante bollenbeplanting zich geleidelijk aan ontwikkelt.

In de weide direct aansluitend op de bebouwing (de ganzenvoet), wordt het toegepaste grasmengsel gericht op het natuurdoeltype van het Glanshaverhooiland verrijkt met margriet. Onder de eikenlaan worden de bermen verrijkt met bollen, vooral sneeuwkllokjes.

### ***Natuurdoeltype 3.31: Dotterbloemgrasland.***

#### **Nat grasland**

Aansluitend op de lagere graslanden ter plaatse van de Assche wordt gestreefd naar een nat grasland met het natuurdoeltype 3.31: dotterbloemgrasland.

Het grondwerk wordt afgewerkt juist boven het waterpeil van de omliggende watergangen. Vervolgens wordt het terrein ingezaaid met een mengsel waarin opgenomen soorten als dotterbloem, waterkruiskruid, pinksterbloem e.a.

Het beheer zal plaatsvinden in een combinatie van maaien en na beweiding.

### ***Natuurdoeltype 3.25: Natte strooiselruigte.***

#### **Watergangen en natuurlijke oevers**

Streefbeeld van de natuurlijke oevers betreft natuurdoeltype 3.25: Natte strooiselruigte.

Door de toepassing van verschillende oevers met o.a. diverse hellingen, vlakke onderwaterdelen en een gevarieerde bezonningspositie, zal na het inzaaien van specifieke mengsels in combinatie met natuurlijke processen een gevarieerde, rijke oeverbeplanting gehaald worden.

De taluds en oevers worden ingezaaid met een mengsel met soorten zoals kattestaart, koekoeksbloem rietgras e.a.

### ***Natuurdoeltype 3.24: Moerassen.***

#### **Plasdraslanden.**

Direct aansluitend op de watergangen worden enkele plasdraslanden gerealiseerd. Op deze locaties wordt het grondwerk met microreliëf afgewerkt op het waterniveau.

Het beoogde natuurdoeltype is 3.24 moerassen. De gebieden worden bij aanvang ingezaaid met een kruidenmengsel, waarin opgenomen zijn soorten als gele lis, koekoeksbloem, moeras ooievaarsbek, dotterbloem en dergelijke.



## BEHEER

Een landgoed moet groeien en tot wasdom komen. Dat vraagt begeleiding en beheer. Om dat voor de toekomstige eigenaar, beheerder mogelijk te maken is het noodzakelijk een beheerplan op te stellen.

Dit beheerplan beschrijft per onderdeel welk (eind)beeld wordt nagestreefd en in de komende jaren vereist zijn om dit te bereiken.

Voor dit landgoed zullen drie beheerplannen opgezet worden.

### *A. Startfase.*

Gekoppeld aan het aanlegbestek van de buitenruimte zal een onderhoudsbestek toegevoegd worden voor de periode van 2 jaar.

In dit bestek wordt de start en het aanslaan van de beplanting in een garantie-constructie met de uitvoerende partij(en) overeengekomen. Naast het reguliere onderhoud wordt de inboet geregeld (het vervangen van beplanting welke het de eerste twee jaar niet heeft gehaald).

### *B. Beheer onderhoudsplan directe omgeving zorggebouw.*

De aard en intensiteit van het gebruik van de directe omgeving van het zorggebouw verlangd door de in het ontwerp gemaakte keuzes voor het groen met hagen, gazonstroken en vaste planten een intensievere vorm van beheer dan het landschappelijke deel van het landgoed.

Voor dit deel zal een beeldbestek worden opgezet voor een periode van 5 jaar, waarin de verlangde kwaliteiten worden vastgelegd gericht op het toekomstbeeld van de beplantingen en ook het gebruik door de bezoekers en bewoners.

### *C. Beheer landgoed.*

Aan de hand van het beoogde toekomstbeeld van de gekozen beplantingen gericht op de natuurdoelstelling zal het eindbeeld geformuleerd worden en zullen de te treffen maatregelen worden vastgelegd. Dit betreft zowel de jaarlijks terugkerende werkzaamheden, het voorgeschreven beheer voor de watergangen als de meerjaarlijkse ingrepen en monitoring om het beoogd beeld te behalen en te behouden.

Voor de aanleg van het landgoed zal een beheerbestek voor de langere termijn worden opgesteld. Deze termijn is voor een periode van 5 jaar met een optie van 5 extra jaren.









# **Meerwaarde van het landschap**





## MEERWAARDE

Het landgoed Assche Veld heeft belangrijke meerwaarden voor de gemeenschap. De belangrijkste meerwaarden spitsen zich toe op het landschap en de andere landgoederen, natuur, recreatie, zorg, en duurzaamheid.

- Het landgoed verbindt de gerealiseerde landgoederen tot een landgoederencomplex met samenhang en massa.
- Met het landgoed kan de recreatieve en ecologische structuur worden verbeterd door het maken van verbindende schakels.
- Het zorglandgoed biedt aantrekkelijke recreatieve voorzieningen die ook voor passanten toegankelijk zijn. Door de aansluiting van het landgoed Assche Veld ontstaat een landschapelijke wandelomgeving. De betekenis is niet alleen voor de bewoners van belang, ook anderen kunnen hier gebruik van maken.
- De zorgbestemming van de locatie voorziet in een behoefte van het gebied voor de huisvesting van een toenemend aantal ouderen. De bestemming draagt bij aan een verbetering van de werkgelegenheid in de regio.
- Met deze specifieke invulling wordt het zorg keuzepallet duidelijk vergroot binnen de gemeente Buren.



foto: internet











## COLOFON

### PROJECT

**Totaalvisie** Landgoed Assche Veld Variant NSW  
Nieuwe Steeg  
Buurmalsen

### OPGESTELD DOOR

Jos van de Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitectenbureau BV  
Postbus 1096  
2600 BB DELFT  
t. 015 - 2133444  
i. [www.josvandelindelooft.nl](http://www.josvandelindelooft.nl)  
e. [info@josvandelindelooft.nl](mailto:info@josvandelindelooft.nl)

### IN SAMENWERKING MET

ir. Ben Kuipers Landschapsarchitect  
Delft

en

uit®waarde  
Kerk-Avezaath

### IN OPDRACHT VAN

Atriment B.V.  
Van Kessel architectuur en projectmanagement bv  
ing. P.J.P. van Bergen  
Tielerweg 19  
4191 NE Geldermalsen  
t. 0345 - 571563  
f. 0345 - 572505  
i. [www.atriment.nl](http://www.atriment.nl)  
e. [mail@jcvankessel.nl](mailto:mail@jcvankessel.nl)

architectuurbeelden: van kessel architectuur en projectmanagement bv



JOS VAN DE LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTENBUREAU BV

ir. Ben Kuipers  
Landschapsarchitect

Strategie, ontwerp en advies voor de buitenruimte

