Beeldrapport A3

Definitief schetsontwerp terreininrichting Rhederhof

(terrein Houten Steen Holding B.V.)

6 juni 2025

de landschapper

Schetsontwerp Terreininrichting

Rhederhof (terrein Houten Steen Holding B.V.)

definitief 6 juni 2025



- eigendomsgrenzen
- bos- en natuurgebied
- Natura 2000-gebied
- bomen bestaand
- bomen bestaand (stamdiameter >60cm)
- bomen nieuw
- fruitbomen nieuw
- rode beuk bestaand
- haag nieuw
- gazon
- bloem- en kruidenrijk grasland / zoomvegetatie
- onderbegroeiing / struweel / mantelvegetatie
- terreinhoogte nieuw (in m+NAP)
- terreinhoogte bestaand en te handhaven (in m+NAP)
- ‘ecozone’ (verwijderen opslag en inrichten)
- takkenrillen
- takkenrillen met braamstruweel
- bestaande steilrand binnen ecozone
- restanten oude tuinmuur en schuren
- zoekgebied aanleg marterhoop
- zoekgebied aanleg broeihoop
- zoekgebied aanleg hibernaculum
- kerkuil kast (zolder nieuwe veldschuur)
- zoekgebied vleermuistoren
- zoekgebied vleermuiskelder
- talud holle weg
- ophogen terrein (herstel talud holle weg)
- toegangsweg (gebakken klinkers)
- grasstenen (midden)bermen en parkeerterrein
- bezoekersparkeren (gras)
- toegangsweg wandelaars, fietsers en hulpdiensten (halfverharding)
- wandelpad (halfverharding)
- keermuren toegang parkeerkelder
- brandhydrant en opstelplaats
- slagboom toegangsweg
- eerdere (vergunde) positie nieuwe woongebouwen
- nieuwe woongebouwen
- daktuin
- nieuwe veldschuur met zolder
- taludlijnen

inleiding

Het voormalige verzorgingshuis aan de Snippendaalseweg in Rheden wordt gesloopt en op de locatie worden nieuwe appartementen ontwikkeld in drie separate gebouwen.

Voorliggend beeldrapport vormt een beknopte toelichting op het definitieve schetsontwerp voor het terrein. Dit terreininrichtingsplan is een nadere uitwerking van het in 2023 opgestelde Masterplan Rhederhof (definitief augustus 2023) en is tot stand gekomen in samenwerking met de kern- en werkgroep terreininrichting.

Het plan is opgesteld in opdracht van de gemeente Rheden en de Houten Steen Holding B.V. en vormt de basis voor verdere uitwerking in de volgende planfase.

Als bijlage bij dit rapport is de plankaart definitief schetsontwerp terreininrichting Rhederhof (terrein Houten Steen Holding B.V.) op ware grote (A1-formaat) toegevoegd.

de landschapper



Legenda

- eigendomsgrenzen
- +25.9 — terreinhoogte nieuw (in m+NAP)
- +24.5 — terreinhoogte bestaand en te handhaven (in m+NAP)
- ophogen terrein (herstel talud holle weg)
- bomen bestaand
- bomen bestaand (stamdiameter >60cm)
- +26 NAP — vloerpeil
- eerdere (vergunde) positie nieuwe woongebouwen

terreinhoogtes, vloerpeil en positie gebouwen

De natuurlijke helling van het terrein op de flanken van de Veluwe is met de aanleg van het verzorgingshuis in het verleden behoorlijk vergraven. Het uitgangspunt is om het oorspronkelijke maaiveld waar mogelijk te herstellen. Belangrijk hierbij is het herstel van het profiel van de Snippendaalseweg. Een holleweg waarvan het oostelijke talud in het verleden afgegraven is en die met vrijkomende grond uit de ontwikkeling hersteld kan worden.

In de vertaling van masterplan naar terreininrichtingsplan is allereerst gekeken naar de terreinhoogtes en het vloerpeil en de positie van de woongebouwen.

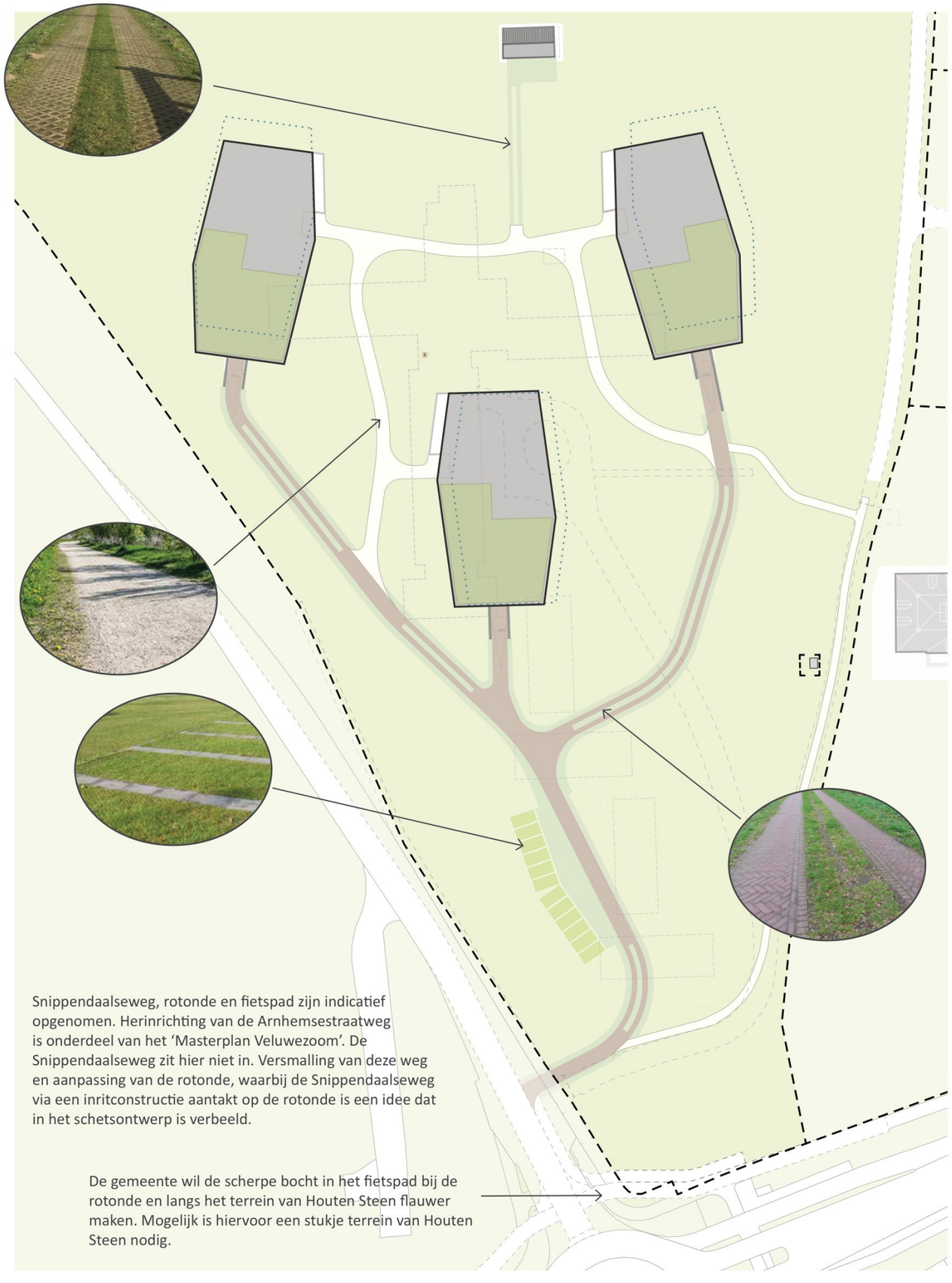
Om de impact van de gebouwen op de omgeving zo klein mogelijk te maken is de wens de gebouwen zo laag mogelijk te plaatsen. Er dient echter rekening gehouden te worden met de huidige terreinhoogtes ter plekke van te handhaven bomen en het feit dat voor de parkeergarage en kelderruimtes tot 3 meter onder vloerpeil uitgegraven moet worden.

De gebouwen A en C kunnen 1,5 m lager gebouwd worden dan oorspronkelijk vergund, gebouw B 1 m lager. Omdat de parkeergarages gedeeltelijk open zijn moet het maaiveld hier ook lager zijn (ca 2 meter onder vloerpeil). Aan de oostzijde van gebouw B wordt de parkeergarage dicht gemaakt om het maaiveld ter plekke van de bossingel te kunnen behouden.

Wat betreft de positie van de gebouwen is in de fase van het masterplan al de wens geuit om zo ver mogelijk van de ecozone aan de noordzijde van het terrein te bouwen, om verstoring van soorten zo klein mogelijk te maken. Gebouwen A en B kunnen conform het masterplan ca 5 m naar beneden verschoven worden ten opzichte van het eerder vergunde plan. Gebouw C kan niet naar beneden verschoven worden i.v.m. de te behouden rode beuk, de toegangsweg naar gebouw A en de ruimte die nodig is voor de hellingbaan naar de parkeergarage. Het gebouw kan wel ca. 2 m verschoven worden naar het westen om meer ruimte ten opzichte van de te behouden Ceder te krijgen. Ook gebouw B schuift ca. 3 m naar het westen op, om meer afstand te bewaren tot de bossingel.

Het schetsontwerp geeft globaal de nieuwe terreinhoogtes aan. Hierbij is rekening gehouden met huidige hoogtes, de gebouwen en het ontwikkelen van niet te steile paden. Het terrein zal een glooiend karakter hebben waarbij kleine, plaatselijke laagtes ingezet kunnen worden voor het lokaal bergen van hemelwater.

de landschapper



Snippendaalseweg, rotonde en fietspad zijn indicatief opgenomen. Herinrichting van de Arnhemsestraatweg is onderdeel van het ‘Masterplan Veluwezoom’. De Snippendaalseweg zit hier niet in. Versmalling van deze weg en aanpassing van de rotonde, waarbij de Snippendaalseweg via een inritconstructie aantakt op de rotonde is een idee dat in het schetsontwerp is verbeeld.

De gemeente wil de scherpe bocht in het fietspad bij de rotonde en langs het terrein van Houten Steen flauwer maken. Mogelijk is hiervoor een stukje terrein van Houten Steen nodig.

Legenda

- eigendomsgrenzen
- toegangsweg (gebakken klinkers)
- grasstenen (midden)bermen en parkeerterrein
- bezoekersparkeren (gras)
- toegangsweg wandelaars, fietsers en hulpdiensten (halfverharding)
- wandelpad (halfverharding)
- keermuren toegang parkeerkelder
- brandhydrant en opstelplaats
- slagboom toegangsweg
- eerdere (vergunde) positie nieuwe woongebouwen
- nieuwe woongebouwen
- daktuin
- nieuwe veldschuur met zolder

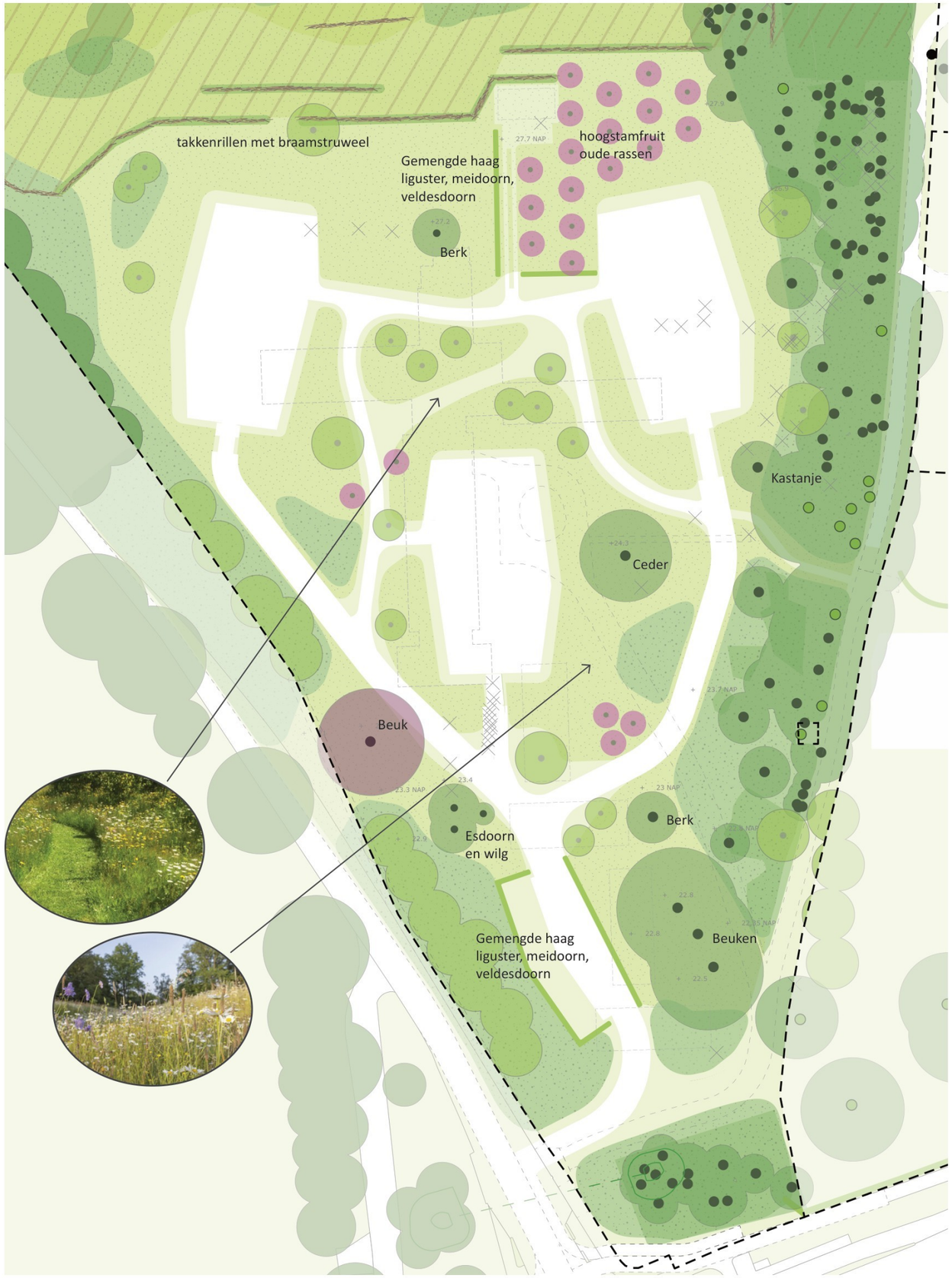
wegen en paden

Bestaande verhardingen worden verwijderd. Uitgangspunt is zo min mogelijk verharding toe te passen. Uiteraard moeten alle drie de woongebouwen wel goed bereikbaar zijn. Vanaf de entree aan de Snippendaalseweg zal een klinkerpad de drie parkeergarages onder de woongebouwen ontsluiten. Aan het begin van de toegangsweg ligt het bezoekersparkeren (op gras). De toegangsweg is smal (3 m) en heeft het profiel van een karrespoor. Door de bermen te verstevigen met grasstenen kan men indien nodig elkaar wel passeren. Het terrein is alleen toegankelijk voor elektrische voertuigen. Daarom is rekening gehouden met het plaatsen van een slagboom na het bezoekersparkeren.

In het plan zijn 12 bezoekersparkeerplekken opgenomen, met de mogelijkheid om, indien dit in de toekomst nodig blijkt te zijn, uit te breiden naar 24. Deze ruimtereservering wordt eerst afgeschermd met een haag. Voor de bereikbaarheid van de woongebouwen voor fietsers, wandelaars en hulpdiensten komt er een halfverhard pad langs de entrees van de woongebouwen. Op dit circuit wordt 1-richtingsverkeer ingesteld zodat het pad smal kan zijn (2 m). Ter hoogte van de brandweer opstelplaats komen grastegels.

Ontwikkelingen bij villa Rhederhof leiden tot een eigen ontsluiting voor de villa, het koetshuis en de tuinmanswoning aan de Arnhemsestraatweg. Het is daarmee de wens van de villa om de bestaande toegangsweg langs de eigendomsgrens af te waarderen tot een smaller, halfverhard wandelpad in aansluiting op de padenstructuur op het terrein van de villa.

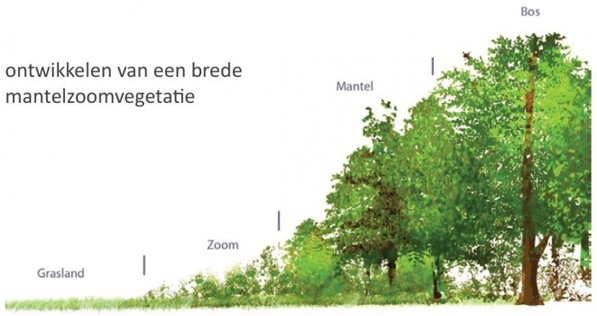
de landschapper



Legenda

- eigendomsgrenzen
- bos- en natuurgebied
- Natura 2000-gebied
- bomen bestaand
- bomen bestaand (stamdiameter >60cm)
- bomen nieuw
- fruitbomen nieuw
- rode beuk bestaand
- haag nieuw
- gazon
- bloem- en kruidenrijk grasland / zoomvegetatie
- onderbegroeiing / struweel / mantelvegetatie
- ‘ecozone’ (verwijderen opslag en inrichten)
- takkenrillen
- takkenrillen met braamstruweel
- reeds verwijderde bomen

ontwikkelen van een brede mantelzoomvegetatie



nieuwe heesters (onderbegroeiing/ struweel/mantelvegetatie):

- Gelderse roos
- gewone vlier
- lijsterbes
- wilde kardinaalsmuts
- sleedoorn
- meidoorn
- wegedoorn
- hondsroos
- boswilg
- zuurbes
- hulst

nieuwe bomen:

- wilde peer
- zoete kers
- lijsterbes
- meidoorn
- veldesdoorn
- krent

groenplan

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige bomen, onderbegroeiing en ecologische waarden *(Econsultancy, rapport bomeninventarisatie en ecologische waardebepaling Rhederhof, nr. 22511.002, versie D1, 10 oktober 2023)*. Op basis hiervan is bepaald welke bomen waardevol zijn om te behouden. Veel bomen zijn van matige kwaliteit. Bij de te handhaven solitaire bomen bij/op het bouwterrein is het nodig om de bomen te laten verzorgen en de bodem te verbeteren zodat deze bomen een grotere kans hebben de periode van sloop en bouw goed door te komen. In de oostelijke bosstrook, met name richting het noorden staan veel Lariksen, Thuja’s etc. (naaldboomsoorten van productiebos). Hier wordt fors gedund om nieuwe loofbomen en een structuurrijkere onderbegroeiing te realiseren.

Het groenplan is gebaseerd op de gedachte het gehele terrein een zo natuurlijk mogelijke inrichting te geven, met veel aandacht voor het vergroten van de biodiversiteit. Met name het versterken van de overgangen van de grazige delen (kruidlaag) naar de beboste delen (boomlaag) is hierin belangrijk. Er wordt een brede en structuurrijke mantel aangeplant, waarin al aanwezige inheemse vegetatie wordt opgenomen. De natuurwaarde wordt ook versterkt door dood hout in de beboste delen zo veel mogelijk te laten liggen.

Intensief gemaaid gazon komt alleen voor in een strook rondom de gebouwen en de eerste meter langs de paden. Op het gehele terrein bestaat de kruidlaag uit kruidenrijk- en bloemrijk grasland. Gedacht wordt aan een begrazingbeheer door schapen.

Als verwijzing naar de vroegere (ommuurde) moestuin van villa Rhederhof wordt ten noorden van gebouw B een boomgaard aangelegd, de oude grenzen worden zichtbaar gemaakt door de aanplant van hagen.

de landschapper



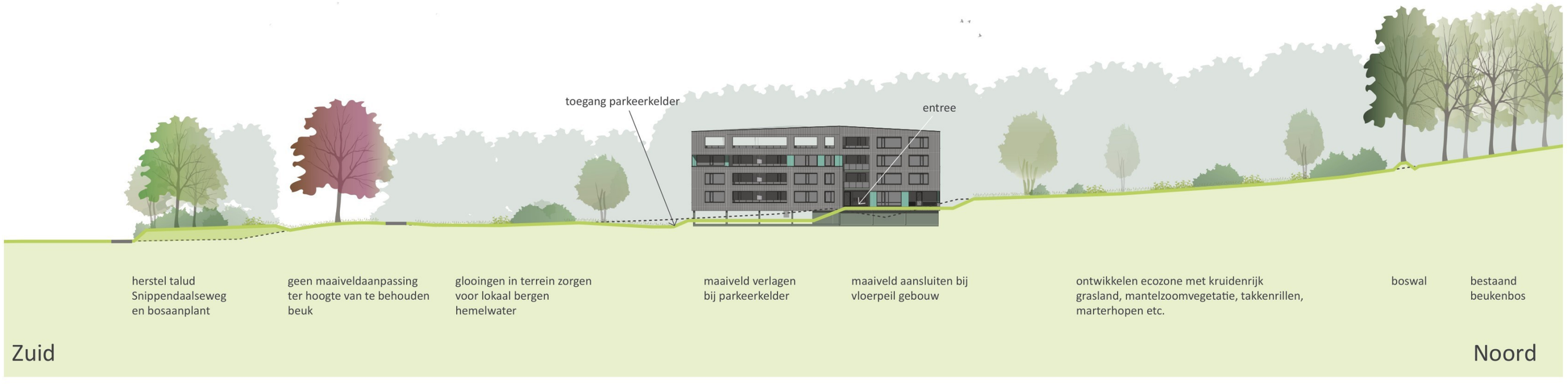
Profielen

De profielen (met aanzicht) hebben tot doel om een globale impressie te geven van de toekomstige terreininrichting

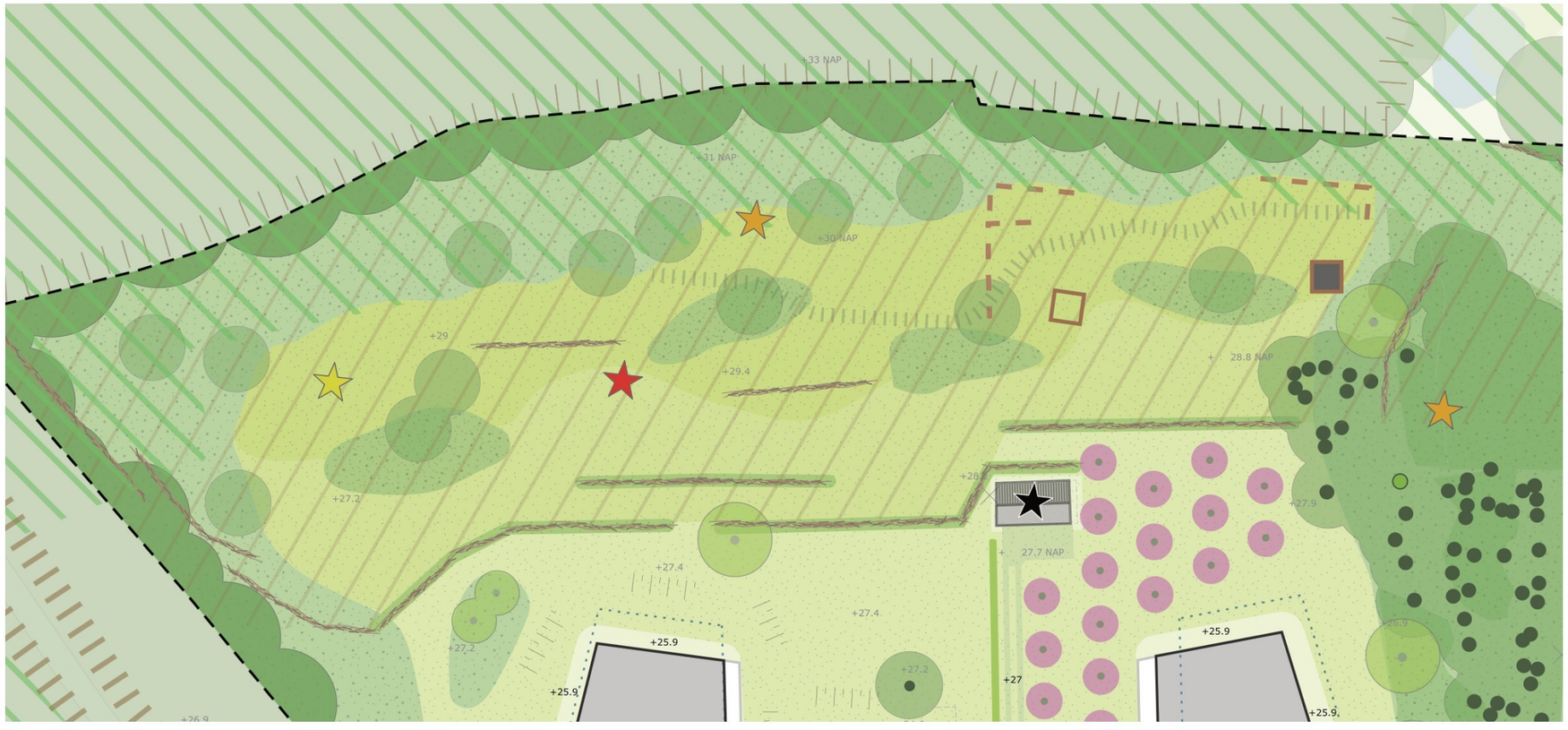
1



2



de landschapper



Legenda

- eigendomsgrenzen
- bos- en natuurgebied
- Natura 2000-gebied
- ‘ecozone’ (verwijderen opslag en inrichten)
- takkenrillen
- takkenrillen met braamstruweel
- bestaande steilrand binnen ecozone
- restanten oude tuinmuur en schuren
- zoekgebied aanleg marterhoop
- zoekgebied aanleg broeihoop
- zoekgebied aanleg hibernaculum
- kerkuil kast (zolder nieuwe veldschuur)
- zoekgebied vleermuistoren
- zoekgebied vleermuiskelder

Ecozone

Hoewel het gehele terrein zo natuurlijk mogelijk wordt ingericht wordt het noorden van het plangebied specifiek ingericht als ecozone ten behoeve van bescherming van hier voorkomende soorten. Dit betekent ook dat hier geen looproutes zijn of menselijke activiteit is. Om het gebied ontoegangelijk te maken voor de mens (en honden) zonder hekwerken te plaatsen, worden takkenrillen aangelegd, die overgroeid mogen raken met braamstruweel. Door een aantal verborgen doorgangen is het gebied wel bereikbaar voor beheer. Ook blijft het gebied hierdoor goed toegankelijk voor de das. In het masterplan is de wens uitgesproken het (beuken)bos direct ten noorden van de ecozone af te sluiten voor mensen (vanwege de rust voor de natuur maar ook voor de veiligheid van de wandelaar ivm een aannemelijk risico op vallende takken/bomen). Als dit gerealiseerd wordt hoeft er aan de noordgrens van de ecozone geen afrastering gerealiseerd te worden.

Actueel ecologisch onderzoek naar voorkomende soorten op de bouwlocatie heeft geleid tot de noodzaak van het aanleggen van enkele voorzieningen voor vleermuizen, kerkuil, marterachtigen en reptielen. (*2024-101718-13222_Rhederhof, Rheden, Nader Onderzoeksrapport Omgevingswet (onderdeel natuur), LOO PLAN 10 april 2025)*

Voor deze voorzieningen moet binnen de ecozone een plek worden gevonden, om de kans op verstoring te verkleinen, en ze dienen volgens de ecologische richtlijnen te worden uitgevoerd.

De benodigde voorzieningen zijn:

- twee marterhopen van minimaal 3x2x1 m (lxbxh). In- en uitgangen moeten dekking hebben en in verbinding staan met lijnvormige groenelementen;
- een broeihoop voor de ringslag van minimaal 3x1,5x1,2 m (lxbxh) in open (zonnig) terreindeel
- een vleermuiskelder van minimaal 4x4x2,5 m (lxbxh) met een grondlaag dekking van 1 m;
- een vleermuistoren met invlieghoogte van ca. 4 m
- takkenrillen
- een hibernaculum: een gat gevuld met stenen, takken en puin van 1-1,5 m diep en omvang minimaal 1x2
- een kerkuilkast

Inrichting terrein

Het huidige stenen schuurtje (ten noorden van woongebouw B) is in te slechte staat om op te knappen. Daarom wordt er, na de bestrijding van de hier aangetroffen Japanse Duizendknoop, een nieuw veldschuurtje geplaatst met zolder/vliering. De schuur zal alleen worden gebruikt voor opslag van materieel/materialen voor het terreinonderhoud/ boomgaard. De menselijke activiteit is daarmee beperkt. De zolder/vliering wordt geschikt gemaakt voor de kerkuil.

Aan de noord- en noordoostgrens van de vroegere moestuin op het landgoed staan nog restanten van de oude tuinmuur en verschillende schuurtjes. Door onwettig gebruik de afgelopen jaren is het gebied vervuild geraakt met afval (o.a. plastic, glas en blik). Het terrein dient hier opgeschoond te worden waarbij niet gebiedseigen materiaal wordt verwijderd. Enkele stukken van de oude tuinmuur mogen behouden blijven om de vroegere functie zichtbaar te houden. Deze muurrestanten bieden een rust- en schuilplek voor verschillende dieren. De schuurtjes (daken) worden ook verwijderd. Losse stenen die in het terrein gevonden worden worden hergebruikt in de marterhopen en het hibernaculum en mogelijk ook in de vleermuistoren. Dakpannen van de oude schuurtjes kunnen hierbij ook hergebruikt worden.

De voorzieningen zijn indicatief als zoekgebied op de plankaart aangegeven. De marterhopen en het hibernaculum worden in de buurt van de restanten van de oude moestuinmuur en schuurtjes gemaakt waarbij gebruik wordt gemaakt van wat er al in het terrein aanwezig is. De noordoosthoek van het terrein is een geschikte locatie voor de vleermuistoren omdat deze hier ingepast kan worden in de bosrand, maar wel een open aanvliegroute heeft. De vleermuiskelder kan ingepast worden in de bestaande steilrand ten westen van de oude moestuin, waardoor er niet veel afgegraven hoeft te worden. Doordat er op het terrein al jaren niets gebeurt is er veel opslag ontstaan van esdoorn en berk. Hier zal in gedund moeten worden om meer open plekken te maken. Ook zullen de grote vakken braamstruweel teruggedrongen moeten worden. Het wensbeeld is een gebied met open grasruimtes, afgewisseld met struweel, een enkele boom en grote lengtes mantelvegetatie, waarin de al aanwezige braamstruwelen opgenomen kunnen worden.

Niet alleen de voorzieningen, maar het gehele terrein van de ecozone vraagt om een beheerplan dat afgestemd is op het in stand houden van het gewenste eindbeeld.

de landschapper

Bijlage

Definitief schetsontwerp terreininrichting Rhederhof

de landschapper

Schetsontwerp Terreininrichting

Rhederhof (terrein Houten Steen Holding B.V.)

definitief 6 juni 2025

Legenda

- eigendomsgrenzen
- bos- en natuurgebied
- Natura 2000-gebied
- bomen bestaand
- bomen bestaand (stamdiameter >60cm)
- bomen nieuw
- fruitbomen nieuw
- rode beuk bestaand
- haag nieuw
- gazon
- bloem- en kruidenrijk grasland / zoomvegetatie
- onderbegroeiing / struweel / mantelvegetatie
- terreinhoogte nieuw (in m+NAP)
- terreinhoogte bestaand en te handhaven (in m+NAP)
- ‘ecozone’ (verwijderen opslag en inrichten)
- takkenrillen
- takkenrillen met braamstruweel
- bestaande steilrand binnen ecozone
- restanten oude tuinmuur en schuren
- zoekgebied aanleg marterhoop
- zoekgebied aanleg broeihoop
- zoekgebied aanleg hibernaculum
- kerkuil kast (zolder nieuwe veldschuur)
- zoekgebied vleermuistoren
- zoekgebied vleermuiskelder
- talud holle weg
- ophogen terrein (herstel talud holle weg)
- toegangsweg (gebakken klinkers)
- grasstenen (midden)bermen en parkeerterrein
- bezoekersparkeren (gras)
- toegangsweg wandelaars, fietsers en hulpdiensten (halfverharding)
- wandelpad (halfverharding)
- keermuren toegang parkeerkelder
- brandhydrant en opstelplaats
- slagboom toegangsweg
- eerdere (vergunde) positie nieuwe woongebouwen
- nieuwe woongebouwen
- daktuin
- nieuwe veldschuur met zolder
- taludlijnen

Snippendaalseweg

Arnhemsestraatweg

0 5 10 50 m

de landschapper