



DE KLEVERBERGH – LANDGOED VOOR DE 21E EEUW

Landschapsplan in kader van bestemmingswijziging

5 december 2023

COLOFON

In opdracht van

Vereniging Leven met het Land

Opgesteld door

Ontwerp en tekeningen: Mirte van Laarhoven, Living
Landscapes

Tekst: Mirte van Laarhoven, Karina Hendriks en
Gabi Stoffelen

Telefoonnummer: 06-20070879

Emailadres: gabistoffelen@gmail.com

Datum: 5 december 2023

Landschapsplan

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Initiatiefnemers	6
2 Analyse van het plangebied	8
2.1 Inleiding	9
2.2 Landschap	9
2.3 Cultuurhistorie	10
2.4 Ecologie	13
3 Ontwerp	14
3.1 Inleiding	15
3.2 Visie op het ontwerp	15
3.3 Ontwerpprincipes	15
3.4 Hoofdstructuur, De Kleverbergh in vier zones	17
4 Bebouwd en verhard oppervlak	27
5 Beplantingsplan	29



INLEIDING

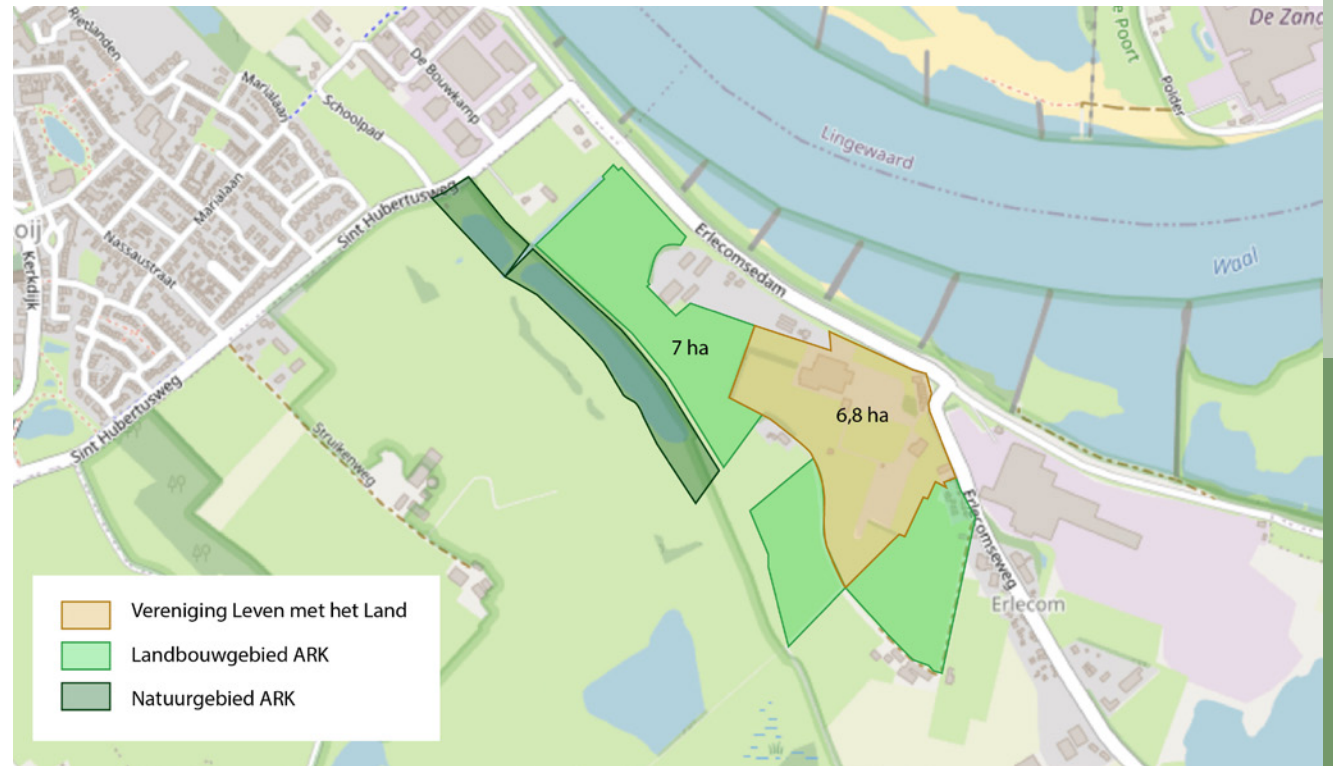
1

1 INLEIDING

Dit landschapsplan brengt in beeld hoe Landgoed de Kleverbergh de komende jaren wordt ontwikkeld vanuit ecologische waarden. Het landgoed wordt gerealiseerd door een samenwerking van CPO Vereniging Leven met het Land (LmhL) en Ark Rewilding. Het plan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Landgoed de Kleverbergh.

Het plangebied van het landgoed is 17 hectare groot, is gelegen in de Erlecomse polder in gemeente Berg en Dal en bestaat uit de kadastrale percelen Ooi G375, G26, G3358, B2562, G13, F42, G23, G26, B3360, G24 en G3359.

Opgemerkt wordt dat het plangebied van het bestemmingsplan kleiner is dan het plangebied in het landschapsplan. De percelen die in het landschapsplan zijn meegenomen en niet in het bestemmingsplan (zie verbeelding) zijn in de huidige situatie nog van Ark Rewilding en Vereniging Leven met het Land heeft hierop een koopoptie. Omdat nu nog niet zeker is of Vereniging Leven met het Land financieel in staat is de gronden over te nemen zijn ze buiten het bestemmingsplan gelaten. De landschappelijke versterking die op deze percelen is ingetekend ook alleen na aankoop gerealiseerd.



Plangebied Landgoed de Kleverbergh.

1.1 Initiatiefnemers

Ark Rewilding en CPO Vereniging LmhL hebben het plangebied in december 2022 samen aangekocht. Beide partijen hebben hun eigen ambities die ze in samenhang gaan realiseren.

Ambities Ark

Ark Rewilding wil binnen het plangebied invulling geven aan haar ambities ten aanzien van de Ooijse Graaf (oude Waalarm aan zuidzijde van plangebied):

- Versterken van de Ooijse Graaf tot klimaatbuffer die bij langdurige droogte zorgt voor beschikbaarheid van water voor natuur en landbouw.
- Vergroten en revitaliseren van de Ooijse Graaf tot laagdynamisch binnendijks moeras.

Ambities Leven met het Land

Vereniging Leven met het Land is een groep mensen met onder andere landbouwdeskundigen, ontwerpers, kunstenaars, biologische tuinders en ambachtslieden zoals een kok en een bakker. Ze hebben de ambitie om een landgoed te realiseren vanuit een ecocentrisch mensbeeld, waar mensen, planten en dieren in samenhang met elkaar leven. Het landgoed zal een voorbeeldfunctie hebben in de transitie naar meer biodiversiteit, regeneratieve en natuurinclusieve landbouw, circulair ondernemen, duurzaam bouwen en vitale gemeenschappen.

De ambities van LmhL zijn in te delen in vier pijlers onder het landgoed:

- Een biodivers landschap
Het landgoed wordt een stapsteen binnen het ecologische netwerk in de Ooijpolder.

- Natuurinclusieve landbouw
Met regeneratieve voedselproducerende ecosystemen wordt gezond, lokaal voedsel geproduceerd.
- Lokaal en sociaal ondernemen
Binnen het landgoed is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. De bedrijvigheid is ondergeschikt aan en hangt samen met het biodiverse landschap en de natuurinclusieve landbouw. De bedrijvigheid draagt bij aan de vitaliteit van het landgoed.
- Ecologisch bouwen
Bij nieuwbouw en verbouw worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - » Passieve bouw. De woningen zijn energieneutraal of energiepositief.
 - » Zoveel mogelijk toepassen van low tech oplossingen.
 - » Benodigde materialen zijn hergebruikt, lokaal,

circulair of afbreekbaar.

- » Ter plekke elektriciteit opwekken. Geen gasaansluiting.
- » Een eigen waterzuivering en grijswater systeem. Geen rioolaansluiting.
- » Natuur inclusief bouwen (groene daken, vogelnestgelegenheden, vleermuisenbehuizing).

Bovenstaande pijlers hebben als basisprincipe dat de grond van het LmhL-deel van het landgoed hypotheekvrij ondergebracht wordt in een stichting die het landgoed, met haar vier pijlers, voor de komende generaties gaat behouden. Hiermee wordt speculatie voorkomen en worden kwetsbare waarden zoals biodiversiteit, gezond voedsel, inclusiviteit en gemeenschapsvorming geborgd voor de toekomst.



Werk sessie CPO Vereniging Leven met het Land op de Kleverbergh.



Referentiebeelden 4 pijlers.





ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

2

2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

2.1 Inleiding

Lange tijd was de omgeving van de Kleverbergh deel van een dynamisch meanderend rivierenlandschap waar bewoning maar zelden mogelijk was. Door de invloed van de rivier kent het gebied grote hoogteverschillen, gevormd door de stuwwal, de kom, de uiterwaarden en de dijken. Tot het jaar 1620 was de Ooijse Graaf de hoofdgeul van de Waal. In dat jaar werd de lange rivierlus door menselijk ingrijpen afgesneden. Daarna heeft het gebied zich ontwikkeld tot een steeds verder verlandend moerasgebied.

Het plangebied van LmhL en Ark ligt deels in de oude rivierarm, dichtbij het buurtschap Erlecom.

2.2 Landschap

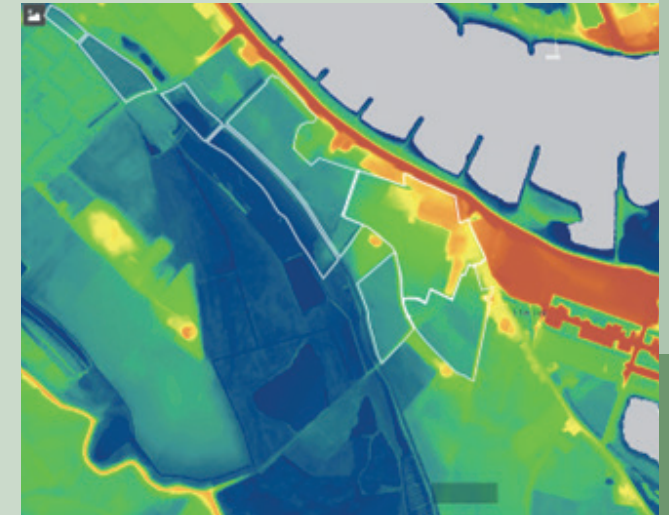
Het huidige landschap in het plangebied wordt grotendeels bepaald door de exploitatie van het gebied in de voorbije periode voor de landbouw, de steenfabricage en de paardensport. Door afgraving ten behoeve van de steenfabricage is er veel hoogteverschil (zie naastgelegen kaart). De tijd van de manege heeft grote hoge gebouwen achtergelaten die het zicht op het landschap belemmeren. Ook is er veel erfverharding in de vorm van asfalt aanwezig. Voorafgaand aan deze periode van exploitatie werd het landschap veel meer bepaald door de dynamiek van de water van de rivier en kwaliteiten van de bodem.

Conform het landschapsontwikkelingsplan van gemeente Berg en Dal is het plangebied gelegen in het landschapstype 'uiterwaardengebied' waar de belangrijkste ontwikkelingsdoelen zijn:

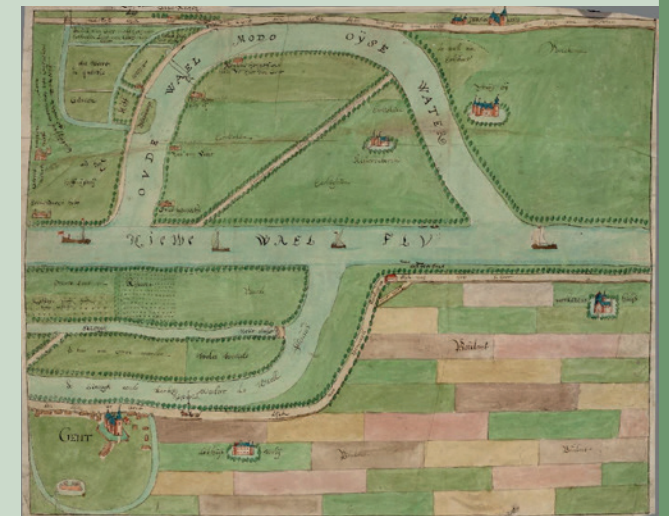
- Ontwikkeling stroomdalgraslanden en glanshaverhooilanden.

- Ontwikkeling water- en oeverhabitats.
- Ontwikkeling moerassen, ruigteranden en laag gelegen bloemrijke grasland.
- Ontwikkeling populaties van water-, oever en moerasvogels.
- Ontwikkeling van biotopen van vlinders, reptielen, amfibie, bevers, otters.
- Ontwikkeling coulissenlandschap met strangen, knotwilgen, meidoornhagen etc.
- Behoud van reliëf en stromingspatronen.

Bovenstaande ontwikkelingsdoelen gaan uit van het leidend laten zijn van bodem en water. De ontwikkelingsdoelen sluiten aan bij de visie van Vereniging LmhL en zijn dan ook meegenomen in het ontwerp en het beplanting- en beheerplan voor Landgoed de Kleverbergh.



Uitsnede van viewer Actueel Hoogtebestand Nederland met plangebied.



Kaart van voor 1620. De hoofdgeul van de Waal; de Ooijse Graaf, is hier net door menselijk ingrijpen afgesneden. Het noorden is onder.

2.3 Cultuurhistorie

Na de wijziging van de rivierloop in de 17e eeuw was Erlecom een heerlijkheid met uiterwaarden en verspreid liggende boerderijen zoals de boerderij binnen het plangebied: de Nieuwe Kleverberg. Na 200 jaar van agrarische activiteiten startte een 100 jaar durende exploitatie door de bakstenenindustrie. De bovenste lagen van de aarde werden afgegraven, omgezet in steen en afgevoerd.

In het plangebied werd in 1862 de steenfabriek Bouwkamp II in gebruik genomen. De steenfabriek was in bedrijf tot 1972. Vanaf 1862 ontstond er veel bebouwing met duidelijke bebouwingsrichtingen, bestaande uit ovens, droogschuren/haaghutten, werkplaatsen en opslag. Een klein deel van deze bebouwing is nog steeds aanwezig op het terrein, zoals het voormalige kantoor, de smidse, de timmerwerkplaats, één haaghut en een serie droogkamers. In de 50 jaar na 1972 veranderde de Kleverbergh in een grote manege met landerijen, boomsingels en water.

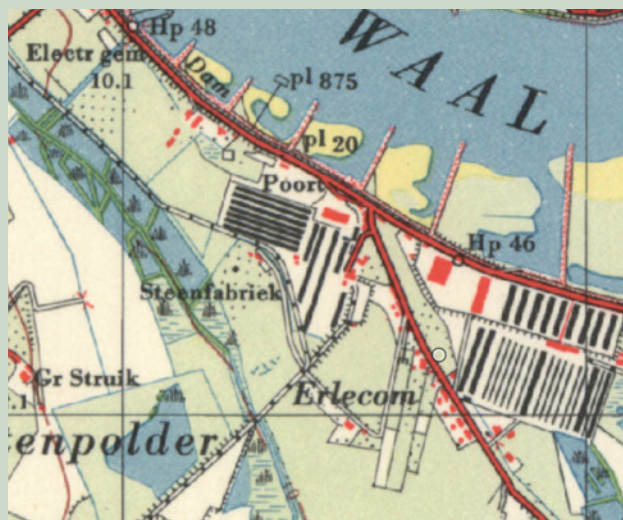
In opdracht van LmhL is door bureau Raap een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd voor het deel van het landgoed van LmhL. De belangrijkste adviezen uit het onderzoek zijn erop gericht om gebouwen uit de tijd van de steenfabriek met hoge cultuurhistorische waarde te behouden en herstellen en de gebouwde functies te realiseren aan de noord- en oostzijde op de hoge delen van het landgoed. Voor een gedetailleerde uitwerking van de adviezen wordt verwezen naar het onderzoek dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan voor Landgoed de Kleverbergh. De adviezen uit het cultuurhistorische onderzoek zijn meegenomen in het ontwerp voor Landgoed de Kleverbergh.



Topografische kaart van het plangebied van 1870.



Topografische kaart van het plangebied van 1930.



Topografische kaart van het plangebied van 1965.



Topografische kaart van het plangebied van 2022.



Luchtfoto plangebied met bestaande gebouwen aangeduid: een manege met voormalige droogkamers van steenfabriek, een grote hoge schuur, woonhuis, smidse, timmerwerkplaats, barak, pershut en haaghut.



Manege



Haaghut



Weidepercelen



Woonhuis en smidse



Ooijse Graaf



Manege

2.4 Ecologie

Het grootste deel van het plangebied werd tot voor kort intensief gebruikt voor de landbouw en de paardenhouderij. De ecologische waarden van de graslanden binnen het plangebied zijn hierdoor laag. De houtsingels binnen het plangebied en de zone bij de Ooijse Graaf zijn biodiverser. Hier zitten dassen, bevers, otters en veel verschillende soorten vogels waaronder de roerdomp.

Het plangebied is op provinciale beleidskaarten gelegen in de Groene ontwikkelingszone en ganzenrustgebied. Daarnaast maakt de Ooijse Graaf deel uit van Natura 2000 gebied Rijnstrangen (tevens Gelders Natuurnetwerk, GNN).

Relevante ontwikkelingsdoelen voor de Groene ontwikkelingszone en het GNN zijn:

- Ontwikkeling natte bossen, schraallanden, moerassen en wateren incl. cultuurlandschap
- Ontwikkeling ecologische verbindingzone Millingerwaard - Stuwwal met opgaande landschapselementen (hagen, bosjes, singels)
- Ontwikkeling populatie dassen en otters
- Ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën
- Ontwikkeling populaties van vogels van cultuurlandschappen
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden
- Ontwikkeling cultuurhistorische waarden van poldergeschiedenis

Bovenstaande ontwikkelingsdoelen zijn meegenomen in het ontwerp en het beplanting- en beheerplan voor Landgoed de Kleverbergh.



Roerdomp



Steenuil



Konninginnepage



ONTWERP

3

3 ONTWERP

3.1 Inleiding

Leven met het Land ontwikkelt de Kleverbergh, in samenwerking met Ark, tot een landgoed waar een gemeenschap van mensen bewust ruimte en cultuur schept voor zoveel mogelijk levensvormen, voor een rijkdom aan te oogsten producten en voor goed samenleven. Vanuit samenredzaamheid, gelijkwaardigheid en vertrouwen worden de vier pijlers integraal vormgegeven.

3.2 Visie op het ontwerp

Vereniging Leven met het Land wil, samen met Ark, exploitatie van de Kleverbergh keren naar regeneratie van de Kleverbergh. Van de mensen vraagt dit een verschuiving van een exploiterende houding, naar een houding waarin de mens leeft in samenhang met het landschap en de natuur. Een zogenaamde ecocentrische houding. Dit vraagt een fundamenteel andere houding in het ontwerp, de realisatie en het leven op de Kleverbergh. Het vraagt het omarmen van de aanwezige natuurlijke ondergrond en dynamiek. En het vraagt het wonen en werken dienstbaar te maken aan de regeneratie van het landschap. Dit vertaalt zich in de locaties, de volumes, vormtaal en materialen van de bebouwing, in de vormgeving van de buitenruimtes (minimale verharding, verbonden biotopen, watersensitief etc.) en in het soort bedrijvigheid op het landgoed.

In een wereld waar menselijk ingrijpen lang heeft overheerst, is het belangrijk om de spontaniteit en veerkracht van de natuur te omarmen. Dit vraagt geduld. Het vraagt om een nieuwe verhouding tussen ingrijpen en afwachten. Door nieuwe perspectieven op natuurlijke

ontwikkeling te omarmen kan een bijzonder resultaat ontstaan: vormgeven wat moeilijk zelfstandig tot wasdom komt en met rust laten wat kan. Er is dus ook tijd voor groei en voor het omgaan met het onverwachte, wat niet te voorspellen is.

3.3 Ontwerpprincipes

In deze paragraaf volgt een opsomming van de belangrijkste ontwerpprincipes voor de Kleverbergh.

Gebruik de lokale kenmerken van het omliggende landschap

De Kleverbergh ligt in het rivierenlandschap, waar stroming van water van oudsher de organisatorische principes heeft bepaald. Mensen woonden op de hogere delen en verbouwden hier ook hun voedsel. Op de lagere delen graasde vee of werd gehooïd. Op de Kleverbergh zijn de kleigronden afgegraven maar is er nog wel een duidelijke verdeling tussen hoog/droog en laag/vochtig aanwezig.

Dit vormt een belangrijk uitgangspunt in positionering van functies en organisatie van landbouw en natuur met woningen op de hoge delen en landbouw en natuur op de lage gronden.

Biedt ruimte voor water

De grondwaterstanden op de Kleverbergh zijn zeer direct gekoppeld aan de waterstand van de rivier. De hoogte van het grondwater fluctueert gedurende het jaar met in de regel een natte periode in het voorjaar (smeltwater) en een droge periode in de zomer. Hierbij komen uitschieters voor na zware regenbuien of lange perioden zonder neerslag. Deze extremen zullen in de toekomst toenemen door klimaatverandering.

Binnen het plangebied zal hierop geanticipeerd worden door het beschikbare water zo lang mogelijk vast te houden. Dit wordt gedaan door het hemelwater op te vangen van daken en te bergen in wadi's met een infiltreerbare bodem

Verweef bewoning, productie en natuur met een goede balans tussen dynamische en verstilde zones

In lijn met principes van het Arcadische landschap wordt een samenhang gemaakt tussen productie, natuur en ontspanning, met een geleidelijke overgang tussen het cultuur - en natuurlandschap en een gradiënt van reuring naar verstillig.

Dit wordt gedaan door bijvoorbeeld de centrale, publieke functies bij de entree te situeren, door de bebouwing te clusteren, door agrarische functies slim te positioneren in het landschap en door ecotopen te creëren waar de natuur haar gang kan gaan.

Accentueer waardevolle elementen uit het gelaagde verleden

De plek van de Kleverbergh kent een rijke geschiedenis waar relictten te vinden zijn uit verschillende tijdslagen. Zo openbaart het verleden van het rivierenlandschap zich in de ondergrond en in de zichtbare patronen van voormalige stroomgeulen, singels (tussen de Kleverbergh en aangrenzend Erlecomseweg 16) en uiteraard in de beweging van de Waaldijk. Het agrarische verleden laat zich aflezen aan de landerijen, de ontwatering, de boomsingels. De steenfabriekentijd heeft sporen achtergelaten in gebouwde objecten als de droogkamers, locomotievenloods, timmerwinkel/ ruïne, haaghut en in minder zichtbare vorm zoals de fundering van de voormalige ringoven en smalspoor resten. De ruimtelijke structuren worden versterkt door op de

organische rivierpatronen aan te planten.

Door de relicten uit de voorbije cultuurhistorie hierin ruimtelijk en ook functioneel te verweven ontstaat een gelaagd en interessant leesbaar landschap.

Maak van gebouwde objecten verbindende biotopen

Bebouwing wordt vanuit een ecocentrische houding benaderd. Er wordt gezocht naar posities en ontwerpen waarbij de gebouwen verbindingen vormen tussen de verschillende delen van het landgoed. De gebouwen zelf worden zo ontworpen dat ze ruimte bieden voor niet menselijk leven. Hierbij wordt gedacht aan gebruik van ruw materiaal aan de buitenzijde waar insecten hun habitat kunnen vinden en nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen. In het beeldkwaliteitsplan voor Landgoed de Kleverbergh wordt dit principe verder uitgewerkt.

Een gezond landschap begint bij de bodem

De bodem van de Kleverbergh krijgt de kans om een veerkrachtig en robuust bodemweb (microben, bacteriën, ongewervelden, schimmels) op te bouwen en in stand te houden. Bij het verbouwen van voedsel worden deze processen zoveel mogelijk versterkt. Idealiter wordt uitsluitend plantaardige mest gebruikt in de vorm van mulch, compost, groenbemesters en vaste stikstofbindende planten en bomen. Indien nodig/wenselijk wordt vaste dierlijke mest gebruikt. Drijfmest en kunstmest worden niet toegepast.

Om bodemverdichting te voorkomen worden zware machines vermeden. Open plekken (akkers) zijn in principe nergens meer dan 25 meter breed (dat is ongeveer de afstand die schimmelnetswerken nog kunnen overbruggen. Hoe meer verbinding van alle delen van het landgoed, juist ook ondergronds, hoe beter).

Maak habitats en fourageerplekken voor zoveel mogelijk verschillende soorten

In de ontwikkeling van de Kleverbergh ligt de kans besloten om nieuwe habitats en fourageerplekken te creëren voor soorten die op de overgang van nat en droog leven. Dit bijvoorbeeld door regeneratieve landbouw met veel bosjes, poelen en vluchtplekken. In samenhang met de verbetering en uitbreiding van het rietmoeras creëert dit goede condities voor een levend landschap. Hierbij is een goede afstemming tussen natuur en productie van belang. Er worden bijvoorbeeld geen bomen binnen 20 a 30 meter van het rietmoeras aangeplant. De oogst komt dan toe aan buurtbewoners zoals de bever.

Bij de aanplant van bomen en struiken wordt rekening gehouden met voldoende nectarrijke inheemse en klimaatadaptieve soorten die op verschillende tijden in het jaar bloeien. Ook worden soorten aangeplant die klimaatbestendig zijn en eetbaar zijn (o.a. fruit en noten).

Breng structuur en diversiteit terug in het landschap

Door de aanwezige boomsingels is er al een robuuste groenstructuur aanwezig op een deel van de Kleverbergh. Andere delen zijn nog erg open met een lage biodiversiteit. Met fijnmazige patronen en passende elementen wordt de structuur en de diversiteit van het hele landgoed versterkt.

De boomsingels worden plaatselijk opgedikt omdat ze dan waardevoller zijn voor struweelvogels. Daarnaast worden ze op enkele strategische plekken onderbroken om zichtlijnen te creëren richting de stuwwal. Hierdoor verandert het huidige gekaderde landschap in mooie, luchtige ruimtes met voldoende beschutting en nieuwe, waardevolle openingen richting het achterliggende landschap en de stuwwal. Op

de grote open monoculturen (weilanden) wordt een kleinschaliger landschap nagestreefd. Hierbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in hoofdstructuren van hoge, opgaande beplanting en een verfijning met lage structuren van struiken, kruidige grassen en struweel. Groepjes bomen leiden het oog van de voorgrond naar de weelderige kern en vervolgens naar het achtergelegen landschap.

Draag de waarden van Leven met het Land uit, tussen elkaar en naar buiten

Samenredzaamheid, gelijkwaardigheid en vertrouwen zijn belangrijke basiswaarden voor de vereniging. Naast het werk dat moet worden gedaan is er ruimte om elkaar te ontmoeten en samen te vieren, te ontspannen en te spelen. Zowel voor volwassenen als voor kinderen is hier plek voor op het landgoed. Leven met het land wil ook in verbinding staan met de omgeving. Een gastvrij landgoed dat deels toegankelijk is voor passanten en omwonenden. In het bezielen en beheren van het landgoed worden de krachten gebundeld met maatschappelijke bewegingen, natuurorganisaties, kunstenaars en ondernemers waarbij nieuwe vormen van samenwerking mogen ontstaan. In de ontwikkeling van het landgoed maken we expliciet ruimte voor stemmen die gemakkelijk ongehoord blijven, zoals de stem van de kunst, de stem van de kinderen, de stem van inclusiviteit en de stem van het niet menselijk leven.

3.4 Hoofdstructuur, De Kleverbergh in vier zones

In grote lijnen vindt er een geleidelijke overgang plaats van levendigheid naar verstilling als je van de dijk richting het rietmoeras beweegt over het landgoed. Hierbij hoort bijvoorbeeld een clustering van menselijke woon- en leeffuncties aan de noordzijde die overgaan in landbouwarealen met habitats voor niet menselijk leven aan de zuidzijde. Het gehele landgoed is dooraderd met groen-blauwe structuren en routes die het hoogdynamische rivierenlandschap achter de dijk verbinden met een weelderig, laagdynamisch rietmoeras aan de zuidelijke zijde.

Het toekomstige Kleverbergh bestaat grofweg uit vier delen:

1. De Entree,
2. Een woonzone,
3. Een transitiezone,
- 4a. Het agrarische gebied met gebouwde functies,
- 4b. Het agrarische gebied met verstilling.

Deze delen sluiten aan de zuidzijde aan op de natuur bij de Ooijse Graaf.



Ontwerpconcept Landgoed de Kleverbergh.

De Entree: Ontvangen en verrijken

De entree van de Kleverbergh bevindt zich op een overgang van de dynamische omgeving van de Waal naar de vruchtbare gronden achter de dijk. Aan de Waalzijde van de dijk is het landschap wijds en stromend. Aan de binnendijkse zijde vindt van oorsprong vertraging, verstilling en verbinding plaats wat betreft natuurlijke dynamiek. De dijk zelf kent veel activiteit in de lengterichting door gemotoriseerd verkeer, fietsers en wandelaars. Langs de dijk zit de kans besloten om een uitnodigend voorportaal te creëren met kenmerkende elementen voor het regeneratieve landgoed de Kleverbergh, dat zich hierachter openbaart.

De functies die reuring creëren passen dichtbij de dijk zoals parkeren, een (half) verhard plein voor tijdelijke activiteiten (locatie voormalige tasveld), een boomgaard, een zitweide voor passerende fietsers, moestuinbedden op luwe plekken, een broedplaats met bedrijvigheid passend bij de uitgangspunten van het landgoed en ruimte om te parkeren in een half groene ruimte. Functies als kas, de boerderijkeuken, de theeverwerking etc. passen ook goed in deze entreezone. Samen creëren zij een boerenerf-omgeving waar gewerkt wordt en waar mensen van buitenaf het landgoed kunnen beleven. Het parkeren is ingedeeld in twee delen: een relatief intensief gebruikt deel aan de westzijde voor bewoners en bezoekers en een overloop gedeelte dat alleen gebruikt wordt als er meer bezoekers zijn. Dit deel wordt zo ingericht dat het ook voor andere doelen te gebruiken is zoals een voetbalveld.

Binnen het entreegedeelte begint de centrale as van het landgoed met een doorlopend pad en het (half) verharde plein.



Referentiebeelden entree.

Een woonzone: Leven en laten leven

De entree gaat geleidelijk over in een zone waar gewoond en geleefd wordt door de leden van Leven met het Land. Hier vindt een overgang plaats van publiek toegankelijk naar een privé zone. Deze overgang wordt gemarkeerd door elementen als bebouwing, een ommuurde tuin op de plek van de oude ringoven en groenstructuren.

In het plangebied is er een duidelijk onderscheid in hoogteligging. De gebieden dichtbij de dijk en ten oosten van het perceel zijn hoger gelegen. Hier stonden voorheen de gebouwde functies toen de Kleverbergh als steenfabriek functioneerde. Deze hogere gronden zijn een mooie plek om gebouwde functies toe te voegen. Zij zijn het meest toekomst-proof, in relatie tot perioden van hoogwater. In de architectuur en de organisatie van bouwvolumes wordt zo ook een connectie gemaakt met het (industriële) verleden van de plek. Er is een onderscheid in twee woonmilieus.

1. Een kruidenrijke omgeving, op de locatie van de voormalige steenfabriek. Hier nemen we de grote weidsheid en meer droge, hoge, stenige uitstraling in de huidige situatie als uitgangspunt, waar we grassen, kruiden en bijvoorbeeld een ommuurde tuin aan toevoegen om van het geheel als prettige, rijke leefplek te maken.
2. Een boomrijke omgeving, op de locatie van het voormalige woonhuis, de smidse en de ruïne (timmerwerkplaats). Hier wordt de aanwezige sfeer van de achterliggende boomgaard doorgezet tot rondom het nieuwe wooncluster, waardoor een meer geborgen en groene biotoop ontstaat.

In de woonzone gaat LmhL landschappelijk en ecologisch verder dan natuurinclusief bouwen. De woningen worden gezien als verbindend element in plaats van een verstorend of blokkerend element. De natuur loopt over de woningen (groen dak) of onder de woningen (woning op verhoging) door.

Er wordt qua bebouwing afstand gehouden tot de barak aan de Erlecomseweg vanwege een dassenburcht die onder de barak gelegen is.

Binnen de woonzones zijn kleinschalige collectieve voorzieningen mogelijk zoals een fietsenstalling, wasruimte, logeerplek etc.



Referentiebeelden voor hoe woningen een verbindend element vormen in het landschap.



Landschappelijke referentie-
beelden Woonzone



Transitiezone: Verweven en verbinden

Vanuit de entree kun je in de woonzone terecht komen, maar ook kun je direct naar het achterliggende agrarische landgoed toe bewegen. Tussen de centrale entree en de uitwaaiende agrarische gronden zit een overgang zone. Op de rand van hoog naar laag maken we een nieuwe leeflaag door de rigide randen te verzachten, vernatuurlijken en benutten. In deze transitiezone huist een grote potentie voor een verscheidenheid aan micromilieus voor mens, plant en dier. Langs de lager geleden rand zal bijvoorbeeld het water van daken en hogere gronden worden opgevangen.

Ook is er een robuuste groenstructuur aanwezig die de historische perceelsgrenzen accentueert. Deze houtopstanden willen we plaatselijk opdikken en uitdunnen, zodat er een rijke groenstructuur ontstaat die enerzijds beschutting creëert en zich anderzijds opent naar het landschap. Zo worden doorzichten en naar het achterliggende stuwvallandschap uitvergroot. In de overgangszone is ook ruimte voor ontmoeting en samenkomst in de vorm van tuinen, zitplekken, speelplekken en moestuinen. Dit gebied vormt een waardevolle verbinding met de kern van het regeneratieve landgoed.

De transitiezone is een belangrijke zone voor Landgoed de Kleverbergh. Hier vinden verschillende elementen een plek die het menselijk leven verbinden met het niet menselijk leven zoals waterbergingen die gevoed worden met hemelwater vanaf de daken van de woningen waar waterrijke biotopen ontstaan, ook wil Vereniging LmhL vormgeven aan 'ecokathedralen'.

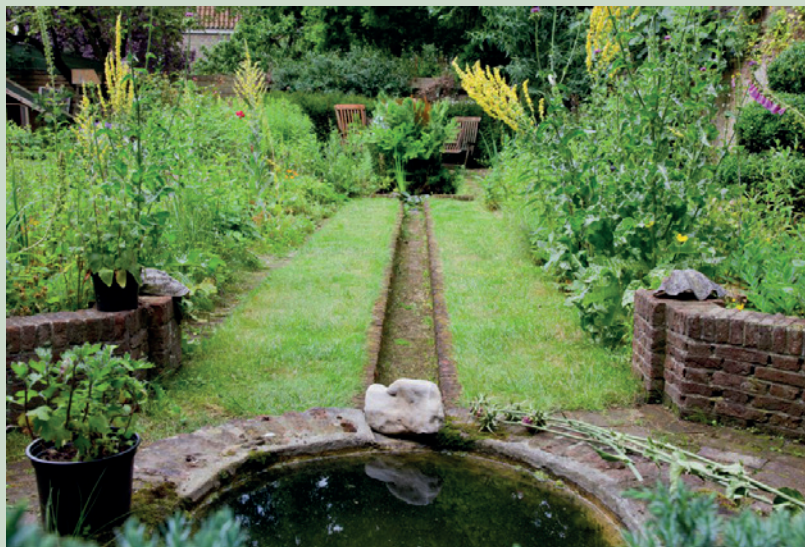
WAT IS EEN ECO~KATHEDRAAL ?

EEN BOUWERK :

- DAT ONTSTAAT ALS HET PRODUKT VAN EEN LEVENSLANGE SAMENWERKING TUSSEN NATUURLIJKE ORGANISMEN :
 - MENSEN · PLANTEN · DIEREN ·
- DAT UITSLUITEND GEREALISEERD WORDT MET BEHULP VAN ENERGIE DIE DOOR NATUURLIJKE ORGANISMEN WORDT GELEVERD :
 - VRIJE ENERGIE ·
- DAT OPVOLKOMEN NATUURLIJKE WIJZE TOT EEN HOOG-COMPLEXE STRUKTUUR ZAL MOETEN KUNNEN UITGROEIEN :
 - ONTWIKKELING IN RUIMTE EN TIJD ·
- WAARVAN DE UITEINDELIJKE VORM NIET VAN TE VOREN ~ MET BEHULP VAN TEKENINGEN OF MODELLEN ~ WORDT VASTGELEGD :
 - SPONTANE CREATIE ·



Landschappelijke referentiebeelden Transitiezone



Landschappelijke referentiebeelden Transitiezone



Agrarische percelen: Voeden en verteren

a Agrarische tuinderij, zone met gebouwde functies

Achter de transitiezone ontvouwt zich de natuurinclusieve tuinderij. Hier vinden we een gezonde bodem, eetbare gewassen, een rijke ecologie en in het landschap geïntegreerde gebouwen. In dit gebied zit een zekere weelde en romantiek die is vermengd met voedselproductie. Er wordt gewerkt met gesloten kringlopen.

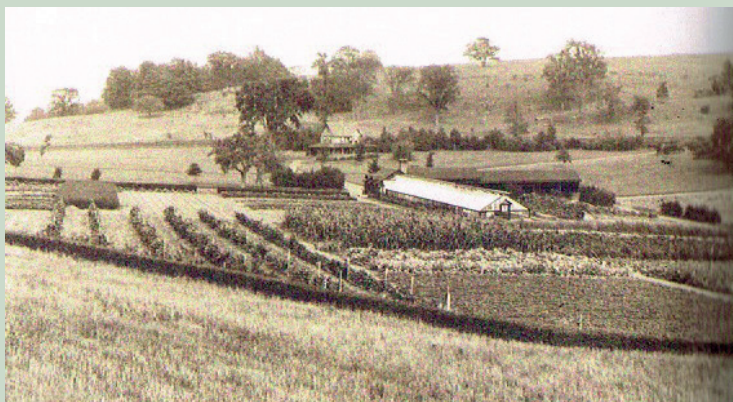
In de agrarische tuinderij vindt letterlijk een 'verdieping' plaats door de overgang van hogere naar de lagere gronden, die zijn afgegraven t.b.v. de baksteenindustrie. Deze zone vormt de levendige kern van de Kleverbergh. Ruimtelijk is dit terug te zien door een omarming van ecologische en agrarische functies, bestaande bebouwing, boomsingels en een plek voor ontmoeting onder de haaghut, in het hart van de tuinderij waar kleinschalig programma kan plaatsvinden. Dit gebied is ingericht voor diverse en kleinschalige landbouwgerelateerde activiteiten zoals een kruidenboerderij, moestuinbedden en circulair terreinbeheer zoals composteren.

b Agrarische zone met natuurfuncties

Rondom de tuinderij waaiert het landgoed uit in meer verstilde agrarische zones, waarbij de akkers worden verweven met weelderige, lage groenstructuren. Hier vindt voedselproductie plaats omkaderd en dooraderd door water en groen.

Hier kunnen mens en dier zich op verschillende momenten van de dag terugtrekken en tot rust komen. Daarnaast kunnen kinderen via smalle paadjes opgaan in de natuur (takken sprokkelen, over stammen klauteren, kikkervisjes vangen langs de slootrand etc).

Aan de zuidelijke zijde gaan de agrarische percelen geleidelijk over in de omliggende natuur van de Ooijse Graaf. Hier ontwikkelt ARK bloemrijke graslanden en rietmoeras met een verbetering van de watercondities en ruimte voor extensieve recreatie.



Landschappelijke referentiebeelden Agrarisch gebied



LEGENDA

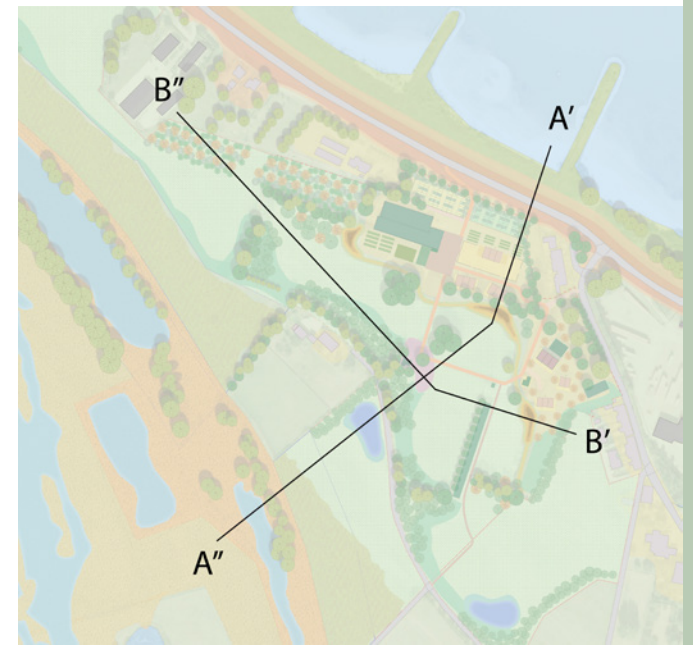
- Bestaande bomen/struweel
- Nieuwe bomen/struweel
- Gemengde hagen
- Fruittandschap
- Boomgaard
- Kruidenrijke zoom
- Bloemrijk grasland
- Rietmoeras - nieuw te ontwikkelen
- Rietmoeras - herstellen
- Strokenteelt
- Moestuinbedden
- Erf
- Ontsluiting (halfverhard)
- Paden (halfverhard)
- Parkeren, overflow
- Parkeren, regulier
- Tuin openbaar
- Gezamenlijke buitenruimte
- Zone kamperen
- Waterretentie (habitats droog)
- Poelen (habitats nat)
- Vereniging Leven met het Land
- Landbouwgronden
- Natuurgebied (ARK)



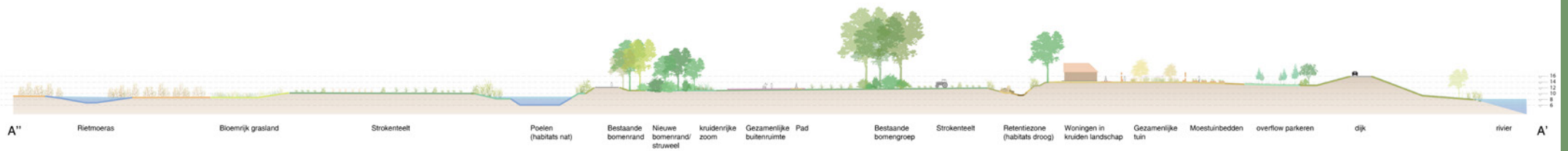
Schaal 1:500
12 november 2023

Doorsnedes Landgoed de Kleverbergh

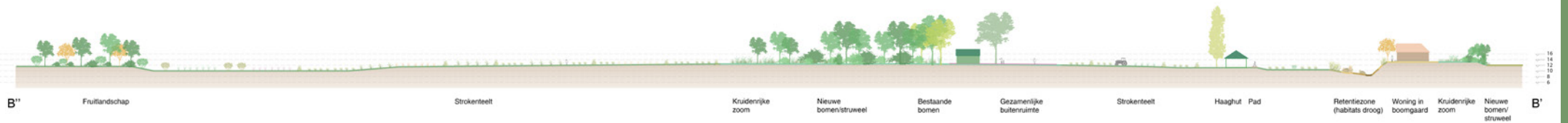
In het schetsontwerp is het concept van de 4 zones op de Kleverbergh uitgewerkt. Tevens zijn twee doorsnedes van het schetsontwerp gemaakt en een beplantingsplan (zie hoofdstuk 5).



Locatie aanduiding doorsnedes.



Doorsnede A, toekomstige situatie.



Doorsnede B, toekomstige situatie.



BEBOUWD EN VERHARD OPPERVLAK

4

4 BEBOUWD EN VERHARD OPPERVLAK

In onderstaande tabel is de bestaande bebouwing en erfverharding en de toekomstige bebouwing en verharding in beeld gebracht.

Te zien is dat zowel de bebouwing als de verharding afneemt.

Qua bebouwing verdwijnt met name de hoge paardenbak en schuur/loods. Qua erfverharding verdwijnt met name het asfalt bij de entree van de Kleverbergh en verharding rondom bebouwing.

De Kleverbergh bebouwing en verharding bestaande situatie	Footprint m2	De Kleverbergh toekomstige situatie	Footprint m2
Manegehal deel 1. voormalige droogkamers steenfabriek	864	Broedplaats met lokale en sociale ondernemingen	864
Manegehal deel 2. overkapping uit steenfabriektijd	1002	Broedplaats en kas	1002
Manegehal deel 3. paardenbak	1560	-	
Manegehal deel 4. kantine en appartement	200	Appartement behouden	200
Afhang	0	-	
Bedrijfswoning	199	Logeerplekken, wasserette, gezamenlijke keuken	199
Carport	70		
Locomotievenloods	244	3 Woningen	244
Veldschuur/ loods	200	-	
Droogschuur/ haaghut steenfabriek	757	Laten veruïneren of gedeeltelijk (400 m2) restaureren	350
Pershut	50	Ontmoetingsruimte	50
Barak (ruïne)	216	Vanwege dassenburcht laten veruïneren	
Timmerwerkplaats (ruïne)	60	Onderzoeken of verbouwen tot woning haalbaar is	60
		16-17 nieuwe woningen	max. 1530
		collectieve bijgebouwen	max . 200
Totaal gebouwen	5422	Totaal gebouwen	4699
<hr/>			
Asfalt	4600	-	
Overige verharding rondom gebouwen	414	-	
Overige verharding infrastructuur	640	-	
Totaal erfverharing	5654	Nieuwe halfverharding t.b.v. ontsluiting, plein en parkeren	3037
		Totaal erfverharding	3037
Totaal gebouwen en erfverharding	11076	Totaal gebouwen en erfverharding	7736



BEPLANTINGSPLAN

5

Beplanting

LEGENDA



Bestaande groenstructuur

-  Bestaande bomen/struweel
-  Bestaande waardevolle bomen/struweel
-  Te verwijderen bomen/struweel t.b.v. zichtlijnen



Nieuw aan te planten




-  Nieuwe bomen/struweel
-  Gemengde hagen
-  Fruitlandschap
-  Boomgaard

Nieuw te ontwikkelen (ARK)

-  Bloemrijk grasland
-  Rietmoeras

Zichtlijnen

-  zichtlijn van de omgeving op het landschap
-  zichtzones van omgeving op landgoed

-  Vereniging Leven met het Land
-  Landbouwgronden
-  Natuurgebied (ARK)



Schaal 1:500

15 november 2023

LIVING
LAND
SCAPES

5 BEPLANTING EN BEHEER

In dit hoofdstuk wordt per landschap/ natuurtype beschreven welke soorten worden aangeplant en hoe het landschap/ natuurtype zal worden beheerd. Opgemerkt wordt dat op het gehele landgoed in het beheer geen chemische bestrijdingsmiddelen zijn toegestaan. Alle soorten die worden aangeplant zijn inheems of klimaatadaptief.

De oppervlaktes nieuwe natuur en landschapselementen zijn in twee kleuren aangeduid:
groen = nwe elementen op alle gronden in landschapsplan
grijs = nwe elementen op gronden die in bestemmingsplan zijn opgenomen

Nieuwe bomen/ struweel, 1,2 ha, 0,8 ha

Beplantingssoorten:

eenstijlige meidoorn, tweestijlige meidoorn, gelderse roos, kardinaalsmuts, hazelaar, rode kornoelje, hondsroos, veldesdoorn, sleedoorn, wilde liguster, boswilg, gewone vogelkers, viltroos, wilde appel, wilde peer, gele kornoelje, grauwe wilg, linde, tamme kastanje, lijsterbes, vlier, krent, ribes.

Breedte landschapselement:

Op plekken waar bestaande houtsingels/ struweel worden verbreed wordt de breedte 20 meter.

Op plekken waar nieuwe singels/ struwelen worden gerealiseerd wordt de breedte 5-10 meter.

De nieuwe bomen/ struweel worden de eerste twee jaar onderhouden door onkruid te verwijderen zodat het plantmateriaal voldoende kans krijgt om groot te worden. Ook wordt in de zomer, indien nodig, water gegeven.

In de jaren daarna groeien de bomen en struiken in uit tot volwassen maat. Het struweel wordt eens in de zes jaar gefaseerd teruggezet. Sommige bomen blijven als overstaanders in het struweel behouden. In houtsingels wordt selectief gekapt met het oog op structuur, diversiteit en doorzichten.

Gemengde hagen, 2000 m²

Beplantingssoorten:

zelfde soorten als toegepast worden onder 'nieuwe bomen/ struweel'

Breedte landschapselement:

De haag tussen de Erlecomseweg 2-12 en de Kleverbergh wordt minimaal 3 meter breed.

De haag bij de parkeerplaatsen wordt 1 meter breed.

De gemengde hagen worden gesnoeid om ze op hoogte te houden. Bij de parkeerplaats is de maximale hoogte 3-4 meter zodat er vanaf de dijk nog overheen gekeken kan worden.

Tussen de parkeervakken worden transparante boomsoorten aangeplant, die zo zijn gepositioneerd dat er een interessant doorzicht vanaf de dijk ontstaat: bijvoorbeeld krentenboompje, meerstammige berk, hoogstamfruit.

In afstemming met de burens van nr 2-12 wordt bepaald wat de wenselijke hoogte van de gemengde haag ter afscheiding moet zijn.



Referentiebeeld nieuwe bomen/ struweel.



Referentiebeeld bloemrijk grasland.

Fruitlandschap, 6000m²

Beplantingsoorten:

Appels, peren, pruimen, kersen, framboos, blauwe bes, aroniabes, zwarte bes, kruisbes, hazelaar, perzik, abrikoos, moerbe, vijg.

Na aanplant wordt het fruitlandschap de eerste jaren onderhouden door onkruid te verwijderen zodat het plantmateriaal voldoende kans krijgt om groot te worden. Ook wordt in de zomer, indien nodig, water gegeven. In de jaren daarna groeien de bomen en struiken uit tot volwassen maat.

Boomgaard, 1 hectare

De bestaande boomgaard bij het woonhuis wordt uitgebreid met nieuwe bomen. In de bestaande boomgaard staan met name walnoten en kersenbomen. De uitbreiding van de boomgaard zal bestaan uit hoogstam kersen, appels, peren en pruimen.

Kruidenrijke zoom, 3000 m², 1500 m²

De kruidenrijke zomen worden ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel van inheemse herkomst. De zomen worden 1x per 2 jaar gemaaid. De frequentie en periode van onderhoud worden zo gekozen dat verstoring van vegetatie en fauna zo klein mogelijk is.

Bloemrijk grasland, 3 hectare

De gronden worden ingezaaid met een kruidenrijk graszaadmengsel van inheemse herkomst. Voor het ontwikkelen van het kruidenrijke grasland wordt verschralend beheer van maaien en afvoeren toegepast. Het maaien zal twee keer per jaar plaatsvinden. De eerste maaibeurt vindt plaats na half juni en de tweede na half augustus.

De planten krijgen hierdoor de kans om tot bloei te komen, zaad te ontwikkelen en zaad af te zetten. Het maaisel zal binnen twee dagen worden afgevoerd. Het afvoeren van het maaisel, ofwel het afvoeren van de voedingsstoffen, draagt bij aan het 'verschralen' van de percelen, waardoor bloemen meer kans krijgen. Het maaien zal conform sinusbeheer plaatsvinden, want overstaand gras is van belang voor kleine dieren en insecten. 25% van het gras wordt jaarlijks niet gemaaid. Deze 25% ligt jaarlijks op een andere plek.

Poelen, 4000 m²

De aanleg van de poelen wordt samen met een ecooloog uitgewerkt. De aanleg zal worden gedaan door een uitvoerder die bekend is met de aanleg van poelen. Aan de noordzijde van de poel wordt een flauwe plas-dras oever aangelegd met een minimale helling van 1: 3. Het beheer van de poelen bestaat uit maaien, schonen en baggeren. In de ontwikkelingsfase wordt er jaarlijks gemaaid en geschoond. In de instandhoudingsfase wordt de natte oever tweejaarlijks gemaaid en de watervegetatie twee tot vierjaarlijks geschoond. De poelen worden gefaseerd onderhouden. Dit betekent dat het onderhoud niet in alle poelen tegelijk wordt uitgevoerd. Het baggeren vindt één keer in de acht jaar plaats. Het bagger en maaisel wordt afgevoerd.

Rietmoeras, 4 ha

Het bestaande en het nieuwe rietmoeras wordt beheerd conform het Natuurbeheerplan van Natura 2000 gebied Rijnstrangen.



Referentiebeeld poelen.