

GEBIEDSVISIE

RIVIERENLANDGOED

VARIK-HEESEL

CONCEPT



CONTACT



dedorpspolder@land-id.nl



@DeDorpspolder



Loes van der Vegt:
Jan Bouman:

06-50 122 660
06-52 547 610

Colofon

Gebiedsvisie (concept)
Projectnummer: 20160208
Land-id
Arnhem, 26 februari 2018



INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 – INLEIDING	5
1.1 INLEIDING	7
DEEL 2 – GEBIEDSVISIE	11
2.1 PERSPECTIEF GEBIEDSVISIE TRADITIONELE DIJKVERSTERKING	13
2.2 PERSPECTIEF GEBIEDSVISIE LANDGOED VARIK-HEESSELT	15
2.2 SUBDOELEN GEBIEDSVISIE LANDGOED VARIK-HEESSELT	22





INLEIDING

DEEL 1



1.1 INLEIDING

Proces van de gebiedsvisie

Vanuit de bewoners en ondernemers uit Varik-Heesselt is de behoefte geuit om voor het gebied een integrale gebiedsvisie te ontwikkelen. Enerzijds om richting te geven aan ruimtelijke kwaliteit van de opgaven die op het gebied afkomen, en anderzijds om de leefbaarheid van het gebied te versterken. Er is toe gewerkt naar een gebiedsvisie met een beeld voor de omgeving tussen Tiel en Waardenburg over 15 jaar. Naast de focus op de lange termijn worden in de gebiedsvisie ook kortetermijnmaatregelen gefaciliteerd, indien deze direct bijdragen aan de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De bewoners en ondernemers in het gebied zijn actief betrokken bij het opstellen van de gebiedsvisie met als doel samen een visie op de toekomst te ontwikkelen. De aanpak is erop gericht om vanuit draagvlak tot de gebiedsvisie te komen, daarbij staat het talent in en uit de polder centraal. De gebiedsvisie wordt uiteindelijk door de gemeenteraad van Neerijnen vastgesteld.

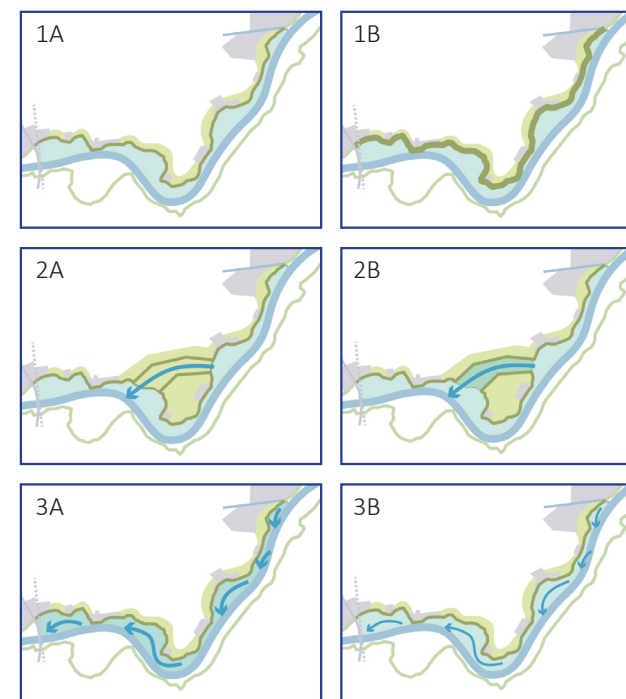
Parallel aan de gebiedsvisie loopt de MIRT-verkenning, die zich richt op oplossingen voor de waterveiligheidsopgave. In het participatieproces van de MIRT-verkenning is ruimte geboden om oplossingsrichtingen aan te dragen. Door bewoners en andere belanghebbenden zijn achttien oplossingsrichtingen aangedragen, die zijn beschreven in het rapport “Oplossingen hoogwaterveiligheid MIRT-Verkenning Varik-Heesselt” (december 2016). De oplossingsrichtingen zijn in het eerste kwartaal van 2017 beoordeeld, waarbij het belangrijkste criterium was of er wordt voldaan aan de nieuwe landelijke waterveiligheidsnormen. Daarnaast is ook naar andere

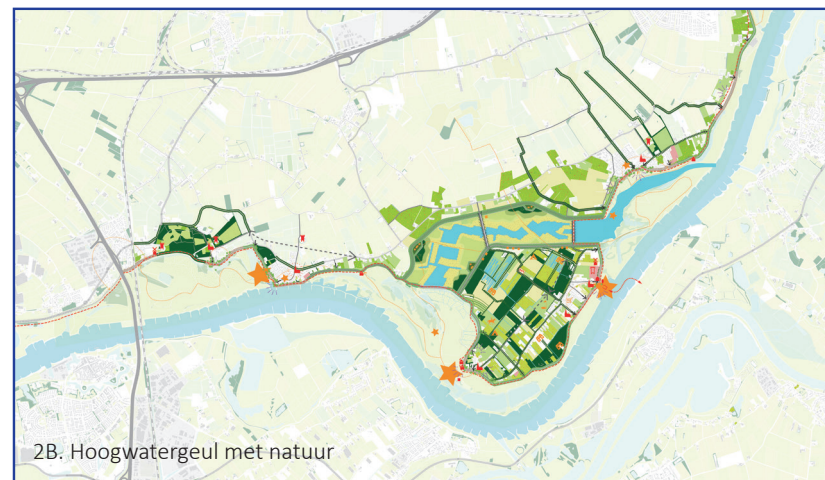
criteria gekeken, zoals de verlaging van de rivierwaterstand bij hoogwater, welke combinaties tussen dijkversterking en rivierverruiming mogelijk zijn, en welke kansen er zijn voor sociaaleconomische ontwikkelingen van het gebied tussen Tiel en Waardenburg. Daarnaast is het belangrijk dat de oplossing betaalbaar is, technisch uitvoerbaar, en past binnen de wet- en regelgeving. Deze beoordeling is vastgelegd in het rapport “Notitie Kansrijke Oplossingsrichtingen” (NKO).

Op basis van bovenstaande criteria zijn er drie alternatieven naar voren gekomen, met elk twee varianten:

1. Dijkversterking:
 - A. Traditionele dijk
 - B. Dikke dijk
2. Dijkversterking met binnendijkse rivierverruiming d.m.v. hoogwatergeul:
 - A. Met landbouw
 - B. Met natuur
3. Dijkversterking met buitendijkse rivierverruiming:
 - A. Maximale waterstandsdeling
 - B. Vanuit de doelstelling natuur

Deze 3x2 alternatieven zijn de afgelopen periode verder uitgewerkt en onderzocht, waarbij is gekeken naar de milieueffecten in het milieueffectrapport (MER), naar de financiering (MKBA) en naar de meerwaarde voor het gebied. Parallel aan dit spoor is in de gebiedsvisie voor





elk alternatief een toekomstperspectief uitgewerkt, met als resultaat de nota “Uitwerking Ontwikkelperspectieven Gebiedsvisie” (oktober 2017). Er is gekeken op welke wijze er een gebiedsontwikkelingsprogramma toe te voegen is en hoe er binnen het alternatief richting gegeven kan worden aan de criteria leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Er is een toekomstperspectief voor het gebied geschetst, met een sprong van 15 jaar vooruit. Ze presenteren per thema (bijvoorbeeld recreatie, wonen, natuur) op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het gebied vorm kan krijgen.

Proces en participatie

De gebiedsvisie is tot stand gekomen in een aantal stappen, parallel aan de MIRT-verkenning. De eerste stap bestond uit het bepalen van de focus van de gebiedsvisie. Dit heeft geresulteerd in de Nota van Uitgangspunten voor de Gebiedsvisie (februari 2017).

Middels inlooptdagen en bijeenkomsten zijn samen met bewoners en belanghebbenden de belangrijkste opgaven voor de gebiedsvisie bepaald. Vervolgens is dit nader uitgewerkt in mogelijke ontwikkelperspectieven. Deze notitie “Ontwikkelperspectieven gebiedsvisie” (maart 2017) vormde een belangrijke bouwsteen voor de Notitie Kansrijke Oplossingsrichtingen (NKO), waarin de 3x2 alternatieven zijn beschreven.

Vervolgens zijn voor de 3x2 alternatieven, de ontwikkelperspectieven opgesteld. In een aantal thematische masterclasses (natuur, landbouw, landschap en cultuurhistorie, recreatie), waarvoor specialisten en betrokkenen waren uitgenodigd, zijn de concept-

ontwikkelperspectieven nader aangescherpt en verder uitgewerkt.

Daarnaast is er een inlooptdag geweest voor bewoners en betrokkenen in de vorm van de Gebiedscarrousel op 28 juni 2017. Daar zijn de zes concept-ontwikkelperspectieven gepresenteerd en is getoetst of men zich kan vinden in de ontwikkelrichtingen en de ingebrachte ideeën en wensen herkent, waarna een verdere aanscherping en aanvulling van de ontwikkelperspectieven heeft plaatsgevonden.

In het najaar van 2017 hebben de zes ontwikkelperspectieven een rondtoer gemaakt door het gebied om een beeld te krijgen wat de bewoners en ondernemers in het gebied van de ontwikkelperspectieven vinden. De campertour was bedoeld om mensen tussen Tiel en Waardenburg te informeren over de mogelijkheden voor dijkversterking en rivierverruiming. Ook zijn de wensen en zorgen in het gebied gepeild.

Parallel aan de gebiedsvisie loopt het spoor van de dijkversterking. Relevante meekoppelkansen die vanuit dit spoor naar voren zijn gekomen, zijn meegenomen in deze gebiedsvisie.

Inmiddels is in het MIRT-proces de keuze getrechterd van 6 naar 2 varianten: dijkversterking op traditionele wijze, gecombineerd met ingrepen in de uiterwaarden t.b.v. natuur- en watercompensatie en dijkversterking in combinatie met een natuurlijk ingerichte hoogwatergeul. Dit betekent dat er op dit moment ook twee concept-gebiedsvisies mogelijk zijn.

Er is voor gekozen om voor dit moment één rapport concept-gebiedsvisie op te stellen, waarin beide hoogwaterveiligheidsmaatregelen gecombineerd omschreven worden. In het voorliggende document zitten zowel de meekoppelkansen voor de dijkversterking als de visie op de gebiedsontwikkeling voor de hoogwatergeul en de dorpspolder. Dit rapport brengt dus de gebiedsontwikkeling met de meeste impact in beeld; wanneer gekozen wordt voor dijkversterking zonder hoogwatergeul vervallen de voorstellen voor de geul en de dorpspolder. Dit betekent dat komende periode de meekoppelkansen, integraal met de dijkversterking, zullen worden uitgewerkt (inclusief bewonersbijeenkomsten). Denk daarbij aan het vorm geven van de ‘gastvrije dijk’, de dijk als recreatieve route waar de auto te gast is, aan het ontwerpen van aantrekkelijke dorpsdijken, aan verbindende recreatieve routes tussen dorpen en uiterwaarden, aan kwaliteit van wonen op en langs de dijk en versterking van landschap en cultuurhistorie.

Status en vervolg

Na het besluit van de stuurgroep in februari gaat de concept-Gebiedsvisie als bijlage van de MIRT-Verkenning mee in de consultatie tot aan het besluit van de minister in mei.

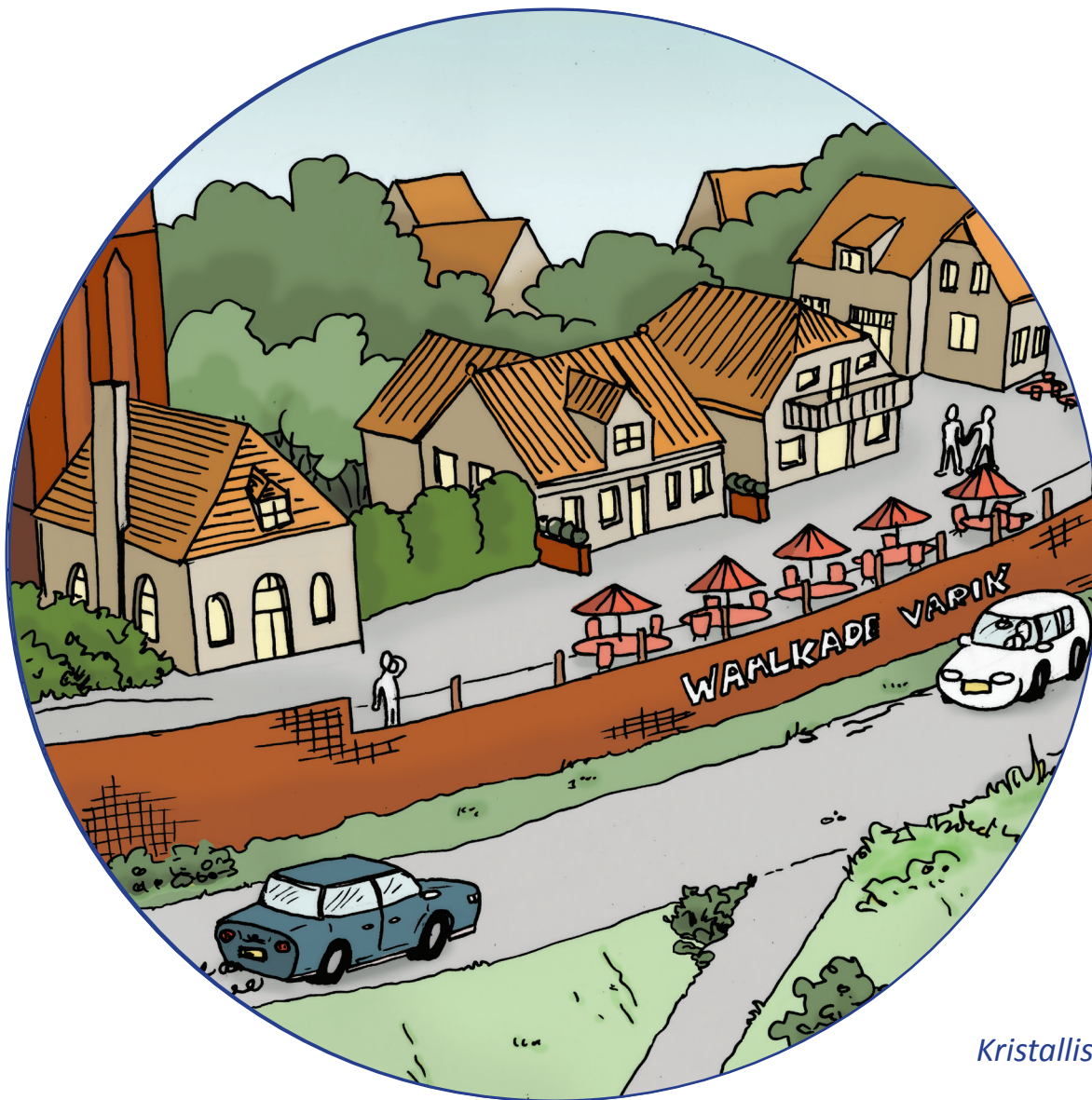
De gebiedsvisie behoudt de status concept. Na het definitief besluit over het VKA is het aan de gemeente om een besluit te nemen over het vervolg van de gebiedsvisie (gemeente is eigenaar van de gebiedsvisie). Afhankelijk van de keuze kan de gebiedsvisie worden uitgewerkt in het dijkontwerp met meekoppelkansen en/of in het kader van de planuitwerking voor rivierverruiming.





GEBIEDSVISIE

DEEL 2



Kristallisatiepunt: Waalkade Varik

2.1 TRADITIONELE DIJKVERSTERKING

De dijkversterking is een ingreep die hoe dan ook altijd plaatsvindt, zowel bij de dijkversterking op traditionele wijze, gecombineerd met ingrepen in de uiterwaarden t.b.v. natuur- en watercompensatie als dijkversterking in combinatie met een natuurlijk ingerichte hoogwatergeul.

Dijk van Tiel naar Waardenburg

Bij de dijkversterking Tiel-Waardenburg concentreert de transformatie zich vooral aan de dijk. Het binnendijkse landschap, met landschappelijke en cultuurhistorische waarden, blijft in de huidige staat bestaan. De dijk wordt versterkt, waardoor de mogelijkheid ontstaat de dijk zich te laten manifesteren als (recreatieve) lijn met kristallisatiepunten. Op bepaalde plekken ontstaan aanleidingen om bijvoorbeeld recreatieve voorzieningen toe te voegen, zoals wandel- en fietspaden, iconische overnachtingsmogelijkheden en horecagelegenheden. De veerstoep en het veerhuis zijn hier aanleidingen voor, zoals beschreven in “Lintvariant, Meekoppelkansen Spaargaren” van W. van de Geijn (2017). De veerstoep ligt centraal tussen Tiel en Zaltbommel en kan benut worden als recreatieve knoop waar diverse recreatieve verbindingen samen komen. Ook fraaie dijkopgangen, de theetuin, voormalige steenfabrieksterreinen en kasteelterreinen kunnen aanleiding zijn om als kristallisatiepunt ingericht te worden. Zo ligt er bijvoorbeeld de kans om voormalig kasteel ‘Huis te Varik’ op eigentijdse wijze te herbouwen of de contouren zichtbaar te maken en dit te combineren met de veerstoep. Maar ook het Bitumarinterrein biedt veel kansen om als kristallisatiepunt ingericht te worden, waarbij het terrein een meerwaarde voor het gebied kan krijgen door er een publieke functie toe te voegen.

Door de dijkversterking ontstaat tevens de mogelijkheid de relatie tussen de rivier en de dorpen te versterken. Denk daarbij aan dijkopgangen, doorlussen van recreatieve routes van de dijk en uit de uiterwaarden naar de dorpen, en het goed positioneren van de kristallisatiepunten.

De locatie en invulling van de kristallisatiepunten hangen nauw samen met de inrichting van de uiterwaarden. Als de uiterwaarden een meer natuurlijke inrichting krijgen, ontstaan er mogelijkheden om fiets- en wandelpaden toe te voegen. Hierdoor zijn ommetjes vanuit de kernen mogelijk, maar kunnen ook langere verbindingen naar Tiel en Zaltbommel gerealiseerd worden. Dit kan langs de dijk, maar ook in de uiterwaarden. Nevengeulen kunnen benut worden voor kano-routes. Aan deze recreatieve mogelijkheden kunnen vervolgens horecagelegenheden gekoppeld worden, gelegen op strategische plekken.

Op enkele plekken langs de dijk zijn nieuwbouwlocaties gepland, zoals Slingerbos en Molenblok. Deze woningbouwlocaties hebben een nauwe verwantschap met de dijkversterking en beide ontwikkelingen kunnen dan ook niet los van elkaar gezien worden. Er wordt gestreefd naar een ontwerp waarin de stedenbouwkundige ontwikkeling en de dijkversterking zijn geïntegreerd. Langs de dijk kunnen landgoederen ontwikkeld worden, waardoor de recreatieve waarde van de dijk toeneemt. Met name nabij de kernen liggen hiervoor mogelijkheden.

Natuurlijke uiterwaarden

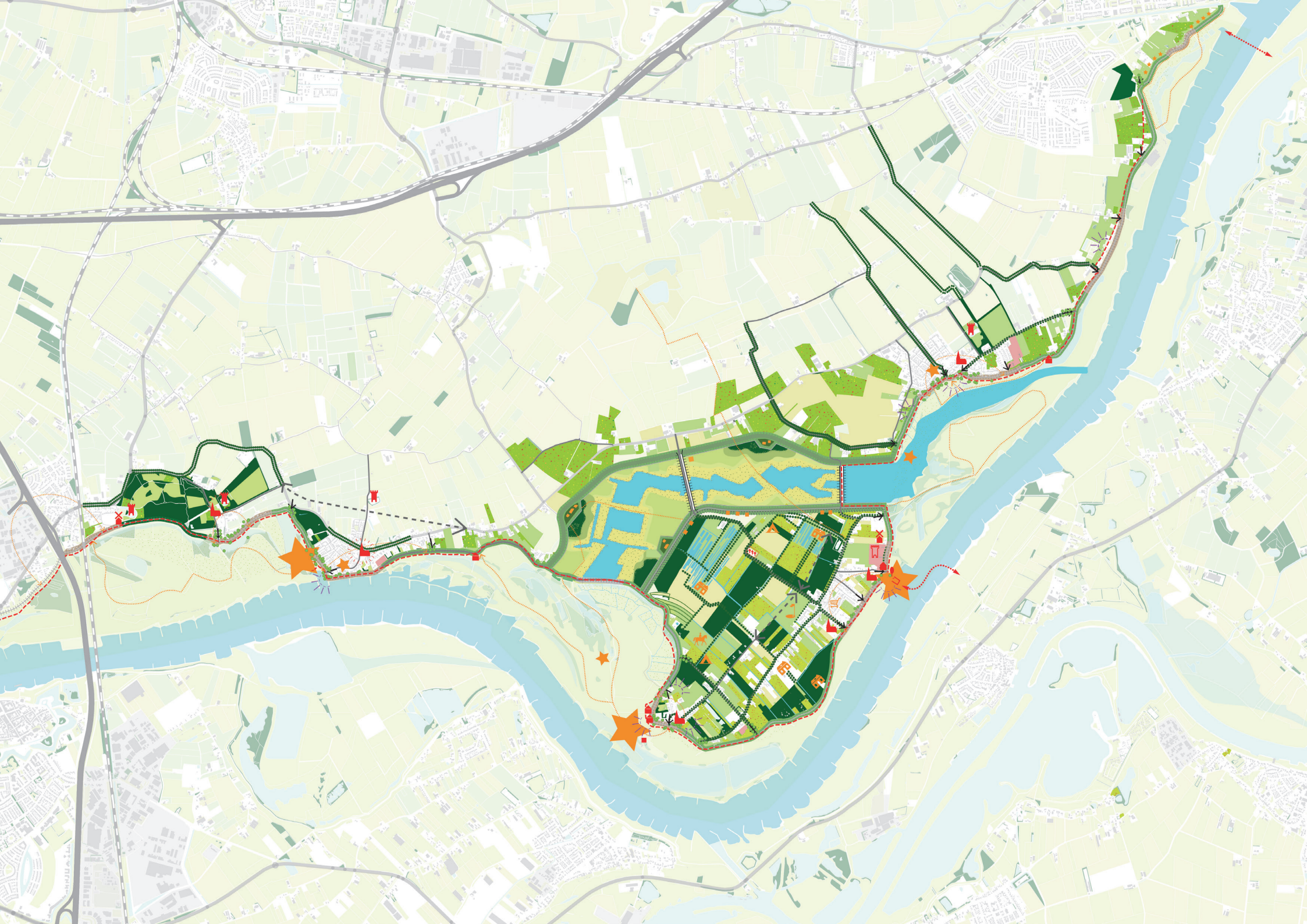
In de uiterwaarden wordt waterstandsdeling bereikt door het realiseren van geulen en het verwijderen van obstakels. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige Natura 2000-gebieden. Ook de Habitatrichtlijngebieden worden zoveel mogelijk ontzien. Diepe waterpartijen worden verondiept, oevers verflauwd en hier en daar worden natte waterpartijen nabij de dijk, zogenaamde killen, uitgebreid. Er worden meer plasdras-situaties gecreëerd, met name achter de zomerkades. Populierenbossen worden verwijderd. In de uiterwaarden zijn er mogelijkheden voor ‘stille’ vormen van recreatief gebruik, zoals struin- en wandelpaden, vogelkijkhutten, of een informatiepunt.

Trots over 100 jaar

De ingrepen van nu moeten leiden tot trots over 100 jaar. Wanneer volgende generaties de keuzes van nu prijzen, dan is het werk goed gedaan. Het is daarbij van groot belang dat kwaliteit voorop staat. Dat gaat over de kwaliteit van een mogelijk nieuwe geul in het landschap en het grondgebruik ervan, maar bijvoorbeeld ook over kwaliteit van bouwen op en aan de dijk. Dit moet geen ‘standaard-bouwpakket’ zijn, maar gebiedseigen bijzondere architectuur. Ieder dorp heeft immers zijn eigen identiteit en eigen ontwikkelingsgeschiedenis. Maak architectuur gebaseerd op het leven in de delta, aan de rivier. Eigentijds, innovatief en voortbouwend op historische principes. Architectuur die prikkelt, vragen oproept...

LEGENDA

	Kristallisatiepunt waar diverse ontwikkelingen mogelijk zijn t.b.v recreatie en/of wonen		Natuur in de geul		Rivierdijk: dorpsdijk
	Icoon / kristallisatiepuntje		Laan		Rivierdijk: landelijke oeverwalsdijk
	Recreatieve functies op/langs dijk (overtuinen, speelplek, moes- of pluktuin, fruitgaard)		Recreatieve mogelijkheden		Rivierdijk: landgoeddijk
	Nieuwbouwlocatie		Uniek wonen		Dijkopgang
	Nieuw landgoed		Agrarische bebouwing in geul op hoogwater vrije terp		Bestaand landgoed
	Patchwork (divers grondgebruik, landschap als decor)		Wens: secundaire infrastructuur om dorpen en dijk te ontlasten		Fruittelt
	Geuldijk		Fietsvriendelijke verbinding		Bestaand kristallisatiepunt (kerk, molen etc.)
	Weidebouw in de geul		Ommetje dorp-rivier-ommeland, klompenpad		Bestaand cultuurhistorisch element
	(Natuurlijk) grasland in de geul		Waardevol zichtpunt		Veerhuis, veerstoep en pont
			Brug		





*Kristallisatiepunt: iconische
entree landgoed Varik-Heesselt*

2.2 LANDGOED VARIK-HEESSELT

Met de realisatie van een hoogwatergeul bij Varik en Heesselt staat het gebied voor een grote transformatie met kansen voor gebiedsontwikkeling. De hoogwatergeul fungeert als motor voor deze gebiedsontwikkelingen, vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Met de natuurlijke inrichting van de hoogwatergeul wordt een bijzondere kwaliteit toegevoegd, waardoor er een aantrekkelijk woon- en leefklimaat kan ontstaan, met het karakter van een landgoed: Landgoed Varik-Heesselt.

De geul als motor voor transformatie naar een unieke woon- en leefomgeving

Dankzij de hoogwatergeul ontstaat de unieke situatie van de dorpspolder met de kernen Varik en Heesselt als eigen entiteit, omringd door natuurgebied in de geul en in de uiterwaarden. Dit biedt de mogelijkheid een unieke woon- en leefomgeving te creëren met hoge landschappelijke kwaliteiten, ook voor recreatie en toerisme. De dorpspolder krijgt het karakter van een landgoed, vergelijkbaar met Waardenburg en Mariënwaerd, waarbij er een sterke wisselwerking ontstaat tussen de dorpen en de wereld er omheen; dit heeft een positief effect op de leefbaarheid. Uit het gebiedsproces komt dat veel streekbewoners met name de landgoederen waarderen als kwaliteit. Een transformatie van het gebied richting een landgoedachtige setting zal hierdoor op veel waardering kunnen rekenen. De unieke omgeving die ontstaat met de komst van de geul vormt de motor voor de verdere transformatie tot landgoed en bijzondere leefomgeving, waar het goed toeven is.

De geul als aantrekkelijk natuur- en recreatiegebied

Er wordt adequaat ingezet op waterveiligheid en waterstandsdeling, waarbij de geul eens in de circa vijftien jaar zal meestromen. De lage delen in de geul zullen 50 tot 100 dagen per jaar onder water staan, zodat de geul een nat uiterlijk heeft. De geul heeft een opvallende en afwijkende verschijningsvorm ten opzichte van haar omgeving, door de natte, natuurlijke inrichting. Hierin kan waardevol rietmoeras ontstaan dat de kwaliteiten van het gedempte riviersysteem vertegenwoordigt en is zo een verwijzing naar het moerasgebied, zoals men dat in vroegere tijden in de lagere delen van het riviereengebied aan trof. Rietkragen, natte graslanden, plasdras en plassen bepalen het beeld. In enkele luwe hoeken bevindt zich oobos. Het gebied heeft de potentie een groot, samen met de uiterwaarden aaneengesloten, natuurkerngebied te worden, strategisch gelegen halverwege de Biesbosch en de Gelderse Poort en op de plek waar Maas en Waal samen komen.

Bijkomend gevolg is dat de grond voor de dijken in de geul gewonnen wordt en er gestreefd kan worden naar een gesloten grondbalans. Ter plaatse van de instroom van de geul wordt de rivierdijk landinwaarts verplaatst en wordt een bredere geul gerealiseerd, om zo het rivierwater goed te geleiden richting de geul in het geval van hoogwater. Ter plaatse van de uitstroom wordt de huidige rivierdijk verlaagd als drempel (de doorgaande functie vervalt dan bij hoogwater) of zelfs tot op maaiveldhoogte gebracht als een directe verbinding met de uiterwaarden wenselijk is.

Vergelijkbaar met Landgoed Neerijnen en Waardenburg, waar de uiterwaarden deel uitmaken van het landgoed, maakt ook de geul deel uit van Landgoed Varik-Heesselt en heeft ook als dusdanig betekenis voor het landgoed: er kan gerecreëerd worden, er is plaats voor extensieve landbouw en net als bij Landgoed Neerijnen-Waardenburg is de geul vanaf de dijk toegankelijk.

Het Landgoed Varik-Heesselt

De dijken, de geul en de rivier en uiterwaarden vormen de belangrijkste onderdelen van het casco van het Landgoed. Ze bepalen voor een groot deel de sfeer en het karakter van het gebied. Binnen de dorpspolder wordt het casco verder gevormd door een systeem van lanen, wegen en watergangen. Daarbinnen is een grote diversiteit van functies mogelijk: (hoogstam)fruitgaarden, bijzondere werk- en/of woonlocaties, buitenplaatsen, paarden- en/of schapenweitjes, bospercelen, een camping, vergaderlocatie et cetera.

Het decor van water en natuur in de geul en de uiterwaarden, als aaneengesloten ring rondom de dorpspolder, is een goede aanleiding om een bijzondere woonomgeving in een landgoedsetting te creëren. Dit kan in de dorpspolder zelf, langs de geul, maar ook in de geul op terpen of op palen (vlonders). Denk aan unieke woningen of kleine woonenclaves te midden van of grenzend aan de natuur in de geul of meer in de setting van een buitenplaats rondom de kernen Varik en Heesselt. Naast bijzondere woonlocaties kan binnen het Landgoed tevens ingezet worden op thema's als gezondheid en duurzaamheid (bijvoorbeeld CO₂-emissie middels bosaanplant) of innovatieve landbouw, exposure van fruitteelt of waterbeheersing.

LANDGOED

De definitie van een landgoed is als volgt: een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectares met landerijen, bossen en tuinen. Op een landgoed kunnen zich gebouwen bevinden zoals een buitenplaats, landhuis, kasteel, grote boerderij of kerk. Activiteiten als bosbouw, akkerbouw, weidebouw, fruitteelt en recreatie kunnen een inkomstenbron voor de eigenaar (of collectief van eigenaren) vormen.



Landgoed Varik-Heesselt



Landgoed Mariënwaerdt



Landgoed Varik-Heesselt heeft een vergelijkbare omvang als landgoed Mariënwaerdt langs de Linge

Er zijn veel aanleidingen voor recreatieve voorzieningen, zowel in of langs de geul, als in de dorpspolder. In de geul ligt een extensief routenet van struin- en wandelpaden en wordt aangehaakt op klompenpaden (zoals richting natuurgebied de Steendert) en wandelpaden richting de kernen en uiterwaarden. Binnen de dorpspolder ligt het routenet gekoppeld aan het eigen nieuwe watersysteem. Dit eigen watersysteem garandeert een goede ontwatering van de polder en op strategische plekken worden de watergangen voorzien van brede natuurvriendelijke oevers. Kwelzones kunnen benut worden voor natuur en recreatie, maar ook ten behoeve van de landbouw en landgoederen (waterboeren) en zo water vasthouden voor drogere tijden.

De bruggen over de geul vormen als het ware de 'oprijlanen' van het Landgoed. Nabij de bruggen markeert iconische bebouwing de entrees, net als een vuurtoren op een eiland. Deze iconen kunnen bijvoorbeeld een markant gebouw zijn met een publieke functie als een bezoekerscentrum of een bijzondere uitkijktoren.

Naast het realiseren van de geul met de dijken en Landgoed Varik-Heesselt in de dorpspolder als belangrijkste dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur, worden ook andere ruimtelijke structuren in het gebied rondom versterkt door het aanbrengen van laan-, erf- en kavelbeplanting.

Goede bereikbaarheid

Om Landgoed Varik-Heesselt te voorzien van een optimale bereikbaarheid wordt een tweetal bruggen over de geul gerealiseerd: een centraal gelegen brug en een brug via het

inlaatwerk. De bestaande infrastructuur wordt verbeterd om het Landgoed via de bruggen te ontsluiten en aan te hechten op de Bommelsestraat. Zo is het gebied ten alle tijden goed ontsloten.

Naast een verbetering en herordening van de bestaande infrastructuur ter plaatse van het Landgoed, is er vanuit het omliggende gebied de wens voor een secundaire ontsluiting die dorpen en dijk ontlast van verkeer.

Nieuwe ordening van de dijken

Met de aanleg van de hoogwatergeul worden twee geuldijken toegevoegd naast de bestaande rivierdijk en ontstaat er een nieuwe ordening. De oorspronkelijk doorgaande lijn van de rivierdijk wordt onderbroken door de geul en door verlegging van de inlaat landinwaarts. Ten westen van de geul wordt de huidige dijk verlaagd tot een drempel of tot op maaiveld, indien een rechtstreekse verbinding met de uiterwaarden van de Waal gewenst is.

In de nieuwe ordening vormt de noordelijke geuldijk de doorgaande lijn en vormt de dijk rondom de dorpspolder een eigen continue ruimtelijke eenheid. De dijk rondom de polder bestaat deels uit de huidige rivierdijk en deels uit de zuidelijke geuldijk. Langs deze hele dijk is ruimte voor programma en op enkele plaatsen kan de dijk verbreed aangelegd worden, zodat woningbouw en/of recreatieve functies een plek hebben op de dijk. Voor de gehele dijk geldt dat de auto te gast is en waar mogelijk de auto van de dijk afgehaald wordt. De zuidelijke dijk van de geul heeft dan ook een luw karakter, vooral gericht op een goed leef-,

recreatie- en woonklimaat. Met een recreatieve ontsluiting op de dijk ontstaat een mooi ommetje van circa tien kilometer. De flanken van de dijken kunnen benut worden, bijvoorbeeld om gewassen als druiven op te telen.

De noordelijke geuldijk vormt ruimtelijk gezien de doorgaande lijn met de aansluiting op de bestaande rivierdijk richting Tiel en Waardenburg. Via deze dijk ontstaat een aaneengesloten systeem van landgoederen en worden Landgoed Neerijnen-Waardenburg, Landgoed Varik-Heesselt en de Buitenplaatsen van Tiel met elkaar verbonden. Er is een nauwe relatie tussen deze lijn en de landgoederen: zowel Landgoed Neerijnen-Waardenburg als Landgoed Varik-Heesselt is bereikbaar vanaf de dijk. De noordelijke geuldijk vormt de grens tussen binnendijs en buitendijs gebied en sluit qua inrichting aan bij de landgoedsfeer, bijvoorbeeld door laanbeplanting op of langs de dijk of door een ordening van blokken met (populieren)bos langs de dijk.





2.2 SUBDOELEN GEBIEDSVISIE

Het vergroten van de waterveiligheid is het doel van de waterveiligheidsopgave. Hiertoe wordt de dijk versterkt en wordt de hoogwatergeul gerealiseerd om waterstandsaling te verkrijgen.

Aan deze waterveiligheidsopgave gekoppeld, is het hoofddoel van de gebiedsvisie het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Hieraan hangen zeven subdoelen met elk een eigen set opgaven.

In de volgende paragrafen zijn zowel de meekoppelkansen voor de dijkversterking als de opgaven voor de gebiedsontwikkeling bij een hoogwatergeul opgenomen. Wanneer gekozen wordt voor dijkversterking zonder hoogwatergeul vervallen de voorstellen voor de geul en de dorpspolder. Aspecten die overblijven geven vooral vorm aan de 'gastvrije dijk'; de dijk als recreatieve route waar de auto te gast is. Het gaat daarbij om aantrekkelijke dorpsdijken, verbindende recreatieve routes tussen dorpen en uiterwaarden, kwaliteit van wonen op en langs de dijk en versterking van landschap en cultuurhistorie.



Subdoel 1: Transformeren en versterken van de ruimtelijke hoofdstructuur

Nieuwe ordening door twee dijken:

de noordelijke geuldijk als doorgaande dijk en de recreatieve ringdijk Landgoed Varik-Heesselt

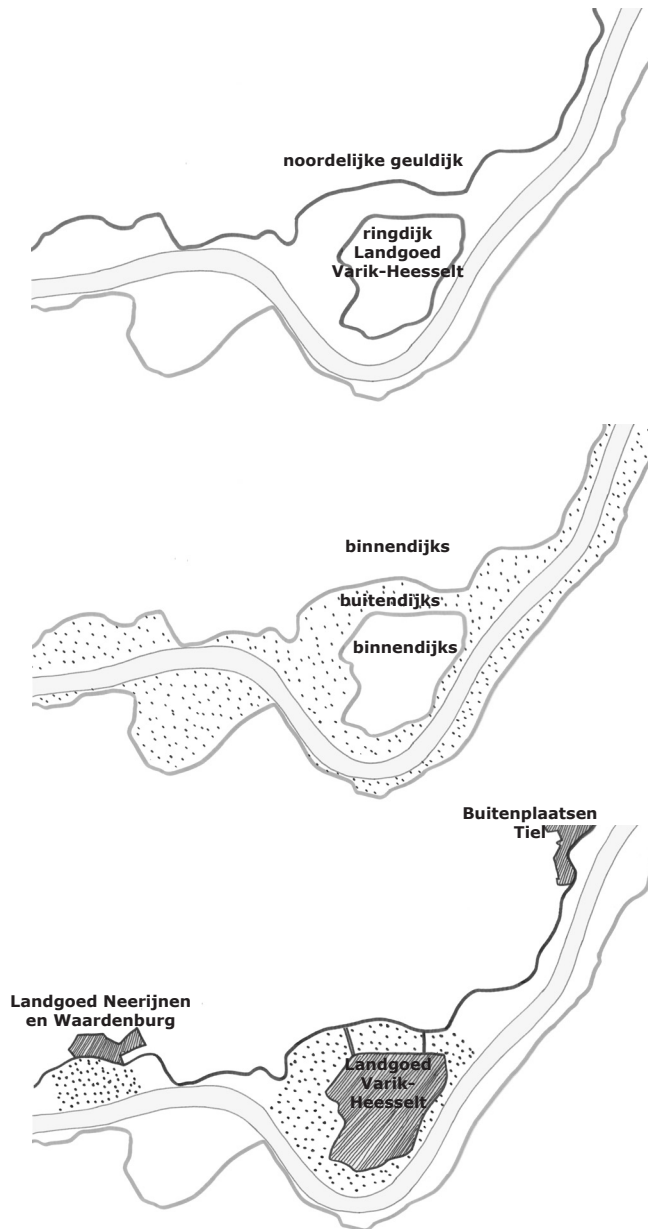
Met het aanleggen van de hoogwatergeul ontstaat een nieuwe ordening van de nieuwe en bestaande dijken. De noordelijke geuldijk wordt aangesloten op de bestaande rivierdijken en gaat de doorgaande lijn vormen. Qua talud en maatvoering sluit de nieuwe geuldijk aan op de rivierdijk ten westen en ten oosten, maar qua inrichting kan deze zich onderscheiden. Voor de rivierdijk geldt het principe: de auto is te gast en waar mogelijk gaat de auto van de dijk af. Ditzelfde principe geldt voor de noordelijke geuldijk en omdat het hier een nieuw aan te leggen dijk betreft, krijgt de dijk hier vooral een recreatieve functie. De huidige rivierdijk bij Varik en Heesselt verliest de doorgaande route voor autoverkeer en gaat, samen met de zuidelijke geuldijk, deel uitmaken een eigen eenheid als ring rondom Landgoed Varik-Heesselt. De dijkkring heeft een luw en continue karakter gevormd door de functie en programma: de dijk heeft vooral een recreatieve waarde en waar mogelijk wordt programma toegevoegd op (verdikte delen van) de dijk of op de dijkbermen (wonen, recreatie, horeca etc.). De auto is er te gast en waar mogelijk wordt het autoverkeer van de dijk af gehaald.

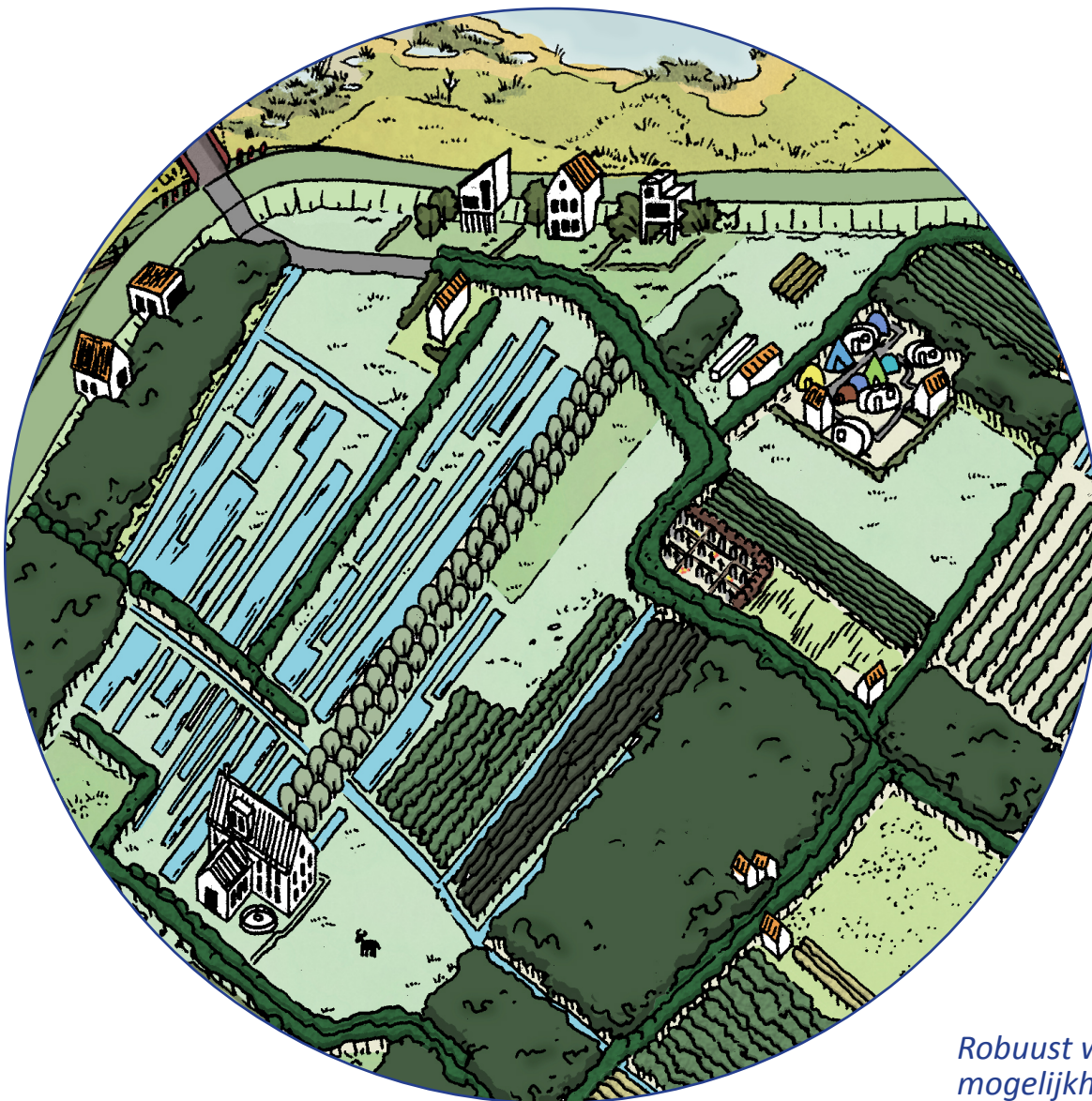
Landgoed Varik-Heesselt als eigen unieke entiteit

Door de realisatie van de hoogwatergeul ontstaat een eigen en unieke entiteit: de dorpspolder omsloten door een ring van (natte) natuur. Men passeert voelbaar de geul en gaat als het ware over de oprijlaan (brug) naar het Landgoed, waar het landschap het decor vormt. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden en versterkt, bijvoorbeeld door het aanbrengen van laanbeplanting, erfbeplanting en hoogstamfruit. Vergelijkbaar met Landgoed Neerijnen en Waardenburg waar de uiterwaarden deel uitmaken van het landgoed, maakt de geul deel uit van Landgoed Varik-Heesselt.

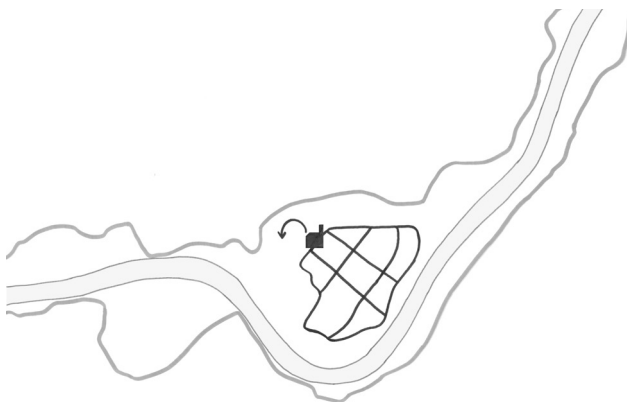
Landgoed Varik-Heesselt als één van de parels in het landgoederensysteem langs de Waal

De doorgaande lijn van de noordelijke geuldijk en de rivierdijken verbindt een aantal landgoedparels langs de Waal, waardoor een landgoederensysteem ontstaat van kasteel Waardenburg - landgoed Neerijnen, Landgoed Varik-Heesselt en de buitenplaatsen bij Tiel. De noordelijke geuldijk maakt deel uit van dit landgoederensysteem en vanaf dit lint zijn de landgoederen optimaal beleefbaar en bereikbaar. De geuldijk krijgt een inrichting passend bij het landgoedkarakter (en afwijkend van de rivierdijken), bijvoorbeeld door laanbeplanting langs de dijk of op de voet van de dijk, of middels een mozaïek van blokken populierenbossen die zo het contrast versterken tussen het binnendijkse landschap en het buitendijkse landschap. Met de noordelijke geuldijk wordt zo een belangrijke nieuwe structuurdrager toegevoegd die een grote recreatieve betekenis kan hebben voor het gehele gebied en op regionale schaal, maar ook een flinke impuls levert aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.



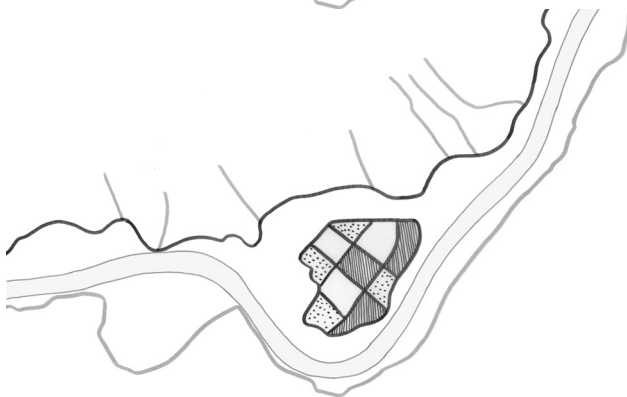


Robuust watersysteem met mogelijkheden voor waterboeren



Optimaal benutten van het eigen watersysteem

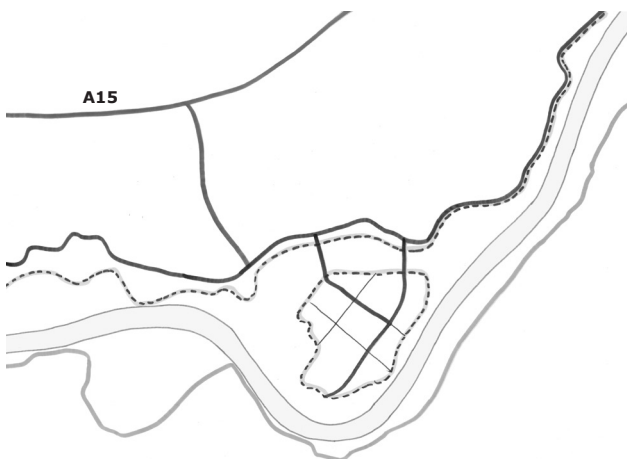
Het Landgoed krijgt een eigen gesloten watersysteem met een eigen gemaal, waardoor een goede en optimale ontwatering van het gebied wordt gegarandeerd, maar er ook kan worden gezorgd voor voldoende water in juist droge tijden door water langer vast te houden. Met brede watergangen met natuurvriendelijke oevers op de cruciale (kwel)plekken wordt het watersysteem optimaal benut en ontstaat een robuust systeem dat ook van meerwaarde is voor natuur en recreatie (middels paden). Bovendien worden de belevingswaarde en het landgoedkarakter versterkt. Dit watersysteem maakt deel uit van het casco van het Landgoed.



Het Landgoed: casco en patchwork

Laanbeplanting, het robuuste watersysteem en de dijk rondom het Landgoed vormen het casco van het Landgoed, waarbinnen uiteenlopende functies mogelijk zijn: buitenplaatsen, boomgaarden, weides, een golfbaan, extensieve bebouwing, bos, nieuwe teelten etc. De opvulling van deze 'patches' gebeurt door middels een geleidelijke transformatie van het gebied als reactie op de komst van de geul en het hierdoor ontstaan van een uniek en bijzonder gebied. De ontwikkeling van de geul en het casco vormen de motor voor deze transformatie. Aan het groen-blauwe raamwerk van de polder wordt een recreatief netwerk gekoppeld.

Subdoel 2: Verbeteren van de veiligheid en kwaliteit van de infrastructuur

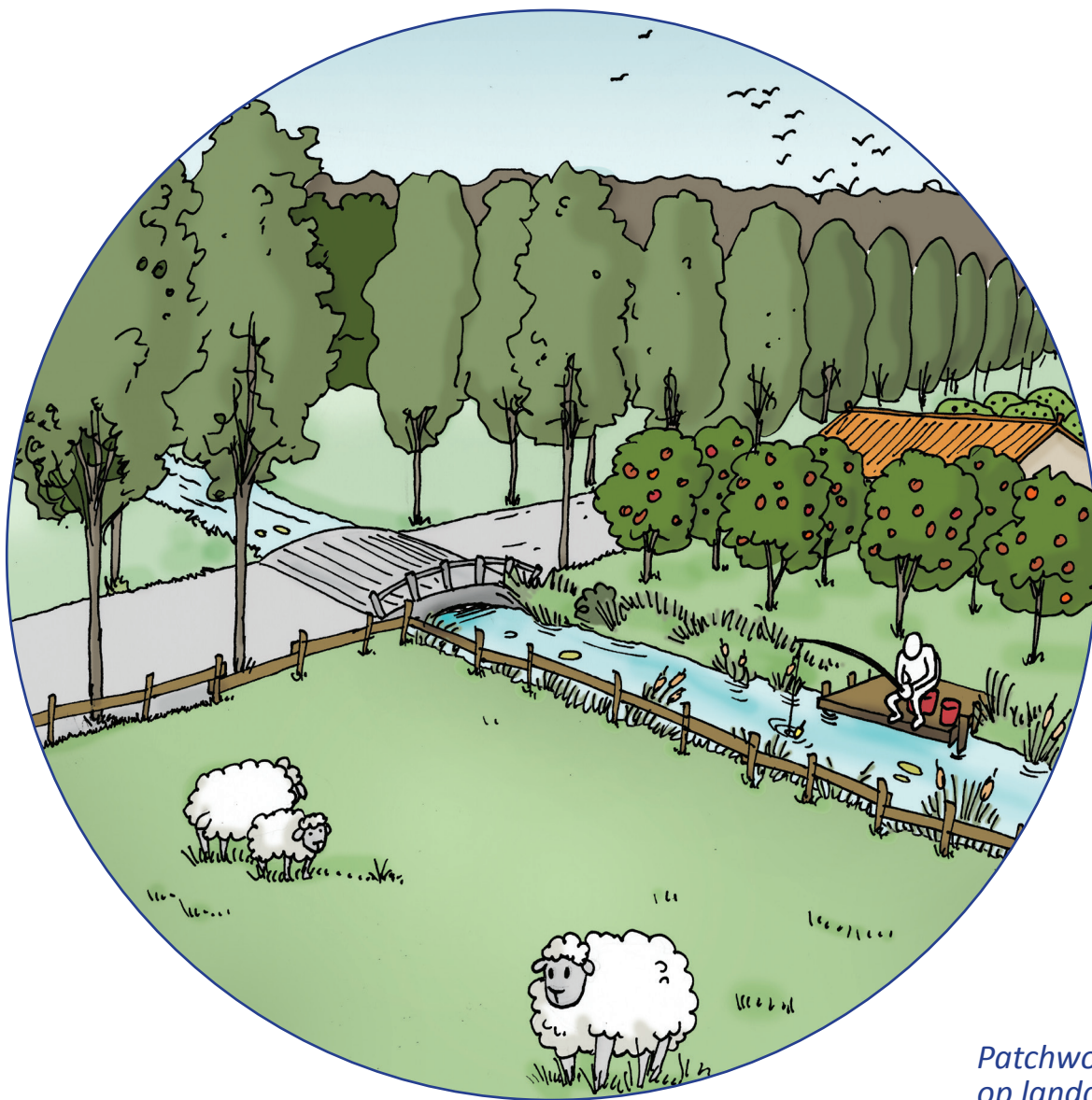


Optimaal bereikbaar Landgoed Varik-Heesselt

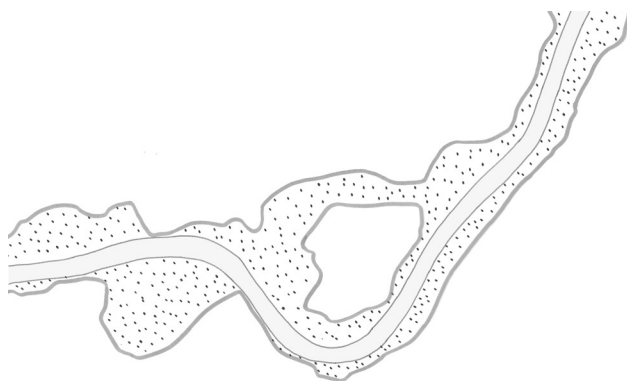
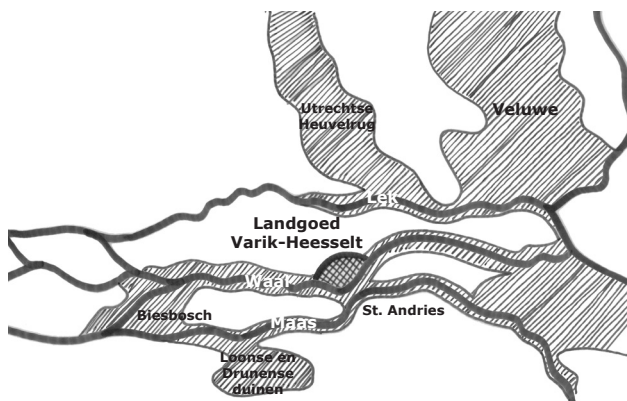
De komst van de geul vraagt om een herziening van de huidige infrastructuur: de huidige rivierdijk wordt autoluw, omdat de dijk niet langer een doorgaande ontsluiting vormt en er zijn nieuwe aansluitingen nodig van de huidige wegen op de twee bruggen (waarvan één via de inlaat). Met deze twee bruggen wordt het Landgoed goed ontsloten, kan de huidige infrastructuur worden verbeterd/opgewaardeerd, dan wel verlegd worden en ontstaat er een autoluw gebied in de kernen en op het Landgoed, waar enkel nog sprake is van bestemmingsverkeer.

Het Landgoed, de dijken van de geul, de geul en de uiterwaarden zijn dooraderd met wandel- en/of fietspaden en zo toegankelijk voor extensieve recreatie. Op en om het Landgoed zijn rust en ruimte bijzondere kwaliteiten, zonder een geïsoleerd gebied te worden, dankzij de goede ontsluiting middels twee bruggen en verbeterde infrastructuur.

Vanuit het gebied is er ook in het omliggende gebied de wens voor een secundaire structuur (parallel aan de dijk) die de kernen en dijken ontlasten van gemotoriseerd verkeer. Dijkopgangen verdienen speciale aandacht bij het dijkontwerp, waar op enkele plaatsen flauwere taluds wenselijk zijn.



*Patchwork van diverse functies
op landgoed Varik-Heesselt*



Subdoel 3: Transformatie van de landbouw

Met de komst van de geul is de landbouw niet langer de hoofddrager van het gebied en zal een geleidelijke transformatie plaatsvinden naar een meer kleinschalig karakter, waarbij 'decor' voorop staat. Denk aan hoogstamfruit, zacht fruit, extensieve beweiding, maar ook ruimte voor nevenactiviteiten.

In de fase van de planuitwerking zal met de agrariërs worden gesproken die worden geraakt door de aanleg van de geul, om tot maatwerkafspraken te komen. Er zal dan ook worden onderzocht hoe de ontstane versnippering van grondgebruik opgelost kan worden.

Subdoel 4: Ontwikkelen, behouden en versterken van de natuurwaarden

Landgoed Varik-Heesselt levert een belangrijke bijdrage aan een robuust natuursysteem

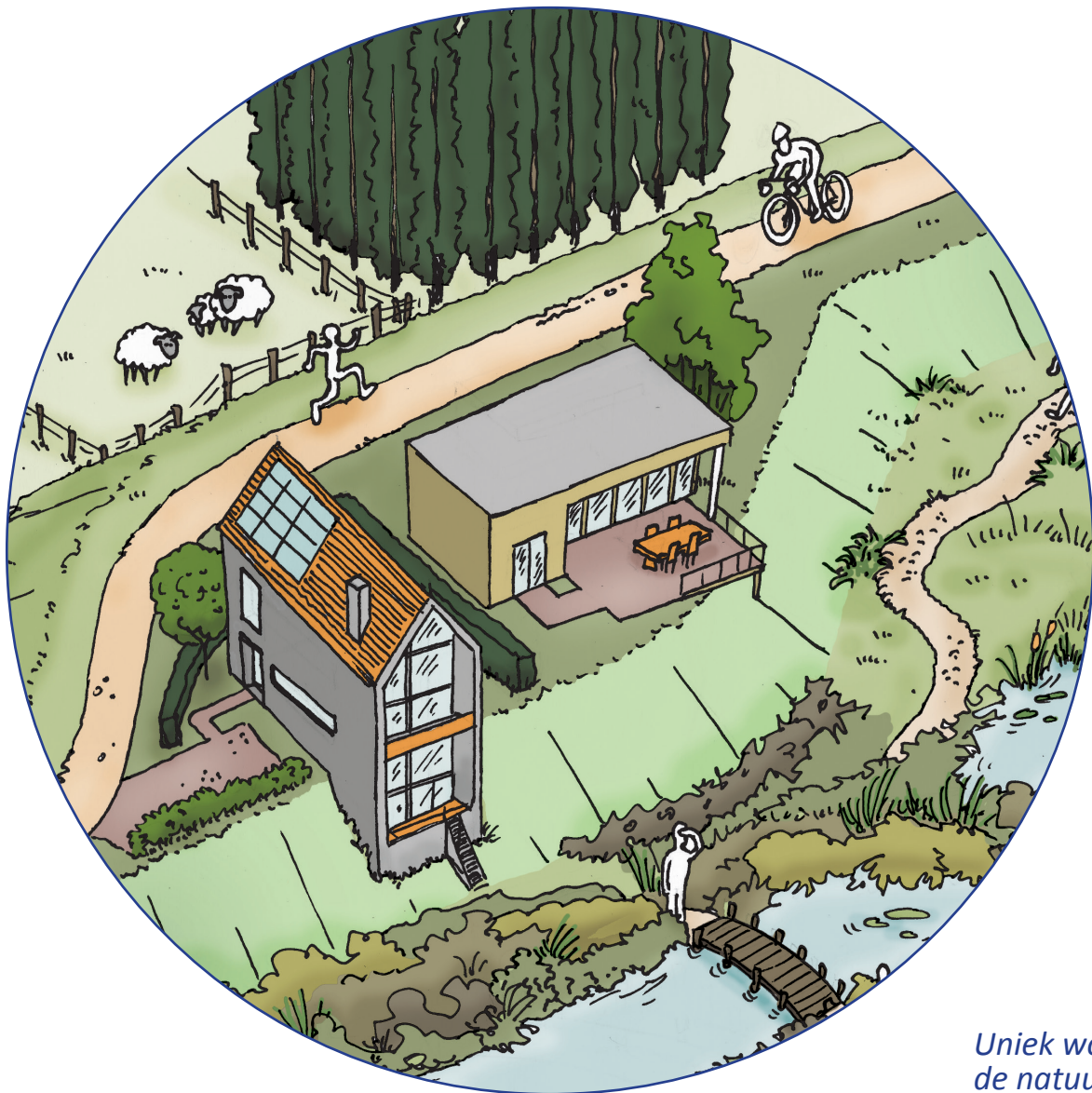
Het gebied tussen Tiel en Waardenburg bevindt zich langs de Waal en maakt deel uit van het grotere natuur- en watersysteem langs de Nederlandse rivieren. Door de centrale ligging tussen de grotere eenheden van de Biesbosch en de Gelderse Poort en in de nabijheid waar Waal en Maas samenkomen (Sint Andries) kan de natuurgeul een belangrijke bijdrage leveren aan een aaneengesloten en robuust systeem van natuurwaarden en wordt een waardevolle schakel toegevoegd aan het natuurlijk systeem. Samen met bestaande en geplande natuur in de uiterwaarden van de Maas en de Waal ontstaat hiermee een stapsteen waar vele riviergebonden plant- en diersoorten zoals otter, roerdomp en zwarte ooievaar van kunnen profiteren.

Landgoed Varik-Heesselt omringd door rust en ruimte en buitendijkse natuur

Met de komst van de geul worden uiterwaarden en geul met elkaar verbonden en ontstaat een groot aaneengesloten, buitendijks gebied. In de geul kan een waardevol rietmoeras ontstaan dat de kwaliteiten van het gedempte laagdynamisch riviersysteem vertegenwoordigt. Dit systeem ontbreekt vrijwel in het hoogdynamische systeem van de Waal. Plas-draszones met rietmoeras, stroomdalgraslanden en plassen bepalen het beeld. In enkele luwe hoeken kan ooibos ontwikkelen.

De natuurgeul heeft eveneens een recreatieve functie.

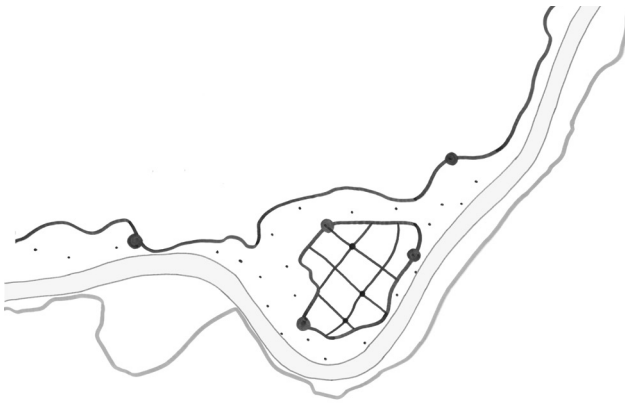
Op deze bijzondere plek in de stroom van de Waal, omringd door natuur, rust en ruimte, ligt Landgoed Varik-Heesselt.



*Uniek wonen langs
de natuurgeul*

Subdoel 5: Ontwikkelen en versterken van het recreatieve aanbod

Met de komst van de geul ontstaat een uniek gebied, waardoor het hele gebied interessant wordt voor recreatie en toerisme. De natuurlijke en landschappelijke setting bieden veel recreatieve mogelijkheden, zoals landgoederen, een golfbaan, manege, survival, fiets- en wandelpaden. In de geul is ruimte voor extensieve recreatie als struinen, vissen, vogels-kijken et cetera. Het eigen watersysteem van de dorpspolder vormt een goede aanleiding om fiets- en wandelpaden aan te koppelen.



Kristallisatiepunten op cruciale plekken langs de dijken vergroten de recreatieve waarde

De recreatieve waarde van de huidige rivierdijk wordt vergroot, omdat de dijk minder van belang zal zijn als doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer, vanwege de 'knip' door de geul. De auto is er te gast. Op enkele en logische plaatsen langs de dijk worden kristallisatiepunten ontwikkeld. Dit zijn in elk geval het voormalige Bitumarinterrein, de veerstoep bij Varik, voormalig kasteel Varik, de theetuin in Heesselt en het entreepunt van het Landgoed. Deze plekken hebben een publieke functie, zoals horeca of een bezoekerscentrum, ze liggen op knooppunten van recreatieve routes en er is een optimale beleving van het omliggende buitendijkse natuurgebied (uiterwaarden en geul).

De dijk rondom het Landgoed is van grote recreatieve waarde. De auto is er te gast en waar mogelijk, zoals op de nieuwe zuidelijke geuldijk, is de dijk autovrij. Er ontstaat een rondje van circa 10 km.

De uiterwaarden en de geul worden vooral benut voor extensieve recreatie middels wandelpaden, struinpaden en ruitpaden. Uit de dorpen zijn ommetjes mogelijk richting uiterwaarden, geul en Landgoed en wordt een verbinding gelegd met de Steendert.

Subdoel 6: Ontwikkelen en verbeteren van het aanbod van woningen en voorzieningen

De komst van de geul vraagt om een transformatie van het gebied en vormt een belangrijke motor om ontwikkelingen in gang te zetten. Er ontstaat een uniek gebied dat een bijzonder woon- en leefkwaliteit kan bieden. Er zijn veel kansen om bijzondere woonlocaties te ontwikkelen, zowel in en aan de geul, als in de dorpspolder (op het eiland), waar een meer landgoedachtige setting is. Er wordt veel aandacht besteed aan de kwaliteit van het bouwen. Er wordt gestreefd naar een eigentijdse, gebiedseigen architectuur op locaties waar dit ook landschappelijke meerwaarde geeft. Er kan gewoond worden, maar ook dienstverlenende functies en voorzieningen zullen aangetrokken worden door de bijzondere omgeving, waar ruimte is voor bijvoorbeeld zorg, wellness, educatiecentrum et cetera.

Subdoel 7: Werken aan een klimaatneutrale omgeving

Bij nieuw te bouwen woningen is het uitgangspunt dat deze energieneutraal worden gebouwd. Dit sluit goed aan bij de setting van Landgoed omringd door natuur. Een klimaatneutrale omgeving zou een belangrijk thema kunnen vormen bij de nadere invulling en uitwerking van het landgoed door middel van 'branding', maar ook door bijvoorbeeld te zoeken naar mogelijkheden om het landgoed energieneutraal in te richten met bos en beplanting die CO2-reductie opleveren.



