Slapen op het landgoed van Slot Doddendael

Inrichtingsplan en beeldkwaliteit

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

04-06-2024

Opgave

Slot Doddendael is een locatie voor feesten en partijen, operationeel sinds 1977 en heeft gedurende de afgelopen decennia een nationale naam opgebouwd in met name de huwelijksbranche. Waar er in 2012 een gemiddeld aantal huwelijken van 75 per jaar werden ontvangen is dit in de afgelopen jaren explosief gegroeid naar 120 – 150 huwelijken per jaar. Niet alleen de regionale bewoners in de omgeving van Ewijk weten het slot te vinden, maar we zien met name in de afgelopen jaren een grote groei in het aantal bruidsparen uit de Randstad. Dit is met name te verklaren door de ligging van het slot, de diversiteit aan mogelijkheden (binnen en buiten het slot) en de prijs-kwaliteit verhouding van het product.

Door de grote groei van bruidsparen van buiten de regio merken wij een steeds grotere vraag naar overnachtingsmogelijkheden. We hebben dit in de afgelopen jaren vooral kunnen opvangen voor de bruidsparen en hun ouders/getuigen of ceremoniemeesters. Het slot biedt momenteel drie slaapkamers met in totaal 6 bedden. Dit blijkt echter in het hoogseizoen te kort te schieten waarbij wij gasten met name doorverwijzen naar B&B faciliteiten in de omgeving of naar hotels in Nijmegen.

Naast het aantal toegenomen bruiloften op het slot zien wij ook een stijging van overnachtingen van gasten die speciaal naar deze omgeving komen voor recreatie. Met name het aantal gasten dat komt wandelen en fietsen in de omgeving nemen toe.

Door een passende economische drager aan het landgoed toe te voegen, ontstaat de mogelijkheid om de instandhouding van het geheel voor langere tijd te garanderen. Wij zien momenteel mogelijkheden om onze bedrijfsactiviteiten uit te breiden met meerdere overnachtingsmogelijkheden. Het zou hierbij gaan om kleinschalige recreatieve voorzieningen waarbij wij een uitbreiding van het aantal slaapplaatsen kunnen realiseren.

Hotel-suites

De toegenomen populariteit van "glamping" – luxe maar eenvoudige overnachtingsplekken in de natuur – zien wij als een kans om ons product uit te breiden. Door het plaatsen van 8 suites kunnen wij aan maximaal 32 extra gasten de mogelijkheid bieden om te genieten van de omgeving of om dichtbij de huwelijksviering te kunnen blijven overnachten. De suites krijgen een hoogwaardige uitstraling; de vormgeving en materialisatie sluiten aan bij de sfeer en inrichting van het landgoed. Door voor permanente suites te kiezen - in plaats van tijdelijke, seizoensgebonden voorzieningen - kunnen we een hoogwaardige uitvoering realiseren. Elke suite beschikt over zijn eigen sanitaire voorziening.

Locatie

De beoogde locatie is het weiland ten noorden van het slot (witte stippellijn op de kaart).

Met vriendelijke groet,
Familie Braam-'t Hooft



Locatie

Locatie en historie



De beoogde locatie voor de suites is een voormalige kersenboomgaard die nu braak ligt.





Slot Doddendael



Watergang en voormalige kerkepad langs plangebied

Slot Doddendael is een Middeleeuws kasteeltje, omringd door een slotgracht. Het slot werd gebouwd in de jaren '30 van de 14e eeuw. Vermoedelijk is het vernoemd naar de lisdodde, een rietsoort met typische, sigaarvormige aren, die ook nu nog rijkelijk in de drassige omgeving voorkomt.

Slot Doddendael en het omliggende landgoed zijn aangewezen als rijksmonument en kennen een roerige geschiedenis. Het is in de loop van de tijd gebruikt voor verschillende oorlogshandelingen, geplunderd, verbrand en weer hersteld.

De laatste grondige restauratie van Slot Doddendael dateert van 1972. Sindsdien is Slot Doddendael een populair en veelgebruikt decor voor feesten, diners, trouwerijen, vergaderingen en congressen. In het bestaande slot zijn een brasserie en enkele hotelkamers aanwezig en over het landgoed loopt een klompenpad. Daarnaast zijn op het landgoed een boomgaard en een wijndomein aanwezig.

De plaatsing van kleinschalige suites gaat goed samen met de monumentale waarden van de locatie en de functie die het nu inneemt. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- De locatie ligt - gezien vanaf de oprijlaan – achter het kasteel en is van buitenaf niet of nauwelijks zichtbaar.
- Vanaf het kasteel is de locatie slechts zeer beperkt zichtbaar.
- Bestaande structuren - watergangen en bomensingel - worden gehandhaafd.
- De locatie - in de huidige situatie een open weiland – was vroeger een kersenboomgaard. De initiatiefnemer wil graag een boomgaard op deze plek terug brengen en de oogst ook benutten. Nu al wordt het fruit van andere boomgaarden binnen het kasteelterrein zelf verwerkt en in de horeca van slot Doddendael gebruikt.
- Langs de watergang liep vroeger een kerkpad naar de kerk in Ewijk. Het voormalige pad kan (deels) worden hersteld, kan dienen als toegang tot de locatie en voorzien in een ommetje over het landgoed.

Borging cultuurhistorische waarden

Er zijn diverse redenen om cultureel erfgoed te behouden en te integreren in ruimtelijke ontwikkelingen. Erfgoed bepaalt in grote mate de identiteit van een gebied en is daarmee een belangrijke wegingsfactor bij de ruimtelijke inrichting. Daarnaast vertegenwoordigt het erfgoed een grote economische waarde en in toenemende mate is het een meerwaarde voor duurzaamheid. Met erfgoed kan men zich onderscheiden.

Identiteit: Cultureel erfgoed vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis en geeft de bewoners een gevoel van eigenheid. Hiermee geeft het identiteit aan een plek. Deze identiteit kan vervolgens weer als inspiratiebron worden gebruikt voor initiatiefnemers om tot innovatieve ontwerpoplossingen te komen. Daarnaast kan door de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten als uitgangspunt te hanteren bij nieuwe ontwikkelingen, het draagvlak voor deze ontwikkelingen worden vergroot. Dit kan bijvoorbeeld door het aanwezige cultureel erfgoed weer zichtbaar en toegankelijk te maken voor burgers.

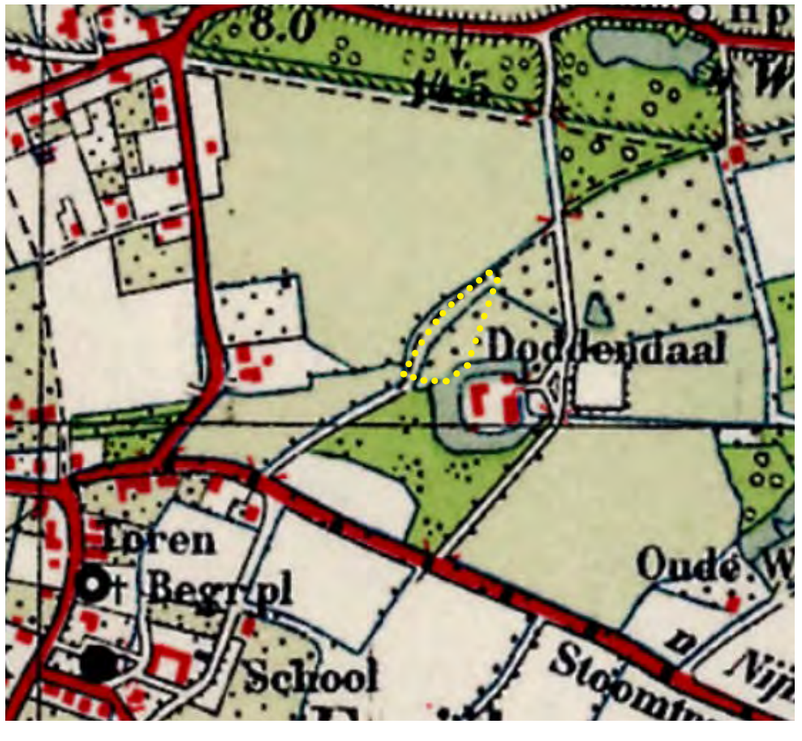
Economisch belang: In combinatie met de identiteit en eigenheid van een plek, leiden cultuurhistorische waarden vaak tot een hogere marktwaarde. Daarnaast biedt cultuurhistorie kansen voor ontwikkeling van recreatie en toerisme. Ook kan het bijdragen aan de esthetische waarde van een gebied, hetgeen terugkomt in de waarde van het vastgoed.

Ecologisch belang: Cultuurhistorische elementen hebben vaak ook een belangrijke ecologische waarde en dragen bij aan de biodiversiteit. In veel gevallen vormen objecten als houtwallen, landgoederen, forten en kerken goede habitats voor beschermde en bedreigde diersoorten.

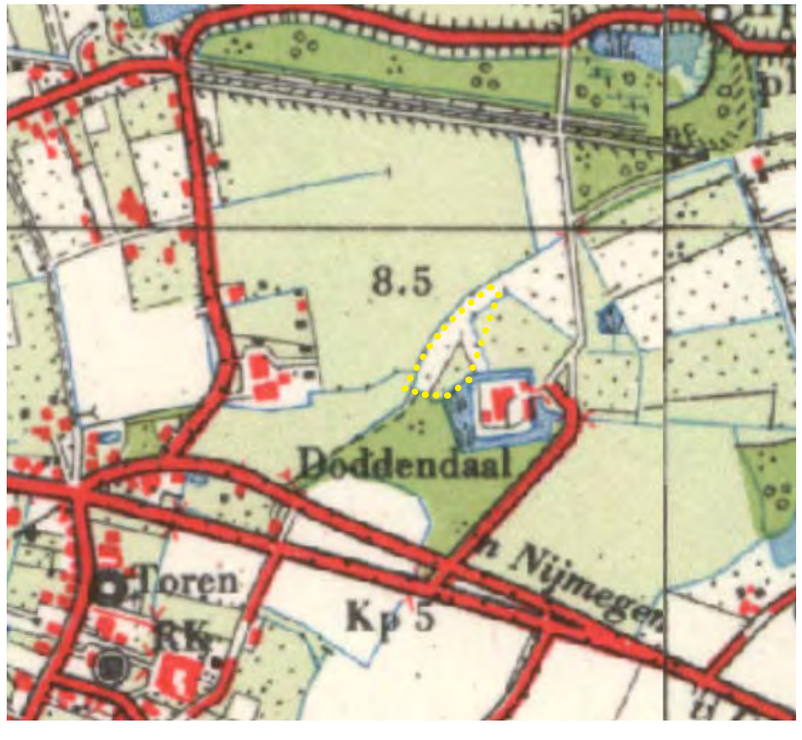
Duurzaamheid: Cultureel erfgoed biedt kansen om een ontwikkeling te verduurzamen, in de eerste plaats door een object te hergebruiken. In de tweede plaats kan cultuurhistorie als inspiratie dienen om vraagstukken op het gebied van water, energie en klimaat duurzaam op te lossen. Te denken is aan het toepassen van streekeigen materialen en streekeigen beheerstechnieken.



1890



1935



1957

Historische boomgaard

Zoals in voorgaande historische kaarten en op de luchtfoto hiernaast te zien is, was er op de planlocatie altijd al een boomgaard aanwezig. Deze wordt in ere hersteld door het planten van nieuwe hoogstamfruitbomen.



Locatie met boomgaard (Luchtfoto RAF, 1943-1947)

Inrichtingsplan

In het weiland achter het slot wordt de voormalige kersenboomgaard hersteld en daarin worden de suites verspreid geplaatst. Alle suites kijken van elkaar weg, zo is er voldoende privacy voor de gasten. Ze zijn georiënteerd op de zon, zodat er voldoende licht naar binnen valt en de gasten op het terras in de zon kunnen zitten. Tussen de suites staan bomen en bloemrijk grasland. Zo wordt de losse plaatsing van de suites op natuurlijke wijze versterkt en extra privacy gecreëerd.

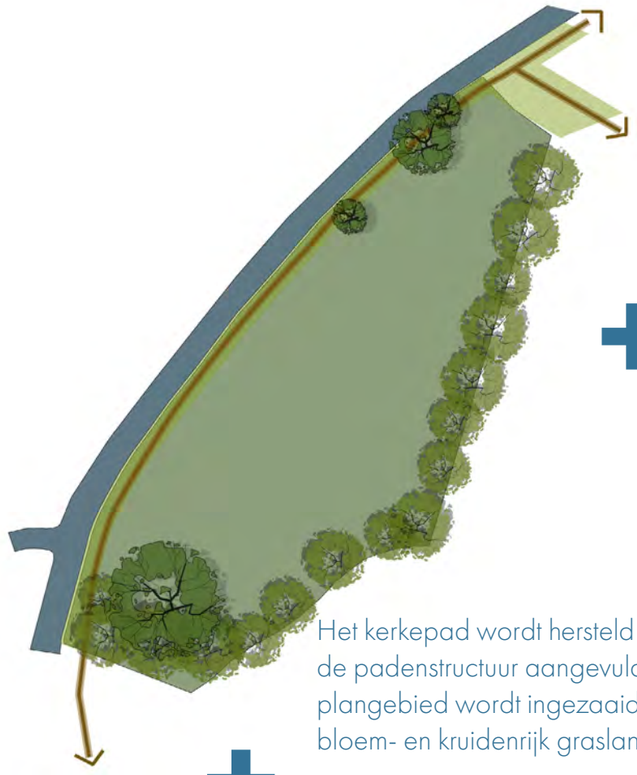
Herstel boomgaard
Op het huidige weiland wordt een boomgaard met hoogstam-fruitbomen in een los stramien aangeplant. De fruitboomgaard bestaat uit hoogstam kersenbomen, eventueel aangevuld met appel- en pruimenbomen.
Het maaiveld wordt ingezaaid met een bloemen- en kruidenrijke grasmengsel. Door de variatie in fruitbomen en het bloemen- en kruidenrijke grasmengsel wordt de biodiversiteit van het huidige weiland verhoogd.

Herstel kerkepad en ontsluiting
Het (voormalige) kerkepad langs de watergang dient als toegang naar de suites. Vanaf het kerkepad leidt een halfverhard pad naar de suites. Om oriëntatie in het donker mogelijk te maken zal het pad beperkt verlicht worden. De suites kan men enkel te voet bereiken, auto's kunnen op de bestaande bezoekersparkeerplaats geparkeerd worden.

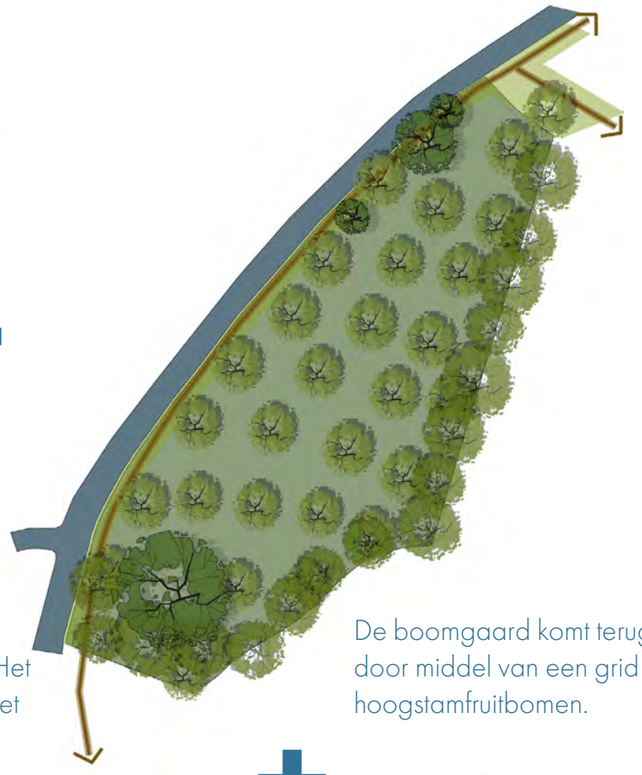
Het kerkepad wordt doorgetrokken naar het bestaande rabatbos, een smal bospad verbindt het kerkepad met de oprijlaan van het slot. Verderop loopt het pad langs de watergang en de wijngaard richting de dijk. Zo ontstaat een doorgaande route en is het weer mogelijk om een 'rondje slot Doddendael' te kunnen wandelen.



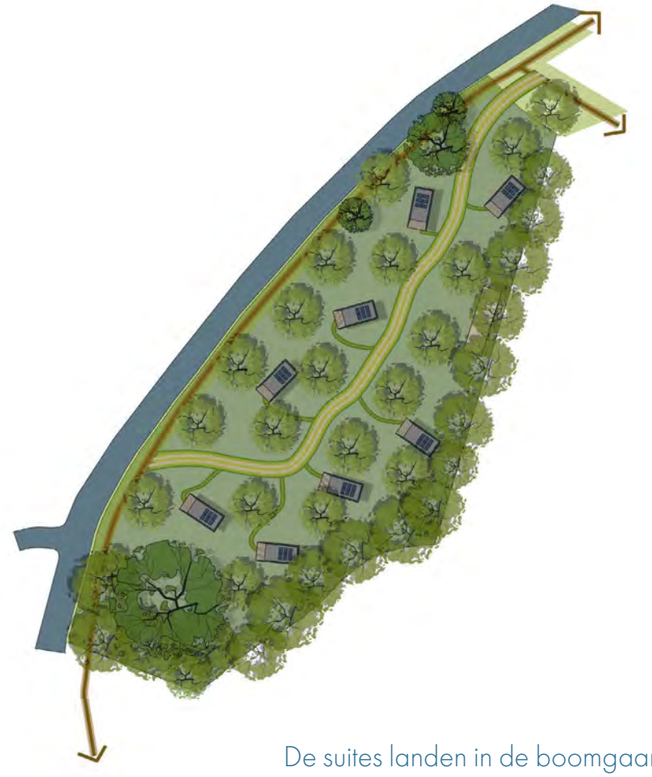
Opbouw inrichtingsplan



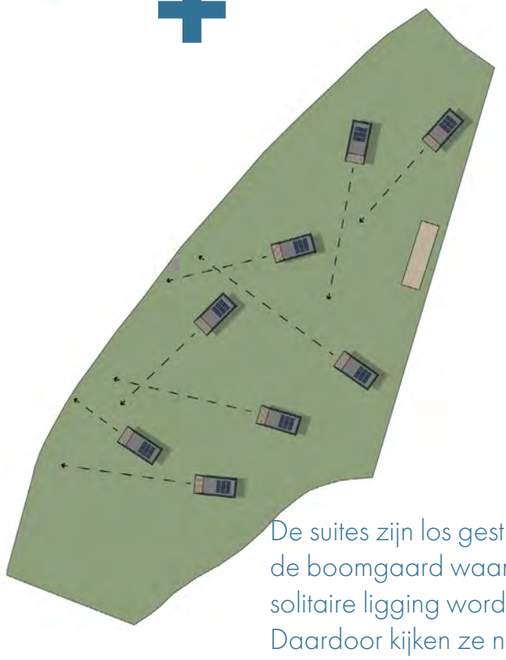
Het kerkepad wordt hersteld en de padenstructuur aangevuld. Het plangebied wordt ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland.



De boomgaard komt terug door middel van een grid van hoogstamfruitbomen.



De suites landen in de boomgaard



De suites zijn los gestrooid in de boomgaard waardoor de solitaire ligging wordt benadrukt. Daardoor kijken ze niet bij elkaar naar binnen.



Over de lengte van het terrein is een karrespoor waar je de boomgaard optimaal ervaart en de suites wandelend kan bereiken. Via gemaaide paden bereik je je eigen suite.

Inrichtingsplan

Bluswatervoorziening

Suites met inpandig terras

Struweel met gebiedseigen soorten

Hoogstam fruitboomgaard

Bestaande werkschuur

Bloem- en kruidenrijk grasland

Keermogelijkheid brandweer

Gemaaid graspad met halfverhard karrespoor

Verlichting

Herstel kerkepad

Afval wordt verzameld in de al aanwezige containers bij het slot

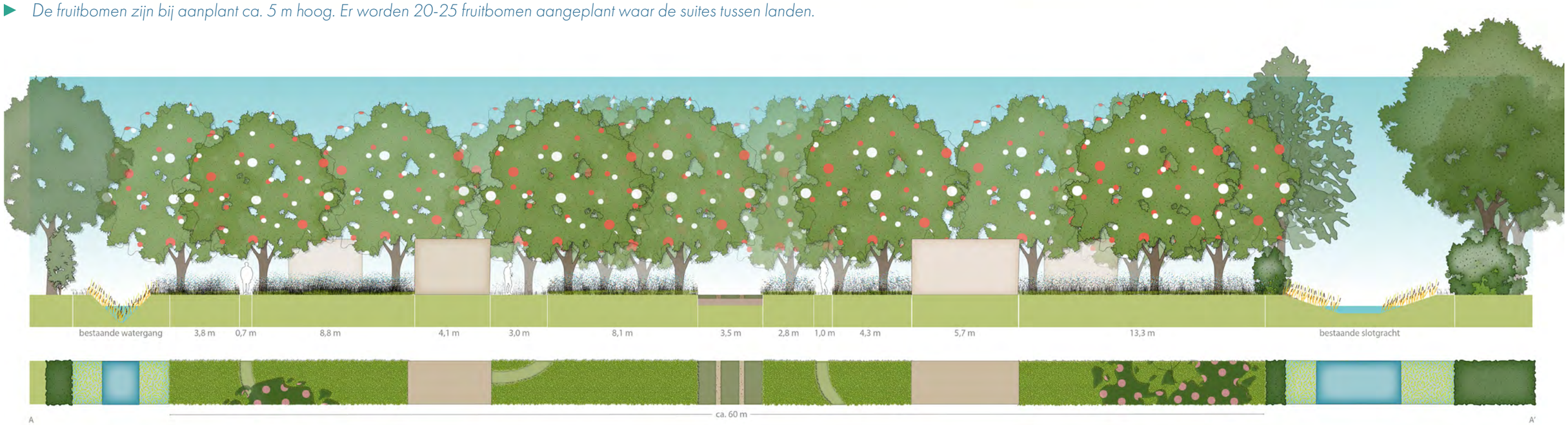


Doorsnede boomgaard





De fruitbomen zijn bij aanplant ca. 5 m hoog. Er worden 20-25 fruitbomen aangeplant waar de suites tussen landen.



Wanneer de fruitbomen volgroeid zijn, zijn ze ca. 10-12 m hoog waarbij de kroon op ong. 2 m hoogte begint. Onder ideale omstandigheden kunnen de bomen zelfs uitgroeien naar een hoogte van 20 m.

Boomgaard sfeerimpressie













Padenstructuur

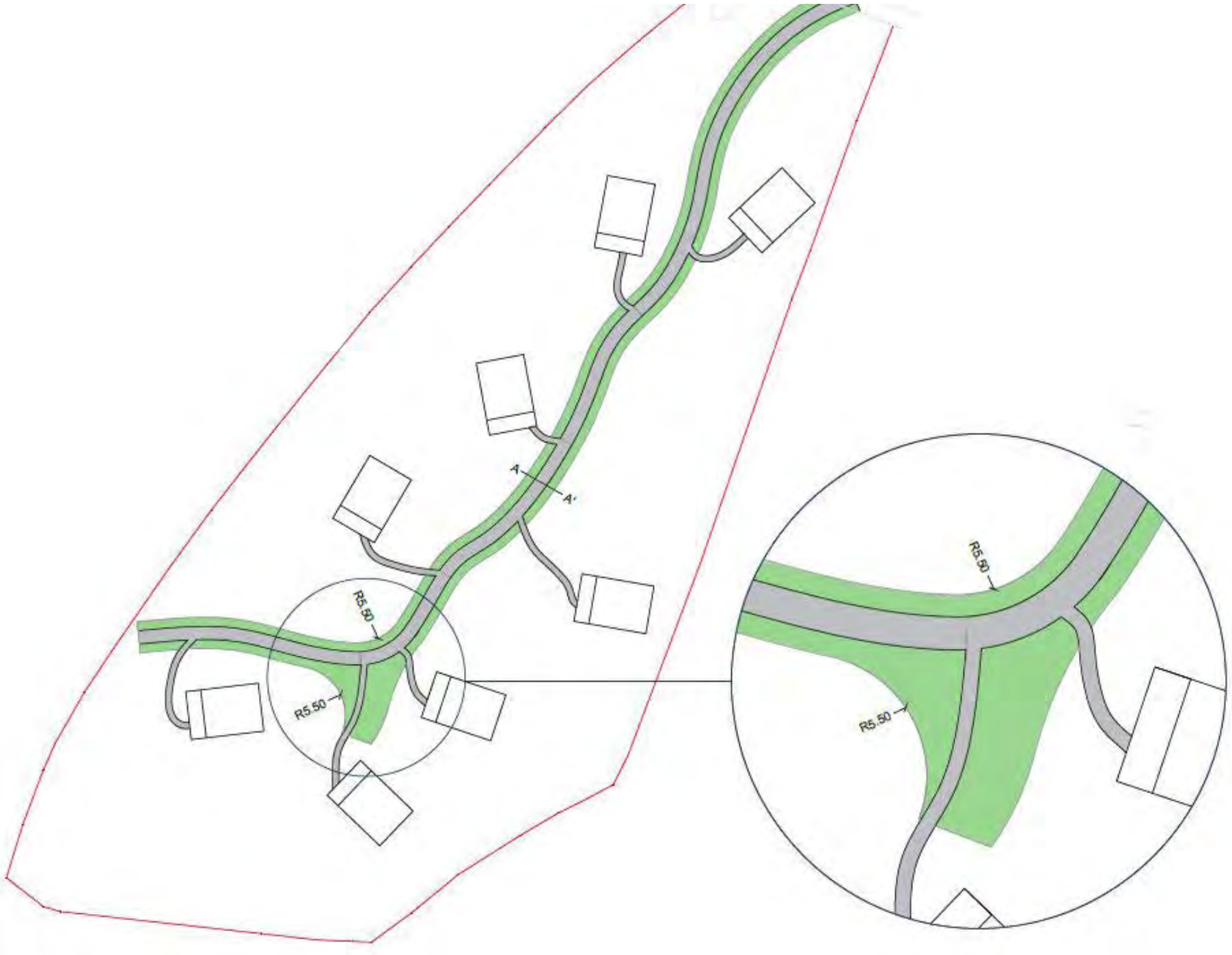






- De paden slingeren door een veld met bloem- en kruidenrijk grasland dat extensief wordt beheerd.
- De wandelpaden bestaan uit gemaaide graspaden met een karrespoor in halfverharding. De totale breedte is 3,5 meter, zodat hulpdiensten de suites kunnen bereiken.
- Parkeren vindt plaats op bestaande voorziening, niet bij de suites.
- Het pad en naastgelegen bermen worden gefundeerd met menggranulaat. De halfverharding van het pad wordt uitgevoerd met Grauwacke, wat zeer stevig en begaanbaar blijft bij natte weersomstandigheden. De belasting voldoet aan de vereisten van de brandweer. Voor een uitgebreide specificatie, zie de volgende pagina.
- De paden naar de suites zijn smalle, gemaaide graspaden.
- In de bocht van het pad zit een keermogelijkheid t.b.v. de brandweer . Deze wordt net als de bermen gefundeerd met menggranulaat. Op de volgende pagina is daarvan een detail te zien.

Keermogelijkheid brandweer

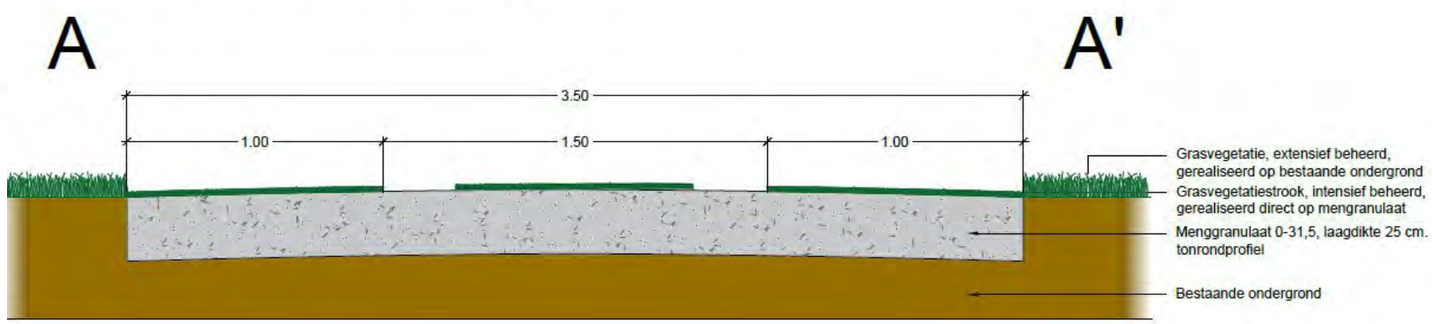


- Om hulpdiensten toegang te bieden tot de boomgaard, wordt een gefundeerde keermogelijkheid in de bocht van het pad aangelegd, waar d.m.v. steken gekeerd kan worden.

Opbouw halfverharding paden

Eigenschap	Eenheid	Waarde
korrelgrootteverdeling	mm	0/16 en 0/31,5
chemische, fysische en mineralogische samenstelling	% (m/m)	≥ 45 % betonpuin en ≤ 50 % overige steenmaterialen > 1.600 kg/m^3, diverse nevenbestanddelen
dichtheid ▪ korreldichtheid ▪ maximum proctordichtheid ▪ optimum vochtgehalte ▪ verdichtingsgraad	 kg/m^3 kg/m^3 % (m/m) %	 1.700 – 2.200 1.500 – 1.800 11 – 14 98 – 103
poriëngehalte	% (V/V)	13 – 20
vochtgehalte	% (m/m)	8 – 10
korrelvorm	-	hoekig, vorm mede afhankelijk van het type breker
textuur van de korrels	-	ruw
Mechanisch gedrag		
weerstand tegen breuk ▪ verbrijzelingsfactor	-	0,67 – 0,75 (eis: ≥ 0,65)
stijfheid ▪ dynamische elasticiteitsmodulus	N/mm^2	400
wrijvingseigenschappen ▪ interne wrijvingshoek ▪ cohesie	° kN/m^2	40 – 50 nihil
Hydraulisch gedrag		
waterdoorlatendheid ▪ permeabiliteitscoëfficiënt	m/s	2. 10^{-6} tot 2. 10^{-7}
capillaire werking	m	< 0,40

Doorsnede A-A', opbouw halfverharding | 1:50



Milieuhygiënisch gedrag		
samenstelling en uitloogbaarheid	mg/kg d.s.	kritisch zijn: Ba, Mo, F, SO_4, minerale olie, cyanide, PAK-10 (VROM)
Duurzaamheid		
vochtgevoeligheid	-	verpapping bij een hoog vochtgehalte
vorstgevoeligheid	-	voldoende
vorstbestendigheid	-	voldoende
weerstand tegen erosie	-	voldoende
chemische en fysische stabiliteit	-	stabiel
Overig gedrag		
gevoeligheid voor ontmenging	-	gevoelig voor ontmenging
verdichtbaarheid ▪ losgestort ▪ verdicht in het werk	 kg/m^3 kg/m^3	 1.400 – 1.600 1.700 – 1.900
verdichtingsgewilligheid	-	voldoende

hoveniersbedrijf groenvoorziening
de Overhaag
schakeringen in groen
Liesikes Wenge 2 | 6578 JK | Leuth | 024-6831837 | www.overhaag.nl

Fruitbomen

- De fruitboomgaard bestaat uit hoogstam kersenbomen, eventueel aangevuld met appel- en pruimenbomen.
- De fruitbomen hebben een plantafstand van 12 meter in een raster. Door af en toe een boom er tussenuit te laten, ontstaat ruimte voor een suite.
- De fruitbomen krijgen een uiteindelijke hoogte van ca. 10-12 meter en een breedte van ca. 8-10 meter, afhankelijk van de soort.
- Om al een aardige maat bij aanplant te hebben, worden er fruitbomen van ca. 5 meter hoog aangeplant.









Bewegwijzering







Indien er bewegwijzering gewenst is om de gasten hun suite te wijzen, zal dat worden uitgevoerd in dezelfde houten bordjes met gefreesde letters zoals die al aanwezig zijn op het landgoed.

Bloem- en kruidenrijk grasland







Als onderbegroeiing van de boomgaard wordt er bloem- en kruidenrijk grasland ingezaaid die past bij de bodemsoort op deze plek. Dit draagt bij de biodiversiteit van het gebied. Er wordt 1 à 2 keer per jaar gemaaid en het maaisel afgevoerd.

Kerkepad

Het voormalige kerkepad wordt hersteld en doorgetrokken naar het bestaande rabatbos. Een smal bospad verbindt het kerkepad met de oprijlaan van het slot. Verderop loopt het pad langs de watergang en de wijngaard richting de dijk. Zo ontstaat een doorgaande route en is het weer mogelijk om een ‘rondje slot Doddendael’ te kunnen wandelen.







De brug die het kerkepad verbindt met het bosje heeft een eenvoudige vormgeving en is gemaakt van hout.

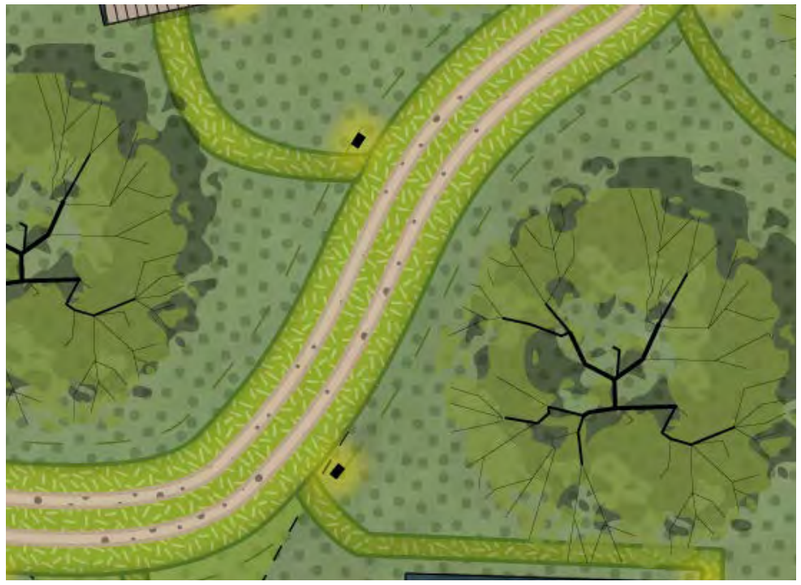






Het kerkepad is onverhard en wordt vrij gehouden met een bosmaaier, waardoor een informeel pad door het bos onstaat.

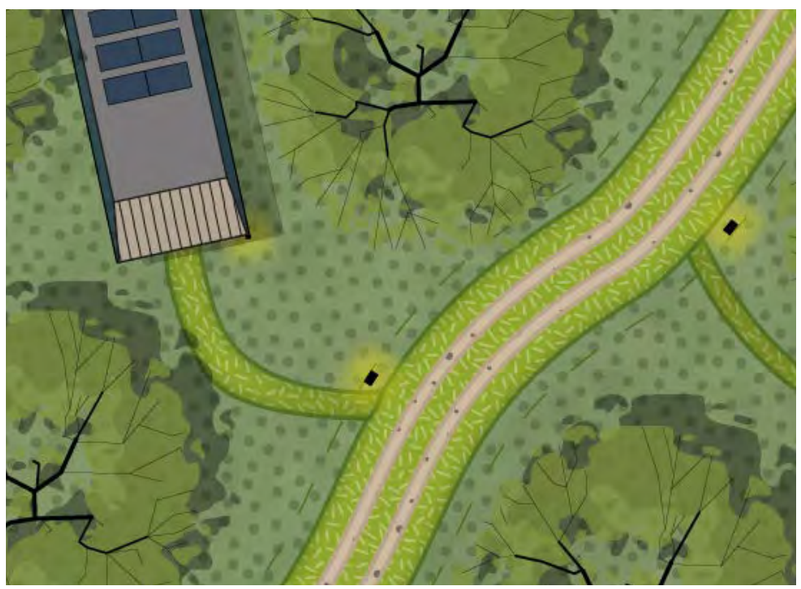
Verlichting







De wandelpaden worden gemarkeerd door verlichting. Elke afslag naar een suite, wordt gemarkeerd door een grondspot.
De padverlichting bestaat uit LED-lampen, max. 0,2 meter hoog en alleen met down-light, bij voorkeur een mat zwarte afwerking.







Op de suites hangt wandverlichting uit dezelfde familie als de padverlichting.
De wandverlichting bestaat uit LED-lampen en alleen met down-light, bij voorkeur een mat zwarte afwerking.

Suites

De suites zijn door architect Feran Thomassen ontworpen:

"De vraag was om units te ontwerpen waarin twee tot vier mensen in kunnen ontspannen en genieten van de omgeving van Slot Doddendael, enerzijds zoeken deze mensen naar rust en privacy, anderzijds willen ze de momenten kiezen en de uitzichten kaderen. Vanuit die gedachte ontstond er een vorm welke een binnen en een buiten gebied heeft, de openingen zijn allen op verschillende hoogtes gepositioneerd opdat de momenten anders ervaren zullen worden. De materialisering is in de basis natuurlijk en eerlijk, we zijn nu bezig om te onderzoeken of kurk of hout als schil gebruikt kan worden. De binnenzijde kan dan in een combinatie van houten delen, vilt en kurk verder vormgegeven worden.

De hoofd slaapplek heeft een groot vierkant raam aan het voeteneind, waardoor je bijna buiten ligt. Boven de slaapplek kan mogelijk een koepel of daklicht komen i.v.m. de sterren 's avonds en een zonnewijzer overdag; het is belangrijk het licht op verschillende wijzes te ervaren. In de omloop naar de badkamer is een hoog raam geplaatst waardoor ook daar veel licht binnen valt, tot men het zelf sluit i.v.m. privacy. Op de kop zit een buitenruimte die binnen de hoofdmassa valt. Deze is onderdeel van het bouwwerk. Gasten kunnen op deze vlonder buiten zitten, verder staan er geen inrichtingselementen los van deze vlonder in de boomgaard. Hoge grassen kaderen dit privé deel in.

De units zijn zo georiënteerd dat men zo weinig mogelijk bij de andere units naar binnen kijkt. De vormgeving in natuurlijke materialen is zodanig dat het lijkt alsof de pod's geland zijn in het landschap, ze geven het gevoel los te blijven van de weide, en geven daardoor ruimte terug aan de toekomstige boomgaard."

Op de volgende pagina zijn de plattegrond en enkele aanzichten te zien en daarna volgen nog enkele impressies. De suites hebben een oppervlak van 34,8 m^2 inclusief een terras geïntegreerd in het volume. De acht suites nemen minder dan 5% van het totale oppervlak van het perceel (de boomgaard) in en zijn daardoor zeer ondergeschikt aan de boomgaard.



De suites zijn 4 x 8,7 m en 3 m hoog. Ze hebben een inpandig terras.

Suites



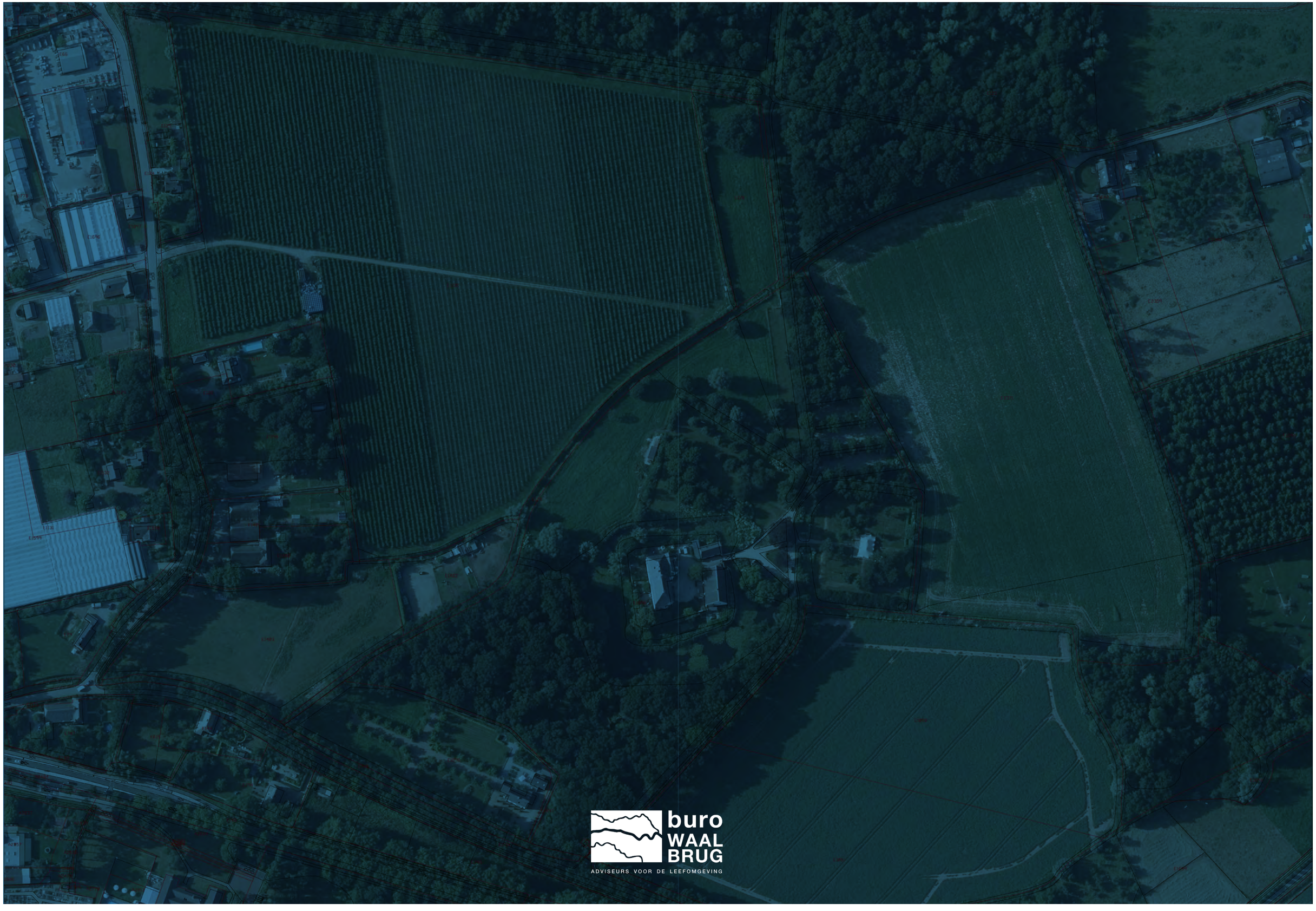
DODDENDAEL CABANES 06 10 23 35M2 INCL TERRAS [TERRAS AFMETING 140CM X 4M'

Impressie



Impressie




buro
WAAL
BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING