

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT HET NOLDERWOUD

ONTWIKKELING RECREATIE- EN VISPARK ZUIDWOLDE



Datum 1-9-2023
Bestand 538-03.docx

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT HET NOLDERWOUD

ONTWIKKELING RECREATIE- EN VISPARK ZUIDWOLDE

In opdracht van	Familie Fieten
	Ommerweg 59 7921TB Zuidwolde
Door	Buro Stad en Land
	Zomerdijk 9e 7942 JR Meppel
Telefoon	06 41 66 55 76
E-mail	wilfred@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	538-nolderwoud zuidwolde
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	1-9-2023
Aantal pagina's	32
Bestand	d:\dropbox\data\538-nolderwoud zuidwolde\doc\538-03.docx

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LEESWIJZER	3
2	PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE	4
2.1	KENMERKEN VAN HET LANDSCHAP	4
2.2	KENMERKEN VAN DE NEDERZETTING	4
2.3	NATIONAAL NATUURNETWERK NEDERLAND (NNN)	5
3	GEMEENTELIJK BELEID	6
3.1	BESTEMMINGSPLAN	6
3.2	LANDSCHAPPELIJK ONTWIKKELINGSKADER DE WOLDEN	6
4	SITUATIE	8
4.1	GEOMORFOLOGIE	8
4.2	HOOGTE (AHN)	8
4.3	BODEM	8
4.4	WATER	8
4.5	INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP	9
4.6	DE PROJECTLOCATIE IN BEELD	11
5	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT	13
5.1	WENSEN INITIATIEFNEMERS	13
5.2	STEDENBOUWKUNDIG ENSEMBLE	13
5.3	DE FAMILIELODGES	15
5.4	DE VISSERSLODGES	16
5.5	CAMPERS	16
5.6	ERF (ZUIDZIJDE)	17

5.7	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ALGEMEEN	18
5.8	ARCHITECTUUR ALGEMEEN	18
5.9	BEPLANTING EN TERREININRICHTING	21
5.10	OVERIG GROEN	27
	BIJLAGE INRICHTINGSPLAN	28

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

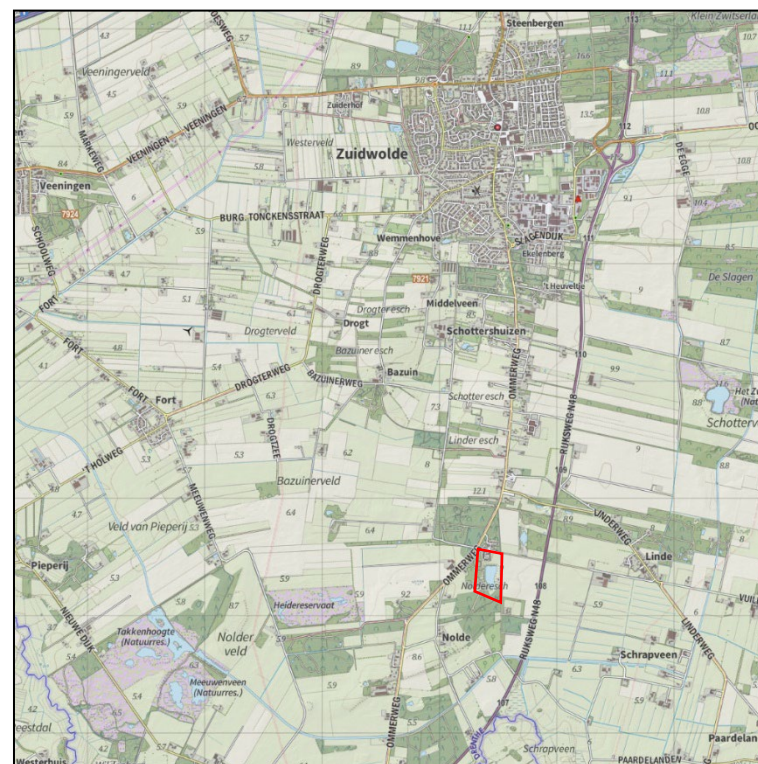
Voor u ligt het landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan voor Het Nolderwoud. In deze rapportage wordt de gewenste beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van het recreatie- en vispark in Zuidwolde beschreven. De hoofdpzets van het plan vormt het groen-blauwe raamwerk met daarinbinnen verschillende recreatieve voorzieningen, geïnspireerd op het esdorpenlandschap rondom Zuidwolde.

Een beeldkwaliteitsplan is een plan dat wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de publieke ruimte geformuleerd evenals uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de publieke ruimte.

Buro Stad en Land heeft het voorliggende beeldkwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de gewenste ontwikkelingen op een perceel aan de Ommerweg 59 te Zuidwolde. De initiatiefnemers (Familie Fieten) exploiteren een samengesteld recreatiebedrijf met groepsaccommodaties, een restaurant, een hoofdgebouw met beautysalon, buitensportfaciliteiten, een indoor speelruimte en visvijver. De visvijver wordt geëxploiteerd door Rix Hengelsport en Outdoor waarbij gevist kan worden, visgerei kan worden gekocht en voor gasten activiteiten worden georganiseerd.

Recreatieadviseur Van de Reest Advies heeft een ontwikkelplan voor het Nolderwoud opgesteld waarmee het bedrijf zich de komende jaren vitaal en toekomstbestendig kan ontwikkelen. Er is voorzien in de bouw van familielodges, visserslodges, twee groepsaccommodaties, een kantine met

shop en een opslagruimte voor machine en materialen. Daarnaast is een voorziening voor 5 campers aangebracht.



Figuur 1 Topografische situatie locatie

B+O Architecten heeft in een eerder stadium een inrichtingsplan (zie figuur 2) uitgewerkt dat als basis heeft gediend voor deze rapportage. Deze is niet meer actueel, maar is opgenomen ten behoeve van de beeldvorming op het planproces. De ontwikkeling kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Dit betekent dat

landschappelijke maatregelen dienen te worden genomen om de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. Het doel is te komen tot de juridische en beleidsmatige medewerking voor ontwikkeling van het terrein.



Legenda

- 1. Bestaande groepsaccommodatie
- 2. Nieuwe groepsaccommodaties
- 3. Speelplaats
- 4. Restaurant (bestaand gebouw; nieuwe inrichting/formule) en receptie
- 5. Beautycentrum (bestaand)
- 6. Family lodges
- 7. Parkeren
- 8. Visserslodges
- 9. Kantine
- 10. Shop
- 11. Kapschuur (opslagruimte voor machines en materialen)
- 12. Bestaande groepsaccommodaties
- 13. Visvijver

Figuur 2 Inrichtingsplan B+O Architecten eerder stadium

De bestaande en cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten spelen een belangrijke rol in de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. Het Landschappelijk Ontwikkelingskader (gemeente De Wolden, november 2012) is hiervoor uitgangspunt geweest. De gemeente streeft in haar beleid naar compacte erven met een goede landschappelijke inpassing.

Buro Stad en Land – Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Het Nolderwoud - 1-9-2023

Hierbij wordt gedacht aan een goede ordening van de gebouwen, een goede functionele inrichting en een logische ontsluiting van het terrein. Ook een goed beeld van de toekomstige landschappelijke situatie, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk. Buro Stad en Land heeft dit landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de volgende aspecten zijn voorzien:

- 1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
- 2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap
- 3. Goede erfinrichting (plaats van de gebouwen, bomen en structuurgroen op het erf en in de omgeving)
- 4. Goede ontsluiting van het erf
- 5. De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen
- 6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving
- 7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
- 8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk



Figuur 3 Locatie bestaande groepsaccommodaties



1.2 Leeswijzer

In deze rapportage is de landschappelijke inpassing verder uitgewerkt op basis van het vigerende beleid van de provincie (hfd. 2) en de gemeente (hfd. 3). De huidige situatie is beschreven in hoofdstuk 4. De landschappelijke inpassing en gewenste beeldkwaliteit tot slot komen in hoofdstuk 5 aan de orde.

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE

De Provincie Drenthe hanteert als belangrijkste ruimtelijke instrument de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Het doel is de zes landschapstypen van Drenthe herkenbaar, beleefbaar en leesbaar te houden.

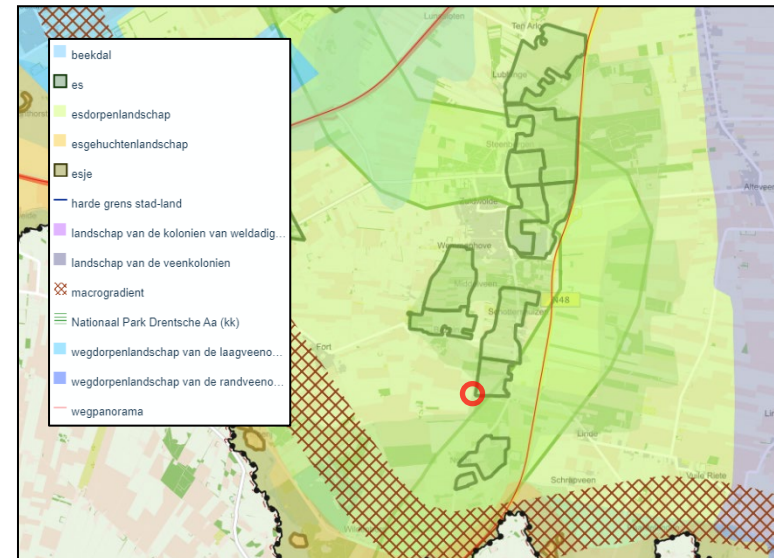
2.1 Kenmerken van het landschap

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag.

De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het

lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woesteny': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.



Figuur 4 Het plangebied is aangemerkt als esdorpenlandschap ○ = locatie

2.2 Kenmerken van de nederzetting

Het landelijke gebied dringt tot diep in de dorpstructuur door. De brink vormt nu vaak het centrum van het dorp. De brinken waren (zijn) beplant met opgaande bomen, veelal eiken. Rond de brink werden de boerderijen

gegroepeerd. Brinken lagen van oorsprong aan de rand van het dorp. De open ruimten worden gevormd door één of meer brinken, erven, kleine akkers en weilanden tussen de bebouwing. Van oudsher is er een functionele samenhang tussen deze ruimten en de bebouwing. Het wegenpatroon is een vervlechting van bochtige wegen, bestaande uit één of enkele doorgaande wegen en enkele minder belangrijke wegen die daarop aansluiten. De nu nog zichtbare klinkerbestrating is hiervoor kenmerkend. Waar het nog gaaf is, maakt het dorpsilhouet de indruk van een hoogstaand bos met daartussen en aan de randen lage dorpsbebouwing. De bebouwing is landelijk van karakter en bestaat vooral uit typische boerderijen die schijnbaar willekeurig geplaatst zijn. Soms steekt een kerktoeren of molen boven het silhouet uit.

Provinciaal belang

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Beleid

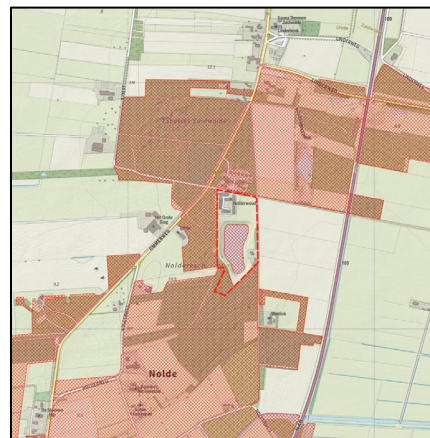
- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting .

2.3 Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden de Natura 2000-gebieden, Natuurmonumenten en Wetlands aangewezen en beschermd.

Buro Stad en Land – Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Het Nolderwoud - 1-9-2023

2.3.1 Relatie tot plangebied

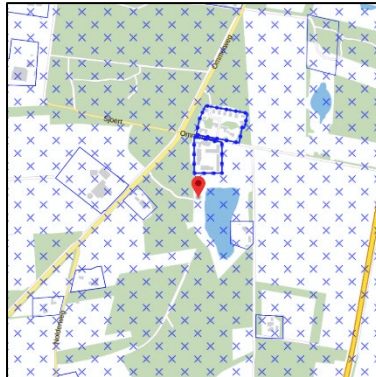


Figuur 5 Kaartbeeld NatuurNetwerk Nederland

Het plangebied wordt aan drie zijden omsloten door Nationaal Natuurnetwerk. Deels ligt het NNN in het plangebied (zuid en plas). Bouw zal enkel plaatsvinden buiten deze begrenzing. Het NNN-gebied wordt niet aangetast.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Bestemmingsplan



Figuur 7 Uitsnede plangebied

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 28-02-2019). Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan is hiernaast weergegeven. In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming voor de gronden 'agrarisch met waarden' met archeologische waarde. Op het gebied visvijver is een beheersverordening van toepassing. Het bestemmingsplan voorziet niet in de voorgenomen ontwikkelingen en zal derhalve moeten worden aangepast.

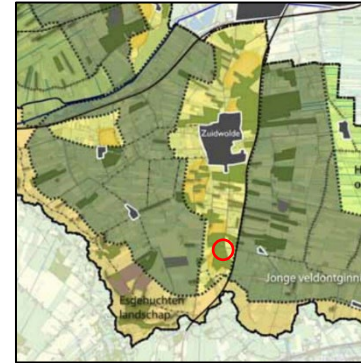
3.2 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden

Het LOK is een uitvloeisel van de gemeentelijke structuurvisie. Het LOK stelt zoals gezegd kaders aan ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het LOK geeft aan hoe nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente een plek kunnen krijgen passend binnen de karakteristieken van het landschap.

Binnen het LOK is het plangebied aangemerkt als esdorpenlandschap. De ondergrond wordt gevormd door de flank van de stuwwal van Zuidwolde.

Essenlandschap

Buro Stad en Land – Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Het Nolderwoud - 1-9-2023



Figuur 6 Landschapstypologie

Het essenlandschap is een oud Drents cultuurlandschap. De lange geschiedenis van het gebied is nog steeds terug te zien. De essen, beekdalen, hooi- en weilanden zijn samen met de dorpen en gehuchten nog steeds de dragers van het gebied. De kleinschaligheid en variatie van het gebied maakt het een aantrekkelijk gebied voor inwoners en toeristen.

3.2.1 Landschappelijke karakteristiek

Kleinschalig, gevarieerd landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen en boomgroepen en laanbeplanting langs de wegen;



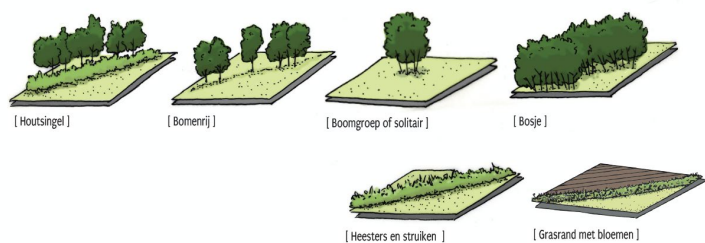
- microreliëf in de vorm van steilranden en essen;
- boerderijen en bebouwing aan de rand van de essen en in dorpen;
- grillig wegenpatroon en verkavelingspatroon met overhoeken.

De lange geschiedenis van de esdorpen is nog steeds te zien in het landschap. Historische boerderijen, erven, oude boomgaarden, houtsingels en essen maken het een waardevol gebied. De van oudsher relevante elementen zijn ook nu nog de drager van het landschap: de essen als bouwland, de beekdalen als hooiland en de heidevelden als weidegebied (nu onderdeel van de jonge veldontginningen).

Te midden van de essen en op de overgangen naar de beekdalen liggen de dorpen. Het wegenverloop is kronkelig. De bolle vorm van de essen en de aanwezige steilranden zorgen op kleine schaal voor hoogteverschil. De variatie en de kleinschaligheid van het landschap maken het gebied aantrekkelijk om te wonen en te recreëren.

- Boomgroepen en singelbepanting markeren erf in landschap met kenmerkend rafelig silhouet
- Oriëntatie bebouwing varieert (maar juist niet op de rug)
- Veel erven historische waarde
- Opzet eenvoudig met onderscheid voorerf en achtererf
- Boomgaard, sier- en/of moestuin, beukenhagen

Ingrediënten



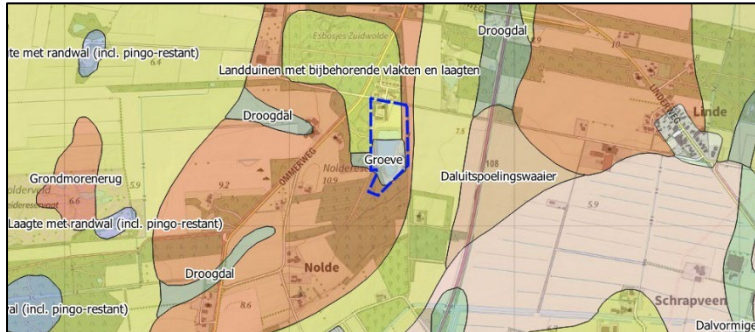
Figuur 8 Ingrediënten conform LOK

3.2.2 Landschappelijke onderlegger (indien van toepassing):

- Organisch vertakt wegstelsel vanuit de dorpen
- Dorpen op overgangen hoog (rug) en laag (beekdal)
- Kleine escomplexen als satellietdorp
- Oorspronkelijke koppeling tussen dorp, es en beekdal
- Vrijwel geen bebouwing in beekdalen
- Esrandbepantingen (geriefhout)
- Erfbepantingen, kleine boselementen, singels en langs wegen
- Elzensingels in beekdal haaks op beekloop
- Onregelmatige blokverkeveling, plaatselijk wel duidelijke gerichtheid in verkeveling

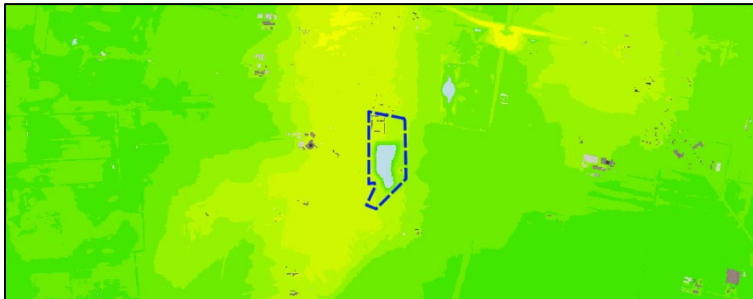
4 SITUATIE

4.1 Geomorfologie



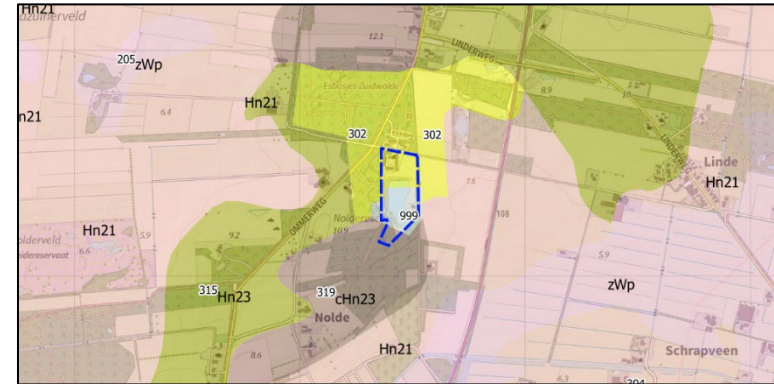
Het projectgebied ligt grotendeels op landduinen met bijbehorende vlakten en laagten, hoofdzakelijk ontstaan door eolische processen. Centraal wordt de huidige visvijver benoemd als groeve, ontstaan als gevolg van menselijk handelen. Aan de zuidzijde gaat het plangebied over in een grondmorenerug, in gebruik als bos.

4.2 Hoogte (AHN)



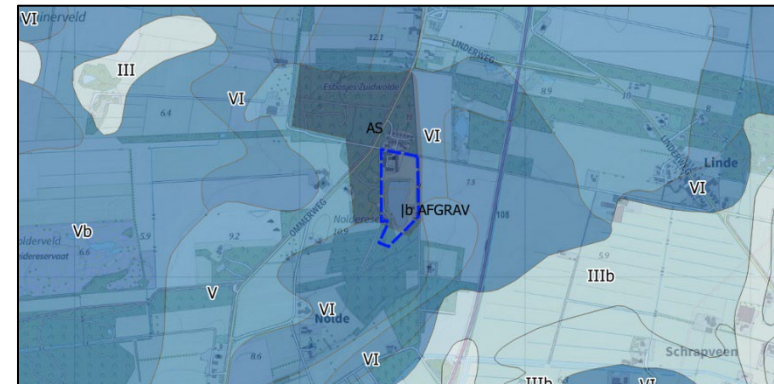
Het terrein is overwegend vlak, aan de oostzijde ligt het gebied lager.

4.3 Bodem



Plangebied bestaat uit stuifzandgronden, leemarm.

4.4 Water

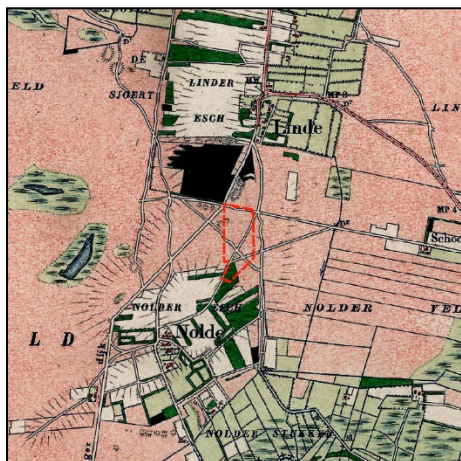


Het erf en omgeving hebben grondwatertrap Vb. GHG 25-40 cm - GLG >120cm. De ondergrond is dus vrij droog.

4.5 Invloed van de mens-het antropogene landschap

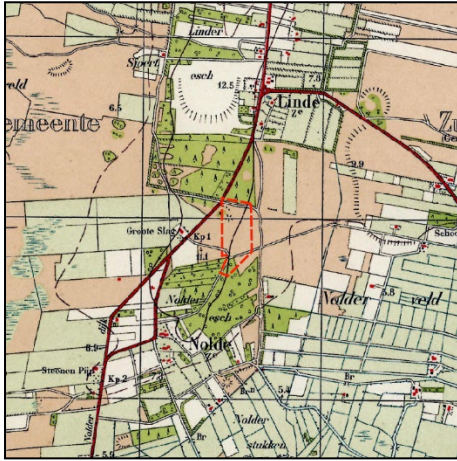


Figuur 9 Kaartbeeld voor 1900 plangebied



Figuur 10 Kaartbeeld 1910

Landschap rond 1900: Rond 1900 fungeert het plangebied als ruigte en heideterrein, voornamelijk ten behoeve van schapenbegrazing als open gebied tussen de esdorpen Linde en Nolde. Het gebied functioneert al als esdorpenlandschap. De Linder en Nolder esch vormen aan noord- en zuidzijde de begrenzingen. In de historische topografische kaartbeelden zien we nagenoeg weinig ontwikkelingen van het gebied aan het begin van de vorige eeuw. Opvallend is de enorme openheid van het heideterrein, in contrast met de huidige situatie waarbij bos het belangrijkste ruimtebepalende element vormt. Nabij de gehuchten is de bebouwing verspreid, liggend aan doorgaande wegen en nabij de hooilanden voorzien van een dichte structuur van houtwallen en groensingels. Aan de zuidzijde van Linde vindt na 1900 de eerste bebossing plaats, om stuivend zand vast te leggen.



Figuur 11 Kaartbeeld 1950 en detail 1970

Rond 1950 is ook de noordzijde van Nolde bebost. Het plangebied is dan nog altijd open (heide). Deze bosaanplant wordt doorgezet, en in de 60'er jaren worden beide bosgebieden gekoppeld door bebossing van het plangebied aan de westzijde, nadat rond 1955 ter plaatse van de bestaande recreatiebebouwing de bebouwing (WaringinKamp) verschijnd.



Figuur 12 Kaartbeeld 1990

In de jaren '80 wordt ten behoeve van zandwinning (aanleg N48) de huidige visplas ontgrond. Daarna verandert het kaartbeeld nauwelijks meer.



Figuur 13 Kaartbeeld 2021

4.6 De projectlocatie in beeld



Figuur 14 Beeld vanaf de Hooiweg op het plangebied met visplas



Figuur 15 Beeld vanaf de Hooiweg met groepsaccommodaties



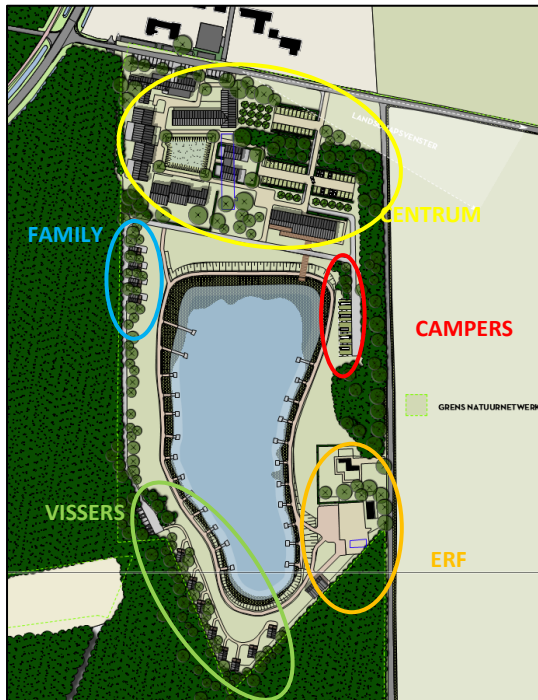
Figuur 16 Luchtfoto situatie



Figuur 17 Entreegebied

5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT

Een belangrijk doel van dit plan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het gebied met (bestaande en toekomstige) bouwvormen en opstallen zou op een diffuse wijze over moet gaan in het landschap en overeenkomstig de erven en bebouwing van het esdorpenlandschap.



Figuur 18 Inrichtingsplan (zie ook bijlage)

5.1 Wensen initiatiefnemers

- De initiatiefnemers willen verschillende nieuwe opstallen realiseren:
 - 1 kantine met viswinkel van ca. 450 m²
 - 2 groepsaccommodaties, elk ca. 100 m²
 - 4 familielodges van elk ca. 40 m²
 - 8 visserslodges van elk ca. 40 m²
 - 1 kapschuur van ca. 100 m²
- De initiatiefnemer wil een aantal parkeerplaatsen voorzien
 - 60 auto's ten behoeve van de kantine met shop en overig.
 - 8 auto's ten behoeve van de visserslodges
 - 5 campers ten behoeve van een camperplaats
- Behoud van bestaande boom-/groenstructuur
- Afschermdende beplanting waar gewenst/benodigd
- Ruimtelijke afscheiding (groen) aan oostzijde
- Gebruik noordelijk deel Hooiweg enkel voor agrarische ontsluiting en het erf aan de zuidzijde

Om de ontwikkeling een landschappelijk verantwoord samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de terreininrichting een grote rol. Daarom is in deze rapportage de gewenste beeldkwaliteit beschreven voor zowel het terrein, als voor de stedenbouwkundige structuur en bebouwing.

5.2 Stedenbouwkundig ensemble

Binnen het plangebied zijn ruimtelijk 5 deelgebieden onderscheiden. Het centrum, de familylodges, de visserslodges, de campers en het erf. In principe worden alle deelgebieden in onderlinge samenhang ontwikkeld en zal dit ook tot uiting komen in de architectonische uitstraling. Functionaliteit en gebruik verschilt, maar eenheid in de uitstraling als geheel is gewenst.

5.2.1 Het centrum



Figuur 19 Het centrum

Het centrum vormt het entreegebied van het park. Verschillende functies zijn hier ondergebracht. Receptie, beautysalon en groepsaccommodaties vormen ruimtelijk één geheel. Situering van gebouwen is zodanig dat als het ware een knooperf is ontstaan. De twee geschakelde nieuwe groepsaccommodaties worden voorzien ter plaatse van een bestaand te slopen gebouw waardoor de ruimtelijke impact wordt beperkt.

Het noordoostelijke deel van dit deelgebied houden wij open, het vormt vanaf de entree een open zicht(landschaps)venster naar het omliggende landschap. Het zuidelijk deel wordt aan het zicht onttrokken met een zware (<15 m.> brede houtwal.



Figuur 20 Architectuur te bouwen groepsaccommodaties

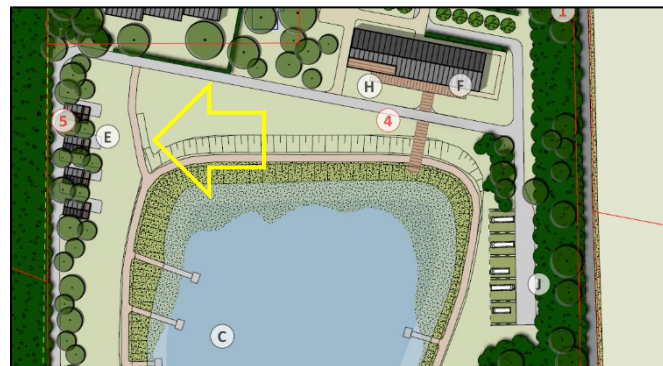
Deze groepsaccommodaties zijn qua bouwvorm gelijk aan de reeds gerealiseerde accommodaties ten noorden van het entreegebouw, met dien verstande dat de materialisering zal afwijken om aan te sluiten op de bouwvormen in de directe omgeving. Het binnengebied dat daartussen ontstaat heeft een groen, natuurlijk karakter en kan door beperkte verlaging als waterinfiltratiegebied functioneren voor dak- en oppervlaktewater. Desgewenst kan daar de functie spelen aan worden toegevoegd. Het parkeren voor gasten is voorzien op het grote parkeerterrein (60 plaatsen) waarna lopend de voorzieningen worden ontsloten. Het terrein is groen waarbij door hagen en groepen hoogstamfruitbomen en boomweides deelgebieden ruimtelijk worden afgekaderd en privacy wordt gecreëerd. Aan de zuidoostzijde wordt de kantine met vissersshop gesitueerd. Aan de kantine is een terras op de zuidzijde toegevoegd waar vissers kunnen uitkijken over de visplas. Het parkeerterrein krijgt een stevig groensingel langs noord- en oostzijde als afscherming. In principe wordt het geheel ontsloten vanaf de Hooiweg noordzijde waardoor er voor dit gebied geen verkeersbewegingen langs het landbouwgebied zullen zijn. Verkeer voor de visserslodges (separaat parkeerterrein) wordt ontsloten langs de westzijde van de kantine, campers rijden via de weg langs oostzijde van de kantine.

Het inrichtingsplan betreft het gehele nieuwe erf en vertoont grote onderlinge samenhang. Het erf heeft een regelmatige blokvormige kavelvorm. De nokrichtingen van gebouwen zijn haaks of parallel geprojecteerd op/aan de ontsluitingsweg.

Uitgangspunten

- Afscherming van parkeerterrein met groen aan noord- en oostzijde.
- Tussen bestaande gebouwen en nieuw te bouwen gebouwen wordt een groenstructuur van hagen, hoogstamfruitbomen en boomweides voorzien waarmee de verkaveling wordt benadrukt en gewenste privacy wordt verkregen. Het zicht projecteert zich daarmee voornamelijk in zuidelijke richting van het vispark, waarbij een zichtvenster is aangebracht aan de oostzijde van de kantine.
- Nieuwe bouwvolumes zijn eenvoudig vormgegeven, het dak vormt het beeldbepalende element. De architectuur is afgestemd op de bestaande bebouwing eenvoudige, rechthoekige hoofdvormen met zadeldak. De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik zijn sober, ingetogen. (donkere tinten, natuurlijke materialen, niet glimmend).
- De kantine met visserswinkel is eenvoudig vormgegeven, het dak vormt het beeldbepalende element. De architectuur is afgestemd op de bestaande bebouwing eenvoudige, rechthoekige hoofdvormen met zadeldak. De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik zijn sober, ingetogen. (donkere tinten, natuurlijke materialen, niet glimmend).
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief.
- Parkeren wordt aan het zicht vanuit de omgeving onttrokken middels hagen, een houtsingel en hoogstamfruitbomen.

5.3 De familielodges



Figuur 21 Familielodges

Tegen het NNN-gebied zijn vier familielodges gesitueerd. De lodges worden lopend ontsloten, parkeren vindt plaats op het grote parkeerterrein. De weg loopt achter de woningen langs waardoor het terras aan de oostzijde vrij uitzicht biedt op de visplas. De lodges worden ruimtelijk geïntegreerd met het achterliggende bosgebied door tussende lodges solitaire bomen aan te brengen en zij opgaan in de omgeving. Ruimtelijke impact wordt erdoor beperkt. De huisjes kennen een oppervlakte van 40 m² met een overdekt terrasje van ca. 2.00 diep.

- De bouwvolumes zijn eenvoudig vormgegeven, het dak vormt het beeldbepalende element. De architectuur is afgestemd op de bestaande bebouwing eenvoudige, rechthoekige hoofdvormen met zadeldak. De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik zijn sober, ingetogen. (donkere tinten, natuurlijke materialen, niet glimmend).
- Toe te passen groen is streekeigen en inheems, bomen zomereik, ruwe berk, zwarte els overeenkomstig NNN-bos.

5.4 De visserslodges

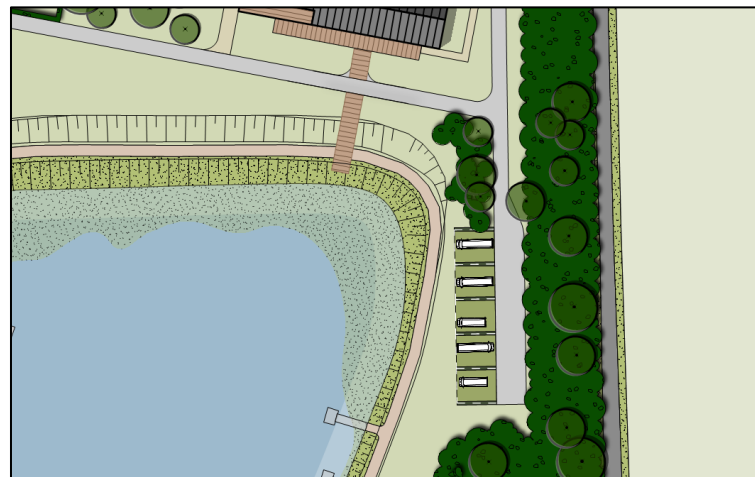


Figuur 22 Visserslodges

De acht visserslodges zijn architectonisch gelijk aan de familielodges waardoor uniformiteit wordt bereikt. De lodges hebben een eigen parkeerplaats welke middels een erfbosje aan het zicht wordt onttrokken. De huisjes zijn tegen het NNN-bos geplaatst, en ingepast met boomvormers. Een halfverhard pad vormt de wandelontsluiting vanaf de parkeerplaats. De huisjes hebben een terras aan de noordzijde en bieden uitzicht over de visplas.

- Kenmerken gelijk aan de familielodges

5.5 Campers



Figuur 23 Camperplaats

Binnen het plangebied is een camperplaats voor 5 campers voorzien. De individuele plaats heeft een oppervlakte van 7x8 m. waarbij de ontsluitingsweg zich verbreed (van 3.00 naar 6.00 m) ten behoeve van het in- en uitdraaien. Elke plaats wordt van de aanliggende plaats gescheiden door een streekeigen haag (beuk) waarbij de zijde aan de visplas open blijft. Om de hoeveelheid verhard oppervlak te beperken worden de plaatsen uitgevoerd in grasbetontegels. Noord-, oost- en zuidzijde worden aan het zicht onttrokken door deels bestaande en toe te voegen gesloten houtsingels (boom- en struikvormers, inheems en streekeigen).

5.6 Erf (zuidzijde)



Figuur 24 Erf (zuidzijde)

Het erfje aan de zuidzijde met woonhuis en schuur wordt aangevuld met een berging voor machines en materieel ten behoeve van onderhoud (100 m²) op een minimale afstand van 50 m van de woning. De berging krijgt de uitstraling van een kapschuur. Daarvoor wordt een bestaand schuurtje gesloopt.



Figuur 25 Te slopen schuurtje

De kapschuur wordt geplaatst tegen de bestaande houtwal.

- Het bouwvolume is eenvoudig vormgegeven met kenmerken van een kapschuur. De architectuur is afgestemd op de bestaande bebouwing eenvoudige, rechthoekige hoofdvormen met asymmetrisch zadeldak. De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik zijn sober, ingetogen. (donkere tinten, natuurlijke materialen, niet glimmend).

5.7 Landschappelijke inpassing algemeen



Figuur 26 Huidige landschappelijke situatie

Landschappelijk gezien kent het plangebied in de huidige situatie een sterk landschappelijk kader. Vanuit de openbare omgeving worden bouwvormen grotendeels afgeschermd richting de omgeving en zijn deze als zodanig nauwelijks te ervaren. Rondom het deelgebied erf staan zwaardere boomvormers, merendeels zomereiken welke in principe worden behouden (op een enkele boom na ten behoeve van de ontsluiting. Ter versterking van de landschappelijke karakteristiek, het esdorpenlandschap en afscherming van nieuwe ontwikkelingen worden houtsingels, erfbosjes, hagen, hoogstamfruitbomen en solitaire bomen toegevoegd (zie inrichtingsplan bijlage). Doel is om het geheel van bestaande gebouwen en nieuwe opstallen in het landschap op te laten gaan. De diversiteit van het esdorpenlandschap biedt daar veel handvatten voor.

Buro Stad en Land – Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Het Nolderwoud - 1-9-2023

Het is van belang dat het gehele erf/park een landschappelijke kwaliteitsslag maakt. Door landschapselementen als houtwallen, boomgaarden, hagen en solitaire bomen aan te brengen wordt de ontwikkeling landschappelijk verankerd. De kleinschaligheid die kenmerkend is voor het esdorpenlandschap (ook al vormde het gebied hier voornamelijk open heideterrein), wordt aangebracht. Bepaling moet inheems en streekeigen zijn. De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. De erfinrichting is bovenal sober, ingetogen.

- hoogstamboomgaarden met appel, peer of kers
- gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, walnoot, linde, zwarte els, ruwe berk, scherpe hulst, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.
- hagen inheems, beuk, veldsdoorn of meidoorn.

5.8 Architectuur algemeen

5.8.1 Alle nieuwbouw

Voor de verschillende gebouwen met verschillende functies wordt een eenduidige hoofdvorm en volume voorgesteld.

Kenmerken:

- eenvoudige rechthoekige basisvorm
- dak als beeldbepalend element, symmetrisch, zadeldak, de kapschuur met asymmetrisch zadeldak

5.8.2 Uitstraling kantine (deelgebied Centrum)

De kantine kent een sobere materialisering en detaillering en is in dezelfde sfeer/architectuur uitgewerkt.

- sober en robuust gedetailleerd.

- constructie (balken en staanders hout) zichtbaar (zowel buiten als binnen)
- dakbedekking (antraciet mat, vlakke plaat of golfplaat (dus geen stalen dakpanplaat) of zink.
- goothoogte: 300 cm.
- nokhoogte: max. 700 cm.
- geen windveren of daklijst.
- geen dakkapellen toepassen
- geen schoorstenen op de daken, of het moeten schoorstenen zijn in ondergeschikte vorm, bijvoorbeeld refererend aan streekeigen bijgebouwen of schuren, of aan luchtafvoeren (kunststof zwarte ronde pijpen)
- gevels hout, zwart potdekselwerk of vergelijkbaar
- terras en overkapping hout (in houtkleur)



Figuur 27 Referentie materialisatie

Referentiebeelden kantine



Figuur 28



Figuur 29

5.8.3 Familie- en visserslodges

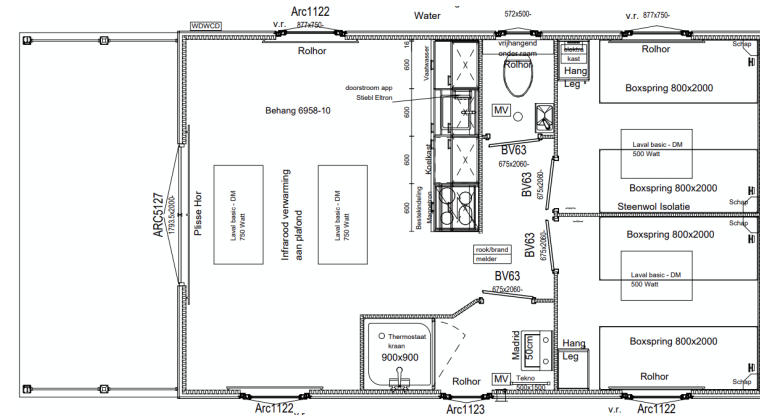
De familie- en visserlodges worden prefab geplaatst. De lodges hebben een natuurlijke uitstraling met een donker, antraciet dak en kleine overkapping (overstek 2.00 m. boven het aangebouwde terras (houtkleur)

- sober en robuust gedetailleerd.
- dakbedekking zadeldak (antraciet mat, vlakke plaat of golfplaat (dus geen stalen dakpanplaat) of zink.

- goothoogte: 260 cm.
- nokhoogte: max. 360 cm.
- geen windveren of daklijst.
- geen schoorstenen op de daken, of het moeten schoorstenen zijn in ondergeschikte vorm, bijvoorbeeld refererend aan streekeigen bijgebouwen of schuren, of aan luchtafvoeren (kunststof zwarte ronde pijpen)
- gevels houtkleur, potdekselwerk of vergelijkbaar
- terras en overkapping hout (in houtkleur)



Figuur 30 Familie- en visserslodges



Figuur 31 Plattegrond

5.8.4 Kapschuur (deelgebied Erf)

De kapschuur ten behoeve van materiaal en machines voor onderhoud kent een sobere materialisering en detaillering en is in dezelfde sfeer/architectuur uitgewerkt.

- sober en robuust gedetailleerd.
- constructie (balken en staanders hout) zichtbaar
- dakbedekking (antraciet mat, vlakke plaat of golfplaat (dus geen stalen dakpanplaat) of zink.
- goothoogte: 300 cm.
- nokhoogte: 500 cm.
- asymmetrisch zadeldak
- windveren of daklijst, deur- en raamkozijnen gebroken wit.
- geen dakkapellen toepassen
- gevels hout, zwart potdekselwerk of vergelijkbaar,
- voorgevel kan (deels open zijn), en voorzien van klamp- en loopdeuren

Referenties kapschuur



Figuur 32



Figuur 33

5.9 Beplanting en terreininrichting

5.9.1 Verharding

Infrastructuur is weinig opvallend en dient aan te sluiten bij het landelijke karakter. Verhardingen zijn in principe ondergeschikt aan het gebied en worden uitgevoerd in een natuurlijke kleurstelling. Wandelpaden worden

verhard uitgevoerd, (geel/bruin/zandkleur), wegen voor autoverkeer in asfalt met eventueel een natuurlijk ogende toplaag en/of klinkerverharding in een natuurlijke kleurstelling. Parkeervakken worden zoveel mogelijk in grasbetonsteen gerealiseerd.

Uniform materiaalgebruik leidt tot een hogere beeldkwaliteit. Anderzijds is zijn er verschillen qua inrichting gelet op de verschillen die er zijn als gevolg van de inrichting op basis van verschillende functionaliteiten.

Hoofdverharding

De hoofdontsluiting wordt gevormd door een 3,00 m. brede asfalt-verharding met een natuurlijke uitstraling. De bestrating ligt tonrond zodat water naar de zijkanten kan worden afgevoerd in aanliggende bermen. Op enkele plaatsen zijn verbredingen voorzien om auto's te kunnen laten passeren. Opsluitbanden liggen gelijk met de verharding (met klik). Gedacht wordt aan een asfaltverharding in aardetinten of asfalt met een natuurlijke toetslag/slijtlaag. Overige wegen kunnen worden uitgevoerd in elementenverharding in een natuurlijke kleurstelling (herfsttinten).



Figuur 34 Asfalt met natuurlijke slijtlaag



Figuur 35 Klinkerverharding in natuurlijke kleurstelling (herfsttinten)



Figuur 36 Wandelpadverharding (halfverhard), ca. 1.50 m. breed

5.9.2 Parkeren



Figuur 37 Parkeren grasbeton



Figuur 38 Halfverharde parkeerplaats met boomstammen als stootblokken, langs de weg (visserslodges)

Het parkeren vormt een belangrijke ruimtevrager. Met name de grotere parkeerplaats in het centrumgebied. In het parkgebied liggen parkeervakken langs wegen of zijn plaatsen nabij de lodges voorzien. De parkeerplaatsen zouden in bepaalde mate ondergeschikt moeten zijn aan de omgeving en wegverhardingen. De ligging in een extensief, natuurlijk ogend gebied vraagt om een ingetogen wijze van verharding. Halfverhardingen als grind of bijv. stolgrind (Gravier d'Or) zijn bijzonder geschikt als verhardingsmateriaal. Ook grasbetontegels zouden kunnen bijdragen aan het natuurlijke karakter. Het regenwater kan op deze wijze eenvoudig infiltreren in de bodem.



Figuur 39 Halfverharde en met grasbeton verharde parkeerplaatsen

5.9.3 Meubilair

Zitgelegenheden, informatieborden en ander meubilair hebben een belangrijke functie, maar ook veel invloed op de beeldkwaliteit.

Belangrijk is dat meubilair een natuurlijke uitstraling krijgt. Gedacht kan worden aan boomstambanken, of eenvoudige houten banken.

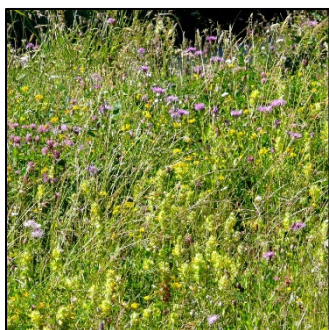


Figuur 40 Natuurlijke speeltoestellen



Figuur 41 Meubilair van natuurlijke materialen

5.9.4 Bermen en extensieve, bloemrijke terreinen



Langs paden en wegen mogen bermen zich wild ontwikkelen. Bermen en bloemrijke terreinen worden ingezaaid met een grasland-floramengsel. Na verloop van tijd zullen bepaalde soorten zich permanent vestigen, anderen zullen verdwijnen en nieuwe soorten zullen zich spontaan vestigen. De bermen worden 1 of 2 maal per jaar gemaaid, afhankelijk

van gebruik en snelheid van ontwikkeling. Desgewenst kan de 1^e meter langs de verharding tot 16x per jaar worden gemaaid, afhankelijk van de groeisnelheid. Ook de overige grazige terreinen kunnen extensief worden beheerd waardoor de beleving en biodiversiteit worden vergroot.



Figuur 42 Bloemrijk gras met hagen en boomvormers

5.9.5 Bomen

Op het terrein is een aanzienlijk aantal bomen voorzien, zowel solitair als in groepen. De soorten zijn in principe inheems en streekeigen, passend bij het landschappelijke karakter van het landschap. Hierbij wordt gedacht aan zomereik, zachte berk, zwarte els, lijsterbes, linde en walnoot.



Figuur 43 Solitaire bomen en bomen in groepen inheems en streekeigen

5.10 Overig groen



Figuur 44 Hoogstamboomgaarden, kers, appel, peer



Figuur 45 Plukfruit

Hagen als scheidingen tussen de verschillende functies worden voorzien ten behoeve van de gewenste privacy. In principe worden alleen streekeigen, inheemse soorten toegepast, meidoorn, beuk, veldesdoorn.



Figuur 46 Houtsingel



Figuur 47 Hagen inheems en streekeigen

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN

LEGENDA

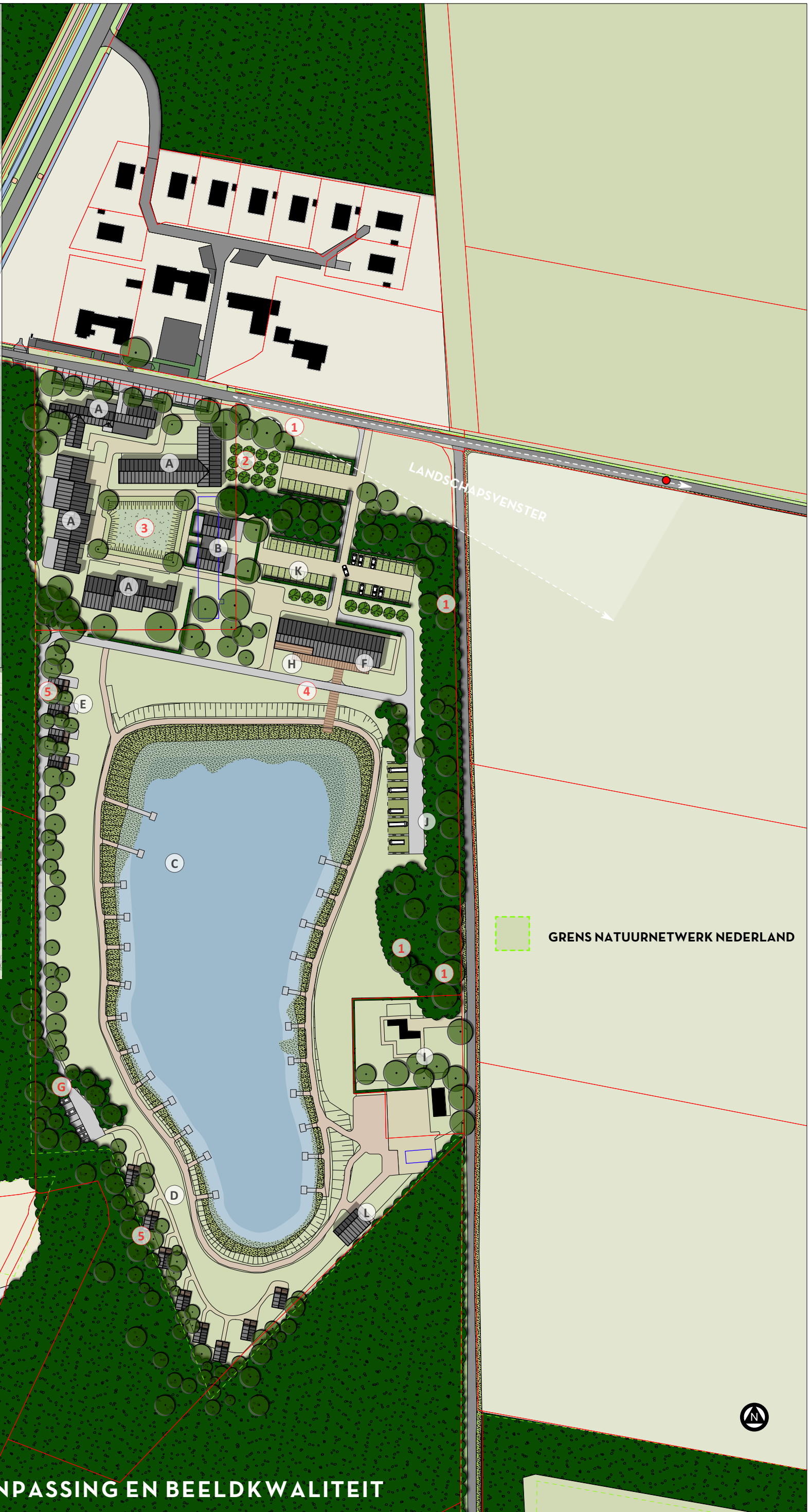
- A. BESTAANDE BOUW
 - B. BESTAANDE GROEPSACCOMMODATIE SLOPEN, HERBOUW 2 ACCOMMODATIES
 - C. VISPLAS
 - D. 8 CHALETS 40 m²
 - E. 4 CHALETS 40 m²
 - F. KANTINE/VISWINKEL 450 m²
 - G. 8 PARKEERPLAATSEN CHALETS
 - H. TERRAS
 - I. BESTAANDE SITUATIE
 - J. 5 CAMPERPLAATSEN 7x8 m, INCL. VOORZIENINGEN (ELECTRA)
 - K. 60 PARKEERPLAATSEN KANTINE EN OVERIG
 - L. TE BOUWEN KAPSCHUUR (MACHINES EN MATERIALEN) 100 m²
- 1. HOUT-/BOSSINGEL min 15 M.
 - 2. HOOGSTAMBOOMGAARD
 - 3. WADI TBV DAKWATER
 - 4. ONTSLUITINGSWEG ASFALT <3.00>
 - 5. SOLITAIRE BOMEN TUSSEN CHALETS (ZOMEREIK)



TOPOGRAFIE



LOK DE WOLDEN:
ESDORPENLANDSCHAP



GRENS NATUURNETWERK NEDERLAND



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT

HET NOLDERWOU
FAMILIE FIETEN OMMERWEG 59 ZUIDWOLDE

advies en inrichting landschap en openbare ruimte meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno 1(1)
formaat A3
versie 14
schaal 1:1500

datum 31-8-23
ontwerp w.f. hilbers
bestand D:\Dropbox\DATA\538-nolderwoud zuidwolde\tek\538-04.vwx

**BURO
STAD
LAND**