

Landschappelijke inpassing nieuwbouw



Landgoed Timmerholt Westerbork

O. Inleiding



De Ontwikkelingscombinatie Timmerholt v.o.f. heeft voor het Landgoed Timmerholt ambitieuze plannen voor een hotel met bijbehorende voorzieningen met diverse wellness- en verblijfsfaciliteiten. Hiervoor is door een architect (Bert Buytaert van firma Archi.des uit België) een schetsontwerp gemaakt.

Dit Plandocument gaat in op de landschappelijke inpassing van het Schetsontwerp.

De belangrijkste items zijn:

- inpassing van de nieuwbouw (hoofdgebouw en ca 180 recreatiewoningen) in de directe omgeving, in het landschap en ten opzichte van het dorp;
- het zicht op de nieuwbouw vanuit de omgeving en met name vanuit het dorp en de es.

Dit document omvat de volgende hoofdstukken:

1. een beknopt landschappelijk, historisch en ruimtelijk onderzoek van de locatie en haar context. Onderdeel is een beknopte bomeninventarisatie van het terrein (met name hoogtes en soorten);
2. een beknopte inventarisatie van het vigerend Ruimtelijk ordenings beleid;
3. voorstellen landschappelijke inpassing: beplanting. Wat is zichtbaar van de nieuwbouw? Wat is de beste beplantingswijze? Wat is de juiste parkeerlocatie gezien vanuit het landschap, de routing, het terrein zelf en vanuit het dorp;
4. voorstellen parkeren. Wat is de beste parkeerwijze gezien vanuit het landschap en vanuit het beoogd gebruik?;
5. de beoogde landgoedsfeer, met o.a. de entreemarkering.

Arnhem, juni 2011

1 • analyse: ligging in het landschap



topografische kaart 1912



luchtfoto huidige situatie



luchtfoto met plan



landschap van beekdalen, essen en (heide-)velden



Massa/ruimte: mozaïeklandschap met het landgoed als een van de vele opgaande massa's. De schaal van het complex komt overeen met andere bosgebieden.



Massa/ruimte: het dorp ligt (bijna) geheel verscholen in het opgaande groen. Afgezien van de nieuwbouwwijk is er geen visuele relatie tussen het Landgoed en het dorp.



Het kleinschalige beekdallandschap met singels rond de Westerborker stroom.



Grote weidse ruimtes ter plekke van de voormalige woeste gronden/ heidevelden: Hooimaveld.



De Noord Esch (met daarop de stapel voor het paasvuur).



Zicht op het landgoed: in de winter zijn de huisjes enigzins te herkennen van afstand.



Vanuit (het park in) de nieuwbouwwijk wordt het zicht op het Landgoed grotendeels ontnomen door de steenhandel met zijn coniferenrij.



Zicht op de steenhandel en daarachter de nieuwbouwwijk vanaf de zuidrand van het landgoed.





topografische kaart 1912



Oude structuurdragers: de essen, het kanaal en het beekdal



analyse: het terrein



topografische kaart 1912



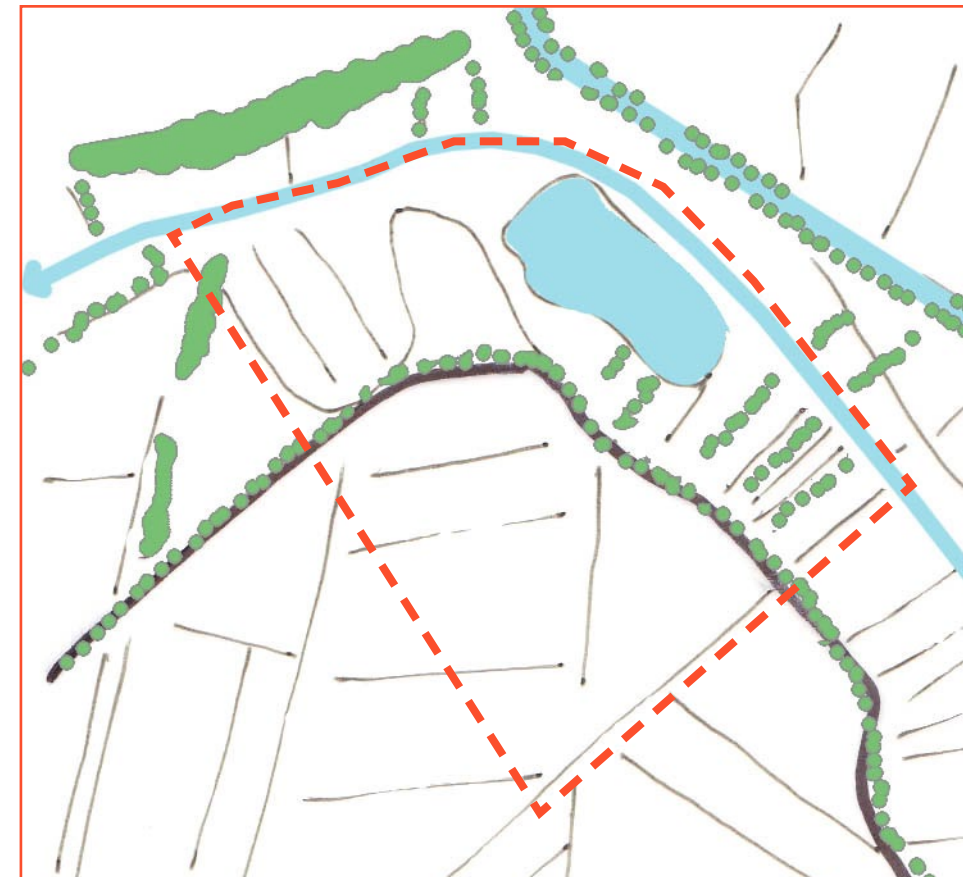
topografische kaart 1975



topografische kaart 1988



Het terrein ligt grotendeels in het beekdal van de Westerborker Stroom.



Een visvijver en beekdal vormen waarschijnlijk de landschappelijke aanleiding voor de camping en het recreatiepark. De Gagelmaat ontsluit het gebied.



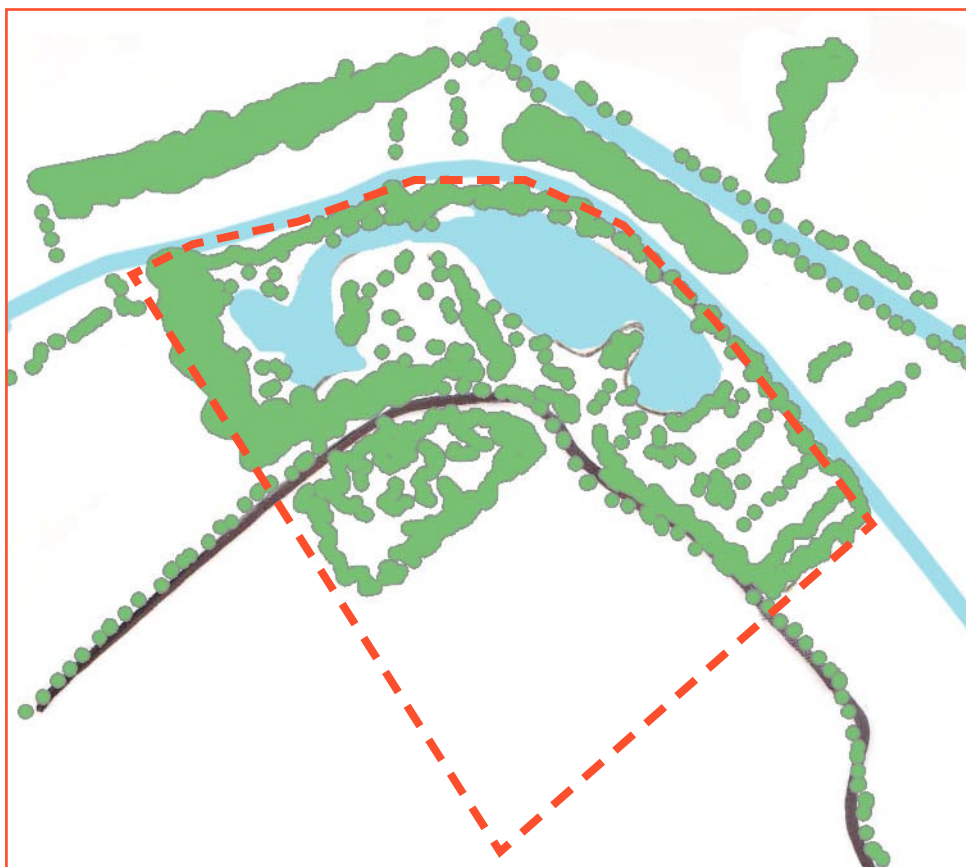
Recreatiepark en camping zijn geënt op de vijver, het beekdal en haar stroom.

analyse: het terrein

beplantingssoorten en hoogtes



Luchtfoto huidige situatie



Steeds meer opgaande beplanting. Het terrein is naar binnen gekeerd, de stroom speelt geen ruimtelijke rol (meer).



analyse: het terrein

onderdelen en routing

Het grootste deel van het landgoed bestaat uit recreatiewoningen aan het water. Daarnaast is er (nog) een camping, chaletterrein, reüniewoningen en voorzieningen. De meeste recreanten komen hier voor de rust en het landschap. Er wordt opvallend veel gevist.

De hoofdentree vanaf de N374 (Tilbrugstraat) is de Gagelmaat, de entree is nauwelijks zichtbaar. De Gagelmaat is een openbare weg door het landgoed. Er zit nauwelijks doorgaand verkeer op omdat het aan de dorpszijde (nieuwbouwwijk) deels afgesloten is. Bij elk huisje is een parkeerplaats, verspreid over het terrein liggen kleinschalige verzamel-parkeerterreinen.

Aan de noordzijde is het voor wandelaars/fietsers mogelijk om via een magneetpoort het terrein binnen te komen of verlaten. Vanuit het westen loopt er een fietspad over het terrein.



Landgoed Timmerholt Westerbork, Landschappelijke inpassing nieuwbouw





De Gagelmaat als openbare weg door het terrein.



Nieuwe recreatiewoningen rondom een oude houtwal.



Kleinschalige parkeerterreinen tussen de bomen en woningen.



Zicht op strand en recreatiewoningen aan het centrale water.



1 parkeerplaats per recreatiewoning.

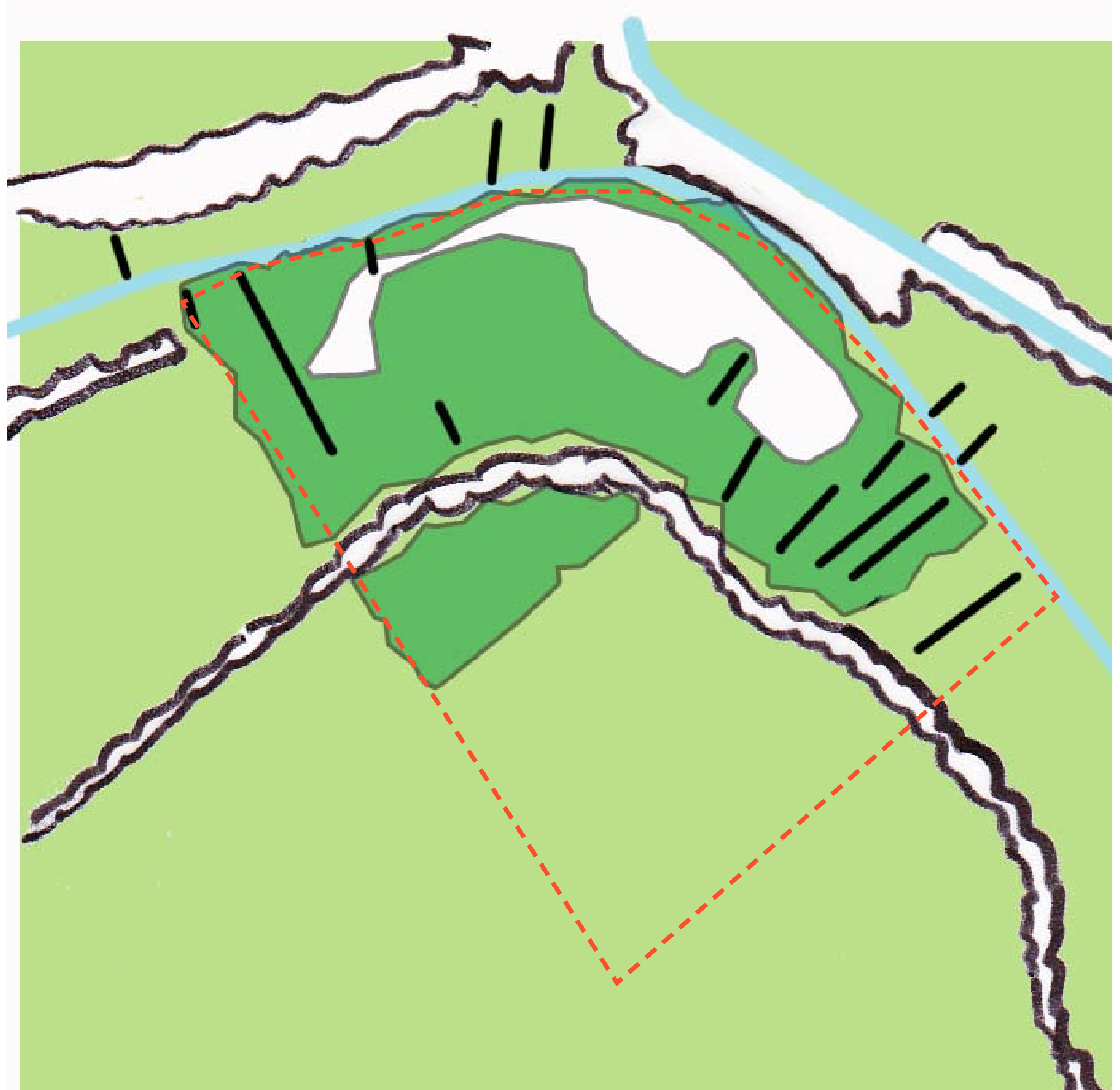


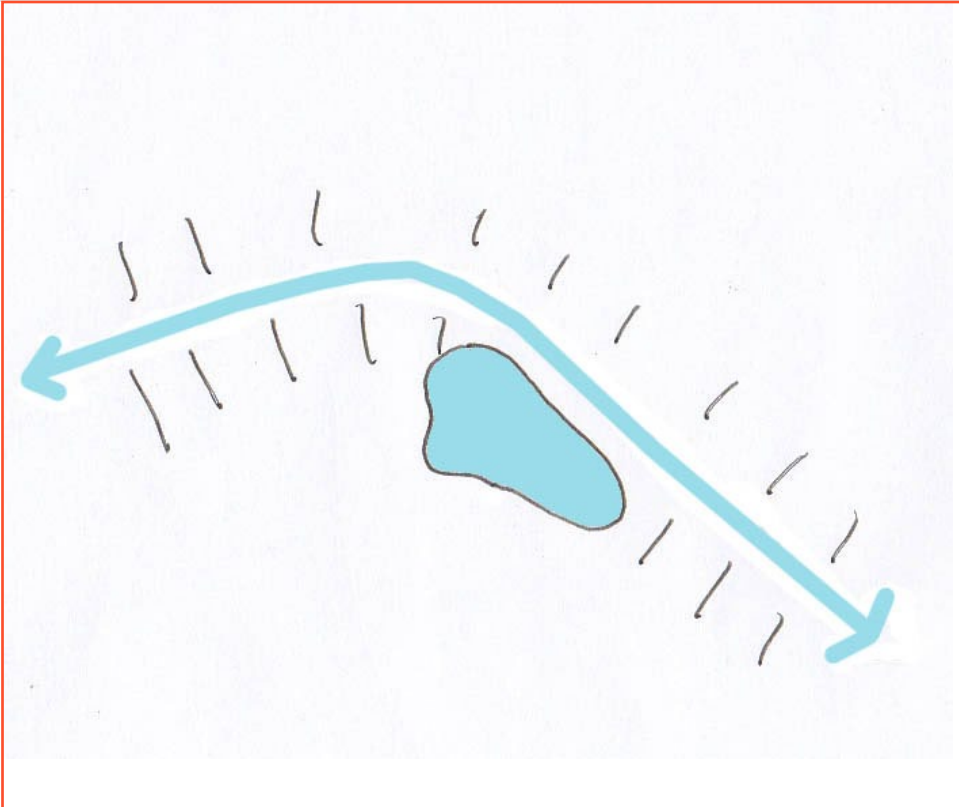
Oude elzen aan de rand van de waterplas, voorheen aan de hier gelegen kronkelende stroom.

Het landgoed ligt verankerd aan het beekdal/de stroom en de Gagelmaat maar creëert haar eigen landschap. Het landgoed wordt niet voor niets aangeduid als 'Oase in Midden Drenthe'.

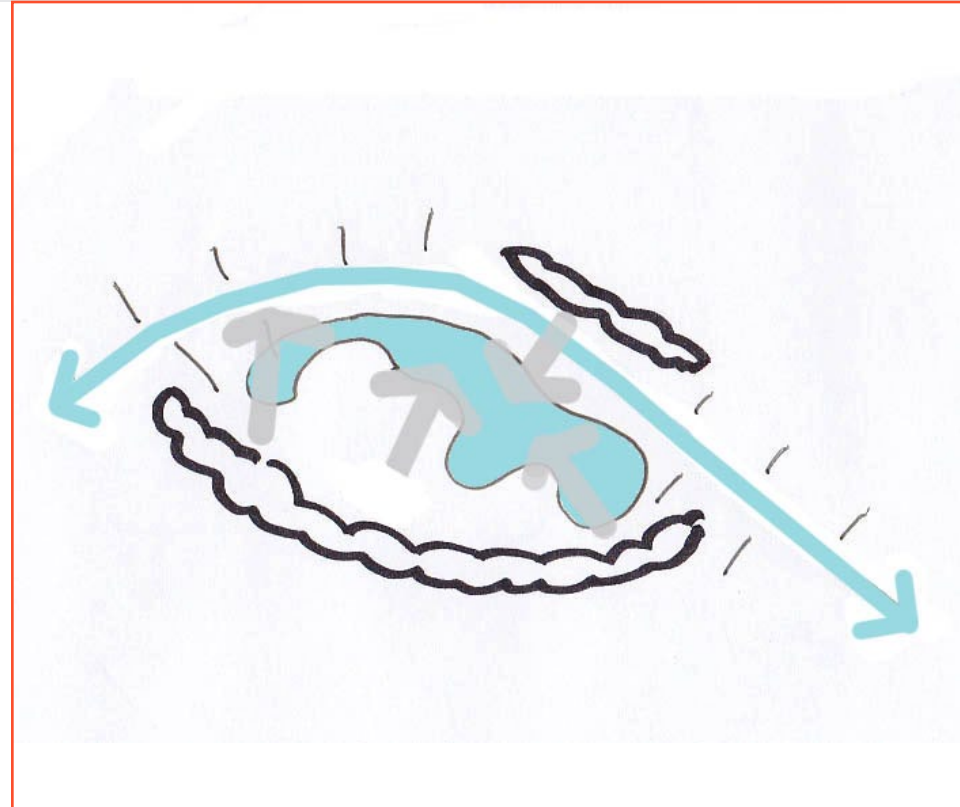
De houtwallen van het beekdal zijn nog steeds herkenbaar in het landgoed, ze zijn veelal gespaard. In die zin vormen zij de verbinding tussen het oude en nieuwe landschap.

De recreatiegebouwen 'bezetten' steeds meer de randen waardoor de relatie met de stroom afneemt en de gerichtheid op het eigen water toeneemt.





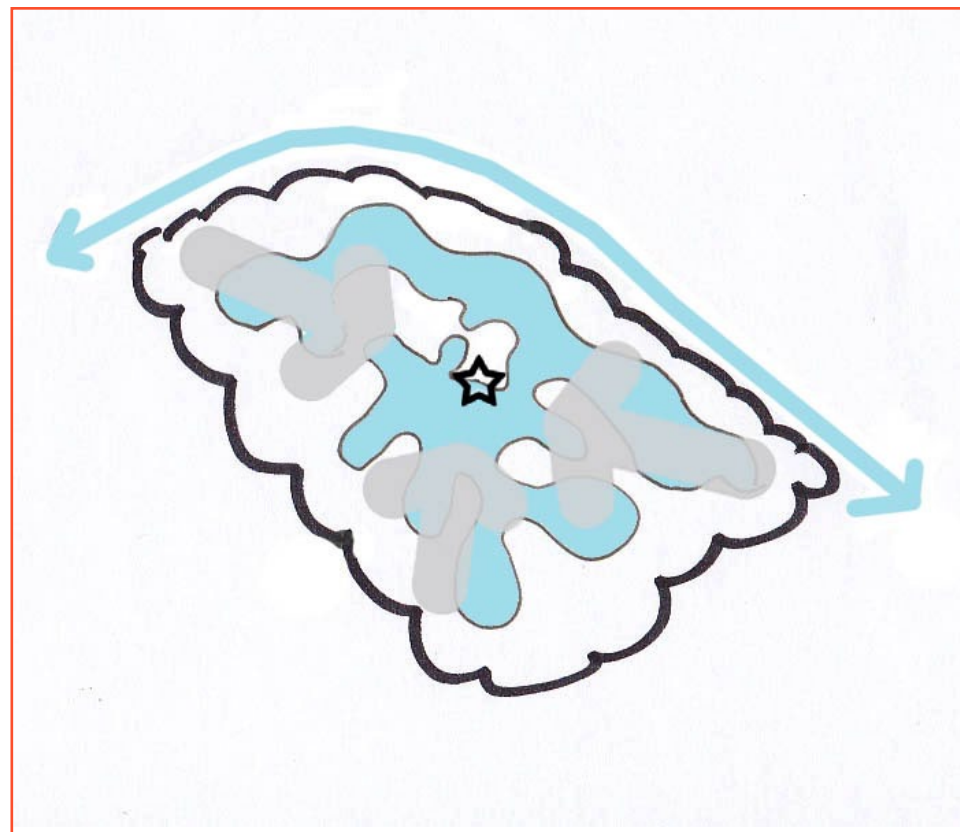
schematische voorstelling van het landschap voordat het landgoed er was (1975, alleen camping): stroom en visvijver als landschappelijke aanleidingen



schematische voorstelling van het landgoed (1988): gericht op visvijver en de stroom



schematische voorstelling van het landgoed zoals het nu is: naar binnen gekeerde wereld, vanuit de omgeving laat het zich niet zien.

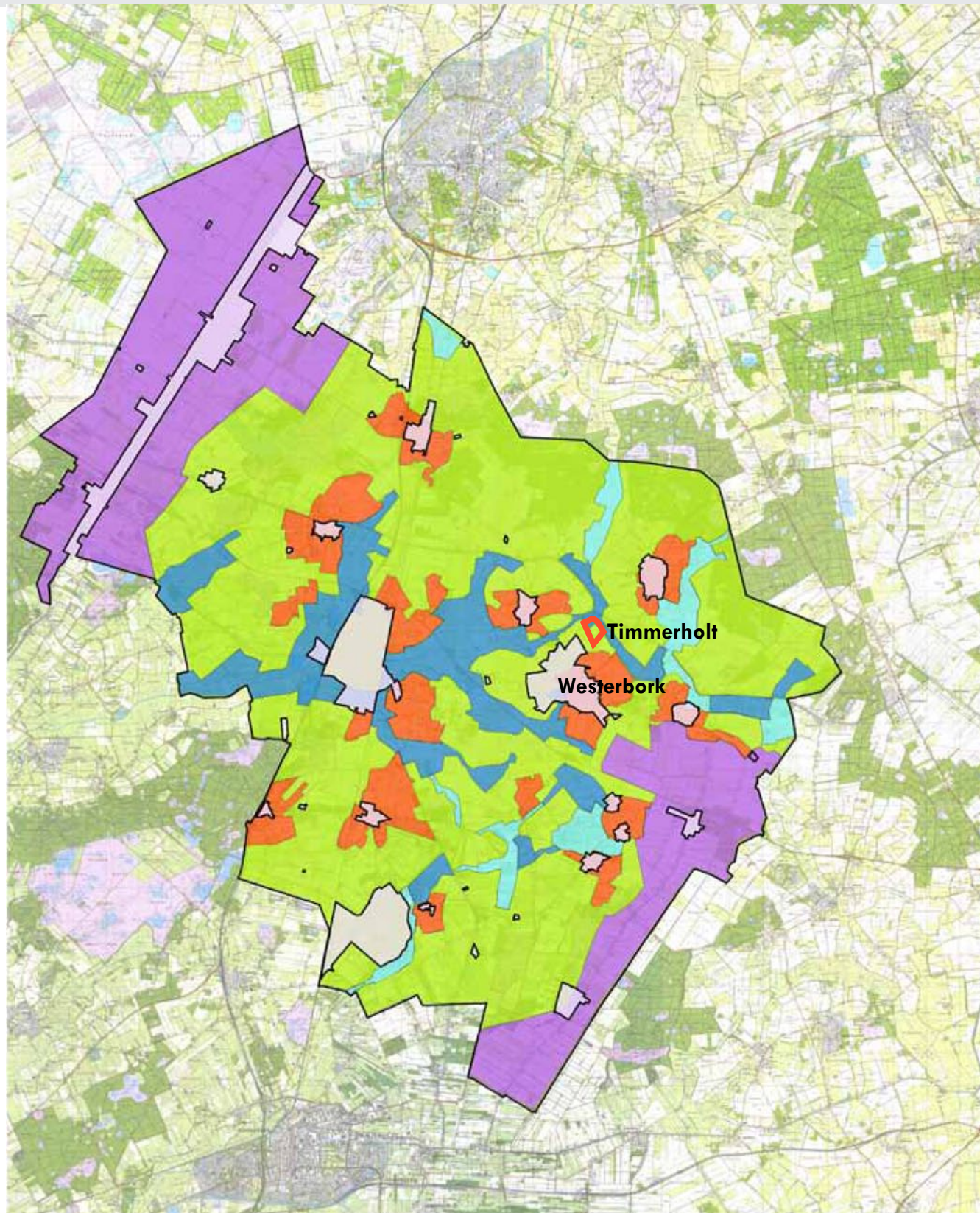


schematische voorstelling van het landgoed volgens het plan: doorgaan op het naar binnen gekeerde model. Met een intern 'hoofdmoment'.

2. analyse: beleid

Van de beleidsanalyse worden hierbij enkele relevante kaarten getoond. Hiernaast staat een kaart uit het ontwerp *Beeldkwaliteitplan Buitengebied Midden- Drenthe* met daarop de locatie weergegeven. De beoogde nieuwbouwlocatie ligt aan de rand van een beekdal op een Jonge Veldontginning. De essen liggen direct rondom het dorp aan de noord-, oost- en zuidzijde. De afstand van de rand van de uitbreiding tot de rand van de nabijgelegen es is circa 500m.

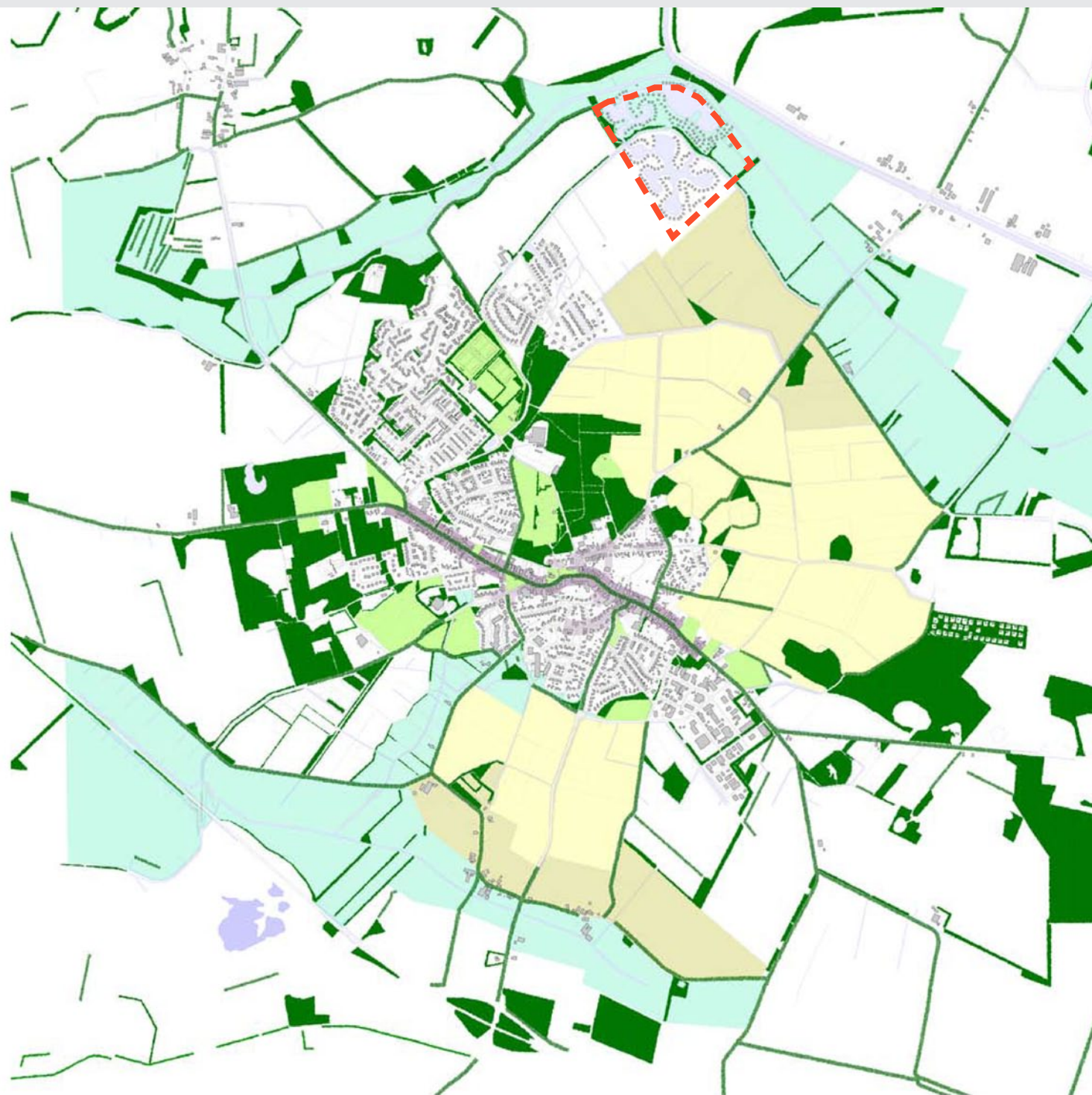
Op de volgende pagina twee kaarten uit de *Structuurvisie: Westerbork, Structuurvisie voor het Dorp, 2009-2020*. De groene pijlen duiden op kansen voor landschappelijk wonen in lage dichtheid (< 5 won/ha).



Gebiedsindeling Midden Drenthe

Legenda:

- | | |
|---|--|
|  Beekdalen (resp. herverkaveld en oorspronkelijk) |  Jonge veldontginningen |
|  Oude veldontginningen |  Veenontginningen |



36 Structuurvisie Westerbork gemeente Midden - Drenthe



38 Structuurvisie Westerbork gemeente Midden - Drenthe

3. voorstellen landschappelijke inpassing

Het schetsontwerp bouwt voort op de huidige formule: veel water en het geheel naar binnen gekeerd, 'verpakt' in een bos. Vanuit de omgeving is alleen bos waarneembaar.

Uit de landschappelijke analyse blijkt dat het recreatiepark ligt op de grens van het beekdal van de Westerborkerstroom en de velden (Hooimaveld). Oude structuurdragers van het beekdal zijn singels die dwars op de beek staan. Opvallend is dat deze binnen het recreatiepark terug te vinden zijn.

Voor het overige oogt het recreatiepark vanuit het landschap als een opgaande groene massa. De schaal van het complex komt overeen met andere bosgebieden. Doordat het park omgeven is door een ruime groensingel is er geen zicht op de huidige recreatiewoningen. Door de breedte van de singel is er zelfs in een wintersituatie weinig zicht op de woningen.

Bij de verdere ontwikkeling van het park wordt de huidige formule voorgezet: veel water en het geheel naar binnen gekeerd (weinig visuele relatie met het landschap), verpakt in een groene singel. Rond het nieuw te ontwikkelen terrein wordt een stevige groene buffer aangelegd. Er wordt gekozen voor een mix van dezelfde bomen die er nu al staan: eik, els, populier en berk, gecombineerd met een ondergroei bijvoorbeeld van hulst en de veel toegepaste beukenhaag maar wellicht ook de rododendron, als referentie naar het Landgoed.

Na 5 tot 10 jaar na aanplant zal de singel zo hoog zijn dat er vanuit het landschap (woonwijk Hooimaatsveld), omliggende wegen) nagenoeg geen zicht zal zijn op het nieuwe voorzieningengebouw.





De boomaanplant zal van groot belang zijn voor de landschappelijke inpassing. In eerste instantie wordt gekozen voor een mix van dezelfde bomen die er nu al staan: eik, els, populier en berk. In nevenstaande tabellen en doorsneden wordt aangegeven wat de boomhoogtes zijn ten opzichte van de hoogte van het nieuwe hoofdgebouw (ca 14,5m). Daarbij is onderscheid gemaakt in twee verschillende aanplantgroottes. Dit heeft alleen enig effect op de beginjaren, het eindbeeld (de eindhoogtes) zijn bij beiden hetzelfde. Conclusie is dat de bomen het zicht op de nieuwbouw na ca 10 jaar geheel zullen verhullen. De investering voor extra grote bomen lijkt nauwelijks effect te hebben.

boomhoogtes met gangbare aanplantgrootte

Quercus robur	grootte na		
aanvang 14-16 cm (o), 3.0 m (h)	1 jaar	5 jaar	10 jaar
hoogte	3	5	8
stamomvang	16-18	20-25	35-40

Betula	grootte na		
aanvang 14-16 cm (o), 3.0 m (h)	1 jaar	5 jaar	10 jaar
hoogte	3.5	5.5	10
stamomvang	16-18	20-25	35-40

Alnus glutinosa	grootte na		
aanvang 14-16 cm (o), 3.5 m (h)	1 jaar	5 jaar	10 jaar
hoogte	4	7	11
stamomvang	16-18	25-30	40-45

Carpinus betulus	grootte na		
aanvang 14-16 cm (o), 3.0 m (h)	1 jaar	5 jaar	10 jaar
hoogte	3.5	5	8
stamomvang	16-18	20-25	35-40

Populus tremula	grootte na		
aanvang 14-16 cm (o), 4.0 m (h)	1 jaar	5 jaar	10 jaar
hoogte	5	9	14
stamomvang	16-18	25-30	40-45

boomhoogtes met extra aanplantgrootte

Quercus robur	grootte na		
aanvang 20-25 cm (o), 4.5 m (h)	1 jaar	5 jaar	10 jaar
hoogte	5	8	11
stamomvang	20-25	35-40	40-45

Betula	grootte na		
aanvang 20-25 cm (o), 5.5 m (h)	1 jaar	5 jaar	10 jaar
hoogte	6	10	14
stamomvang	20-25	35-40	40-45

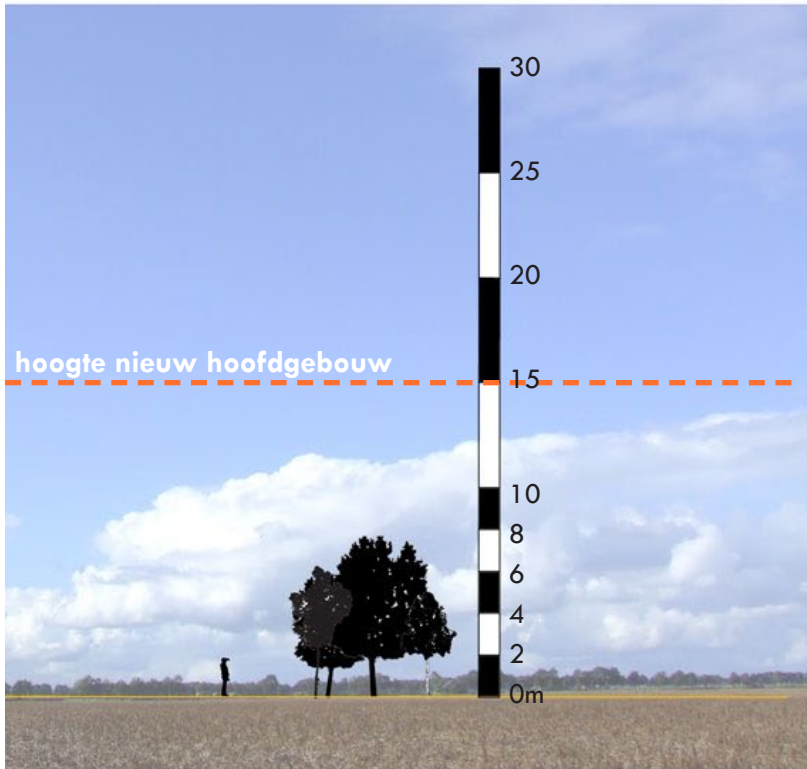
Alnus glutinosa	grootte na		
aanvang 20-25 cm (o), 5.5 m (h)	1 jaar	5 jaar	10 jaar
hoogte	6	11	15
stamomvang	25-30	40-45	45-50

Carpinus betulus	grootte na		
aanvang 20-25 cm (o), 4.5 m (h)	1 jaar	5 jaar	10 jaar
hoogte	5	8	11
stamomvang	20-25	35-40	40-45

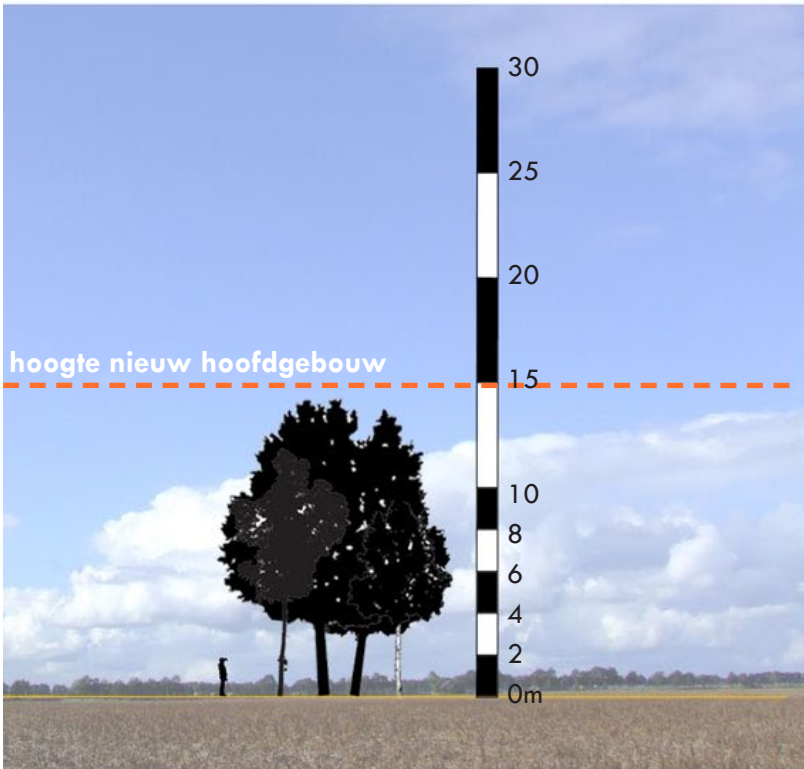
Populus tremula	grootte na		
aanvang 20-25 cm (o), 7 m (h)	1 jaar	5 jaar	10 jaar
hoogte	8	13	16
stamomvang	25-30	40-45	50-60

eindhoogte

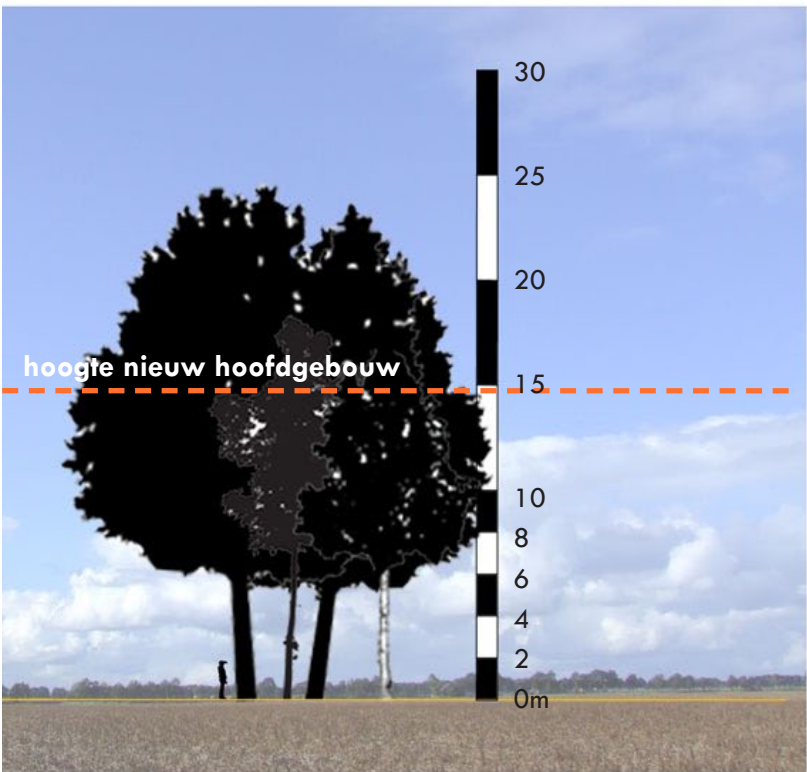
eindhoogte	25
eindbreedte solitair	25
eindhoogte	18
eindbreedte solitair	6
eindhoogte	16
eindbreedte solitair	6
eindhoogte	17
eindbreedte solitair	10
eindhoogte	25
eindbreedte solitair	15



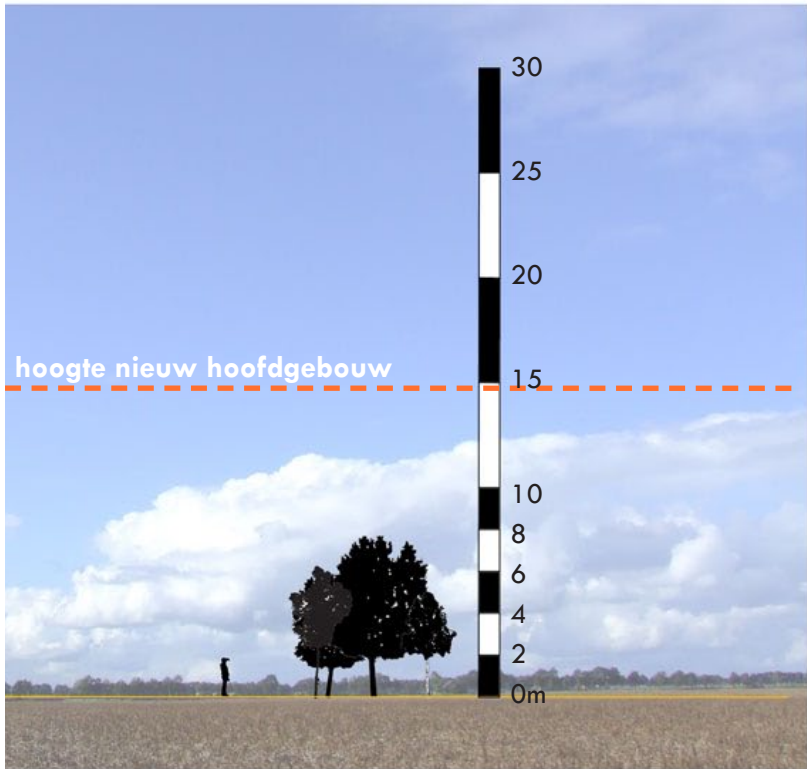
boomhoogtes met gangbare aanplantgrootte na 1 jaar



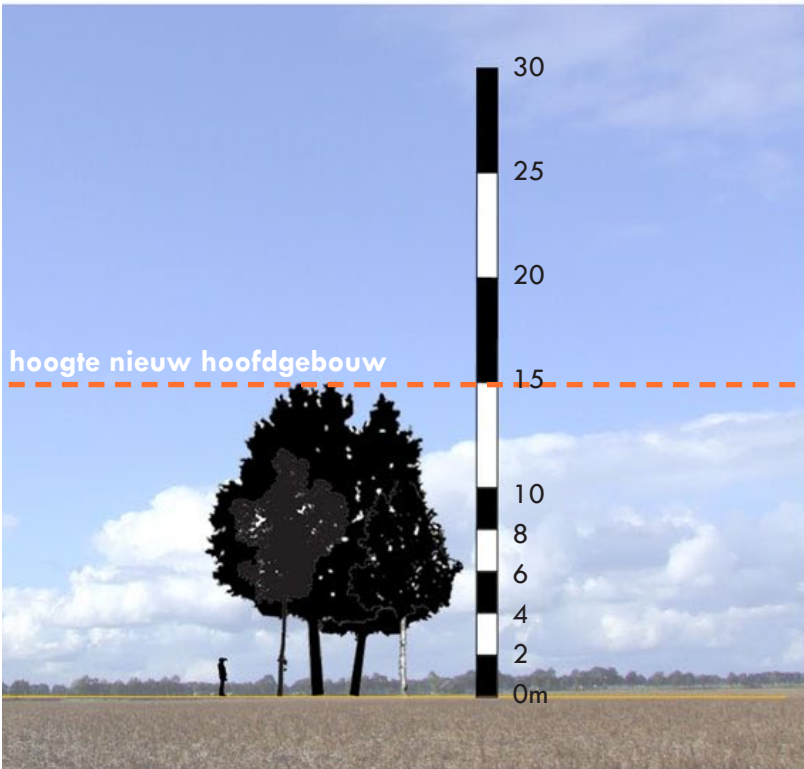
boomhoogtes met gangbare aanplantgrootte na 10 jaar



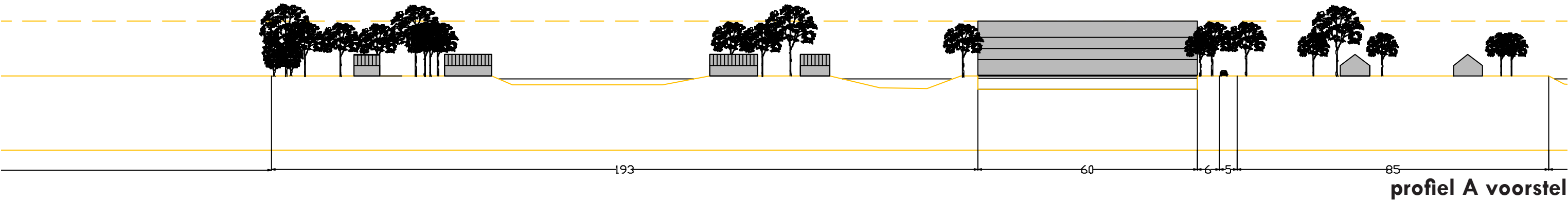
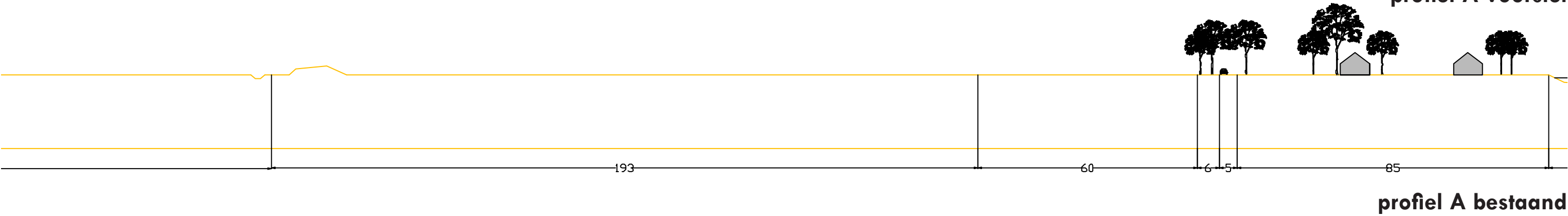
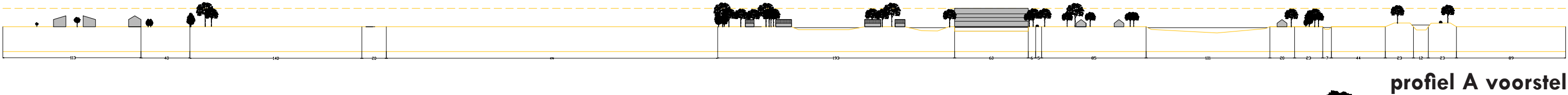
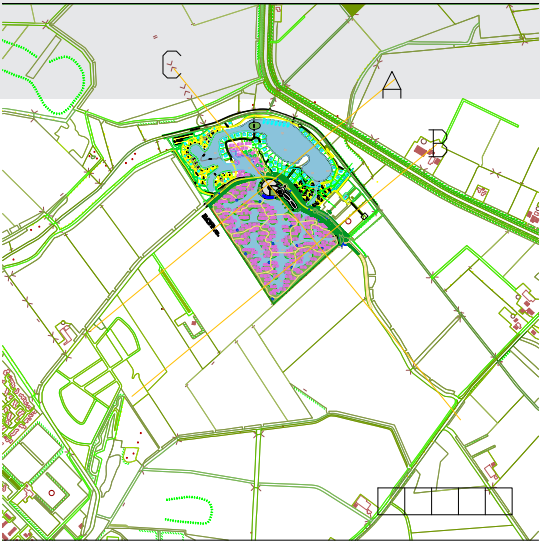
eindhoogtes

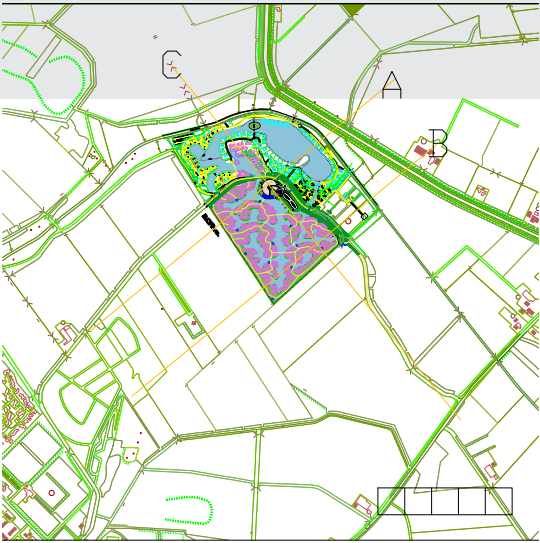


boomhoogtes met extra aanplantgrootte na 1 jaar



boomhoogtes met extra aanplantgrootte na 10 jaar

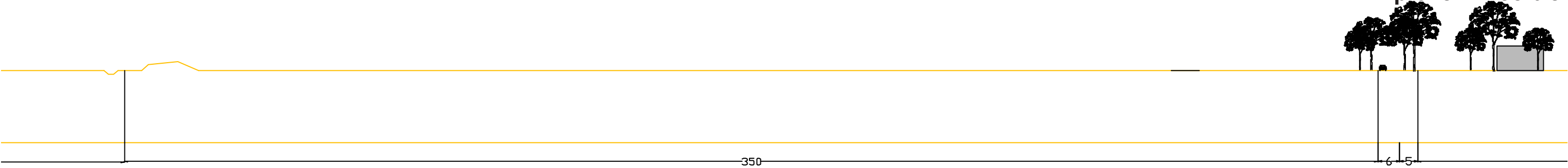




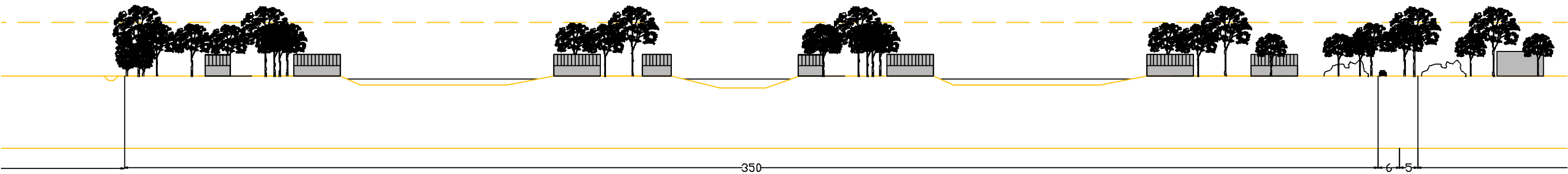
profiel B bestand



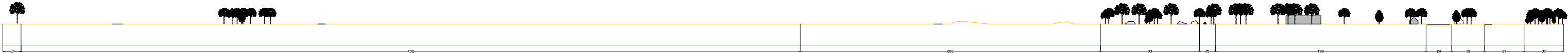
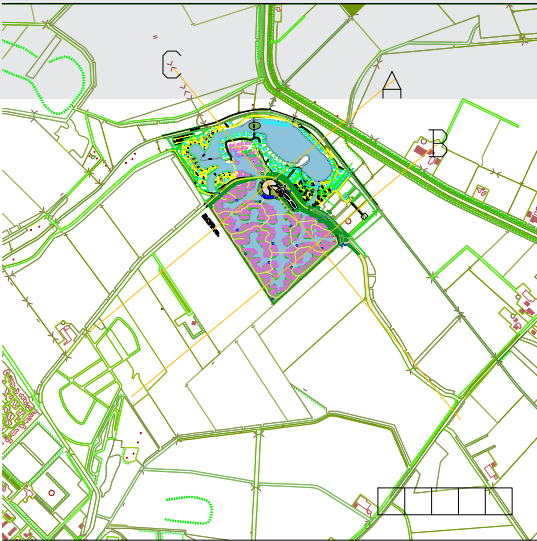
profiel B voorstel



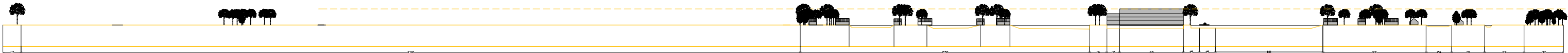
profiel B bestand



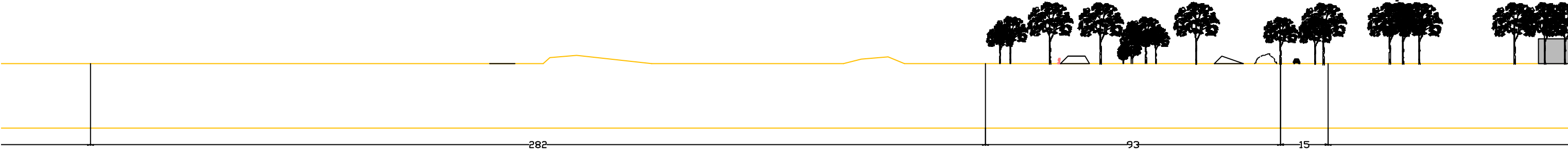
profiel B voorstel



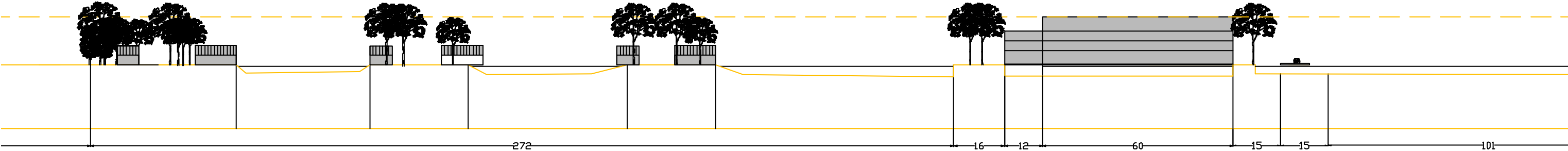
profiel C bestaand



profiel C voorstel



profiel C bestaand



profiel C voorstel

Huidige situatie van de Gagelmaat in noordwestelijke richting naar de uitbreidingslocatie gekeken.



Huidige situatie (boven) impressie van de Gagelmaat in noordwestelijke richting naar de uitbreiding gekeken. Noch het hoofdgebouw noch de recreatiewoningen zijn zichtbaar.



Huidige situatie van de Gagelmaat nabij de steenhandel in noordoostelijke richting naar de beoogde uitbreidingslocatie gekeken.



**Toekomstimpessie van de Gagelmaat nabij de steenhandel
in noordoostelijke richting naar de uitbreiding gekeken. Noch
het hoofdgebouw noch de recreatiewoningen zijn zichtbaar.**



4. voorstellen parkeren



Opnemen binnen parkgrenzen in vernieuwd profiel voor Gagelmaat.



Schuin parkeren op verstevigd gras, zoals ook in de huidige situatie (zie beeld boven) voorkomt. Voordelen zijn dat de rijbaan vrij smal kan worden gehouden (3,5m), dat het parkeren plaatsvindt binnen de parkgrenzen en dat de huidige entree er een opknapbeurt door krijgt en daarmee meer allure.



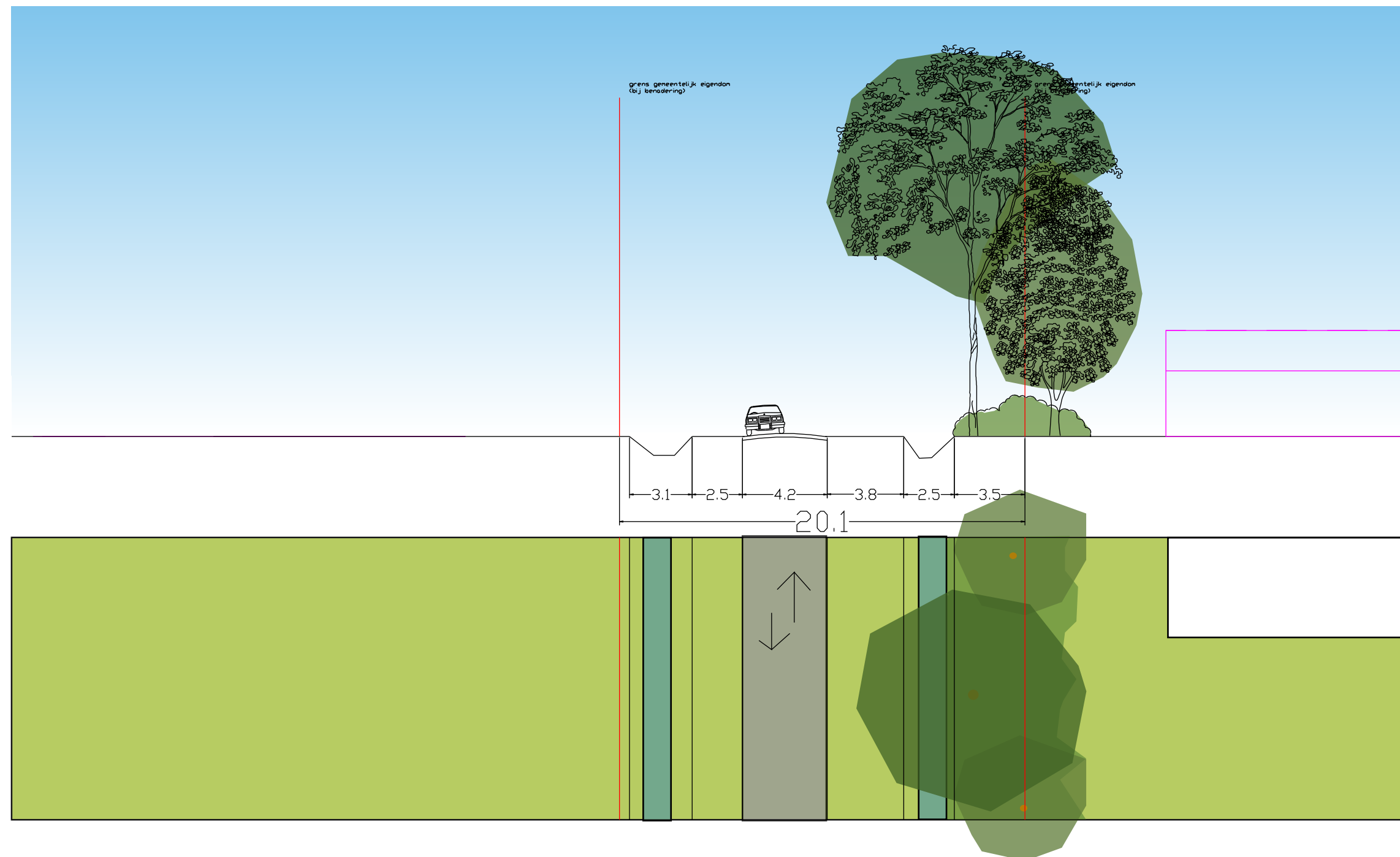
Landgoed Timmerholt Westerbork, Landschappelijke inpassing nieuwbouw



voorstellen parkeren: huidige situatie Gagelmaat

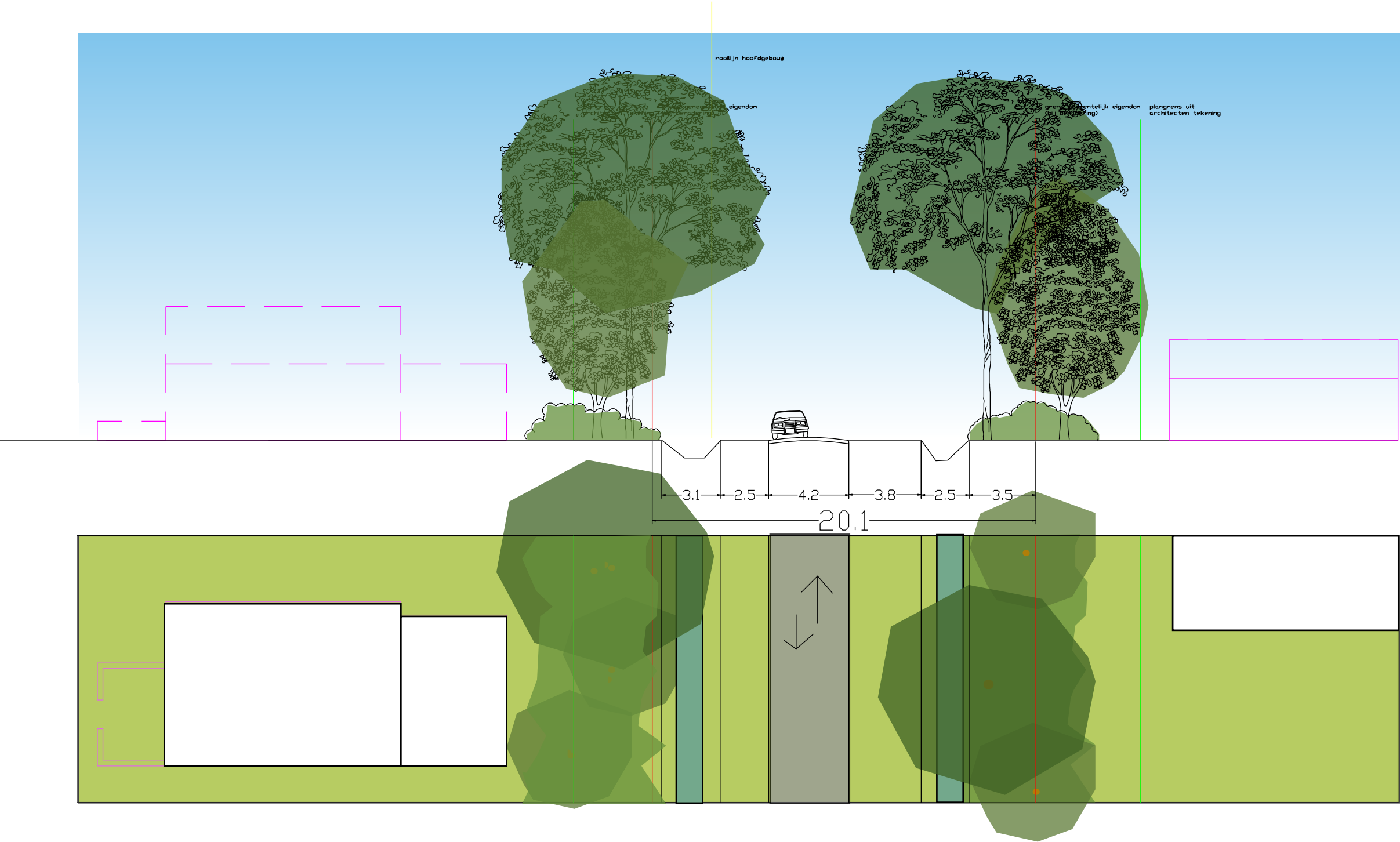
- totale weglengte Gagelmaat binnen parkgrenzen: ca 650m
- de bomen (vooral eiken) aan de noordzijde (rechts in het profiel) zijn niet te verwijderen!

NB. de eigendomsgrenzen zijn een benadering



voorstellen parkeren:
huidige situatie Gagelmaat met nieuwbouw

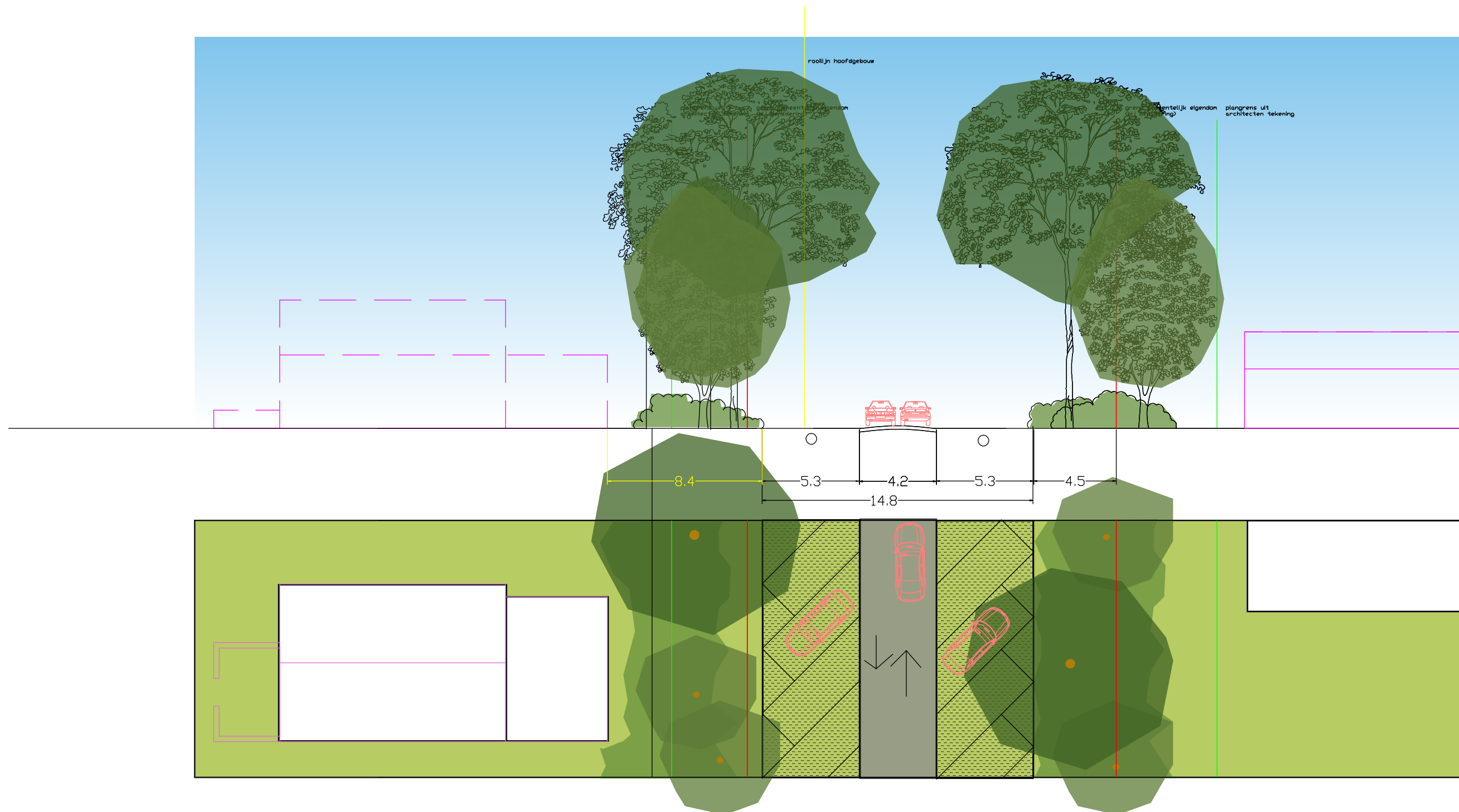
- De afstand tussen de nieuwe recreatiewoningen en de huidige weg is 13,7m.



optie parkeren: Parkeren in zijbermen huidige weg

- handhaven huidige weg
- aan weerszijden 1x schuinparkeren: ca 290 pp
- parkeren op verstevigd gras conform huidige situatie

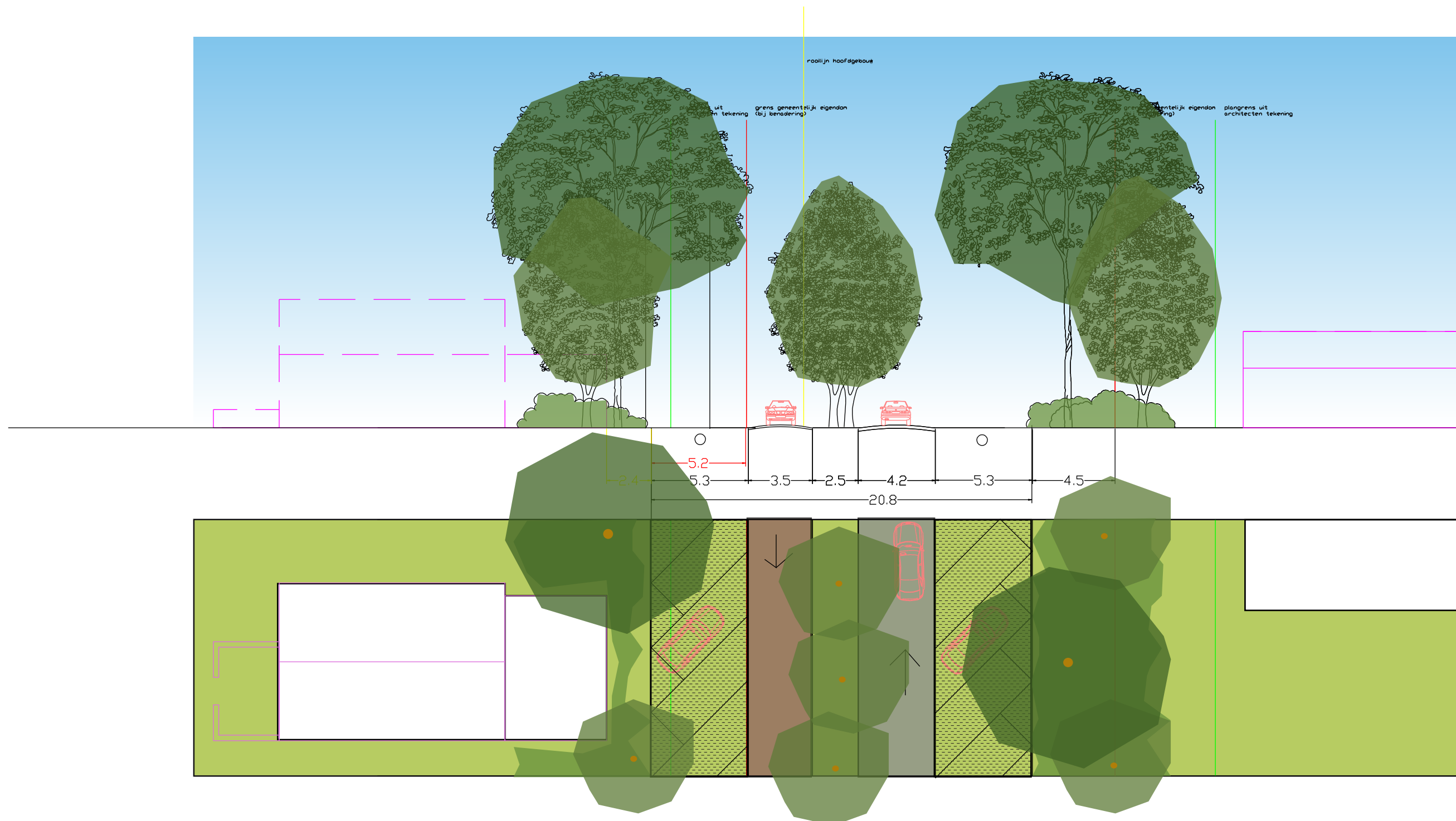
- + - pragmatische oplossing
- onzichtbaar vanuit omgeving
- voor het hoofdgebouw kan het huidige profiel gehandhaafd blijven (dus onderstaande profiel maar dan zonder het linker wegdeel en het parkeren, zie gele lijn)
- na alle waarschijnlijkheid geeft dit verkeerskundige bezwaren (parkeren vs doorgaande functie van de weg en verminderde doorstroomcapaciteit)
- geen allure voor entreeweg



voorstel parkeren: Parkeren in zijbermen entreeaan

- smalle groene middenberm met eerste grootte bomen
- handhaven huidige weg
- dubbele rij 1x schuinparkeren: ca 290 pp.
- parkeren op verstevigd gras conform huidige situatie

- +
 - onzichtbaar vanuit omgeving
 - geeft allure aan entree
- - enige nieuwe recreatiewoningen staan vrij dicht tegen de parkeerstrook
 - Het hoofdgebouw moet iets schuiven om het gehele profiel zo door te kunnen zetten.



voorstel parkeren:

Parkeren in zijbermen entreeaan, bomen in middenberm



Referentiebeeld (Langeraklaan Leidsche Rijn Utrecht) voor bomen in middenberm, de rest van het hier getoonde profiel wijkt af van het beoogde profiel.

Landgoed Timmerholt Westerbork, Landschappelijke inpassing nieuwbouw

Plattegrond van de nieuwe entreeaan met ca 290 langspaarkeerplaatsen in halfverharding.

voorstel parkeren: de aantallen

Uitgangspunten voor het parkeren:

- De gemeente hanteert het beleid dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.
- de huidige parkeerplaatsen aan / nabij de Gagelmaat worden niet tot nauwelijks gebruikt en worden daarom niet meegerekend bij de nieuwe pp.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaard kengetallen van het CROW[1]. Op basis van de CROW publicatie wordt uitgegaan van de functie 'hotel' gelegen in een niet stedelijk gebied. De parkeernorm bedraagt daarbij minimaal 0,5 parkeerplaats per hotelkamer en maximaal 1,5. Uitgaande van maximaal zestig kamers resulteert dit in een parkeerbehoefte van in totaal 30 tot 90 parkeerplaatsen.

Voor de recreatiewoningen geldt een vergelijkbare norm. De parkeernorm voor 180 recreatiewoningen bedraagt dan maximaal 90-270 parkeerplaatsen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het wellnessgedeelte wordt bepaald door de norm 4-5 parkeerplaatsen per 100m² bvo of 10-12 parkeerplaatsen per 100 m² bassin. Er is ongeveer 3.000 m² bvo voor het wellnessgedeelte, het is niet bekend hoe groot het bassin gaat worden. Dit komt dan op 120-150 parkeerplaatsen.

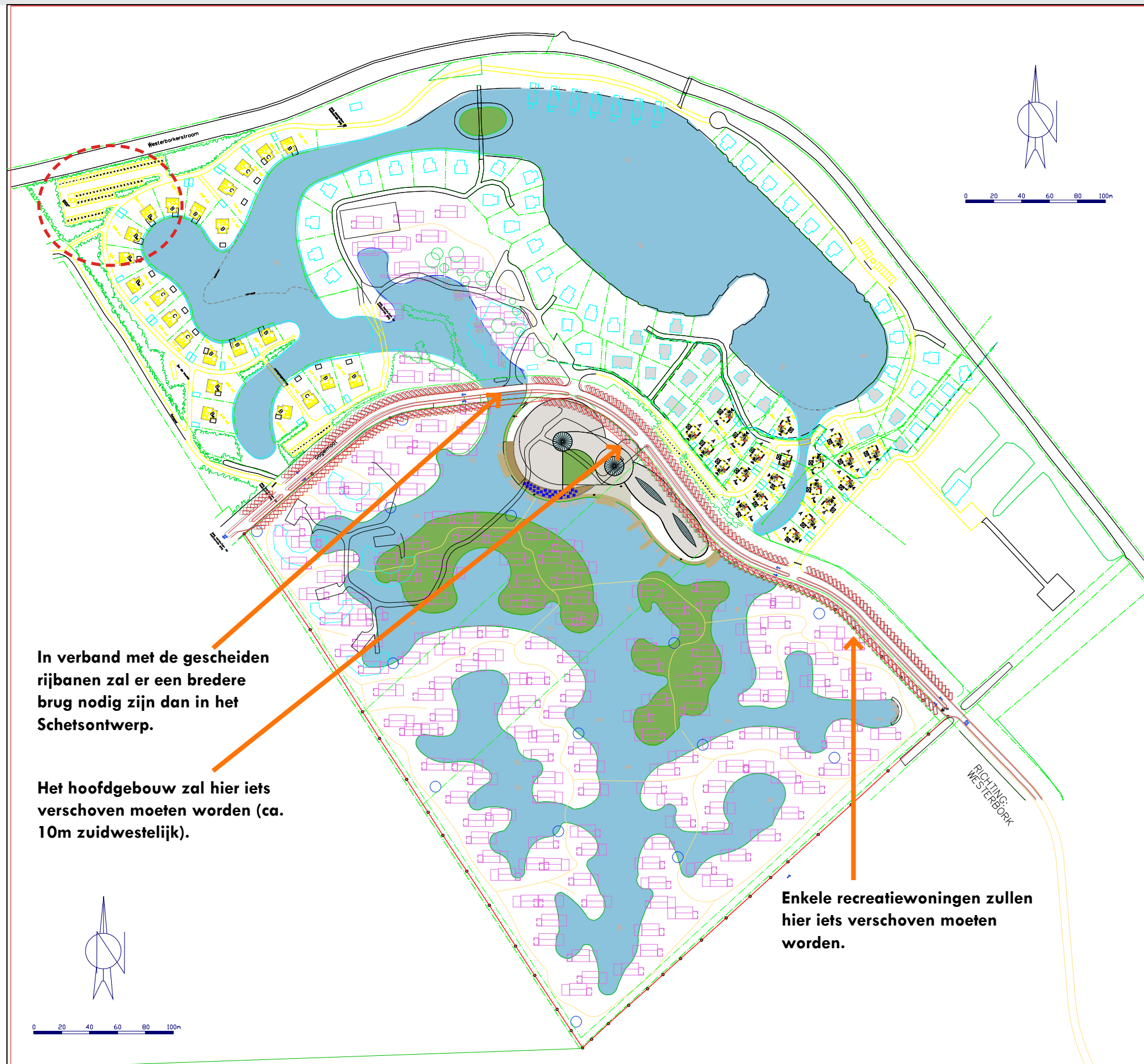
De parkeernorm voor een congrescentrum is 6-8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Er is ongeveer 1.000 m² bvo gepland. Dit betekent 60-80 parkeerplaatsen.

De totale behoefte aan parkeerplaatsen als per functie gekeken wordt, komt daarmee tot 590. De parkeerplaatsen worden gemiddeld door twee auto's per dag gebruikt dan wel betreft het geen unieke bezoekers. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt dan uit op 295 parkeerplaatsen.

Hiernaast is afgebeeld hoeveel er geparkeerd kan worden aan de Gagelmaat volgens het voorgestelde profiel. Het aantal parkeerplaatsen is ca 290. In de noordwesthoek van het terrein zijn eventueel nog extra parkeerplekken (circa 25 bestaande niet gebruikte parkeerplaatsen)

Hieruit blijkt dat binnen de parkgrenzen ruimte is om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. De daarvoorbenodigde ruimte ligt wel deels op (nu nog) gemeenteground.

1. CROW publicatie 182, 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2008



alternatief parkeren:

Het eerder getoonde parkeren aan de Gagelmaat heeft de voorkeur. Mocht dit om bepaalde redenen niet mogelijk blijken dan is er een alternatief: aan de zuidoostzijde. Op deze wijze (zie afbeelding hiernaast) zijn er ca 280pp realiseerbaar. Daarvoor is een strook van 21m diep en 355m lang (0,75ha) nodig buiten de beoogde parkgrenzen. Het parkeren vindt plaats achter een houtwal waardoor het niet tot nauwelijks zichtbaar zal zijn vanuit de omgeving.



5. voorstellen verdere inrichting



Toepassen van typische landgoedbeplanting zoals Rhododendron en exotische bomen.



Introduceren van stevige lanen.



Markeren van de entree op een klassieke wijze (Buitenplaats Vegtlust aan de Vecht)



Redelijk ingetogen, eigentijdse entreemarkering van CorTenstaal (Landgoed Westerbouwing, Oosterbeek)



Verbijzonderen van inrichtingselementen zoals bruggen.

**voorstel verdere inrichting:
entreemarkering**



Huidige situatie (boven) en toekomstimpresie van de entree (aansluiting Gagelmaat- Tilbrugstraat (N374)). Voorstel is om een elegante, bescheiden maar wel voldoende zichtbare entreemarkering te maken: een stenen bank met daarop in cortenstaal de letters van het Landgoed. Op deze wijze is het naast entreemarkering ook een verblijfsplek in het landschap.



**voorstel verdere inrichting:
entreamarkering**

