



Gebiedsontwikkeling Appelscha Hoog

Gebiedsvisie

5 februari 2013



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	6
1.3	Ligging van het plangebied	7
1.4	Leeswijzer	7
2	VISIE OP DE RECREATIEVE ONTWIKKLING VAN APPELSCHA E.O.	9
3	UITGANGSPUNTEN	13
3.1	Randvoorwaarden uit beleid	13
3.2	Overige uitgangspunten	15
3.3	Programma	16
4	GEBIEDSVISIE	19
5	VERVOLG	27
BIJLAGEN		
	Bijlage 1 Kaart met maten	31



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

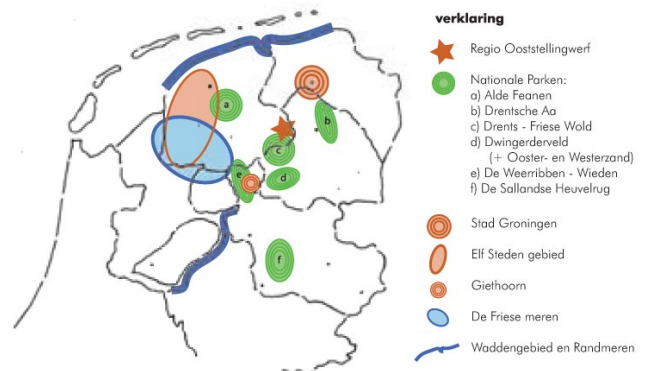
“Het mooiste stukje Drenthe in Friesland!”

Zo is Ooststellingwerf wel eens beschreven. En Ooststellingwerf is prachtig, een Friese gemeente grenzend aan Drenthe. De gemeente heeft een gevarieerd landschap, met o.a. bossen, veengronden en een coulissen-landschap. Daarnaast zijn er enkele grote waterlopen, zoals de Tjonger, de Opsterlandse Compagnonsvaart en de diverse wijken. Daarmee vormt het gebied een mooie mix tussen de Friese watersportgebieden en de Drentse zandgronden.

Appelscha vormt hierin een belangrijke spil. Al van oudsher staat Appelscha bekend om zijn mooie omgeving en zijn uitgebreide recreatieve voorzieningen, temidden van het Nationaal Park Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen. Vele mensen bezoeken Appelscha en omgeving om te recreëren en te verblijven. Jaarlijks overnachten ruim 250.000 mensen in de gemeente, en ruim 13% van de werkgelegenheid in Ooststellingwerf is te vinden in de recreatieve sector. Het behouden en stimuleren van de recreatie in en rondom Appelscha is dan ook een belangrijke pijler in het ruimtelijke en sociaal-economische beleid van de gemeente Ooststellingwerf. Zo wordt in de Structuurvisie van de gemeente



Figuur 1: Landschapsbeleidsplan: het plangebied ligt in de heideontginningen ten zuiden van Appelscha



Figuur 2: Appelscha ligt goed bereikbaar tussen middelgrote steden, nationale parken en natuurgebieden

Ooststellingwerf ruimte geboden aan de recreatieve ontwikkeling van Appelscha door middel van het verbeteren, verbreden en verdiepen van het recreatieve product.

In het kader van de verdere ontwikkeling van het recreatieve product zoals beschreven in de Structuurvisie, heeft de gemeente Ooststellingwerf samen met de provincie Fryslân, Staatsbosbeheer, het Ministerie van LNV en het Nationaal Park Drents Friese Wold in 2008 de bestuursovereenkomst Ontwikkelagenda Appelscha e.o. ondertekend. Deze bestuursovereenkomst bestaat uit 11 maatregelen om zowel de recreatie als de natuur ontwikkelruimte in en rondom Appelscha te geven. Eén van de recreatieve maatregelen (maatregel 7) is de ontwikkeling van nieuwe dag- en verblijfsrecreatie. Hiervoor zijn twee ontwikkelgebieden aangewezen: de omgeving langs de Wester Es en de omgeving oostelijk van de Hildenberg.

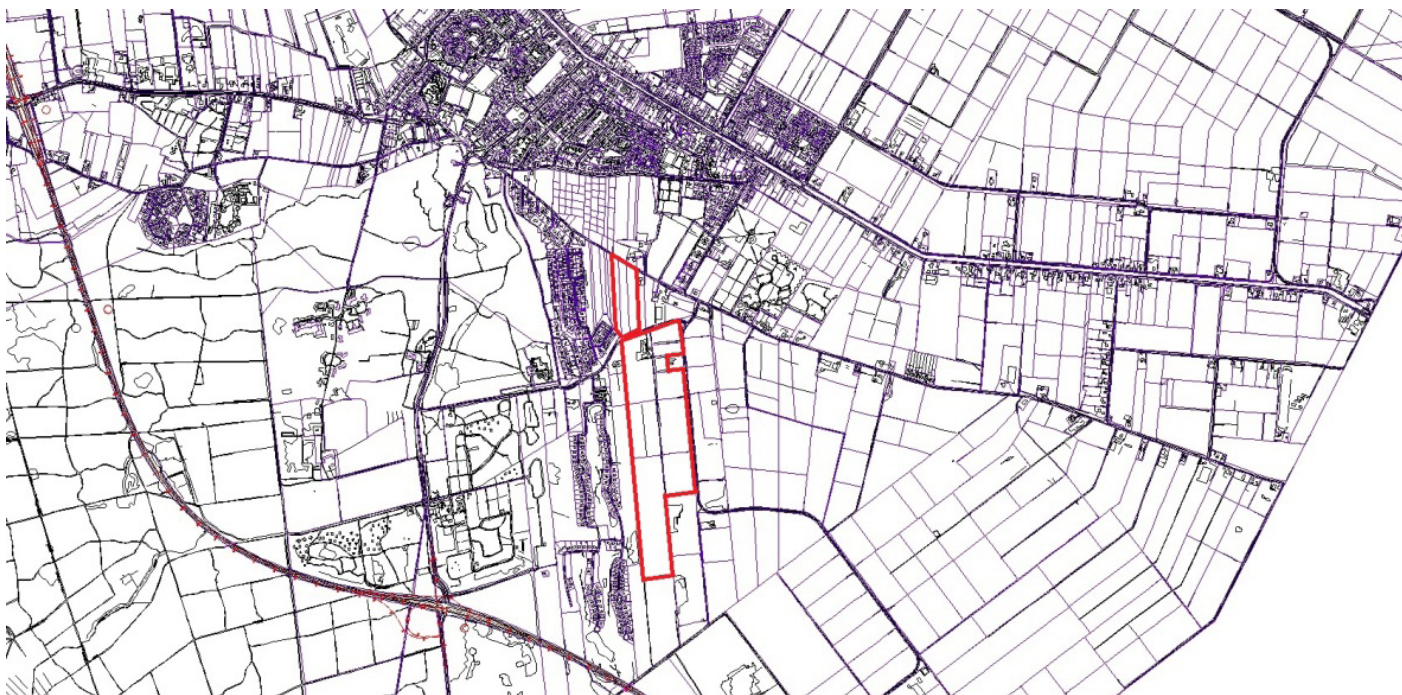
1.2 Doel

Het plangebied Appelscha Hoog ligt binnen het ontwikkelgebied oostelijk van De Hildenberg. Doel voor deze zone is het ontwikkelen van een gebied voor dagrecreatie. Om het gebiedsontwikkelingsproces in gang te zetten, heeft de gemeente Ooststellingwerf besloten tot aankoop van gronden in dit gebied ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen. Met de aankoop van de gronden wil de gemeente ondernemers ondersteunen en stimuleren bij het bereiken van de gewenste recreatieve invulling.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling op kwalitatieve wijze wordt ingevuld, waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende landschappelijke en natuurlijke waarden en waarbij kansen worden geboden voor een duurzame economische ontwikkeling. Ooststellingwerf wordt gekenmerkt door een grote mate aan verscheidenheid van overwegend redelijk goed herkenbare landschapstypen. In samenhang met diverse grootschalige natuurgebieden als het Nationaal

Park Drents-Friese Wold, het Fochtelooërveen en de beekdalen, vormt het een landschappelijk waardevol gebied dat duurzaam in stand moet worden gehouden. Landschapsversterking zal vooral plaatsvinden daar waar landschappelijke structuren zwak zijn en daar waar toekomstige recreatieve ontwikkelingen en stedelijke uitbreidingen er aanleiding voor vormen. Het is daarom van belang om de toekomstige recreatieve ontwikkelingen in Appelscha Hoog in te bedden in een totaalvisie, die het raamwerk vormt waarbinnen toekomstige initiatieven een plek kunnen krijgen.

Deze gebiedsvisie beschrijft de totaalvisie op de gebiedsontwikkeling op structuurniveau, en geeft de ruimtelijke en functionele kaders voor de toekomstige ontwikkelingen aan. De visie zal dienen als uitgangspunt voor de te voeren ruimtelijke / planologisch juridische procedures.



Figuur 3: Ligging plangebied

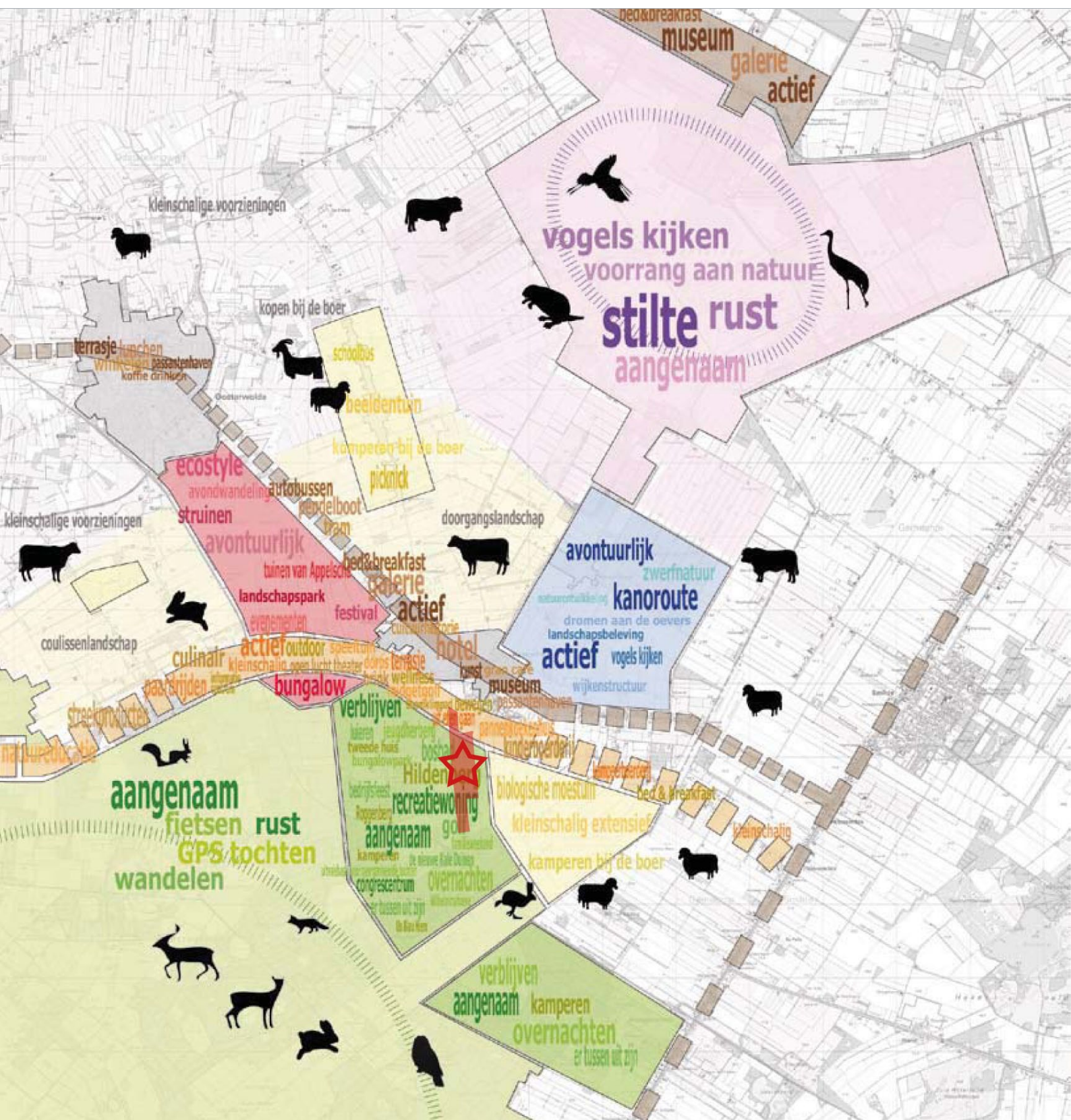
De gebiedsvisie is opgesteld in nauw overleg met de gemeente, geïnteresseerde ondernemers en overige stakeholders. Bij de uitwerking is rekening gehouden met randvoorwaarden die door de omgeving (natuurwaarden) of vanuit milieuregelgeving worden gesteld.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied beslaat circa 28 hectare en ligt ten zuiden van de kern Appelscha, oostelijk van de Hildenberg. Figuur 3 geeft het plangebied weer. Het noordelijke puntje (tussen de weg naar de Hildenberg en de Drentseweg) is eveneens door de gemeente aangekocht, maar maakt vooralsnog geen deel uit van de voorgenomen recreatieve ontwikkelingen.

1.4 Leeswijzer

Aan de gebiedsontwikkeling Appelscha Hoog ligt de visie van de gemeente Ooststellingwerf op de recreatieve ontwikkelingen rondom Appelscha ten grondslag. Deze visie, die de context vormt voor de gebiedsvisie, is in hoofdstuk 2 beschreven. Daarna worden in hoofdstuk 3 de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de gebiedsvisie beschreven. In hoofdstuk 4 volgt de gebiedsvisie zelf, waarna in hoofdstuk 5 kort wordt vooruitgeblikt naar het vervolgtraject.



Figuur 4: Recreatievisie: het plangebied ligt in de zone 'rondom de bosberg', één van de zeven zones voor recreatieve ontwikkelingen rondom Appelscha

2 Visie op de recreatieve ontwikkeling van Appelscha e.o.

De Friese Wouden: Land van Natuurlijk Ritme

Ooststellingwerf maakt deel uit van de toeristische regio De Friese Wouden, een regio in Zuidoost Friesland. Een verrassend, authentiek en gastvrij gebied waar men zich thuis voelt en nieuwe energie kan opdoen. De kernwaarden die bij deze regio horen zijn: authentiek, inspirerend, aangenaam en actief. Een regio waar men echt van het leven kan genieten, waar men veel kan beleven, onverwachte ontmoetingen kan hebben, inspiratie kan opdoen, onthaasten en weldadig kan verblijven in een groene en duurzame omgeving. Hier wordt men geprikkeld om de zintuigen open te stellen en het eigen karakter - de authenticiteit - van de streek te ontdekken: wandelend, fietsend, varend, sportend of onthaastend.

De Recreatieve vernieuwing in gang gezet

Appelscha geniet nog steeds een grote naamsbekendheid. Menigeen ging er naar toe op vakantie, op schoolreis of kent het van verhalen. Eind vorige eeuw werd duidelijk dat Appelscha niet meer was wat het was geweest. Het productaanbod bleek aan vernieuwing toe. De markt werd veeleisender en de concurrentie, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, nam toe. Appelscha kwam terecht in een neergaande spiraal en vereiste een drastische omslag. Inmiddels wordt er al een aantal jaren intensief gewerkt aan de vernieuwing van het toeristische product in Appelscha. Dit gebeurt vanuit de Recreatieve Marketingvisie, de Bestuurlijke Ontwikkelagenda Appelscha e/o en de Structuurvisie Ooststellingwerf.

Appelscha Actief, Avontuurlijk en Aangenaam (Marketingvisie)

De marketingvisie beschrijft vanuit de sterke punten van Appelscha drie ontwikkelingslijnen naar een kwaliteitsomslag: Appelscha Actief, Appelscha Avontuurlijk en Appelscha Aangenaam (3 A's). De drie lijnen versterken elkaar. Deze lijnen zijn mede afgestemd op de doelgroepen waarop Appelscha zich wil richten.

De lijn Appelscha Actief richt zich vooral op de vijftigers en zestigers die op een actieve manier Appelscha, en dan met name het buitengebied, willen verkennen. De lijn Appelscha Avontuurlijk vormt de paraplu voor verschillende voorzieningen en activiteiten die zich richten op kinderen tot ongeveer 12 jaar. Hierbij gaat het om het actief ontdekken van de avontuurlijke kant van Appelscha. De lijn Appelscha Aangenaam richt zich op de mogelijkheden om op adem te komen, om te ontspannen en weer nieuwe energie op te doen door te genieten van eten en drinken op een van de terrassen met uitzicht op het dorpsleven en het bos.

Recreatie & natuur (Bestuurlijke Ontwikkelagenda Appelscha e.o.)

De bestuursovereenkomst¹ biedt Appelscha de ruimte om, in het verlengde van de Recreatieve Marketingvisie, van Appelscha de noordelijke Poort van het Nationaal Park Drents-Friese Wold te maken. Deze bestuursovereenkomst bestaat uit 11 maatregelen om zowel de recreatie als de natuur ontwikkelruimte in en rondom Appelscha te geven. Eén van de recreatieve maatregelen is de ontwikkeling van nieuwe dag- en verblijfsrecreatie. Hiervoor zijn twee ontwikkelgebieden aangewezen: de omgeving langs de Wester Es en de omgeving oostelijk van de Hildenberg (voorliggend plangebied).

Vijf strategieën en zeven zones van ontwikkeling (Structuurvisie)

Marketingvisie en bestuursovereenkomst vormden op hun beurt samen de basis voor de recreatievisie, opgenomen in de Structuurvisie Ooststellingwerf. Aanvullend op en in samenhang met deze bouwstenen definieert de structuurvisie vijf sturende strategieën.

¹ Visie Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (nu ELI), de provincie Fryslân, de gemeente Ooststellingwerf, Staatsbosbeheer en het Nationaal Park Drents-Friese Wold hebben in oktober 2008 de Bestuursovereenkomst Ontwikkelagenda Appelscha en omgeving ondertekend.



De structuurvisie onderscheidt rondom Appelscha zeven verschillende zones waarin verschillende recreatieve ontwikkelingen mogelijk zijn (zie figuur 4). Appelscha Hoog ligt in de zone 'rondom de Bosberg'. De Bosberg ontsluit verschillende bungalowparken, kampeerterreinen en recreatievoorzieningen zoals een outdoor centrum, het Bosbad en de golfclub Hildenberg. Deze zone biedt ruimte voor ontwikkelingen die passend zijn bij het actief beleven van bos en natuur. Het bundelen van activiteiten en voorzieningen in deze zone heeft als voordeel dat de rest van het Nationaal Park Drents-Friese Wold gevrijwaard wordt van deze ruimteclaimende voorzieningen.

Aansluitend aan de gronden van Appelscha Hoog ligt de zone 'Hildenberg Oost'. Dit gebied is een nieuwe ontwikkelingszone. Hier kunnen extensieve en landelijke vormen van recreatie een plaats krijgen zoals kamperen in de natuur en bij de boer en, in combinatie met een ecologische verbindingszone van het Drents-Friese Wold naar het Fochteloërveen, uitbreiding van de bestaande golfbaan. De ontwikkelingen in dit gebied moeten iets toevoegen aan het product Appelscha. Het gebied leent zich verder voor dagrecreatie en activiteiten als paardrijden, pitch & putt en nordic walking. Ook is de Hildenberg Oost het zoekgebied voor het te verplaatsen terrein voor dagrecreatie De Bongerd.

Appelscha Hoog

Het plangebied Appelscha Hoog ligt op een uitstekende locatie voor de uitbreiding van het recreatieve aanbod. Het gaat een waardevolle schakel vormen in de recreatieketen van Appelscha en omgeving. Enerzijds ligt het dicht bij de recreatiekern Appelscha met als hart de in ontwikkeling zijnde Boerestreek, anderzijds ligt het tussen diverse natuurgebieden. De invulling van het gebied moet een waardevolle aanvulling zijn op het recreatieve aanbod dat in Appelscha en omgeving al aanwezig is. Bovendien kunnen ontwikkelingen op deze plek ertoe leiden dat de recreatiedruk op andere, meer gevoelige gebieden (zoals het Canadameer), wordt verlicht.

De vijf sturende strategieën uit de Structuurvisie:

- De recreatie rondom Appelscha is een belangrijke bron van bestaande en nieuwe werkgelegenheid.
- Appelscha is het schakelpunt tussen het Fochteloërveen en het Nationaal Park het Drents-Friese Wold.
- de omliggende dorpen en landschappen worden betrokken en profiteren mee van de recreatieve ontwikkelingen in en rondom Appelscha.
- nieuwe recreatieve voorzieningen en attracties passen binnen de schaal en maat van de landschappen en de dorpen.
- de Boerestreek moet weer onderdeel uitmaken van het dorp.

Bij de invulling van het gebied streeft de gemeente naar dagrecreatie, voortbouwend op de 3 A's uit de marketingvisie. De gemeente zoekt, waar dat mogelijk is, naar koppeling met naastgelegen projecten.

Figuur 5: Weergave uitgangspunten



Legenda

- Milieuzone 50m
- Milieuzone 200m
- Stillegebied
- Nationaal park Drents Friese Wold
- N2000-gebied
- Ecologische verbindingzone
- EHS
- Plangebied

Titel: Gebiedsvisie Appelscha

Project: 9X5759.A0

Opdrachtgever:

Datum:

Schaal:

Figuur:

Gecontroleerd door: Volnummer:



Copyright ondergrond: Topografische Dienst Kadaster

3 Uitgangspunten

Voor de gebiedsvisie geldt een aantal uitgangspunten, die in dit hoofdstuk worden beschreven. Allereerst zijn dat de randvoorwaarden uit het beleid. Daarnaast zijn er uitgangspunten te benoemen vanuit de wens om de ontwikkeling op kwalitatieve wijze in te vullen en rekening te houden met landschappelijke en natuurlijke waarden. Zie ook figuur 5. Tot slot is er een voorlopig programma opgesteld van functies die in het gebied een plek kunnen krijgen.

3.1 Randvoorwaarden uit beleid

Voor het plangebied is een planologische quick-scan uitgevoerd. De belangrijkste randvoorwaarden vanuit beleid voor de gebiedsvisie zijn:

- In zowel het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid is aan het plangebied een recreatieve functie gegeven, met als voorwaarde dat de recreatieve bestemming goed wordt ingepast in de omgeving.
- Er moet rekening worden gehouden met milieuzones ten opzichte van gevoelige bestemmingen zoals wonen. Hierbij wordt enerzijds gekeken vanuit de richtlijnen van de bedrijvensonering en anderzijds vanuit de principes van een goede ruimtelijke ordening.
- Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een Natura 2000 gebied en een nog niet gerealiseerde ecologische verbingszone (EVZ). In het noordelijk deel van het plangebied ligt de bestemming ecologische hoofdstructuur (EHS), eveneens nog niet gerealiseerd. De ontwikkelingen in het plangebied mogen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied en geen conflict opleveren met het realiseren van de doelstellingen van EHS en EVZ. De provincie werkt momenteel aan een herijking van de EHS. Inmiddels is bekend dat de EHS-aanduiding binnen het plangebied komt te vervallen. Vooruitlopend op de vaststelling van de Herijking (eind 2013) heeft de provincie aangegeven dat binnen deze gebiedsontwikkeling niet langer rekening met deze EHS-bestemming hoeft te worden gehouden.
- Zuidelijk van het plangebied ligt op enige afstand een stiltegebied. De ontwikkelingen in het plangebied mogen niet tot gevolg hebben dat de grenswaarde voor geluid (40 DB(A)) in het stiltegebied wordt overschreden.
- Vanuit luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het ontwikkelen van dagrecreatieve voorzieningen in het plangebied.

Beleidskaders gebiedsontwikkeling Appelscha:

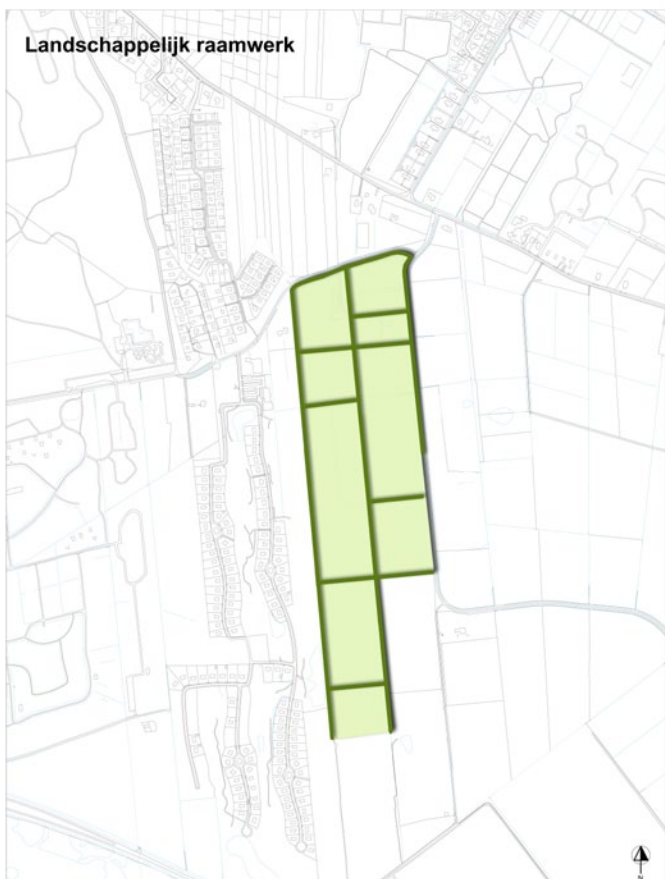
- Kaderplan recreatie en toerisme Appelscha (2003)
- Toeristische Marketingvisie Appelscha e.o. (2006)
- Ontwikkelagenda Appelscha e.o. (2008)
- Structuurvisie Ooststellingwerf 2010-2020-2030 (2009)
- Coalitieakkoord 2010-2014 'Ooststellingwerf biedt ruimte' (2010)
- Milieubeleidsplan/projectvoorstel Leren voor Duurzame Ontwikkeling (2010)
- Streekplan Provincie Fryslân
- Verordening Romte Provincie Fryslân
- Bestemmingsplan buitengebied (2006)



Figuur 6



Figuur 7



Figuur 8

- Vanuit luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het ontwikkelen van dagrecreatieve voorzieningen in het plangebied. In het plangebied bevinden zich gebieden met intacte bodems, waarin mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Voor deze gebieden is nader onderzoek verricht, waaruit geconcludeerd kan worden dat de archeologische verwachting laag is.

De eventuele effecten van de ontwikkelingen in het plangebied op het Natura 2000 gebied worden door nader onderzoek (in het kader van het MER) bepaald.

3.2 Overige uitgangspunten

Uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling Appelscha is, dat de ontwikkelingen op een kwalitatief hoogwaardige wijze worden ingepast in de omgeving. Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, past een dagrecreatieve invulling conform de 3 A's (aangenaam, actief en avontuurlijk) hier het beste.

Daarnaast biedt de huidige omgeving van het plangebied aanknopingspunten, die als uitgangspunten zijn meegenomen in de gebiedsvisie:

- Ontsluitingsmogelijkheden (zie figuur 6): de belangrijkste ontsluitingswegen zijn de Drentseweg, de Hildenberg en de Tilgrupsweg. De Tilgrupsweg zal vanwege de plannen voor de N381 in de toekomst worden afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, maar kan wel worden gebruikt als toegang tot het plangebied. Andere mogelijkheid om het plangebied te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer is vanaf de Hildenberg (via de Drentseweg of de N381 – Bosberg).
- Zonering rood-groen (zie figuur 7): in de directe omgeving van het plangebied is een verschil in bebouwingsintensiteit aanwezig. De hoogste dichtheid van bebouwing bevindt zich rond de noordwestzijde van het plangebied, met de nabijheid van de kern Appelscha en de recreatiewoningen.
- Aan de zuidoostkant is de omgeving van het plangebied extensiever bebouwd, opener en groener. Het ligt voor de hand om bij de plaatsing van functies binnen het plangebied aan te sluiten bij deze zonering.
- Landschappelijke structuur (zie figuur 8): rondom Appelscha kenmerkt de landschappelijke structuur zich door rechthoekige kavels met houtsingels van de heideontginningen, en de es van Appelscha die aan de noordzijde aan het plangebied grenst. Het plangebied is in het begin van de 20e eeuw in cultuur gebracht als onderdeel van grootschalige ontginningen rond Appelscha. Kenmerkend voor de heideontginningen is de blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en de rechthoekige beplantingsstructuren langs de wegen en op de kavelgrenzen. Kenmerkend voor de es is de openheid, terwijl de rand van de es juist beplant en bebouwd is. Uitgangspunt voor de ontwikkelingen is behoud en versterking van de ontginningsstructuur, met name de rand van de es en de blokvormige en rechthoekige structuren van de heideontginningen, en aansluiting bij landschapsstructuren in de directe omgeving van het plangebied. Door de ontwikkelingen in deze structuur in te passen, worden ze op een logische wijze onderdeel van het landschap.
- Een goede inpassing wordt, behalve door aansluiting bij landschappelijke structuren, ook bereikt door aansluiting op functionele structuren in de omgeving, zoals functies van naastliggende gebieden, routes en paden.
- Insteek is een duurzame gebiedsontwikkeling. De ontwikkelingen in het plangebied dienen duurzaam en omgevingsvriendelijk te zijn, wat onder meer betekent dat ze gebruik maken van duurzame bronnen en zo weinig mogelijk geluid en milieubelasting veroorzaken.



Figuur 9 en 10: Kenmerkend voor het landschap in de omgeving van het plangebied: recht lijnen, afwisseling tussen open en besloten.



Figuur 11: De blokvormige kavelstructuur is op de luchtfoto goed te zien (bron: google earth)



Figuur 12: Singelbeplanting op kavelgrenzen

3.3 Programma

Met de gebiedsvisie wil de gemeente een sterk raamwerk en ontwikkelingsconcept neerzetten, waarbinnen ondernemers de komende jaren invulling kunnen geven aan de doelstelling voor het plangebied: ontwikkeling van dagrecreatieve functies die op kwalitatief hoogwaardige wijze zijn ingepast in de omgeving. Binnen de randvoorwaarden streeft de gemeente naar een zo groot mogelijk oppervlak aan uitgeefbaar dagrecreatieterrein.

Onder 'dagrecreatie' vallen alle voorzieningen die dienen ter ontspanning en vermaak buitenshuis, zonder dat sprake is van een overnachting. In tegenstelling tot verblijfsrecreatie gaan dagrecreatieve voorzieningen aan het eind van de dag dicht. Binnen deze doelstelling passen bepaalde functies beter dan andere. Onderstaand programma geeft een overzicht van functies die goed passen, zonder daarbij volledig te zijn. Ook andere functies die aan de uitgangspunten voldoen kunnen een plek krijgen.

Voorbeelden van functies die passen binnen de uitgangspunten zijn:

- waterrecreatie (een recreatieplas, duiken, strandje, oeverrecreatie e.d.);
- educatieve functies (een kinderboerderij, educatief centrum voor kinderen, schaapskooi, blote-voeten-pad e.d.);
- sportieve functies (een klimbos, palenpark, kabouterland, watersportactiviteiten);
- routegebonden functies;
- horeca e.d.

Groenvoorzieningen (houtsingels, natuurlijke oevers e.d.) en natuurfuncties die passen binnen de uitgangspunten en te combineren zijn met dagrecreatie, kunnen ook een plek krijgen in het plangebied.



Figuur 13: Sfeerimpressie dagrecreatie

Figuur 14:
Gebiedsvisie Appelscha Hoog



Legenda

- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| Recreatieplas zomerpel | Natuurvriendelijke oevers | Uitgebaar terrein voor dagrecreatieve functies | Recreatiewoningen |
| Strand | Nieuwe houtsingels | Uitgebaar terrein groene dagrecreatieve functies | Permanente bewoning |
| Begrenzing strand | Nieuwe toegangsweg | Accent bebouwing | Bestaande houtsingels |
| Zwemwater | 2e toegangsweg, calamiteiten | Ruiterroute | Bestaande beplanting / bos |
| Maximale afmeting waterskibaan | Ecologische verbindingzone | Wandelroute | |

Titel:
 Gebiedsvisie Appelscha

Project:
 9X5759_A0

Opdrachtgever:
 Gemeente Coostellingwerf

Datum:
 18/02/2013

Schaal:
 1:2000

Copyright ondergrond: Topografische Dienst Kadaster

Figuur:
 -

Gecontroleerd door:
 -
Volgnummer:
 9X5759_A0_T001



4 Gebiedsvisie

Op basis van de uitgangspunten en het programma uit het vorige hoofdstuk is de gebiedsvisie ontwikkeld. De gebiedsvisie geeft op structuurniveau het raamwerk aan, waarbinnen toekomstige initiatieven een plek kunnen krijgen. De gebiedsvisie is op kaart (figuur 14) weergegeven op de naastliggende pagina en wordt hieronder toegelicht. In de bijlage is een kaart opgenomen waar de afmetingen van de verschillende onderdelen van de visie op zijn aangegeven.

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het te ontwikkelen gebied Appelscha Hoog bestaat uit een centrale recreatieplas met daaromheen uitgeefbaar terrein ten behoeve van dagrecreatie. Vanwege de bestaande zonering rood-groen past bebouwing het beste in het deel van het plangebied ten noorden van de plas, met een bebouwingsaccent op een prominente plek: aan het water en in het zicht vanaf de centrale entree. Ten zuiden van de plas is voornamelijk plek voor groene functies.

De vorm van de plas en de uit te geven kavels volgen de huidige kavelstructuren, waarbij de nadruk ligt op de noord-zuid richting. Deze richting wordt benadrukt door het behoud en de ontwikkeling van noord-zuid gerichte singels langs de uit te geven terreinen, met name in het noordelijke deel van het plangebied. Naar het zuiden toe zijn vooral de rust en het landschap bepalend, en worden geleidelijke overgangen gecreëerd tussen land, water en bos.

Recreatieplas

De recreatieplas heeft een oppervlakte van circa 10 ha waarvan circa 3 ha uit oever zal bestaan. De plas heeft een langgerekte, strakke vorm die de structuur van de heideontginningen benadrukt. Door de 'verspringing' in de waterlijn tussen het oostelijke en westelijke deel krijgt de plas toch een speels karakter en biedt meer gebruiksmogelijkheden. De plas ligt verdiept in het landschap, en is in de omgeving ingepast door een singelbeplanting op de kavelgrenzen en enkele losse bomen, die besloten en beschutte plekken rond de plas creëren.

Doorzichten naar de zuidoostzijde maken een verbinding tussen de plas en het aangrenzende open landschap. Aan de westzijde kan de plas een ruimtelijke en functionele relatie krijgen met het aangrenzende recreatiegebied, rekening houdend met de ligging van de golfbaan en een mogelijke uitbreiding hiervan. Het bebouwingsaccent aan de plas heeft een sterke relatie met het water.

De plas wordt op meerdere wijze benut voor waterrecreatie, zoals voor elektrisch waterskiën en andere vormen van duurzame waterrecreatie. Ook de diepte van de plas biedt kansen, wellicht voor duikers. Aan de noordzijde is ruimte voor een strandje, nabij een mogelijk paviljoen. Ook in de zuidwesthoek is ruimte voor een strandje, voor de bezoeker die meer de rust op zoekt. Mogelijk kan elders aan de oever van de plas een visplek worden gerealiseerd. Door routes langs de plas kunnen passanten genieten van het uitzicht.

Elektrisch waterskiën

Voor een optimale waterskibaan gelden bepaalde afstanden. De minimale afmetingen voor de waterskibaan (met te allen tijde een waterdiepte van minimaal 1,50 meter) zijn 110 bij 300 meter. Elektrisch waterskiën is vergelijkbaar met waterskiën achter een boot, met het grote verschil dat de waterskiër door een kabel over het water getrokken wordt. Deze kabel wordt elektrisch aangedreven, daardoor is het milieuvriendelijk en stiller. Op de hoeken van de plas (al dan niet in het water) komen vier palen te staan, onderling verbonden door een kabel. Door de verdiepte ligging van de plas steken de palen slechts enkele meters boven maaiveld uit.

Strand en zwemwater

Aan de noordoost- en de zuidzijde van de recreatieplas is ruimte voor strandjes en zwemwater. De taludhelling van de strandjes is 1:10, de gemiddelde breedte is minimaal 20 meter en er is in totaal ca 180 m strandlengte. Het noordelijke strandje is op het zuiden georiënteerd, goed bereikbaar, in de nabijheid van voorzieningen en heeft de meeste zon.



Figuur 15 en 16: Referentiebeelden elektrisch waterskiën



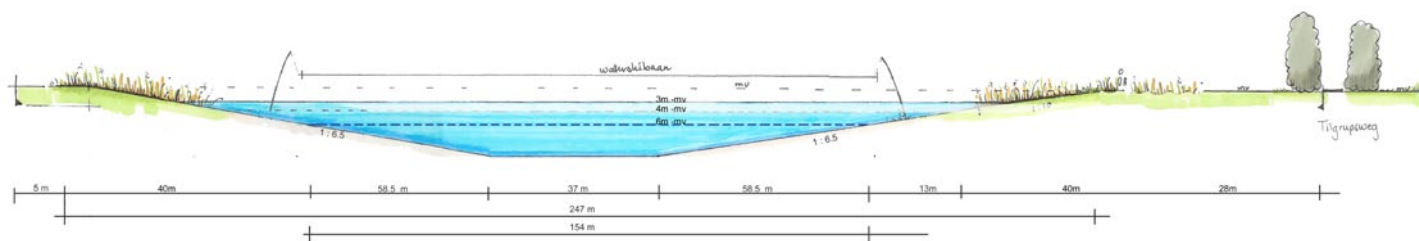
Figuur 17 en 18: Referentiebeelden zwemplas

Het zuidelijke strandje is alleen met de fiets of wandelend bereikbaar, en zal daarom vooral gebruikt worden door recreanten die de rust opzoeken en het zonder bijbehorende voorzieningen willen stellen. Dit strandje ligt beschermt, met bosjes in de rug (oostzijde) en in de middag en avond de meeste zon. In totaal is er bij de twee strandjes ca 11.000 m² zwemwater. Vanwege de veiligheid is het wenselijk dat in het zwemwater in de zomer maximaal 2 meter water staat. In het overige deel van de plas zal een grotere diepte worden aangehouden om de waterkwaliteit (met name in de zomer) te kunnen garanderen. Voor de veiligheid wordt eveneens een duidelijke scheiding aangebracht tussen het zwemgedeelte en het waterskigebied.

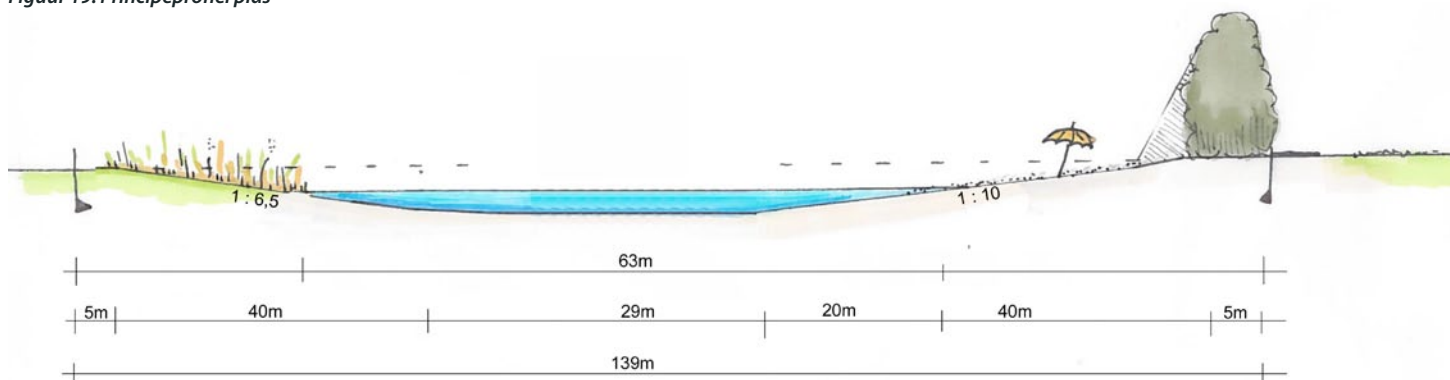
Oevers van de plas

De oostelijke oever van de recreatieplas gaat onderdeel uitmaken van de EVZ, en krijgt daarom een flauw talud van 1:10. In een zone van 30 tot 40 meter breed is ruimte voor natuurvriendelijke oevers, die beginnen op een diepte van 4 à 3 meter beneden maaiveld (laagst mogelijke waterstand). Vanwege de fluctuerende waterstanden zullen zich rietvegetaties ontwikkelen. Boven water zullen de oevers begroeid zijn met natuurlijk grasland en ruigte. Indien nodig kan de oever op sommige plekken gemaaid worden, zodat waterskiërs hier de kant op kunnen komen.

Om de ontwikkeling van vegetaties op gang te brengen kan het wenselijk zijn om op sommige plekken aan te planten of te enten, waarna de verdere uitbreiding van de vegetaties op natuurlijke wijze kan plaatsvinden. De westelijke oever van de plas kan plaatselijk een steiler talud van 1:6 (minimale taludhelling voor stabiliteit) krijgen. Zie ook figuur 19 en 20.



Figuur 19: Principeprofiel plas

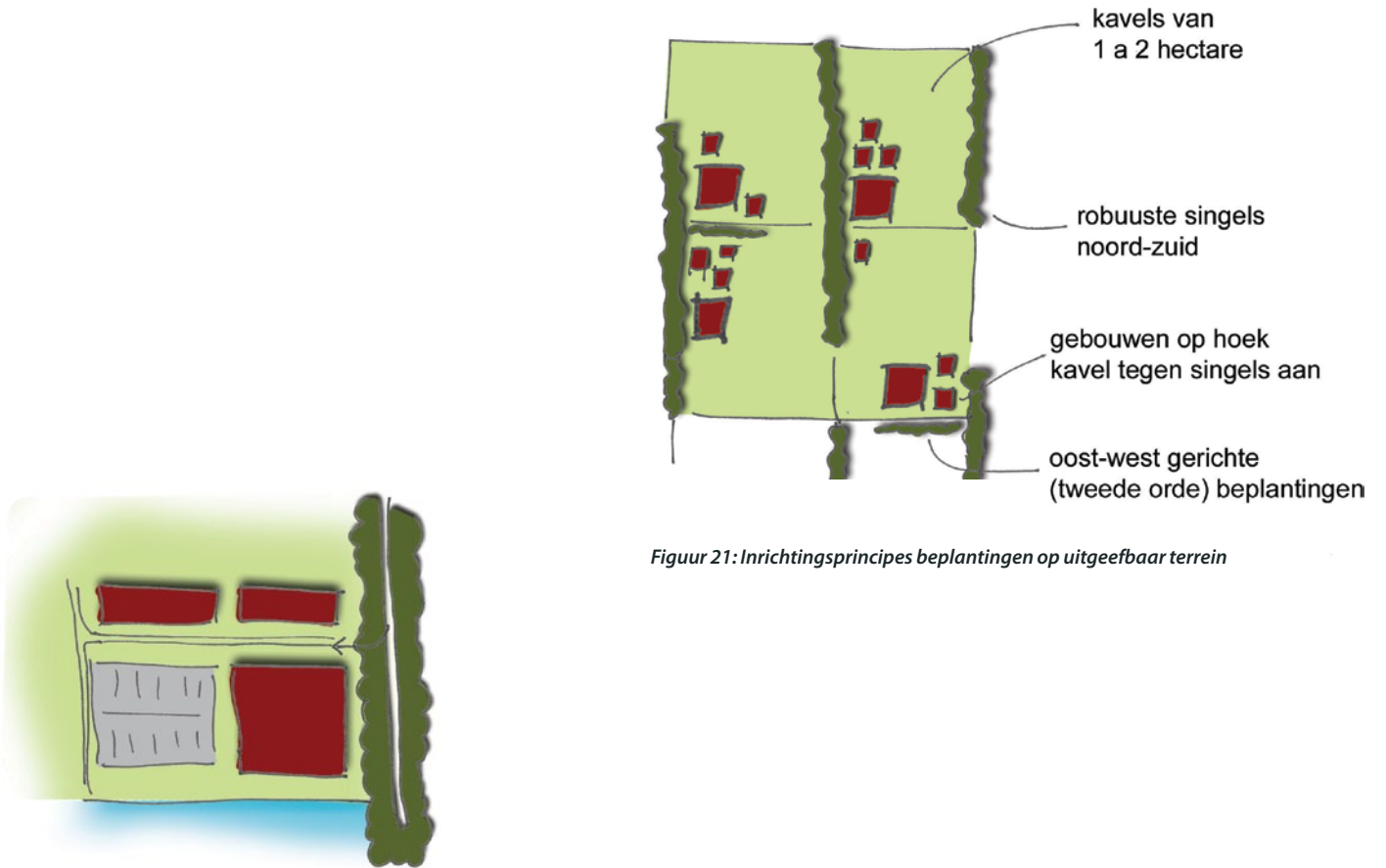


Figuur 20: Principeprofiel zwemplas zuidelijk deel

Uitgeefbaar terrein voor dagrecreatieve functies

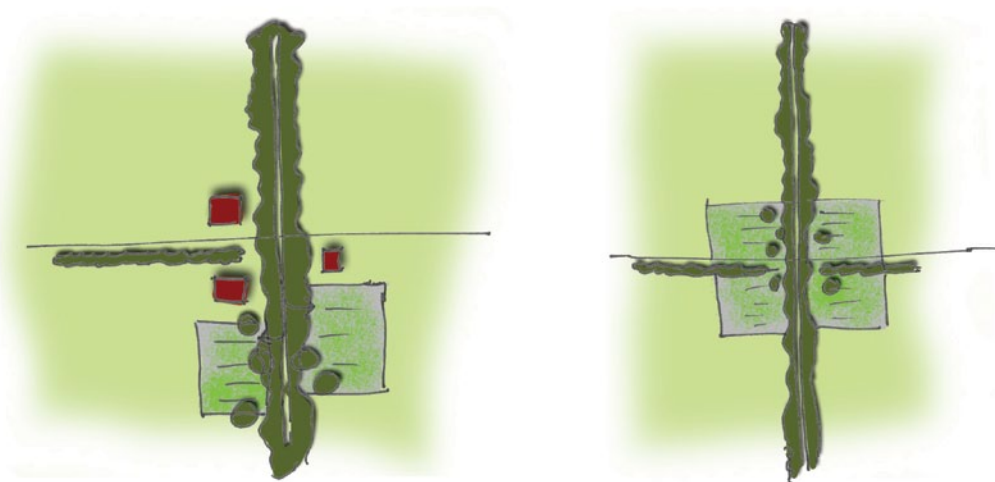
Het deel van het plangebied ten noorden van de plas wordt uitgeefbaar voor dagrecreatieve functies. Met de grootte van de uitgeefbare kavels kan gevarieerd worden. Dit vergroot de flexibiliteit, aldus kan ingespeeld worden op toekomstige initiatieven van ondernemers. Om ervoor te zorgen dat de ontwikkelingen binnen dit uitgeefbare terrein op een kwalitatief hoogwaardige manier worden ingepast, gelden een aantal spelregels:

- Het bebouwingsaccent aan het water vormt het meest opvallende gebouw. Dit gebouw heeft een hoogwaardige architectuur en een duidelijke relatie met het water. Het vormt daarnaast een logische beëindiging van de centrale entree en krijgt een 'voorkant' aan het water en aan de entreeweg. Mogelijke functies voor het bebouwingsaccent zijn horeca, sanitaire voorzieningen voor waterskiërs en zwemmers, congresfaciliteiten of binnenactiviteiten.
- De overige uitgeefbare terreinen ten noorden van de plas kunnen een dagrecreatieve invulling krijgen met zowel rode (bebouwing) als groene functies, zoals sport en spel, kinderboerderij, buiten- en binnenfaciliteiten en ondersteunende voorzieningen. Dit gebied krijgt de uitstraling van een 'boerenlandgoed'. De functies worden ingepast in de structuur van het gebied door ze te situeren op blokvormige kavels van 1 à 2 hectare (zie figuur 21), waarvoor de volgende spelregels gelden:
 - De kavels zijn maximaal 1,5 ha groot en zijn voor 50 tot 75% omzoomd met opgaande beplanting (singels);
 - De centrale entreeweg is tweezijdig beplant met bomenlanen;
 - De oost- en de westgrens van het plangebied zijn geheel beplant met een robuuste (5 tot 10 m brede) singelbeplanting;
 - Op enkele plekken zijn singels als dwarsbeplantingen gerealiseerd, deze zijn minder breed dan de noord-zuidverbindingen (3 tot 5 m breed);



Figuur 21: Inrichtingsprincipes beplantingen op uitgeefbaar terrein

centraal parkeren bij bebouwingsaccenten: naast gebouw, maar niet tussen gebouw & water of gebouw & entreeweg



Parkeren op overig uitgeefbaar terrein: gekoppeld aan landschapsstructuur

voorbeeld geclusterd parkeren

Figuur 22: Inrichtingsprincipes voor het parkeren

- Ontsluiting vindt plaats vanaf de centrale entreeweg;
 - Het bebouwingspercentage is maximaal 30%;
 - Bebouwing bevindt zich bij voorkeur langs de entreeweg. Indien dit niet mogelijk is, ligt de bebouwing aangrenzend aan singelbeplantingen.
- Per ontwikkeling zal de exacte inrichting nader moeten worden uitgewerkt in een inrichtings- en beplantingsplan. Het is van belang dat beplantingsstructuren van verschillende terreinen op elkaar afgestemd worden, zodat één heldere structuur ontstaat.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein, bij voorkeur en indien mogelijk geclusterd. Het ligt voor de hand om in de nabijheid van het bebouwingsaccent een centrale parkeerplaats te realiseren. Zie figuur 22. Deze parkeerplaats mag niet tussen het bebouwingsaccent en het water in liggen, zodat de relatie van het gebouw met het water blijft bestaan. In de overige gebieden gelden de volgende spelregels:
 - Parkeerplaatsen grenzen aan bebouwing en singelbeplanting op hetzelfde kavel;
 - Indien mogelijk worden de parkeerplaatsen van verschillende kavels geclusterd rond de kavelgrens;
 - Op parkeerplaatsen wordt een halfverharding toegepast, zoals grasbetontegels of gewapend gras.
 - De bestaande boerderij aan de weg de Hildenberg wordt bij voorkeur gehandhaafd of opgewaardeerd, indien dit niet mogelijk is mag hij plaatsmaken voor een ander initiatief.
 - De mogelijkheid bestaat dat de eigenaar van de woning aan de Tilgrupsweg in het vervolg zijn erf wil uitbreiden. Het uitgeefbare terrein rondom deze woning zal dan in gebruik worden genomen als erf/ tuin.

Uitgeefbaar terrein zuidzijde plangebied

Ook het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de recreatieplas wordt uitgeefbaar voor dagrecreatieve functies. Dit gebied ligt in een groene omgeving, Daarom ligt op deze plek het accent op groene en rustiger recreatievormen. Bijvoorbeeld paardrijden, wandelen, golfen of een klimbos. Daarnaast bevindt zich hier natuur (EVZ) met mogelijkheden voor recreatief medegebruik (wandelen, paardrijden). Ten zuiden van de plas bevinden zich geen bebouwing, singelbeplantingen en parkeerplaatsen. De beplantingsstructuur bestaat uit een geleidelijke overgang van open terrein met een enkele boom rond de plas, via een overgangszone met struweel en verspreide bosjes, naar de bossen in de omgeving.

Mogelijk biedt de zuidwestzijde van het plangebied ruimte voor uitbreiding van de golfbaan. De golfbaan heeft aangegeven zich te willen ontwikkelen tot een baan met A-status, en hier kansen voor te zien binnen dit plangebied. Hiervoor is minimaal 4 ha nodig, bij voorkeur in een langgerekte strook parallel aan de huidige baan. Figuur 23 laat zien op welke wijze dit mogelijk kan worden ingepast. Hierbij wordt in het zuidwesten van het plangebied een langgerekte strook ontwikkeld tot golfbaan. De recreatieplas wordt daardoor kleiner, maar kan nog steeds voldoen aan de beoogde recreatieve functies (waarbij de waterskibaan maten een belangrijke rol spelen). De oevers van de plas worden in principe onderdeel van het golfterrein en komen in beheer bij de eigenaar van het golfterrein.

Aandachtspunt is de EVZ. In de zuidelijke punt is hier een combinatie denkbaar. De ecologische invulling biedt hier voor de golfbaan kansen voor een attractieve en landschappelijke invulling van de baan. Tweede aandachtspunt voor de uitbreiding van het golfterrein is de mogelijkheid om een wandelrondje om de plas te maken. In overleg met de eigenaren zal moeten worden besproken of een deel van het terrein kan worden opengesteld voor wandelaars.

Figuur 23:

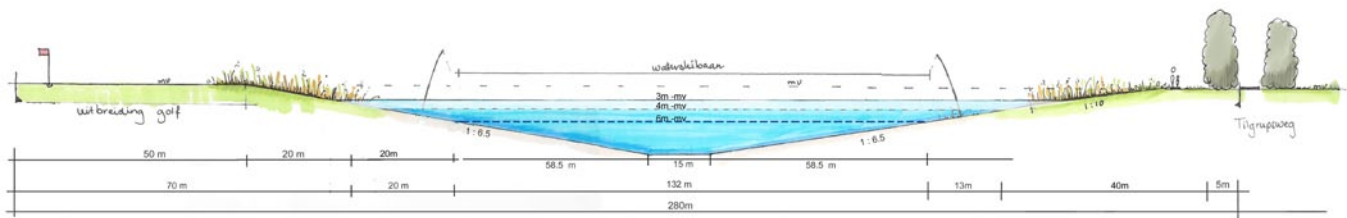
Gebiedsvisie Appelscha Hoog, variant golfbaan



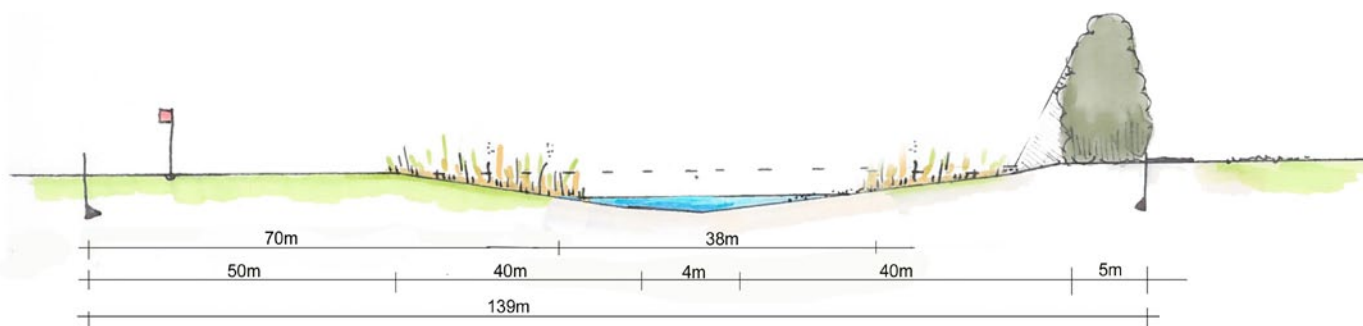
Legenda

- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| Recreatieplas | Natuurvriendelijke oevers | Uitgeefbaar terrein voor dagrecreatieve functies | Bestaand |
| Strand | Nieuwe houtsingels | Uitgeefbaar terrein groene dagrecreatieve functies | Recreatiewoningen |
| Begrenzing strand | Nieuwe toegangsweg | Accent bebouwing | Permanente bewoning |
| Zwemwater | 2e toegangsweg, calamiteiten | Ruiterroute | Bestaande houtsingels |
| Maximale afmeting Waterskibaan | Ecologische verbindingzone | Wandelroute | Bestaande beplanting / bos |

Titel: Gebiedsvisie Appelscha		Figuur: -	
Project: 9X5759_A0		Gecontroleerd door: -	
Opdrachtgever: Gemeente Ooststellingwerf		Volgnummer: 9X5759_A0_T002	
Datum: 13/02/2013	Schaal: 1:2000	<p>Royal HaskoningDHV Enhancing Society Together</p>	
Copyright ondergrond: Topografische Dienst Kadaster			



Figuur 24: Principeprofiel plas



Figuur 25: Principeprofiel zwemplas zuidelijk deel

Omdat er nog geen zekerheden zijn over daadwerkelijke uitbreiding van de golfbaan, wordt er in deze gebiedsvisie voorsnog rekening gehouden met twee mogelijkheden: een recreatieplas zonder golfbaan, of een recreatieplas met golfbaan.

Ecologische verbindingzone

De EVZ kan een plek krijgen binnen de ontwikkelingen in Appelscha Hoog. De EVZ is onderdeel van de Bestuurlijke Ontwikkelagenda Appelscha e/o. Hij loopt indicatief langs het plangebied over de naastgelegen agrarische gronden, maar binnen het plangebied is de kans aanwezig om een goede invulling te geven aan deze EVZ (werk met werk maken). Dit gebeurt door ontwikkeling van heideachtige soorten en een geleidelijke overgang naar het naastliggende bosgebied.

Het belangrijkste doel van de EVZ is een verbinding tussen het Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen.

Doelsoorten zijn o.a. heikikker en adder. Voor de invulling van de EVZ is een combinatie van heideachtig terrein met zandige plekken afgewisseld met opgaande vegetatie, ondiepe poelen en natuurlijke oevers gewenst.

Voorstel is om de bestaande bosjes ten oosten van het plangebied (in overleg met Staatsbosbeheer) als stapstenen in de EVZ te gebruiken. Het bosje van Staatsbosbeheer wordt opener, met heideveldjes en poelen. Dit bosje wordt via een mogelijke uitbreiding van camping Alkenhaer verbonden met de gebieden ten noorden van de Drentseweg. De verbinding naar het zuiden loopt via de bestaande bosjes en via een natuurzone in het zuidoosten van het plangebied Appelscha Hoog. Deze zone is ingericht met heideachtige vegetaties en enkele bosjes, en gaat geleidelijk over in de bossen van het Drents-Friese Wold. De oostkant van de recreatieplas krijgt een natuurvriendelijke flauwe oever, waardoor deze bijdraagt aan het natte deel van de EVZ.

Intensief recreatief gebruik wordt van de EVZ gescheiden door houtsingels, de EVZ is wel toegankelijk voor extensief gebruik (wandelen, fietsen, paardrijden e.d.).

Ontsluiting

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt voornamelijk plaats vanaf de weg de Hildenberg. Het centrale deel van het plangebied wordt ontsloten door een hoofdentree met een stevige laanbeplanting. Een tweede toegangsweg, die met name zal worden gebruikt voor calamiteiten, leidt vanaf de hoofdentree naar de Tilgruwsweg.

Voor wandelaars wordt het gebied ontsloten door een wandelpad langs, en bij voorkeur rond de plas, dat wordt aangesloten op de wandelroutes in het naastgelegen bos aan de oostzijde en het recreatieterrein de Hildenberg aan de westzijde van het plangebied. De wandelroute biedt een afwisseling van open en besloten, bebouwd en onbebouwd terrein, met steeds wisselend zicht op het water. Een trimbaan rond de recreatieplas is ook een optie. Langs de oostkant van de plas is ruimte voor een ruiterroute, die de bossen ten noordoosten van het plangebied verbindt met het Drents-Friese Wold.

Inbedding in de omgeving

De ontwikkelingen in het plangebied worden, zowel landschappelijk als functioneel, ingebed in de omgeving. Landschappelijk gebeurt dit door het aansluiten bij de huidige kavelstructuren en het doortrekken van de beplantingen uit de omgeving in het plangebied. Functionele verbindingen zijn er door de wandelpaden en het ruiterspad, die aansluiten op paden uit de omgeving. Daarnaast vormt de invulling van het plangebied een aanvulling op het recreatie aanbod in de directe omgeving: het is uitloopgebied voor de recreatiewoningen op de Hildenberg en voor camping Alkenhaer, en voor andere recreanten uit de wijde omgeving, en het totaalaanbod aan recreatieve functies in de omgeving van het plangebied wordt vergroot.

5 Vervolg

Deze gebiedsvisie vormt het startpunt voor de ontwikkeling van Appelscha Hoog. De visie wordt gebruikt om aan de omgeving en aan geïnteresseerde ondernemers duidelijk te maken welke ontwikkelingen wel en niet gewenst zijn.

Ook vormt de gebiedsvisie de basis voor de planologisch-juridische procedures die doorlopen moeten worden voordat de ontwikkeling daadwerkelijk kan starten.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Gebiedsvisie Appelscha Hoog: maten



Legenda

-  Golfterrein
-  Strand
-  Zwemwater
-  Natuurvriendelijke oever

Titel:
Gebiedsvisie Appelscha

Project:
9XS759.A0

Opdrachtgever:
Gemeente Coastellingwerf

Datum:
05/02/2013

Schaal:
1:2000

Copyright ondergrond: Topografische Dienst Kadaster

Figuur:
-

Gecontroleerd door:
-

Volgnummer:
9XS759.A0_T002


**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together



Chopinlaan 12
Postbus 8064
9702 KB Groningen

TELEFOON +31 (0)50 521 42 14
E-MAIL info@ groningen.royalhaskoning.com
INTERNET www.royalhaskoning.com

KLANT Gemeente Ooststellingwerf

NUMMER 9X5759.A0/R00002/RDRE/RDEVEGron
STATUS Definitief
DATUM 5 februari 2013

Projectleiding

NAAM R. (Remco) Drewes
FUNCTIE projectleider
E-MAIL remco.drewes@rhdhv.com

Auteur

NAAM M. (Marije) Schaafsma-Tilstra
FUNCTIE landschapsarchitect
TELEFOON +31 (0)50 52 14 226
MOBIEL +31 (0)6 15 54 96 92
E-MAIL marije.schaafsma@rhdhv.com

Collegiale toets

NAAM C. (Carien) ten Cate
DATUM 5 februari 2013

PARAAF 

Vrijgegeven door:

NAAM R. (Remco) Drewes
DATUM 5 februari 2013

PARAAF 