



Natuurinclusief ondernemen

Ontwikkelpun fam. Mulder

Juni 2021

Opdrachtgever:

Naam: Fam. Mulder
Adres: Hoofdstraat 110
Postcode: 7755 NN
Plaats: Dalerveen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 200178
Datum: juni 2021

1 INLEIDING	7
1.1 Nieuwe invulling erf	7
1.2 Een visie schetst de kaders	7
1.3 Ambtelijke afstemming	7
1.4 Ambtelijk standpunt	7
2 BELEID	9
2.1 Vigerend bestemmingsplannen	9
2.2 Structuurvisie Coevorden 2012-2022	
2.3 Omgevingsvisie Drenthe 2018	11
3 LANDSCHAP	13
3.1 Geomorfologie en hoogte	13
3.2 Wegdorpen van de randveenontginning	13
3.3 Bodem en beplanting	13
3.4 Ecologie en duurzaamheid	17
4 HET ONTWERP	19
4.1 Een nieuw recreatiebedrijf	19
4.2 Versterken van landschappelijke kwaliteiten van het terrein en omgeving	21
5 DRAAGVLAK	27
5.1 Draagvlak in de omgeving	27
5.2 Draagvlak bij diverse overheidspartijen	27



Nieuwe invulling erf

De initiatiefnemers zijn woonachtig aan de Hoofdstraat 110 in de kern van Dalerveen in de gemeente Coevorden. Van oudsher zijn de initiatiefnemers actief in het loon en grondverzet. In de afgelopen jaren is de concurrentie van onder andere zzp'ers sterk toegenomen, met het gevolg dat de loon- en grondverzetwerkzaamheden zijn afgebouwd. Momenteel richt het bedrijf van de initiatiefnemers zich op verhuur van materieel, sportveldonderhoud en een grondbank. Met de afbouw van het grondverzetbedrijf zijn ook de gedachten ontstaan voor een complete omschakeling van het bedrijf.

Een visie schetst de kaders

Circa drie jaar geleden zijn de initiatiefnemers gestart met een verkenning naar nieuwe bedrijfsvoering. In samenspraak met adviesbureau Eelerwoude heeft drie jaar geleden een inventarisatie plaatsgevonden van de eigendommen van de initiatiefnemers. Op basis van deze eigendommen is een visiekaart gemaakt waarop de ontwikkelwensen van de initiatiefnemers zijn weergegeven. Deze visie is daarmee integraal en schetst de kaders voor de toekomstige ontwikkelingen van de initiatiefnemers en is weergegeven op nevenstaande afbeelding. De visie is verdeeld in drie deelgebieden.

1. Geleidelijk afbouwen grondverzetbedrijf en starten recreatief natuurinclusief bedrijf.
2. Nieuwbouwwoningen en dorpsboomgaard voor Dalerveen.
3. Boomhut XXL op een NSW-landgoed.

Afbeelding 1. Visie natuurinclusief ondernemen (pagina 6)

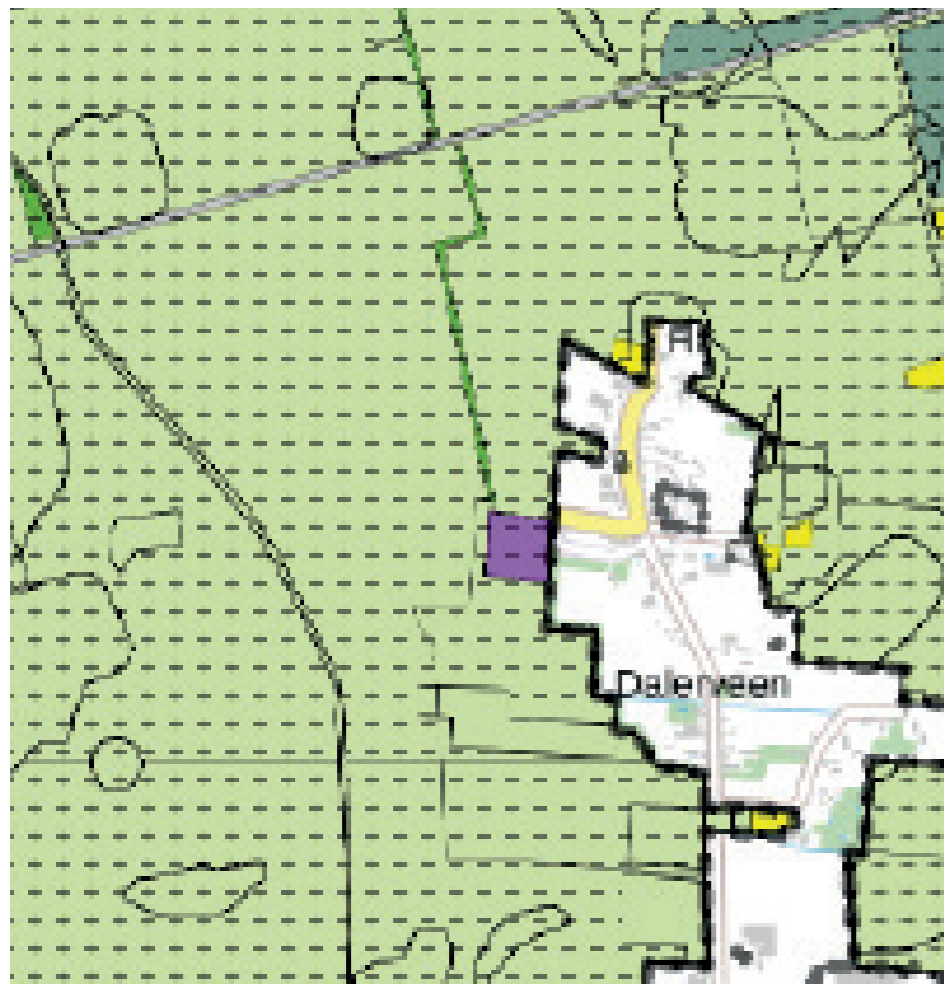
Ambtelijke afstemming

Het programma van eisen is vrijdag 29 maart 2019 besproken met twee ambtenaren van de gemeente Coevorden. Uit dit overleg bleek dat de plannen positief zijn ontvangen, waarna de gemeente de initiatiefnemers heeft verzocht een principeverzoek op te stellen. De initiatiefnemers hebben vervolgens een principeverzoek ingediend, waarbij de visie voor het gebied is toegelicht. Dit verzoek is in het kader van de omgevingswet behandeld en daarmee voorzien van een uitgebreide ambtelijke toetsing. Op donderdag 16 januari 2020 zijn de initiatiefnemers geïnformeerd over het ambtelijke standpunt ten aanzien van de visie op de drie deelgebieden. De voornaamste conclusies luiden als volgt:

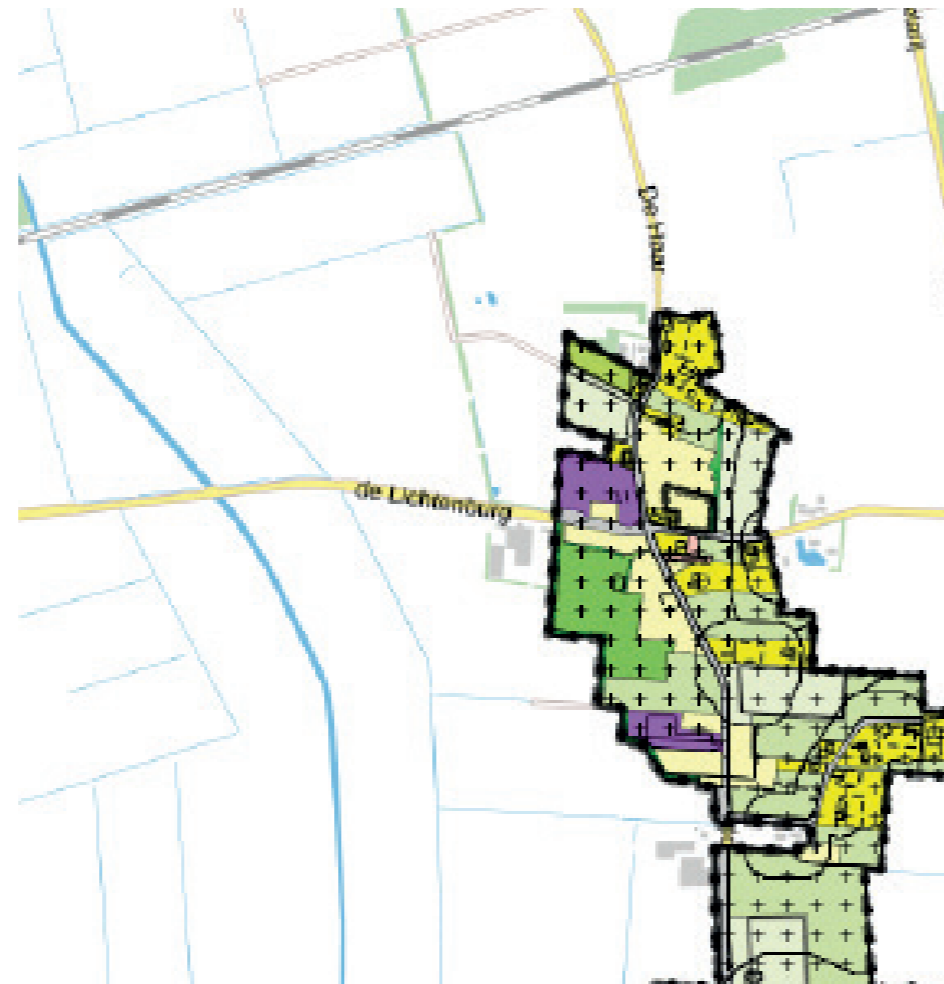
- Natuurontwikkeling rondom het Nieuwe Drostendiep wordt gezien als goede ontwikkeling.
- Omschakeling van loonbedrijf naar verblijfsrecreatie wordt gezien als goede ontwikkeling.
- Boomhut XXL op de locatie van het NSW landgoed is niet geschikt, een boomhut XXL bij de nieuwe verblijfsrecreatie ter plekke van het huidige loonbedrijf is wel mogelijk.
- Woningbouw is mogelijk, maar alleen door het afronden van de nieuwbouwwijk door de realisatie van één of twee woningen. De behoefte dient aangetoond te worden.

Ambtelijk standpunt bepaald koers

Op basis van het ambtelijke standpunt hebben de initiatiefnemers besloten zich in eerste instantie te richten op de omschakeling van het loon-en grondverzetbedrijf naar een recreatiebedrijf. De natuurontwikkeling rondom het Nieuwe Drostendiep vormt daarmee de natuur inclusieve component van het recreatieverblijf. De nadere planuitwerking voor de andere twee deelgebieden wordt daarom on hold gezet en dit plan richt zich dan ook op deelgebied 1 (Geleidelijk afbouwen grondverzetbedrijf en starten recreatief natuurinclusief bedrijf).



Afbeelding 2. Bestemmingsplan buitengebied



Afbeelding 3. Bestemmingsplan kernen

De voorgenomen ontwikkelingen worden getoetst aan de relevante beleidsaspecten.

2.1 Het bestemmingsplan

Met de voorgenomen ontwikkelingen dient voor de locatie van het loon- en grondverzetbedrijf én de woningbouwlocatie het bestemmingsplan herzien te worden.

Loon en grondverzet

Het perceel van het loonbedrijf ligt binnen twee bestemmingsplannen. Het oostelijke deel behoort tot het bestemmingsplan “Dalerveen” dat is vastgesteld in 2007. Het oostelijke deel kent in de huidige situatie de aanduiding Bt, dat staat voor tuincentrum met bijbehorend bouwvlak van 0,75 hectare. Binnen deze bestemming is het toegestaan om binnen het bouwvlak bedrijfsgebouwen te realiseren met een maximale bouwhoogte van 10 meter op een bouwvlak van 7.500 m². Het grondverzetbedrijf brengt zware verkeersbewegingen met zich mee. Een functie die op deze locatie midden in Dalerveen niet wenselijk is.

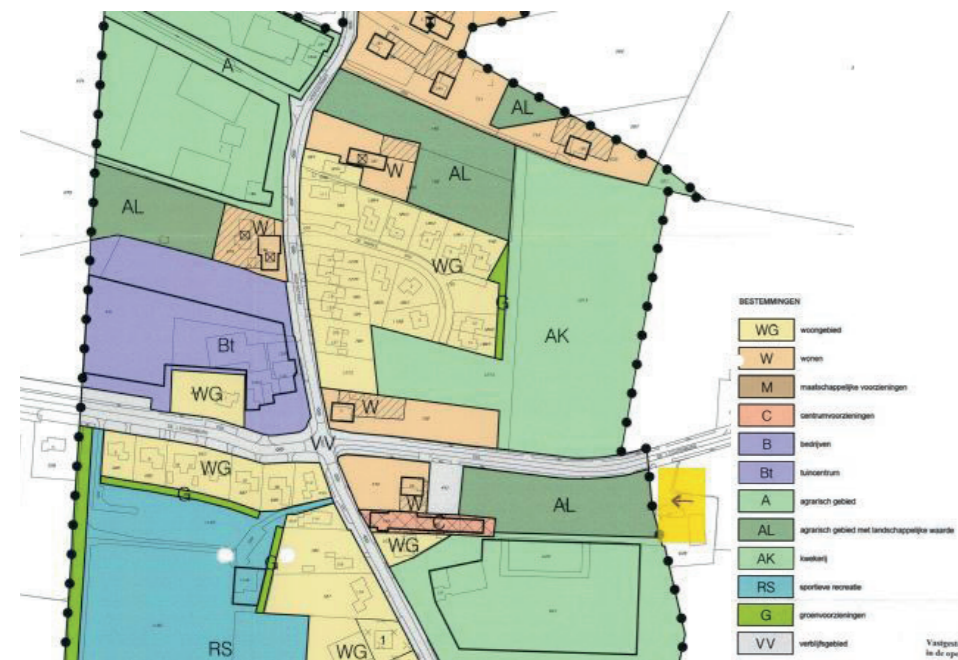
Het westelijk deel van het loonbedrijf behoort tot het bestemmingsplan “Buitengebied” dat is vastgesteld in 2014. Op dit perceel is de bestemming Agrarisch met waarden “Essenlandschap” van toepassing. Deze gronden zijn naast het agrarisch gebruik ook bestemd voor extensieve dagrecreatie. Dit zijn vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

Herziening bestemmingsplan noodzakelijk

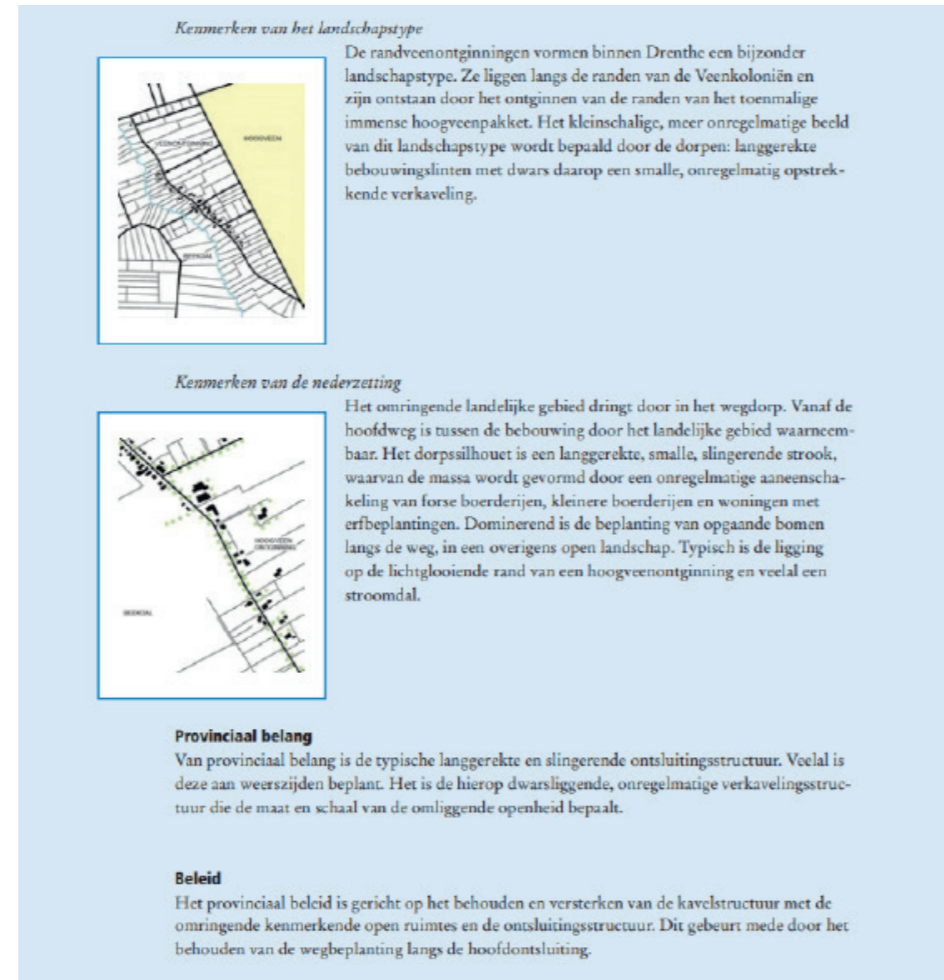
De initiatiefnemers zijn voornemens een nieuw recreatief verblijf op de te richten met overnachtingsmogelijkheden in de Heksenkring “De Witte Wieven”, groepsaccommodatie, hotelchalets, vogelkijkhutten en lodges op helling. Deze ontwikkeling is niet passend binnen de huidige regels van de vigerende bestemmingsplannen.

Met de bestemmingsplanherziening verdwijnt de mogelijkheid om 7.500 m² aan bedrijfsgebouwen te realiseren. Het nieuwe recreatieve verblijf wordt landschappelijk ingepast en past beter op een locatie in de kern dan het huidige loon- en grondverzetbedrijf. De nieuwe bestemming is recreatief en de bouw mogelijkheden beperken zich tot de bouwwerken ten behoeve van de overnachtingsmogelijkheden met bijbehorende voorzieningen. Deze bouwwerken zijn kleinschalig. Tevens worden diverse maatregelen uitgevoerd voor het versterken van het landschap en de biodiversiteit. Dit heeft een positief effect op de kern Dalerveen, dit wordt ook bevestigd door de Contactgroep (zie hoofdstuk draagvlak).

De herziening van de bestemmingsplannen heeft daarmee een positieve uitwerking op de kern van Dalerveen.



Afbeelding 4. Bestemmingsplan



Afbeelding 5. Omgevingsvisie Drenthe 2018 'Wegdorpen van de randveenontginning'

2.2 Structuurvisie Coevorden 2012-2022

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende 10 jaar.

Verblijfsrecreatie

De ontwikkelgebieden zijn in de structuurvisie aangeduid met een A en zijn bedoeld voor de versterking van agrarische én recreatieve activiteiten. Niet alleen dagrecreatie speelt een belangrijke rol in Coevorden, verblijfsrecreatie is minstens net zo belangrijk. Coevorden heeft namelijk het hoogste aantal overnachtingen van alle gemeenten in Drenthe. Nieuwe initiatieven voor verblijfsrecreatie dienen te komen vanuit de samenleving. Hierbij wil de gemeente in overleg met de desbetreffende initiatiefnemer zo veel mogelijk gaan voor kwaliteit. De overlegmomenten van de afgelopen jaren zijn de eerste stappen om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling.

De basis voor de recreatie in Coevorden is het landschap en de hieraan gekoppelde historie. Dit in samenhang met de verschillende mogelijkheden tot overnachtingen en verschillen in kwaliteit, zorgt voor een unieke gemeente. Dit plan initiatief heeft betrekking op de realisatie van een natuurinclusief recreatief verblijf, dat door de relatie met het achterliggende weidevogelgebied en natuurbeleving past binnen de Structuurvisie Coevorden.

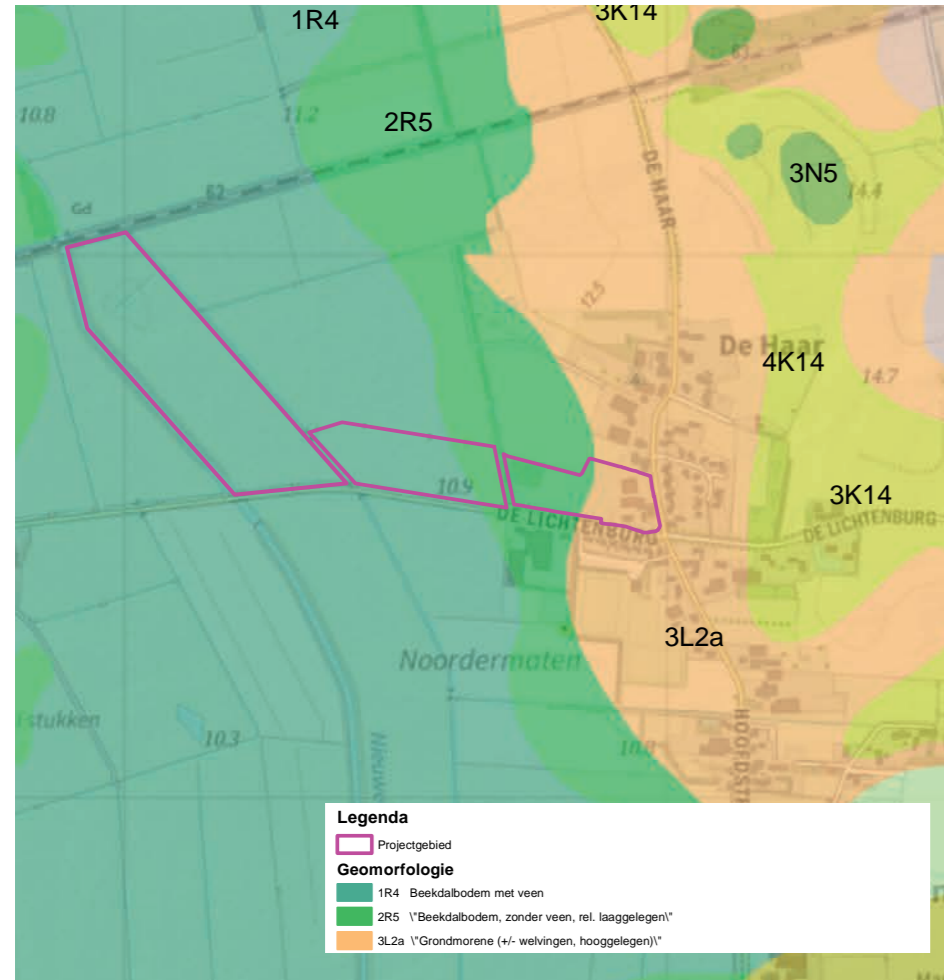
2.3 Omgevingsvisie Drenthe 2018

De Omgevingsvisie Drenthe 2018 is op 3 oktober 2018 vastgesteld door provinciale staten. De Omgevingsvisie is hét strategisch 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. Met als missie het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten.

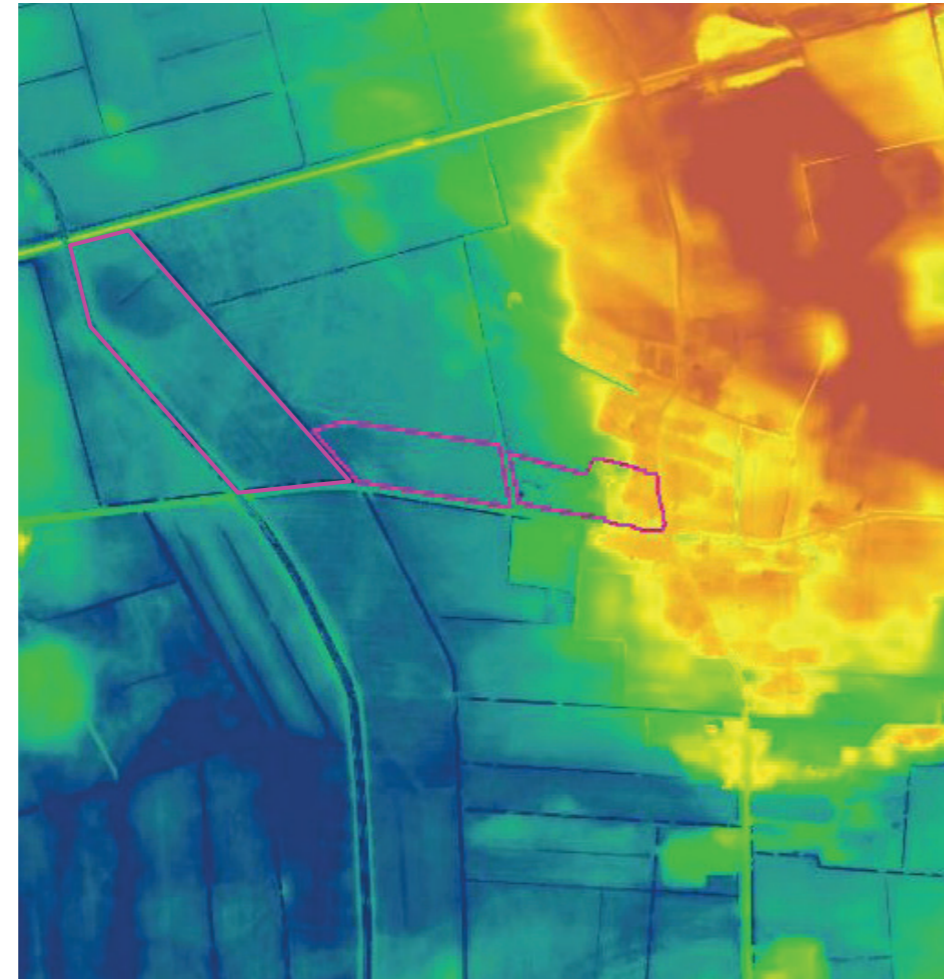
De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen die we in Drenthe onderscheiden;
- het behouden en versterken van de karakteristieke macrogradiënten van het Drents Plateau in relatie tot de aangrenzende en lager liggende veengebieden;
- het behouden en ontwikkelen van het Nationaal Beek-en esdorpenlandschap Drentsche Aa

Het plangebied ligt in het landschapstype 'Wegdorpenlandschap van de randveenontginning'. Typerend is de langgerekte en slingerende ontsluitingsstructuur. Veelal is deze aan weerszijden beplant. Het is de hierop dwarsliggende, onregelmatige verkavelingsstructuur die de maat en schaal van de omliggende openheid bepaalt. Provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de kavelstructuur met de omringende kenmerkende open ruimtes en de ontsluitingsstructuur. Dit gebeurt mede door het behouden van de wegbeplanting langs de hoofdonsluiting.



Afbeelding 6. Geomorfologische kaart



Afbeelding 7. Hoogtekaart

Voor het realiseren van de plannen is een landschapsanalyse uitgevoerd. Dit vormt naast de beleidsanalyse in het vorige hoofdstuk de basis voor de uiteindelijke inrichting.

3.1 Geomorfologie en hoogte

De geomorfologische kaart laat de ontstaansgeschiedenis van de diepere ondergrond van het gebied zien. De kaart laat zien dat het plangebied op de overgang van het hoger gelegen landschap naar het laag gelegen beekdal ligt. Volgens de geomorfologische kaart bevindt het plangebied zich in een omgeving met dekzandruggen. Op de hoogtekaart is te zien dat het plangebied op een relatief hoge plek in het landschap ligt. Het plangebied ligt aan de westzijde van de restanten van een hoge rug (rug van Rolde/Rolderrug). Aan de westzijde van het plangebied loopt het terrein af; hier bevindt zich het beekdal van het Drostendiep. Op de geomorfologische kaart is het hoge gebied gekarteerd als grondmorene met en zonder welvingen, hooggelegen (code 3L2a). De laagte aan de westzijde is een beekdalbodem, zonder veen (code 2R5) en met veen (1R4).

3.2 Wegdorpenlandschap van de randveenontginning

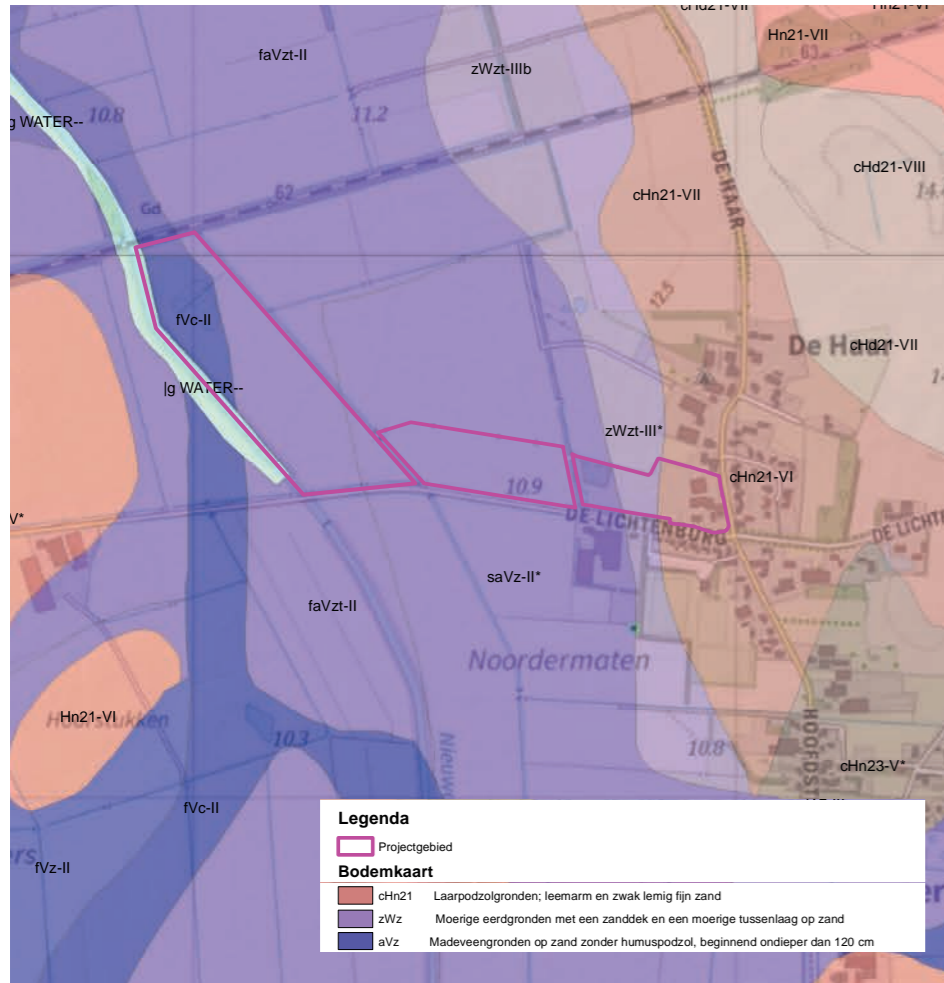
Dalerveen is ontstaan in de middeleeuwen als een randveenontginning vanuit Dalen en gelegen op de overgang van het beekdal van het Drostendiep naar het oostelijke hoogveengebied. Dalerveen is een wegdorp in het randveenontginning en is een menging tussen een veenkoloniaal lintdorp en een Drents esdorp. Het dorp bestaat uit een langgerekt lint met op een drietal plaatsen een concentratie van bebouwing. Het gaat hierbij om groepjes boerderijen met een in het landschap dominerende erfbeplanting. In de loop der jaren zijn daar enkele burgerwoningen tussen gebouwd

maar doorkijkjes naar het omliggende landschap zijn nog mogelijk. Met name in westelijke richting is er een fraai zicht op het beekdal van het Drostendiep. Het landschap typeert zich door het bebouwingslint met dwars daarop een smalle, onregelmatig opstreckende verkaveling. Dominerend is de beplanting van opgaande bomen langs de weg, in een overigens open landschap.

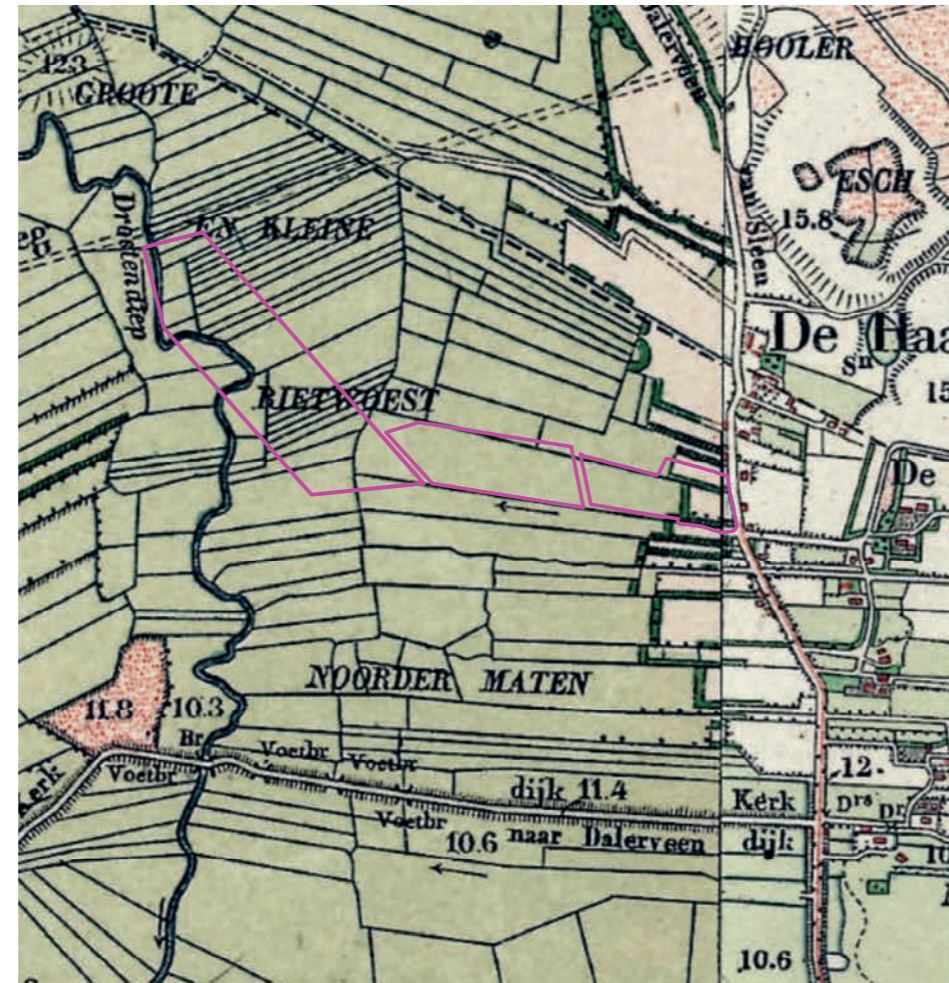
3.3 Bodem en beplanting

De bodemkaart, laat zien hoe de bovenste laag van de ondergrond is opgebouwd. Ter plekke van het plangebied ligt een laarpodzolgrond (cHn21), moerige eerdgrond (zWz) en madeveengronden (aVz). Deze grond bestaan uit respectievelijk leemarm en zwak lemig fijn zand, zand met moerige tussenlaag en zand zonder humuspodzol, beginnend ondieper dan 120cm. Ten behoeven van de landschappelijke inpassing en noodzaak tot bevordering van de biodiversiteit (zie volgende paragraaf) wordt gebruik gemaakt van inheemse plantsoorten die in de aanwezige bodemeenheden voorkomen:

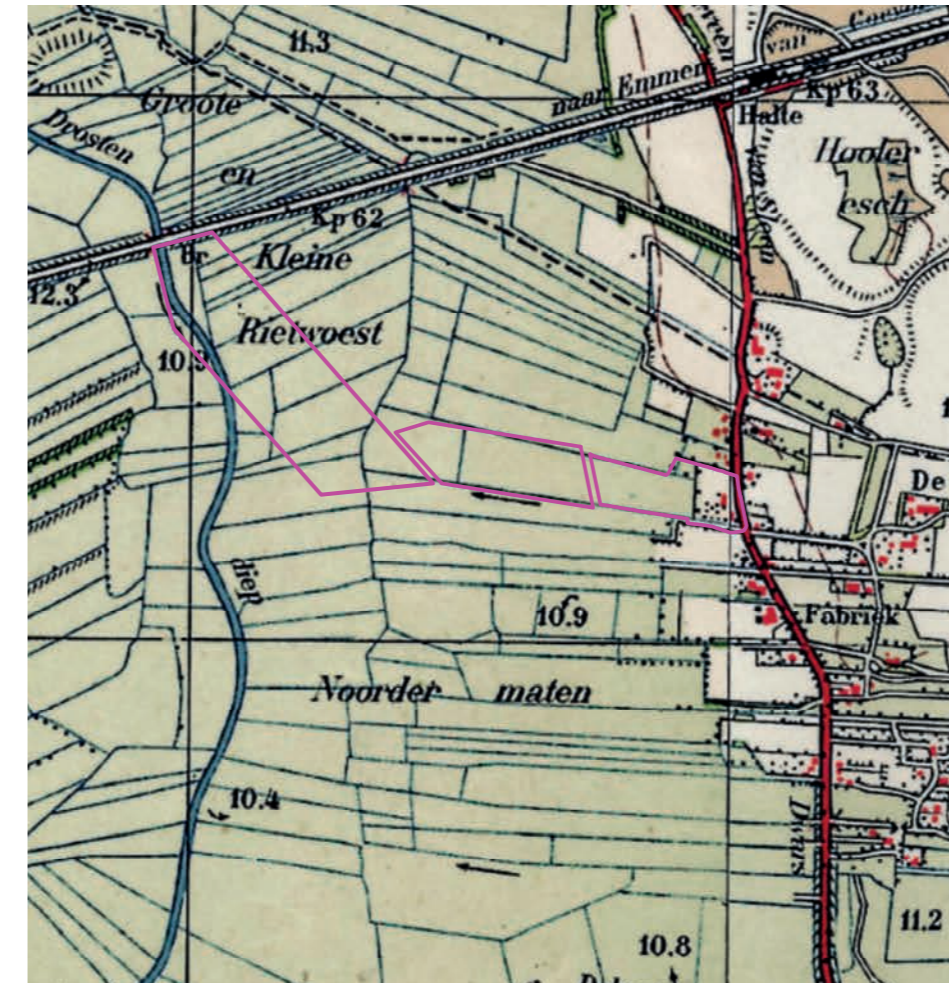
- (cHn21) Elzen-eikenbos (PNV 9): vuilboom, zachte berk, zomereik, zwarte els, eensteilige meidoorn, Gelderse roos, grauwe wilg, hazelaar, hulst, lijsterbes, vlier, ratelpopulier, ruwe berk, appel, framboos, kamperfoelie en krent.
- (zWz) Gewoon elzenbroek (PNV 29): zwarte els, zwarte bes, es, Gelderse roos, grauwe wilg, lijsterbes, vuilboom en zachte berk.
- (aVz) Berken-elzenbroek (PNV 31): vuilboom, zachte berk, zwarte els, gagel, geoorde wilg, grauwe wilg, lijsterbes, kruipwilg, ratelpopulier en zomereik.



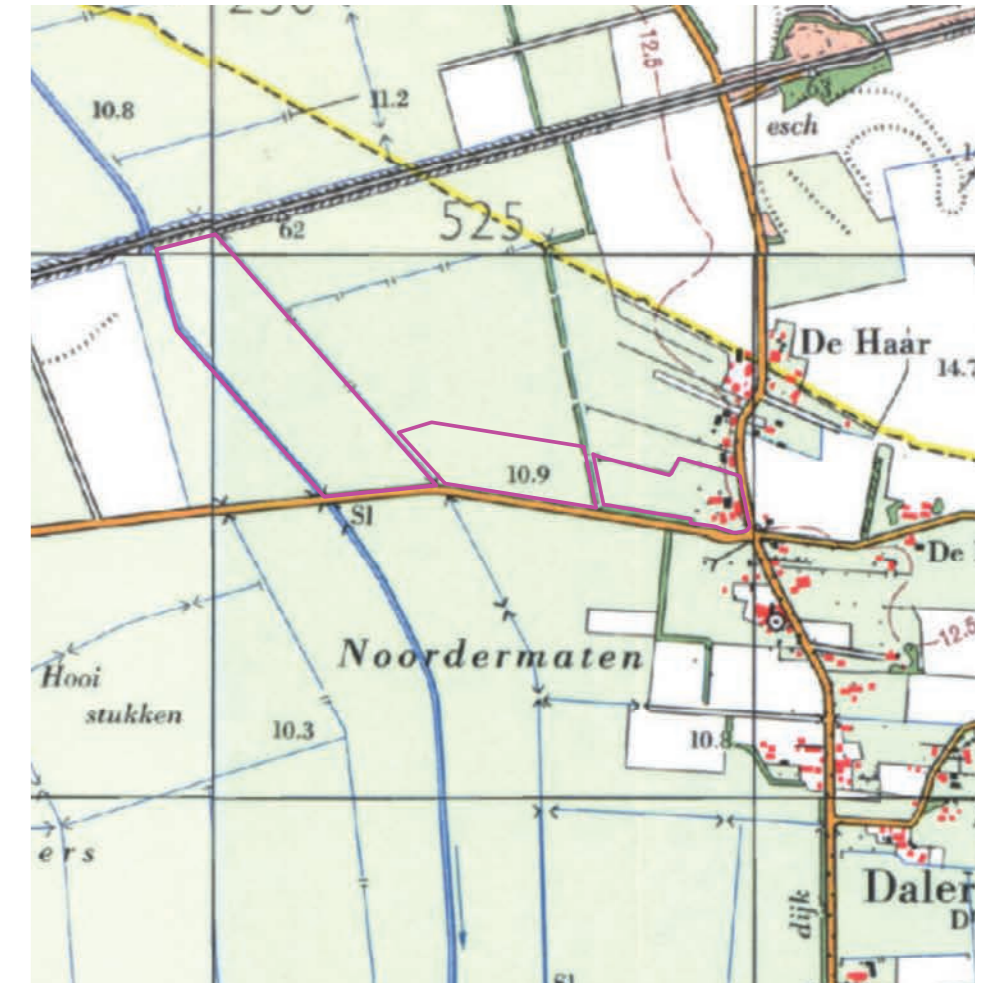
Afbeelding 8. Bodemkaart



Afbeelding 9. 1900; meanderend Drostendiep en veenkoloniaal lintdorp met beplantingen.



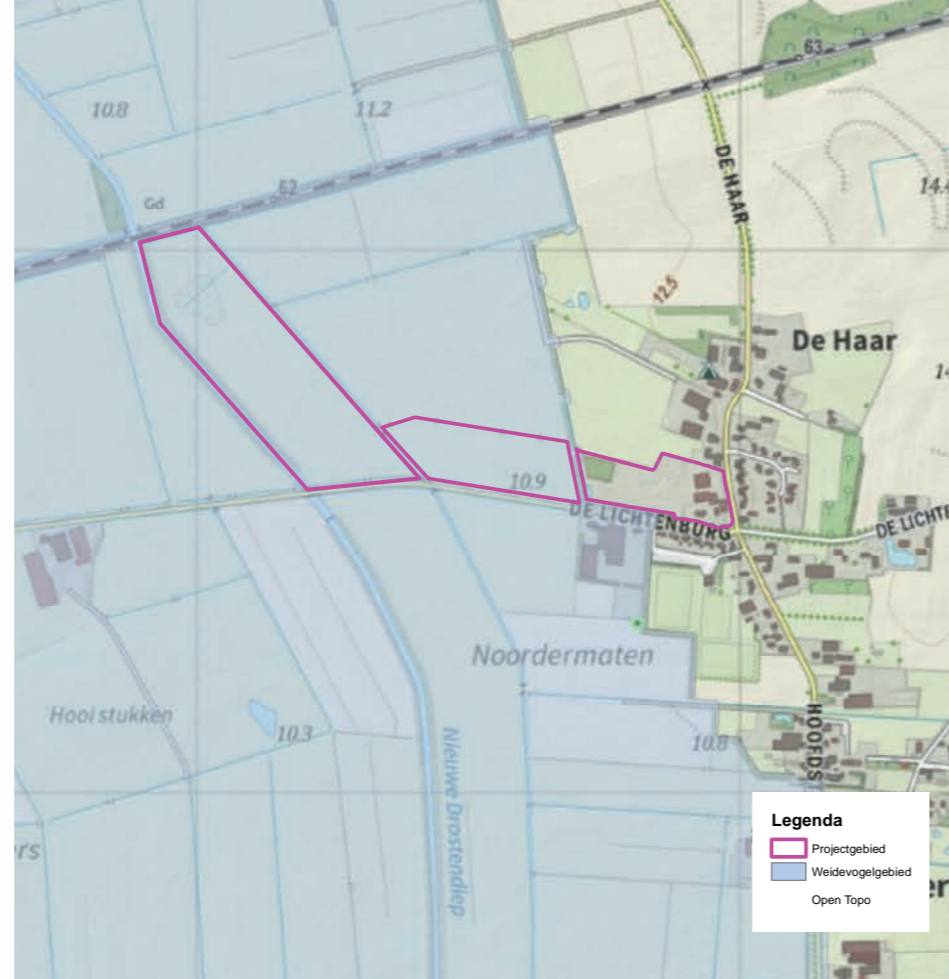
Afbeelding 10. 1950; aanleg spoorlijn.



Afbeelding 11. 1980 Ruilverkaveling, rechtleggen Drostendiep en samenvoegen kavels.



Afbeelding 12. Foto plangebied: weidevogelgebied nabij Drostendiep



Afbeelding 13. Weidevogelgebied (Omgevingsvisie)

3.4 Ecologie en duurzaamheid

Ten westelijke percelen van het nieuwe recreatieverblijf liggen een tweetal agrarische percelen die in eigendom zijn van de initiatiefnemers. Het meest westelijke perceel ligt langs de watergang het Nieuw Drostendiep. Op dit perceel hebben de initiatiefnemers een plas-dras situatie gecreëerd. Ook wordt dit perceel extensief beheerd. Hierdoor is er in de afgelopen jaren een uniek stukje natuur ontstaan dat zeer in trek is bij weidevogels.

Het plangebied biedt bescherming voor diverse kleine zoogdieren en is interessant voor vlinders en andere insecten. Door de dramatische afname van de biodiversiteit in het landelijk gebied in Nederland, vormt het bevorderen van de biodiversiteit een uitgangspunt binnen deze landschappelijke inpassing. Dit gebeurt door het aanplanten van nieuwe bomen, kruidenrijk grasland, inheemse bes- en bloesemdragende heestersoorten toe te passen en door variaties in type landschappelijk groen een plek te geven op het erf.

Het klimaat verandert doordat de temperatuur op aarde stijgt. Dit brengt wereldwijde problematieken van droogte en wateroverlast met zich mee. Ook binnen het plangebied zijn en zullen de gevolgen van klimaatverandering merkbaar zijn. De planontwikkeling draagt bij aan klimaatadaptatie door met de klimaatverandering al in het ontwerp rekening te houden. In het ontwerp nemen we ruimte op voor waterinfiltratie en bomen die zorgen voor verkoeling van de accommodaties. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de biodiversiteit van het gebied door een variatie aan inheemse streekeigen beplantingselementen toe te voegen.



4.1 Een nieuw recreatiebedrijf

De initiatiefnemers willen het bestaande loon- en grondverzetbedrijf afbouwen en omschakelen naar een nieuwe bedrijfsvoering in de recreatieve sector. Het nieuwe recreatieve bedrijf wordt een unieke vorm van recreatie met lodges en een belangrijke relatie met de natuur. Het gehele terrein van het loonbedrijf wordt omgevormd tot recreatiegebied met de verblijfsaccommodaties verpakt in een groene setting. Het centrale thema is natuurbeleving. De natuurbeleving wordt gerealiseerd op het agrarisch perceel nabij het Nieuw Drostendiep. Het definitieve ontwerp is tot stand gekomen in overleg tussen o.a. de familie Mulder, Braem Re-Creatie Ontwerp, Eelerwoude en Cruys Consultants. Uitgangspunt hierbij is de ontwikkeling van een hoogwaardig en duurzaam recreatieterrein met bijzondere overnachtingsmogelijkheden die de natuurontwikkeling versterkt. Dit heeft geleid tot een beperkt aantal accommodaties die ruim zijn opgezet. Het recreatiebedrijf gaat zicht richten op de “echte” rustzoeker en natuurliefhebber die een speciale overnachtingsplek zoekt.

De accommodaties

Er worden verschillende type accommodaties gerealiseerd. Dit om in te spelen op divers publiek, rekening houdend met het beschikbare budget en overige kansen die zich voordoen.

Heksenkring “De Witte Wieven”

In aansluiting op het landschap en de cultuurhistorie van Dalerveen is gekozen voor dit thema. Het betreft de realisatie van bijzondere houten huisjes die door de plaatsing in een kring ingezet worden als groepsaccommodatie. De centrale ruimte met de

Afbeelding 14. Ontwerptekening totaal (pagina 18)

huiskamer en de sanitaire voorzieningen wordt geplaatst in een deel van de voormalige agrarische loods. Deze oriënteert zich in dezelfde richting als overige bebouwing binnen het dorpslint. Door het gekozen thema van de “Witte Wieven” worden families met kinderen aangesproken. Er worden 3 huisjes voor 4 personen en 6 huisjes voor 2 personen geplaatst. Dit leidt tot een groepsverblijf van maximaal 24 personen en is geschikt voor de zomermaanden.

Hotelchalets

Deze compleet uitgeruste accommodaties voor 2 tot 4 personen zijn voorzien van een keuken en badkamer. Door plaatsing aan de rand van het terrein en de royale ligging ten opzichte van elkaar is sprake van “extensieve recreatie”. Rust en ruimte in optima forma. De accommodaties wordt omringd door nieuwe singelbeplanting aan deze zijde van het terrein.

Vogelkijkhutten

Dit betreft de plaatsing van een drietal zeer bijzondere objecten aan de westzijde van het terrein met uitzicht over het te ontwikkelen weidevogelgebied. Het worden unieke accommodaties geplaatst qua ligging en vormgeving voor maximaal 5-7 personen. De verblijven zijn duurzaam en voorzien van keuken en badkamer.

Lodges op helling

De wal langs de Lichtenburg wordt versterkt en verbreed waardoor de mogelijkheid ontstaat een zestal lodges te plaatsen op een landschappelijke helling. Deze staan op palen en hebben vrij uitzicht. De lodges zijn geschikt voor 6 personen en volledig uitgerust.



4.2 Versterken landschappelijke kwaliteiten van het erf en omgeving

Het nieuwe recreatieverblijf kent een sterk groen karakter, de ontwikkeling voorziet dan ook in een versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het erf maar ook de omgeving.

- Er is gekozen voor een duidelijke scheiding tussen de recreatieve ontwikkeling en de bestaande locatie van het grondbedrijf. Om deze reden is gekozen voor een ontsluiting van het recreatieterrein vanaf De Lichtenburg over een bestaande toegangsweg. Tevens zal een voormalige landbouwschuur worden gehalveerd, verplaatst en hergebruikt (deze wordt in de bestaande kavelrichting geplaatst als onderdeel van het bebouwingpatroon van het dorp). De ruimte wordt omgebouwd tot centrale groepsruimte;
- Centrale parkeerterrein bij de toegangsweg en autoluwe inrichting van het terrein;
- Binnenterrein niet bebouwen en natuurlijke inrichting met bloemrijke velden en wandelpad;
- Omliggende landschap en het te ontwikkelen weidevogelgebied gebruiken als decor en uitgangspunt voor de verblijfsobjecten.

Beplanting

Om de setting van het nieuwe terrein vorm te geven, wordt gebruik gemaakt van inheemse beplanting. Het toepassen van de beplanting verrijkt de lokale biodiversiteit, zorgt voor meer privacy en genereert een scheiding tussen het verschillende gebruik van het terrein. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten, passend bij het landschap en haar bodem, zo veel mogelijk gebaseerd op het sortiment benoemd in paragraaf 3.3. Een beplantingstabel is bijgevoegd in de bijlage. Aan de noordzijde wordt singelbeplanting toegevoegd aan de westzijde blijft de bossingel behouden. In deze bossingel worden geen boomvormers gekapt de hoofdstructuur blijft behouden.

Struweel en singel

Bestaand en nieuw struweel en singel vormen de afscherming van het terrein. Hoewel

doorzichtjes naar het omliggende landschap vanuit de accommodaties mogelijk blijven. Inheemse soorten die toegepast kunnen worden: vuilboom, krentenboom, Gelderse roos, hazelaar, vlier, framboos, kamperfoelie en eenstijlige meidoorn. De heestersoorten worden in groepen van 3 tot 5 stuks van dezelfde soort in wildverband aangeplant. Zo krijgen alle soorten genoeg kansen om zich goed te ontwikkelen. Twee struweelgroepen kleden het middenterrein aan. Hier worden ook winterbloeiende heesters toegepast. Door ook een plek te bieden voor winterbloeiende heesters (zoals kornoelje, sneeuwbal en toverhazelaar) is het stuifmeelaanbod voor insecten gedurende het jaar sluitend. In de singel worden ook boomvormers als zachte berk, zomereik, zwarte els en ruwe berk geplant.

Bomen

Om de verschillende accommodaties te begeleiden en een groen karakter te geven, worden solitaire bomen en boomgroepen gebruikt. De bomen vormen een volume dat het terrein qua massa bij elkaar houdt, terwijl de beleving vanuit de accommodaties deels besloten is maar je toch onder de bomen door het open agrarisch landschap kan ervaren. Inheemse soorten die toegepast worden: zachte berk, krentenboom, zomereik, zwarte els, grauwe wilg, ratelpopulier en ruwe berk. Op het middenterrein worden enkele vruchtdragende planten (walnoot, appel en gage) geplant.

Bloemenweide

Om het middenterrein aan te kleden wordt een bloemenmengsel ingezaaid. Met een bloemenweide hebben insecten weer een groter leefgebied, waardoor een steentje wordt bijgedragen aan het verminderen van de grootschalige insectensterfte waar Nederland mee kampt. Door ook vroegbloeiende bolgewassen (bv. sneeuwlok of krokus) te planten, wordt het voedselseizoen voor bijen verlengd.

Grondwal

Er liggen rondom het plangebied een tweetal bedrijven waar vanwege mogelijk geluidsoverlast rekening gehouden moet te worden. Ten zuiden van het loon- en

Afbeelding 15. Ontwerptekening inzoom (pagina 20)



REFERENTIEBEELDEN
1 VOGELKIJKHUISJES

Afbeelding 16. Streefbeeld accommodatie: Vogelkijkhuisjes (uit business plan)



REFERENTIEBEELDEN
3 TROLLHUISJES

Afbeelding 18. Streefbeeld accommodatie: Heksenkring 'Witte Wieven', trollenhuisjes (uit business plan)



REFERENTIEBEELDEN
2 HOTELCHALETS

Afbeelding 17. Streefbeeld accommodatie: Hotelchalets (uit business plan)



REFERENTIEBEELDEN
4 LODGES OP HELLING

Afbeelding 19. Streefbeeld accommodatie: Lodges op helling (uit business plan)

grondverzetbedrijf ligt Sportpark De Hoop. Dit complex is in de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) aan te merken als veldsportcomplex (met verlichting), de grootste richtafstand is 50 meter (geluid). Ten zuidenwesten van het eigen loon- en grondverzetbedrijf ligt Meppelink B.V.. Meppelink betreft een mechanisatie-, loon- en grondwerkbedrijf. De bedrijfsbestemming is circa 15.000 m² en is een categorie 3.1 loonbedrijf groter dan 500 m². De grootste richtafstand is 50 meter (geluid). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een recreatieverblijf. Dit is volgens de VNG aan te merken als een categorie 3.1 bedrijf. De afstanden tot omliggende functies zijn, 30 meter voor geur en 50 meter voor geluid. De grootste afstand is hiermee dus 50 meter. Het is van belang dat de voorgenomen ontwikkeling de omliggende bedrijven niet belemmerd.

Langs het bestaande volwassen houtsingel aan de zuidzijde van het terrein is een grondwal aangelegd. Deze grondwal vangt een groot deel van het geluid af. De grondwal wordt ingeplant met nieuwe inheemse beplanting, waardoor er als het ware een groot groen geluidsscherm ontstaat. Ook de bestaande volwassen houtsingel blijft behouden. De aangeplante grondwal ondervangt samen met de bestaande houtsingel het geluid waardoor van geluidsoverlast geen sprake meer is.

Inpassing bestaande hal/schuur

Het belangrijk om de bestaande functie van het loon- en grondverzetbedrijf te scheiden van het recreatieterrein. Tussen de hal/schuur van het bedrijf en het recreatie terrein komt een struweelstrook te liggen. Bovendien vindt de ontsluiting van het recreatieterrein via de Lichtenburg (zuidzijde plangebied).

Beleving van het weidevogelgebied

Het nieuwe recreatieverblijf heeft een sterk groen karakter, daarom worden deze natuurpercelen betrokken bij het nieuwe bedrijf. De percelen functioneren daarbij als uitloopgebied van het nieuwe recreatieterrein. Er wordt daarom een kleinschalig wandelpad (maaipad) aangelegd, dat de verblijfsaccommodaties verbindt met de natuurpercelen. Het wandelpad leidt de toekomstige gasten naar de vogelkijkwanden.

Op deze manier kunnen de toekomstige gasten genieten van de prachtige omgeving. De weilanden worden verder uitgebreid en geïntensiveerd tot bloemrijke weide, met het oog op toename van het aantal insecten waaronder bijen. Daarnaast wordt een nieuwe plas-dras situatie én een oeverwaluwand gerealiseerd en de drainage wordt gedicht. Dit staat in relatie met de natuurvriendelijke oevers die worden aangelegd.

Natuurvriendelijke oevers

Om het weidevogelgebied nog aantrekkelijker te maken voor diverse flora en fauna zijn de initiatiefnemers voornemens de perceelgrens langs het Drostendiep in te richten als natuurvriendelijke oever. Hierdoor wordt het weidevogelgebied verder versterkt.

De realisatie van de natuurvriendelijke oever is inmiddels ook besproken met het waterschap Vechtstromen, welke een grote meerwaarde ziet in de realisatie hiervan. In het Nieuwe Drostendiep (net buiten het plangebied) ligt een stuw welke aan vervanging toe is. Het waterschap Vechtstromen heeft aangegeven deze stuw te willen vervangen en op een natuurlijke manier vispasseerbaar te maken en is voornemens dit te doen binnen het plangebied van de initiatiefnemers. Gedacht wordt aan een variant zoals aangelegd is bij Plopsa Indoor bij de Reindersdijk.

Begin 2020 hebben de initiatiefnemers, Eelerwoude en het waterschap besloten om de plannen voor een natuurvriendelijke over en natuurlijke vistrap alvast in gang te zetten. In dit project trekken de initiatiefnemers en het waterschap gezamenlijk op en is gestart met een variantenstudie. Deze ontwikkeling maakt vooralsnog geen onderdeel uit van dit plan.

Elementen

Om de natuurbeleving ten goede te komen worden diverse elementen geplaatst. Een bruggetje om de agrarische percelen toegankelijk te maken vanaf het recreatiebedrijf. Een vogelkijkwand nodigt uit om de weidevogels nader te bekijken. Een oeverwaluwand faciliteert in nestgelegenheid voor onder andere de zwaluw.



Afbeelding 20. Streefbeeld fruitbomen



Afbeelding 21. Streefbeeld maaipad



Afbeelding 24. Streefbeeld Bloemrijk grasland en weidevogel



Afbeelding 25. Streefbeeld natuurvriendelijke oever



Afbeelding 22. Streefbeeld bloemenweide



Afbeelding 23. Streefbeeld struweel



Afbeelding 26. Streefbeeld oeverwaluwand



Afbeelding 27. Streefbeeld vispassage



Afbeelding 28. Streefbeeld poel



Afbeelding 29. Streefbeeld struweel



Afbeelding 32. Streefbeeld vogelkijkwand



Afbeelding 30. Streefbeeld boomgroep



Afbeelding 31. Streefbeeld doorzicht tussen beplanting door naar landschap



Afbeelding 33. Streefbeeld steiger

5

DRAAGVLAK

5.1 Draagvlak in de omgeving

De gemeente heeft in het overleg op 29 maart 2019 aangegeven dat de voorgenomen plannen draagvlak moeten hebben in de omgeving. Daarom hebben de initiatiefnemers op 8 april 2019 de plannen voorgelegd aan het bestuur van Stichting Contactgroep Dalerveen/Stientjeskanaal. Het gespreksverslag is als bijlage toegevoegd. De reacties van de bestuursleden is zeer positief. De plannen worden gezien als een versterking van de leefbaarheid binnen en rondom Dalerveen. De plannen omtrent natuurinclusief ondernemen in combinatie met verblijfsrecreatie worden gezien als een aanwinst voor het dorp.

Dit plan wordt ook voorgelegd aan de contactgroep, dit gebeurt nadat de gemeente heeft ingestemd met voorliggend plan. Het ligt in lijn de verwachting dat het plan op draagvlak kan blijven rekenen van de contactgroep.

5.2 Draagvlak bij diverse overheidspartijen

Gedurende de planontwikkeling heeft de initiatiefnemer al vele partijen aan zich weten te binden. Zo zijn adviseurs van 'Ik ben Drents Ondernemer' positief over de plannen. Ook is er al contact geweest met Leader Zuidoost- Drenthe die ook enthousiast zijn. Daarbij is zoals eerder beschreven ook waterschap Vechtstromen enthousiast over de ontwikkeling. Gesteld wordt dat het plan kan rekenen op breed draagvlak bij de verschillende overheidspartijen.

BIJLAGE BEPLANTINGSTABEL



Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids prijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 9%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
A. Struweel en grondwal						
	Leveren bosplantsoen (soorten zie ontwikkelplan: maat 120 - 140, 1 st per m2)	2000	m2	€ 1,15	€ 2.300	
	Aanbrengen bosplantsoen (3 - 5 stuks per soort in wildverband)	2000	stuks	€ 0,65	€ 1.300	
	Verwijderen onderbegroeiing	420	m2	€ 1,45		€ 609
	opkronen bomen	25	stuks	€ 17,50	€ 438	
	<i>Subtotaal</i>				€ 4.038	€ 609
B. Bomen						
	Leveren solitaire bomen en struiken					
	zomereik (maat 12-14)	7	stuks	€ 49		€ 340
	zwarte els (maat 12-14)	12	stuks	€ 38		€ 460
	ruwe berk (maat 12-14)	18	stuks	€ 38		€ 680
	walnoot (maat 12-14)	8	stuks	€ 91		€ 730
	gagel (maat 50-60)	6	stuks	€ 16		€ 100
	krentenboom (maat 60-80)	5	stuks	€ 16		€ 80
	Planten bomen en struiken inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 1m diep	56	stuks	€ 60,00	€ 3.360	
	<i>Subtotaal</i>				€ 3.360	€ 2.390
C. Bloemenweide						
	Leveren bloemenmengsel	1850	m1	€ 0,17	€ 315	
	Inzaaien bloemenmengsel	1850	m1	€ 0,08		€ 140
	<i>Subtotaal</i>				€ 315	€ 140
	Subtotaal				€ 7.712	€ 6.138

Onvolledigheidstoelage		5	€	390	€	310
Uitvoeringskosten		4	€	310	€	250
Algemene kosten		4	€	310	€	250
Winst & risico		5	€	390	€	310
Subtotaal toeslagen			€	1.400	€	1.120

subtotaal ex btw	€	9.112	€	7.258
subtotaal incl btw	€	11.030	€	7.910
Eindtotaal incl btw			€	18.940