

schilderij Ellen Kooi 2013



STRUCTUURONTWERP

AUGUSTUS 2022

DE NIJBORG, PATERSWOLDE

Het Structuurontwerp is gemaakt in opdracht
van de familie Prinsen te Paterswolde

FOTOVERANTWOORDING

Rob Aben

ONTWERP

ROB ABEN LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Rob Aben ism. Kim Kogelman

Stationsweg 46

Oosternbeek

ARCHITECT

Onix architecten

Hereplein 06, 9711 GA Groningen

versie 16-08-22



ROB ABEN landschapsarchitectuur

postadres

Bildersweg 20

6862 DB Oosterbeek

bezoekadres

Amsterdamseweg 21

Arnhem

(vlakbij Arnhem CS)

e: rob@robaben.com

www.robaben.com



1. INLEIDING + UITGANGSPUNTEN.....4

2. HISTORISCHE ONTWIKKELING.....8

3. HUIDIGE SITUATIE.....14

4. STRUCTUURONTWERP.....21

5. PLANONDERDELEN29

- Hal
- Boomgaard
- Erf
- Notenlaan
- Grasland
- Gastenverblijf
- Acaciabos met kapschuur

BIJLAGEN.....41

- Impressie vanaf Hoofdweg 290b
- Advies Welstand
- Kadastraal (met exacte plangrens)
- Maatregelentekening voortuin
18-12-17
- Archeologisch vooronderzoek
- Zicht vanaf Boterdijk op recreatiewoning



Vol trots presenteren wij aan u de plannen voor het herstel van de Nijborg (nieuwe borg). De eerste beschrijvingen van de voorganger van de Nijborg (de Olborg) gaan terug tot de 15de eeuw. De gedocumenteerde geschiedenis vervolgt zich rond 1710, waarbij de Nijborg voor het eerst zijn vorm krijgt. De Nijborg is op dat moment een hoofdbebouwing, geflankeerd door twee schathuizen met gronden welke zich uitstrekken vanaf de (huidige) Hoofdweg tot de Hooiweg. De Nijborg lag ingeklemd tussen de Braak aan het zuiden en Noordwijk in het noorden en was eeuwenlang prominent onderdeel van de landgoederen en buitenplaatsen gordel in Eelde-Paterswolde. De Nijborg heeft in de volgende jaren/ eeuwen veel verschillende eigenaren gehad en heeft door o.a. vererving sterke verschillen gekend in omvang. In 1931 is de hoofdbebouwing verloren gegaan en is onze boerderij (gebouwd in 1870 vanuit één van de schathuizen) de enig overgebleven bebouwing.

Toen in 2015 de boerderij op ons pad kwam waren wij direct verkocht. Hoe meer wij ons verdiepten in de historie van dit prachtige stukje Tynaarlo, hoe meer bij ons het idee ging leven om de Nijborg in zijn oude glorie te herstellen. De eerste stap hiertoe namen wij dan ook niet veel later toen wij in 2016 de kans kregen een aantal (verloederde) aangrenzende percelen over te nemen.

De afgelopen periode zijn we met de gerenommeerde landschapsarchitect Rob Aben gestart met het maken van de plannen voor het herstel van de Nijborg. Tevens is een start gemaakt met het opruimen van zaken als hekken, containers, etc. In het ontwerptraject is de samenwerking met Natuurmonumenten en gemeente Tynaarlo gezocht.

Dit alles heeft geresulteerd in de plannen die nu voor u liggen. In deze plannen leest u dat wij de huidige cultuurgronden (deels grasland en een oude kwekerij) willen omvormen tot halfnatuurlijke graslanden. Hierbij sluiten we aan bij de reeds bestaande singelstructuur welke het gebied kenmerkt. Door de verbanning van landbouwgif en stoppen met verdere bemesting zal de grond verschralen. Door het actief zaaïen van (drentse) bloemenmengsels en het aanvullen van de singels en planten van hagen willen we de biodiversiteit sterk verbeteren. De grenzen van de percelen zullen dit versterken door middel van het aanplanten van bomen en struiken. Tevens zal een boomgaard met oude fruitrassen aangeplant worden en in het hart van het gebied komt een markante notenlaan. In de herstellende vorm zal de Nijborg ongeveer 5,8 hectare beslaan.

Op de Nijborg zijn wij voornemens een gastenverblijf te realiseren. Naast eigen en familiair gebruik zal deze verhuurd worden aan derden. Het gastenverblijf zal een kenmerkend ontwerp krijgen passend in de omgeving. Het ontwerp van de woning is gemaakt door Haiko Meijer van Onix architecten. Aangezien het herstel van de Nijborg volledig privaat gefinancierd wordt door de eigenaren, zijn de inkomsten uit verhuur cruciaal voor de totstandkoming, het onderhoud en conservering van het gebied.

Na een lange fase van plannen maken, aanpassingen doen, gesprekken voeren, feedback verwerken en bovenal mooie ontmoetingen presenteren wij hierbij onze plannen. Wij verheugen ons erop om de Nijborg in ere te kunnen herstellen!

Tirza, David, Olivia, Petra & Sander Prinsen

Paterswolde, augustus 2020/ augustus 2022

Paterswolde, gemeente Tynaarlo
eigenaar: fam. Prinsen
Opgave: totaalplan + erfinrichting rondom woning



Luchtfoto met plangebied: Google Earth

1. Beleidsnotitie Nieuwe landgoederen: Nieuwe Landgoederen als spiegel van de 21ste eeuw (25-06-2002);

Primair zullen de nieuwe landgoederen worden ingezet om het beleid ten aanzien van natuur en landschap uit te werken. Doel is, een landschappelijk herkenbaar ecologisch netwerk van beekdalen en beekdalflanken te realiseren. Daarnaast dienen landgoederen door hun ligging en inrichting ook een maatschappelijke meerwaarde te vervullen middels een extensief recreatief medegebruik.

2. Structuurvisie Cultuurhistorie Tynaarlo 2014-2024 (23 sept 2014)

3. Gelegen in 'Beschermd dorpsgezicht'

4. Structuurvisie Landschapsontwikkelingsplan Tynaarlo (dec 2009)

5. In een eerdere planfase is er al een eerste en tweede afstemming geweest met de gemeente over het landgoed Prinsen. De belangrijkste opmerkingen die ambtenaar van de gemeente Tynaarlo, Rob Schreibers, maakte waren:

- Inrichting dient respectvol om te gaan met de (historische) context: met name tov. landgoed De Braak en (de restanten van Buitenplaats Noordwijk);
- Wellicht opwaarderen van een voormalige beek: De Leijloop.

Reagerend op het plandocument Ruimtelijke verkenningen dd. april 2017 wordt ambtelijk aangegeven: 'naar aanleiding van de analyse ligt het het meest voor de hand om variant 3 en 4 (zie hiernaast) verder uit te werken. Waarbij een combinatie ook mogelijk is, mede gezien een aantal ontwerpogaven/ aandachtspunten.

- o De relatie met de omgeving, Hoofdweg. Het landgoed moet een adres krijgen / hebben.
- o Eventueel aansluiten met een wandelroute (netwerk).
- o Een mogelijke relatie met perimeterwalk van de Braak.
- o De plek van de oude bebouwing.

- o Het zou mooi zijn als de ruimtelijke ingrepen de plek te overstijgen. Dit heeft 'vooral te maken met het 'meedoen' met de kwaliteit/ambitie van de andere landgoederen.'

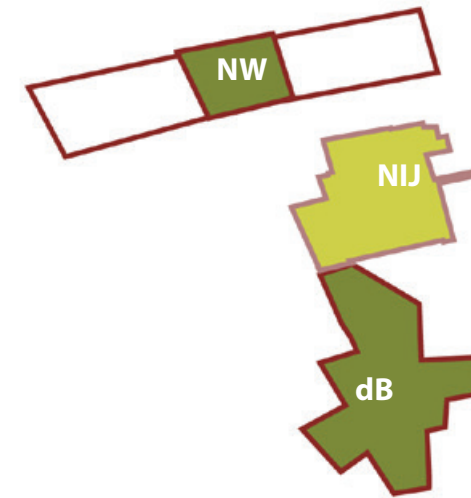
6. Welstand. Een eerdere versie van het plan (met circa 5 recreatiewoningen) is gepresenteerd aan de Welstandscommissie te Emmen. De Commissie reageerde positief. Het verslag ervan treft u aan in de bijlage.

7. • Omwonenden consultatie. In diverse gesprekken en formeel op 27 juni 2019 is er gesproken met een aantal omwonenden over de plannen. Dit betreffen de bewoners van de woningen vanaf Noordwijk tot de parkeerplaats de Braak (direct omwonenden) en de bewoners vanaf de ijsbaan tot de ingang van Vennebroek. Het plan kende destijds twee fasen. Stap 1: Het terugbrengen van het cultuurhistorische erfgoed. Stap 2. Het invoegen van een vijftal recreatiewoningen. De buurt kende zowel voor- als tegenstanders van de plannen. Voorstanders van de plannen waren blij met de komst van meer groen en natuur, op een nu verloederd stuk land. De meeste tegenstander konden zich hier ook in vinden. Echter was er twijfel bij de 5 recreatiewoningen. Deze belangrijkste bezwaren waren hierbij:

- zichtlijnen vanuit de woningen
- toename verkeer
- overlast door geluid

Deze en de verdere vragen van de bezwaarmakers zijn zoveel mogelijk schriftelijk beantwoord. De door de hen aangebrachte bezwaren zijn zoveel mogelijk in dit aangepaste plan verwerkt. Zo is het aantal recreatiewoningen teruggebracht van vijf naar één met een zodanige situering dat deze geen overlast geven in zicht of geluid. Tevens is er met de aanplant van o.a. bomen rekening gehouden met de wensen mbt zichtlijnen van de bewoners. Hierbij is zoveel mogelijk afstemming gezocht met de betrokken omwonenden.

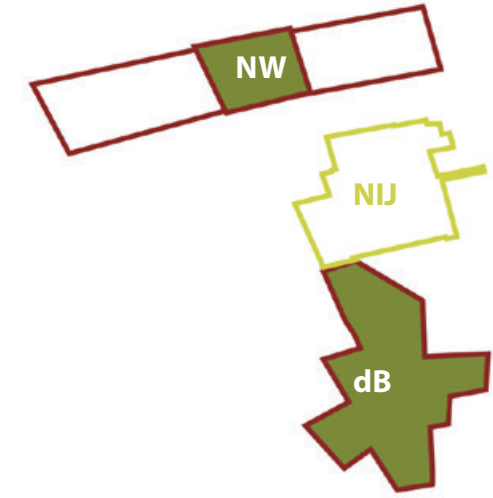
8. een deel van de erfinrichting (rondom de woning) is inmiddels (en in overleg), aangelegd.



THEORETISCHE VARIANT 3:

het gebied wordt ingericht als een nieuw landgoed en krijgt een eigentijdse interpretatie en vormtaal als de Braak/Roodbaard en is duidelijk losgelegen van de Braak.

Dit lijkt een mogelijke invalshoek te zijn omdat het bestaand in haar waarde wordt gelaten en omdat er geen letterlijke historische kopieën worden gemaakt maar eigentijdse interpretaties.



THEORETISCHE VARIANT 4:

het plangebied doet vooral recht aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten en verduurzaamt die.

Dit lijkt gewenst en realistisch. Het resecteert het bestaande en verbetert de landschappelijke situatie.

Bron: plandocument Ruimtelijke verkenningen Nijborg, Rob Aben Landschapsarchitectuur dd. april 2017



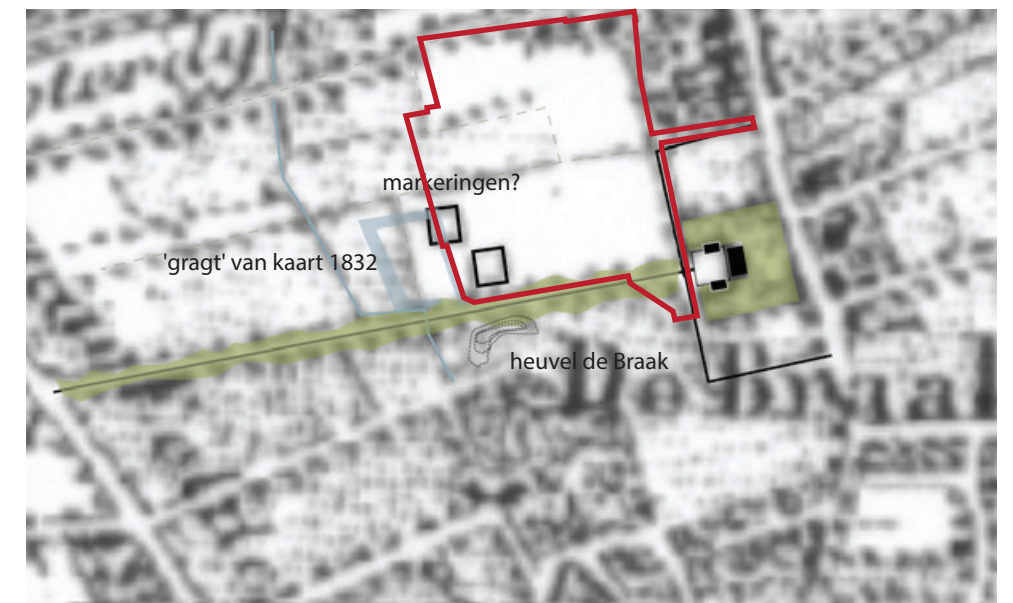
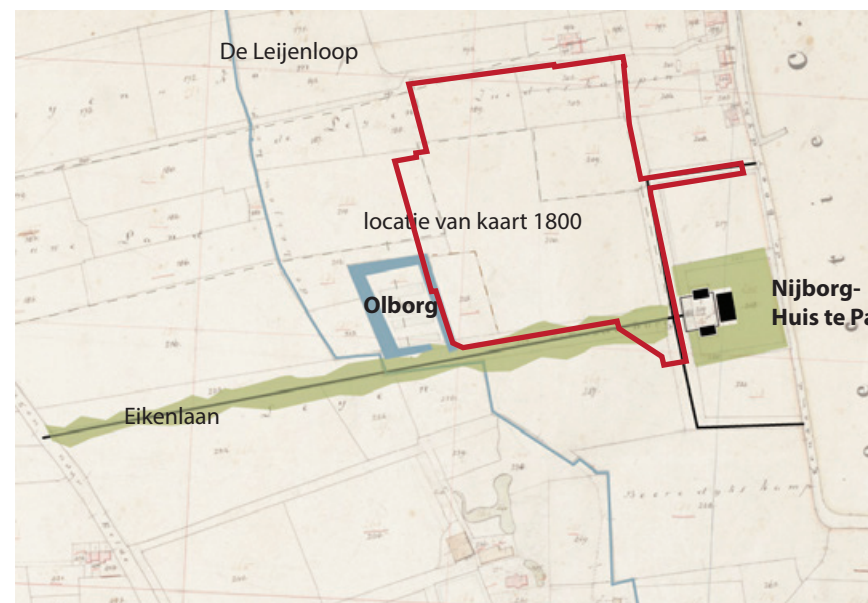
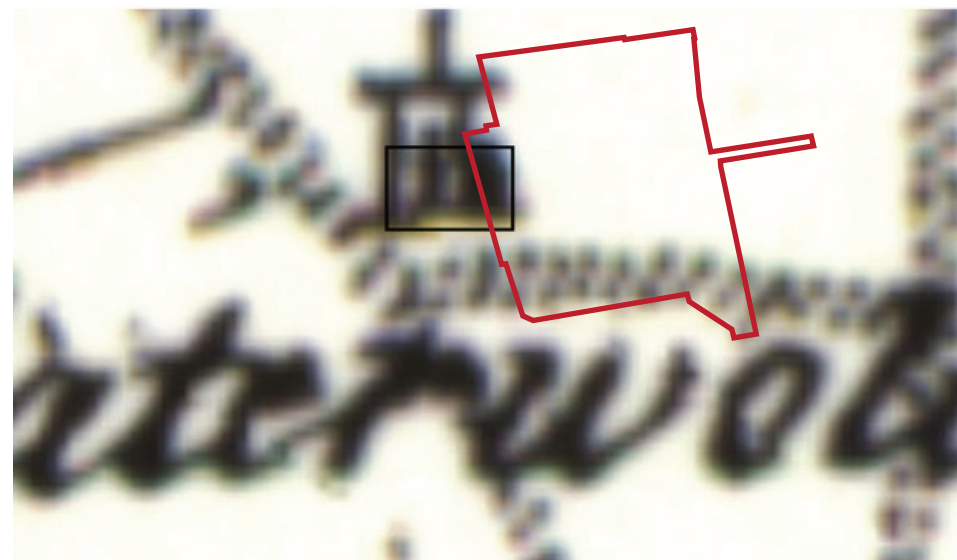
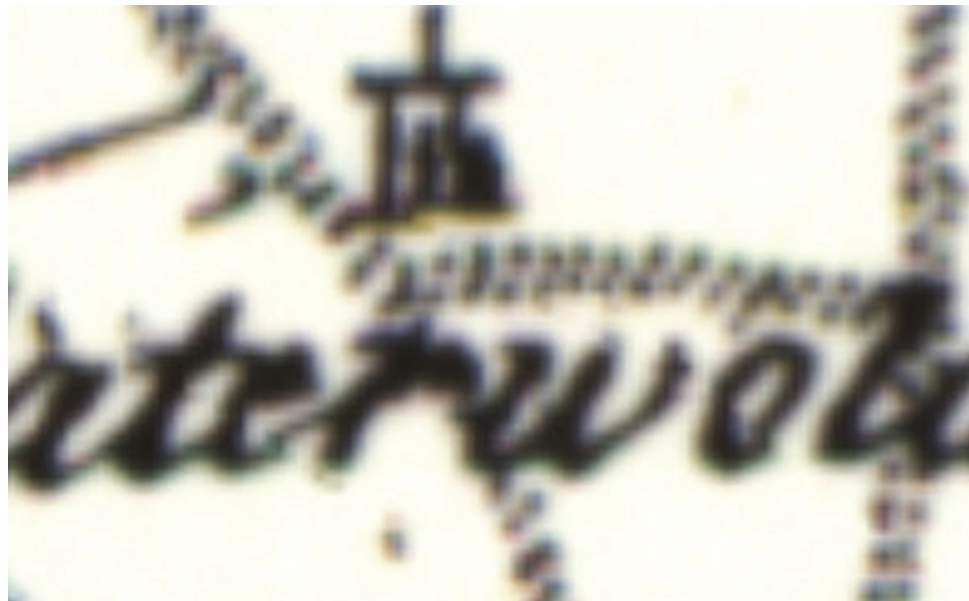
De loop van de Leijen is nagenoeg hetzelfde gebleven. Veel van de huidige plangrenzen zijn nog traceerbaar op deze kaart. Ten zuid-oosten en zuiden van het plangebied is de formele aanleg van "de Nieuwe Borg" goed herkenbaar.



plangebied op Kadastraal Minuutplan Eelde B 1832

De huidige woning is zichtbaar, met ten noorden ervan een schuur en ten westen ervan een boomgaard. De verkaveling van de velden is nagenoeg onveranderd.



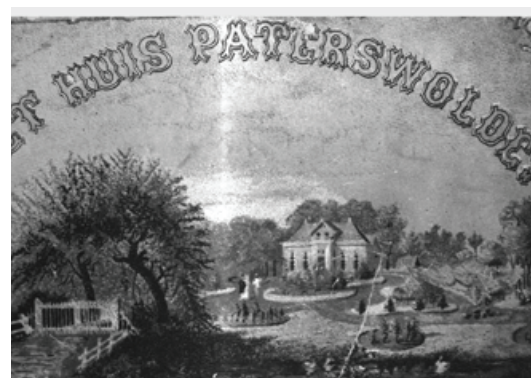


Oudste kaart: **1800**, deze geeft alleen het gebouw (voormalige borch: Ölborg/Nijborg?) aan, de locatie lijkt wat noordoostelijker te liggen dan latere locatie-duidingen, maar deze kaart is vrij grof. In rode lijnen (telkens) de omtrek van het plangebied.

Kadastrale Minuutplan **1832** (waar in het boek: de Heren van Paterswolde naar wordt verwezen). Het perceel waar de Nijborg wsl. heeft gestaan wordt omringd door een gracht. De beschrijving vermeldt: 'dennenbosch met gragt en vijvers'.

Topkaart **1850**, hier zijn twee kaders getekend, net buiten de gracht van Ölborg, maar weer binnen het perceel dat op het kadastrale Minuutplan van 1832 wordt getekend.

De Braak is aangelegd in de zogenaamde Engelse Landschapstijl.



Tekening van Het Huis te Paterswolde uit het Drents Archief van 1795-1805

Deze kaart laat ook zien dat er iets oostelijker van de Ölborg een nieuw huis is gebouwd (sinds 1711). Het betreft een op het westen georiënteerde hoofdgebouw met twee 'schathuizen'. De formele opzet is typisch voor het Hollands Classicisme.----->

Vanaf 1800 spreekt men over Huis te Paterswolde.

NB: De opdracht voor de Braak aan Roodbaard is van 1827



de Formele opzet van het huis te Paterswolde is goed herkenbaar in bijgaande tekening uit het Drents Archief van 1845-1855



topkaart: **1873**, geen veranderingen tov. 1850.



topkaart: **1899**, hier wordt weer de gracht van 1832 getekend, en niet meer de eerdere twee kaders. Verder laat het zien dat Huis te Paterswolde van stijl is veranderd en dat de bijgebouwen (deels) verdwenen zijn. Waarschijnlijk staat er ook een ander hoofdgebouw. Rondom het gebouw is de Engelse Landschapsstijl herkenbaar.

Verder is vermeldenswaardig dat de eikenlaan is gehalveerd en tot aan Olborg loopt. De weg loopt nog wel door. Hier is ook de huidige boerderij te zien, met een boomgaard westelijk ervan.



Topkaart: **1925**, geen wijzigingen tov 1899. De Olborg (zie de gracht) ligt net buiten het plangebied.



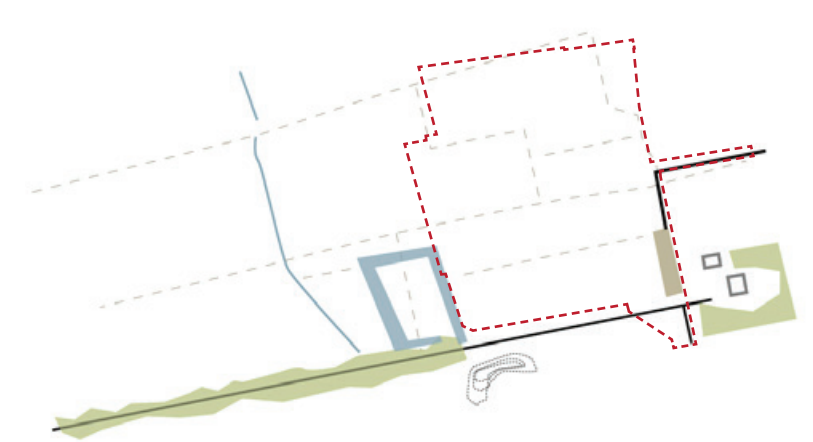
Losse /informele opzet (van de tuin rondom het Huis te Paterswolde in bijgaande foto uit het DrentsArchief van 1895-1905



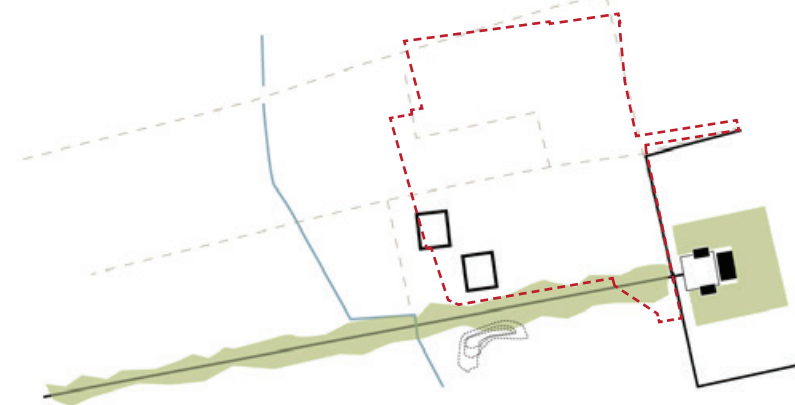
topkaart: **2016**, met daarop de oude 'gragt van Ölborg' net buiten het plangebied.



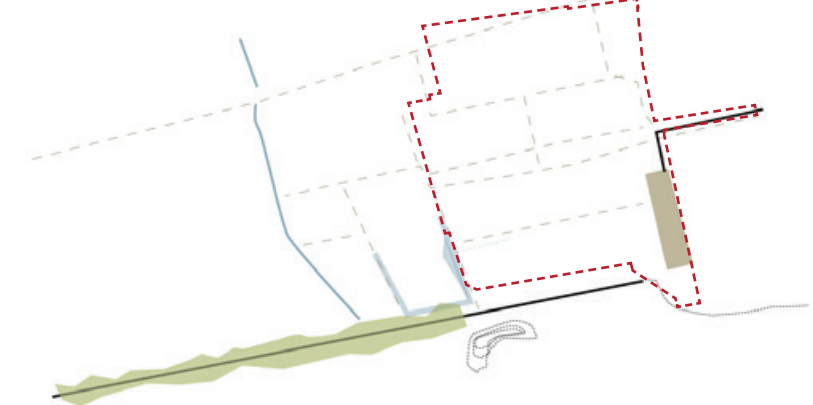
1832



1899- en1925



1850 en 1873



2016

Op een rij

2. HUIDIGE SITUATIE

Landerijen de Nijborg | Structuurontwerp | augustus 2022
ROB ABEN LANDSCHAPSARCHITECTUUR | i.o.v. de familie Prinsen **14**





- de bekende landschapsarchitect L.P. Roodbaard is bij allen betrokken danwel hoofdontwerper
- gelegen in landgoederengordel Eelde-Paterswolde



kaart en info gebaseerd op: Laan-Meijer, E. van der; Ottens, W., Roodbaards Rijkdom, landschapsparken Noord Nederland 1800-1850 Friesland, Groningen Drenthe, Rotterdam 2013, overzichtskaart pag 185

Het door Roodbaard ontworpen De Braak kent aan de noordzijde een naar binnen gerichte opbouw, slingerpaden aan de randen kijken niet gericht uit op het landschap. Er zit altijd een zone met 'buffergroen' tussen de buitenrand en het pad. Behalve bij de heuvel, alhoewel ook hier het uitzicht naar binnen is gericht is het landschap buiten de Braak wel goed in beeld. Dit zijn aanknopingspunten voor de inrichting van de Nijborg.



Inzet: Reconstructieplan de Braak NO.ORDPEIL 1998

Het plangebied ligt **achter** een verdicht lint, **tussen** (vrij introvert opgezette) landgoederen en **in** een halfopen coulissenlandschap (esdorpenlandschap).

De overgangen tussen de landgoederen en het landschap lijken vrij scherp. Een deel van het huidige plangebied is verrommeld (oa door kwekerij). De woning ligt in de uiterste hoek van het perceel.



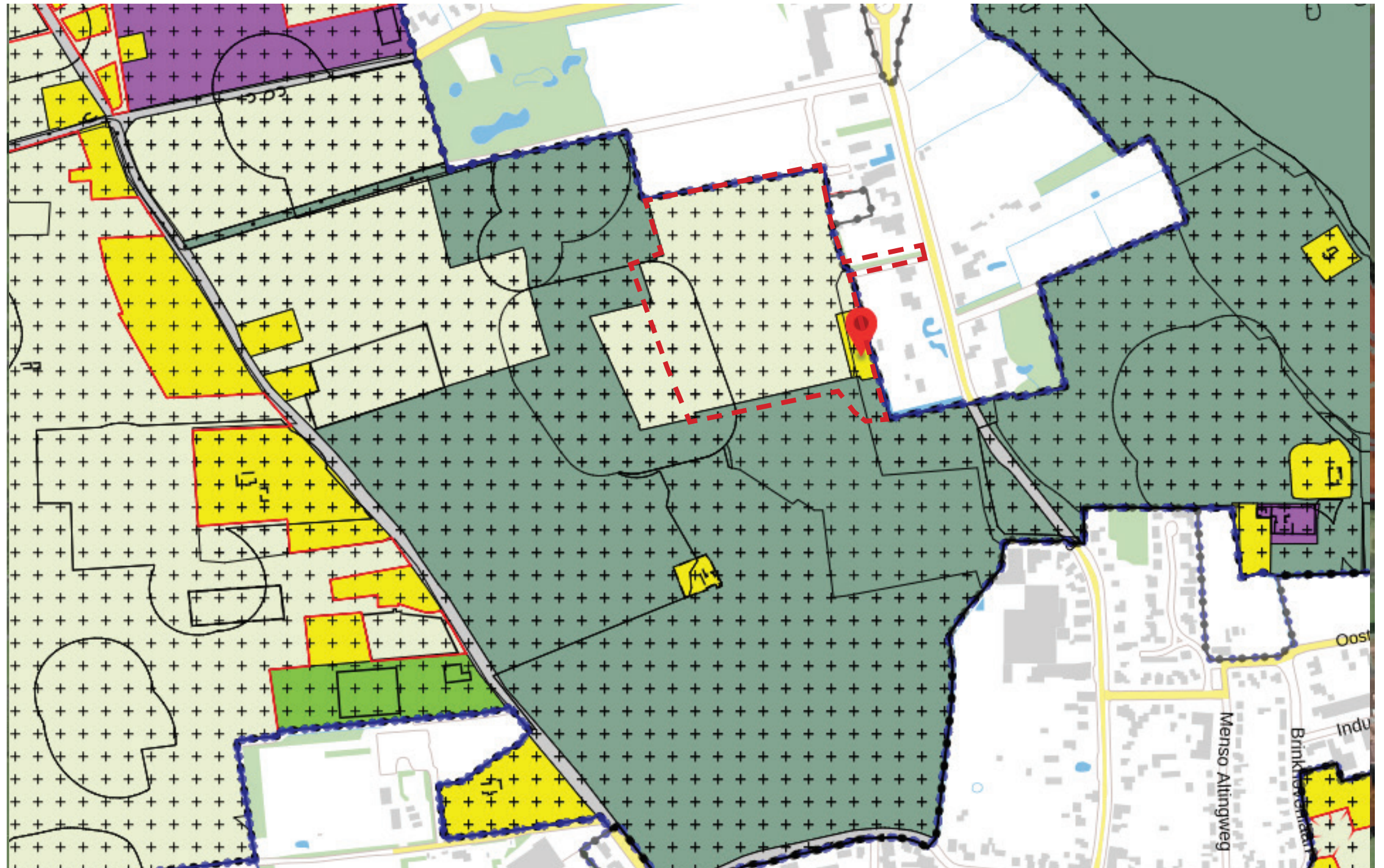
De huidige bestemming is nagenoeg geheel agrarisch (Agrarisch 1). De arcering met ++ duidt op een dubbelbestemming. Voor het agrarische deel: Waarde- Beschermd dorpsgezicht. Voor het woondeel (geel): Waarde- Archeologie II en Beschermd dorpsgezicht. Zie ook volgende pagina.



^ onderzoeksgebied archeologisch onderzoek
(door bureau Salisbury, A.M. Bakker (17 juli 2020 (concept))

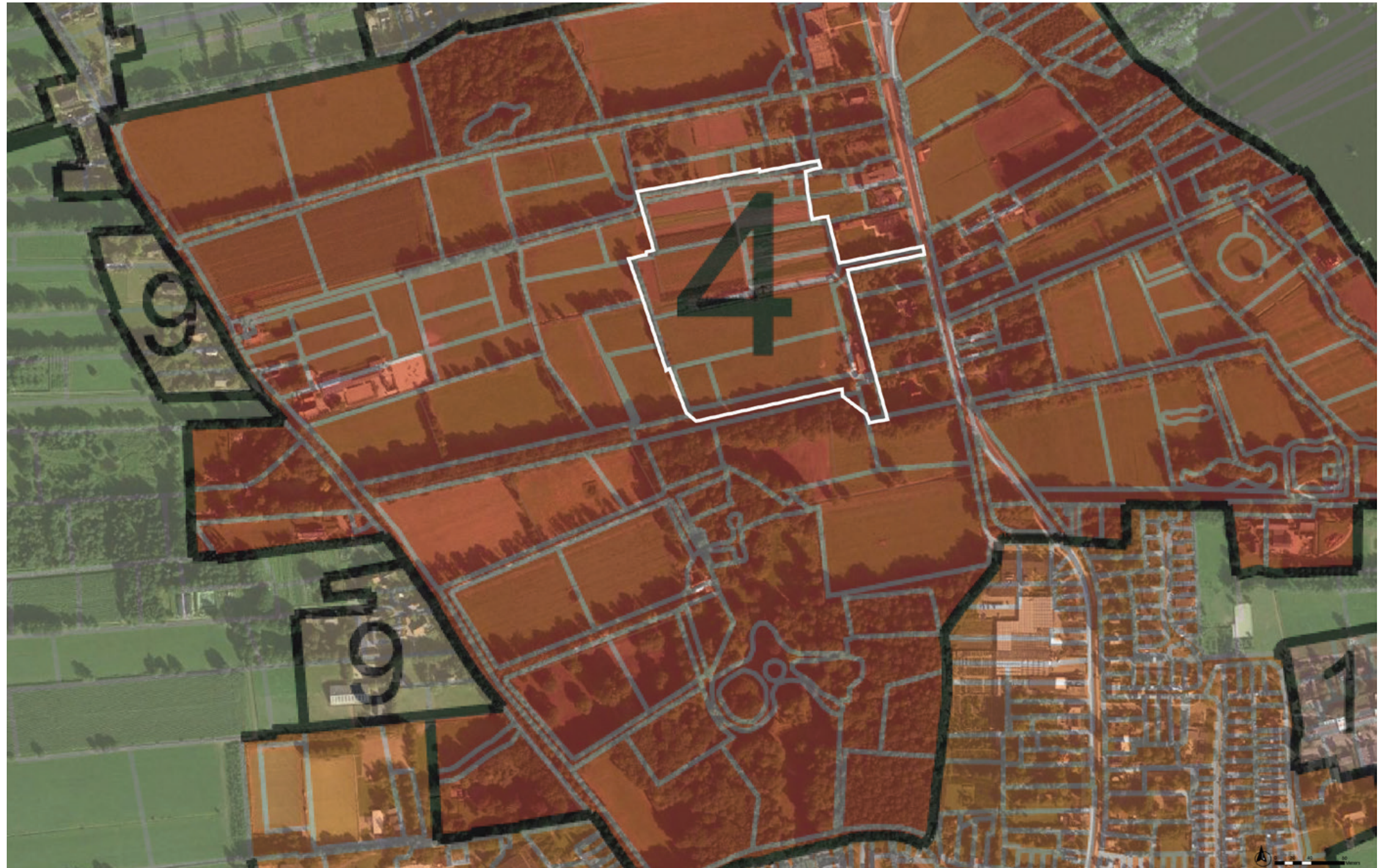
Van het agrarische gebied kent een westelijk deel van het plangebied een dubbelbestemming waarde archeologie 1". (zie ook kaart hierboven en bijlage 5 voor samenvatting Archeologisch vooronderzoek).

Het gebied valt overigens buiten de NNN 2020 van de Provincie Drenthe.



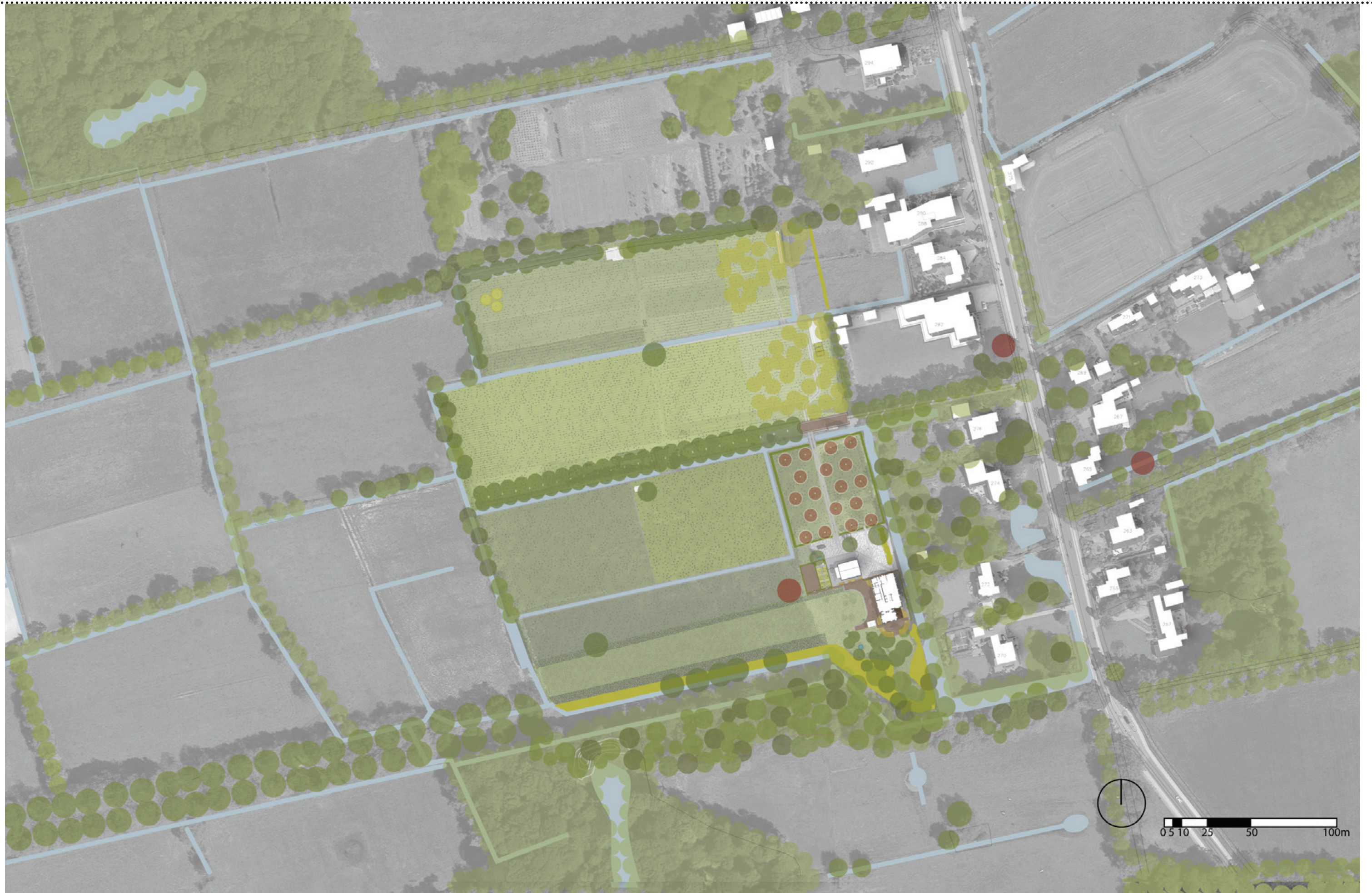
^ Bestemmingsplan buitengebied Tynaarlo
(Vastgesteld 28 mei 2013)

4. rood kader = landgoederen, beschermd dorpsgezicht.



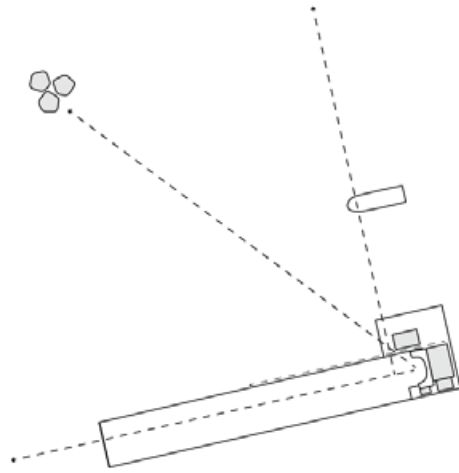
uit: Welstandscontourenkaart gemeente Tynaarlo 2011



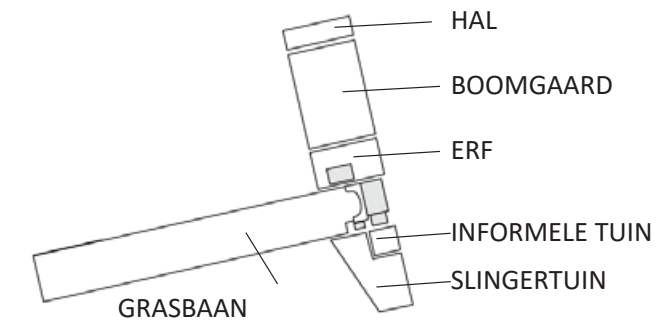




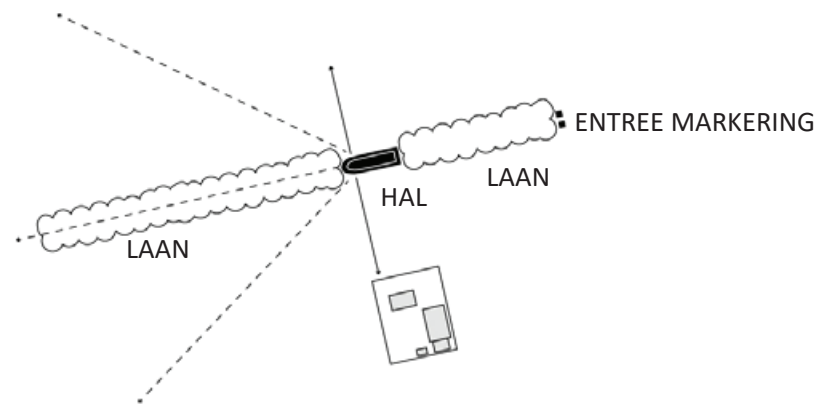
1. Ruimtelijke verankering



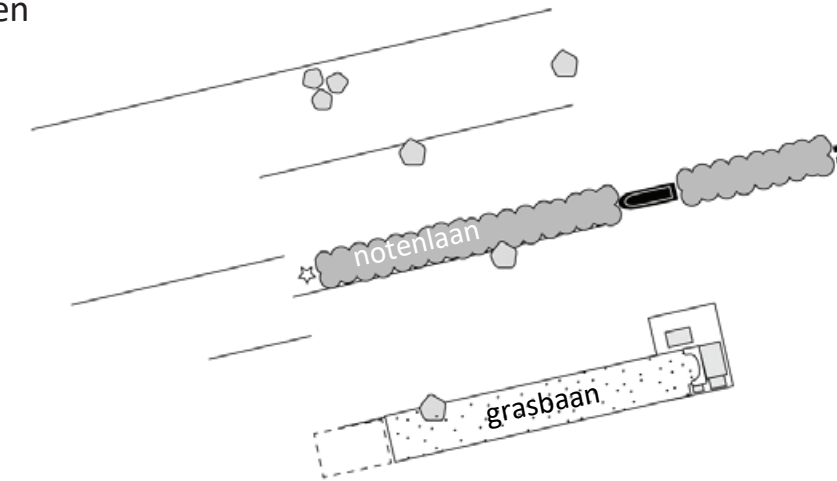
2. Functionele verankering



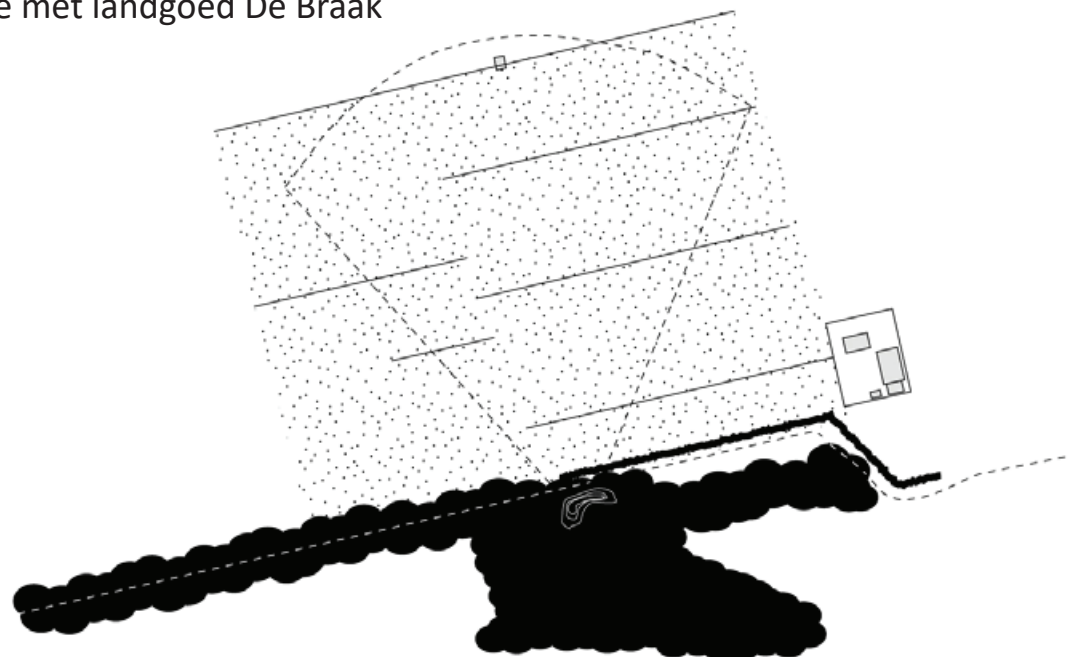
3. Entree



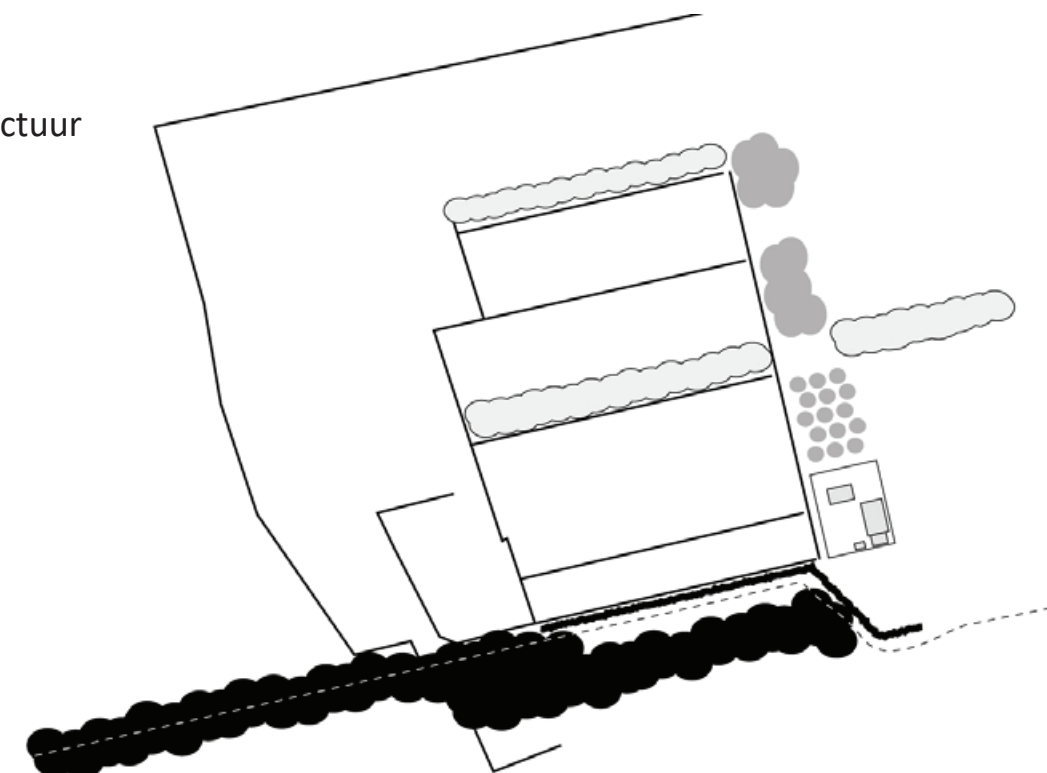
4. Formele elementen



5. Relatie met landgoed De Braak



6. Structuur



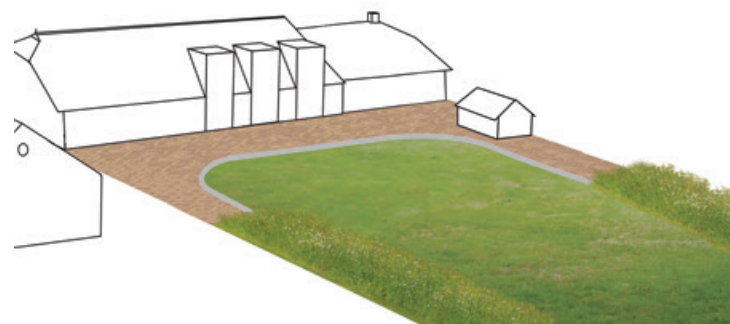
Een reeks bescheiden ruimtelijke interventies verbindt de woning met zijn context. In de huidige situatie ligt de woning in een hoek van het terrein. Door de woning te plaatsen in een reeks (bosvakken, entreeplein, boomgaard erf, woning, voortuin) wordt de woning onderdeel van een grotere ordening. De grasbaan met het terras en enkele diepe zichtlijnen (oa. naar bijzondere bomen) verbinden de woning met de grote ruimte.

De routing wordt geënceneerd vanaf de Hoofdweg, via een bescheiden entreemarkering en een bestaande eikenlaan. Dan volgt het schakelpunt van de compositie: een enigszins wezensvreemd plein (vgl. hal). Hiervandaan is er zicht op het hele terrein, met rechtdoorgaand, een notenlaan, links een boomgaard en halfnatuurlijke graslanden, rechts een transparant acaciabos met eveneens halfnatuurlijke graslanden.

Naar links gaat de entree route via een karrespoor door een boomgaard naar het erf.

Vanaf de terreinranden zijn twee zichtlijnen vermeldenswaardig. Eenmaal vanaf een markant appartementencomplex aan de Hoofdweg dwars over de velden. De andere loopt vanaf de heuvel van de Braak over het gehele terrein naar een in een houtsingel gelegen eyecatcher: een markant gastenhuis ontworpen door Onix architecten.

De boomgaard en het acaciabos zijn dermate transparant dat er volop zicht is vanaf de achtertuinen van de percelen aan de Hoofdweg op de horizon in het westen.



impressie verankering woning, terras en grasbaan-landschap



Het zal een grote verandering opleveren als de bestaande kwekerijgronden vervangen worden door halfnatuurlijke graslanden. Prachtige voorbeelden van dergelijke begraasde velden met kruidenrijk grasland en een enkele solitaire boom zijn te vinden bij de buren op landgoed de Braak.

De bestemming van het terrein wordt vervangen van landbouw naar natuur. Het beeld van het terrein zal lijken op dat van pakweg honderd jaar geleden. Vanaf de uitzichtheuvel op de Braak zal het uitzicht weer idyllisch zijn.



Te verwijderen opstallen (zie ook luchtfoto):

1. In het midden van het terrein staat een oude schuur. Deze schuur zal bij de herontwikkeling verwijderd worden. Oppervlakte +/-70m².
2. Achter de schuur was een tweede schuur gebouwd door middel van het schakelen van zeecontainers en een dakconstructie. Deze schuur werd gebruikt voor de opslag van materialen voor de kweker. Oppervlakte +/- 125m². Verder stonden er verspreid over het terrein een aantal losse zeecontainers (oa. bij de ingang). Deze zeecontainers en schuur zijn inmiddels verwijderd.

Er komen in totaal vier nieuwe gebouwen:

3. Een gastenverblijf. Dit is een bijzonder houten gebouwtje, ontworpen door Onix architecten (zie eerste schets verderop). Het is enerzijds markant en werkt als een eyecatcher vanaf de heuvel op de Braak. Anderzijds schikt het zich bescheiden, door zijn locatie en zijn houten gevels, in de houtsingel.
4. Een (traditionele) houten kapschuur. Bedoeld voor opslag trekker, gereedschap etc. voor bewerken van het land. Oppervlakte 68m².
5. Een eenvoudige houten stal voor de grazers (afmetingen: 3x2m)
6. Een kleine kas, gelegen tegen de moestuin en achter de schuur (afmetingen ntb.).



Luchtfoto opstallen situatie 2018



De bestaande kwekerijgronden worden vervangen door halfnatuurlijke graslanden, houtsingels en vrijstaande bomen. Deze worden waar nodig aangevuld en er wordt een bijzondere laan aangeplant. De noot is uiteraard vruchtdragend en kan geoogst worden en deze soort is ook goed bestendig tegen droogte.

Inheems materiaal met enkele exoten

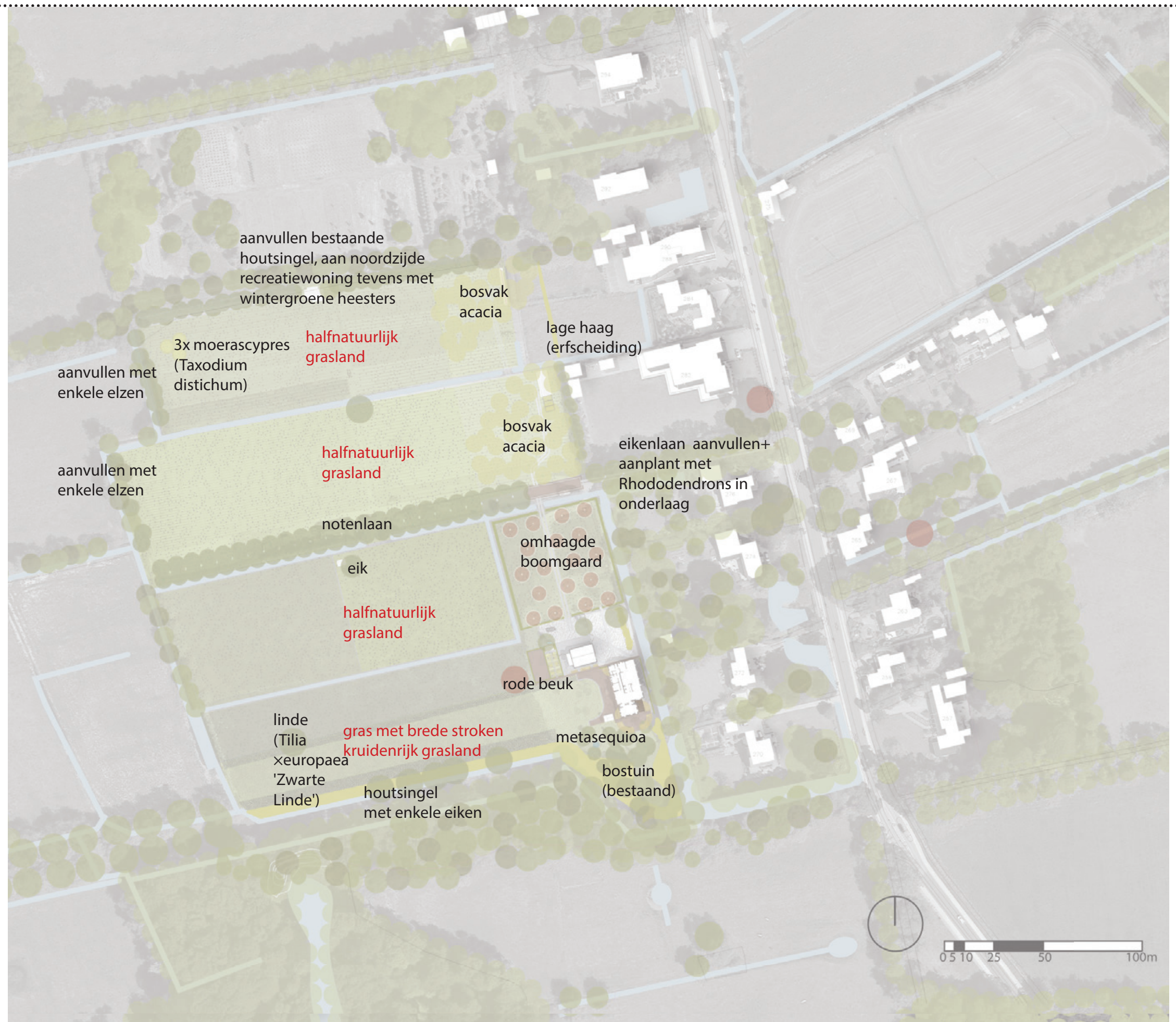
Nagenoeg al het beplantingsmateriaal is inheems*, behalve enkele bewust toegepaste exoten. Dit is opnieuw een verwijzing naar de nevengelegen landgoederen. Het meest markant is een drietal Moerascypressen: in de uiterste hoek ten opzichte van de woning. Deze geven (na enig geduld) een prachtig verticaal accent.

Er worden twee bosvakken aangeplant, hiervoor is gekozen voor acacia's (*Robinia pseudoacacia*). Deze hebben een mooie open kroon, groeien snel en in bloei laat de acacia witte trossen geurende bloemen zien. Het is een drachtboom voor bijen en een waardboom voor vlinders. (zie ook verderop). Het zijn relatief kleine vakken, één soort bomen geeft een markante sfeer/eigenheid. Meer soorten zwakt dit af. De schaalgrootte is niet dermate, dat dit een probleem oplevert voor de biodiversiteit. De monocultuur is op deze schaal niet bijzonder kwetsbaar. Onder de bomen creëren we een lage kruidachtige vegetatie door het in te zaaien met mengsels voor onderbegroeiing (zie www.cruydhoeke.nl). Verder voegen we veel diversiteit in andere aanplant (bijv. houtsingels) toe aan de al bestaande verscheidenheid in de directe omgeving.



^ acacias vormen met hun grillige stamvormen een 'dansend bosvak'

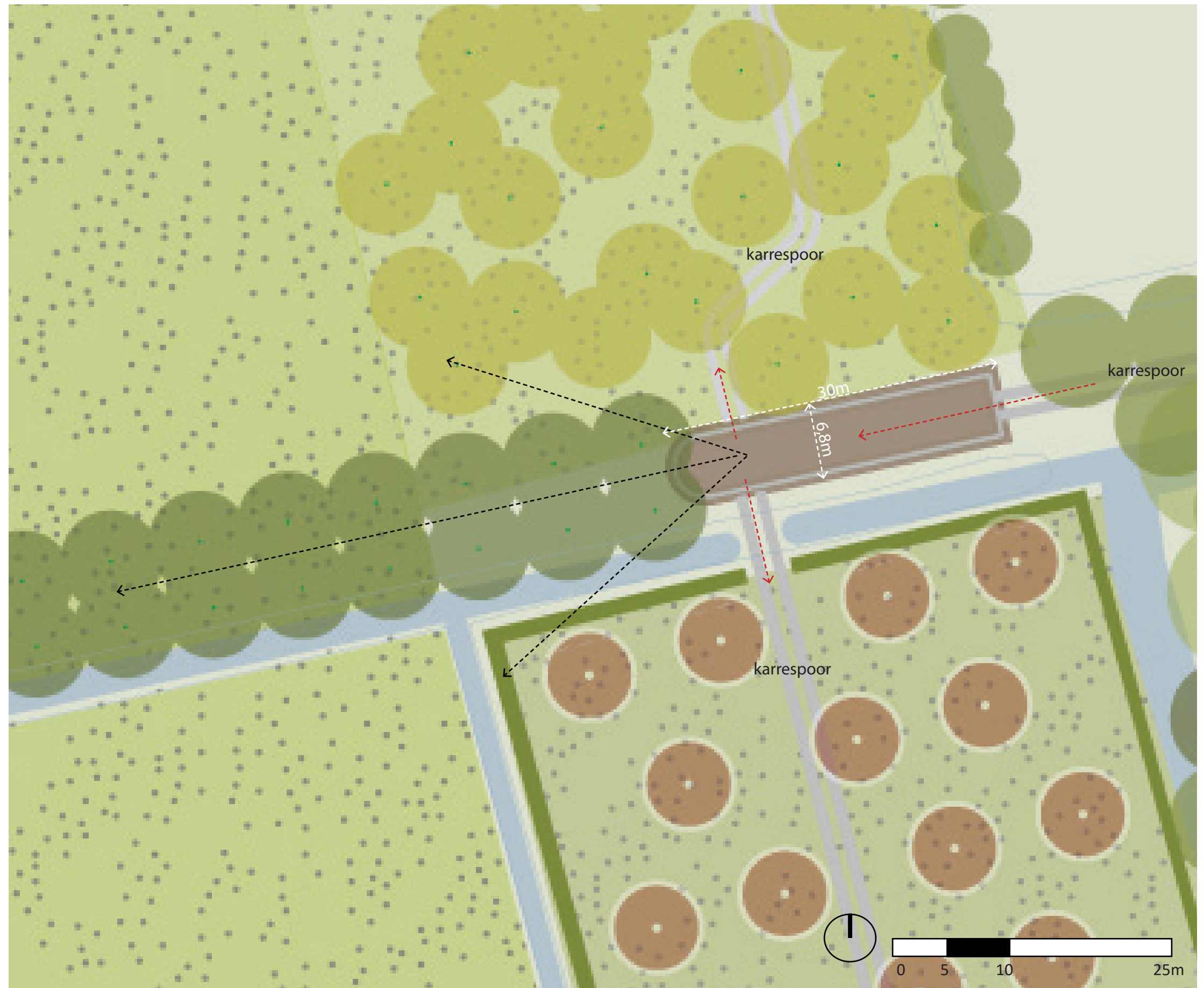
* Kanttekening: de Acacia en notenboom zijn theoretisch niet inheems, maar wel al heel lang in Nederland (acacia sinds 1600, de notenboom is hier geïntroduceerd door de Romeinen). Beide soorten zijn niet invasief.





De entreerimte is een smal plein, met een bijzondere verharding (gebakken klinkers en een verzonken band). Het is de schakelruimte in het geheel en daarom iets verbijzonderd. Vergelijkbaar met een waar-dige ontvangsthall van een woning. Komend vanaf de Hoofdweg is dit het moment waar je voor het eerst het prachtige, weidse achterland kunt overzien. Rechtdoor is er een gerichte zichtlijn onder de noten-laan, links en rechts van de laan liggen de graslanden. Geheel links ligt een boomgaard met daarin een karrespoor van twee betonbanden, die via de boomgaard naar het erf leidt. Aan de rechterzijde een transparant acaciabos (zonder ondergroei) met daarin ook een karrespoor, dat voorbij de kapschuur overgaat in halfverharding. Deze leidt naar een nieuw te bouwen kapschuur en naar het gastenverblijf.

De 'hal' biedt een moment van verwondering, onderstreept door dit sierelement: als een tapijt in het landschap. Het is een bijzonder en onverwacht element in een verder landelijk en sober ingericht terrein. De verbijzondering zit alleen in de vloer en in het feit dat dit de enige plek is waar (klinker-) verharding komt te liggen. Je kijkt er verder overheen. Deze plek is een bijzonder moment in de gehele opzet en dat willen we op deze, vanuit het geheel bekeken, subtiele wijze markeren. Het is overigens geenszins bedoeld als parkeerplaats of iets dergelijks. Er is ook geen reden om hier een auto te parkeren.

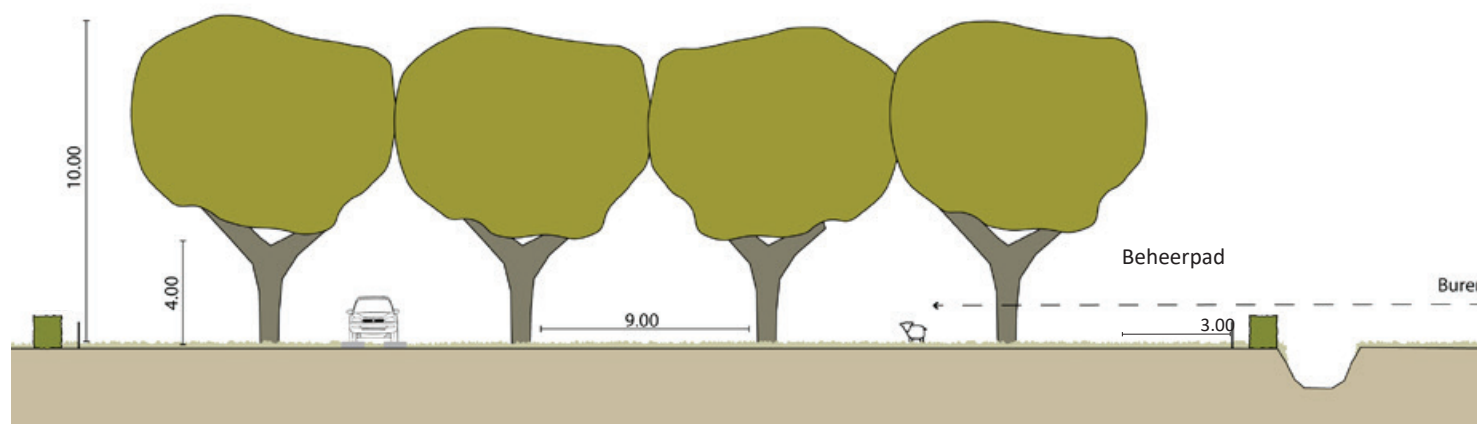


Op elk erf was in het verleden een boomgaard te vinden. Deze willen we ook terugbrengen op de Nijborg door het planten van 18 fruitbomen. De boomgaard heeft een formele indeling en wordt omzoomd door een lage haag. Bij het aantal en de positionering van de bomen is rekening gehouden en afstemming gezocht met de directe burenen. De fruitbomen zullen grotendeels oude Drentse rassen zijn. Deze worden geleverd door kwekerij de Baggelhof. Door de boomgaard loopt een 'boerenpad' die de entreeruimte aansluit op het erf van de woning.

Naast de ruime opzet is het ook zo dat er straks onder de boomkruinen heen gekeken kan worden naar het achterland, zowel vanuit de eigen woning als vanuit de aangrenzende tuinen.



← 80 → ← 90 → ← 80 →

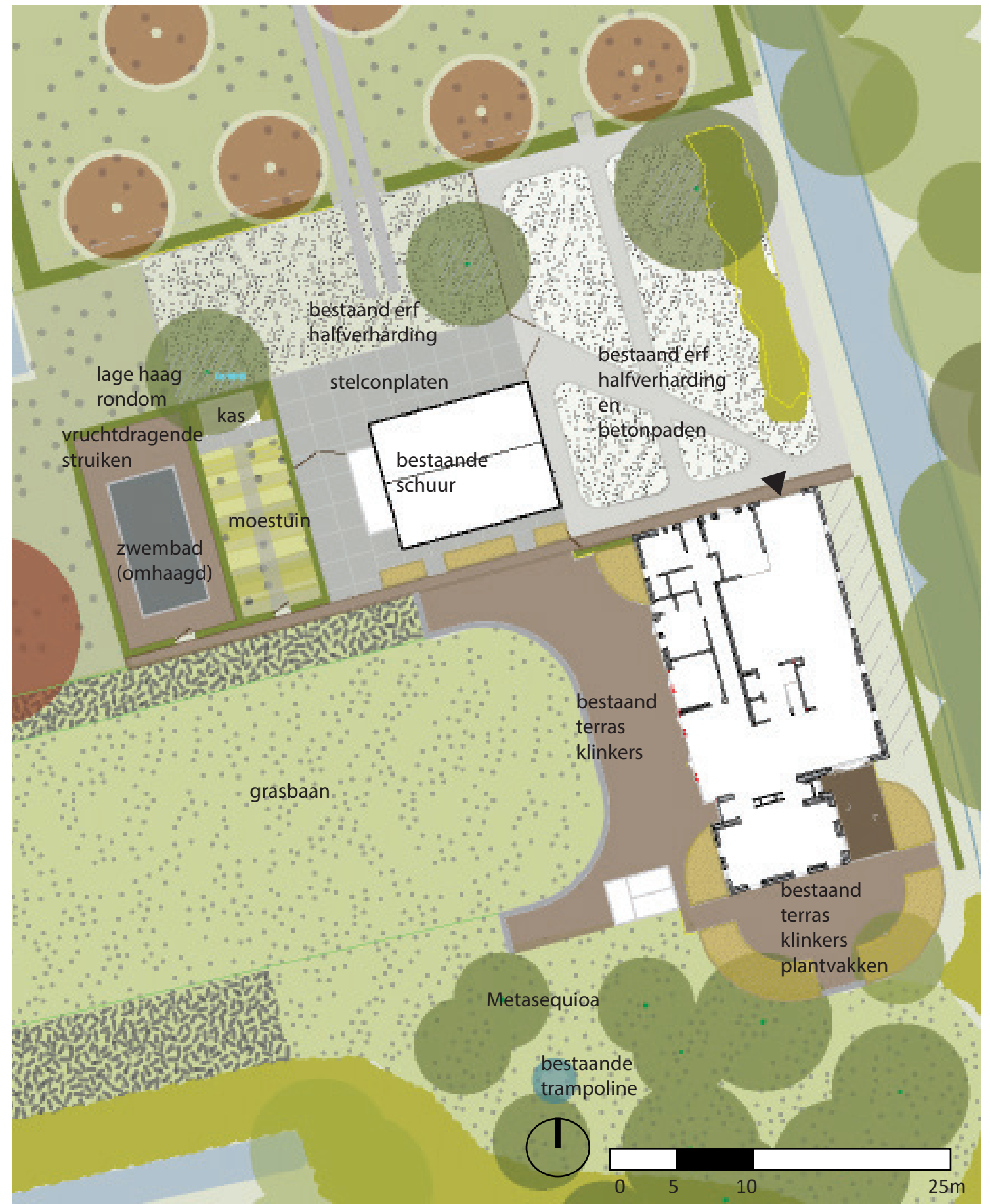


Noord zuid profiel van de omhaagde boomgaard



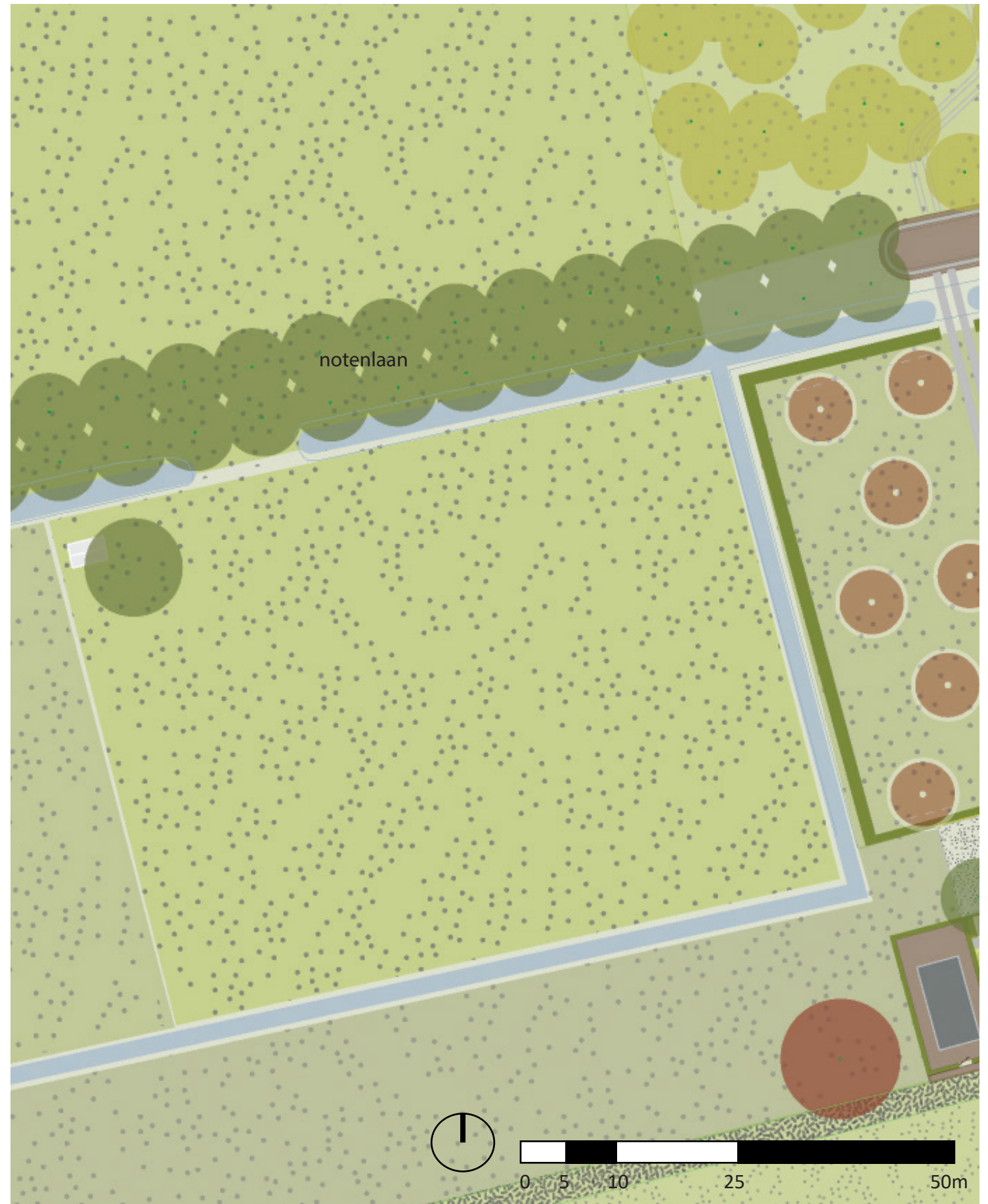
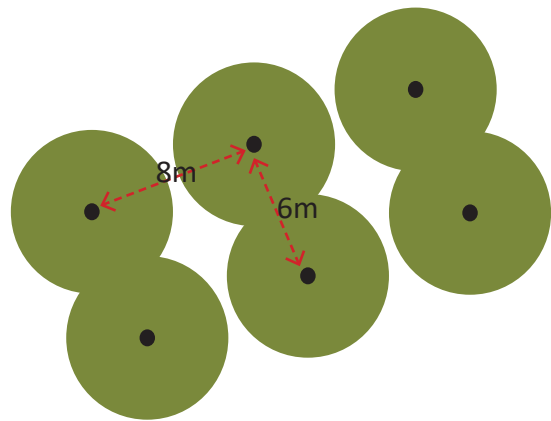
Veranderingen rond het huis: Met de verbouwing van het woonhuis en het verplaatsen van de schuur zijn een aantal zaken en functies rond het huis aangepast. Zo zijn er terrassen rond de woning aangelegd en is er een nieuw erf gecreëerd rond de schuur. Hierbij zijn functies als een moestuin en nu ook een zwembad (5x10m) en kleine kas (ntb) toegevoegd. Aan de originele voorkant van de woning is gekozen om de formele voortuin beter aan te laten sluiten op de woning. Hiervan is een deel van de werkzaamheden al uitgevoerd. Dit o.a. door het verwijderen van oude verharding. Aan deze zijde zijn tevens een aantal nieuwe bomen geplant. Deze bomen zijn deels ter vervanging van omgewaaide of gekapte bomen. Hierbij is aansluiting gezocht bij de uitloop van de bebossing van de Braak.

(zie ook bijlage 4, p 45)



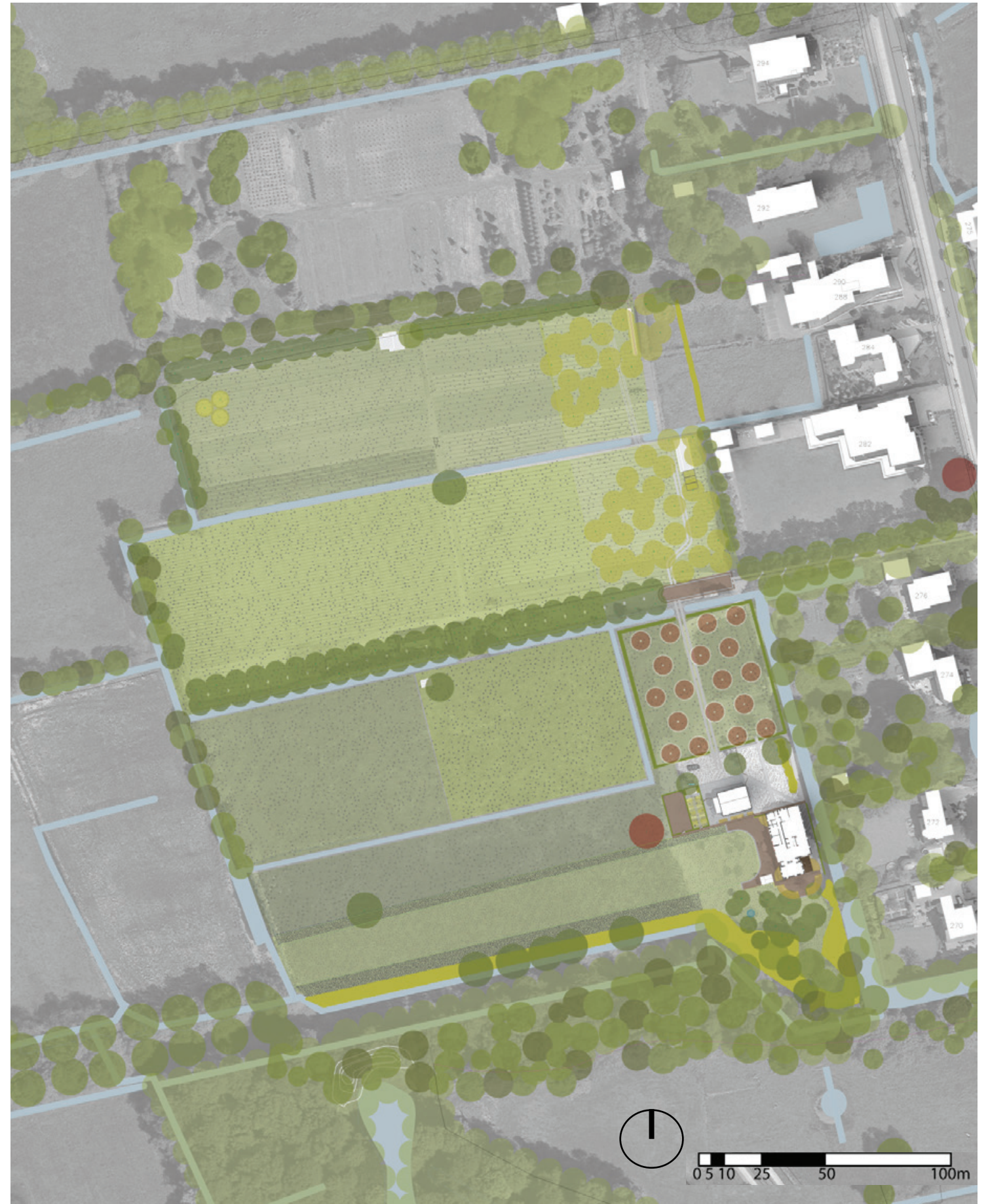
De notenlaan (Juglans regia, gewone walnoot) wordt de centrale as op de Nijborg, met een lengte van 200 meter. Door het gebruik van walnootbomen krijgt deze laan een uniek karakter en kan er elk jaar geoogst worden. De notenlaan sluit aan op de laan bij de toegang van de Hoofdweg. Ze krijgt een ondergroei van gras.

plantafstanden:



De Nijborg beschikt over ongeveer 4 hectare grasland. Hierbij is gekozen om het grasland te laten verruigen tot zogenaamde halfnatuurlijke graslanden. De grond wordt niet meer bemest en door bijzaaien trachten we de diversiteit in deze velden te verhogen. Dit versterken we door het later/ niet maaien/ sinusmaaien van sommige delen. Hierdoor ontstaan betere kansen voor insecten, (weide)vogels, maar ook bijvoorbeeld reekalfjes. Een deel van de graslanden wordt begraaasd door paarden en in de winter/lente door schapen.

De nevengelegen graslanden van de Braak vormen een perfecte referentie.



De bestaande sloten aan de noordzijde blijven gehandhaafd. Waar nodig worden ze uitgebaggerd en voorzien van flauwere taluds (gradiënten). De bestaande singel van het nevengelegen perceel (zie afbeelding hiernaast) wordt aangevuld met bomen en wordt als het ware verdubbeld.

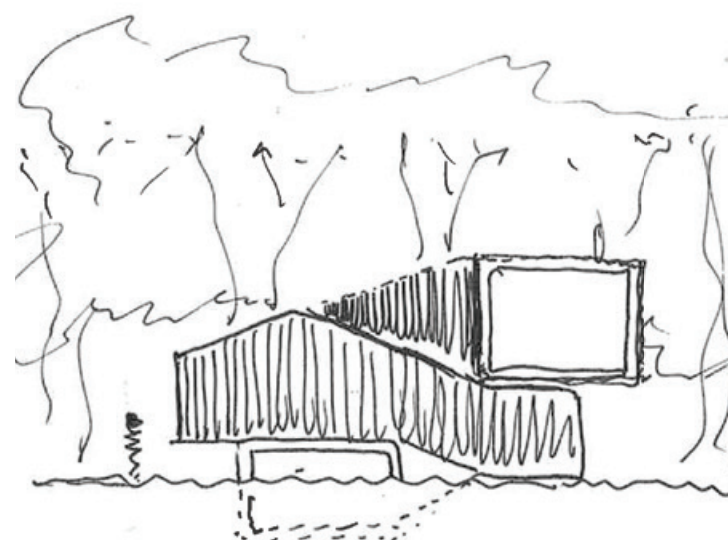


Het gastenverblijf op Nijborg zal een klassieke referentie maken naar een Duiventil, een veel gezien element in de vorige eeuwen. Verdere inspiratie is in de omgeving opgedaan bij het vlakbij gelegen zomerhuis de Til die door de Japanse kunstenaar Tarturo Atzu tijdens de Into nature art expedition omgedoopt was tot 'hotel stairway to heaven'. Het Gastenverblijf mag gezien worden! Dit kan bijvoorbeeld vanuit de heuvel in de Braak. Een zichtlijn van circa 300 meter over het hele terrein geeft daarvandaan een bescheiden zicht op het fraaie gebouwtje. Zo doet het mee in de typische vormgeving van de Engelse landschapstijl, waarbij markante zichtpunten in de verte leidend zijn.

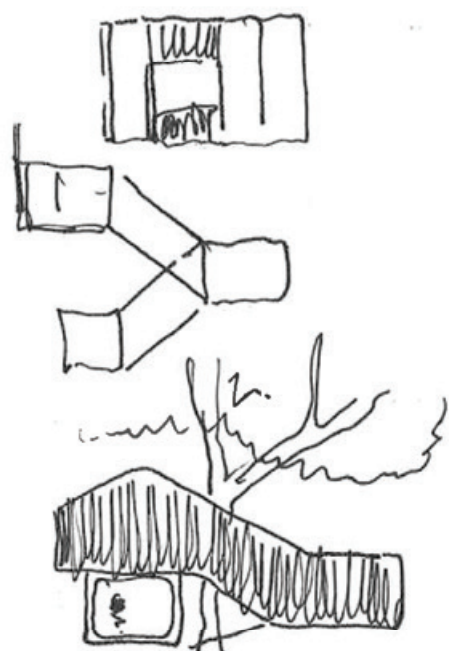
Daarentegen zal ze ook verborgen blijven door de keuze van materialen (hout) en de plaatsing voor een houtsingel. Een verborgen parel. Voor het ontwerp van de woning werken we samen met Haiko Meijer van Onix architecten. Het gastenverblijf zal zowel gebruikt worden voor familiair gebruik als verhuur aan derden (door ons).



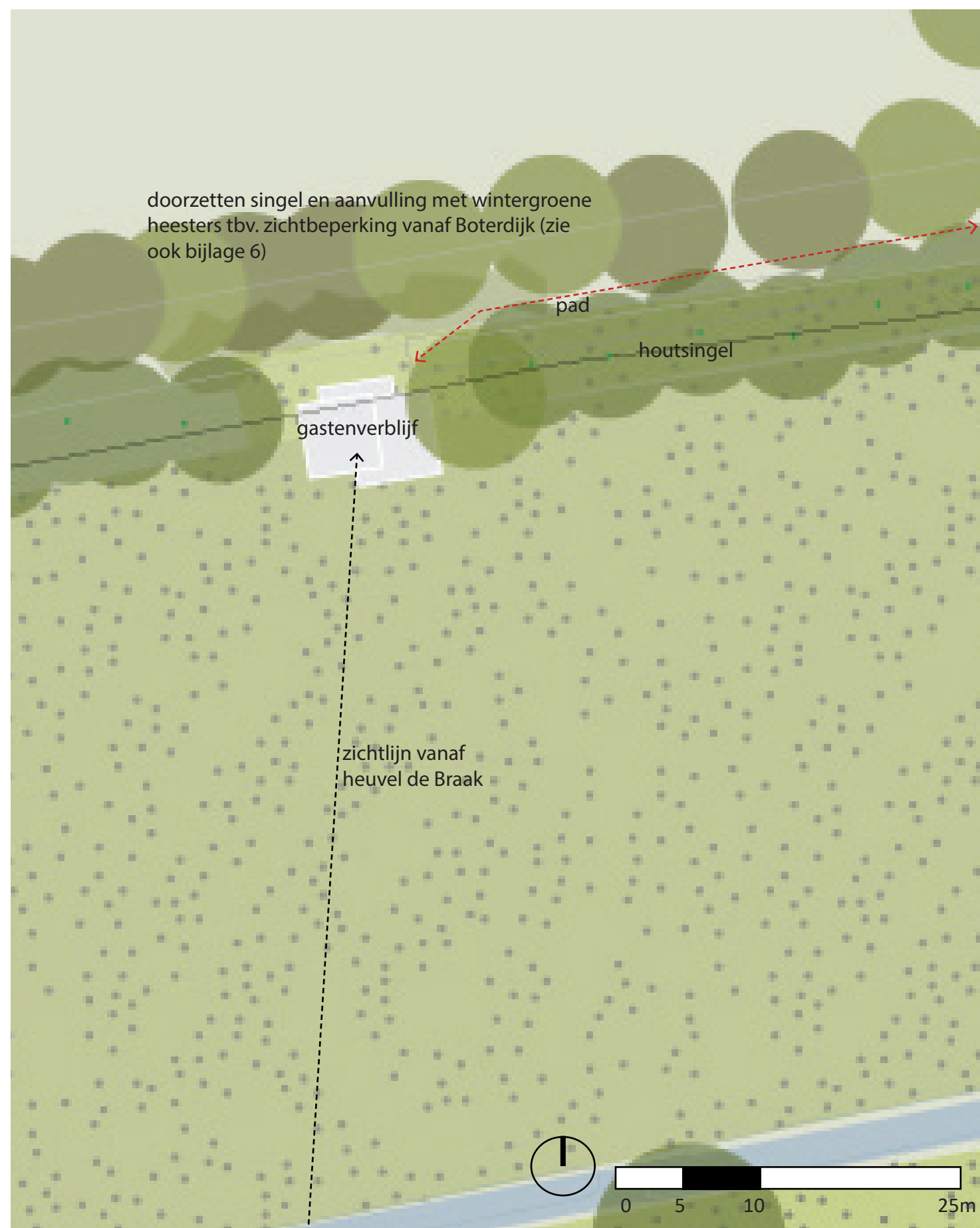
IN DE BOEK.



IVY-HOUSE.
KLIMOPHUIS.



PRINS
7/11/2018
ONIX

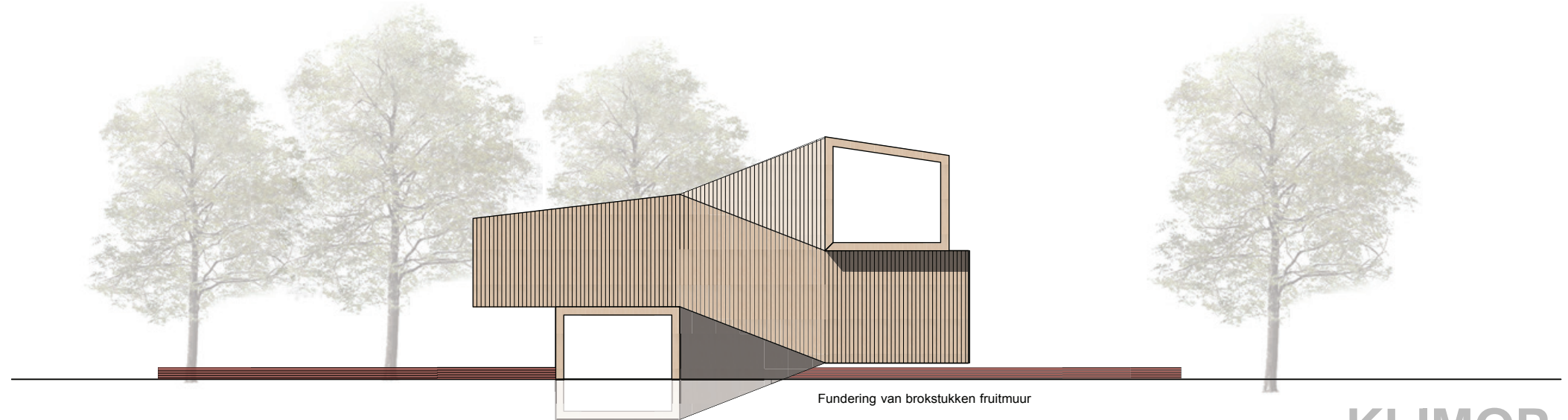




Opvallende duiventil Landgoed de Gelder Wijhe, (afbeelding: www.landgoeddegelder.nl)



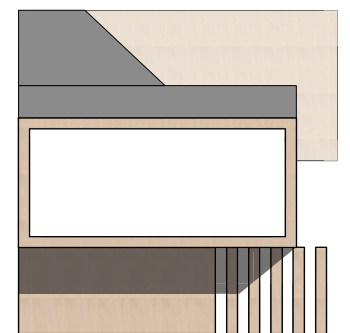
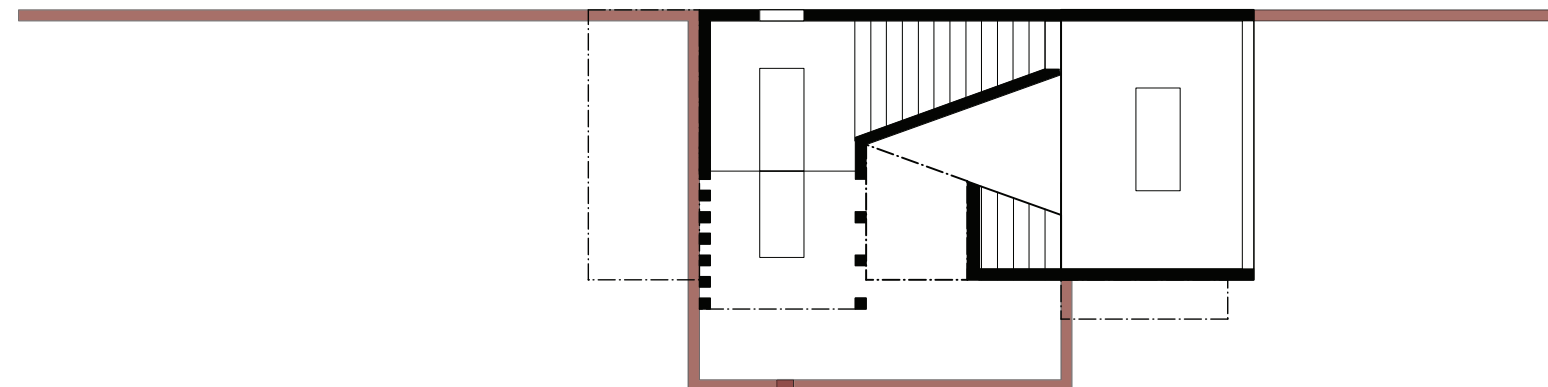
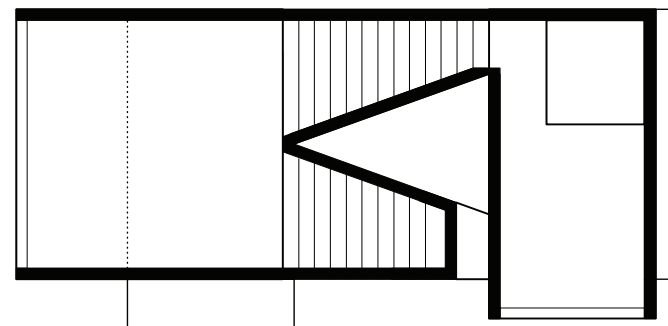
'Hotel Stairway to Heaven' (afbeelding: www.intonature.net)



KLIMOP

Landgoed Nijborg
 fam. Prinsen
 Paterswolde

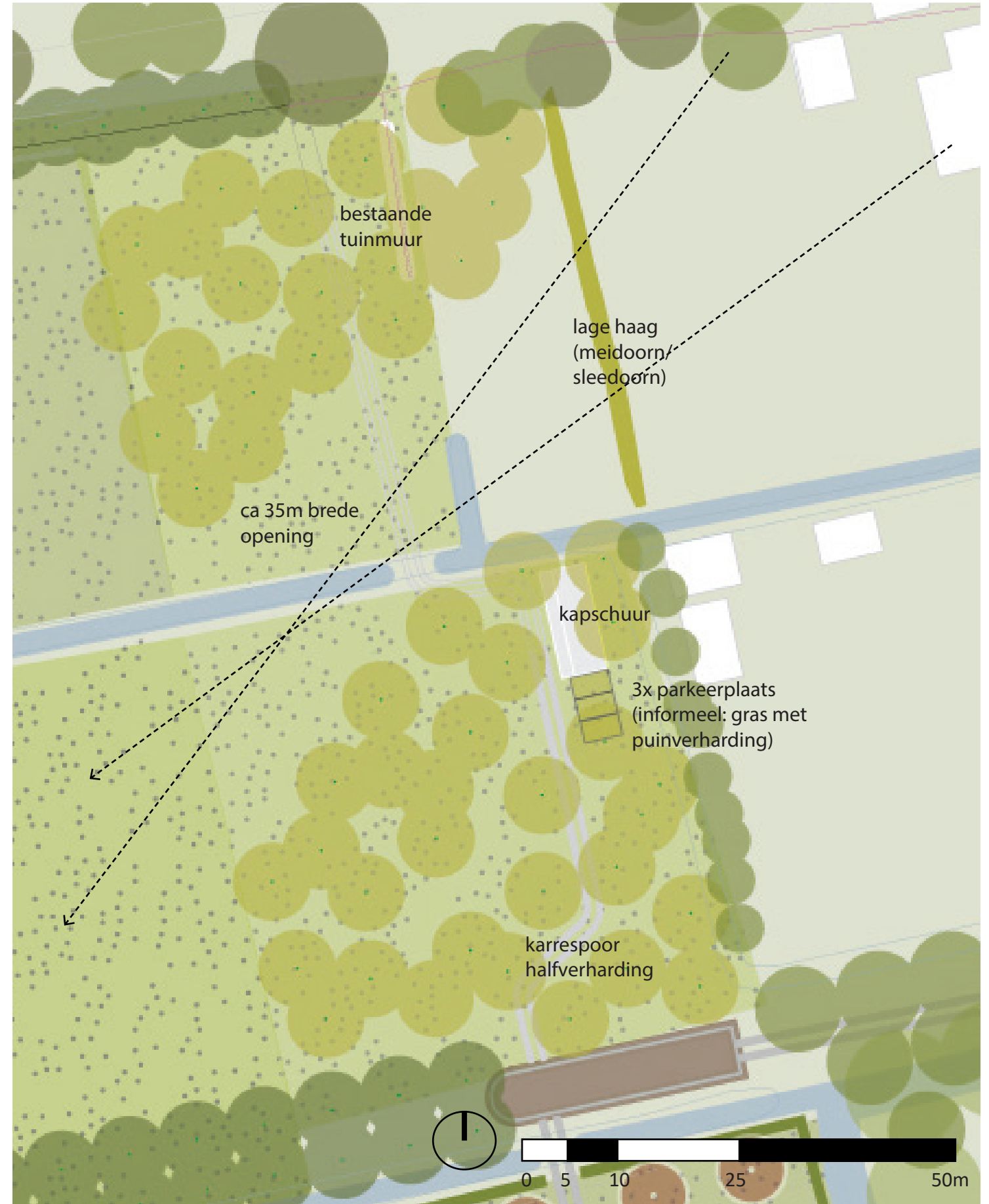
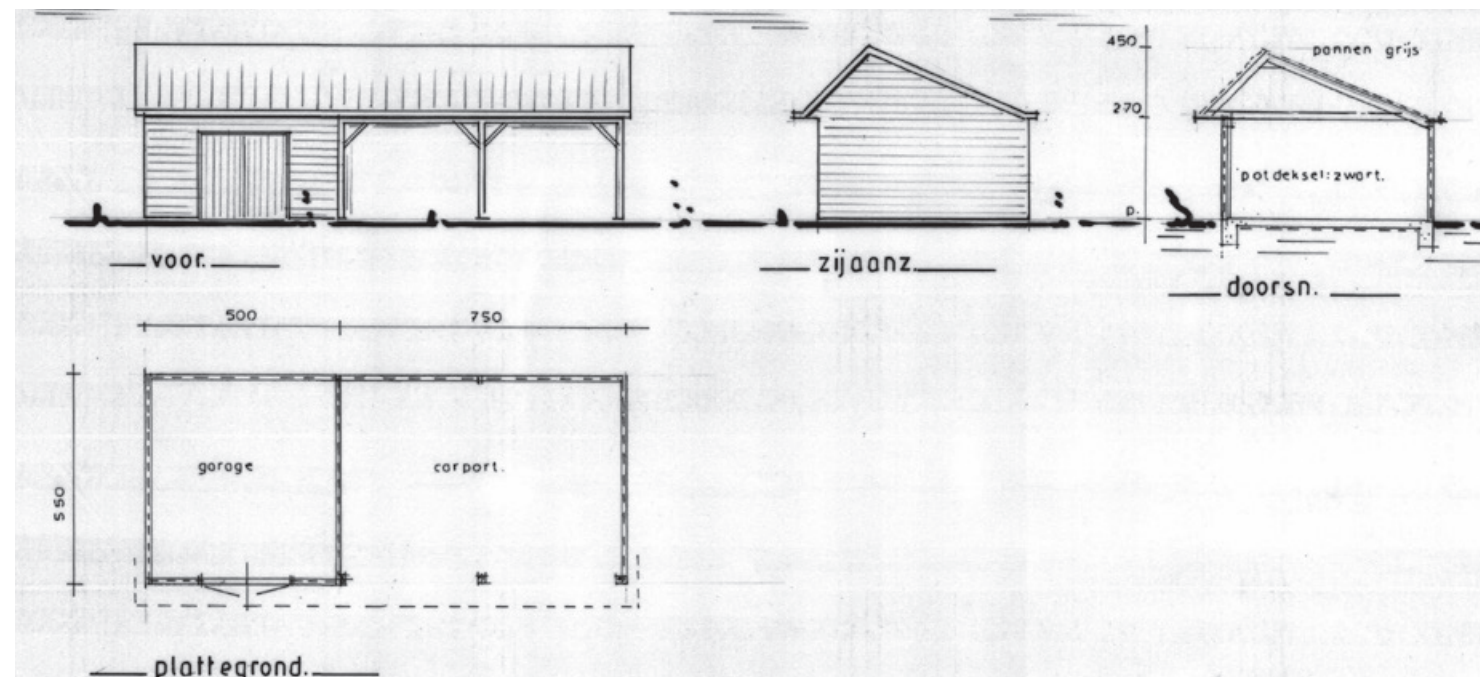
d.d. 8 mei 2018





*zicht op de (bescheiden) eyecatcher (Klimopwoning) vanaf
heuvel de Braak, rechts de bestaande woning en schuur*

Waar de entree aan de linkerkzijde geflankeerd wordt door de boomgaard zal aan de rechterzijde een bos van Acaciabomen verrijzen. De bomen zullen op een informele wijze aan deze zijde van de Nijborg geplaatst worden. In het bos wordt een ruime zichtlijn vrijgelaten om de aanwonende bewoners een vrij zicht te geven over de landerijen. In het bos zal een kapschuur geplaatst worden voor de opslag van onderhoudsmachines. In kleur en vorm zal de schuur wegvallen in het bos. De schuur vervangt de huidige schuur welke op dit moment nog midden op het perceel (in de nieuwe notenlaan) staat. De oppervlakte van beide schuren is gelijk.









*zicht op het landgoed vanaf het balkon van Hoofdweg 290b.
Tussen de opening in het acaciabos door is het bestaande
uitzicht verbeterd: geen kwekerij maar extensieve graslanden.
Rechts is te zien dat de bestaande steense muur gehandhaafd
blijft.*

ons nummer TYN17-00307-1 uw nummer uw schrijven 6-11-2017 opdrachtgever nvt ontwerper nvt onderwerp nieuwbouw- bouwplaats Hoofdweg 278, 9765CD Paterswolde status Beschermd Dorpsgezicht behandeling commissie advies niet strijdig mits	Hoge der A 5 9712 AC GRONINGEN (050) 316 68 75 infodrenthe@libau.nl www.libau.nl	In afwachting van een definitieve adviesaanvraag verwacht de commissie u voor nu voldoende te hebben geadviseerd. De commissie is desgewenst graag bereid tot nadere toelichting en overleg.
College van B. en W. Van de gemeente Tynaarlo Postbus 5 9480 AA VRIES		Namens de commissie,
		ir Theo Hoek, directeur Libau
adviseur Tillema	groningen	19-1-2018

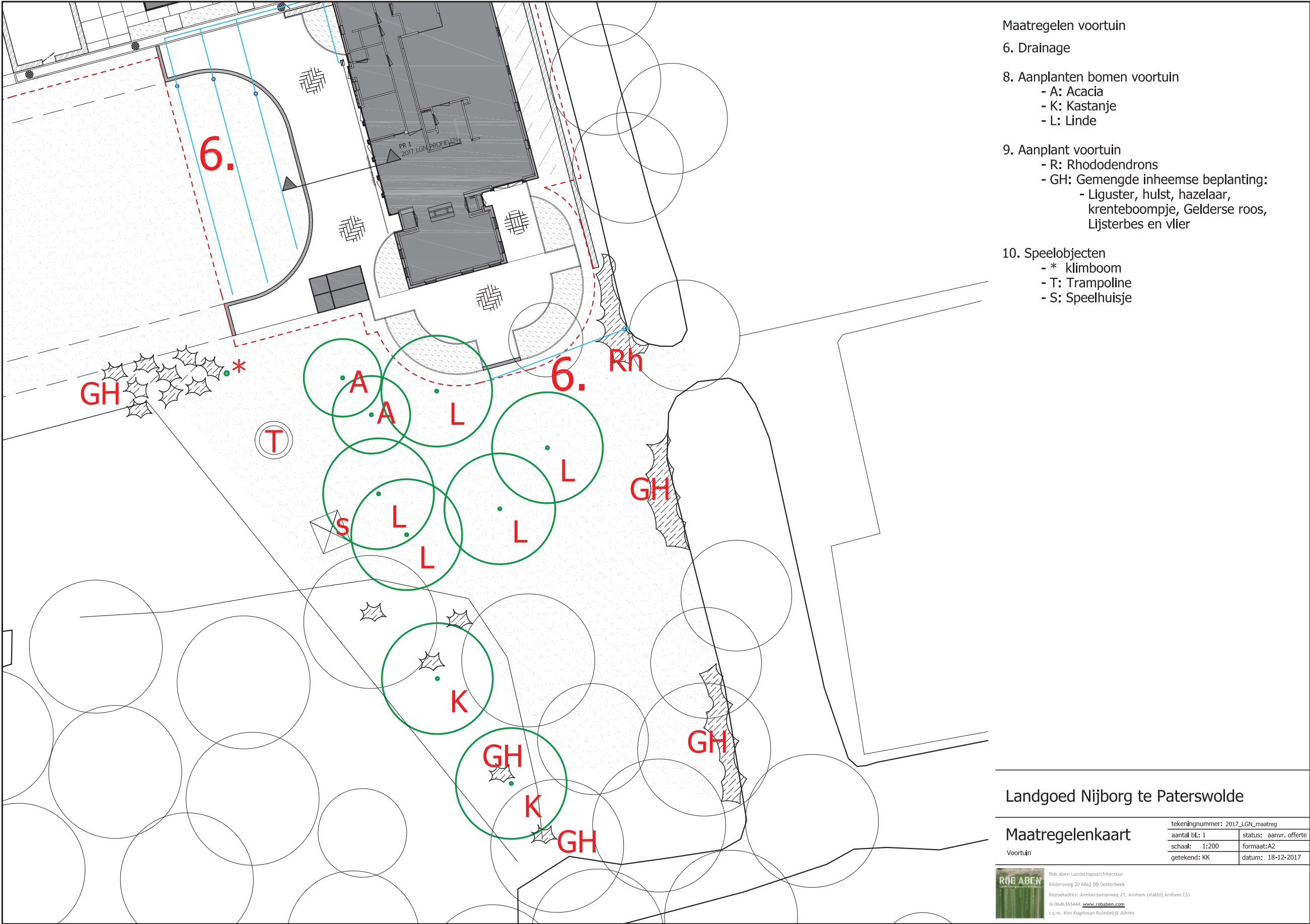
Betreffende bovengenoemde aanvraag voor principe-beoordeling deelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie u het volgende mee. Het plan is besproken in aanwezigheid van dhr. Prinsen, eigenaar, dhr. Aben, ontwerper, en dhr. Schreibers, gemeente Tynaarlo.

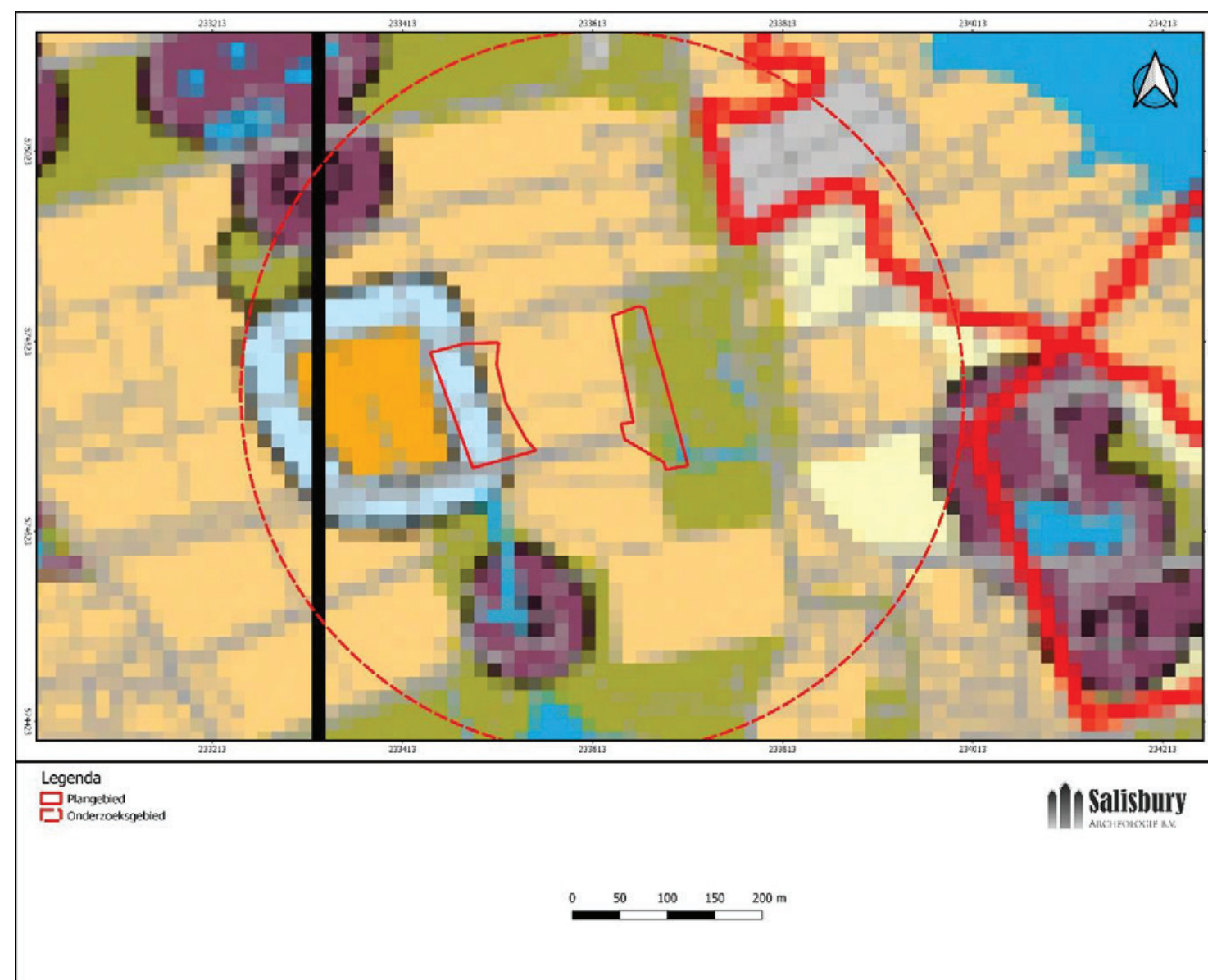
Beschrijving schetsplan
Het plan betreft het inrichten van een landgoed in het kader van de Natuurschoonwet. De gemeente ziet de ontwikkeling van het terrein van een voormalig kwekerij als kans om de kwaliteit van het landschap te vergroten. Een onderzoek door de gemeente naar de wenselijkheid van recreatiewoningen op deze locatie is nog in uitvoering. Het nieuw in te richten landgoed is gelegen achter de lintbebouwing aan de Hoofdweg en tussen de buitenplaatsen De Braak en Noordwijk. Op basis van een historische en ruimtelijke analyse is een schetsontwerp opgesteld. Het ontwerp bevat onder andere een bos met recreatiewoningen. Voor de woningen zijn drie verschillende opties gegeven.

Omschrijving beschermd gezicht
Het te ontwikkelen landgoed is gelegen in beschermde dorpsgezicht landgoederenreeks Eelde-Paterswolde.
"De ruimtelijke karakteristiek van de erven aan de Hooiweg, alsmede het grondgebied ten noorden van de Braak wordt bepaald door een redelijk open beekdallandschap waarin laanpatronen, aangelegde tuinen (of restanten daarvan) en bermbeplantingen (Hooiweg) voor een ruimtelijke hiërarchie zorgen."

Advies
De commissie heeft grote waardering voor het hoge ambitieniveau van het plan. Door een goede analyse van de historische ontwikkeling van het terrein is gekomen tot een goed onderbouwd inrichtingsplan waarbij een koppeling wordt gemaakt met de omliggende ruimte, zoals landgoed De Braak. Ten aanzien van het plaatsen van recreatiewoningen op het terrein heeft de commissie enige opmerkingen. Permanente bewoning van de recreatiewoningen wordt door de commissie op deze locatie niet geschikt geacht. Daarnaast wordt gevraagd of de voorgestelde locatie, namelijk in een bosrand aan de noord-oostzijde van het terrein, de meest passende is. Bij de plaatsing van de recreatiewoningen dient rekening te worden gehouden met het zicht van de bestaande bebouwing aan de Hoofdweg op het achterliggende landschap. Vanuit het idee van een landgoed suggereert de commissie aansluiting te zoeken bij het concept van folley's. Mogelijk kunnen de recreatiewoningen verspreid verplaatst worden. Daarnaast vraagt de commissie om te kiezen voor een kwalitatief hoogwaardige architectuur. De voorkeur gaat uit naar de optie voor exclusieve en bijzondere lodges. De commissie realiseert zich dat dit nieuwe programmaonderdeel de inrichting van het landgoed mogelijk zal maken, maar vraagt om te zoeken naar een typologie die passend is voor het landgoed. Tenslotte vraagt de commissie aandacht voor de archeologische (verwachtings)waarde van het gebied. Ingrepen in de bodem kunnen uitsluitend worden uitgevoerd indien dit niet strijdig is met de regels omtrent archeologie in het bestemmingsplan.







Afb. 2. Uitsnede van de gemeentelijke beleidsadvieskaart (bron: <https://www.tynaarlo.nl>).

Samenvatting resultaten

Aanleiding

Op dit moment is het plangebied in gebruik als grasland en huis met erf. De opdrachtgever heeft het voornemen aan de westkant van het plangebied de verdwenen houtsingel te herstellen. De ingrepen hebben volgens de opdrachtgever een verstoringsdiepte van 30 tot 40 cm. De houtsingel komt aan de westkant van het plangebied. Daarnaast zal ter hoogte van het huis, de oostkant van het plangebied, bomen worden gepland, verharding worden aangelegd en delen opgebracht en afgegraven. Het archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning. Bij geplande bodemingrepen is naast een bureauonderzoek een inventariserend veldonderzoek noodzakelijk in het plangebied. Het plangebied omvat een gebied van 1,5 ha, archeologisch onderzoek ligt dan ook in de rede.

Vraagstelling

- Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?
- Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten?
- Welke consequenties zal voortgaande planuitvoering hebben op (eventueel) aanwezige archeologische resten?
- In welke mate stemmen de resultaten van het booronderzoek overeen met de verwachtingen uit het bureauonderzoek?
- Wat zijn de aanbevelingen? Is nader onderzoek noodzakelijk? En zo ja, waaruit kan dit bestaan?

Plangebied

Aardwetenschappelijke gegevens

zie afb. 1

Het plangebied ligt op een grondmorene, al dan niet met welvingen, bedekt met dekzand (code 3L2). Het noordwestelijk deel van het plangebied ligt in een droog dal met of zonder dekzand (code 2R3).

Bekende archeologische waarden

Tot nu toe heeft in het plangebied geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden en zijn geen archeologische vondsten vermeld in ARCHIS. Rondom het plangebied zijn wel archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat in het gebied archeologische resten verwacht worden vanaf het Laat Paleolithicum. Daarnaast ligt het westelijk deel van het plangebied in de bufferzone van het Huis Paterswolde. Het terrein omvat sporen van het middeleeuwse borgterrein (havezate). Resten van dit terrein kunnen in het plangebied voorkomen.

Historische waarden

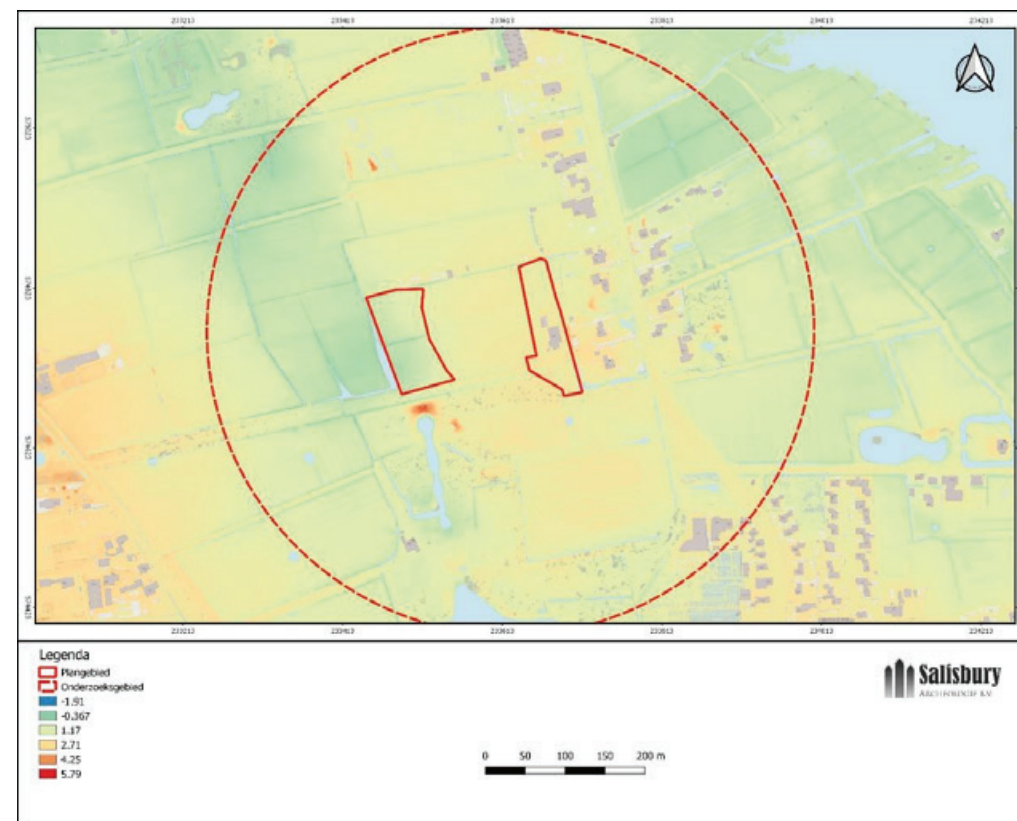
Het plangebied ligt ten noorden van Paterswolde aan de weg van Eelde naar Paterswolde, genaamd de Boerdyk. Het pad aan de zuidkant van het plangebied wordt de Nieuwe Brug genoemd. Oorspronkelijk was Paterswolde een gehucht met een aantal buitenplaatsen. Het gehucht kwam tot ontwikkeling in de Middeleeuwen als wegdorp met de ontginning van het noordelijk gelegen laagveen. In de 18^e en 19^e eeuw lieten Groninger notabelen verschillende landhuizen bouwen in het gebied rond Paterswolde. Het plangebied ligt ten westen van het Paterswoldsemeer. Het meer is ontstaan door verveningen in de 16^e en 17^e eeuw. Direct ten westen van het plangebied heeft ooit een borg gelegen (AMK-terrein 14021).

Verwachting

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Tynaarlo wordt aangegeven dat het plangebied binnen een historische kern ligt en binnen de bufferzone van "Het huis Paterswolde". In beide gebieden worden archeologische resten verwacht. Het plangebied ligt op een grondmorene welving afgedekt door dekzand met mogelijk in het oosten nog een restant veen. In het noordwesten ligt een beekdal. Volgens de bodemkaart ligt in het plangebied een zwarte enkeerdgrond en een laarpodzolgrond. Beide hebben een dikke humeuze bovenlaag die typerend is voor akkers waarop plaggenbemesting heeft plaats gevonden. Indien het plangebied is afgedekt door veen en/of een plaggendeek dan kunnen eventueel aanwezige resten intact aanwezig zijn en geldt voor het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Gezien de ouderdom van de te verwachte afzettingen kunnen in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. In de omgeving van het plangebied zijn deze ook aangetroffen.



Afb. 4. Uitsnede van de geomorfologische kaart met het plangebied en de directe omgeving (bron: <https://zoeken.cultureelerfgoed.nl>).



Afb. 5. Het plangebied en omgeving op het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN2, gefilterd; bron: <https://www.ahn.nl>).

Methode veldonderzoek

De archeologische verwachting dient te worden getoetst door middel van het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek (verkennde fase). Hierbij worden 6 boringen per hectare gezet.

Resultaten veldonderzoek

Uit het uitgevoerde bureauonderzoek komt naar voren dat in het plangebied een vervolgonderzoek nodig is door middel van een inventariserend veldonderzoek. In het plangebied is een verkennend booronderzoek uitgevoerd waarbij is uitgegaan van 6 boringen per hectare. Het plangebied is 1,5 ha groot. Hier dienen dan ook 9 boringen te worden gezet. Uiteindelijk zijn 11 boringen gezet om een beter beeld van de bodemopbouw te verkrijgen. De boringen zijn gezet met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm tot maximaal 1,3 m -mv., tot onder het niveau waar nog potentieel archeologische niveaus aangetroffen kunnen worden. Daar waar de bodem nog [deels] intact was zijn vervolgens megaboringen (Edelmanboor, 15 cm Ø) gezet om zo een groter monstervolume te krijgen.

De bodemopbouw in het plangebied bestaat van boven naar beneden uit een bouwvoor/esdek op dekzand op keileem. Ter hoogte van de boringen 1 en 3 is nog veen aangetroffen onder de bouwvoor. Het oostelijk deel van het plangebied is verstoord tot in het dekzand. In het westelijk deel van het plangebied is de bodem nog intact ter hoogte van de boringen 1 t/m 3. In de resterende boringen is de bodem eveneens verstoord tot in het dekzand of tot in het keileem.

Tijdens het veldonderzoek is de inhoud van de boringen onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. De bodem aan de oostkant van het plangebied is over het algemeen verstoord tot in het dekzand. Alleen ter hoogte van boring 10 was de bodem nog deels intact. Hier is dan ook een boring met een groter monstervolume gezet. In de boringen aan de oostkant van het plangebied zijn uiteindelijk geen archeologische indicatoren waargenomen.

In het westelijk deel van het plangebied is de bodem ter hoogte van boring 4 en 5 verstoord tot in het dekzand of tot in het keileem. Ter hoogte van boring 1 en 2 is nog een B-horizont waargenomen in het dekzand. Hier zijn eveneens boringen met een groter monstervolume gezet. Hierbij is in boring 2 in de B-horizont een afslag van vuursteen en enkele brokjes houtskool waargenomen. Deze vondsten kunnen aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van een vindplaats.

In de boringen zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van vondsten of bodemlagen die te maken zouden kunnen hebben met het borgterrein. Het plangebied is ook gesitueerd buiten de grachten van het borgterrein archeologische resten van het borgterrein werden dan ook niet verwacht.

Selectieadvies en aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het hier gerapporteerde onderzoek is geconcludeerd dat de bodem aan de oostkant van het plangebied grotendeels verstoord is tot in het dekzand. Ook zijn hier geen archeologische indicatoren aangetroffen die zouden kunnen duiden op een vindplaats. Vervolgonderzoek is hier dan ook niet nodig.

Aan de westkant van het plangebied is de bodem verstoord tot in het dekzand of keileem ter hoogte van boring 4 en 5 hier wordt eveneens geen vindplaats verwacht. Aanwijzing voor resten van het borgterrein zijn in het westelijk deel van het plangebied niet waargenomen. Deze zullen bij uitvoering van de plannen dan ook niet verstoord raken. Alleen in boring 2 zijn vondsten aangetroffen die mogelijk duiden op de aanwezigheid van een vindplaats. Naar verwachting zal als gevolg van de geplande werkzaamheden geen verstoring van de archeologische waarden optreden, aangezien de bodemingrepen niet dieper gaan dan maximaal 40 cm. De vondsten zijn aangetroffen op 50 – 60 cm -mv. Geadviseerd wordt om de bodemingrepen niet dieper te laten reiken dan 30 cm -mv. Een bufferzone van circa 20 cm zorgt ervoor dat de potentiële vindplaats niet verstoord zal raken. Indien de ingrepen dieper reiken dan 50 cm dan is vervolgonderzoek nodig.

