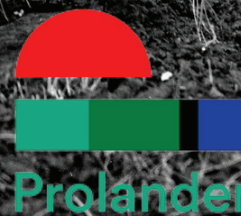


Beeldkwaliteitsplan

Buffer Zuid Bargerveen



ADRES Royal HaskoningDHV
Koggelaan 21
8017 JN Zwolle

TELEFOON 088 348 6500

E-MAIL info@rhdhv.com

INTERNET www.royalhaskoningdhv.com

TITEL RAPPORT Beeldkwaliteitsplan Buffer Zuid Bargerveen

PROJECTNR BI5678

DATUM Januari 2023

OPDRACHTGEVER Prolander, gemeente Emmen

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
2 Schetsontwerp	11
2.1 Werking buffer	12
2.2 Ruimtelijk concept	13
2.3 Groenstructuur	17
2.4 Ontsluiting	23
3 Beeldkwaliteit	27
3.1 Algemeen	28
3.2 Bebouwing	32
3.3 (Erf)afscheidings	36
3.4 Algemene criteria van welstand	36



01

Inleiding

Buffer Zuid vergt ruimtelijke kaders

Figuur 1- Ligging van de bufferzone



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Natura 2000-gebied Bargerveen is het grootste hoogveenrestant van Nederland. Om dit bijzondere hoogveen te behouden en te versterken zijn er maatregelen nodig. De afgelopen jaren zijn veel instandhoudingsmaatregelen uitgevoerd, zoals het dempen van sloten en greppels en aanleggen van kades. Om de ontwikkeling van actief hoogveen mogelijk te maken zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk, zowel binnen als buiten het Natura 2000-gebied. Eén van die maatregelen is het creëren van bufferzones rondom het Bargerveen. Aan de zuidzijde bleek de aanleg van een bufferzone de beste manier om de hydrologie van het Bargerveen te ondersteunen. De voorgenomen activiteit waar dit beeldkwaliteitsplan (BKP) over gaat, is het inrichten van een 500 meter (m) brede bufferzone aan de zuidzijde van het Natura 2000-gebied Bargerveen tussen de Kerkenweg en de Duitse grens in de gemeente Emmen. De lengte van de bufferzone betreft circa 4500 m. Deze bufferzone zal de waterhuishouding in het Bargerveen verbeteren. De voorgenomen locatie van de bufferzone aan de zuidzijde van het Bargerveen is weergegeven in Figuur 1 (wit omlijnde gebied).

De inrichting van de bufferzone betekent een functieverandering van circa 220 hectare (ha) landbouwgrond. Het ontwerp voor de bufferzone wordt in opdracht van de Bestuurscommissie Bargerveen-Nieuw Schoonebeek opgesteld.

De volgende doelen, randvoorwaarden en wensen zijn meegenomen in het ontwerp voor Buffer Zuid:

Het hoofddoel betreft:

- *Het ecologisch behoud, herstel en versterking van het Bargerveen.*

Daartoe is het noodzakelijk om:

- *De hydrologische omstandigheden in het Natura 2000-gebied Bargerveen te verbeteren.*

In de opdracht is daarnaast afgesproken dat de nevendoelen zijn:

- *De waterhuishouding voor de landbouw verbeteren (waaronder wateraanvoer);*
- *De (bebouwde) omgeving beschermen tegen te hoge waterstanden.*

In het ontwerp zijn de volgende randvoorwaarden meegenomen:

- *Voorkomen negatieve effecten op de (woon) omgeving;*
- *Geen negatieve hydrologische effecten op de landbouw (buiten het plangebied);*
- *Klimaatrobuust (o.a. door waterretentie);*
- *Respect voor aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden;*
- *Behoud landschappelijke kwaliteiten;*
- *Buffer is onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN);*
- *Invulling geven aan natuurinrichting;*

- *Toekomstbestendig maken qua beheer en onderhoud.*

Tot slot zijn in het ontwerp de volgende wensen in acht genomen:

- *Mogelijkheden voor recreatief medegebruik in het schetsontwerp inpassen, voor zover niet conflicterend met ecologische en hydrologische opgaven;*
- *Versterken van de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische identiteit van het gebied.*

1.2 Proces

De gemeente Emmen heeft voor Buffer Zuid een bestemmingsplan opgesteld. Hierin zijn de gebruiks- en de bouwomstandigheden vastgelegd voor het gebied. De functies van het gebied worden in het MER bij het bestemmingsplan beschreven in bovenstaande doelen, randvoorwaarden en wensen.

Voor wat betreft het MER hebben deze doelen, randvoorwaarden en wensen geleid tot een geoptimaliseerde voorkeursvariant (VKA+). Het proces om te komen tot het VKA+ is in nauwe samenspraak met betrokken gebiedspartijen en dorpsvertegenwoordiging geweest. Ideeën en wensen uit de omgeving met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de mogelijkheden voor recreatief medegebruik zijn hierin verwerkt. In 2019 zijn een marktconsultatie en Battle of Concepts georganiseerd om de mogelijkheden en



Figuur 2 - Bargerveen en langgerekte verkavelingsstructuur

interesse in de markt te peilen voor realisatie van economische activiteiten in de bufferzone.

De volgende stap in het proces betrof het opstellen van ruimtelijke kaders voor het plangebied en voor de meest interessante activiteiten. Hiertoe is een Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit (HRK) opgesteld waarin ruimtelijke kaders zijn opgesteld voor de gehele bufferzone. De HRK diende vervolgens als basis voor initiatiefpaspoorten, waarin een nadere detaillering met meer specifieke ontwerpprincipes en beeldkwaliteitseisen zijn opgesteld voor de realisatie van de economische activiteiten. Deze initiatiefpaspoorten zijn tot stand gekomen in samenspraak met betrokken partijen en dorpsvertegenwoordiging. Wensen en ideeën zijn gebundeld. Het doel van de initiatiefpaspoorten is om te inspireren en om richting te geven aan ontwikkelingen die passen in Buffer Zuid. Als een ondernemer een dergelijk initiatief in de buffer wil ontwikkelen, geeft het initiatiefpaspoort een kader waarbinnen het initiatief zou passen en aan welke (kwaliteits)eisen en randvoorwaarden de ontwikkeling moet voldoen. Bij de uitwerking van de initiatiefpaspoorten is de ruimtelijke en omgevingskwaliteit als uitgangspunt genomen.

Het VKA+ is uitgewerkt tot schetsontwerp, waarbij de ruimtelijke inrichting en inpassing in nauwe afstemming met het hydrologisch functioneren en de ontwerpprincipes uit de HRK en initiatiefpaspoorten heeft plaatsgevonden.

1.3 Status Beeldkwaliteitsplan (BKP)

De inrichting van Buffer Zuid zal grotendeels uitgevoerd worden door Prolander. Leidend voor het ontwerp is de HRK. Voor een gedeelte zijn de eindgebruikers van Buffer Zuid nog niet bekend. In de initiatiefpaspoorten worden activiteiten beschreven die passend worden geacht. Voor een initiatiefnemer betekent dit, dat het ontwikkelen van een activiteit zoals vermeld in de initiatiefpaspoorten, kan rekenen op medewerking van het bevoegd gezag. Dit geldt met name voor de initiatieven uit de paspoorten die niet zijn geregeld in het bestemmingsplan. Een aantal initiatiefpaspoorten wordt zo belangrijk gevonden dat deze nu al mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Om de kwaliteit te borgen die in de HRK en initiatiefpaspoorten wordt beschreven is dit BKP opgesteld.

In dit BKP staan welstandseisen opgenomen. Welstandseisen mogen uitsluitend worden opgenomen in een door de Raad vastgestelde Welstandsnota. De Welstandscommissie mag ook uitsluitend toetsen aan de eisen opgenomen in de Welstandsnota. Daarom wordt dit BKP door de Raad vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het schetsontwerp nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de beeldkwaliteit in tekst en beeld toegelicht. Dit hoofdstuk gaat in op de beoogde sfeer en materialisatie, de inrichtingselementen, kleurgebruik en bouwwerken (horeca en ecolodges).



02

Schetsontwerp

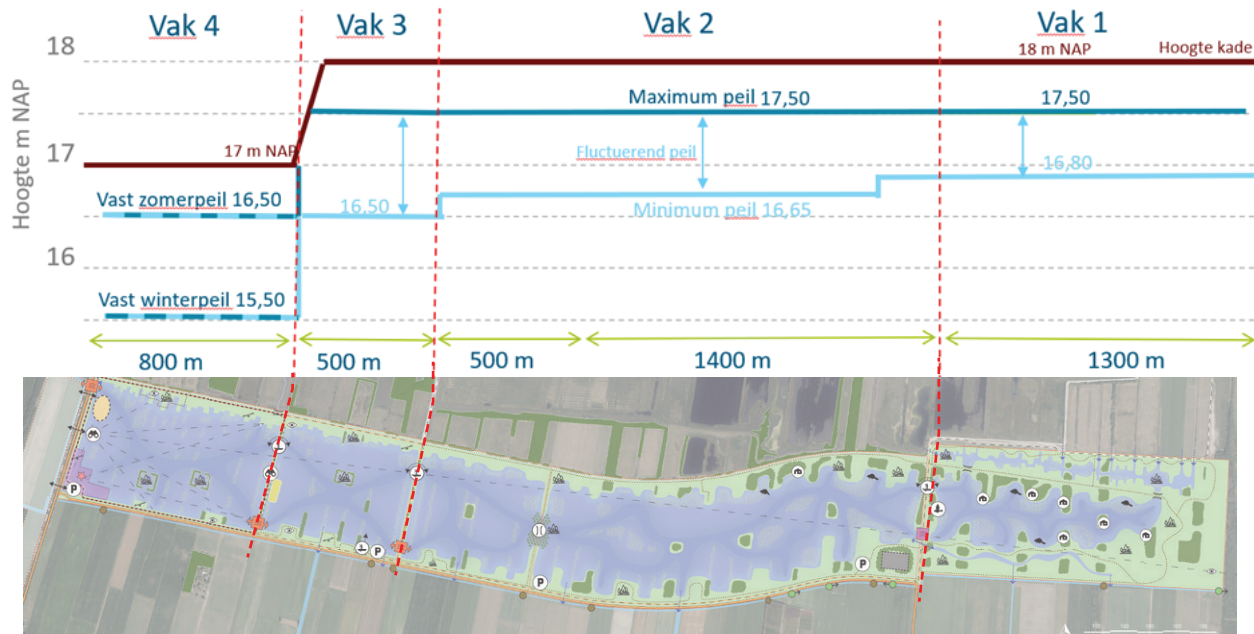
2.1 Werking buffer

Het watersysteem

Buffer Zuid is opgedeeld in vier peilvakken. Hierbij wordt vak 4 (westelijke vak) in de zomer op een peil van 16,50 m NAP gehouden met als doel verhoging van de stijghoogte onder- en het meest wenselijk tot in de veenbasis van het Bargerveen. Vak 1, 2 en 3 worden ingezet om in de winter afstromend water vanuit het Bargerveen op te slaan (conserveren) om hiermee vervolgens in de zomer vak 4 op peil te houden. In de vakken 2 en 3 wordt daarnaast ook water vanuit de omgeving gepompt ter conservering in de winter. De vakken 1, 2 en 3 hebben naast de

conserverende functie ook een bergende functie, om in extreme situaties het water in het Bargerveen grotendeels op te vangen. Hiermee wordt overlast door het Bargerveen in het landbouwgebied ten zuiden van de buffer voorkomen.

Rondom de bufferzone moet een kade worden aangelegd. Deze kade is nodig omdat het waterpeil in de buffer hoger ligt dan het omliggende gebied.



Figuur 3 - Schematische weergave optredende waterpeilen in peilvakken Buffer Zuid en hoogtes zuidelijke kade

2.2 Ruimtelijk concept

Het huidige landschap dankt haar verschijningsvorm in belangrijke mate aan de aanwezigheid van het hoogveen en de ontginning ervan. Het 'verhaal' van dit gebied is uniek en dient als basis voor de ruimtelijke ambitie voor Buffer Zuid. De bufferzone vormt als het ware een nieuwe laag in het landschap die zorgvuldig wordt ingepast. Aansluiting wordt gezocht bij het omliggende landschap, waardoor een natuurlijke gradiënt met rafelige randen aan de noordzijde (tegen het Bargerveen aan) en voortzetting van de gestrekte

verkavelingsrichting (slagenlandschap) aan de zuidzijde ontstaat. Binnen die natuurlijke gradiënt wordt de bufferzone zodanig ingericht dat het hydrologisch functioneert (voorwaardelijk voor de inrichting), maar de inrichting is er ook op gericht dat het gebied zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast én dat het een aantrekkelijk gebied wordt voor mens en dier.

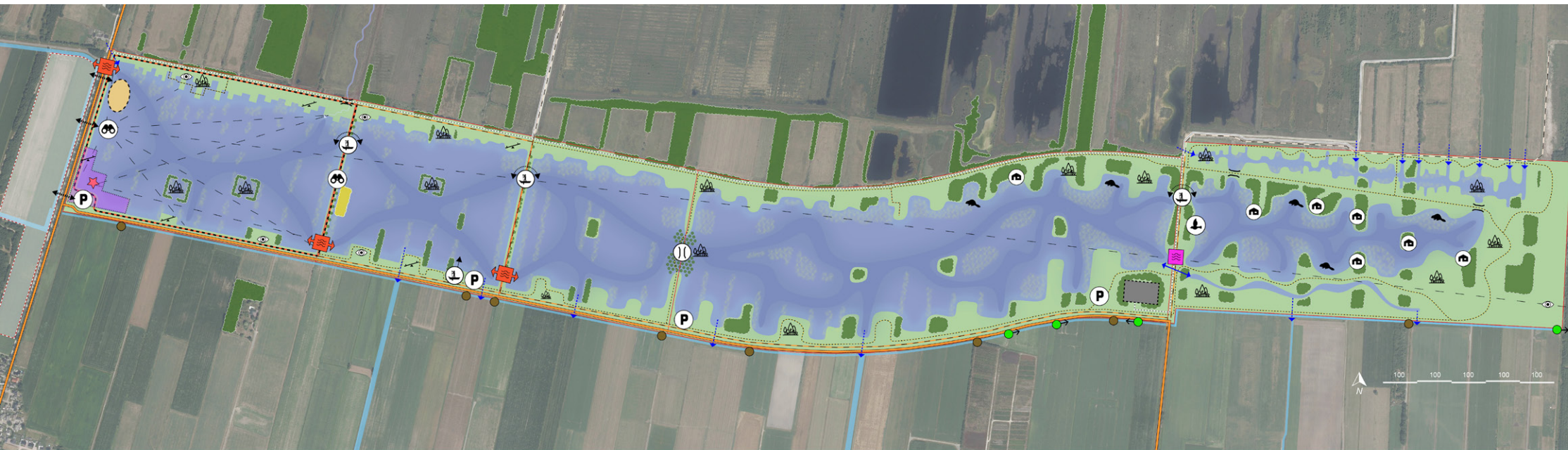
De verlegde Steemanstraat vormt de nieuwe 'ontginningslijn' in oostwest richting langs de zuidzijde

van de bufferzone. De beplanting is gebiedseigen en sluit aan bij de karakteristieken van het landschap. De kades worden zodanig ingericht dat ze geen harde barrières vormen maar geleidelijke overgangen zijn in het landschap.

Het verhaal verteld in 3 verhaallijnen

De inrichting van de bufferzone is gebaseerd op de volgende verhaallijnen:

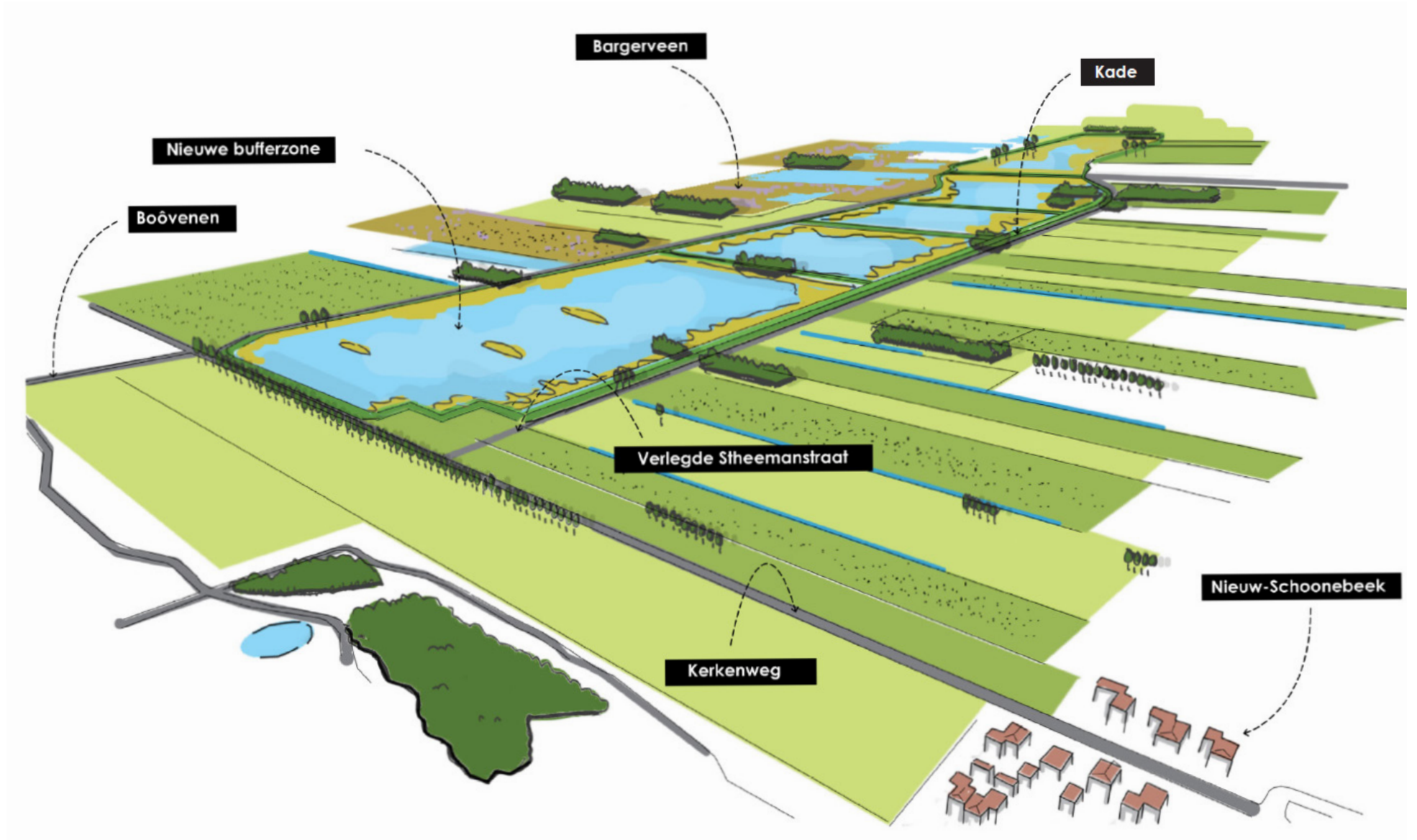
1. Een watermachine in het landschap - Enerzijds



gecombineerd kunstwerk	streek van Welteveen (ind. stuw)	opgrassend groen	ontwikkellocatie	parkeervoorziening *	fietspad nieuw	alle aanduidingen met * zijn indicatieve locaties
bedienbare stuw	voelgangsbuis	bomenlaan	bezienswaardigheid *	bever territoria *	gecombineerd fiets-/voetpad	
in/uitlaat	voelgangsbuis	boeje Rikkenjan	natuurlijk spelen	voelgangsoversteek	wandelpad	
duiker	kanosteger *	landschappelijke kamers *	NAM-leiding	eco-lodge *		
vaste dam	water	1,5 ha ontwikkellocatie voor herocel-receptie. Min 20% wateroppervlak. Indicatief nader uit te werken *	uitkijkpunt *	vogelkijkt *		
dam met inlaat	diepwateregul	verlaagd gebied				
miligerende maatregel waterkwaliteit	rijs					

BE3102, 24-05-2022

Figuur 4 - Schetsontwerp Buffer Zuid



Figuur 5 - Vogelvlicht van de bufferzone (RHDHV)

staat de beleving van het landschap en de historie ervan centraal (rafeligheid versus gestrektheid). Anderszijds wordt het verhaal van de 'watermachine' verteld (werking van het hele watersysteem, met een verloop van cultuurtechnisch in het westen naar natuurtechnisch in het oosten).

2. *Stepping stones; verhalende en educatieve objecten*
Naast het watertechnische en landschappelijke verhaal wordt een tweede verhaal verteld in de vorm van zicht- en rustpunten die gebaseerd zijn op relictten uit het verleden.
3. *Landschappelijke kamers - Verspreid in de bufferzone worden groene 'kamers' gecreëerd, gebaseerd op de boerenerven die vroeger verspreid in het gebied te vinden waren.*

Landschapsbeleving centraal

De ontwikkeling van de bufferzone vindt plaats met respect voor het historische landschap. Het gebied gaat bijdragen aan een duurzame toekomst voor het Bargerveen en de (nieuwe) natuurwaarden. Er wordt ruimte geboden voor natuurlijk beheer (door middel van begrazing). Voornamelijk is er geen ruimte voor nieuwe vormen van (duurzame) landbouw (bijvoorbeeld paludicultuur), maar voor de toekomst wordt dit niet uitgesloten.

De aantrekkingskracht van het gebied op de bewoners zal door onder andere nieuwe fiets- en wandelroutes worden vergroot. De aanleg van de waterbuffer biedt tevens economische kansen voor de regio.

Bij de inrichting van het gebied én bij de ontwikkeling van medegebruik in het gebied staat de landschappelijke karakteristiek en -beleving centraal. Alle ontwikkelingen in de bufferzone dienen in dit gedachtengoed ontworpen te worden. Dit betreft zowel de situering als vormgeving van ontwikkelingen. Het kan tevens versterkt worden door het terug laten komen van oude veld- of huisnamen. Fiets- en wandelstructuren verbinden de bufferzone met de omliggende landschappen en worden zodanig gesitueerd dat het landschap maximaal wordt beleefd.

Medegebruik met respect voor natuur, landschap en omwonenden

De bufferzone biedt volop kansen voor medegebruik en in het plan wordt hier ook de ruimte voor geboden. Meerdere ideeën zijn inmiddels door de bewoners van Nieuw-Schoonebeek en vanuit de markt aangedragen. Een belangrijke voorwaarde voor medegebruik is dat het in harmonie is met de landschappelijke en natuurwaarden. De natuurdoelen van het Bargerveen mogen niet worden geschaad.

Verschillende (gebruiks)functies (en doelgroepen) kunnen in het gebied een plek krijgen. Off-grid ecolodges passen bijvoorbeeld prima bij de landschaps- en natuurbeleving en hoeven de natuurwaarden niet te schaden. Kanoverhuur, educatiecentrum, horeca of innovatieve vormen van landbouw zijn mogelijk in te passen in (aangewezen) delen van het gebied, mits het niet het hydrologische en ecologische functioneren schaadt.

De nieuwe functies leveren bij voorkeur ook een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van Nieuw-Schoonebeek. Denk aan medegebruik en eventuele economische activiteiten die in het gebied zullen plaatsvinden. Hierbij kan gedacht worden aan werkgelegenheid en medegebruik door de bewoners. Overlast van bijvoorbeeld geparkeerde auto's, versturende verlichting en/of reclame-uitingen moeten tot een minimum worden beperkt en onveilige situaties door menging van bijvoorbeeld fietsers en wandelaars met landbouwverkeer voorkomen. Bij de ontwikkeling van initiatieven dienen de bewoners zorgvuldig meegenomen te worden.

Natuurinclusief en toekomstbestendig

In een gebied waar landschap en natuur centraal staan, dient vanzelfsprekend nagedacht te worden over natuurinclusief ontwerpen, toepassing van duurzame en circulaire materialen (die ook duurzaam qua beheer zijn) en groene energiebronnen. Bovendien moet het gebied goed te beheren zijn, om verrommeling van het landschap te voorkomen. Elke initiatiefnemer zal een plan moeten aandragen over het beheer en onderhoud van zijn initiatief, opdat een aantrekkelijk gebied ontstaat met een toekomstbestendig gebruik.



16 *Figuur 6 - Groenstructuur - landschappelijke karakteristiek (is ontwerpprincipe 1 uit HRK)*

2.3 Groenstructuur

Landschappelijk karakteristiek en elementen

Met de ontwikkeling van de bufferzone wordt aansluiting gezocht bij het omliggende landschap, namelijk het hoogveenlandschap van Bargerveen en het ontginningslandschap aan de zuidzijde.

Het hoogveengebied is van origine weids en open. Door de natte omstandigheden en de lage draagkracht van de bodem blijft beplanting relatief laag en klein. Struwelen, singels en rietkragen passen bij uitstek aan de noordzijde van de bufferzone en dragen bij instandhouding en versterking van de natuurwaarden van het Bargerveen. Oevers worden als rafelige randen vormgegeven. Stekelige struwelen zoals meidoorn en sleedoorn worden aangeplant om voor zeldzame vogelsoorten zoals de Grauwe Klauwier een geschikt leefgebied te creëren. Met name houtsingels en struweelranden in combinatie met open, rustig water zijn van belang.

Het lintdorp Nieuw-Schoonebeek, wat gelegen is op de rand van het beekdal van het Schoonebeekerdiep, vormt een half-open groene beplante rand in het landschap. Naast deze groene rand is er her en der opgaande beplanting aanwezig in de lengterichting van de verkaveling. Opgaande beplantingsstructuren in de vorm van houtsingels, struweel of rietkragen worden doorgezet in de bufferzone, dit ter versterking van de noordzuid verkavelingsrichting. De beplanting ligt in lijn met de kavelsloten uit het open landbouwgebied.

In de bufferzone draagt de beplanting niet alleen bij aan het creëren van geleidelijke overgangen tussen de verschillende landschappen, het draagt ook bij aan de

beleving van landschap en natuur en vergroting van de natuurwaarden. Het dient zodanig gesitueerd te worden dat zichtlijnen worden gecreëerd maar de weidsheid in het gebied gewaarborgd blijft. Het is tevens een middel om bepaalde vormen van medegebruik zorgvuldig in te passen.

Beplanting kan worden aangeplant, maar daarnaast is spontane ontwikkeling ook mogelijk.

Samenvattend gelden de volgende principes ter versterking en behoud van de landschappelijke karakteristiek en elementen:

- *Toepassing gebiedseigen beplantingen*
- *Beplanting ten dienste van versterking natuurwaarden en van landschaps- en natuurbeleving*
- *Beplanting als middel om zichtlijnen te creëren/ versterken en openheid te beleven*
- *Opgaande beplanting draagt bij aan een geleidelijke overgang tussen het hoogveen en de buffer aan de noordzijde en tussen het ontginningslandschap en de buffer aan de zuidzijde*



Vergezichten en openheid

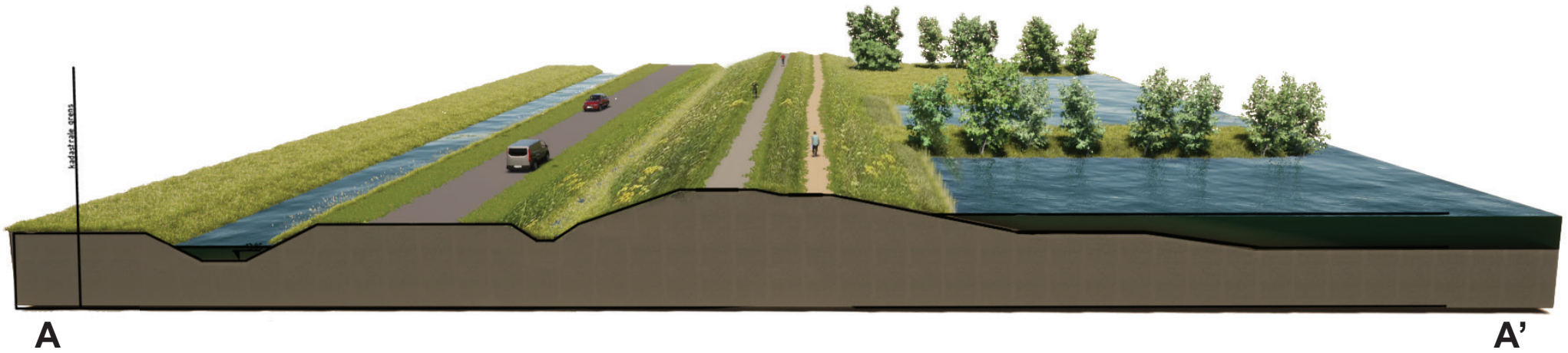
Vanaf de Kerkenweg, de Europaweg en vanuit het dorp Nieuw-Schoonebeek zijn prachtige vergezichten aanwezig. Deze vergezichten bepalen in belangrijke mate de beleving van het landschap.

De noordzuid zichtrelaties vertellen bovendien het verhaal van het landschap, van beekdal, naar ontginnings-as, ontgonnen gronden, bufferzone en Bargerveen. De oostwest zichtlijnen benadrukken de grote openheid. Deze openheid is optimaal te ervaren vanaf de Kerkenweg, de tussenkades in de buffer én de kades rondom de buffer.

Noordzuid zichtlijnen vertellen het verhaal van het ontginningslandschap. De aanwezige beplanting zorgt voor de optimale beleving van deze noordzuid zichtlijnen. De aanwezige beplanting (in vorm van singels/struweel) sturen de blik van een bezoeker in deze richting. Vanaf de Kerkenweg ontstaan spannende zichtlijnen in oostelijke richting over de kades en over het water van de bufferzone.

Samenvattend gelden de volgende principes ter versterking en behoud van de openheid en vergezichten:

- *De noordzuid zichtlijnen worden versterkt/ behouden door de beplanting in lijn met het slagenlandschap aan te planten voor de optimale beleving van het landschap*
- *De oostwest zichtlijnen dragen bij aan het ervaren van de openheid van het landschap*



20 *Figuur 8 - Profiel zijde Verlegde Steemanstraat (kade zuidzijde)*

Kades en oeverlijnen

Rondom de bufferzone moet een kade worden aangelegd. Deze kade is nodig omdat het waterpeil in de buffer hoger ligt dan het omliggende gebied.

In het westelijke deel ligt het omliggend maaiveld lager dan in het oostelijke deel. Daardoor is de kade, gezien vanuit de omgeving, aan de westzijde hoger dan aan de oostzijde.

De kades worden zo ondergeschikt mogelijk vormgegeven, zodat ze de karakteristieke noordzuid structuur van het landschap zo min mogelijk verstoren, zowel fysiek als visueel. Een tweede belangrijke reden is de beleving vanuit de omgeving op de bufferzone; de bufferzone dient zoveel mogelijk op te gaan in het landschap.

Daarom is in het ontwerp gekozen voor flauwe taludlijnen, al dan niet in combinatie met een getrapte profiel van de kade. Een getrapte kade is bovendien interessant voor de beleving van zowel de bufferzone als de omgeving, doordat wandelaars en fietsers zich afwisselend op of halverwege de kade bevinden. Er kan daardoor bewust worden gespeeld met zichtlijnen en dus de beleving van de gebruikers. In het profiel in figuur 8 is een getrapte kade gekozen, waar fietsers en wandelaars zich op verschillende niveaus kunnen bevinden. Juist de afwisseling maakt de routes aantrekkelijk, afwisselend en spannend. De Verlegde Stheemanstraat ligt ongeveer op het niveau van het landbouwgebied.

De noordelijke kade grenst aan het Bargerveen. Door de hogere ligging van het Bargerveen komt deze noordelijke kade op ongeveer dezelfde hoogte te liggen als het Bargerveen, waardoor deze niet als kade zal worden beleefd en de beleving van het Bargerveen vanaf de kade wordt versterkt.

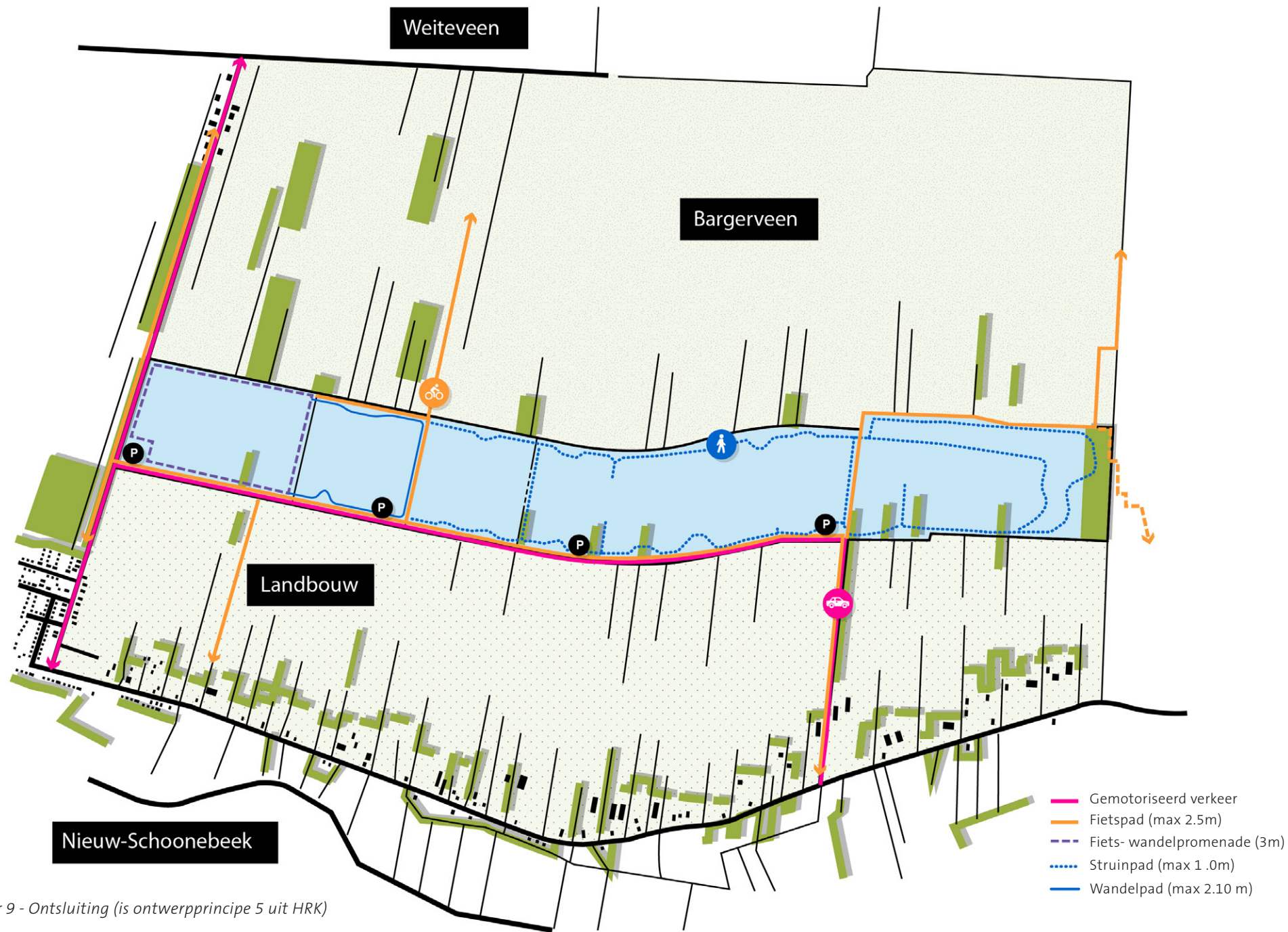
Tussenkades liggen in het verlengde van kavelsloten uit het slagenlandschap of sluiten aan op bestaande (fiets) routes in het Bargerveen. Ze worden zo smal mogelijk gehouden om de waterrijke omgeving zo maximaal mogelijk te beleven, waarbij rekening wordt gehouden met minimale maatvoering vanuit waterveiligheid en duurzaam beheer.

De hoogteverschillen tussen de verschillende delen van de kades worden geleidelijk vormgegeven.

Aan de binnenzijde van de bufferzone krijgen de kades flauwe en afwisselende taluds. De oeverlijn aan de noordzijde krijgt een grillig, rafelig verloop, wat aansluit bij de rafelige randen van de veenplassen in het Bargerveen. De oeverlijn aan de zuidzijde sluit juist aan bij de verkavelingsrichting en -structuur van het slagenlandschap. Landtongen lopen in het verlengde van kavels door de bufferzone in, en smalle landstroken met houtsingels, struweel of riet liggen in het verlengde van de kavelsloten.

Samenvattend gelden de volgende principes:

- *Kades met getrapte en flauwe taluds rondom*
- *Tussenkades in verlengde van kavelsloten of bestaande routes in Bargerveen*
- *Noordelijke oeverlijn rafelig*
- *Zuidelijke oeverlijn in aansluiting kavelsloten en gestrekte verkaveling*
- *Uniformiteit in materialisatie (zie paragraaf 3.1)*



2.4 Ontsluiting

De Europaweg is een doorgaande provinciale weg (N863) van Coevorden naar Duitsland. Samen met de Kerkenweg zijn dit de belangrijkste wegen in de omgeving van de bufferzone. De Stheemanstraat heeft voornamelijk een functie voor ontsluiting van de landbouwpercelen ten zuiden van het Bargerveen, het Bargerveen zelf en de NAM-locatie. Daarnaast heeft deze weg een omleidingsfunctie.

Door de ontwikkeling van de bufferzone zal de Stheemanstraat verlegd worden naar de zuidzijde van de bufferzone (roze lijn in figuur 9). Dit borgt de ontsluiting van de landbouwpercelen en de functie als omleidingsroute. De Verlegde Stheemanstraat zal hier dienst gaan doen als ontsluiting van te realiseren parkeerplekken in de zuidelijke kade. Daarmee vormen de Verlegde Stheemanstraat en Kerkenweg de belangrijkste ontsluitingsmogelijkheden van de bufferzone voor gemotoriseerd verkeer.

Parkeren vindt zo min mogelijk verspreid plaats. Er worden enkele parkeerkoffers in de zuidelijke kade gerealiseerd. Deze plekken zijn goed toegankelijk vanaf de Verlegde Stheemanstraat en ze worden eenduidig en zodanig vormgegeven dat verstoring van het landschapsbeeld vanuit de omgeving tot een minimum wordt beperkt. Gezien de verwachte parkeerbehoefte wordt in de zuidwesthoek een grotere parkeervoorziening gerealiseerd. De parkeerplekken en de overgangen over de kade dienen zorgvuldig en ondergeschikt aan het

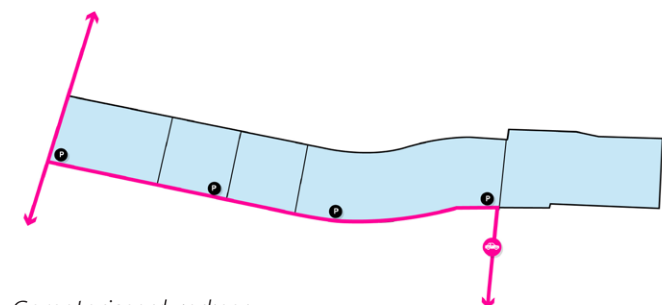
landschap ontworpen te worden, zodat ze vanuit de omgeving en vanuit de bufferzone niet of nauwelijks zichtbaar zijn en de landschaps- en natuurbeleving niet of nauwelijks beïnvloeden.

In en rondom de bufferzone worden diverse fiets- en wandelroutes ontwikkeld die aansluiten op bestaande routes in de omgeving. De oranje lijn laat het nieuwe fietsnetwerk zien. Het fietspad ligt op de kades en fietsers hebben een eigen plek ten opzichte van andere gebruikers, uitgezonderd op de promenade rondom vak 4. Het fietspad over de noordelijke kade vormt geen doorgaande fietsroute.

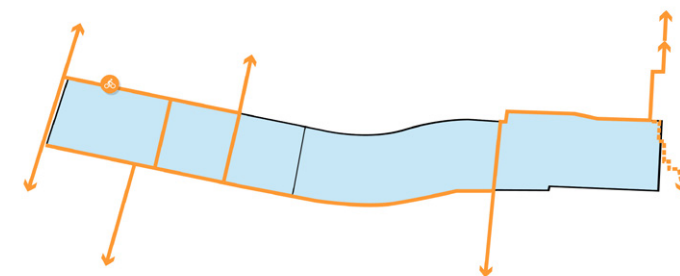
Verschillende soorten wandelpaden worden aangelegd, afwisselend op of halverwege de kades, langs de oeverlijn, over landtongen of over het water. Hierdoor ontstaat een gevarieerd aanbod voor een divers publiek wandelaars.

In de bufferzone wordt een onderscheid gemaakt in type paden en materialisatie. In het intensieve deel van de bufferzone worden goed toegankelijke (half)verharde wandel- en fietspaden aangelegd zodat dit deel van de bufferzone ook voor mindervaliden en kinderwagens goed toegankelijk is. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3, pagina 29 (routestructuren).

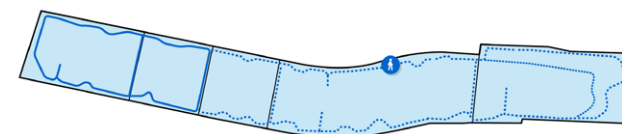
Het extensieve deel van de buffer is voor wandelaars enkel toegankelijk via struin- en vlonderpaden. Er ligt echter wel een verhard fietspad, in aansluiting op een bestaande route in noordelijke richting.



*Gemotoriseerd verkeer
(Kerkenweg en Verlegde Stheemanstraat met parkeerplaatsen binnen kade)*

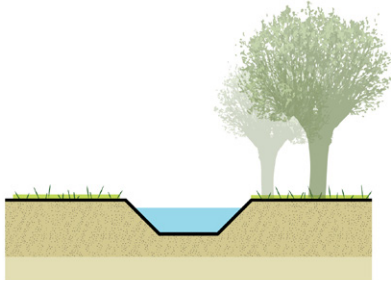


*Fietspaden
(fietspaden zijn max 2.5 m. breed en zijn (half)verhard)*

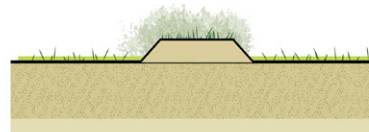


*Wandelpaden
(Wandel- en vlonderpaden zijn max 2.10 m. breed, struinpaden max 1.0 m.)*

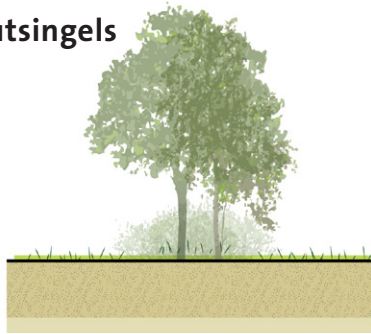
✓ Water



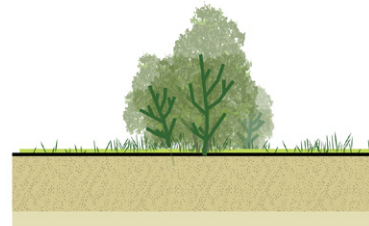
✓ Aarden wallen



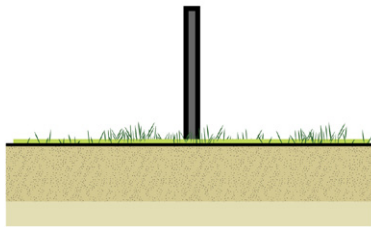
✓ Houtsingels



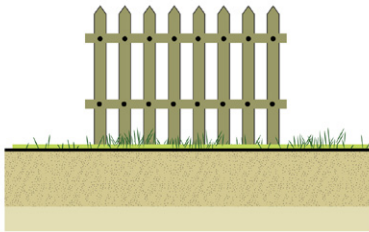
✓ Struweel



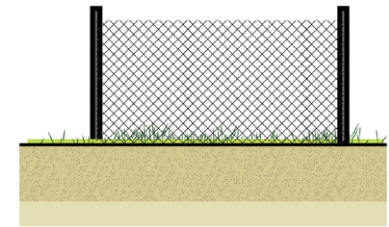
✗ Muren



✗ Schuttingen



✗ Hekwerken





03

Beeldkwaliteit

Buffer Zuid in beeld



3.1 - Algemeen

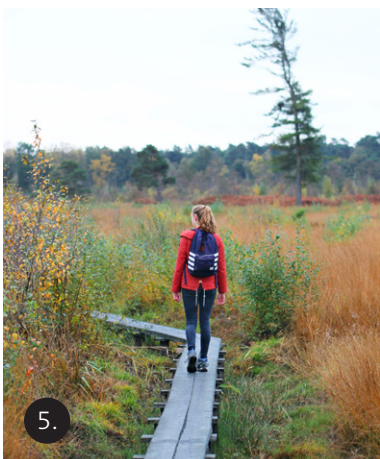
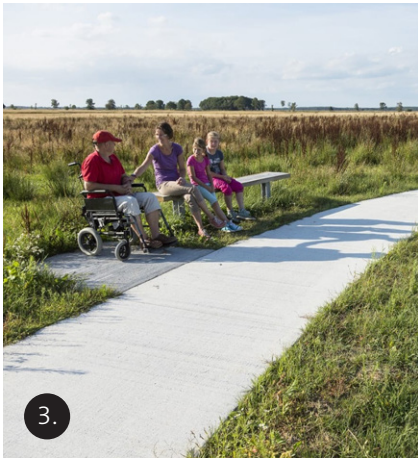
Sfeer en materialisatie

Landschap- en natuurbeleving staan centraal in de bufferzone. Objecten en materialen die worden toegepast in de bufferzone dienen bij te dragen aan die beleving en de beleving van rust en ruimte.

Er wordt voor de toe te passen materialen dan ook gekozen voor natuurlijke materialen en kleuren in de bufferzone. In algemene zin geldt dat er zo min mogelijk verhardingen in de buitenruimte moeten worden toegepast in het gebied.

Keuze materialen en kleuren

1. Hout
2. Steen (uit de omgeving)
3. Halfverhardingen
4. Leem
5. Meubilair door recycling van boom(stammen)
6. Natuurlijke kleurtinten (bruin/grijs/zwart)



Routestructuren

Er zijn een aantal type paden van elkaar te onderscheiden in de bufferzone, namelijk:

1. Fietspaden (max 2.50m)
2. Wandelpaden (max 2.10m)
3. Fiets-wandel promenade (3.00m)
4. Struinpaden (max 1.00m)
5. Vlonderpaden (max 2.10m)
6. Beheerpaden (5.00m)

In algemene zin geldt zo min mogelijk verharding. De materialisatie sluit aan bij de paden in het Bargerveen. De verharde fietspaden op de kaden (zie paragraaf 2.4) hebben een grijze/beige kleur. Materiaal is beton of gelijkend. Rondom vak 4 in het westelijk deel van de bufferzone wordt een promenade ingericht die goed toegankelijk is. Deze wordt uitgevoerd in een (half)verharding met een grijs/ beige kleur, bijvoorbeeld in beton of Achterhoeks Padvast.

De struinpaden zijn gemaaide paden of paden die door gebruik ontstaan (zie foto's met nr 4).

Daar waar paden door natte delen van de bufferzone lopen, worden deze uitgevoerd als vlonderpaden. Deze zijn van hout of gelijkende materialen en maximaal 2.10m breed.

Paragraaf 2.4 (ontsluiting) maakt inzichtelijk waar de verschillende typen paden in het gebied liggen.

Figuur 12 - Sfeerbeelden van paden



Inrichtingselementen

De inrichtingselementen (informatiepanelen, spel(aanleidingen), zitelementen, e.d.) krijgen ook een natuurlijke uitstraling, in lijn met de algehele sfeer in de bufferzone en hebben qua beeld een relatie met elkaar.

Bij de inrichtingselementen moet gedacht worden aan:

1. Zitmeubilair
2. Speelmeubiliair en spelaanleidingen
3. Informatievoorziening/ panelen
4. Afvalinzameling

Materialen:

Het voornaamste materiaal is hout. Dit is een duurzaam materiaal wat recyclebaar is.

Figuur 13 - Sfeerbeelden van inrichtingselementen



Kleurgebruik

De landschap- en natuurbeleving staat in dit gebied centraal. Om deze reden is ook gekozen om te werken met een natuurlijk kleurenpalet.

Deze kleuren gelden zowel voor de paden, inrichtingselementen als bouwwerken.

Figuur 14 - Natuurlijk kleurenpalet



3.2 Bebouwing

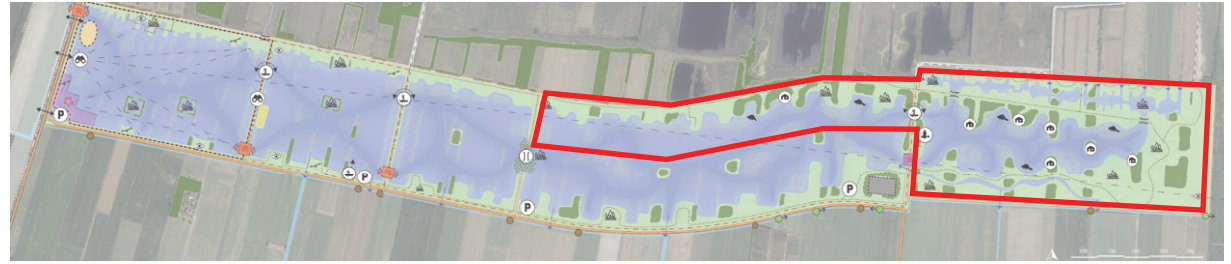
Bouwwerken - algemeen

In de bufferzone is ruimte voor enkele economische initiatieven, die wellicht ook een gebouw nodig hebben. Dit gebouw dient goed aan te sluiten bij de sfeer en beleving zoals bij 'sfeer en materialisatie' op pagina 28 beschreven. In nevenstaande afbeeldingen staan voorbeelden van gebouwen die passen binnen de beeldkwaliteit van de bufferzone.

Voor bebouwing gelden de volgende vormeisen:

- *Gevelmateriaal is overwegend onbewerkt hout, glas, beton, leem, passend binnen het natuurlijk kleurenpalet*
- *Dakbedekking sluit aan bij nevenstaande sfeerbeelden. Geen glanzende blauwe of oranje dakpan of dakpanplaat*
- *Alzijdig gebouw*
- *De nevenstaande sfeerbeelden tonen de richting in architectuurstijl*
- *Zorgvuldige landschappelijke inpassing. Buitenruimte maakt onderdeel uit van natuurlijke omgeving*
- *Toepassing groene daken, zonnepanelen, duurzame bouwmaterialen, etc. Indien zonnepanelen, dan zorgvuldige inpassing, ter voorkoming beeldverstorende installaties/stellages en schittering*
- *Indien afscheiding kavel gewenst, dan op natuurlijke wijze (zie paragraaf 3.3)*
- *Maximale bouwhoogte afhankelijk van initiatief*

Figuur 15 - Sfeerbeelden van bouwwerken



Bij de Kerkenweg, wat gezien kan worden als hoofdentree van de bufferzone, is een hoofdaccent in bebouwing mogelijk. Hiervoor geldt:

- Maximale bouwhoogte 10 m t.o.v. omliggend maaiveld
- Optioneel 1 accentkleur toevoegen

Ecologdes (off-grid)

In de bufferzone is ruimte voor ontwikkeling overnachtingsmogelijkheden waarbij natuurbeleving en 'back to basic' (rust, ruimte, donkerte) centraal staan.

Beeldkwaliteitseisen:

- Geen buitenopslag (tuinmeubilair etc) en geen bijgebouwen

Landschappelijke Inpassing

- In vak 1 en noordelijk deel vak 2a, op land, een landtong, eiland of op het water
- Ecologdes onderling niet zichtbaar en verdekt vanaf kades en paden
- Ecologdes afgeschermd door beplanting zoals bosschage, houtsingels, struweel en/of rietkragen, passend binnen landschappelijke karakteristiek
- Indien begrazing of ander medegebruik, in harmonie en op elkaar afgestemd

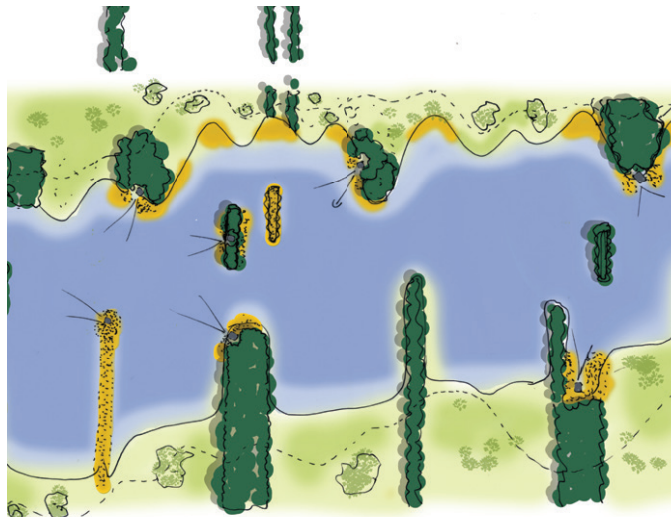
Ontsluiting

- Alleen bereikbaar via struin- of vlonderpaden of per kano
- Parkeren oplossen buiten plangebied Buffer-Zuid, in

overeenstemming met filosofie voor een zo klein mogelijke ecologische footprint (in afstemming met gemeentelijk parkeerbeleid)

Omvang

- Maximaal 10 ecologdes in het gebied
- Footprint ecologdes max. 25m² (excl. terras of vlonder)
- Maximale bouwhoogte 4m
- Buitenruimte natuurlijk, indien vlonder dan max. 10m²
- Onderlinge afstand van tenminste 100m



Figuur 16 - Inrichtingsvoorstel ecologdes, deze schets geeft een mogelijke oplossing weer

Beeldkwaliteitseisen

- Toepassing zoveel mogelijk natuurlijke materialen en passend binnen kleurenpalet (zie paragraaf 3.1); streven naar maximaal opgaan in omgeving
- Kapvorm vrij
- Indien vlonder, dan onderdeel van de architectuur
- Geen buitenopslag (tuinmeubilair etc.) en geen bijgebouwen

Duurzaamheid

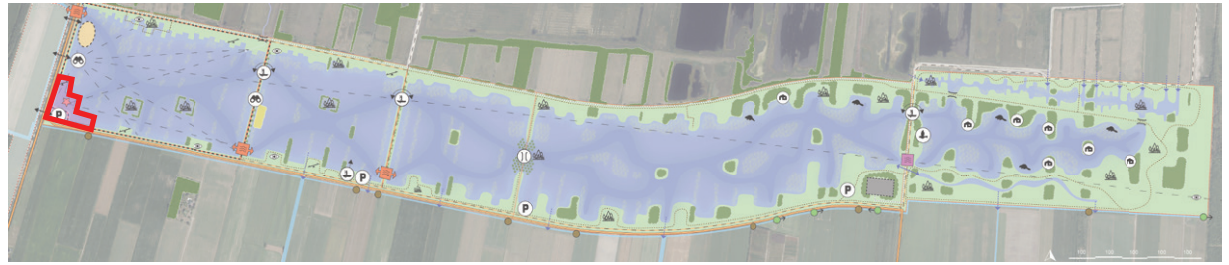
- Autarkisch



Figuur 17 - Sfeerbeelden ecologdes



34 *Figuur 18 - Sfeerbeelden horeca*



Horeca

In de zuidwesthoek van de bufferzone, nabij de Kerkenweg, is ruimte voor ontwikkeling van horeca, receptie en speelgelegenheid. Waar mogelijk gecombineerd op één terrein, in één gebouw. Er dient ontworpen te worden vanuit de locatie, met een directe relatie met het water.

Landschappelijke inpassing

- Locatie zuidwesthoek vak 4, nabij Kerkenweg. 1,5 ha. ontwikkellocatie voor horeca/receptie, waarvan minimaal 25% wateroppervlak
- Gebouw heeft directe relatie met water, waarbij de vaste waterpeilen (zomer 16.50m NAP, winter 15.50m NAP) aandacht behoeven en een specifieke ontwerppoging zijn
- Parkeren buiten kade maar binnen plangebied, afgeschermd voor omgeving door natuurlijke elementen zoals aarden wal, houtsingel of struweel; in richting van het landschap. Parkeren halfverharding en zo natuurlijk mogelijke uitstraling
- Geen grondopstelling van zonnepanelen

Ontsluiting

- Maximaal 1 opgang kade aan Verlegde Stheemanstraat voor horeca/receptie
- Locatie bereikbaar via parkeerplaats (gemotoriseerd verkeer) en via padenstructuur (fietsers/voetgangers)

Omvang

- *Bebouwing max. 500m² BVO/ footprint max. 300m²*
- *Maximale bouwhoogte 10 meter t.o.v. omliggend maaiveld (17m +NAP)*
- *Natuurlijk spelen, terras e.d. oplossen binnen 1,5 ha.*
- *Parkeren maximaal 75 parkeerplekken*

Beeldkwaliteitseisen

- *Gebouw heeft directe relatie met water, bijvoorbeeld op palen in het water gebouwd, zwevend boven het water of met vlonders*
- *Alzijdige oriëntatie gebouw*
- *Landmark/ zichtbaar vanuit omgeving*
- *Kapvorm vrij*
- *Toepassing zoveel mogelijk natuurlijke materialen en passend binnen kleurenpalet (zie paragraaf 3.1)*
- *Optioneel 1 accentkleur (n.t.b. in overleg met welstand)*
- *Buitenruimte in aansluiting op landschappelijke karakteristiek (bijvoorbeeld: struweel, singels, aarden wal en toepassing vlonders, halfverhardingen, zand, e.d.)*
- *Geen buitenopslag of losse bebouwing (alles in pandig oplossen)*
- *Terras wordt vormgegeven vanuit de architectuur van het gebouw en landschappelijk ingepast in de omgeving*
- *Toepassing groene daken, zonnepanelen, duurzame bouwmaterialen, etc. Indien zonnepanelen, dan zorgvuldige inpassing, ter voorkoming*

beeldverstorende installaties/stellages en schittering

- *Zorgvuldige inpassing installaties (o.a. luchtbehandeling, warmtepomp, airco, rookafvoerkanalen)*

Sfeerbeelden

De sfeerbeelden bebouwing algemeen (figuur 15) zijn van toepassing op de recreatie/horecavoorziening. De sfeerbeelden horeca (figuur 18) geven daarnaast de relatie van de bebouwing met het landschap aan:

- *Landmark/ zichtbaar vanuit omgeving*
- *Gebouw heeft directe relatie met water*
- *Alzijdige oriëntatie gebouw*



Figuur 19 - Inrichtingsvoorstel nabij Kerkenweg. Deze schets geeft een mogelijke oplossing weer, waarbij het gebouw een duidelijke relatie heeft met het water

3.3 (Erf)afscheidingsen

Natuurlijke afscheidingsen

In de bufferzone wordt in aansluiting op het Bargerveen ingezet op natuurontwikkeling en natuurbeleving. De recreatieve en economische activiteiten die ontwikkeld gaan worden in het gebied, moeten zo natuurlijk mogelijk opgaan in hun omgeving. Dat stelt eisen aan de vormgeving van eventuele afscheidingsen. Indien behoefte is aan een fysieke afscherming, dan dient deze op natuurlijke wijze vormgegeven te worden. Dus geen gebouwde erfscheiding zoals een schutting of hekwerk, maar gebruik makend van landschappelijke elementen zoals een watergang, aarden wal, houtsingel of struweel. Uitzondering hierop zijn verplaatsbare afscheidingsen die nodig zijn bij beheer met schapen en/of runderen.

Samenvattend geldt het volgende principe:

- *Indien behoefte is aan fysieke afscherming in de bufferzone, dan dient dit op een natuurlijke wijze vormgegeven te worden*
- *De ecolodges voegen zich als vrije objecten in het landschap. Markeringen van het erf zijn niet toegestaan, ook niet op natuurlijke wijze*

3.4 Algemene criteria van welstand

In de dagelijkse praktijk van het welstandbeleid blijken er altijd uitzonderingssituaties voor te komen waar de gebiedsgerichte en de objectgerichte criteria ontoereikend, onbruikbaar of niet van toepassing zijn. Dan wordt teruggevallen op algemene criteria van welstand die zijn benoemd in de Welstandsnota van de gemeente Emmen.

