

Bospark 't Wolfsven

2023001

Ontwerpboek
10 oktober 2023



FACTOR
ARCHITECTEN
ONDERDEEL VAN IA GROEP

Bestaande situatie en ontwerpogave

Het plangebied is een deels bebost, licht heuvelachtig gebied met daarin op dit moment diverse witte stacaravans in fase 3. De bestaande stacaravans zijn alleen van een vergelijkbaar type en qua uitstraling en uitrusting gedateerd.

De bebossing varieert van gespreid over het terrein aan de noordzijde tot meer strooksgewijs aan de zuidzijde. De caravans staan zoveel mogelijk in rechte rijen met zeer beperkte tussenruimte. Tussen de caravans liggen op enkele plekken (half)verharde parkeercoffers. Asphaltwegen zorgen voor de hoofdontsluiting van het plangebied. Tussen de opstallen liggen smalle voetpaden in betonklinkers.

De opgave is om een gevarieerd aanbod aan opstallen met een eigen, karakteristieke uitstraling te ontwerpen en met deze opstallen zo goed mogelijk invulling te geven aan het begrip 'bospark'. Het behoud van zoveel mogelijk bomen en het realiseren van circa 70 nieuwe opstallen voor 4 en 6 personen zijn hierbij uitgangspunten.



Sfeerambitie

De sfeer van een 'bospark' kan met de terrein-inrichting verder worden versterkt. In de bestaande situatie is het terrein begroeid met veelal volgroeide dennen, berken en eiken in meer en minder open bebossing. Met name het naaldbos is zeer karakteristiek voor de locatie.

In de nieuwe ontwikkeling maken we onderscheid tussen meer dichte en meer open gebieden. De dichte gebieden, die daadwerkelijk als bos ervaren kunnen worden, kunnen met meer onderbegroeiing worden versterkt. Hier plaatsen we slechts bij uitzondering nieuwe opstallen. De meer open gebieden benaderen we als een veld met solitaire bomen waarin ruimte is voor de nieuwe opstallen. De afwisseling tussen dicht en open wordt hiermee groter, wat de landschapsbeleving kan versterken.

Deze afwisseling tussen dichte en open gebieden biedt ook verschillende kansen voor versterking van de biodiversiteit en de bodemkwaliteit. Het einddoel is een gebied met een gevarieerde begroeiing en een afwisseling tussen opgaand en lager groen, waartussen voldoende ruimte is voor de te realiseren chalets. We zijn terughoudend met het verwijderen van bomen. Na het verwijderen van risicovolle bomen zullen we in de bosgebieden zo min mogelijk dunnen.

De toe te voegen paden en parkeerplaatsen passen in asfalt niet optimaal in het boskarakter. Indien mogelijk worden de wegen uitgevoerd in een kwalitatief geschikte halfverharding, zoals Graustabiël. Het beeld blijft dan relatief dicht bij dat van een bospad.

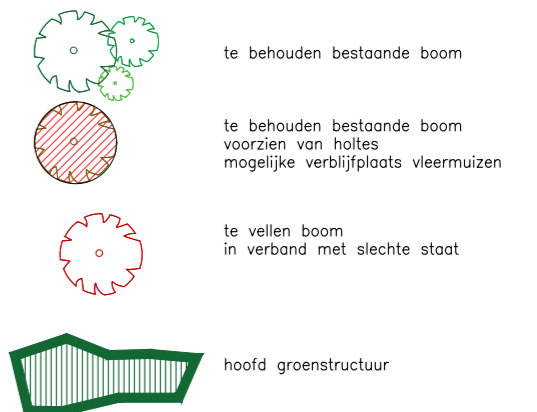
Met bovenstaande ambities is het mogelijk de sfeer van het bos te versterken en tegelijkertijd het gewenste programma te realiseren.



Inventarisatie bestaande bomen

Na inmeting en beoordeling van de bestaande bomen is het stedenbouwkundig ontwerp opgebouwd. Hierbij is rekening gehouden met de bomen, met uitzondering van diegenen met een veiligheidsrisico of een zeer beperkte levensverwachting.

De aaneengesloten bosgebieden zijn gedefinieerd die we sowieso willen behouden om de sfeerambities waar te kunnen maken. Daarnaast zal aan de noordzijde van fase 4 de bosrand verder worden versterkt doordat hier geen nieuwe opstallen zullen worden gerealiseerd.





Stedenbouwkundige situatie

Fase 3

Na inmeting en beoordeling van de bestaande bomen is het stedenbouwkundig ontwerp opgebouwd. Hierbij is rekening gehouden met de bomen, met uitzondering van diegenen met een veiligheidsrisico of een zeer beperkte levensverwachting.

De aaneengesloten bosgebieden zijn gedefinieerd die we sowieso willen behouden om de sfeerambities waar te kunnen maken. Op plekken waar stroken bos rondom parkeervlakken zijn gelegen, is steeds te strook ten noorden of ten oosten van het parkeren behouden. De te behouden bosgebieden zijn op de kaart donkergroen weergegeven.

Het beoogde programma voor fase 3 is ingepast, rekeninghoudend met een onderlinge afstand van minimaal 5 meter, met een zo gunstig mogelijke oriëntatie qua privacy en bezonning met het behoud van zo veel mogelijk bomen. De hoofdgroenstructuur wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Met de ontwikkeling van fase 3 wordt er een kwaliteitsslag gerealiseerd met ruimere accommodaties. Er zullen minder eenheden/bedden worden gerealiseerd dan in de huidige situatie. In totaal worden er 70 nieuwe accommodaties voorzien.

Verhardingen

De bestaande asfaltwegen voor gemotoriseerd verkeer zullen worden hergebruikt, er worden geen nieuwe asfaltwegen worden toegevoegd. Voor een 4 persoons chalet is er één parkeerplaats aanwezig, voor een 6 persoons chalet zijn er twee parkeerplaatsen aanwezig. Dit resulteert in 116 parkeerplaatsen voor fase 3.

Afwijking van het bestemmingsplan




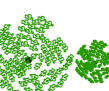

De accommodaties die worden gerealiseerd zijn conform besluit omgevingsrecht vrijgesteld van de omgevingsvergunning.

Echter wordt er wel gevraagd om een afwijking toe te staan van +10% aan oppervlakte van een stacaravan tot 49,5m² conform Artikel 10 lid 1 van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt er ook om toestemming gevraagd om het aantal chalets met 2% te verhogen conform artikel 5.4.1.b van het bestemmingsplan.

	Bestaande situatie - Fase 3	Nieuwe situatie - Fase 3	Vershil
Stacaravans	71	25	- 46
Chalets	-	45	+ 45
Totaal accommodaties	71	70	-1
Bedden	424	372	- 54
Parkeerplaatsen	70	116	+ 46



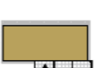



RENVOOI

-  Water
-  Gras / groen
-  Halfverharding
-  Speeltuin
-  Wegen + aanduiding rijrichting
-  Houten vlonder
-  Fase afbakening
-  Huisdiervriendelijke accommodatie
-  Aanlijnpunt hond
-  Schapenhekwerk
-  Paal en draad

-  te behouden bestaande boom
-  te behouden bestaande boom voorzien van haltes mogelijke verblijfplaats vlermuizen
-  te vellen boom in verband met slechte staat
-  nieuwe boom
-  hoofd groenstructuur

FASE 3

Bestaande opstallen buiten fase

-  9x Chalet 6 "hond"
-  17x Stacaravan 4
-  8x Stacaravan 4 "hond"
-  24x Chalet 6
-  12x Chalet Koos 4+2
-  spiegelvariant

Fase 3



Fase 2

Bestaande parkeerplaatsen oprissen en extra plekken toevoegen l.b.v. W4A/W6A

Nieuw groen en groenbeheer

Ten behoeve van de privacy van de gebruikers zal nieuwe beplanting worden toegevoegd. In de keuze van de beplanting dient een mix te worden gevonden die aansluit bij de uitstraling van het gebied, die bijdraagt aan de privacy en beschutting en die bijdraagt aan de ecologische waarde.

Verarming tegengaan

De bossen op de Brabantse zandgronden kennen een zeer beperkte diversiteit en de aanwezige soorten (met name eiken en dennen) versterken de verzuring en verarming van de bodem. Door de introductie van de juiste nieuwe soorten, soorten met een zogenaamd 'rijk strooisel', wordt verzuring tegengegaan en komen er meer voedingsstoffen in de bodem beschikbaar. Dit levert op termijn een grotere diversiteit aan flora en fauna in het gebied. De aanplant van de nieuwe soorten vindt bij voorkeur in grotere, aaneengesloten vlakken plaats, zoals in dit plan ook is voorzien.

Nieuwe aanplant voor privacy

Voor de nieuwe aanplant kiezen we voor een mix van Europese vogelkers (2) voor grotere struiken, haagbeuk (4, *carpinus betulus*, niet in haagvorm geplant) en hazelaar (3). Indien qua vochtigheid mogelijk, kan in overleg met de hovenier sleedoorn (1) of Lijsterbes (indien stekels ongewenst zijn) worden toegevoegd. Deze inheemse soorten zijn niet wintergroen, maar door hun dichte groeivorm dragen ze toch het gehele jaar door bij aan de privacy en beschutting.

Plaatselijk kan een beukenhaag (5, *fagus sylvatica*) in plaats van haagbeuk (*carpinus betulus*) worden toegepast, omdat deze wel jaarrond zijn blad behoudt. Wel moet ook hier afgewogen worden of de watervoorziening voor specifiek de beukenhaag afdoende kan worden gegarandeerd.

Als alternatief en de biodiversiteit vergrotend, kan ook hulst of schijnhulst worden aangeplant. Ook deze zijn bladhoudend.

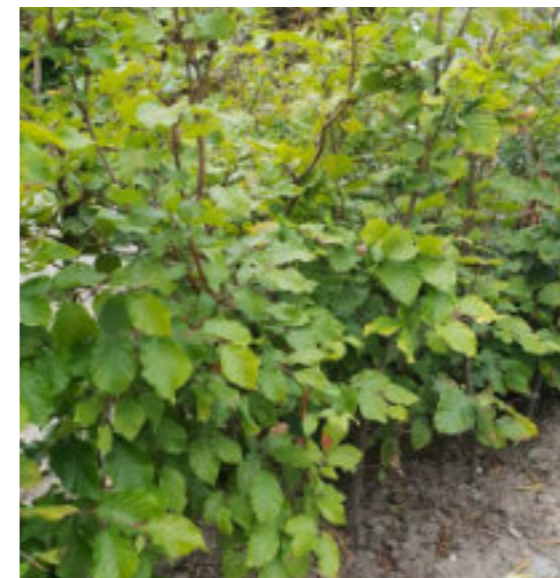
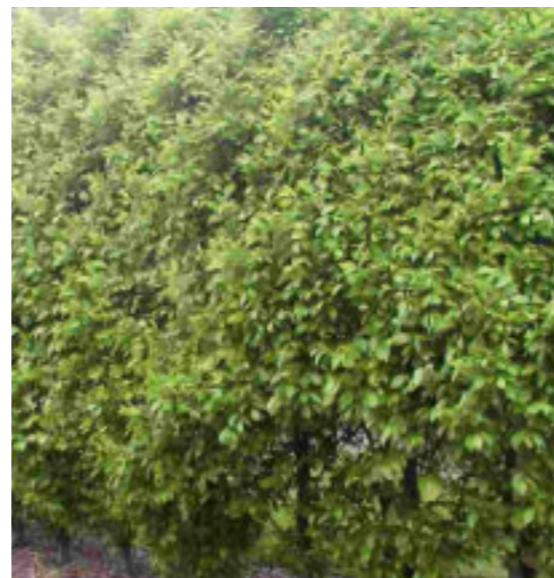
Ook het inzetten van struikvormige vliegdennen ten behoeve van de privacy is mogelijk. Deze dragen wel bij aan de bosbeleving maar minder aan de ecologische waarde. Waar gewenst kan in een deel van de groenvlakken heide als bloeiende bodembedekker of of rhododendron als struik worden toegevoegd.

Nutriënten niet afvoeren

Extra ecologisch voordeel kan worden geboekt door enkele van de te verwijderen grotere bomen niet af te voeren maar in de bosgebieden als dood hout achter te laten. In overleg met de uitvoerende partijen zal moeten worden gekeken waar dit en met welke bomen dit wenselijk is. Denk hierbij ook aan het gebruik van boomstammen voor speelplaatsen en kleine zitjes. Snoeihout kan in vorm van takkenrillen op het terrein bijdragen aan de inrichting en biedt schuilplaatsen aan kleine zoogdieren, vogels en insecten.

Terughoudend maaibeheer

Veel van het terrein bestaat bij aanvang van de planontwikkeling uit grasveld. Ook hier bestaan kansen om de soortenrijkdom te vergroten. Door terughoudend maaibeheer van die gebieden die verder van de chalets af liggen, ontstaan grote gebieden waar de natuurlijke ontwikkeling zijn gang kan gaan. Hier krijgen diverse grassen, kruiden en mossen de kans zich te ontwikkelen, waardoor ook de aantrekkelijkheid voor insecten en vlinders zal toenemen. Voordat deze ontwikkeling zichtbaar wordt, is echter minstens 2 tot 3 jaar van terughoudend maaien nodig: maximaal tweemaal per jaar, bij voorkeur op vaste momenten in het jaar.



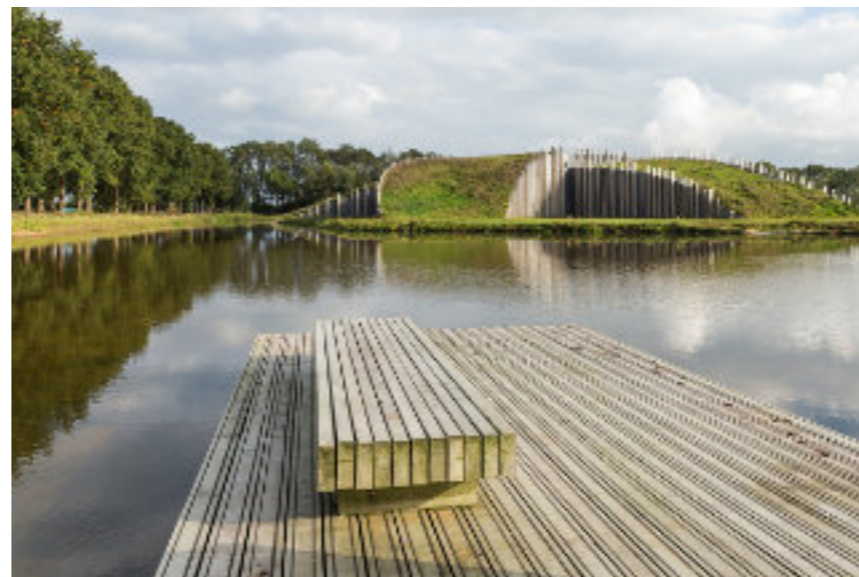
Biodiversiteit

De biodiversiteit op het park wordt niet alleen versterkt door het toepassen van diverse soorten beplanting maar ook door verblijfplaatsen te creëren voor vogels en insecten. Zo zullen er broedmogelijkheden voor vogels, een schuilplek voor vleermuizen en een overwinteringsplek voor insecten door middel van een insectenhotel worden gerealiseerd.

Het bestaande ven draagt aanzienlijk bij aan de flora en fauna op het park. De biodiversiteit kan hier verder versterkt worden door op verschillende plaatsen onderbeplanting toe te voegen. In **bijlage 5** bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is een notitie toegevoegd die toelicht hoe de biodiversiteit versterkt kan worden.

Het ven zal een rustige plaats blijven, dat wil zeggen dat het niet toegestaan is om hier te zwemmen en op de oevers zullen geen speeltoestellen worden gerealiseerd.

Om de bezoeker van het park meer richting te geven voor het gebruik van het bos, kan een vlonderterras ten behoeve van recreatief medegebruik worden toegepast. Wanneer dit vlonderterras haalbaar blijkt, zal hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd overeenkomstig met artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan.



Beheersuitgangspunten

1. Op grond van het bestemmingsplan is het verboden om zonder kapmelding bos te kappen.

2. De na realisatie van het plan aanwezige bomen worden alleen gekapt als deze een risico vormen voor het recreatieve gebruik of schade veroorzaken aan opstallen of infrastructuur. Voor het kappen van bos is naast een vergunning ook toestemming van de beheerder nodig.

3. De beheerder zal het nieuw toegevoegde groen in stand te houden. Struiken mogen worden gesnoeid voor zover dit geen schade veroorzaakt. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling middels snoeien strakke hagen te laten ontstaan.

4. Extra toe te voegen beplanting dient in principe te bestaan uit dezelfde soorten als bij dit plan zijn aangeplant. In overleg zijn andere soorten die een bijdrage leveren aan de ecologische waarde van het gebied mogelijk.

5. Voor de grasgebieden geldt dat deze zo min mogelijk gemaaid dienen te worden, zodat een hoger opgaande mix van kruiden en grassen kan ontstaan. Als uitgangspunt geldt maximaal tweemaal per jaar maaien. Minder mag ook. Alleen in de nabijheid van de chalets wordt intensiever gemaaid.

Verharding en terreininrichting

De hoeveelheid verharding in het plan blijft nagenoeg gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de al aanwezige asfaltwegen, er worden geen nieuwe asfaltwegen toegevoegd. De parkeerplaatsen in de huidige situatie zijn reeds uitgevoerd in halfverharding. Deze krijgen grondig onderhoud of worden opnieuw aangelegd. Nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding, bijvoorbeeld gebroken asfalt. Er worden maar zeer beperkt parkeerplaatsen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Wandelpaden en parkeervakken worden herkenbaar van elkaar gescheiden.

De ontsluiting van de opstallen vindt plaats middels voetpaden in halfverharding of een waterdoorlatende bestrating. De terrassen bij de accommodaties worden uitgevoerd in betontegels in verband met onderhoud.

In het ontwerp zijn in principe geen erfafscheidingen voorzien. Alleen rondom speelplaatsen zullen hekwerken worden geplaatst. Dit zal een eenvoudig hekwerk van kastanje hout zijn.

Hemelwater

Het hemelwater van de daken wordt afgevoerd naar de grindkoffers rondom de accommodaties. Het terrein wordt glooiend aangelegd en op diverse plaatsen worden wadi's gerealiseerd voor de infiltratie van het regenwater. Daarnaast wordt er ook regenwater afgevoerd richting het ven. Aangezien de bodem zanderig is kan het regenwater hier gemakkelijk infiltreren in de bodem. Er wordt geen hemelwater afgevoerd via het rioolstelsel.



Beheersuitgangspunten

6. Verharding van wegen, paden en parkeervakken wordt na realisatie van het plan niet uitgebreid. Als wel uitbreiding nodig is, gebeurt dit in halfverharding of waterdoorlatende bestrating en tot een maximum van 10% extra verhard oppervlak over het gehele plangebied.

7. Verharding voor terrassen wordt na realisatie van het plan met niet meer dan 10 vierkante meter per opstal uitgebreid.

8. Om het groene karakter van het terrein niet te verstoren, mogen hekwerken maximaal 1 meter hoog zijn.

9. Om de eenheid te behouden, dienen alle toe te voegen hekwerken van dezelfde types te zijn als de hekwerken die bij realisatie van het plan zijn geplaatst.



Stacaravan 4

Open leefruimte met keuken, twee slaapkamers en een badkamer.

kenmerken

- o begane grond (GO) 44m²
- o footprint (BVO) 49,5m²

- o terras 19m²

- o bouwhoogte 3,4m
- o goothoogte 2,8m

materiaalgebruik

- o gevel grey cedar
- o dak sandwichpaneel zwart
- o kozijnen kunststof zwartgrijs



Stacaravan 4 "hond"

Open leefruimte met keuken voorzien van hondenbench, twee slaapkamers en een badkamer.

kenmerken

- o begane grond (GO) 44m²
- o footprint (BVO) 49,5m²

- o terras 19m²

- o bouwhoogte 3,4m
- o goothoogte 2,8m

materiaalgebruik

- o gevel barnwood grey
- o dak sandwichpaneel zwart
- o kozijnen kunststof zwartgrijs



Chalet 6

Open leefruimte met keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een los toilet

kenmerken

- o begane grond (GO) 48m²
- o footprint (BVO) 54m²

- o terras 19m²

- o bouwhoogte 3,4m
- o goothoogte 2,8m

materiaalgebruik

- o gevel barnwood grey
- o dak sandwichpaneel zwart
- o kozijnen kunststof zwartgrijs



Chalet Koos 4+2

Open leefruimte met keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een los toilet

kenmerken

- o begane grond (GO) 52m²
- o footprint (BVO) 59m²

- o terras 19m²

- o bouwhoogte 3,8m
- o goothoogte 2,5m

materiaalgebruik

- o gevel african padauk
- o dak sandwichpaneel zwart
- o kozijnen kunststof zwartgrijs



Chalet 6 "Hond"

Open leefruimte met keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een los toilet

kenmerken

- o begane grond (GO) 52m²
- o footprint (BVO) 59m²

- o terras 19m²

- o bouwhoogte 3,8m
- o goothoogte 2,5m

materiaalgebruik

- o gevel zwart
- o dak sandwichpaneel zwart
- o kozijnen kunststof zwart

FACTOR ARCHITECTEN

Geograaf 40

6921 EW Duiven

📞 026 38 44 460

✉ info@factorarchitecten.nl

🌐 www.factorarchitecten.nl

