



# LANDGOED 'T WELLERLOO

INRICHTINGSPLAN (VOORLOPIG ONTWERP)



# INHOUDSOPGAVE

---

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. EEN NIEUW LANDGOED IN DE POLDER | 5  |
| 2. HET PLANGEBIED                  | 7  |
| 3. DE UITGANGSPUNTEN               | 9  |
| 4. HET ONTWERP                     | 15 |
| 5. DE INRICHTINGSELEMENTEN         | 23 |
| COLOFON                            | 26 |







# 1. EEN NIEUW LANDGOED IN DE POLDER

---

Er is in de recente geschiedenis veel gebeurd in de Wellerwaard en nog steeds is dit bijzondere recreatie- en natuurgebied volop in ontwikkeling. Na de ontwikkeling van de golfbaan, de Casteleynsplas en het natuurgebied de Burchttocht, heeft de gemeente de afgelopen jaren gewerkt aan een nieuwe recreatieplas. Maar nog steeds vinden er volop ontwikkelingen plaats. Ten oosten van de recreatieplas ontstaan de contouren van een nieuw landgoed met bos en water en ten noorden van de recreatieplas is de kavelverkoop gestart voor ruim en luxe wonen in de Wellerwaard.

En ook de initiatiefnemers gaan bijdragen met een impuls aan de Wellerwaard. Ze willen een nieuw landgoed realiseren met veel bos en natuur, waardoor het gebied nog mooier, ecologisch sterker en recreatief aantrekkelijker wordt. Met een tweede landgoed in het gebied ontstaat een unieke nieuwe tijdlaag.

De initiatiefnemers hebben gekozen voor de naam landgoed 't Wellerloo om de verbondenheid van hun landgoed met de omgeving aan te geven. Voor u ligt het inrichtingsplan waarin zij hun ambitie voor het landgoed verbeelden en beschrijven. Deze rapportage dient ter bespreking met diverse partijen zoals de gemeente, het waterschap en de provincie en het is de basis voor de procedures die nodig zijn om het landgoed van de grond te krijgen. Na de opstart van de procedures wordt dit VO uitgewerkt tot een definitief inrichtingsplan.



De Burchtweg

Plangebied  
Landgoed 't Wellerloo

Wonen  
Wellerwaard

De Burchttocht

Landgoed  
Wellerwaard

Casteleynsplas  
Natuurplas

Recreatieplas  
Wellerwaard

Golfclub  
Wellerwaard

Kuinderweg



## 2. HET PLANGEBIED

### Onderdeel van de Wellerwaard

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Wellerwaard; een natuur- en recreatiegebied ten noorden van Emmeloord. De Wellerwaard wordt globaal begrensd door de Burchtweg, de Casteleynsplas, de Casteleynsweg en de Kuinderweg. Het is ongeveer 110 hectare groot en maakt deel uit van de groene- en recreatieve corridor Emmeloord/Kuinderbos. Onderdelen van de Wellerwaard zijn:

- **De Burchttocht**

De Burchttocht is een natuurlijk waterbergingsgebied met recreatieve routes (voorlopig) in eigendom van waterschap Zuiderzeeland. Dit gebied ligt ongeveer 2,5 meter lager dan het plangebied, waardoor er ruimte is om water te bergen en er bijzondere ecologische randvoorwaarden zijn geschapen. Rondom het waterbergingsgebied stromen watergangen bedoeld voor het afwateren van landbouwgebieden. Ten zuiden stroomt de Burchttocht en ten noorden stroomt een watergang die hierin uitkomt. Beide watergangen zijn gescheiden van het (zuiverder) grondwater in het natuurlijke waterbergingsgebied. Ongeveer ter hoogte van het plangebied voor het nieuwe landgoed ligt een zwaluwwand en er zijn veel poelen waar onder andere de rugstreeppad voorkomt. Bij de Kuinderweg is plek om de auto neer te zetten en van daaruit het gebied te verkennen. Door het gebied slingert een - voor fietsers en wandelaars - goed begaanbaar betonpad.

- **Recreatieplas Wellerwaard**

Ten zuiden van de Burchttocht ligt recreatieplas en strand De Wellerwaard. Dit is een plek met robuuste duurzame recreatieve voorzieningen voor zonnen, zwemmen en wandelen.

- **De Casteleynsplas**

Ten westen van de recreatieplas, ligt nog een plas: De Casteleynsplas. Dit is een voormalige zandwinplas in eigendom van het Flevolandschap waar – na de zandwinning - natuurwaarden voorop staan. Rondom de plas kan men wandelen over een natuurlijk recreatiepad.

- **Golfclub Emmeloord**

Ten zuiden van de recreatieplas ligt een 9 holes golfbaan van 17 meter hoog.

- **Woongebied Wellerwaard**

Ten noorden van de recreatieplas is de gemeente begonnen met het verkopen van woonkavels. Hier is ruimte voor het zelf ontwikkelen van woningen, omgeven door water, natuur en agrarisch gebied.

- **Landgoed Wellerwaard**

Ten zuiden van de Burchttocht is een nieuw landgoed in ontwikkeling van ongeveer 5 hectare groot. Dit landgoed bestaat uit 1 landhuis met bos, grasland en een waterpartij.

De rest van de omgeving van het plangebied bestaat uit een rationeel landschap uit de 20e eeuw met akkerbouw als voornaamste vorm van grondgebruik. Typerend zijn de ruime maatvoering, de strakke functionele belijning en de op regionale schaal doorgevoerde scheiding van functies. De ruimtelijke structuur van de polder wordt o.a. bepaald door 'de groene lijsten': boerderijen (en dorpen) als groene eilanden (erven) in de open agrarische ruimte en de verkaveling volgens een modulair systeem op basis van een standaardkavel (300 meter x 800 meter).

### Het plangebied

De maat van het plangebied is grofweg 155 meter bij 450 meter en wijkt hiermee af van de traditionele landschappelijke maatvoering in haar omgeving. Het plangebied betreft een eenvormige hoog gelegen kleiige akker van ongeveer 7 hectare met grotendeels een maaiveldhoogte van -4 meter NAP. Aan de zuidzijde wordt deze akker begrensd door een brede watergang met een hoge steile oever, met relatief structuur- en soortenarm oever- en watervegetatie, voornamelijk riet. De overige zijden van het plangebied zijn eveneens in gebruik als akker.







### 3. DE UITGANGSPUNTEN

#### Bestemming

Het gebied valt onder het bestemmingsplan Wellerwaard. Overeenkomstig artikel 8 van dit bestemmingsplan is een uitwerkingplan nodig. De gemeente Noordoostpolder stelt het uitwerkingsplan voor het landgoed op. De in het kader van het Voorlopig Ontwerp belangrijkste voorwaarden van artikel 8 van het bestemmingsplan zijn:

- De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor (Artikel 8.1.1. Wonen):
  - a. wonen (al dan niet in combinatie met beroep aan huis)
  - b. wegen, paden en ontsluitingen
  - c. groen
  - d. wateren bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, (ecologische) oeverstroken, tuinen, erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, steigers, vlonders, aanlegplaatsen, beschoeiingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, openbaar vervoer-voorzieningen en parkeervoorzieningen.
- Het plangebied kent 2 specifieke bouwwaanduidingen. De specifieke bouwwaanduiding -2 beslaat het grootste deel van het landgoed en ligt ten westen van de droge sloot. De specifieke bouwwaanduiding -3 ligt ten oosten van de droge sloot. Elke specifieke bouwwaanduiding kent haar eigen regels ten aanzien van aantal woningen, bouwhoogte e.d.

Voor de gronden ter plaatse van de specifieke bouwwaanduiding - 2 gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag per aanduidingsvlak niet meer bedragen dan 30;
- b. woningen mogen vrijstaand of gestapeld gebouwd worden;
- c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 18 m bedragen;
- d. het percentage aan groen en water mag niet minder bedragen dan 10%.

Voor de gronden ter plaatse van de specifieke bouwwaanduiding - 3 gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag per aanduidingsvlak niet meer bedragen dan 12;
- b. woningen mogen uitsluitend vrijstaand gebouwd worden;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2;
- d. in tegenstelling tot het bepaalde in lid 8.3.4 onder c is voor maximaal 40% van het dakoppervlak een derde bouwlaag toegestaan met een maximale bouwhoogte van 9,5 m, met dien verstande dat deze plat afgedekt is;
- e. de onderlinge afstand tussen woningen mag niet minder bedragen dan 40 m;
- f. het percentage aan groen en water mag niet minder bedragen dan 50%.

#### Beeldkwaliteit

De gemeente Noordoostpolder kent voor landgoederen geen specifieke welstandscriteria. Uiteraard zijn de algemene criteria uit de Welstandsnota wel van toepassing. De gemeente is echter van mening dat gezien de importantie van de functie op deze locatie aanvullende beeldkwaliteitscriteria noodzakelijk zijn. Een goede manier om dit te doen is om samen (de initiatiefnemers en de gemeente) na te denken over de inhoud van het plan en het formuleren van eisen 'op maat' waar het plan vervolgens aan getoetst dient te worden.

Dit VO inrichtingsplan is opgesteld in samenspraak met de gemeente en geeft van alle inrichtingselementen - inclusief de bebouwing - richtinggevend aan welke beeldkwaliteit er gerealiseerd gaat worden. Dit VO kan daarmee worden opgenomen in het uitwerkingsplan dat de gemeente opstelt voor het landgoed en wordt goedgekeurd door het college. In overleg met de gemeente is bepaald dat er ten aanzien van de bebouwing een aantal beeldkwaliteitscriteria gelden als randvoorwaarden voor het ontwerp. Deze criteria stellen grenzen aan de architectonische variatie. Het doel hiervan is het bereiken van een samenhangend concept voor de verschijningsvorm van de bouwwerken. Aansluitend op de systematiek van de welstandsnota en de algemene welstandscriteria zijn de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria voor het landgoed bepaald:



### Plaatsing

- De hoofd- en bijgebouwen zijn grotendeels gegroepeerd in twee clusters van elk één landhuis met bijgebouwen.
- Er is een relatie tussen bebouwing en het landschap via zichtlijnen.
- De bebouwing is zo gesitueerd dat deze vanaf openbaar toegankelijk gebied af en toe zichtbaar is.

### Vormgeving

- De bebouwing kent onderlinge verwantschap in vormgeving.
- De bebouwing refereert naar eigentijds landelijke stijl.
- De bebouwing kent een overwegend lage goot afgedekt met kap.
- De hoofdgebouwen bestaan uit een samengesteld volume.
- De bijbehorende bouwwerken passen in de compositie van de volumes.

### Materiaal, kleur en detaillering

- De bebouwing kent onderlinge verwantschap in materiaal, kleur en detaillering.
- Het hoofdgebouw is grotendeels afgedekt met een rieten kap
- De detaillering is in overeenstemming met vorm en materiaalkeuze.

Terugkijkend naar reeds lang bestaande landgoederen is te zien dat deze een eigen expressie hebben, bepaald door vermogen, architectuurmode en persoonlijke smaak. De inrichting van het landgoed, de situering van de woningen en de architectuur van de bebouwing grijpen vaak terug naar oude vormen van (landschaps)architectuur of juist nieuwe modernere vormgeving. Dit maakt het ontwerp meer samenhangend en krachtig. Het landgoed zou meer eigen uitdrukking en identiteit kunnen krijgen door een persoonlijk stempel of een vertaalslag in de architectuur van deze huidige tijd, (polder)omgeving en toepassingsmogelijkheden. Hiermee wordt ook voor volgende generaties de eigenheid van het landgoed en de oprichter meer zichtbaar.

### Nota Experimentenkader

De gemeente Noordoostpolder heeft voor de inrichting van de “Corridor” Emmeloord – Kuinderbos in 2009 een Nota Experimentenkader opgesteld. Het doel van deze Nota was om inzicht te geven in de wijze waarop de Wellerwaard een kwaliteitsimpuls geeft aan het gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Het landelijk beleid, dat hieraan ten grondslag lag, is primair bedoeld om verrommeling in het buitengebied tegen te gaan en ontwikkelingen die meer thuis horen binnen de stedelijke omgeving, te voorkomen.

Het grootste deel van landgoed ‘t Wellerloo ligt in het gebied ‘Burchten’. Voor de ontwikkeling van dit gebied geldt dat nieuwe woningen worden gekoppeld aan het ritme van de bestaande agrarische percelen met bebouwing en er aansluiting wordt gezocht bij het hoekige verkavelingspatroon. Nieuwe kavels kunnen ontstaan achter de bestaande agrarische erven. Het ritme van ‘open’ (met zichtlijnen) en ‘gesloten’ wordt hiermee gewaarborgd. De buitenzijden van deze burchten zijn bij voorkeur stevig beplant, waardoor Wellerwaard vanuit het landschap oogt als een robuust groen gebied. Binnen het gebied is vervolgens een vrijere invulling mogelijk.

Het perceel van Landgoed ‘t Wellerloo is breder dan het bestaande noordelijk gelegen agrarische perceel. Het oostelijke deel van het landgoed ligt daarmee in het open gebied de ‘Benten’. Voor de inrichting van dit deelgebied zal rekening gehouden moeten worden met de gewenste openheid.

### Natuurschoonwet

Landgoederen vormen een belangrijk onderdeel van het natuurschoon. Een eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed kan zijn landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet (NSW 1928). Hiermee kunnen landgoedeigenaren fiscale tegemoetkomingen krijgen om het landgoed makkelijker in stand te houden.

Om landgoed ‘t Wellerloo te laten registreren dient het plan onder andere aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

- De oppervlakte is minstens vijf hectare, aaneengesloten, terrein dat een geheel vormt;
- Het landgoed bestaat voor minstens dertig procent uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen. Een combinatie van beide is ook mogelijk;
- Het landgoed mag voor verschillende doeleinden gebruikt worden mits daarmee het karakter van het landgoed – en daarmee het natuurschoon – niet wordt geschaad en de samenhang van het landgoed niet wordt verstoord;
- Voor extra fiscale voordelen kan een landgoedeigenaar zijn landgoed openstellen. Hiervoor gelden een aantal criteria:
  - De openstelling is minimaal 5 ha. aaneengesloten gebied;
  - Wegen en paden die in aanmerking komen voor deze openstelling moeten samen aan een minimum aantal meters padlengte voldoen. Het minimumvereiste aantal meters padlengte per hectare bedraagt 50 meter voor bos en 25 meter voor overige terreinen, zoals landbouwterreinen, natuurterreinen en overige terreinen;







- 12



### Waterhuishoudkundige uitgangspunten

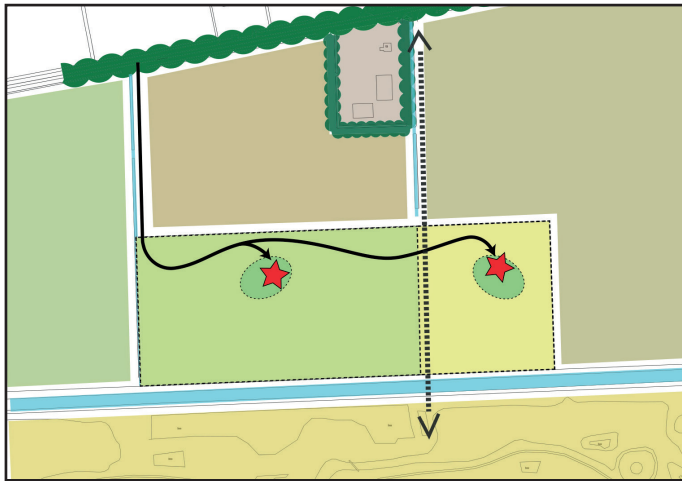
Voor nieuw aan te leggen waterpartijen binnen het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Afgaand op het oppervlaktewaterpeil dienen wateren in het gebied tot minimaal 5,7 m –NAP afgegraven te worden;
- Wanneer wateren afhankelijk worden van neerslag en grondwater bedraagt de ontgravingsdiepte minimaal 5,7 m –NAP;
- Omdat het plangebied binnen een peilgebied valt zal weinig fluctuatie optreden in de waterstand. Afgaand op de gegevens uit DINOket zal het waterpeil tijdens extreme neerslag stijgen tot ongeveer maximaal 4,7 m –NAP;
- Vanuit ecologisch oogpunt dient gestreefd te worden naar een gezond watersysteem in poelen en waterplassen. Hierbij gelden de volgende ontwerprichtlijnen:
  - Natuurvriendelijk oevers hebben een talud van minimaal 1:5;
  - 15 % van het wateroppervlak is minimaal 1,5 meter diep tot een diepte van circa 2,5 m;
  - De waterstand fluctueert;
  - De omzoming bestaat uit een brede kraag van boven het water uitstekende planten;
  - Het water wordt verversd middels doorstroming van grondwater of doorvoer van oppervlaktewater.
- Uitgaand van de ontwerprichtlijnen voor een gezond watersysteem bedraagt voor minimaal 15% van het wateroppervlak de ontgravingsdiepte ongeveer 3 meter tot een diepte van ongeveer 7 meter.
- Bruggetjes.  
Bruggen moeten 1,5 meter boven de waterlijn liggen.

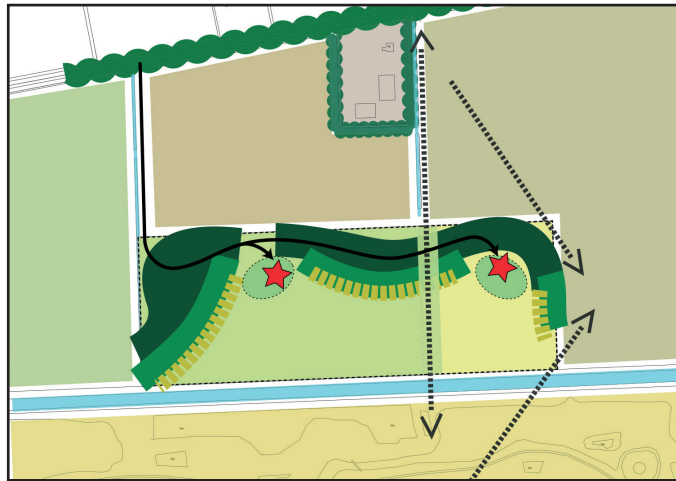
### Ecologie

Ten behoeve van de planologische procedure is een actualisatie van het verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Samengevat is de conclusie hieruit dat er geen nader onderzoek, passende beoordeling of vergunning nodig is in het kader van de Nbwet. Voor de Ffwet is geen ontheffing nodig, maar geldt de zorgplicht en zijn er aanbevelingen voor de uitvoering voor met name de Rugstreepad. Ook hoeft er geen "nee, tenzij" toets of nadere toetsingprocedure in kader van het natuurbeleidskader uitgevoerd of doorlopen te worden

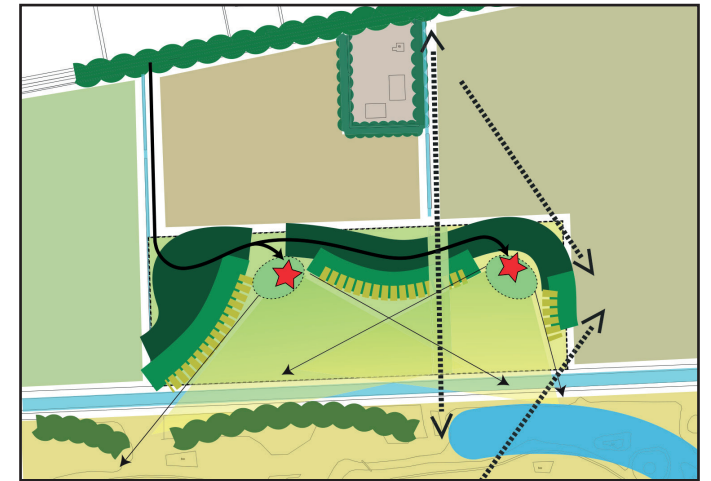




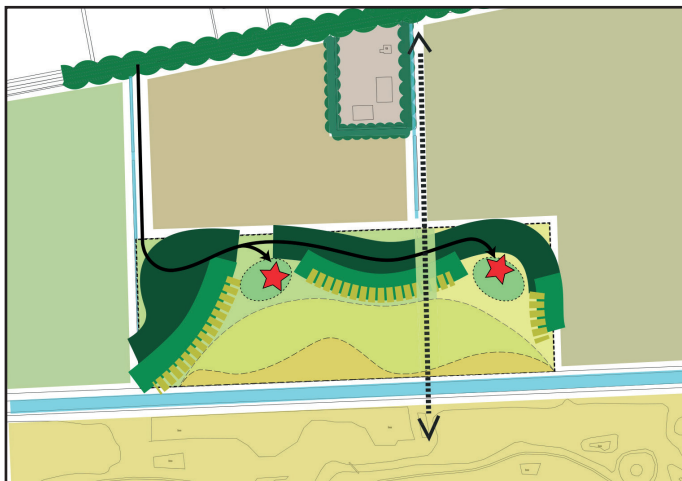
*Ontsluiting/entree*



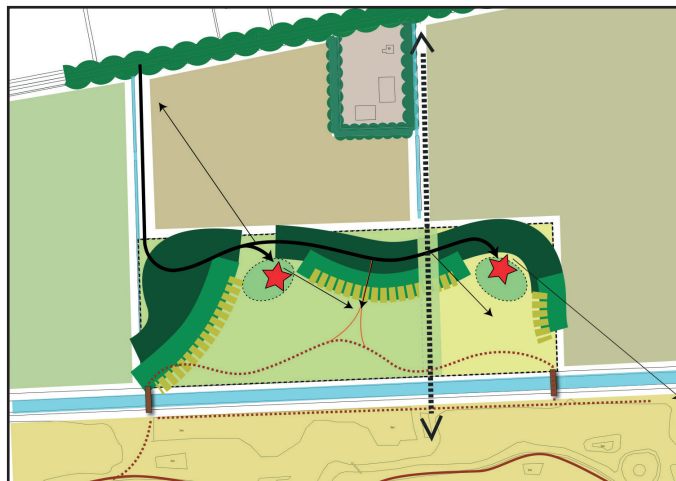
*Besloten rand*



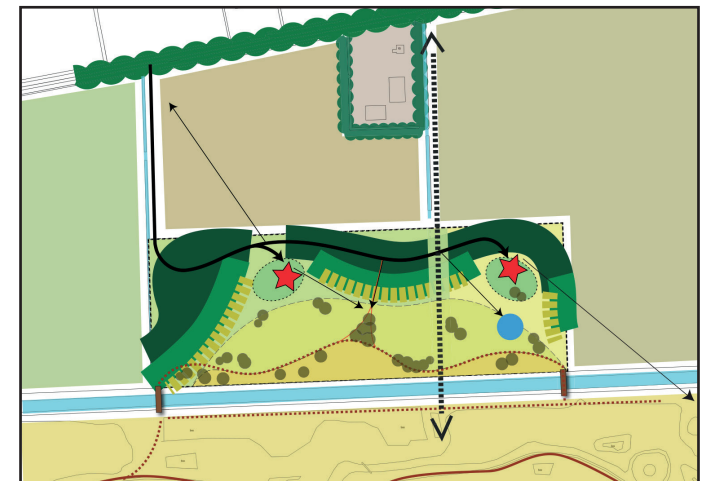
*Uitzicht op het zuiden*



*Zonering van grassen*



*Paden en zichtlijnen*



*Open parklandschap*



## 4. HET ONTWERP

### De achtergrond van het ontwerp

De idee achter het ontwerp is het creëren van een landgoed met hoeveachtige landhuizen en een landelijke uitstraling. Gekozen is voor een vormtaal die aansluit bij de natuurlijke inrichting van het waterbergingsgebied ten zuiden van het landgoed. Natuurlijke vormen, een parkachtige inrichting, weides met runderen, traditionele hoeves en gebogen lijnen vormen de basis. Dit staat in contrast met de strakke, rechte lijnen van het omliggende polderlandschap dat zijn eigen ordeningssysteem kent. Echter de gekozen vormtaal past bij de taal die vele ontwikkelingen in de omgeving kenmerkt. Te noemen zijn de Recreatieplas, Landgoed Wellerwaard, de toekomstige woningbouwontwikkeling in de Wellerwaard (zelfbouwkavels), De Casteleynsplas en de Golfbaan. De opzet van het landgoed is praktisch en functioneel. De inrichtingselementen zijn zo opgezet, dat de invloed van de wind wordt beperkt en er een beschut gevoel ontstaat, zonder daarbij afbreuk te doen aan het hebben van veel zon in huis en in de tuin. Het ontwerp vertoont op diverse onderdelen verrassende contrasten: gesloten waar kan en zo open mogelijk waar wenselijk.

### De entree en oprijlaan

De entree van het landgoed vanaf de Burchtweg is gelegen in het open akkergebied en bestaat uit een verharde weg met aan de oostzijde een kavelsloot (zie doorsnede 'Toegangsweg'). De entree wordt duidelijk aangegeven door bijvoorbeeld 1 of 2 zuilen. De exacte positie uitwerking hiervan wordt in het DO opgepakt. Eenmaal op de rechthoekige kavel van het landgoed (ongeveer 450 meter bij 155 meter) verandert de weg in een licht slingerende oprijlaan met beuken. De beuken aan weerszijde van de oprijlaan splitst zich waardoor, een enkele rij zich voort zet richting de oostelijke hoeve en een enkele rij richting de westelijke hoeve (zie doorsnede 'oprijlaan'). Vanaf deze slingerende oprijlaan – nagenoeg geheel in het groen - zijn wel enkele zichtlijnen richting het omringende gebied. Een van de zichtlijnen komt uit op een rode boomgroep. Via een andere zichtlijn kan een glimp van de vijver opgevangen worden.

### De bebouwing en het Landschap

Vanuit de oprijlaan worden 2 landhuizen vanuit noordelijke richting vloeiend ontsloten. Het laatste stuk van de oprijlaan wordt begeleid door een lage haag om de sfeer van 'hoeve en tuin' te creëren. Bij de positie van de landhuizen is rekening gehouden met

een evenredige afstand tot elkaar en de perceelsgrenzen in het oosten en westen en tevens is hierbij rekening gehouden met de noordelijk gelegen woning aan de Burchtweg. De landhuizen liggen vrij noordelijk op de kavel. De afstand tussen de bebouwing en het waterbergingsgebied is ongeveer 100 meter. Dit geeft maximaal uitzicht en leefruimte in het zuiden. Hierdoor ontstaat ook ruimte voor recreatieve paden op wenselijke afstand van de woonbebouwing. De landhuizen hebben geen directe visuele verbinding met elkaar. Het noordelijke bosdeel wordt zodanig het middengebied ingetrokken dat privacy geborgd is. Voor de eenheid van het landgoed is gekozen voor een afstemming in materialen en kleuren van de bebouwing. Een afstemming tussen bijgebouwen, stal en landhuizen benadrukt de eenheid van het landgoed.

### Bouwstijl landhuizen

Het landgoed met haar bossen, weide, paden, water, wegen en woningen is als 1 geheel ontworpen. Hierdoor is het landgoed als één entiteit in het landschap herkenbaar. Door de grote afstand tussen de woningen en het ontbreken van directe zichtrelaties kan er verschil zijn in de uitwerking en architectuur van de woningen zijn.

#### 1) Situering

Beide woningen bestaan uit een cluster van 1 hoofdgebouw met 1 of meerdere bijgebouwen. De entrees van beide woningen liggen aan de noordzijde, de gevels aan zuidzijde zijn transparant.

#### 2) Vormgeving

Uitgangspunt voor het architectuur van de woningen is een landelijke uitstraling, passend bij de natuurlijke en landelijke omgeving.

#### 3) Detaillering

Beide woningen worden grotendeels afgedekt met een rieten dak, mogelijk krijgt een bouwgebouw een dak van zwart / donker grijze dakpannen. De gevels van de woningen worden voorzien van stucwerk evt. met metselwerk plint in combinatie met houten delen. Er wordt gewerkt met royale overstekken ten behoeven van het landelijke beeld.

#### 4) Kleur & materialen

Het kleur en materiaal gebruik van beide woningen is op elkaar afgestemd. Er wordt bij de landhuizen gebruik gemaakt van riet, stucwerk (wit tint), plint (donker





Toegangsweg

AKKER

AKKER

AKKER

Noordzijde  
Perceel

Boomloze zone 5.0 m.  
(vanaf hart sloot)

Westzijde  
Perceel

Boomloze zone 5.0 m.  
(vanaf hart sloot)

WinterEiken /  
Haagbeuken

Beukenlaan

WinterEiken /  
Haagbeuken  
bos

Haagbeuken  
Lindenbos

Bosmantel

Tuin

Prive  
pad

Kort gras

Schrikdraad

Haagbeuken /  
Lindenbos

Bosmantel

Stal

Bosmantel

Wildroosters  
op pad

Bijzondere  
Boomgroep

Bloemrijk  
grasland

Hooiland

Open landschap  
met solitaire

Kort gras

Tuin

Vijver

Lage  
beplanting

Boomloze zone 5.0 m.  
(vanaf hart sloot)

Lage beplanting

Openbaar pad

Hoek met  
Kastanje

Bos

Bos

Water

Zicht op open gebied

Zicht op open gebied

Zicht in open gebied

Zicht op open gebied



metselwerk of stucwerk) houtengeveldelen (zwart). De bijgebouwen worden vervolgens in een bij de woningen passend kleurenpalet opgezet. Hierbij worden de gevels voorzien van hout in combinatie een metselwerk plint en een dak in riet of zwart / donker grijze dakpannen. Het is mogelijk de stal midden op het landgoed in een afwijkende dakbedekking te voorzien echter dient deze in kleur wel aan te sluiten.

### Zichtlijnen

Landgoed 't Wellerloo is in oostelijke richting breder dan de bestaande breedte van de kavels. Om de openheid te waarborgen zal de groene omkadering van het landgoed ter plaatse van de bestaande agrarische kavelgrens doorbroken worden. Hierdoor heeft men zicht vanaf de Burchtweg op het landgoed en het gebied ten zuiden hiervan. Om dezelfde redenen zal ook de groene rand van het oostelijke deel van het landgoed lager zijn en meer transparant. Ook blijft de noordoostelijke hoek van het landgoed open. Hiermee blijft de openheden van het gebied gehandhaafd en blijven diverse zichtlijnen bestaan.

### Zonering

De landhuizen worden aan de noordzijde omsloten door bos en groen. Deze kraag van bossen geeft de woningen een bepaalde mate van beschutting en intimiteit. De gesloten rand vangt aan de westzijde de wind af en beperkt aan de noordzijde het zicht op de noordelijk gelegen achterkant van de woning aan de Burchtweg. Hoge gesloten bosdelen langs de randen lopen over in lager wordende bosmantels (zie doorsnede 'Oostzijde perceel'). Het middengebied van het landgoed is open van karakter en zal voornamelijk bestaan uit grassen met solitaire bomen. Deze bomen kunnen exotische soorten zijn, dit in tegenstelling tot de gesloten bosrand waar voornamelijk inheemse soorten gepland worden. Richting het zuiden krijgt het gebied een meer ruig karakter met veel bloeiende kruiden, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat die aansluit op de natuurlijke inrichting van het waterbergingsgebied. Van tuin tot aan de zuidelijke perceelsgrens ontstaat zodoende een zonering van strak gazon tot ruig aan de zuido-



lijke rand. Dit effect wordt niet alleen verkregen door het type zaadmengsel maar ook door de manier van beheren. De overgang van de zones kan vrij bepaald worden maar kan ook vorm krijgen door aanleg van paden en/of door afrastering.

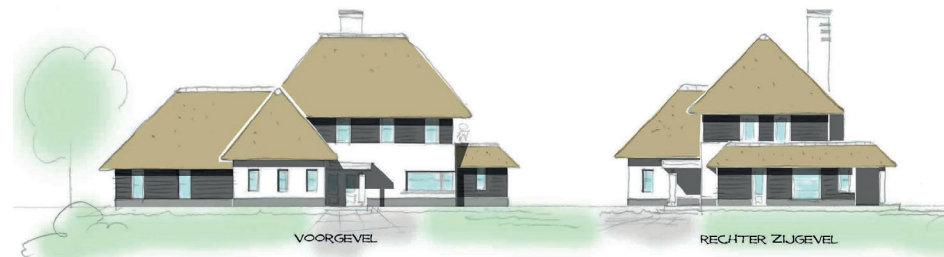
### Paden

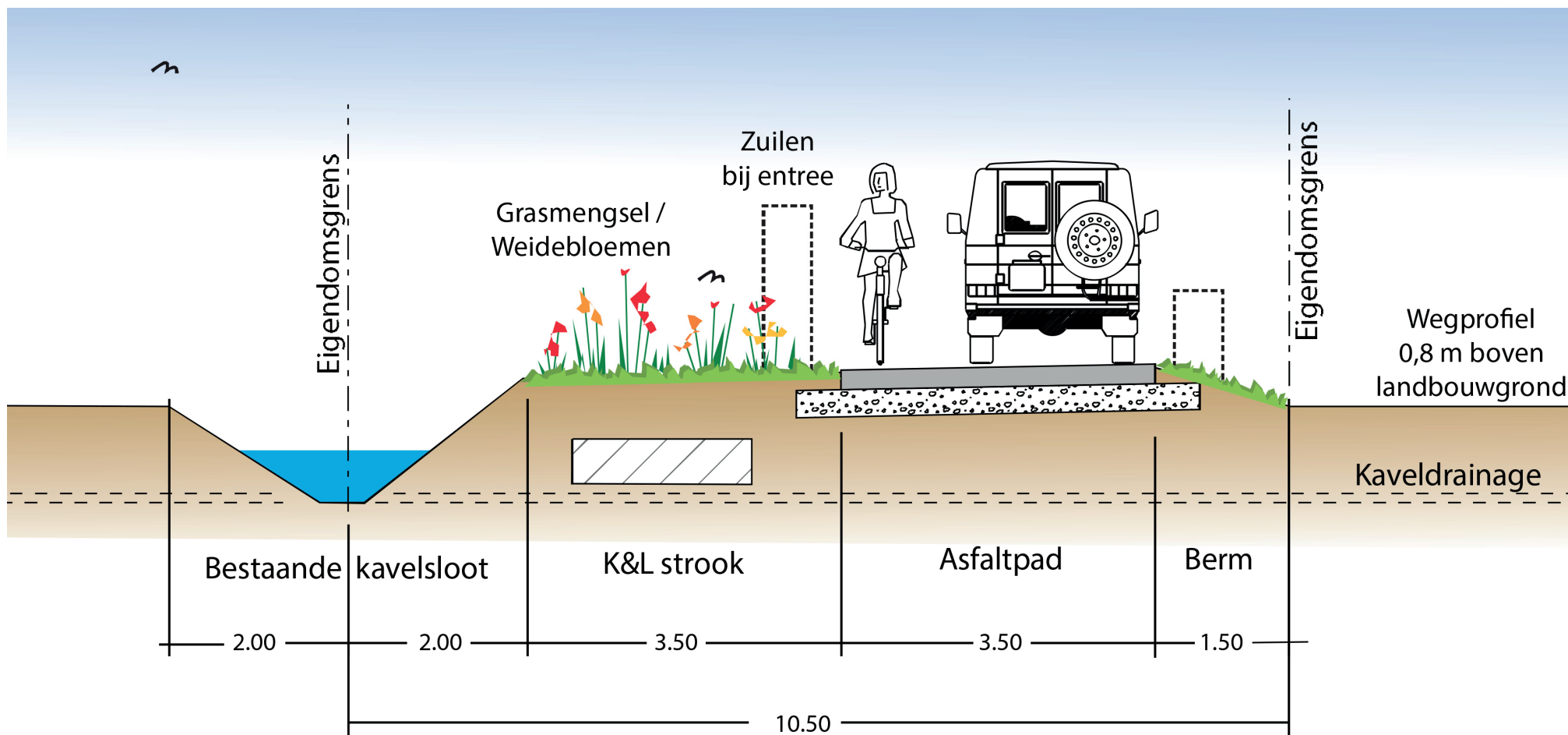
Het landgoed wordt grotendeels openbaar toegankelijk. Aan de west- en oostzijde van het perceel wordt middels voetgangersbruggetjes een recreatieve verbinding gelegd met het natuurlijk waterbergingsgebied. Passanten kunnen over de zuidzijde van het landgoed een ommetje maken. Om privacy redenen is het niet mogelijk het landgoed in noordelijke richting te verlaten. Het asfaltpad langs de zuidrand wordt slingerend aangelegd en zal daardoor een afwisselend en spannend beeld van het landgoed geven. Qua uitstraling sluit het pad aan bij het recreatieve pad in het natuurlijk waterbergingsgebied. Passanten voelen hierdoor instinctief waar ze zich wel en niet mogen bevinden op het landgoed.

Het landgoed heeft tevens een stelsel van paden langs de binnenzijde van de randen van het bos. Hierdoor is te allen tijde de openheid van het middengebied te ervaren. Centraal gelegen, in het open middengebied, komen paden bij elkaar. Een groep van bomen kenmerkt dit punt.

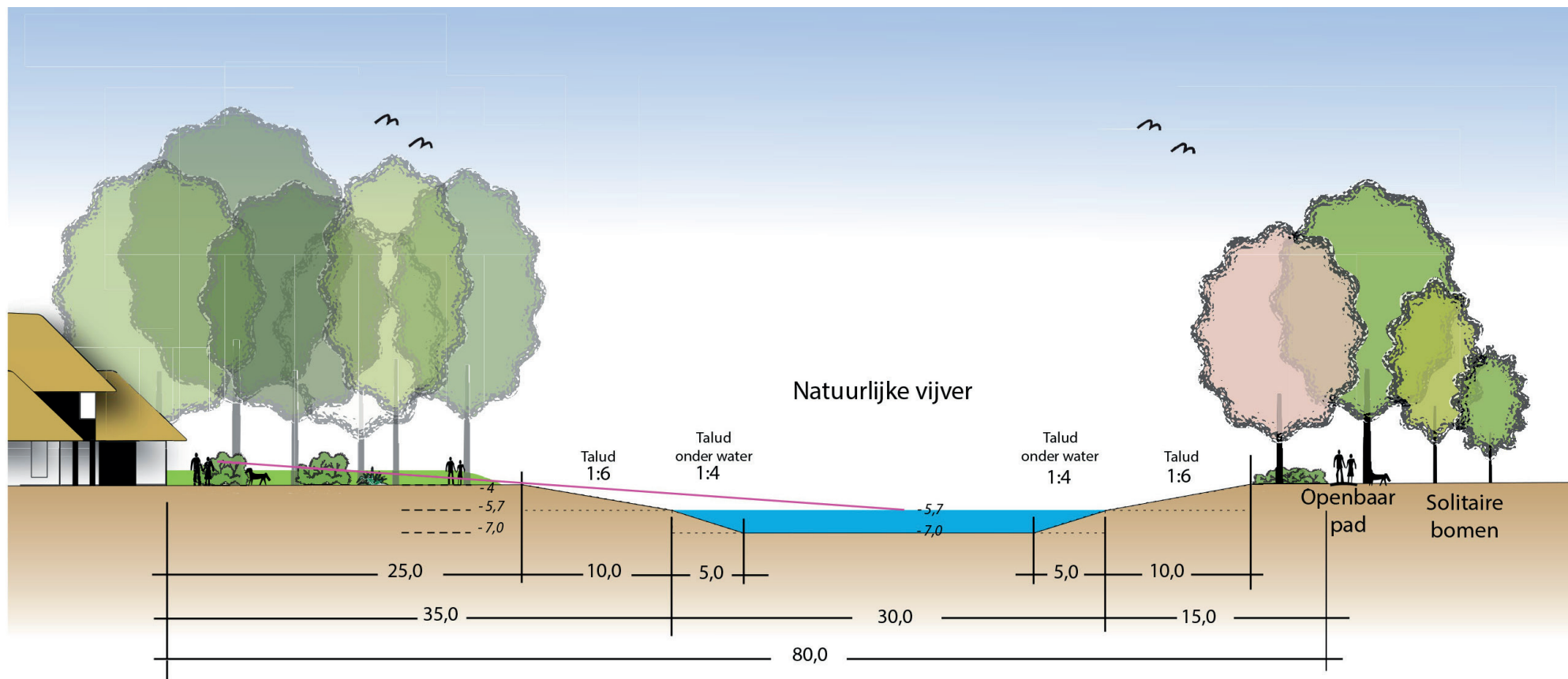
### Waterpartij

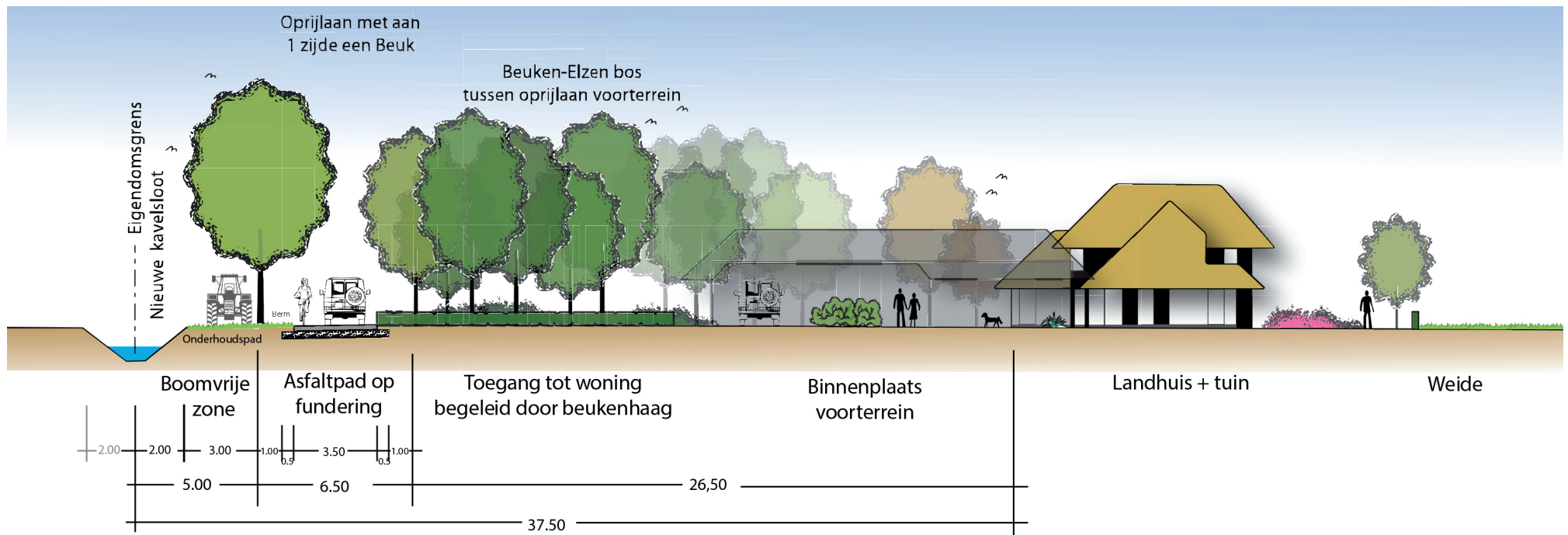
Naast de boomgroep in het midden van het landgoed kent het open gebied nog een markante ingreep: de waterpartij. Deze is gesitueerd ten zuiden van de oostelijk gelegen woning. Vanaf de tuinzijde is zicht op het water. 'De locatie en vormgeving van de waterpartij is afgestemd op de inrichting van het Burchttochtgebied waar eveneens openheid is gecreëerd door middel van waterpartijen. Ten tijde van hevige regenval kan de waterpartij afwateren in oostelijke richting op de kavelsloot, die ten westen, noorden en oosten het landgoed omzoomd. De waterpartij kan eventueel ook gebruikt worden als drinkplaats voor wilde runderen (mogelijk zelfs Rode Geuzen) die de initiatiefnemers willen laten grazen op Landgoed 't Wellerloo.



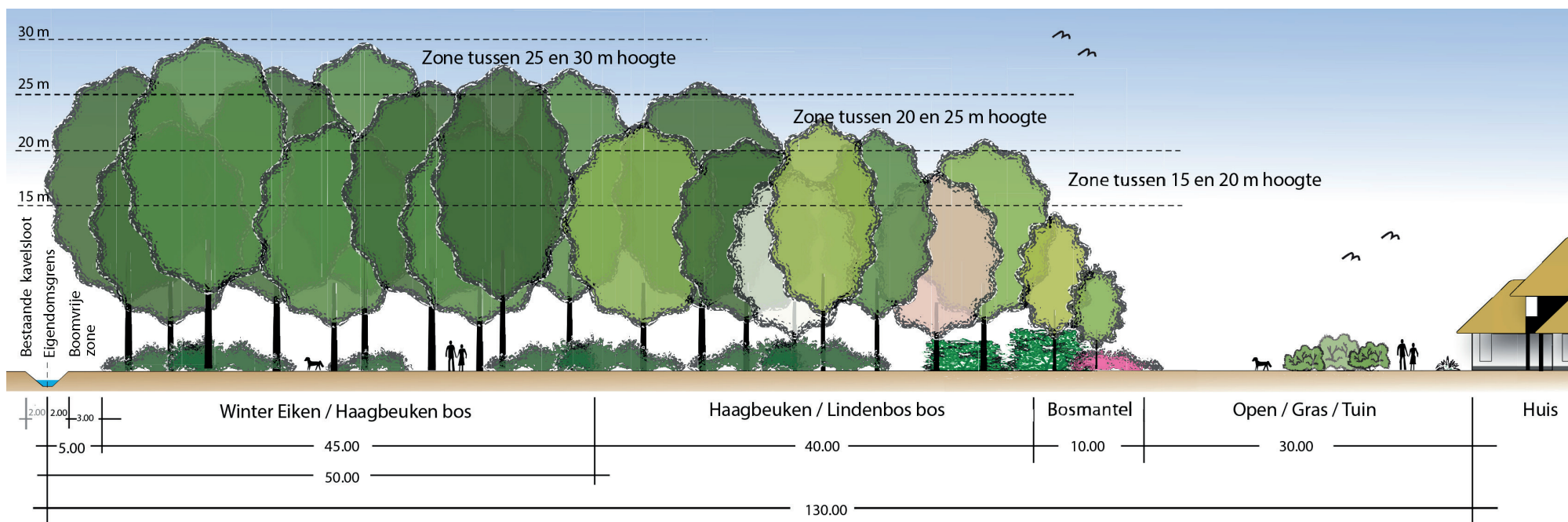














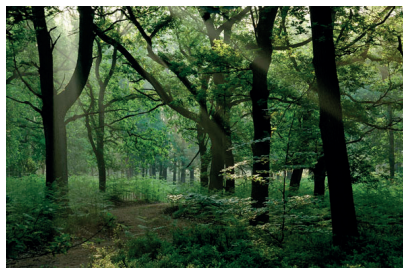




## 5. DE INRICHTINGSELEMENTEN

In dit hoofdstuk worden de inrichtingselementen globaal omschreven. In de DO-fase worden alle inrichtingselementen in een technische werkschrijving nader beschreven.

### Bos



Het westen, het noorden en een deel van het oosten van het landgoed bestaat uit bos. Het grootste deel van het bos bestaat uit een Haagbeuken-Wintereiken-bos. De dominante soorten zijn Haagbeuken (*Carpinus betulus*) en Wintereiken (*Quercus petraea*). Hiernaast komen aan de randen – met name aan de zuidkant linden (*Tilia Cordata*) en

kersen (*Punus Avium*) voor. Tussen de woonbebouwing is ruimte voor Elzen (*Alnus Glutinosa*) en in de noordoostelijk hoek komen veel tamme kastanjes (*Castanea sativa*). Er zal uiteindelijk een bos ontstaan dat rijk is aan structuur. Het bos kent een opvallende voorjaarsflora met soorten als bosanemoon, daslook, speenkruid en grote muur. Het bos wordt conservatief beheerd, dat wil zeggen dat men in de toekomst de successie naar beukenbos (vanuit de beukenlaan) stopt door kap of uittrekken. Om een ondervegetatie te stimuleren wordt een boskruidenmengsel gezaaid.

### Bosmantel



Bosmantels zijn de overgangen tussen bossen en open terreinen. In het ideale geval is deze overgang geleidelijk en gaat het open veld over in een zone met hogere meerjarige kruiden, de zogenaamde zoom. Vanuit de zoom volgt een geleidelijke overgang naar een brede zone van struiken (bosmantel) die uiteindelijk aansluit en overloopt in het

Haagbeuken-Wintereiken-bos. De breedte van de bosmantel bedraagt minimaal 4 meter, maar waaiert uit in het zuiden van het plangebied. In het oosten van het

plangebied komt een bosmantel aan de rand van het perceel, zodat de woning geborgen komt te liggen, maar de ochtendzon wel schijnt. Hier aan de oostzijde komen ook groepen fijnsparren (*Picea Abies*) om ook in de wintermaanden geborgenheid te houden.

De bosmantels bestaan - in ongeveer gelijke hoeveelheid, maar verspreid in groepen - uit:

- Gewone vlier (*Sambucus nigra*);
- Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*);
- Gele kornoelje (*Cornus mas*);
- Sleetdoorn (*Prunus spinosa*);
- Gelderse roos (*Viburnum opulus*);
- Hazelaar (*Corylus avellana*);
- Krenteboompje (*Amelanchier lamarckii*).

### Boomgroepen en solitaire bomen



Verspreid over het landgoed wisselen solitaire bomen zich af met boomgroepen. Veelal staan deze op markante plekken in of juist langs een zichtas.

Her en der staan bomen in groepen van 3 tot 5 bij elkaar. Op de drogere delen bestaan deze groepen uit Tamme kastanje (*Castanea sativa*) en Linde (*Tilia vulgaris*). Grofweg in het midden – bij het samenkomen van de recreatieve paden – komt een groep van 5 bijzondere bomen.

De solitaire bomen vormen markante elementen op het landgoed. Op de hogere delen van het landgoed staan soorten als:

- Walnoot (*Juglans regia*);
- Linde (*Tilia vulgaris*);
- Tamme kastanje (*Castanea sativa*).

## Weides



Er worden verschillende maairegimes ingesteld en verschillende type zaadmengsels gebruikt. Het aantal keren maaien neemt af richting het zuiden.

## Waterpartij



Op het landgoed wordt nieuw water gemaakt in de vorm van een natuurlijke vijver met uitloper richting de kavelsloot in het oosten. De randen van de vijver en de beek worden ecologisch ingericht. De oevers aan de zonzijde krijgen een talud van 1:5 en de oevers aan de noordzijde krijgen een iets steiler talud. In het DO wordt de exacte dimensionering van de vijver en de oevers bepaald.

Minimaal 15% tot 30% van het oppervlak van de vijver en de uitloper krijgt een diepte van minimaal 1,5 meter. De hoogte van het oppervlaktewater tot het maaiveld zal ongeveer 1,7 meter bedragen. Voor afdoende waterdiepte komt de ontgravingsdiepte dus uit op ongeveer 3,2 m.

De vijver en de uitloper worden geïsoleerd van het oppervlaktewatersysteem van de polder aangelegd. Hiermee is de kans op een goede waterkwaliteit het hoogst en komt de grondwaterstand buiten de plangrenzen niet lager (of hoger) te liggen. Wel komt er een stuw tussen de uitloper en de kavelsloot om eventueel overtollig water kwijt te kunnen.

## Sloten



Rondom het landgoed komt een kavelsloot. Aan de westzijde van het landgoed ligt er reeds een kavelsloot, hier hoeft verder niets aan gedaan te worden. Aan de noord- en oost zijde wordt een nieuwe kavelsloot gegraven. De kavelsloot die momenteel ten oosten van het midden door het landgoed loopt, wordt gedempt vanaf het begin van het plangebied. De drainage-buizen worden afgesloten.

## Wal



Ten noorden en oosten van het plangebied komt een aarden wal te liggen. Hierop komt een walbegroeiing van:

- Gewone vlier (*Sambucus nigra*);
- Sleedoorn (*Prunus spinosa*);
- Gelderse roos (*Viburnum opulus*);
- Krenteboompje (*Amelanchier lamarckii*).

## Oprijlaan



De oprijlaan van het landgoed wordt uitgevoerd in asfalt en begeleidt met aanvankelijk een dubbele rij Beuken, maar na de splitsing naar de eerste woning een enkele rij. De beukenrij heeft een plantafstand van 10m (hart op hart). Op deze manier kunnen de beuken royaal uitgroeien en vormen zij uiteindelijk een gesloten dak.



### Paden



De wandelpaden op het landgoed zijn geasfalteerd en geschikt voor zowel wandelaars als fietsers.

### Boomweide



In het oosten van het landgoed komt een opening in de bosstrook om zichtlijnen te creëren. Ten oosten hiervan komt een boomweide. Deze boomweide heeft een parkachtige uitstraling en bestaat uit solitaire bomen met opgesnoeide takken en gemaaid gras hieronder.

### Bruggen



In het zuiden van het plangebied komen 2 bruggen, hierdoor kunnen recreanten het landgoed betrekken bij een grotere ronde, zonder dat ze heen en weer hoeven te lopen.

### Ooievaarsnest



Op een open plek, zoveel mogelijk van het pad en de woningen vandaan, komt een ooievaarsnest op paal.

# COLOFON

---

**Titel:** Inrichtingsplan 't Wellerloo

**Opdrachtgever:** De initiatiefnemers

**Opgesteld door:** Sweco

**Status:** Concept

**Datum:** 13 juni 2016

**Auteurs:** Ab Dees  
Marloes Kolen  
Jesse Poppema  
Pascalle Vonk-Minke

**Vormgeving:** Rian Popeijus

**Begeleid namens  
Gemeente Noordoostpolder:** Arjen van de Berg  
Norman van der Ende  
Kees Hop  
Peter de Jager  
Marianne Wierstra

**Begeleid namens  
Waterschap Zuiderzeeland:** Albertdirk van der Molen









LANDGOED 'T WELLERLOO