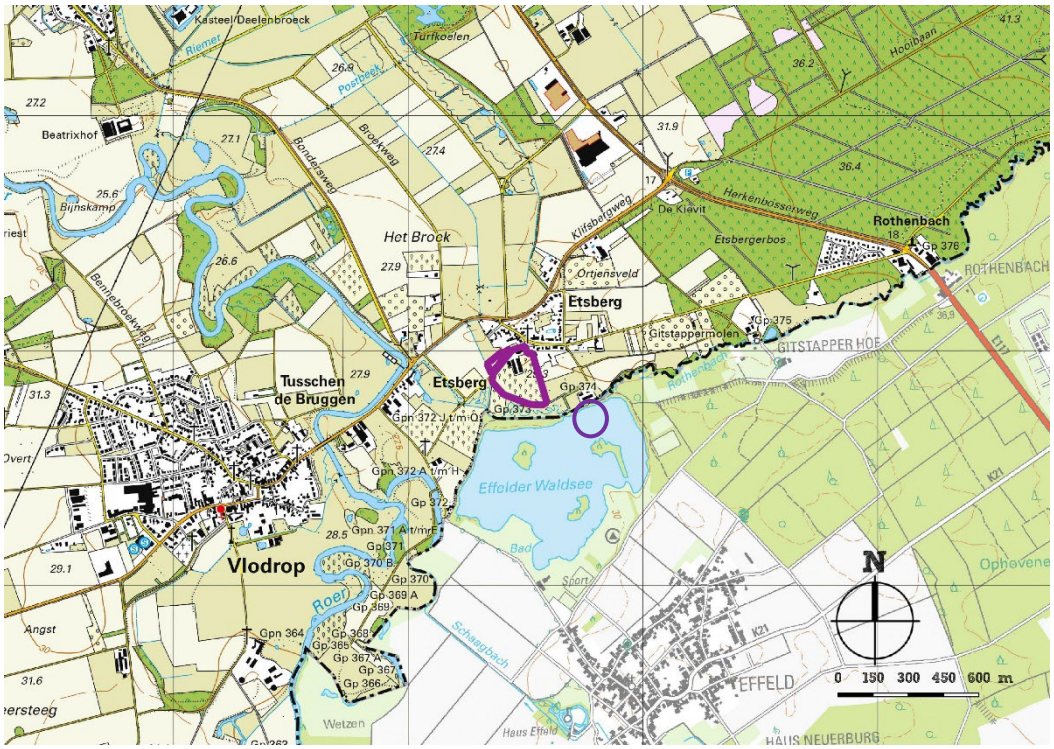
Buitengoed ‘t Höfke

DOEL	Schetsvoorstel Etsberg 18 Vlodrop
DATUM	18 augustus 2022

Inleiding

De initiatiefnemer aan de Etsberg 18 te Vlodrop heeft de wens om naast zijn agrarische activiteiten verblijfsrecreatie te realiseren nabij zijn huidige bedrijfswoning. Op basis van ‘Projectbeschrijving Buitengoed ’t Höfke’ van Leisure Brains van september 2021 is een ruimtelijke opzet gemaakt.

Er is gekeken naar de lokale kwaliteiten en kenmerken van de plek. Op basis van de huidige structuren en reliëf is een voorstel gemaakt wat aansluit bij de naaste omgeving. Puntsgewijs zijn de randvoorwaarden, wensen en uitwerking van het plan aangegeven. In de bijlage is een ondergrond op schaal 1:500 weergegeven.



Figuur 1. Locatie plangebied op topografische ondergrond in paars aangegeven (bron: PDOK.nl)

Ruimtelijke uitgangspunten

- ✓ 20 ecolodges met ruime opzet. 6x8m footprint exclusief terras
- ✓ De ecolodges staan op het hogere deel binnen het plangebied i.v.m. hoogwater
- ✓ 2 groepsaccommodaties voor 10 tot 20 personen in linkersschuur (gezien vanuit de woning)
- ✓ Achter in de bedrijfswoning 2 Bed & Breakfast-eenheden
- ✓ Riumte voor wellness-activiteiten
- ✓ Parkeren voor ca. 52 parkeerplaatsen conform de parkeerbalans RELAND
- ✓ Sport en spel direct nabij groepsaccommodatie
- ✓ In middelste schuur ruimte voor opslag en een kleine werkplaats
- ✓ Overige gronden blijft voor de korte termijn nog in gebruik als boomgaard met ca. 5 man personeel
- ✓ Overgang van ecolodges naar Rode Beek middels kruidenrijk grasland.

Ruimtelijke wensen

- ✓ Groepsaccommodaties scheiden van de ecolodges (twee verschillende doelgroepen)
- ✓ De groepsaccommodaties hebben ieder hun eigen sport- en speelveld en eigen terras
- ✓ De groepsaccommodaties hebben een verbijzondering met kleine uitbouw om hoogte te creëren voor openslaande deuren aan de sport- en spelzijde
- ✓ Tussen de buren en het sport en speelveld ligt een groene barrière. Tevens kan hier een talud worden gecreëerd om het geluid te dempen
- ✓ Achter in de middelste schuur ruimte maken voor wellness-activiteiten (3 aparte ruimtes)
- ✓ De rechter schuur (gezien vanuit de woning) wordt in gebruik genomen voor opslag van agrarisch materiaal en/of caravans
- ✓ De ecolodges hebben zoveel mogelijk privacy en kunnen genieten van de omgeving en het groen
- ✓ Delen van het perceel inrichten als voedselbos, zodat men kan plukken uit de natuur
- ✓ Verbinding leggen met omgeving door aanleg van voetpad

Visie

Het boerenerf blijft gehandhaafd voor nieuwe recreatieve doeleinden. Achter op het perceel worden op de hogere delen ecolodges gebouwd in een groene bosrijke omgeving. De lagere delen zijn ingericht als bloemrijk grasland als overgang naar de Rode Beek.

Voorstel



Figuur 2. Schetsvoorstel. Zie voor maatvaste ondergrond Bijlage I

- ✓ In de linker schuur twee ruimtes maken voor groepsaccommodatie (2a. en 2b.) Voor in de schuur is ruimte voor een technische ruimte (2c.)
- ✓ Aan de linkerzijde komen twee verbijzonderingen met een tuinkamer richting de tuin.





Figuur 3 en 4. Referentie tuinkamer richting zakelijke tuin en sport- en speelveld

- ✓ In de tuin nabij de groepsaccommodatie ligt een groot terras voor groepen en aansluitend een sport- en speelveld
- ✓ De tuinen worden gescheiden door een wand/schutting en achterin een haag

- ✓ De tuin wordt aangekleed met boerderijplanten
- ✓ De entree naar de groepsaccommodatie is aan de rechterzijde (tussen de twee schuren). Dit pad komt uit op het parkeerterrein achter de schuren.
- ✓ Rondom het erf ligt een parkeerterrein voor zowel groepsaccommodaties als de ecolodges, als de Bed & Breakfast.
- ✓ Parkeren op halfverharding en grasbetonkeien
- ✓ Verwijderen van de boomgaard met behoud natuurlijke glooiing (dit kan gefaseerd in de tijd)
- ✓ Verweven natuurzone met ecolodges op het hoogste punt van het perceel
- ✓ Ecolodges zijn via een halfverhard pad te bereiken.




Figuur 5 en 6. Referentie ecolodge en voedselbos

- ✓ Op de hogere delen voedselbos aanplanten. Dit kan ook met diverse inheemse soorten.
- ✓ Wellness ruimte (3 stuks) met diverse elementen, zoals bubbelbad, sauna en infraroodcabine
- ✓ Voorin de middelste loods is er ruimte voor een kleinschalige werkplaats met opslag
- ✓ De schop (rechterloods) is voor opslag van agrarisch materieel en caravans. Deze loods moderniseren met damwandprofiel hout zwart.
- ✓ Rondom de boerderij cultuurlijk aankleden met gebiedseigen beplanting
- ✓ Tussen buren (bebouwing) een houtsingel met een grondtalud




Figuur 7 en 8. Referentie Wellnessruimte



Figuur 9. Routing op het erf

Bijlage I

Landschappelijk voorstel op maatvaste ondergrond.

Legenda

- Bestaande woning/schuur
- Groepsaccommodatie
- Lodges
- Halfverharding auto
- Nieuwe verharding wandel/terras
- Parkeerplaats
- Zakelijke tuin
- Privé tuin
- Houtsingel
- Speelveld
- Kruidenrijk grasland
- Kruidenrijke laagte
- Hagen
- Hoogtelijnen
- Bestaande boom
- Nieuwe boom
- Fruitboom

Aanduiding bebouwing

Bedrijfswoning	**1.**
Groepsaccommodatie	**2a.**
Groepsaccommodatie	**2b.**
Technische ruimte	**2c.**
Wellness-ruimte	**3.**
Opslag/werkplaats	**4.**
Opslag agrarisch werktuig	**5.**
2 Bed & Breakfast	**6.**

RELAND locatieontwikkeling

VANDOOREN LANDSCHAP

Etsberg 18 Vlodrop
Schetsvoorstel

18 augustus 2022

N

0 10 20 30m