

Fietshotel Noordwolde

De plek voor sportieve natuurliefhebbers



Concept 1.0
2019-004
30-04-2021

**Een beknopte ruimtelijke
onderbouw**

ARCHI
TEKTE
NBURU 

GUIDO BAKKER

Inhoud

Introductie	3.
Het initiatief	4.
Ruimtelijke context	5.
Situatie oud & nieuw en afwijkingen bestemmingsplan	7.
Omgevingsaspecten	8.
Situatie nieuw & begane grond	9.
Visie Fietshotel	10.
MegaPlex concept	11.
MegaPlex Classic 3d overzicht	12.
Plattegrond eerste en tweede verdieping	13.
Overzicht types	14.
Impressie balkonzijde	15.
Gevel overzicht MegaPlex	16.
Overzicht gevels	17.

Noordwolde; een introductie

Met opgestroopte broekspijpen blootsvoets door uitgestrekt hoogveenmoerasgebied soppen. Plukjes wolgras en kraaiheide tussen je tenen met rode vlekken van platgetrapte veenbessen...

Noordwolde, één van de oudste kerkdorpen van Stellingwerf, een plek van rust en ruimte omringt door glooiende heidevelden, plassen, vennetjes, wandel-, fiets- en paardepad. Hoewel Fries, ze onderhouden een nauwe band met de Drenthenaren, ze geven je een hartelijke ontvangst en direct een gevoel dat je erbij hoort!

Rondtrekkende jagers schoten met pijl en boog langs de rivieren op reuzeherten, wolharige neushoorns, steppebisons, mammoeten en ossen die zich schuilhielden in de bossen. Wodan, Donar en Frija waren hun goden. Eenmaal opa en oma geworden waren ze hun nomadenbestaan moe en bleven hangen. Ze lieten zich begraven in grafheuvels waar 52 gevonden hunebedden nog getuige van zijn

Vroeger was Noordwolde een desolate plek waar turfstekers, rietvlechters en schippers al werkend hun barre eenzaamheid trotseerden, 200 jaar geleden was het nog uitgestrekt en ontoegankelijk op wat zandruggen na tussen de rivieren met namen als de Blesse, de Wetering, de Tjonger en de Linde

Iets meer dan honderd jaar geleden leefden er duizenden arbeiders en kinderen in "illegale" plaggenhutten. Er was een enorme saamhorigheid. Als er een hut in brand vloog door blikseminslag ging men met de pet rond of ze bouwden een nieuwe. Ook als er een geit geen melk meer gaf of ziek werd hielpen ze elkaar.

Een onbewoonbaarverklaring had weinig zin. Alternatieven waren er niet en een arme zieke geit valt niet te melken, dan maar een paar nachtjes de bak in.

Allemaal lievertjes waren het niet, als je op het verkeerde moment een verkeerde vlechter tegenkwam die net zijn loon in de vorm van lokaal gestookte alcohol naar binnen had gegoten, werd je om het minste of geringste neergestoken met een mes

En toen kwamen er nog veel meer kolonisten, strak georganiseerd door de maatschappij der weldadigheid groeven ze sloten waardoor het veen droog viel, na verloop van tijd klonken dan ook de vruchtbare akkers in en was het oogsten van rogge nauwelijks nog mogelijk. Het land werd gelukkig weer nat, ze trokken de sloten verder door naar achter. De kavels werden langer en langer. Tergelijker tijd lag het veen lag een ondoordringbare laag keileem, een leidend moest het akkerland tegen het afstromende zure veenwater beschermen

En zo gaat de rijke historie van Noordwolde door tot heden...

Noordwolde is een klein dorp maar met een grootse geschiedenis, waarvan vandaag de dag nog verschillende kenmerken te zien en te ontdekken zijn. Dit alles in een kleinschallige omgeving waarin de saamenhorigheid nog steeds sterk is en welke omringt door rijke natuur, kortom de perfecte plek om eens te ontsnappen uit de dagelijkse drukte. Voor hen die de plaats niet kennen, is het een aanrader het op de fiets te ontdekken en het plaatsen van Fietshotel Noordwolde kan hierin een belangrijke rol spelen.





Het initiatief voor een fietshotel:

De fiets is de manier om Noordwolde beter leren kennen!

De aanleiding van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de kansrijke omgeving van Noordwolde, een omgeving met prachtige natuur waar heerlijk gefietst kan worden, een omgeving waarover artikel 2.9 van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Gemeente Weststellingwerf het volgende stelt:

'Ondanks de veelvoorkomende natuurlijke, landschappelijke en daarmee recreatieve kwaliteiten, beschikt Weststellingwerf echter niet over een sterk eigen aansprekend recreatief gezicht. Recreatie en toerisme zijn nog relatief weinig ontwikkeld en voornamelijk kleinschalig. Dit terwijl de gemeente in potentie toeristisch-recreatief veel te bieden heeft door de grote kwaliteit en afwisseling in het landelijk gebied. Daarbij komt dat de gemeente grenst aan gebieden met een hoge recreatieve en toeristische bekendheid, zoals de Nationale Parken het Drents-Friese Wold en de Wieden en Weerribben. De belangrijke vaarroute van de kop van Overijssel naar het Friese Merengebied voert over De Tsjonger door de gemeente Weststellingwerf. In de gemeente komen daarnaast diverse wandel- en fietspaden voor.'

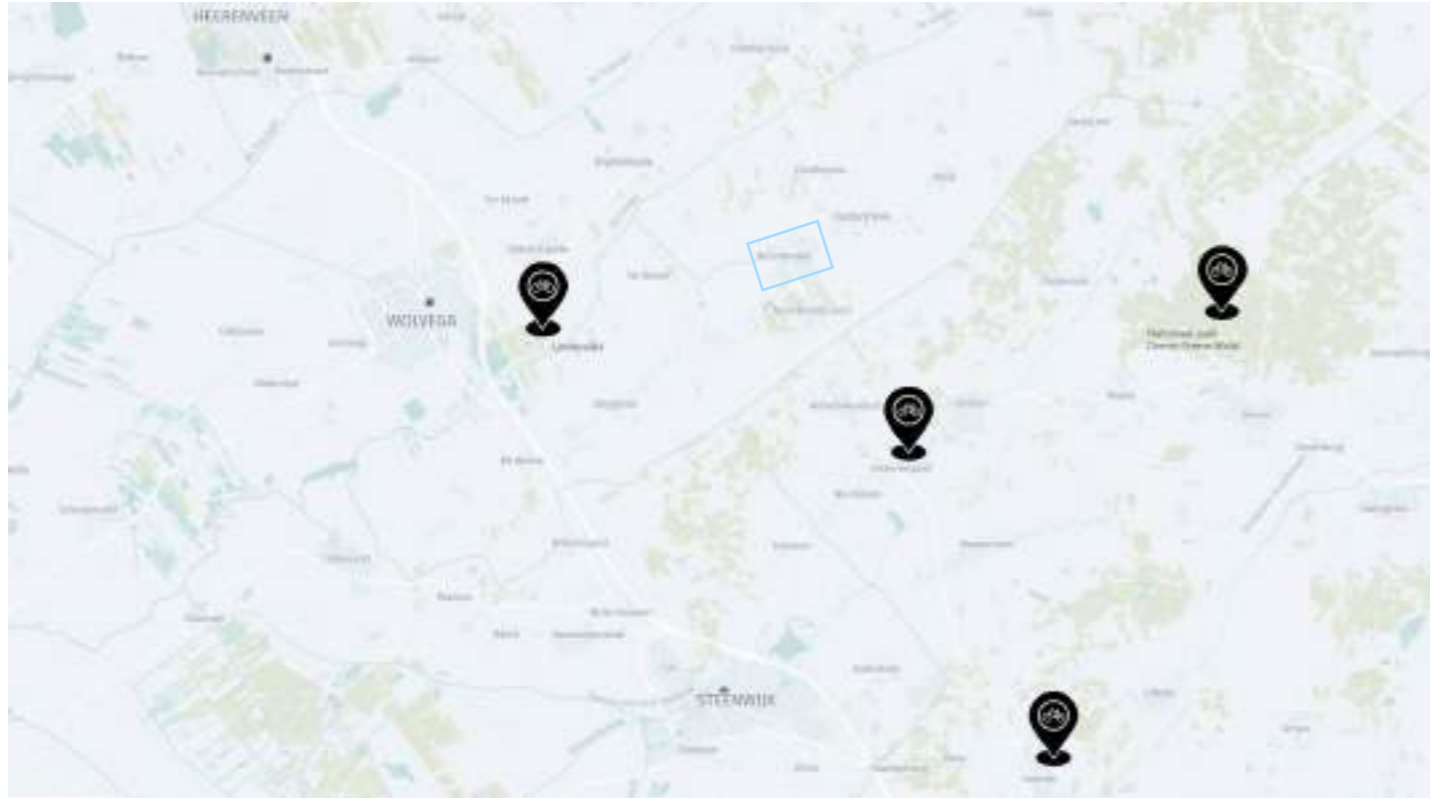
Juist deze wandel- en fietspaden, en de plannen om dit netwerk in de toekomst verder uit te breiden, roepen om een toeristisch concept wat hierbij aansluit. Zeker aangezien in de omgevingsvisie van juni 2019 wordt omschreven hoe er gestreefd wordt naar een kwalitatieve verbetering van het centrum en een toename van activiteiten en ondernemingen in het winkelgebied van Noordwolde. Meer toeristen naar Noordwolde trekken kan hier een belangrijke bijdragen aan leveren.

Deze locatie, Noordwolde, en de wensen van de gemeente vormen samen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het fietshotel; een complex dat zal bestaan uit verschillende fietsrecreatie-studio's midden in een groene omgeving vanuit waar Noordwolde ontdekt kan worden op de fiets. Dit zal niet enkel tot baat zijn van bijvoorbeeld een stedeling die het fietshotel en Noordwolde bezoekt om tot rust te komen, het zal ook een stimulans vormen voor het centrum van Noordwolde waar (nieuwe) ondernemers profijt van hebben.

De locatie die voor deze ontwikkeling beoogt wordt is een leeg plot welke de ontwikkelaar in eigendom heeft. Het plot bevindt zich buiten de bebouwde kom van Noordwolde, aan de Elsweg, midden in het groen zoals op de hiernaast staande afbeelding te zien is (lichtblauw).

Ruimtelijke context

Een exploratie van Noordwolde



De bovenstaande afbeeldingen geven een klein overzicht van het te ontdekken Noordwolde voor bezoekers van het fietshotel. Ze tonen het kleinschalige karakter van de plaats en de verschillende toeristische attracties. Zo kunnen bezoekers van het fietshotel bijvoorbeeld de verschillende winkels en horecagelegenheden bezoeken waaraan op die manier een economische stimulans gegeven kan worden maar ook kennismaken met de vlecht geschiedenis van Noordwolde, maar ook genieten van de natuur.

Ruimtelijke context

Exploratie locatie



Toegangsweg tot plot



De Elsweg richting Noordwolde: Fietsen door het groen



Moderne bebouwing vlak bij locatie



MegaPlex ontwikkeling tegenover locatie

Wanneer er ingezoomd wordt op de omgeving rondom de exacte locatie valt op dat deze zich volledig in het groen bevindt, men kan hier volledig tot rust komen.

Situatie oud & nieuw

Afwijkingen bestemmingsplan



Bestaande situatie 1:1000



Mogelijke nieuwe situatie aldus bestemmingsplan 1:1000

1 recreatiewoning geen maximaal bouwoppervlak, maximale bouwhoogte 10m

Het fietshotel zal gerealiseerd worden op een leeg kavel waar nu nog een enkelbestemming recreatie (verblijfsrecreatie 2) op rust (zoals ook op de vorige pagina te zien is), en is daarmee dus niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, aangezien het hotel een logiesfunctie vormt in plaats van een recreatiewoning en meerdere fietsrecreatie-studio's omvat. Het bestemmingsplan (artikel 19.2) geeft aan dat er geen maximaal bouw oppervlak is, dat de maximale bouwhoogte 10m bedraagt en dat het maximale aantal recreatiewoningen op deze kavel 1 is. In dit initiatief wordt echter voorgesteld 12 fietsrecreatie-studio's te realiseren, welke samen het fietshotel vormen waarvan het oppervlak circa 415m² (afdruk kavel van begane grond is circa 200 m²) bedraagt en welke circa 9.4 m hoog is. Het gebouw zal dus geheel binnen het bestaande bouwvlak vallen en valt tevens binnen de bestaande toegestane maximale bouwhoogte van 10m.

Daarom is de verwachting van de initiatiefnemer dat het plan past binnen het gemeentelijk beleid, zeker ook betreffende de eerder genoemde wens voor meer toerisme wat kan zorgen voor een economische stimulans van de ondernemers in Noordwolde. Kortom, het concept voor een fietshotel, past in deze visie en kan een waardevolle bijdrage vormen aan het bereiken van deze wens.

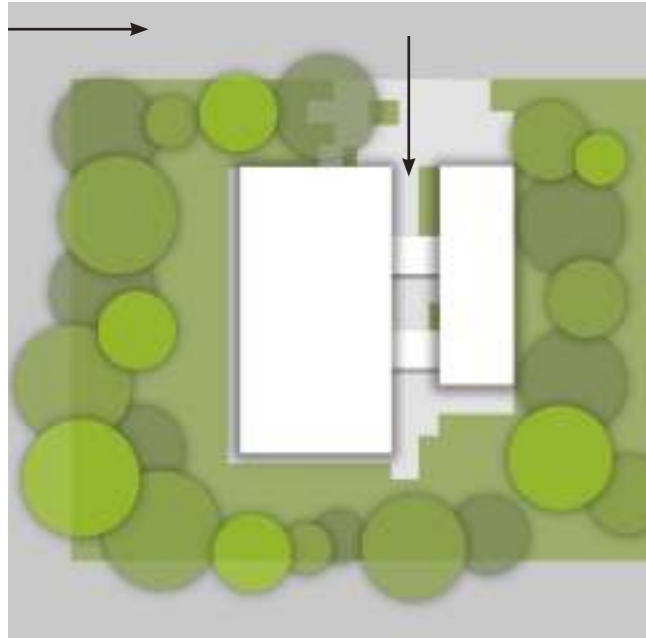


Nieuwe situatie 1:1000

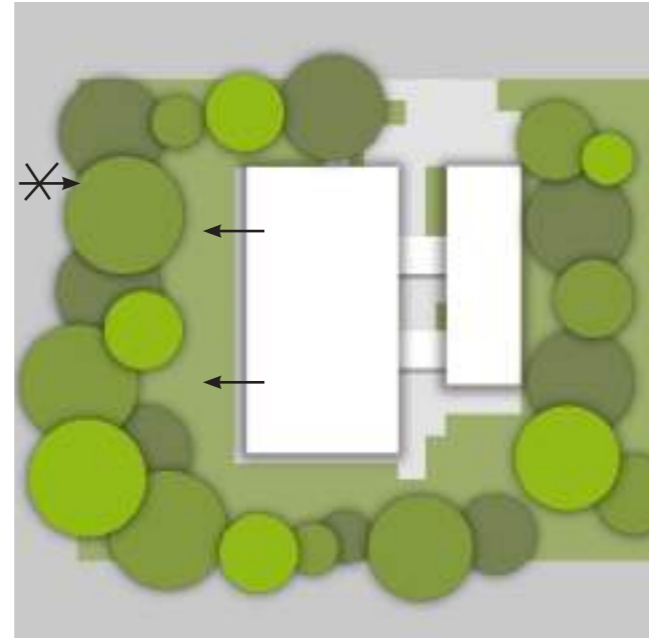
Totaal 12 fietsrecreatie-studio's (logiesfunctie)

Omgevingsaspecten

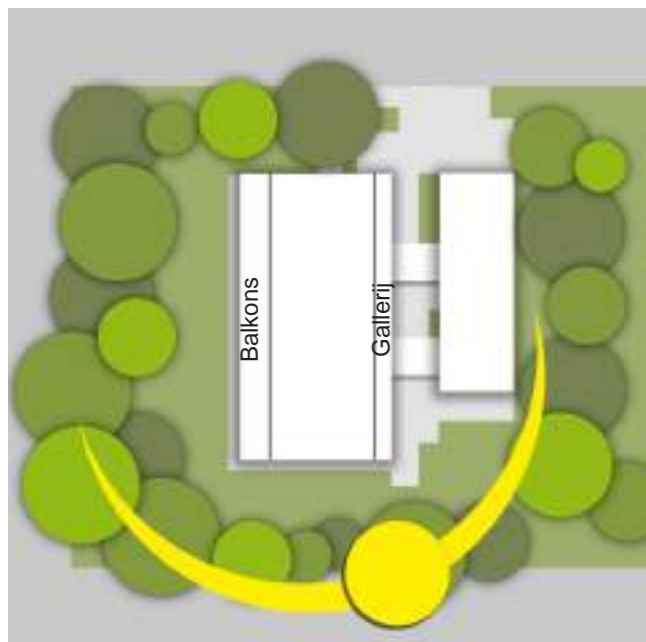
Een beknopte exploratie



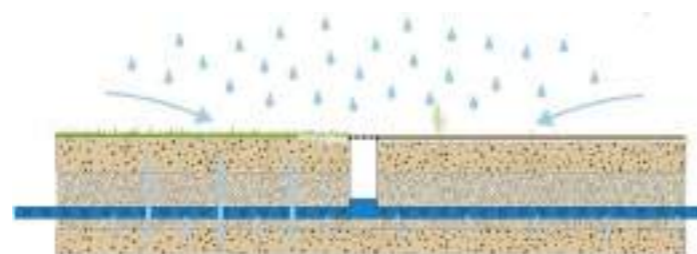
Aangesloten op bestaande infrastructuur



Hotel verstopt in bestaand en nieuw groen



Balkons georiënteerd op de middag zon



Voorbeeld grindkoffers, evt. te plaatsen ter bevordering van hemelwater infiltratie

De omgevingsaspecten van het bestemmingsplan betreffende archeologie en cultuurhistorie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en geluid, worden naar verwachting niet aangetast bij de wijziging van het bestemmingsplan. Verder wordt verwacht dat de ruimtelijke ordening niet anders verstoort zal worden dan wanneer een enkele recreatiewoning gerealiseerd zou worden. De fietsrecreatie-studio's zijn immers klein, zoals later ook te zien zal zijn, en zijn enkel bedoeld om kort te verblijven, zeker aangezien het concept juist bedoeld is om toeristen te stimuleren om er op uit te gaan en de omgeving van Noordwolde te leren kennen.

Ter bescherming van de ecologische waarden dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met waardevolle natuurgebieden. Ten zuidoosten Noordwolde bevinden zich het Drents-Friese Wold en het leggelderveld. Vanwege de ruime afstand van deze gebieden tot de beoogde locatie van het fietshotel, wordt verondersteld dat het initiatief geen nadelige consequenties heeft voor deze gebieden. Op grond van de Flora- en faunawet mogen er geen beschermde planten en dieren verstoord worden door de komst van het plan. Aangezien de beoogde kavel omringt is door begroeiing in de vorm van bomen en/of struiken, mag de aanwezigheid van nestplaats voor vogels niet worden uitgesloten. Van belang is of een broedgeval aanwezig is ten tijde van de uitvoering van het project. Wanneer er ten behoeve van het initiatief werkzaamheden tijdens het broedseizoen (circa 15 maart tot 15 juli) worden opgestart, dient het terrein voor aanvang van de werkzaamheden door een deskundige te worden onderzocht op basis waarvan geconcludeerd kan worden of de nesten van broedvogels in gebruik zijn. Indien het geval dat hier sprake van is, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld of moet er niet worden gewerkt binnen een bepaalde zoning rond het nest om verstoring te voorkomen. Vanwege het flexibele Megaplex concept (verdere toelichting volgt), welke grotendeels geprefabriceerd is, is het bouwproces kort, waardoor verstoring van broedvogels gemakkelijk vermeden kan worden.

In het kader van de ruimtelijke ordening en met het oog op de kwaliteit van de bestaande omgeving, wordt het door de initiatiefnemer belangrijk gevonden dat er sprake is van een goede inpassing in de zeer groene omgeving. Vandaar dan ook dat een belangrijk uitgangspunt voor het voorstel is dat het groene beeld langs de Elsweg niet zal verstoren, vandaar dan ook dat de bestaande beplanting aan deze zijde dan ook behouden wordt, zoals ook wordt toegelicht op de hiernaast staande inpassings illustraties.

Betreffende het aspect parkeren, er zullen geen auto parkeerplekken worden gerealiseerd, maar enkel fietsenstallingen er zijn namelijk al voldoende (prive) parkeerplaatsen aanwezig in de bestaande situatie voor de hotelgasten (zie situatie vorige pagina). Daarmee blijft de mate van verharding van de ondergrond beperkt en kan hemelwater gemakkelijk de bodem infiltreren. Indien in latere fases van het ontwerp zal blijken dat hier verdere voorzieningen voor getroffen moeten worden, is het ontwerp hier flexibel in. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk grindkoffers (zie afbeelding hiernaast) of waterkratten te plaatsen daar waar nodig.

Situatie nieuw & begane grond

1:200



De beknopte ruimtelijke onderbouwing vormt een belangrijk onderdeel voor het verzoek voor medewerking voor het wijzigen van het bestemmingsplan om het fietshotel te kunnen realiseren. Op basis van beknopte toelichting en de daar voorgaande toelichting betreffende de afwijkingen van het bestemmingsplan kan overwogen worden medewerking te verlenen aangezien het plan stedenbouwkundig goed in de omgeving past en niet zal leiden tot het mogelijke verstoringen van de bestaande ruimtelijke ordening, ondanks het feit dat het afwijkt van het bestemmingsplan.

Hiernaast is het volledige overzicht van de inpassing van het fietshotel te zien, met daarin ingetekend de begane grond. Naast een aantal kamers in het hoofdvolume bevindt zich hier ook de fietsenstalling en een kleinschalige werkplaats/ ontmoetingsruimte waar de fietsers kleine reparaties kunnen doen en elkaar kunnen ontmoeten (zie ingang op impressie hieronder). Verder is in de situatie tekening te zien is hoe het gebouw omringt wordt door groen. De verdere uitgangspunten van het ontwerp worden op de volgende twee pagina's verder toegelicht.



Visie fietshotel

Doelstellingen initiatief overzicht



Noordwolde ontdekken op de fiets... heerlijk ontspannen in rustige omgeving

Fietshotel moet een ontspannen plek worden vanuit waar Noordwolde ontdekken ontdekt kan worden door mensen die willen ontsnappen uit een druk dagelijks leven.



Noordwolde ontdekken op de fiets... fietshotel draagt bij aan meer toerisme en daarmee meer bezoekers van Noordwolde

De gemeente wenst toerisme te bevorderen in Noordwolde, het fietshotel kan hierin een stimulans vormen en daarbij ook economische stimulans.



Architectuur met sterke interactie natuur

Niet alleen in de inpassing van het ontwerp wordt het bestaande groen meegenomen, ook in de verdere ontwikkeling van de inrichting van het terrein moet de interactie met de natuur worden meegenomen



MegaPlex: duurzaam architectuur concept

Ook hoort in een groene, duurzame omgeving duurzame architectuur. De Megaplex studio is een duurzaam concept o.a. door:

- Duurzame energie opwekking
- Duurzaam materiaal gebruik
- Circulair gebouw concept

Lees hier meer over op de volgende pagina

Fietshotel studio concept

Duurzaam gebouw concept in duurzame omgeving



MegaPlex als luxe maar compacte hotelkamer

De MegaPlex studio's, in dit geval zeer geschikt als fietsrecreatie studio's, zijn compact waardoor het Fietshotel kleinschallig kan blijven maar toch onderdak kan geven aan veel toeristen. Verder zullen de fietsrecreatie-studio's, ondanks de kleinschalligheid, ervaren worden als een luxe hotelkamer vanwege de hoge kwaliteit van het ontwerp. Omdat het maken van de woningen in een fabriek plaatsvindt zijn de werkomstandigheden heel goed en kan de kwaliteit gewaarborgd worden.



Het fietshotel is circulair

Het complete hotel kan inclusief buitengevels en balkonmodules gedemonteerd worden en in korte tijd elders weer worden opgebouwd. Als de units uiteindelijk toch hun functie verliezen kunnen deze eenvoudig worden gedemonteerd in verschillende onderdelen en veel recyclebare grondstoffen of zelfs helemaal ergens anders weer hergebruikt worden, zelfs de fundering is circulair!



Natuurlijke maar moderne uitstraling aan de buitenkant...

Hout is een fraai materiaal wat oneindig geproduceerd kan worden in productiebossen niet ver van de fabriek. Hout slaat verder CO2 op in tegenstelling tot veel alternatieve materialen die met name in de productie veel CO2 uitstoten.

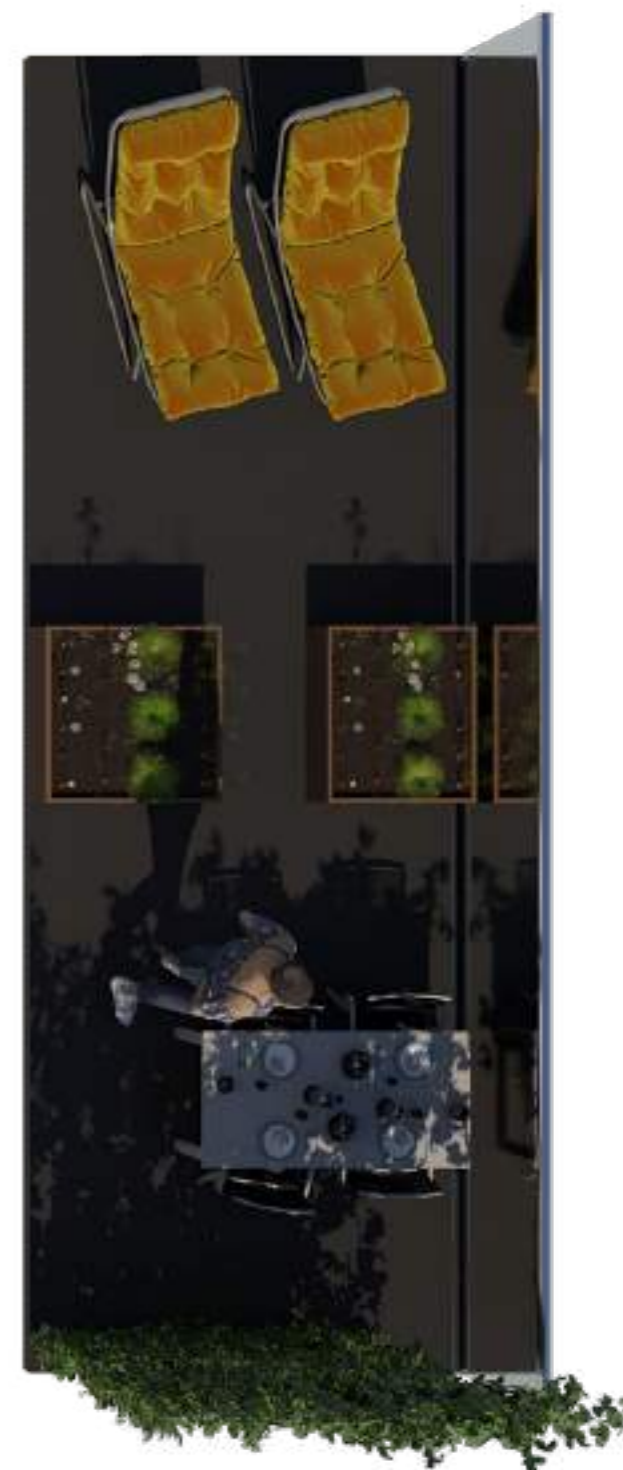
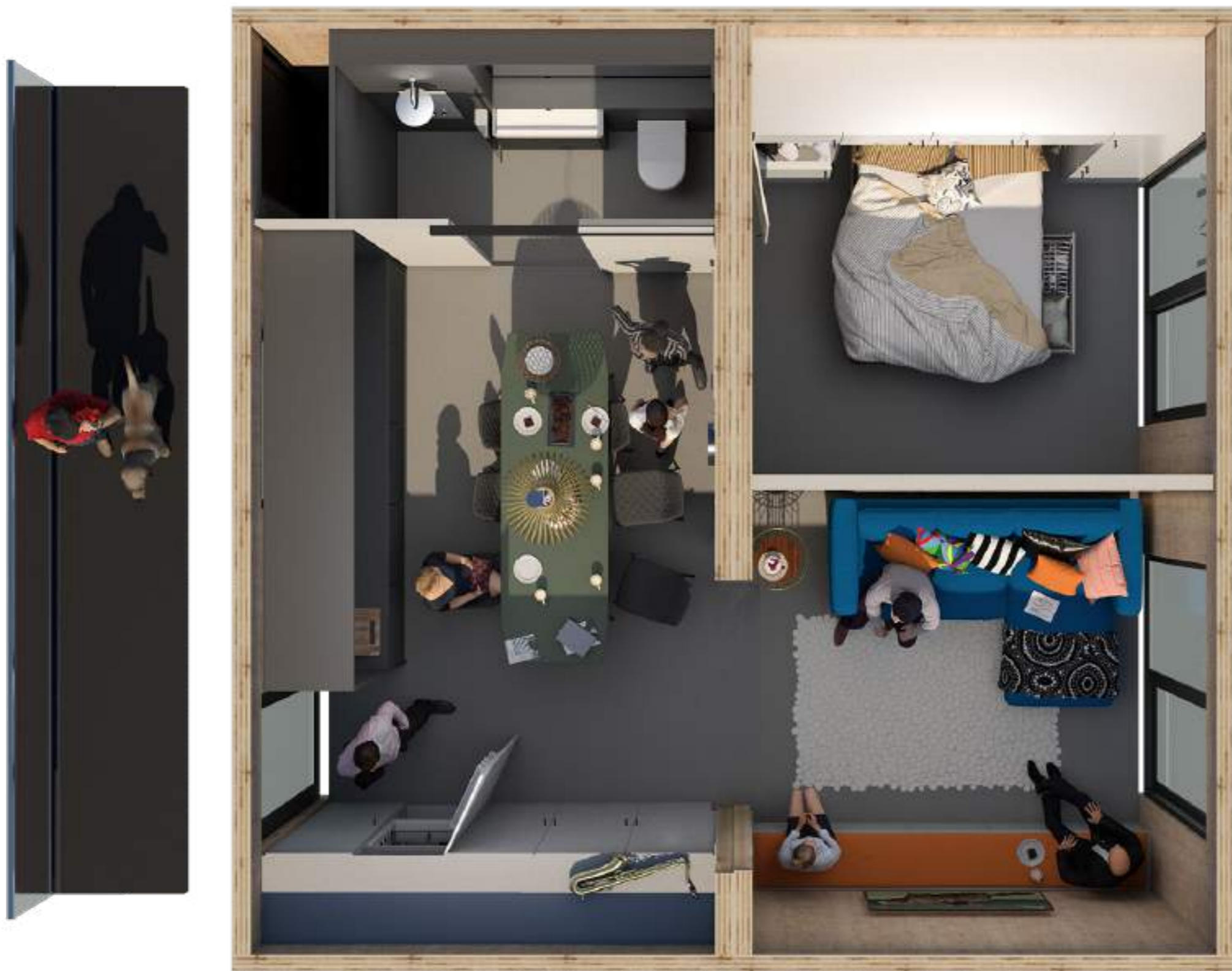
Ook past het perfect bij een interieur in een natuurlijke omgeving zoals in Noordwolde. Maar door toch ook een donkere tint aan het hout toe te voegen krijgt het project toch de moderne en luxe uitstraling passend bij een hotel ervaring.



... en aan de binnenkant

Niet enkel de buitenkant zal afgewerkt worden met hout maar ook aan de binnenkant zal dit goed zichtbaar zijn. Vanwege duurzaamheids-overwegingen is de constructie namelijk gemaakt van hout (CLT) en neemt zelfs deze CO2 op. Deze constructie blijft zichtbaar, want een houten interieur past natuurlijk ook perfect in een natuurlijke omgeving zoals in Noordwolde.

Studio Large

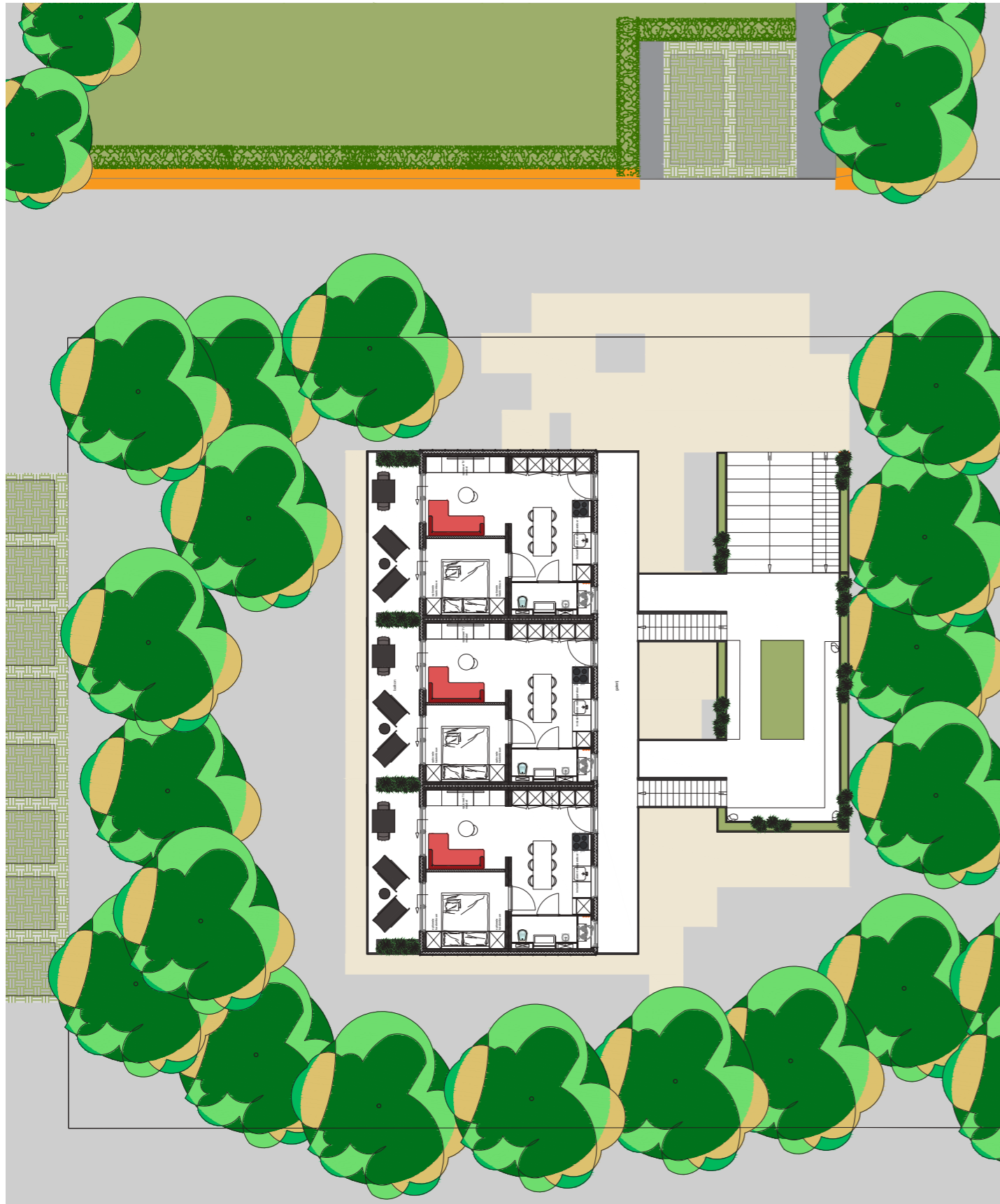


Plattegrond (eerste en tweede verdieping)

1:200

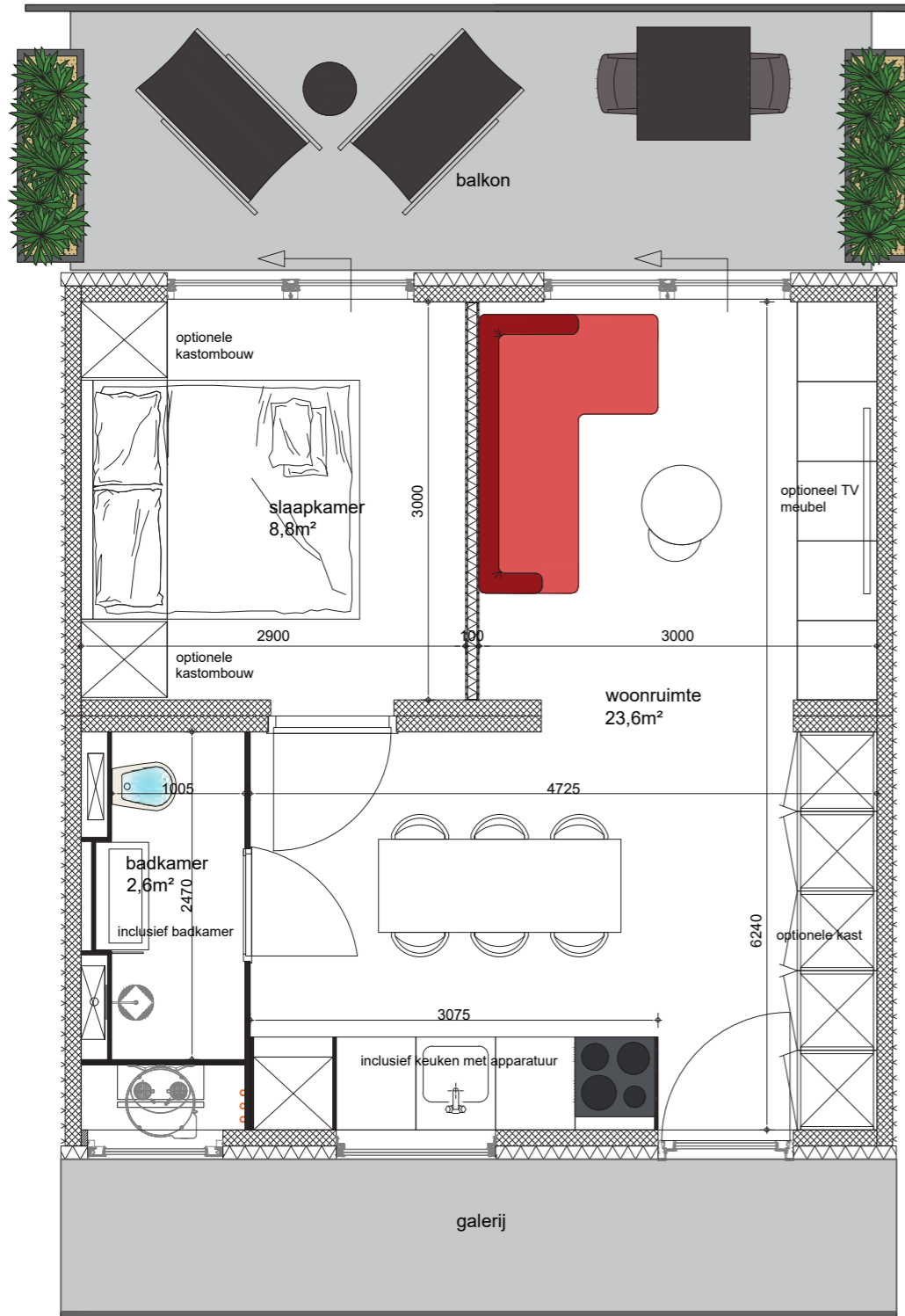
Om de diversiteit aan studio's te vergroten, maar deze toch kleinschallig te houden is ervoor gekozen om in het ontwerp de twee kleine typen studio's in te passen. De compacte studio's worden op de begane grond geplaatst, zoals ook al eerder in die plattegrond te zien was, en de twee lagen daarboven bestaan uit 'large studio's'. Een vergelijking van de twee typen volgt op de volgende pagina.

Verder is te zien hoe de verdiepingen te bereiken zijn. Via een grote buiten trap aangesloten op het maaiveld bereikt men het dak van de fietsenstalling en kleinschalige werkplaats/ ontmoetingsruimte, waarop zit elementen zijn gecombineerd met de railing, zodat fietsers bijvoorbeeld voor vertrek kunnen bespreken of kunnen genieten van de zon. De trap op de begane grond zelf bestaat uit twee delen, de daadwerkelijke trap en een tweede trap welke tevens een zit element vormt. Aangesloten aan het dak zijn twee loop bruggen welke leiden tot de ingangen van de studio's op de eerste verdieping en de studio's op de tweede verdieping zijn te bereiken via een tweede set trappen.

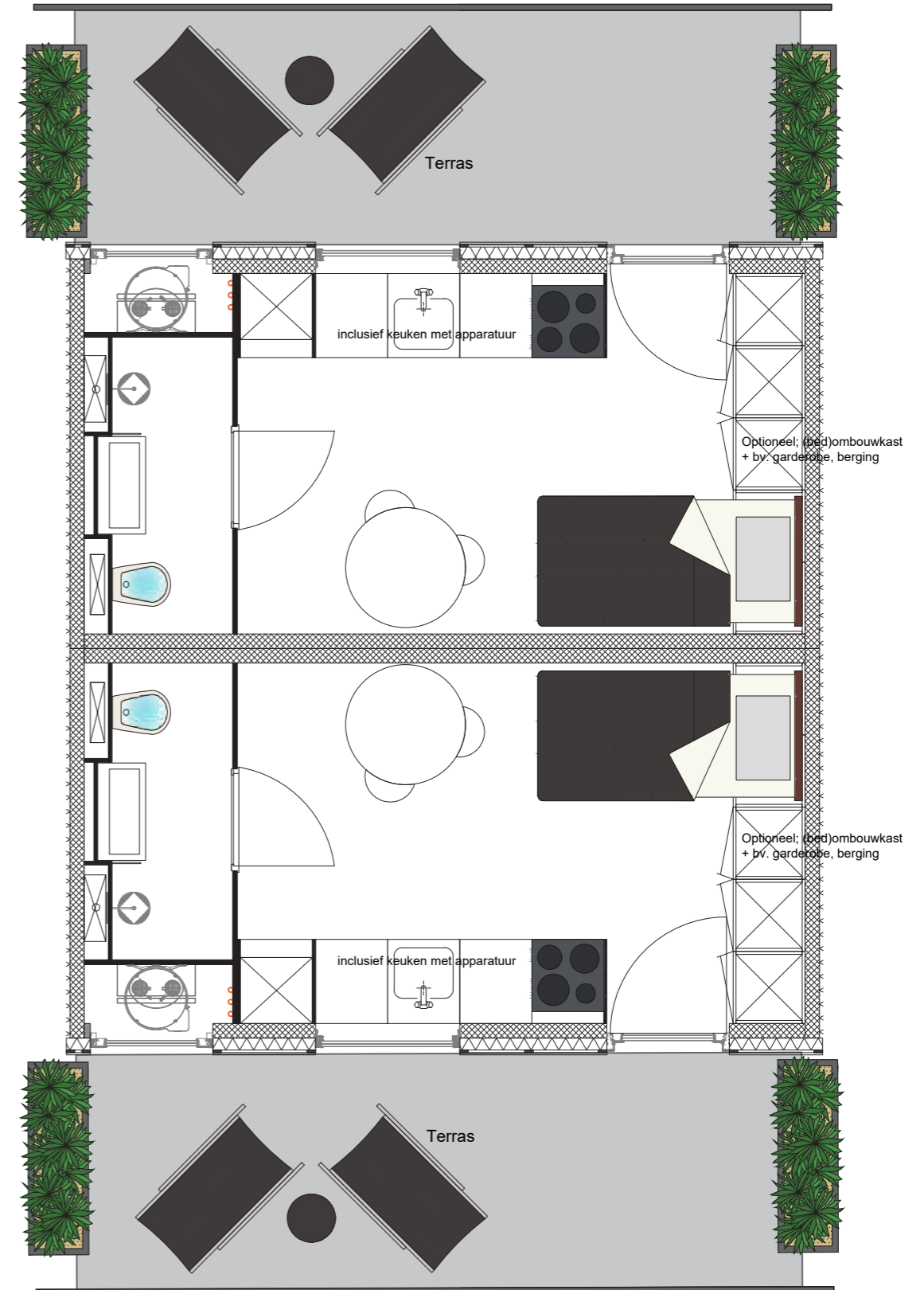


Overzicht types

1:50



Studio Large (1ste en 2de verdieping)



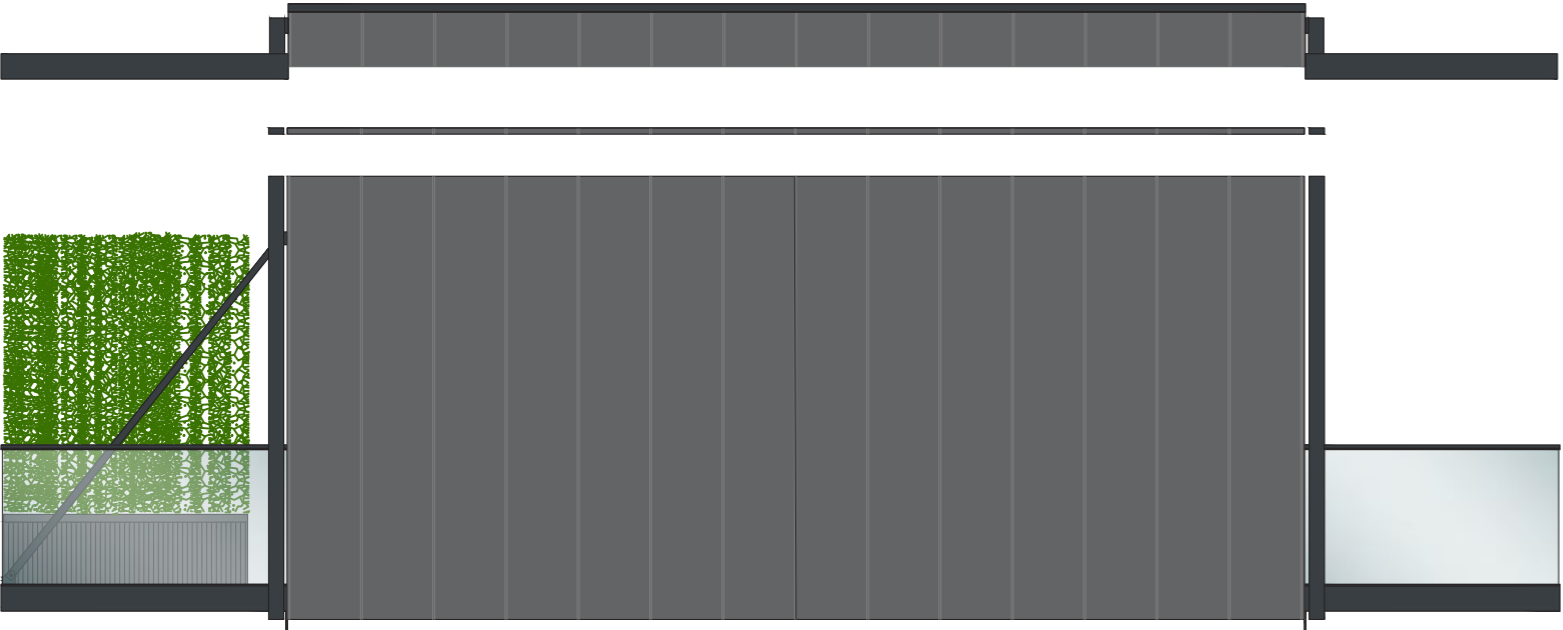
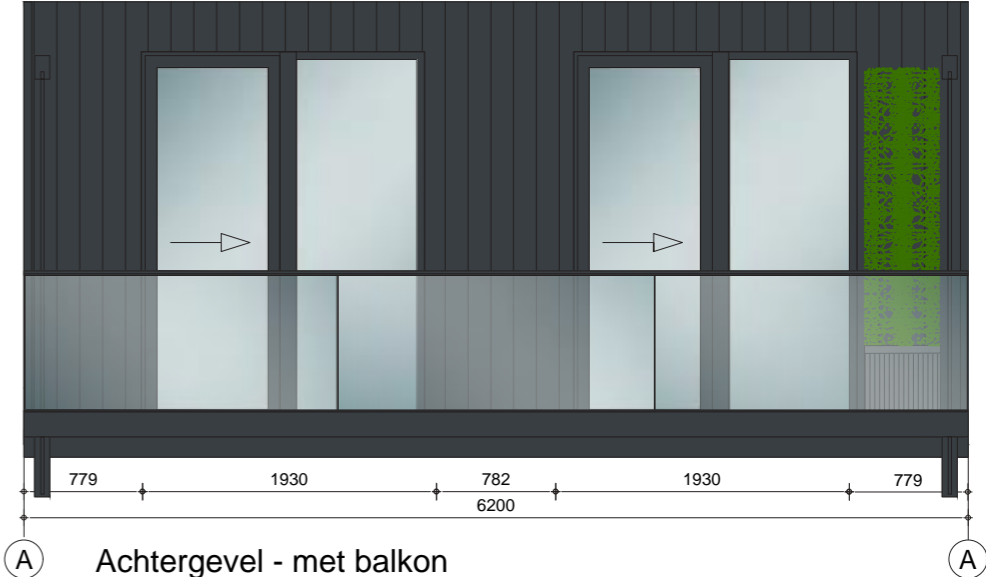
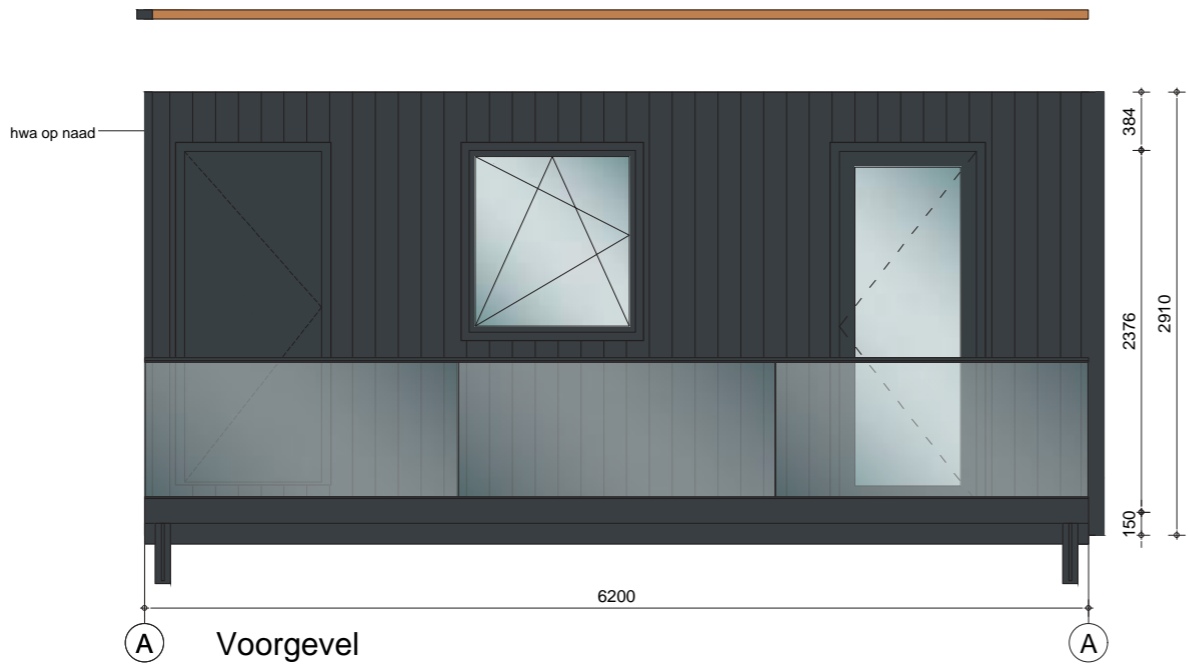
Studio compact (begane grond)

Impressie balkonzijde



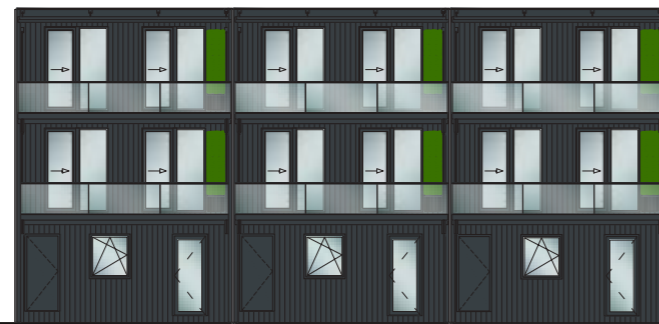
Gevel overzicht MegaPlex

1:50

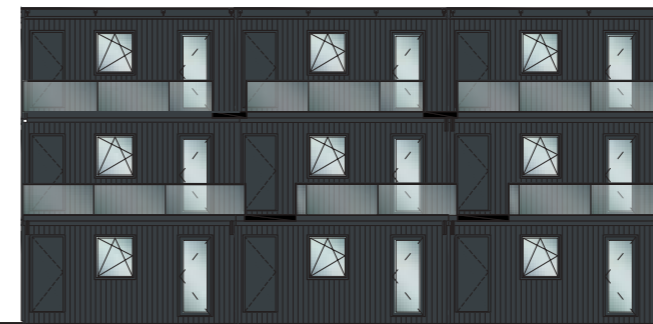


Overzicht gevels

1:200 (p.m. nog na te lopen voor def)



Achteraanzicht -Zuid



Vooraanzicht - galerij



Zijgevel 1

Impressie entree zijde



Architektenburo Guido Bakker
Panhuis 18
3905 AX Veenendaal

0318 552 247
info@guidobakker.nl

**ARCHI
TEKTE
NBURO** 

GUIDO BAKKER