

INPASSINGSPLAN

TRANFORMATIE BUNGALOWPARK DE
HULLEN

25 november 2025
20250723-010245





Foto's van de randen van bungalowpark de Hullen

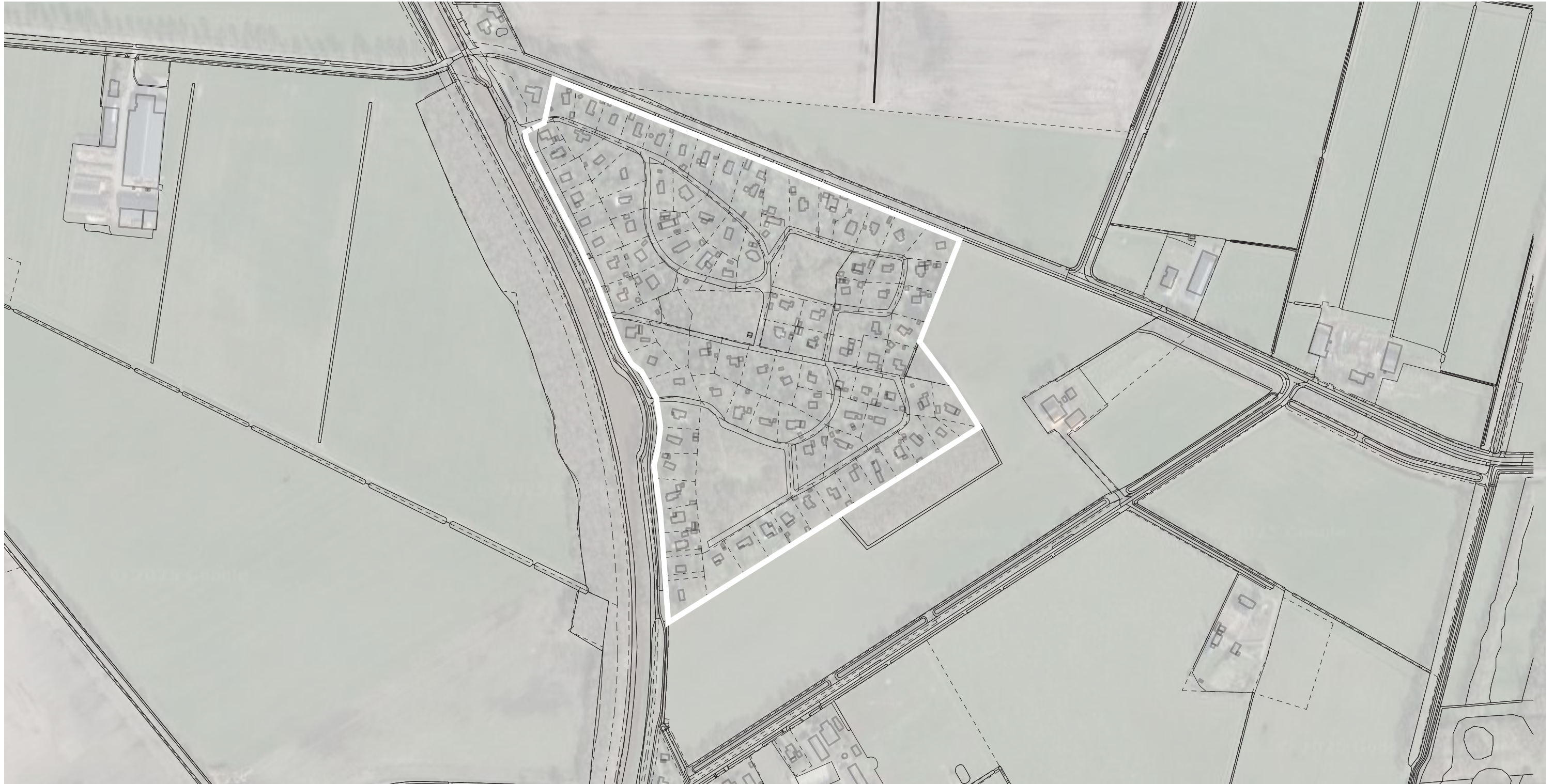
Inleiding

Vanuit de werkgroep van de Hullen is de wens om bij de transformatie tot woonbestemming er geen woonwijk ontstaat maar een groen Bospark, met behoud van zoveel mogelijk groen. De groene inrichting en behoud van het woonpark wordt omschreven in het Groenplan. Het inpassingsplan focust zich op de randen van het park en de aansluiting op het omliggende landschap.

Wens Gemeente

De gemeente hecht veel waarde aan de uitstraling van het buitengebied. Daarbij wil de gemeente voorkomen dat:

- er straks ineens een woonwijk midden in de weilanden te zien is, zonder bijbehorend dorp
- er verrommeling plaatsvindt. De structuur van bungalowpark De Hullen is naar binnen gekeerd, waardoor de achtertuinen naar buiten zijn gericht. Schuurtjes, aanbouwtjes en andere bouwsels zijn dus naar buiten gekeerd. Zonder groene afscherming zou dit er als verrommeling uitzien
- . Vanuit de gemeente is het een eis dat bij transformatie een groene schil rond het gehele park wordt hersteld en geborgd. Deze groene schil moet ervoor zorgen dat woningen en andere gebouwen niet of nauwelijks vanuit het omringende landschap zichtbaar zijn. De groene schil bestaat uit een rand opgaand groen. Doorkijkjes zijn daarbij mogelijk, als het algehele beeld maar wel een groene uitstraling houdt.

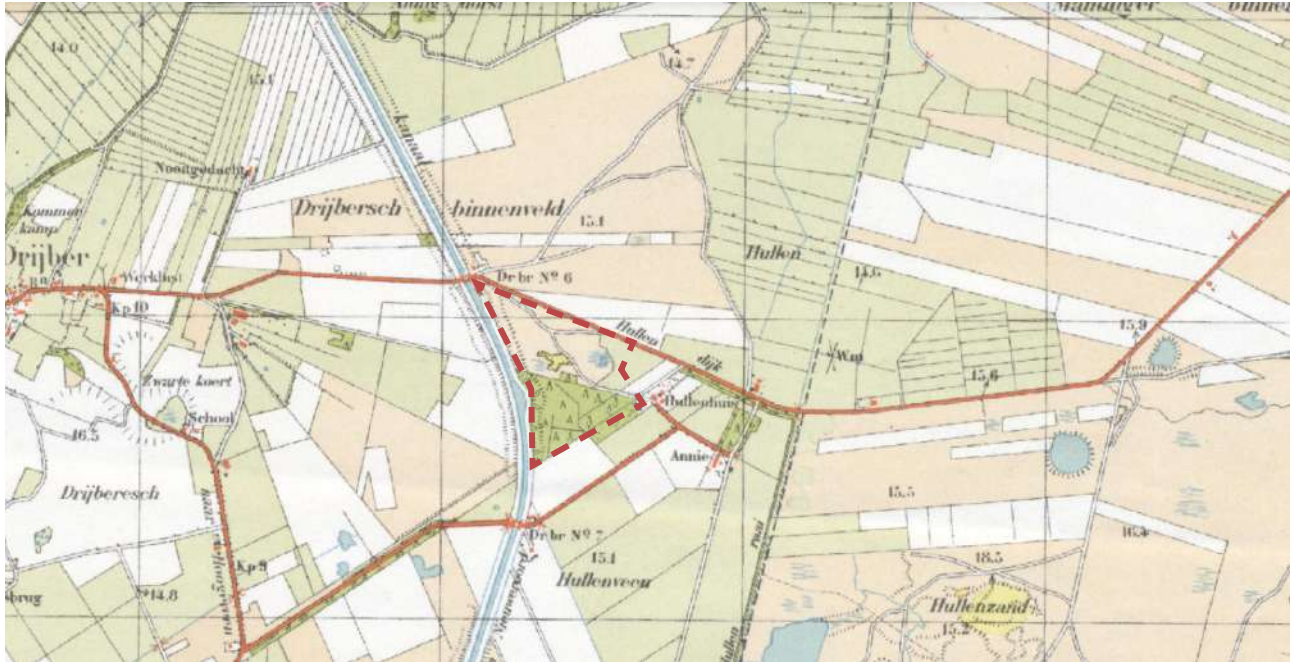


Luchtfoto met verkaveling

Omgevingsvisie Drenthe

Over transformatie van vakantieparken zegt de Omgevingsvisie specifiek het volgende: Gestimuleerd wordt een gebiedsgerichte integrale aanpak. De specifieke kenmerken en ligging van het gebied zijn daarin richtinggevend. Verder moet een ruimtelijke, maatschappelijke of landschappelijke meerwaarde ontstaan en is het streven naar een ecologische meerwaarde.

Een belangrijk element in het transformatieplan is de kwaliteitsimpuls. De Provincie Drenthe verlangt vanuit de Provinciale Omgevingsverordening (POV) dat bij transformatie een kwaliteitsimpuls, in de vorm van een meerwaarde op landschappelijk, natuurlijk of maatschappelijk gebied wordt toegevoegd. Dat kan worden ingevuld op een manier die bij het park past.



1940



Topografischekaart 2024

Landschapstype

Drijber ligt in een Esdorpenlandschap

KENMERKEN VAN HET LANDSCHAPSTYPE

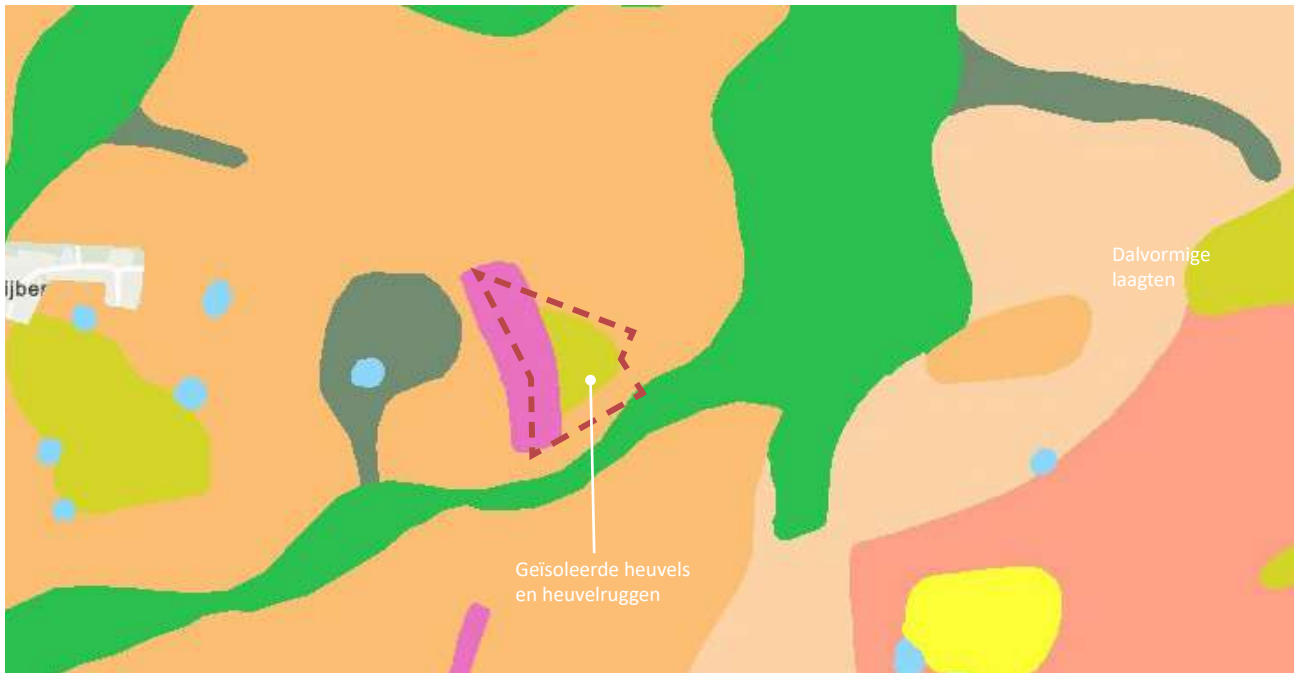
Het Drents Plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lagergelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de



Bodemkaart



Geomorfologische kaart

gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenij': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.

PROVINCIAAL BELANG

Van provinciaal belang zijn:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

PROVINCIAAL BELEID

Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Bron: Provincie Drenthe



Landschapselementen

- Bomenrij en solitaire bomen(zonder onderbegroeiing)
- Houtwal, houtsingel of elzensingel (met onderbegroeiing)
- Poel, dobbe, ven
- Kanaal
- Heide
- NNN-gebied

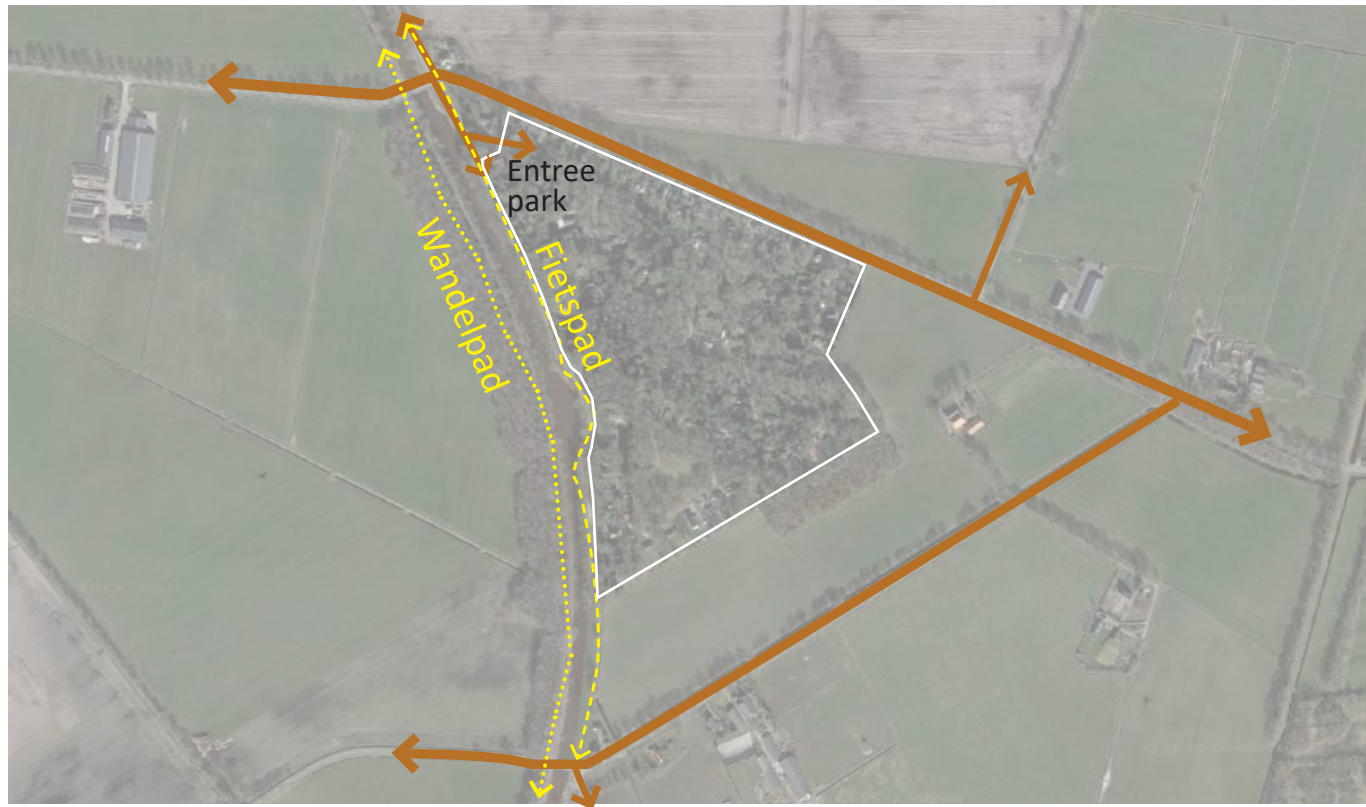


Bomenregister 2025

Bron: <https://boomregister.nl/overzichtskaart-van-de-bomen-in-nederland/> - geraadpleegd op 30-06-2025

Legenda:

- Tree height 1 through 4 metres
- Tree height 5 through 9 metres
- Tree height 10 through 14 metres
- Tree height 15 through 19 metres
- Tree height over 20 metres



Wegenstructuur

Fietspad loopt langs het park, evenwijdig aan Lindman Homanskanaal met aan de overzijde van het kanaal een wandelpad. Het parkeer heeft een hoofd entree aan de Noordzijde, een aantal woningen heeft een eigen ontsluiting aan de Hullen.



Bestaande groenstructuur randen park

Zichtbaar vanaf afstand zijn gaten in de groene omranding van het park. Door deze gaten zijn bebouwingen zichtbaar vanaf de weg.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Struweelrand



Realiseren van een open struweel rand met 75% beplanting.

Struweelrand

Voor een gepaste inpassing van het park in zijn omgeving dient op de aangegeven kavels een struweelrand te worden gerealiseerd. Dit geldt voor de kavels, binnen het plangebied, die zich bevinden aan de randen van het park aan de noord-, oost- en zuidzijde (zie bovenstaande afbeelding). Deze randen van het park zijn veelal open, waardoor de bebouwing zichtbaar is. De randen aan de westzijde, de kanaalzijde, en aan de oostzijde (boszijde) zijn (gedeltelijk) afgeschermd door een bosstrook.

Een struweelrand is een aaneengesloten rand met een mozaïek van gebiedseigen struiken, die een passende overgang creëert tussen de landbouw-percelen en het Bospark. Deze rand sluit aan bij de gebiedskenmerken van Midden-Drenthe, waar kleinschalige houtwallen, elzensingels en struweel-structuren beeldbepalend zijn.



Meidoorn



Kardinaalsmuts

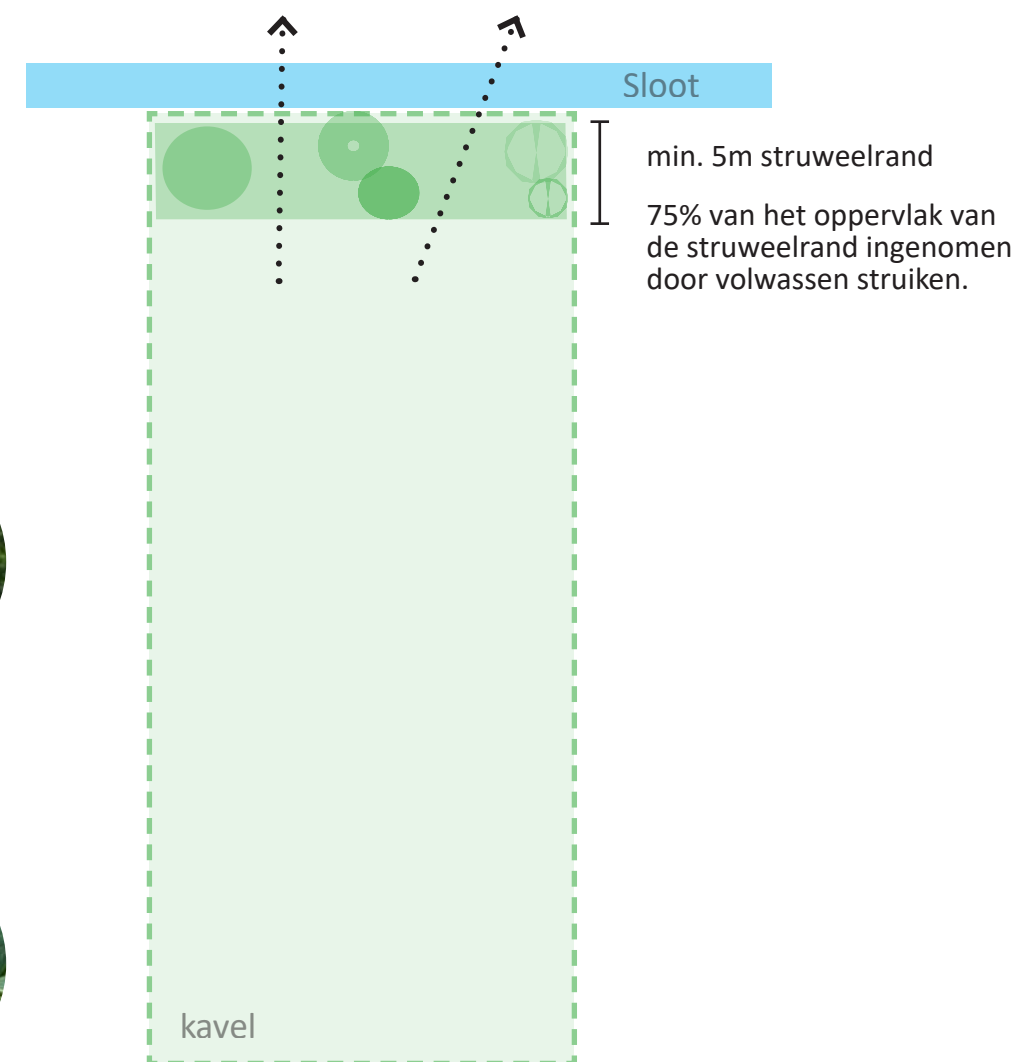
Foto's van een aantal benoemde heesters

De toepassing versterkt de biodiversiteit en verbetert de overgang tussen het Bospark en het omliggende landelijke gebied.

Afmetingen

75% van de oppervlakte van de rand wordt ingenomen door gebiedseigen struiken. Door de juiste positionering van de struiken blijven doorkijkjes mogelijk.

De hoogte van de struweelbeplanting bedraagt 2,5 tot 4 meter in volwassen stadium.

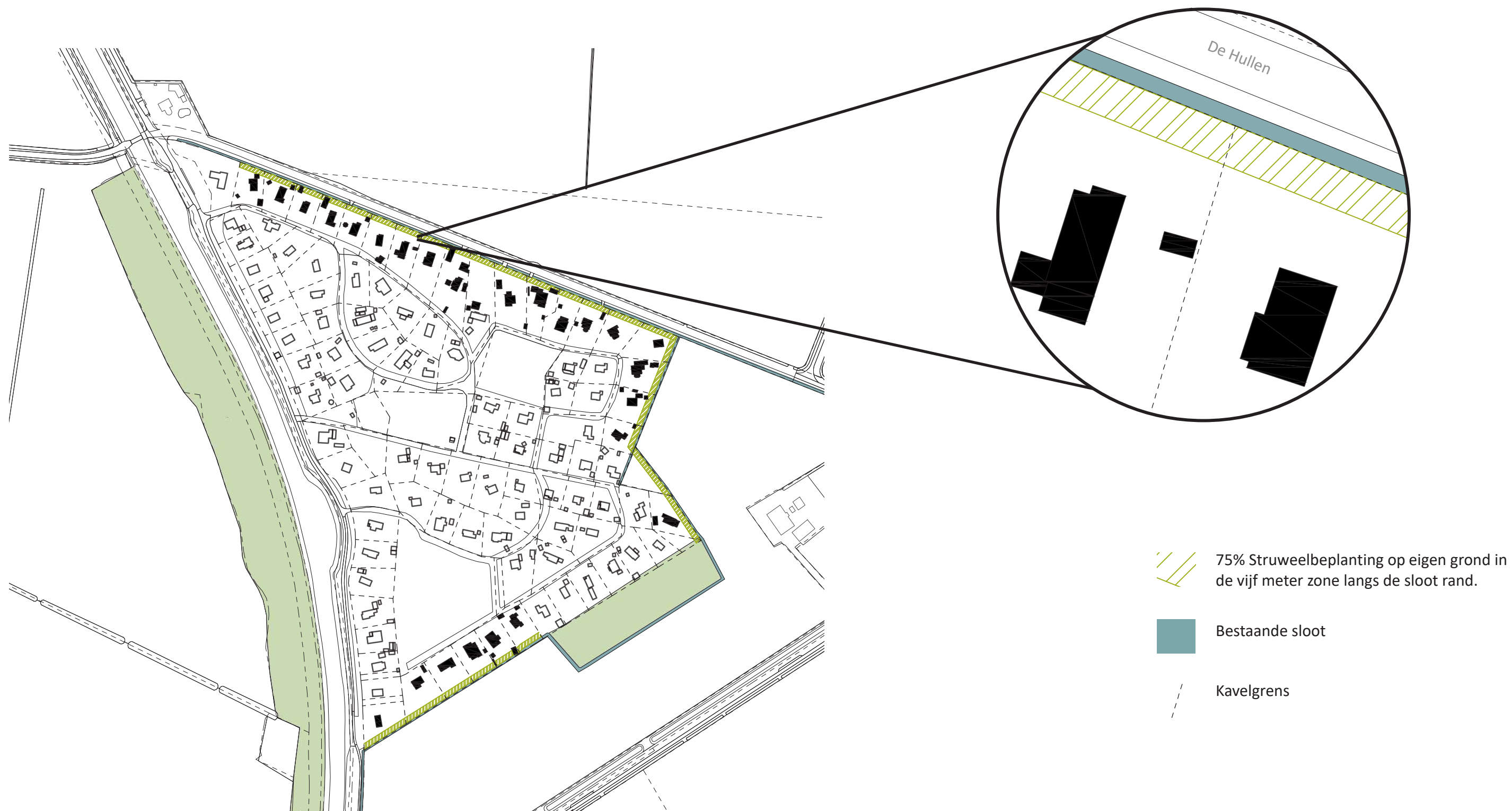


Schematische weergave van plaatsing van struiken in de 5 meter zone met de mogelijkheid tot doorkijkjes.

Soorten:

- Eenstijlige meidoorn
- Sleedoorn
- Hondсроos
- Gelderse roos
- Egelantier
- Hazelaar
- Kardinaalsmuts
- Hulst

De soorten kunnen individueel of in groepen gemengd geplant worden.



Aanleg en beheer

Rasterpalen plaatsen zodat de struweelrand niet per ongeluk wordt meegemaaid. Willekeurig verspreid over de struweelrand gebiedseigen struiken planten, formaat van tweejarig bosplantsoen of groter, soms een enkel exemplaar, soms enkele struiken bij elkaar.

De houtige soorten periodiek terugzetten. Hierbij bij enkele exemplaren de jonge twijgen behouden zodat er wat beschutting overblijft. De ruigte of grasvegetatie in de zoom gefaseerd maaien. Ieder jaar een deel

laten staan.

Om ruigte te stimuleren, jaarlijks maar maximaal de helft maaien. Ruigte niet vaker dan eens per 2 à 3 jaar maaien. Bij voorkeur de struweelwallen gefaseerd beheren en het snoei- en maaiafval afvoeren.

Rustperiode (volgens de Omgevingswet): 15 maart t/m 15 juli vanwege de bescherming van broedvogels en de rust van sapstromen in de beplanting. Tot en met augustus controleren op nesten.