

Land van Yemaya

Ontwerpdocument herinrichting landgoed

Hoofdweg 166, 9695 AS Bellingwolde

27 / 02 / 2025

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Organisatie	3
Sociale impact	5
Locatie & ligging	8
Landschap, Natuur & Biodiversiteit	10
Visie & Gebruik	19
Ruimtelijke inpassing architectuur	27
Tot slot	36

Inleiding

Land van Yemaya is een plek voor rust en ruimte in het mooie Bellingwolde, Groningen. Het is een plek om te wonen en leven in verbinding met jezelf, elkaar en de natuur. Daarnaast worden op het landgoed retraites en workshops georganiseerd om andere mensen kennis te laten maken met de rust en ruimte van de natuur. De mensen die er wonen en verblijven dragen allemaal op hun eigen manier bij aan deze visie. Het landgoed is stevig verbonden met de plek en omgeving. Land van Yemaya biedt werkgelegenheid voor een grote groep lokale mensen en ondernemers en draagt door natuurinclusief te ondernemen bij aan het cultuurhistorische landschap en de natuur.

De gemeente Westerwolde heeft gevraagd naar een totaalplan om de (ver)bouwplannen op het Land van Yemaya in zijn geheel te kunnen beoordelen. In voorliggend plan hebben wij uiteengezet wat onze visie is voor Land van Yemaya op gebied van wonen, werken en recreëren en hoe wij aansluiten aan de doelstellingen van de provincie, gemeente en Cittaslow. Hierbij houden we eer aan het karakter van het landschap én bieden we perspectief op de grote vraag naar kleiner, duurzamer, natuurgericht, gezamenlijk wonen en recreëren.

In dit document hebben we vanuit een tweetal hoofdthema's de invloed van het gebruik van het landgoed geduid: 1. Landschap & natuur en 2. De maatschappelijke impact. In het ontwerpdocument presenteren wij onszelf en onze visie op het huidige en toekomstige gebruik in relatie tot de omgeving.

Team Land van Yemaya,

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

Toekomstperspectief

Natuurdorp Yemaya



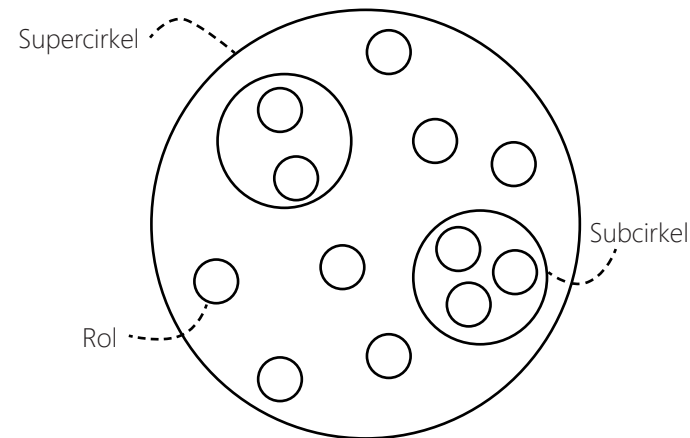
Schetsimpressie natuurdorp tinyhouses

Organisatie

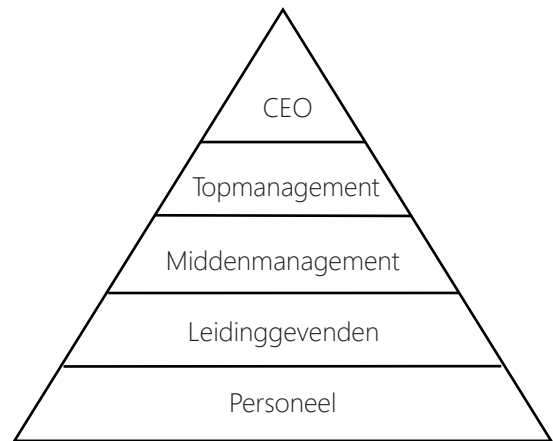
Organisatie Land van Yemaya

Land van Yemaya voelt zich thuis in de gemeente Westerwolde onder andere door de rust, ruimte en Cittaslow filosofie. We willen graag verbindingen leggen en lokaal inspireren met de dingen die we hier doen én hoe we ze doen.

Gezien het gesloten karakter van een retraitecentrum merken we dat niet iedereen in onze omgeving weet of begrijpt wat we doen. Dat zijn we stap voor stap aan het veranderen zonder de intimiteit, veiligheid en rust van ons retraitecentrum te verliezen. Wij runnen het landgoed en retraitecentrum vanuit rust en ontspanning, wat het anders maakt dan veel andere soortgelijke organisaties. Dit wordt ondersteund door onze holacratische organisatiestructuur én ons werkschema. De organisatie heeft een vaste werkstructuur waarin vertraging en rust geborgd is. Dit zorgt ervoor dat de mensen die bij ons werken met veel plezier elke dag aan het werk zijn op het prachtige landgoed.



Holacratische organisatiestructuur neemt bevoegdheden die traditioneel zijn voorbehouden aan leidinggevend en managers en verdeelt deze over alle medewerkers



In een traditionele organisatiestructuur bepalen managementlagen hoe producten worden goedgekeurd en gecontroleerd

Activiteiten

Land van Yemaya is een retraitecentrum c.q. groepsaccommodatie voor mensen die komen voor meditatie, yoga, persoonlijke ontwikkeling, rust, natuurbeleving en stilte.

Op dit moment verhuren we enkel aan organisaties die hun eigen groep meenemen, binnenkort gaan we ook zelf evenementen / retraites organiseren. Daarnaast overnacht een aantal van onze medewerkers regelmatig op het terrein. Onze organisatie bevindt zich in Bellingwolde. Ons werkgebied is grotendeels nationaal, deels internationaal, er komen hier regelmatig gasten uit letterlijk de hele wereld.

Sociale impact

Sociale impact

Maatschappelijke betrokkenheid

In de maatschappij zien we een verschuiving plaatsvinden waarbij mensen meer opzoek zijn naar zingeving en verbinding met de natuur. Met name de pandemie heeft geleerd dat veel mensen niet altijd gebonden hoeven te zijn aan een locatie dichtbij de (Rand)stad en ervoor kiezen rust en ruimte op te zoeken met suburbanisatie tot gevolg.

Land van Yemaya brengt hierin een uniek sociaal aspect naar Bellingwolde, van zeer lokaal (lokale diensten en producten) tot internationaal (groepen uit de hele wereld). Op deze pagina hebben we de sociale aspecten per schaalniveau toegelicht. Per schil is de impact onderzocht in relatie tot de betrokkenheid met het landgoed.

Schil 1: Kernteam van vaste medewerkers

De organisatie van Land van Yemaya bestaat op dit moment uit een kernteam van vier vaste medewerkers. Dit kernteam heeft taken zoals de organisatie van events, het verzorgen van de catering, het plegen van onderhoud op het landgoed en het ontvangst van de groepen. Dit betekent een fulltime baan voor vier mensen uit de regio. Deze activiteiten zijn vaak intensief, waarvoor het team altijd klaar staat. Om die reden verblijft het kernteam vaak voor langere tijd op het landgoed en willen we het gezamenlijk wonen op het landgoed voor het kernteam mogelijk maken. In de toekomst wordt het kernteam mogelijk uitgebreid naar 7 mensen.

Schil 2: Vaste lokale ondernemers en bedrijven

De tweede sociale schil betreft de lokale ondernemers en bedrijven uit de regio die regelmatig, soms bijna wekelijks, worden gecontracteerd voor werkzaamheden. Land van Yemaya zoekt zoveel mogelijke partijen uit de buurt of de provincie Groningen. Deze partijen worden voor zowel voor onderhoud, bouw, ontwerp, materiaal, als de dagelijkse bedrijfsvoering ingeschakeld.

Zo zijn er samenwerkingen met Gemakswinkel Metting, Ecoplaza Winschoten, 5.1.2e grondverzet, 5.1.2e loonwerkers, 5.1.2e grondverzet, Camping Noorderloo catering, Bloemenservice Bellingwolde, 5.1.2e Boomverzorging, Arendsen Machine Onderhoudsbedrijf, Coop (Plus) Bellingwolde, plaatselijke snackbar, lokale bouwbedrijven, klusbedrijven en diverse ZZP'ers.

Schil 3: Vrijwilligers uit alle windstreken

De derde schil zijn de diverse groep vrijwilligers die werkzaam zijn op Land van Yemaya. Een groot deel van deze vrijwilligers komt uit de ziektewet om hier te werken aan het opnieuw integreren op de arbeidsmarkt. Een aantal weken per jaar werken we met een grote groep vrijwilligers, de rest van het jaar zijn hier gemiddeld twee vrijwilligers voor langere tijd aanwezig. Iedereen die hier helpt is welkom om gebruik te maken van de faciliteiten en te genieten van de natuur. De vrijwilligers werken mee in de tuin of aan het onderhoud van de gebouwen.

Schil 4: Bezoekers uit heel Nederland en Internationaal

Het retraitecentrum heeft een wereldwijde aantrekkingskracht. De meeste gasten komen uit Nederland (± 60%), een deel uit België, Verenigd Koninkrijk en Duitsland (± 30%) en een kleine groep van (ver) buiten Europa (± 10%). Wekelijks verhuren wij het landgoed en voorzieningen (31 bedden) aan groepen mensen. Deze (inter)nationale aantrekkingskracht zorgt er ook voor dat steeds meer mensen de weg vinden naar het mooie Noordoost Groningen.



Schil 1:
Kernteam van 4 vaste medewerkers.

Schil 2:
Vaste lokale ondernemers en bedrijven.

Schil 3:
Vrijwilligers uit heel Nederland

Schil 4:
Bezoekers uit heel Nederland en daarbuiten

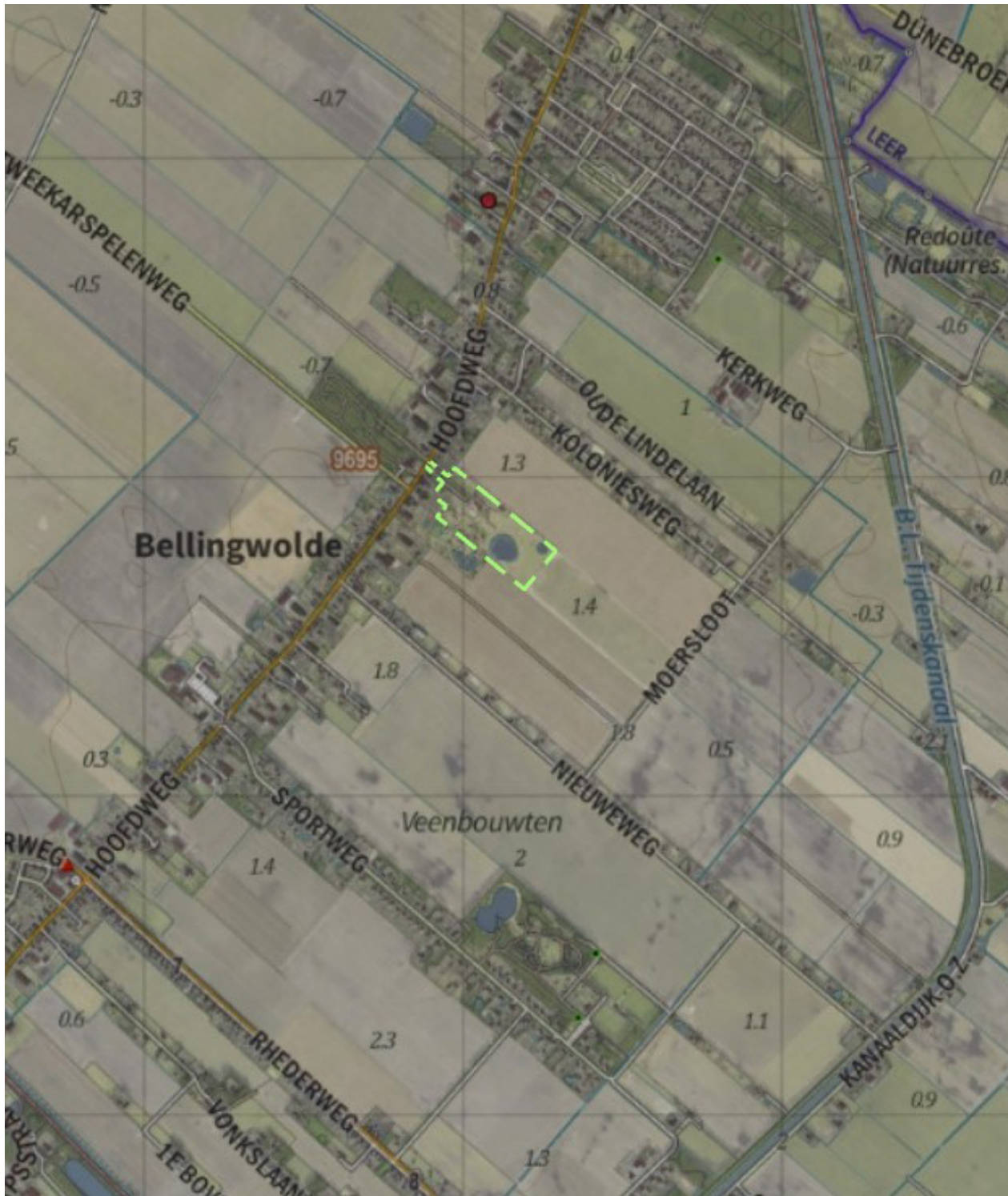


Vrijwilligers in actie tijdens één van de vrijwilligersdagen

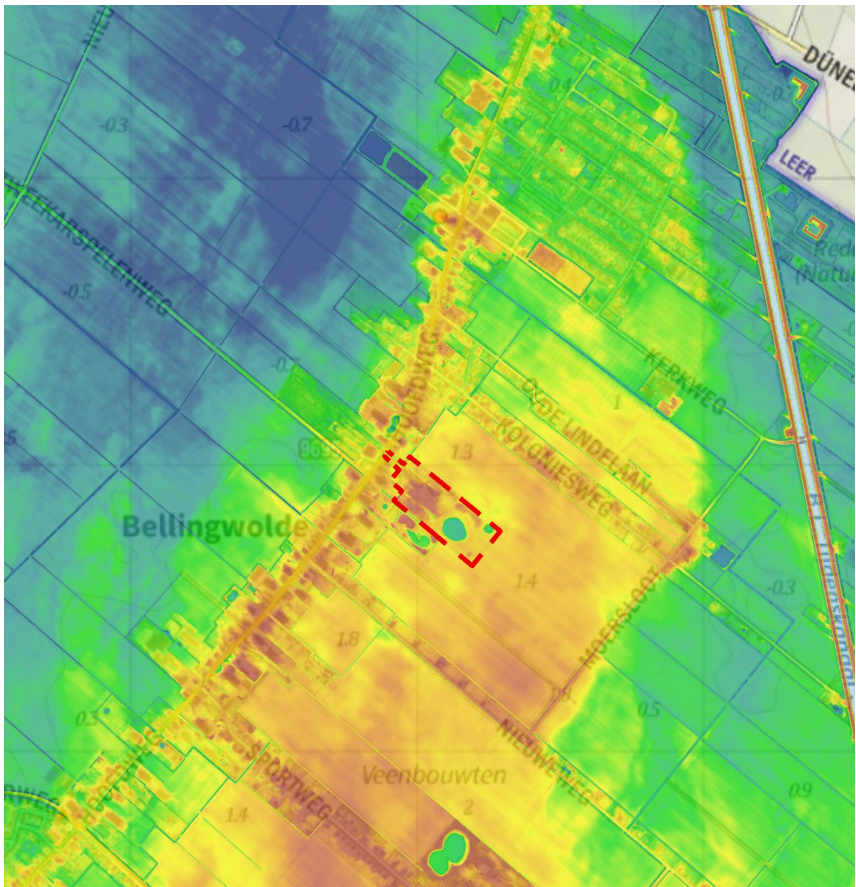


Locatie & ligging

Locatie en ligging



Ligging Land van Yemaya in Bellingwolde



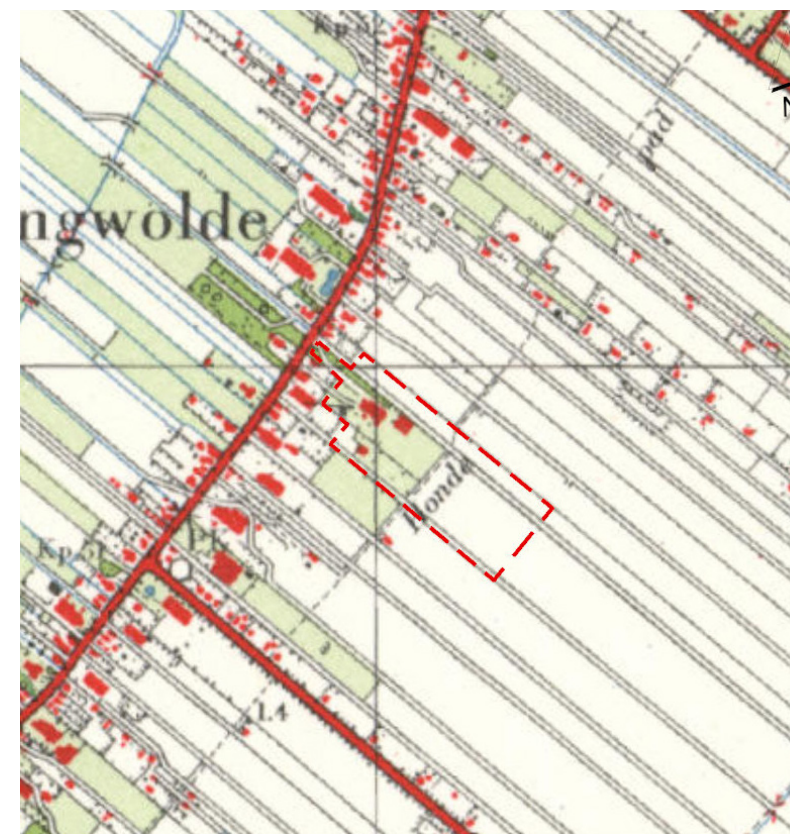
Hoogtekaart (bron:ahn.nl)

Bellingwolde
Bellingwolde is gelegen in een jonge zeekeipolder en is een typisch lintdorp, waarbij de hoofdweg met de beeldbepalende monumentale boerderijen op het hoogste punt is gelegen. De achterliggende polders zijn naar oud-Friese opzet door ontginningen opstrekkend verkaveld en later door de na-oorlogse ruilverkaveling voor een groot deel ook weer verdwenen. Bellingwolde is sinds 2018 onderdeel van de gemeente Westerwolde.





Historisch topografische kaart 1922



Historisch topografische kaart 1960



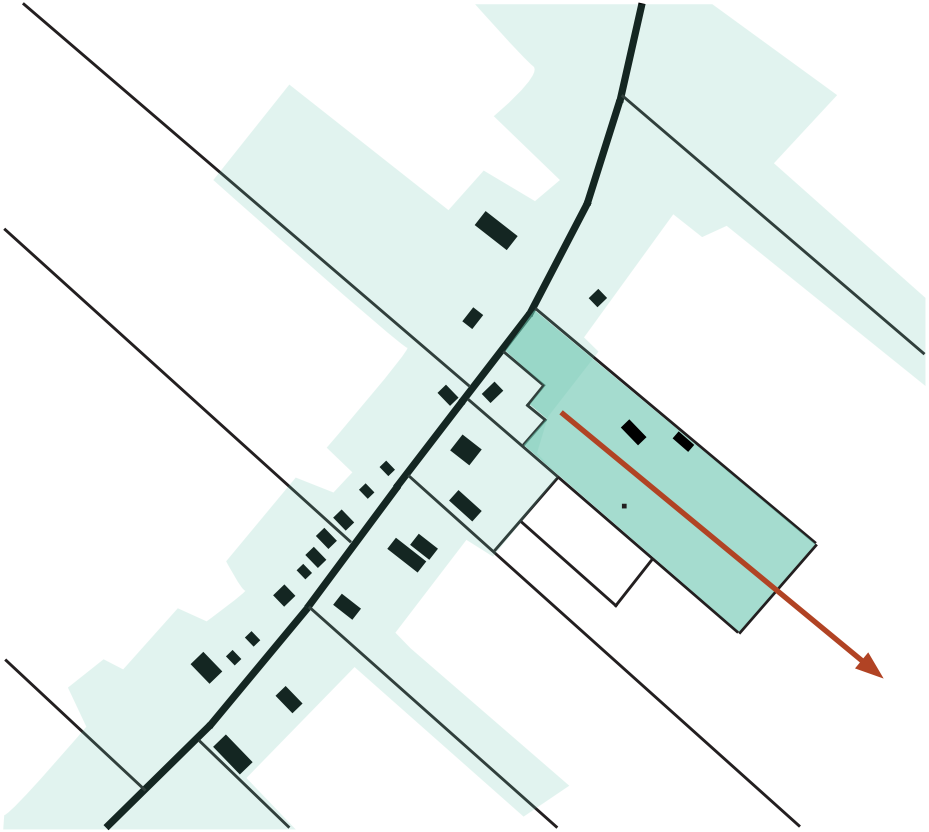
Huidige topografische kaart 2022

Cultuurhistorie

Vanaf de tweede wereld oorlog zien we dat Bellingwolde groeit. Er komen nieuwe huizen bij vooral aan de zijstraten van de Hoofdweg, zoals de Koloniesweg en de Nieuweweg. Te zien is dat al sinds 1922 op het perceel gewoond wordt en van daaruit een pad is gelegen richting het kanaal voor de ontginningen. Daarnaast lijken de kleine, smalle perceeltjes tot aan 'Het Honde pad' ook in 1922 al ingericht te zijn als tuin met bomen ter begrenzing op de percelen. Deze structuren zijn in het hedendaagse landgoed nog steeds goed te herkennen. De inmiddels meer dan 100 jaar oude bomen geven het landgoed een doorleefd en volwassen karakter.

**Landschap, natuur &
biodiversiteit**

Karakter



- Bebouwingslint en groen
Dorps karakter met beschermd dorpsgezicht.
Wonen, leven, bedrijven.
- Kavel
Achtergebied.
Prive en intiem
- Landschappelijke richting vanuit de oude
ontginningen structuur

Het kavel van Land van Yemaya bevindt zich op een achtergebied van de Hoofdweg. Vanaf de Hoofdweg is het karakter dorps & boomrijk, naarmate men verder het landgoed opgaat wordt de sfeer intiemer en landschappelijker en vervolgens weidser en opener. Het Landgoed wordt daar omgeven landbouwpercelen.

Landschappelijke kenmerken

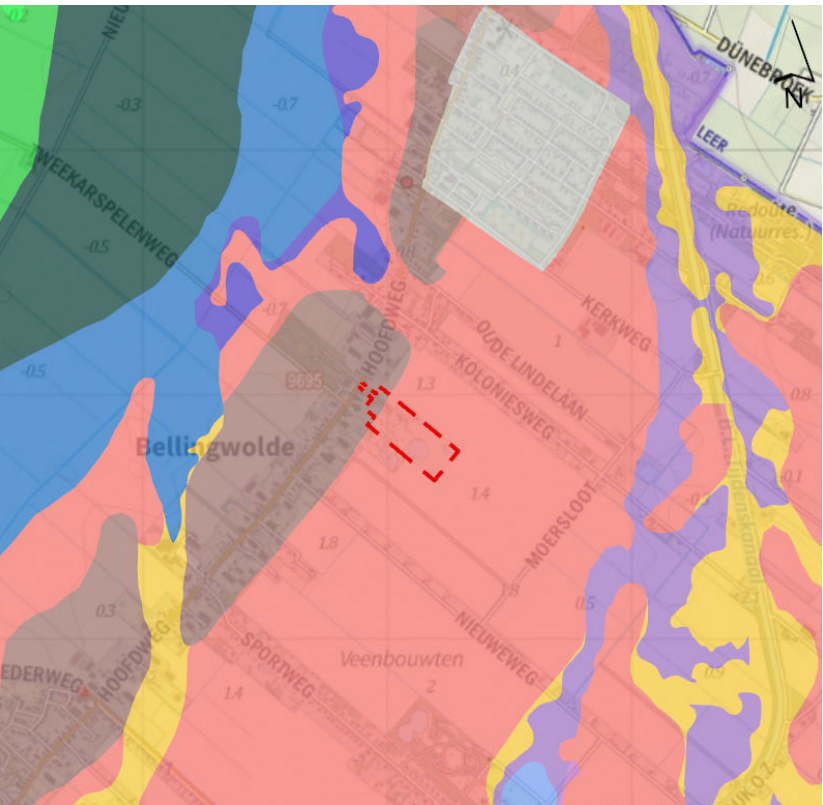
Landschap

Om een beter begrip te krijgen van het landschap in en rond Land van Yemaya hebben we gekeken naar de aanwezige landschappelijke kenmerken. Het landschap, de natuur en omgeving staat aan de basis van de plek en in onze visie houden we daar zoveel mogelijk rekening mee.

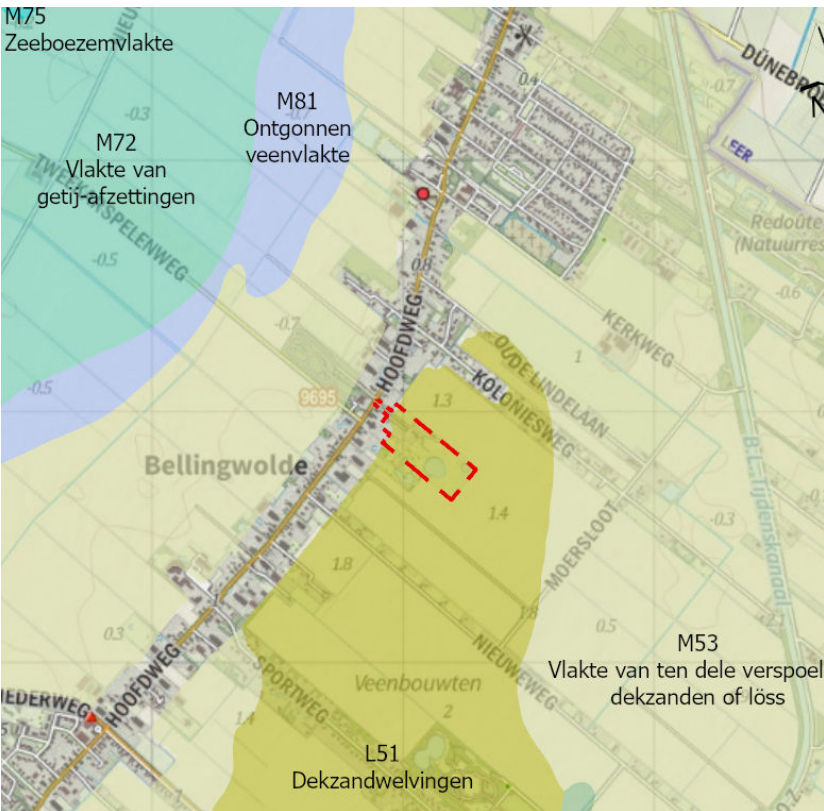
Het Landgoed bevindt zich in een podzolgrondgebied op de grens met fijn en zwakke zand, leemgronden. Richting Oude Schans zien we de kleirijke grond in het groen.

Land van Yemaya is gelegen op een dekzandwelling. Zo’n welling is een terreinverheffing met flauwe hellingen die grotendeels onder arctische omstandigheden door de wind zijn gevormd. Op de hoogtekarta op pagina 6 is dit goed terug te zien.

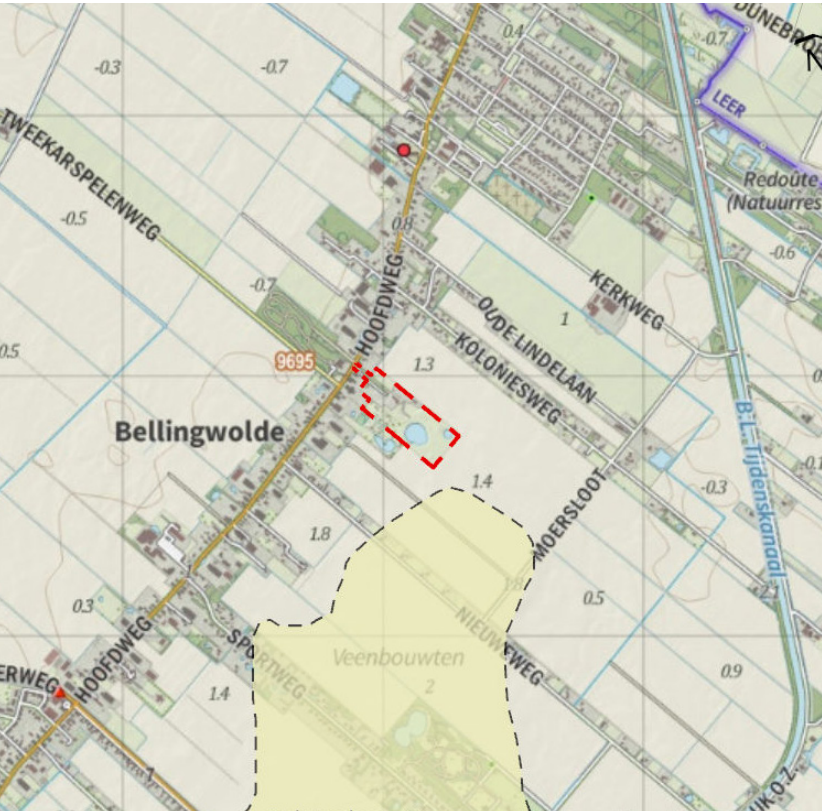
Ten zuiden van het landgoed bevindt zich een aardkundig waardevol gebied, de dekzandrug van Bellingwolde. Land van Yemaya is daar net buiten gelegen.



Bodemkaart



Geomorfologische kaart

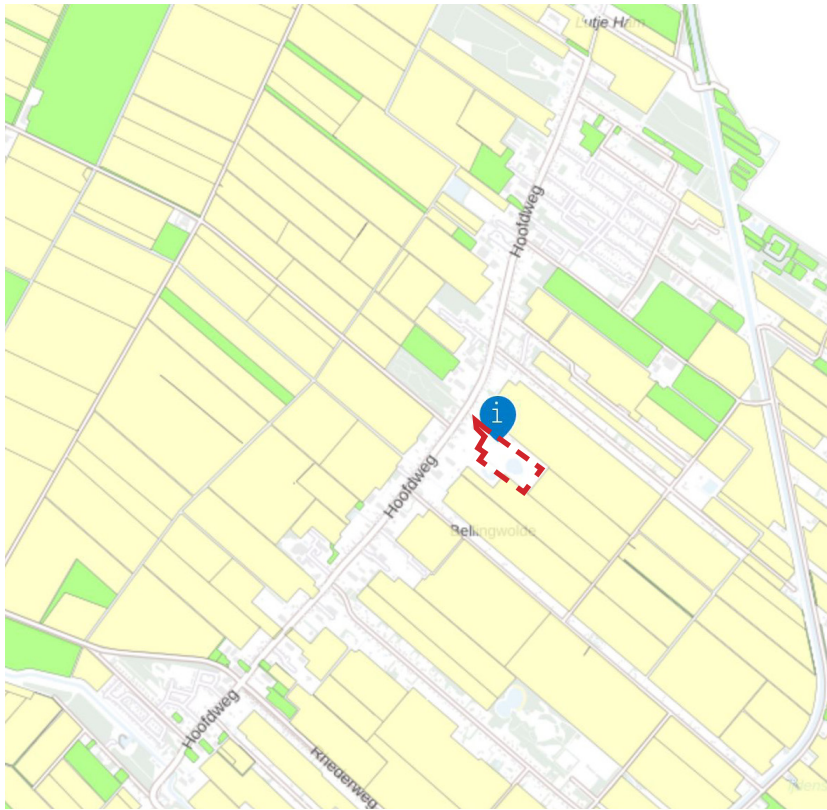


Aardkundige waardenkaart



Grondgebruik (gewassen)

Het grondgebruik in en rond het dorp is voornamelijk landbouwgrond waarop suikerbieten, aardappels, wintergerst en snijmais worden verbouwd en een aantal graslanden.



Grondgebruik (bron: ministerie van Economische zaken 2021)

- Bouwland; suikerbieten, aardappels, wintergerst en snijmais
- Grasland
- Woongebied
- Bos

Bodemgebruik

Land van Yemaya is één van de drie sociaal culturele voorzieningen (roze) in het dorp. Voor de rest is het gebruik voornamelijk wonen.



Bestand Bodemgebruik 2017 (bron: CBS)

- Sociaal cultureel gebruik
- Agrarische terrein
- Woongebied
- Bos

Cultuurhistorische groenstructuren

Het lint van de Hoofdweg is een beschermd dorpsgezicht waarlangs grote, oude en monumentale bomen staan. Op het Landgoed staan net achter het lint van de Hoofdweg ook grote, oude (niet monumentale) eikenbomen.



Bomenkaart (bron: RIVM 2017 en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2020)

- 80 % bedekking met bomen hoger dan 2,5 meter
- Beschermd dorpsgezicht
- Monumentale boom (beuk)

Natuur & Biodiversiteit

Natuurschoonwet

De natuurschoonwet is sinds 1928 in het leven geroepen om landgoederen te helpen met de instandhouding van het 'natuurschoon'. Sinds 2016 is Land van Yemaya gerangschikt onder deze Natuurschoonwet: RVO 2016/0185/4101. Het landgoed heeft een totaal aan 6,2 hectare grondgebied met veel karakteristieke bomen en planten.

Het landgoed wordt regelmatig bezocht door wilde dieren, zoals reeën, vossen, fazanten en veel verschillende soorten vogels. Hiernaast hebben we ook een grote zwembijver en een tweetal kleinere vijvers op het land. De groepen mensen die hier komen genieten van het landschap, de rust en de ruimte.

Het landgoed wordt actief onderhouden en verzorgd. Zo worden de eeuwenoude eikenbomen verzorgd door 5.1.2e 5.1.2e Boomverzorging. Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van inheemse bloemen, heesters en bomen. Jaarlijks is er actief afstemming met de Provincie Groningen betreffende de invulling van de natuurschoonwet.

Biodiversiteit

Land van Yemaya houdt zich ook actief bezig met de versterking van de lokale biodiversiteit door het aanplanten van lokale bloemen en planten die insecten aantrekken. Een voorbeeld hiervan is te zien op de foto hiernaast. Dit is ons bloemrijke grasland bij de boerderij. Daarnaast zijn er op ons landgoed ruim 60 fruitbomen in onze boomgaard met o.a. appels, kersen en peren te vinden. Op dit moment wordt de oogst deels gebruikt in de catering en deels aan onze gasten gedoneerd.

Het landgoed met haar kenmerkende landschappelijke elementen staat geduid op de kaart op de volgende bladzijde.



Landschappelijke elementen



Het landgoed bevat een totaal aan 6,2 hectare grondgebied, dit is het gebied binnen de rode stippellijnen. De landschappelijke elementen zoals afgebeeld op deze kaart worden actief onderhouden en verzorgd.



Beleving landschap



Door de verschillende landschappelijke elementen ontstaan er interessante ruimtes en doorkijkjes op het landgoed. Enerzijds is de beleving groen en intiem en anderzijds open en wijds met zicht naar de grens van Duitsland met de windturbines.



Groen en intiem



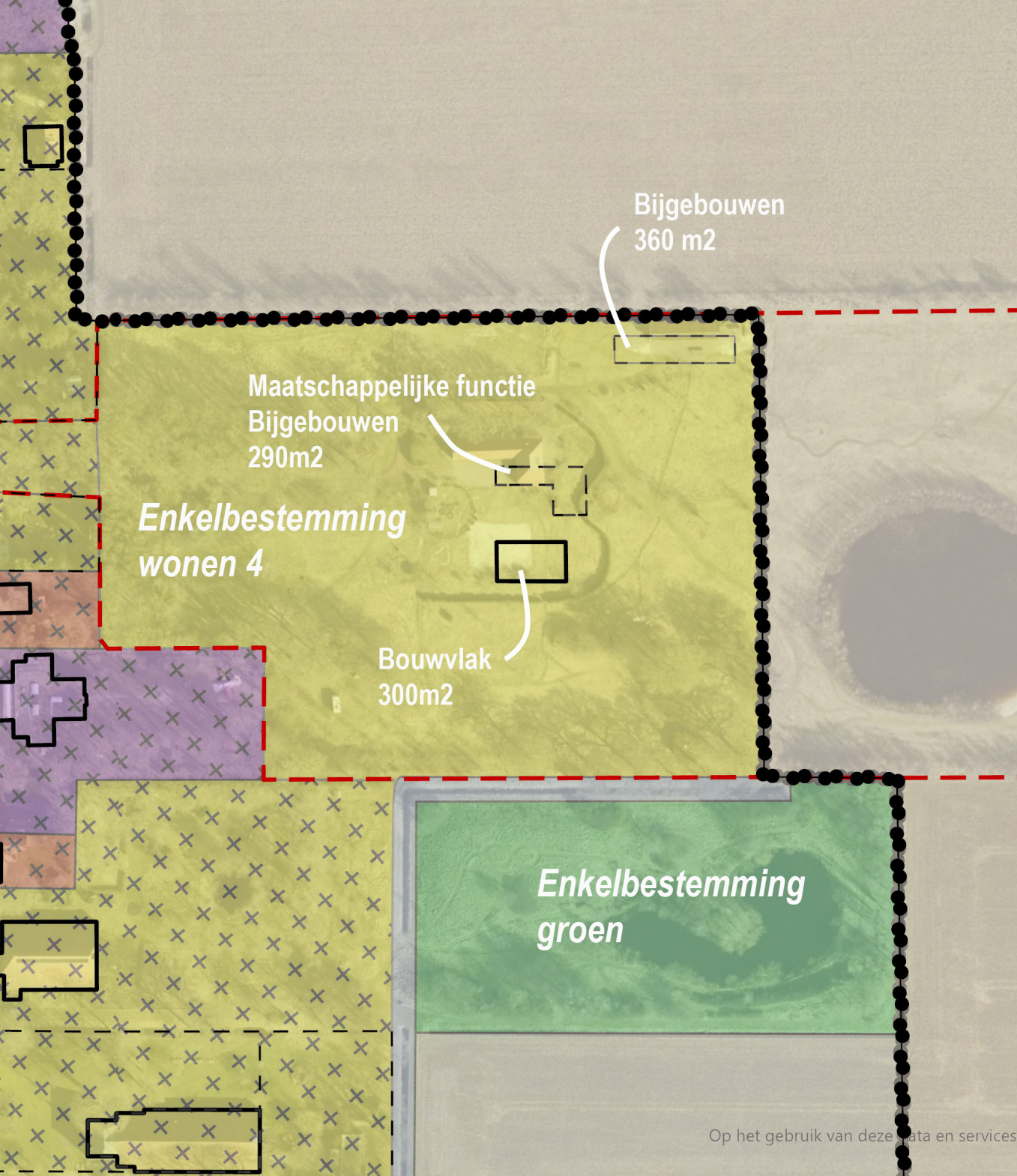
Open en wijds

Visie & gebruik

Gebruik van bestaande ruimtes en gebouwen



Bestemmingsplan i.r.t. huidige bebouwing



 Enkelbestemming wonen met dubbelbestemming beschermd dorpsgezicht



Visie en toekomst

Toekomstplannen

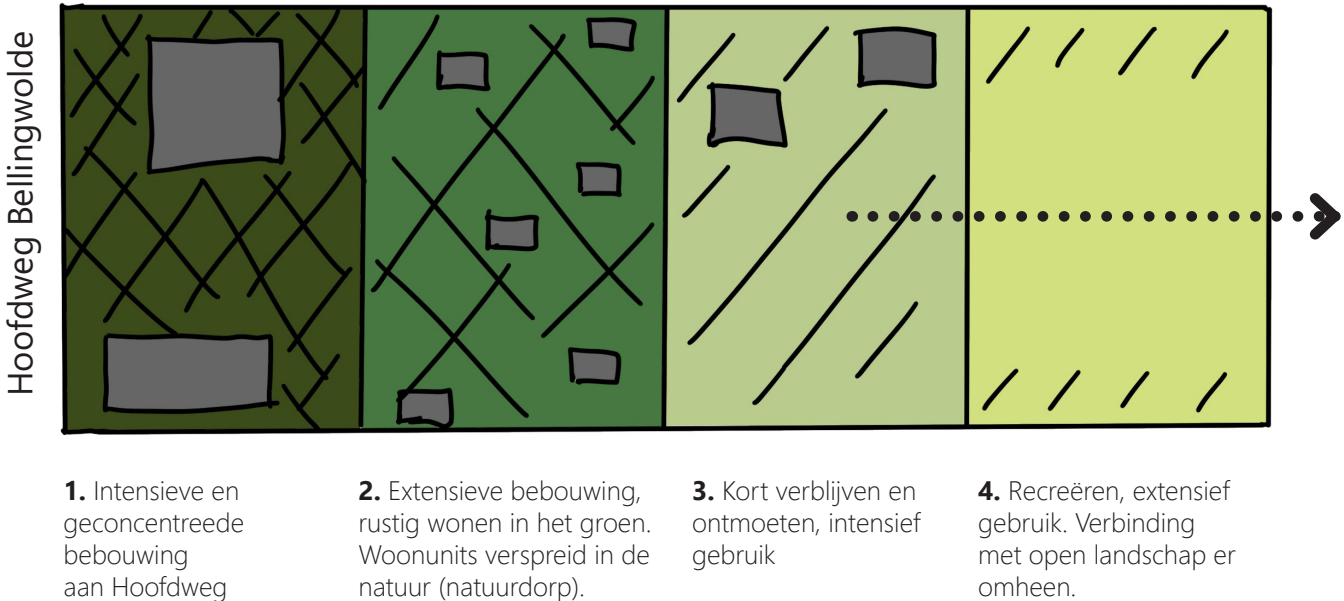
Rust, ruimte en overvloed voor iedereen die ware natuur wil ervaren, is waar Land van Yemaya voor staat. Niet alleen is Land van Yemaya een retraitecentrum, het is ook een plek om te wonen en te werken. De activiteiten in het retraitecentrum stelt vele mensen in staat om de rust en ruimte en natuur te beleven en stelt het ons aan de andere kant in staat om te zorgen voor de instandhouding van deze natuur op het landgoed. Het landgoed en het retraitecentrum zijn daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Om onze visie te kunnen realiseren op het landgoed, hebben we samen met environmental architecten plannen gemaakt voor verdere ontwikkeling. Concreet betekenen onze plannen de ontwikkeling van een kleinschalig natuurdorp en een uitbreiding van een groepsaccommodatie. Het resultaat van het project is een onder architectuur gebouwd, duurzaam, natuurgericht en uniek retraitecentrum en natuurdorp met ondersteunende voorzieningen, wat in het geheel aansluit bij de Cittaslow filosofie. Het retraitecentrum wordt verhuurd aan groepen die als doelstelling hebben persoonlijke ontwikkeling, tot rust komen, onthaasten, bewuster leven, ontspanning en genieten van de natuur en de stilte, hetgeen goed past bij de kernwaarden en de leefbaarheid van de gemeente Westerwolde (Omgevingsvisie).

Bestemmingsplan

Het retraitecentrum en het natuurdorp werken nauw samen, echter hebben beiden een ander karakter. We zijn benieuwd op welke manier onze plannen passen in een bestemming of dat er mogelijk meerdere bestemmingen nodig zijn. Het meer publieke wonen vormt de verbindende schakel tussen het dorp Bellingwolde en het meer afgesloten retraitecentrum. Een aantal publieke functies zoals een gezamenlijke huiskamer kunnen in de toekomst gebruikt worden voor het ontvangen van mensen op afspraak om kennis te maken met het landgoed en de mensen die er verblijven.

Visie op zonering van Land van Yemaya



Wonen

Het wonen is gelegen aan het de meer publieke zijde van het landgoed. De westzijde richting de Hoofdweg. Het natuurdorp zal daarmee ruimtelijk als overgangszone dienen tussen het meer intieme retraitecentrum en het dorp. De bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in het landschap. Er wordt bewust gekozen om maximaal 5 wooneenheden te realiseren om zo de kernwaarden rust en ruimte te bewaken. Hiermee blijft ook de kwaliteit van de leefomgeving en landschap behouden. De wooneenheden krijgen maximaal 1 bouwlaag met een gemiddelde oppervlakte van 40m2 en maximaal 70m2. De ecowoningen worden gebouwd met natuurlijke materialen. Ze zijn duurzaam, gasvrij, compact en hebben een kleine footprint. In het gebruik leggen we de randvoorwaarden vast voor de wijze van samenleven en een ontwerppaspoort van uitbreidingen en eigendomssituatie. Zo blijft de kwaliteit van de leefomgeving gegarandeerd.

Retraitecentrum

Het retraitecentrum is gelegen op het meer private deel van het landgoed aan de oostzijde. De plek wordt nu wekelijks voor gemiddeld 4 a 5 dagen verhuurd aan groepen van +/- 25 personen. Ongeveer 1x per maand (in de zomerperiode) komt een grotere groep kamperen van meer dan 50 personen. Er wordt buiten geen versterkt geluid gespeeld. Bij het retraitecentrum worden drie eco-wooneenheden gerealiseerd die dienen voor het verblijf van huurders van het centrum. In afmeting en schaal komen deze bouwwerken overeen met de wooneenheden van het natuurdorp. Het retraitecentrum is alcoholvrij. De missie van retraitecentrum Land van Yemaya is het bieden van rust, ruimte en overvloed voor iedereen die ware natuur wil ervaren.

Visie op toekomstig functioneel ruimtegebruik



Visie op ruimtegebruik

Land van Yemaya zien wij als de verbindende factor tussen de dichtheid van het dorp en de weidsheid van de landbouw, maar ook een veilige plek voor zelfontplooiing en persoonlijke ontwikkeling. Op basis hiervan zijn op het landgoed verschillende zones te onderscheiden. De kenmerken van de zonering zien wij als volgt:

1. Aan de hoofdweg bevindt zich de intensieve en geconcentreerde bebouwing van Bellingwolde. Hier loopt alleen onze oprijlaan tussendoor die zich kenmerkt zich door de houtsingels aan beide zijden.
2. Deze groene zone is uitermate geschikt voor het ontwikkelen van het natuurdorp. Met extensieve bebouwing en rustig wonen in het groen, is dit een uitstekende plek om het kernteam van Land van Yemaya een rustige, natuurlijke verblijfplek te bieden.
3. Deze zone is een echte ontmoetingsplek en wordt met perioden intensief gebruikt. Bezoekers kunnen hier kort verblijven voor (stille)retraites en soortgelijke activiteiten. Het is een groene, beschutte en besloten zone, die de bezoekers geborgenheid en een veilige plek biedt.
4. De laatste zone wordt voornamelijk gebruikt om kort te recreëren voor bijvoorbeeld een wandeling, sauna of een duik in het water. Deze zone kenmerkt zich door het open karakter van waaruit er mooi zicht is op de omliggende landbouwgronden.



Ruimtelijk programma

Wonen

- Op het landgoed komen 8 tiny houses (mobiel of grondgebonden) die deels bewoond kunnen worden door het team van Yemaya en deels verhuurd voor short stay gerelateerd aan het retraitecentrum. De tiny houses maximaal 70m².
- Naast de tiny houses is er één hoofdwoning aanwezig voor de eigenaar. Dit is een ecowoning, gebouwd van natuurlijke materialen, waardoor deze in het landschap wordt opgenomen. Het betreft een woning met een maximaal vloeroppervlak van 225m² met ruimte voor een bijgebouw van 100m².
- De kampeerfunctie voor vrijwilligers, koks, vrienden en familie blijft bestaan.
- Gezamenlijke voorzieningen: zoals sauna, moestuin, speelplek c.q. gym.
- In de kapschuur van de boerderij is een wasserette, sanitair en kantoorfunctie.
- Een nieuw te bouwen communityhuis wordt gebouwd op een centrale plaats.
- In de transitiefase is er toestemming voor wonen in caravans en tiny houses tot de nieuwe woonruimten en -plekken gerealiseerd zijn.

Retraitecentrum

- Nieuw gebouwde meditatie ruimte voor 40 personen gebruiken we minimaal 10 jaar tot onbeperkte tijd gebruikt.
- Kleine bijeenkomst ruimte ('Yurt') van opslagruimte naar groepsruimte (apart te verhuren).
- Kleine sauna (bij meertje) verplaatsen naar natuurdorp.
- Grotere houtgestookte sauna voor retraitecentrum realiseren op plek waar de kleine sauna nu gelokaliseerd is.
- Uitbreiden keukenruimte (± 20m² erbij)
- Nieuwe overkapping ombouwen tot lounge en extra overkapping

Impact ten opzichte van huidig bestemmingsplan

Ons voorstel is om het huidige bouwvlak voor het woonhuis om te zetten in een zoekgebied voor wonen / natuurdorp die aansluiten bij de functie van het retraitecentrum.



Huidig:
300 m² bouwvlak voor wonen.



Toekomst
kleinere oppervlaktes voor wonen.



Toekomst
Ruimte voor landschap.

Bebouwd oppervlak

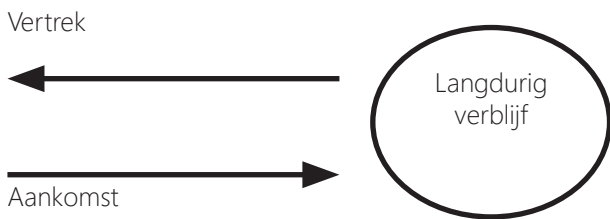
Met ons plan wijzigt in essentie weinig aan de vergunde gebouwde oppervlakte, enkel de ruimtelijke verdeling wordt anders. Op moment van koop werd de boerderij (bijgebouw) gebruikt om in te wonen. Dit was een ongewenste situatie. Inmiddels is het woonhuis verbouwd tot groepsaccomodatie conform het bestemmingsplan. Er is momenteel een vergunning voor het aanbouwen van een groepsruimte aan de boerderij van ongeveer 120m² en er is een vergunning voor het bouwen van een grote boerderij 300m². Deze vergunningen kunnen bij de nieuwe aanvraag worden ingetrokken.

Tijdelijk oppervlak

Daarnaast zal er nog tijdelijk oppervlak in gebruik zijn door de minicamping voor vrijwilligers. Deze is kleiner dan volgens bestemmingsplan toegestaan is. Dat gaat over 15 kampeermiddelen, in ons plan wordt dat gemiddeld 4 à 5 kampeermiddelen met een maximum van 10.

Verkeersbeweging

De verkeersbewegingen in en rond het landgoed zullen iets intensiever worden, echter nog steeds erg beperkt. Dit komt doordat het retraitecentrum voornamelijk voor langdurig verblijf wordt bezocht. Gasten komen met eigen vervoer of met taxibusjes en verlaten het terrein tot aan het vertrek meestal niet. Er vinden tussentijds dus nauwelijks extra verkeersbewegingen plaats van de gasten op het terrein. Het natuurdorp is vooral gericht op het retraitecentrum en zal zich gedragen als een groot gezin. De verkeersbewegingen zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.



De gebouwen

Ruimtelijke inpassing

Land van Yemaya besteedt veel aandacht aan het ruimtelijk inpassen van de bebouwing in de landschappelijke omgeving. De groepsruimtes, woonhuizen en aanvullende voorzieningen worden zorgvuldig ontworpen dat ze passen binnen de natuurlijke, landelijke aard van het gebied, het landgoed en bestaande opstallen. Duurzaamheid en het gebruik van milieuvriendelijke en/of gerecyclede materialen bij de (ver)bouw is een belangrijke waarde en wordt waar mogelijk toegepast. Een goed voorbeeld hiervan is de nieuwe bijeenkomstruimte, zoals te zien op de foto rechtsonder op deze pagina. Daarnaast houden we rekening met de afstand tot erfgrans voor het plaatsen van de woningen in het ecodorp. Daar waar de woningen aan de ‘woon’ percelen grenzen, is er een minimale afstand van 25 meter tot aan de erfgrans. Aan de zijden waar het perceel grenst aan landbouw percelen, is er een minimale afstand van 10 meter aangehouden.

Duurzaamheid

Land van Yemaya is actief bezig haar bestaande en nieuwe gebouwen te verduurzamen. We zijn ons aan het oriënteren voor zonnepanelen op meerdere daken en willen op de langere termijn meer energie en voedsel produceren dan opmaken, zodat we ook op dat vlak een netto positieve bijdrage leveren aan onze omgeving. We bouwen zoveel mogelijk met ecologische, duurzame en her-te- gebruiken bouwmaterialen. Onze recente bouwwerken zijn circulair gebouwd: alles is geschroefd en zodanig gemaakt dat alle materialen uit elkaar te halen zijn en daarmee her te gebruiken zijn. Van afvalpallets maken we onder architectuur ontworpen palletchairs die we zelf gebruiken en verkopen.

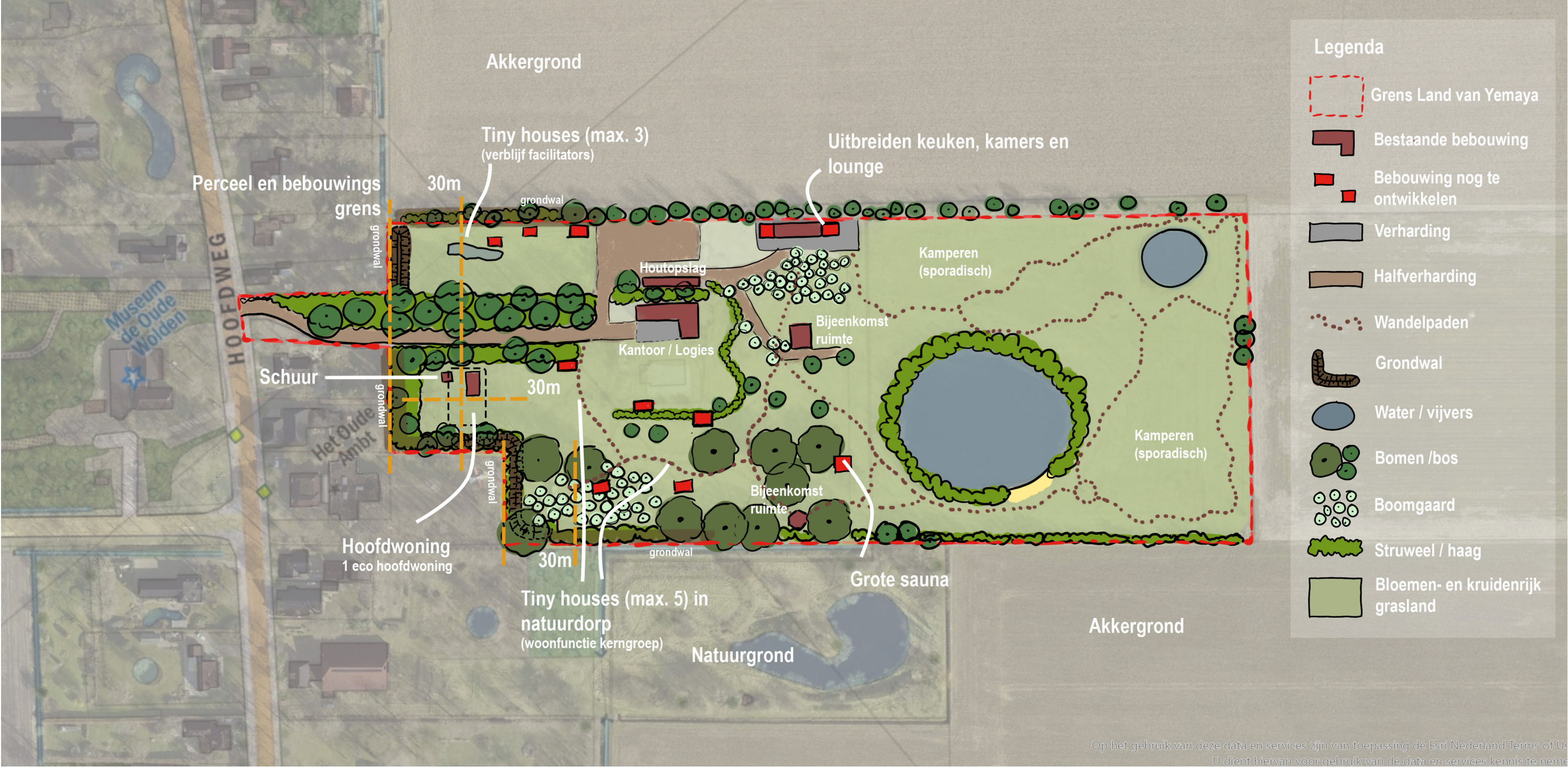
Exploitatie

Land van Yemaya besteedt veel zorg aan het onderhoud van haar opstallen en instandhouding en verbetering van het 6,2 hectare NSW gerangschikte landgoed en bijbehorende zorgplicht van haar natuur. Onderhoud en exploitatie van een dergelijk perceel is arbeids- en kostenintensief. Om het geheel van natuur en opstallen kwalitatief hoogwaardig te houden is ook een gezond verdienmodel noodzakelijk. Het met meerdere mensen kunnen wonen is daarnaast een must voor een gezonde exploitatie, tevens plek voor flexibel wonen voor onze vrijwilligers. We zijn dienstbaar aan de gasten die we ontvangen én aan de vrijwilligers die we werk, onderdak en perspectief bieden. Ons team staat dag en nacht klaar, dat kan enkel door het gezamenlijk wonen op deze locatie te faciliteren.



Bebouwing land van Yemaya

Visie op uitbreidingen



Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing

Schetsmaquette t.b.v. plaatsing bouwvolumes



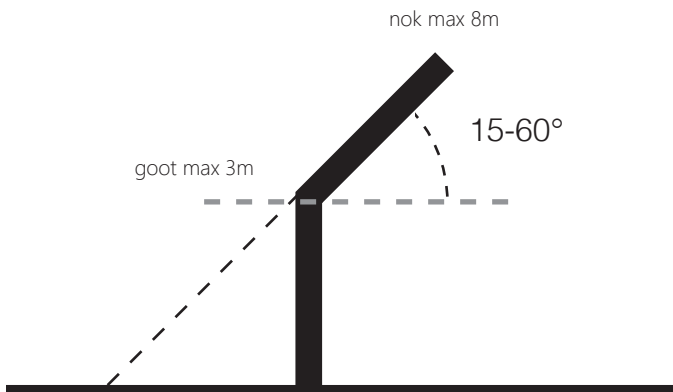
Voor de plaatsing van de nieuwe bouwvolumes hebben we meerdere sessies gehouden met de teamleden van Land van Yemaya. Doormiddel van een schetsmaquette hebben we inzichtelijke gemaakt wat de bestaande kwaliteiten zijn van het landschap met bebouwingen en konden we goed gezamenlijke de nieuwe posities bepalen.

Ruimtelijke inpassing

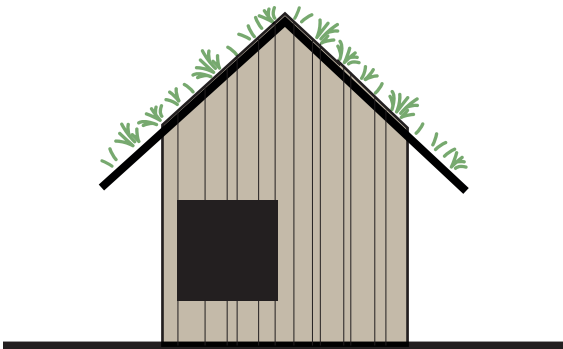
Hoofdbebouwing retreatcentrum en tiny houses principes



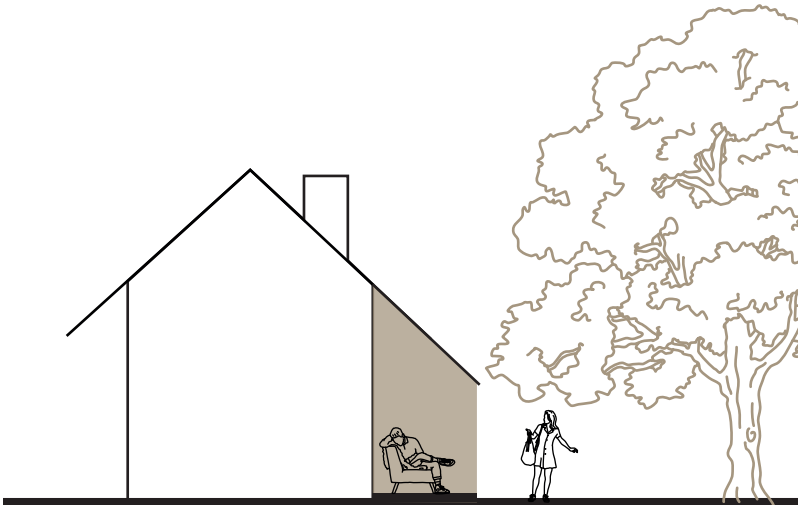
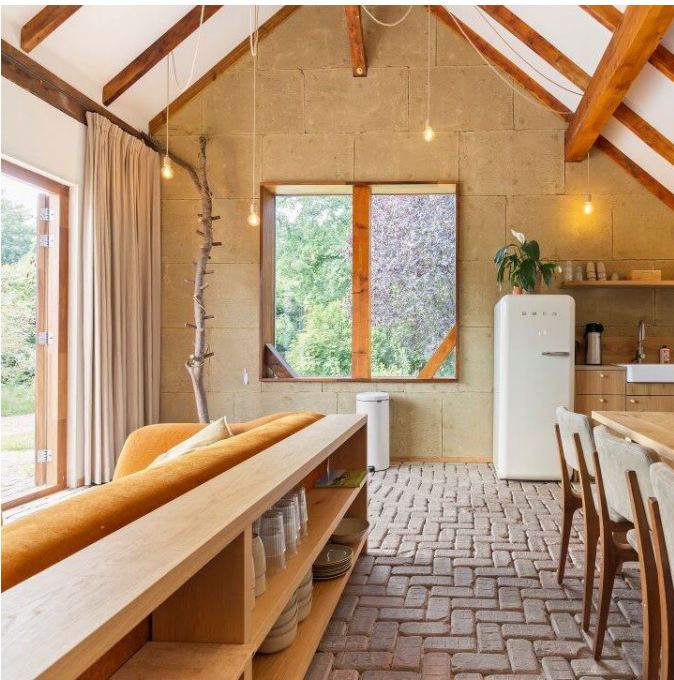
De hoofdbebouwing van het retreatcentrum en de tiny houses zijn de hoofdfuncties en voor de bewoning van het land. De gebouwen zijn ontworpen in relatie met en in respect voor mens, dier en omgeving.



Dakhelling tussen de 15 en 60 graden
Goothoogte maximaal 3m, onderzijde vrij
Nokhoogte maximaal 8m



Gebruik van eenvoudige volumes met natuurlijke materialen, groene of pannen daken



Elke woning heeft een eigen relatie / overgangszone met buiten

Ruimtelijke inpassing

Meditatiezaal retreatcentrum principe



Het gehele landgoed bestaat in de toekomst uit eenvoudige houten volumes met een schuin dak. De uitzondering hierop is de hoofd meditatie-ruimte. Deze tempel is de hoofdfunctie van het nieuwe landgoed en is als een paviljoen in het groen ontworpen. Het platte dak met groene pergola rondom bekrond het weidse Groningse landschap en brengt verre uitzichten op de prachtige natuur.



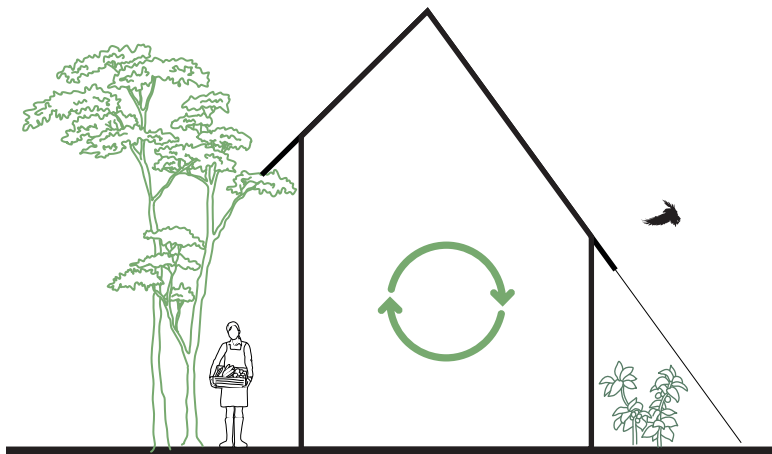
Bestaande situatie

5.1.2e

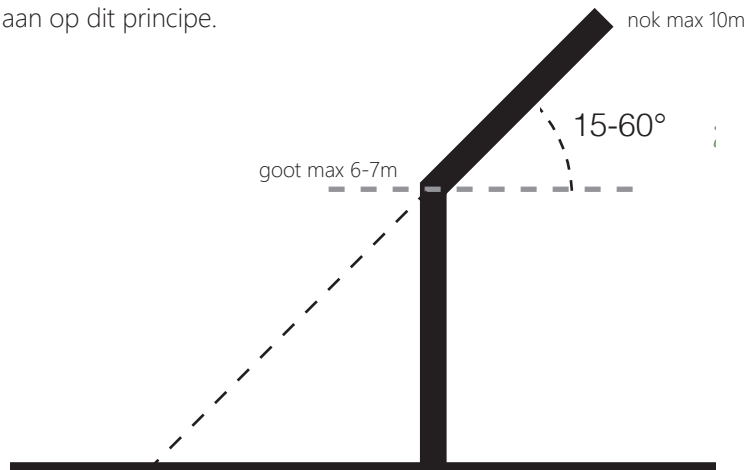
Schets van toekomstige situatie met groene pergola rondom. Het gebouw als een paviljoen in het groen.

Ruimtelijke inpassing

Hoofdwoning principe



De (toekomstige) hoofdwoning vormt in positie en functie de brug tussen het landgoed en het dorp Bellingwolde. Door een iets verhoogde goot en nokhoogte t.o.v. de hoofdgebouwen en een combinatie van materiaal en detail sluit het gebouw in de architectuur aan op dit principe.



Dakhelling tussen de 15 en 60 graden
Goothoogte maximaal 6-7m, onderzijde vrij
Nokhoogte maximaal 10m



Gebruik van eenvoudige volumes met steenachtige of natuurlijke materialen, groene of pannen daken.





Schetsimpressie natuurdorp tinyhouses





Hoofdwoning

Entreegebied

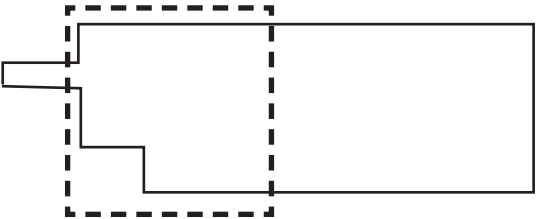
Ruimte voor autoparkeren

Gemeenschappelijk groen

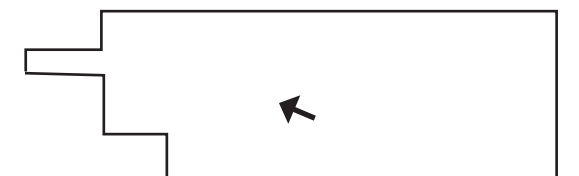
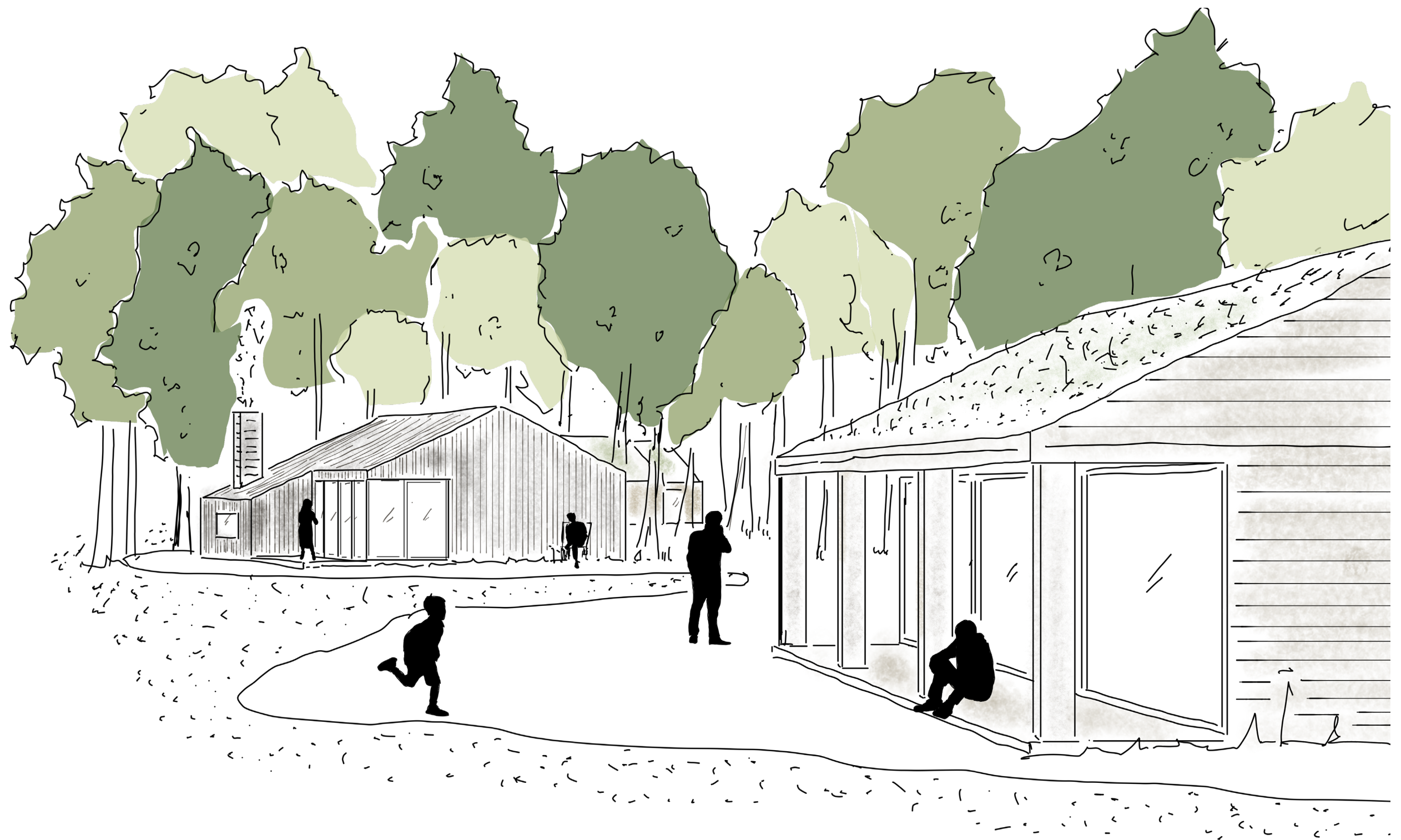
Semi-Prive groenzone / tuin voor bewoners

Elke woning een eigen buitenruimte

Boomgaard



Impressie zicht vanaf terras woning





Bestaande boerderij

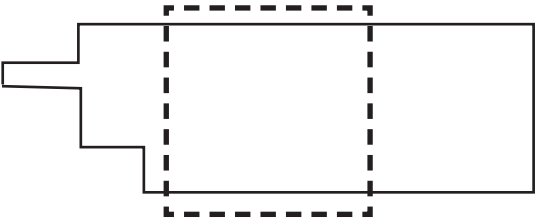
Gezamenlijke moestuin

Wandelpaden

Semi-Prive groenzone / tuin voor bewoners

Elke woning een eigen buitenruimte

Eikencirkel



Impressie zicht vanaf eiken cirkel



Kleur en materialenstaat



Boerderij

De bestaande gebouwen op het landgoed zijn opgetrokken uit naturel houten gevelbekleding, naturel houten kozijnen en schuine daken voorzien van pannen of groene daken. De tempel heeft een plat dak voorzien van grijs bitumen dakbedekking.

De nieuw te realiseren gebouwen zullen in materialisatie hierbij aansluiten.



Tempel/ meditatiezaal



Lounge

Kleur en materialenstaat

Gebouwen	Type	Wandafwerking	Daktype	Dakafwerking	Opmerkingen
A Boerderij	Dienstgebouwen	Naturel hout	Schuin	Dakpannen rood	<i>Het techniek gebouw zal worden omring door hogere beplanbting en bssages om zo uit het zicht te worden onttrokken.</i>
B Tempel	Bijeenkomstgebouw	Naturel hout	Plat	Bitumen grijs	
C Eetgebouw	Dienstgebouw	Naturel hout	Schuin	Dakpannen rood, groendak en pv panelen	
Techniek eetgebouw	Dienstgeouw	Naturel hout met groen	Plat	Plat	
D Woonhuis	Hoofdwoning	n.t.b. hout, steen,	Schuin	Dakpannen, hout, groen	
E Sauna	Bijgebouw	Naturel hout	Plat	Bitumen grijs	
F Kleine tempel	Bijeenkomstgebouw	Naturel hout	Schuin	Groen dak	
G Kleine woningen	Bijwoningen	Naturel hout	Schuin	Dakpannen, hout of groen dak	

Natuurdorp Yemaya



Referentie

Referentie van een huurder van Land van Yemaya

Inner Purpose
"Het Land van Yemaya is voor ons een hele dierbare plek en we zijn zo blij dat we hier een paar keer per jaar onze Inner Purpose retreats mogen faciliteren!"

Zodra je op het land aankomt, voel je de rust en kalmte over je heen komen. Je hoort niks dan de wind en de vogels om je heen. Voor ons als facilitators is dit een hele fijne plek omdat het van alle gemakken is voorzien (fijne bedden, gezellige ruimtes, genoeg binnen en buiten chillplek, een goed uitgeruste keuken, zelfs een sauna!).

Het biedt een geborgen en gezellige plek voor de deelnemers, met tegelijkertijd heel veel space voor iedereen om zich terug te trekken. In alle seizoenen is dit land magisch. Het heeft prachtige gouden herfstkleuren en dauw in het najaar en bloemen, vlinders en bloeiende bloesembomen in het voorjaar. Daarbij is de begeleiding heel fijn en het contact super makkelijk en flexibel. Kortom, we hopen hier nog vele jaren te mogen komen!"



Tot slot

Met dit document hebben we een inkijk gegeven in onze organisatie, de bezoekers en onze toekomstvisie van Land van Yemaya. We hopen hiermee een basis te hebben gelegd om de verdere samenwerking met de gemeente Westerwolde en haar inwoners te versterken.

We zien een verschuiving plaatsvinden in de maatschappij waarbij mensen meer op zoek zijn naar rust, ruimte en verbinding met de natuur. Ook de gemeente Westerwolde erkent dat in haar omgevingsvisie en laat dat zien door zich aan te sluiten bij Cittaslow. Het huidige bestemmingsplan biedt voor Land van Yemaya op dit moment niet de voorwaarden om aan de veranderende woon- en leefwensen te voldoen en aan te kunnen aansluiten bij het Cittaslow concept.

Land van Yemaya neemt juist nu een unieke positie in als verbindende factor tussen deze maatschappelijke verschuivingen en dragen we daarmee bij aan een hernieuwde impuls voor het gebied en haar inwoners. Zo biedt Land van Yemaya werkgelegenheid, kleinschalig wonen, sociale integratie voor een grote groep mensen. Daarnaast draagt het bij aan het versterken van de biodiversiteit en inheemse flora en fauna en biedt het met zijn sociaal maatschappelijke functie een kans voor mensen uit alle windstreken om niet alleen jezelf, maar ook een prachtig stukje Groningen te ontdekken.

Vriendelijke groeten,

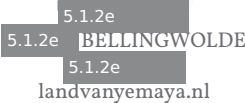
Team Land van Yemaya,
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

Contact gegevens:

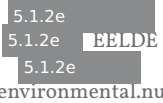
5.1.2e
5.1.2e Bellingwolde
Nederland

info@landvanyemaya.nl

Land van Yemaya



environmental



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 7, 16, 31, 40, 41, 42