



Ruimtelijk ontwikkelingsplan

Heuvelrughutten Eelerberg

W.J.M. Jansen & A.T.W. Eysink



Bosgroep Noord-Oost Nederland

Bosgroep Noord-Oost Nederland is een coöperatieve vereniging van bos-, natuur- en landgoedeigenaren. Het is een organisatie van de leden en voor de leden. Het werkgebied van de Bosgroep strekt zich uit over de vier noordelijke provincies (Groningen, Friesland, Drenthe, Overijssel) en de Noordoostpolder. De Bosgroep telt meer dan 350 leden die samen meer dan 40.000 hectare bos en natuur in bezit hebben. Tot de leden behoren vooral particuliere bos-, natuur- en landgoedeigenaren, maar ook gemeenten, waterleidingbedrijven, investeringsmaatschappijen en terreinbeherende organisaties. Doelstelling van de Bosgroep is het efficiënt beheren van de bos- en natuurterreinen van de leden.

Colofon

Opdrachtgever:	Familie Reimert Kluversweg 13 7447 JJ Hellendoorn
Titel:	Ruimtelijk ontwikkelingsplan, Heuvelrughutten Eelerberg
Status:	Definitief
Datum:	31 juli 2017 (aangepast oktober 2017)
Auteur(s)	Ing. W.J.M. Jansen & A.T.W. Eysink
Kaartmateriaal	Ing. P. van Wijhe
Contactpersoon:	Ing. W.J.M. (Martijn) Jansen
Projectnummer:	16.30.20027.01

© Coöperatie Bosgroep Noord-Oost Nederland u.a, juli 2017
Balkerweg 48a,
7738 PB Witharen
t (0523) 65 45 90
www.bosgroepen.nl



Inhoud

1. Aanleiding.....	4
2. Ontwikkelingsplan	5
3. Provinciaal beleid	6
3.1 Generiek beleid	6
3.2 Ontwikkelperspectieven	6
3.3 Behoeft.....	6
4. Gebiedskenmerken	8
4.1 Basisinspanning	8
4.2 Kwaliteitsimpuls	8
4.3 De Heuvelrughut	10
5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	11
5.1 Flora- en Faunawet	11
5.2 KGO – rapportage en berekening	11
6. Landschapsplan	12
6.1 Poel.....	12
6.2 Heideherstel.....	12
6.3 Bosrandbeheer	12
6.4 Extensief graslandbeheer	13
7. Begroting ontwikkeling groene omgeving.....	15

Bijlage 1 Ligging in de regio inclusief belangrijke structuren

Kaartmateriaal

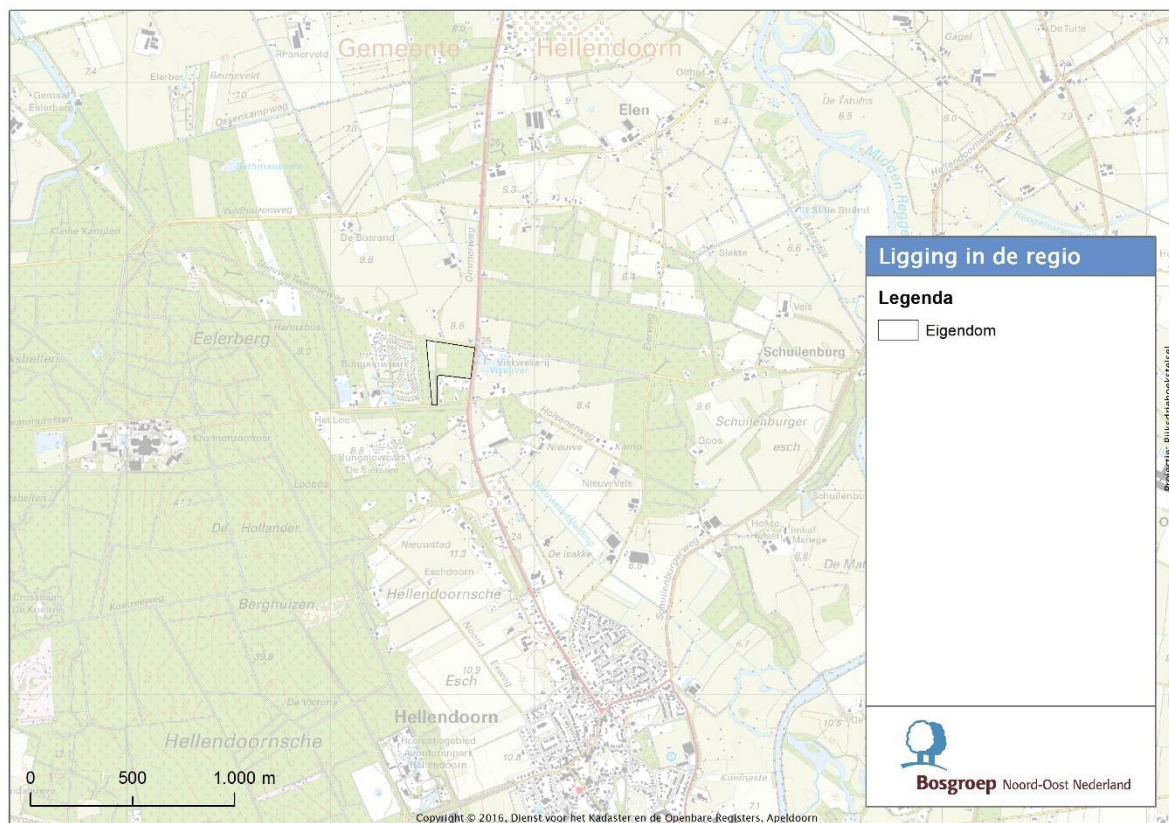


1. Aanleiding

De familie Reimert heeft de wens om een kleinschalige recreatieonderneming te ontwikkelen op een locatie gelegen tussen de Ommerweg, Nieuwe Twentseweg en de Sanatoriumlaan te Hellendoorn. Het betreft de kadastrale percelen 2003 en 5023 in sectie I met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 4 hectare. Hiervan is circa 1 hectare weiland, de weilandlocatie ligt in de door de Provincie Overijssel aangewezen zone 'Ondernemen met Natuur en Water'.

Het eigendom ligt in een gebied die in de omgevingsvisie Hellendoorn Natuurlijk Avontuurlijk (gemeenteraadsbesluit april 2014) is aangewezen als mogelijk te ontwikkelen locatie voor recreatie. De huidige bestemming is gedeeltelijk agrarisch en gedeeltelijk natuur.

Als eigenaar en initiatiefnemer ziet de familie Reimert mogelijkheden tot het ontwikkelen van kleinschalige verblijfsrecreatie (maximaal 5 innovatieve eenheden) die goed aansluit bij de ambitie van gemeente en provincie. Het voornemen zou gerealiseerd kunnen worden met gebruik making van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).



Figuur 1 Ligging van het eigendom in de regio



2. Ontwikkelingsplan

Initiatiefnemer is voornemens in te spelen op de behoefte aan kleinschalige verblijfsrecreatie voor vooral de wandelaar, fietser en paardrijder die meerdaagse tochten maakt door Salland en Twente. Hiertoe is de “Heuvelrughut” ontwikkeld, waarbij de zelfvoorzienende accommodatie gekoppeld is aan de routestructuur van wandelaar, fietser en paardrijder. In dit plan wordt uitgegaan van de ontwikkelen van 5 “Heuvelrughutten”, waarvan één gecombineerd wordt met een berging. Het terrein biedt tevens ruimte voor een kruiden-/moestuin om zelfvoorzienendheid te faciliteren en voor het plaatsen van zonnepanelen. De Heuvelrughutten hebben een inhoud van maximaal 300 m³, waarvan één met aanpassingen voor mensen met een beperking. De Heuvelrughutten worden landschappelijk ingepast. Hierdoor wordt niet alleen de landschappelijke waarde verbeterd maar ook uitvoering gegeven aan de ambitie van de gemeente, de regio en de Provincie, voor innovatieve recreatieve vormen. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

De bestaande inritten, gelegen aan de Sanatoriumlaan en de Nieuwe Twentseweg, blijven gehandhaafd en zal ook in de huidige planvorming de ontsluiting van de recreatieve verblijven verzorgen.

Zoals eerder aangegeven past de realisatie van deze recreatieve verblijven niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om realisatie van de accommodaties mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Hiervoor wordt de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) toegepast. Daar wordt in de volgende hoofdstukken nader op ingegaan.

Achter de bijlagen zijn de vergrote versies van het kaartmateriaal bijgevoegd, die ook verspreid in de tekst voorkomen.



3. Provinciaal beleid

Het uitvoeringsmodel zoals omschreven in de “Omgevingsvisie Overijssel” is opgedeeld in drie onderdelen. De generieke beleidskeuzes en de ontwikkelperspectieven die in dit hoofdstuk worden omschreven. En de gebiedskenmerken zoals omschreven in hoofdstuk 4.

3.1 Generiek beleid

Of er een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt mede bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. De ontwikkeling van dit initiatief ligt in een gebied dat is omsloten door diverse toeristische routes. Dit plan doet geen afbreuk aan het gehanteerde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Ontwikkelperspectieven

In de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel heeft de Provincie haar ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Ze wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming, in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteit moet worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Deze locatie ligt in een gebied waarin de omgevingsvisie Ondernemen met Natuur en Water van de gemeente Hellendoorn mogelijkheden biedt tot ontwikkelingen. De initiatiefnemer wenst hier een kleinschalige invulling voor verblijfsrecreatie te ontwikkelen die in het bijzonder gericht zijn op wandel-, fiets- en paardentoeerisme en die aansluiten op de bestaande routes (zie bijlage 1). De genoemde ontwikkeling doet geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied. Tevens sluit deze locatie naadloos aan bij bestaande routes zoals die er zijn op het gebied van wandelen, fietsen en paardrijden. Met het vorenstaande wordt het gebruik van die routestructuren beter gefaciliteerd.

3.3 Behoefte

Met dit bijzondere concept en de unieke locatie verwachten wij een nichemarkt te hebben ontdekt. Dit is mede ingegeven door de diverse instanties en overheden die meer aandacht besteden aan lokale en regionale recreatiemogelijkheden. Voorbeeld hiervan is het paardentoeerisme. Ook de komst van de elektrische fiets is een steun in de rug. Alle leeftijdsgroepen fietsen meer dan ooit. Vaak willen deze mensen op hun trektochten privacy, comfort en korte verblijfsmogelijkheden. Op vakantieparken worden overnachtingsmogelijkheden voor één nacht meestal niet aangeboden, zijn te duur of bieden te weinig comfort. Bijkomend voordeel is dat deze locatie ligt aan knooppunten- en LF routes. De dichtbijgelegen lange afstand wandelroutes, zoals het Pieterpad, het Reggepad en de Havezateroute voorzien voor wandelaars een perfecte overnachtingsplaats in een natuurlijke omgeving. De naastliggende voorzieningen geven een elkaar versterkende mogelijkheid. Denk hierbij aan het Vakantiepark Hellendoorn en de forellenkwekerij en niet te vergeten de recreatiemogelijkheden op de mooie Sallandse



Heuvelrug en in het Reggedal. De accommodaties op Vakantiepark Hellendoorn en in voorliggend plan zijn een goede aanvulling op elkaar.

Daarnaast is de laatste jaren een positieve trend te zien in het aantal overnachtingen in Overijssel. Dit wordt onderbouwd door berichtgeving van Marketing Oost en de Provincie Overijssel. Het rapport "Toerisme in de regio" uitgebracht door het ING Economisch Bureau in maart 2016 constateert een stijging van 8% in het aantal overnachtingen in 2015 ten opzichte van 2014. De onderzoeken/benchmarks van de Rabobank (Cijfers en Trends 2016/2017, Recreatie en Horeca), ABN Amro (Prognoses Leisure 2017/2018) en ING Bank (Toerisme groeit in de meeste provincies) bevestigen dit.



4. Gebiedskenmerken

De locatie waar dit initiatief betrekking op heeft is, conform de omgevingsvisie, grotendeels omgeven door terreinen die binnen het Natuur Netwerk Nederland vallen. De agrarische graslanden in het projectgebied vallen binnen de zone Ondernemen met Natuur en Water.

4.1 Basisinspanning

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing ten aanzien van gebouwen, erfbeplanting, etc. De basisinspanning voor de opstallen voorziet in een goede landschappelijke inpassing. Het voornemen is de opstallen te bouwen met zoveel mogelijk duurzame materialen uit bij voorkeur de eigen omgeving. De gevelbekleding wordt mede gemaakt van hout uit de eigen bospercelen. Het dak wordt een groen dak met uitstraling gebaseerd op de huidige weilanden en bosbodem.

4.2 Kwaliteitsimpuls

De gemeente Hellendoorn hanteert de “Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” als uitgangspunt voor KGO-ontwikkelingen. Het gaat in voorliggend geval om een kleinschalige ontwikkeling die functioneel verbonden is aan het buitengebied. Zie hiervoor ook de memo welke is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Dit betekent dat er nader moet worden beoordeeld in hoeverre de eventuele waardevermeerdering moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Specifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op dat percentage. Het gaat dan om aspecten zoals sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebruik en logistiek als onderwerp ter onderbouwing om het percentage te verlagen. De zogenaamde maatwerkclausule.

Voor de initiatiefnemer geldt dat er aantoonbaar sprake is van omstandigheden die een verlaging van het percentage rechtvaardigen. De kleinschaligheid, het toepassen van natuurlijke materialen en specifieke architectuur, waarbij de ontwikkeling is gebonden aan het buitengebied en versterking geeft aan bestaande routenetwerken.

De graslanden en bospercelen blijven gehandhaafd. De graslanden worden onttrokken aan de landbouw en krijgen de bestemming natuur. Hier vinden inrichtingsmaatregelen plaats zoals de aanleg van een poel en het aanbrengen van beplantingen. Hierdoor ontstaat een natuurlijke overgang in het terrein van bos naar korte vegetatie. De weilanden zullen extensief worden begraasd door Brandrode runderen (een oud Nederlands ras, zie ook de website Het Brandrode Rund). Daarnaast kunnen deze weilanden gebruikt worden voor stalling van paarden wanneer zij te gast zijn. De bospercelen kunnen indien noodzakelijk vanuit de natuurdoelstelling spaarzaam en extensief worden begraasd.

Het plan zal iets toevoegen op gebied van recreatie en toerisme. Verblijfsrecreatie als kleine spots in een natuurlijke omgeving zijn er nauwelijks. Dit plan biedt een toevoeging hierop door middel



van de speciaal hiervoor ontwikkelde Heuvelrughut. De verschijningsvorm wordt als een glooiende heuvel in het landschap opgenomen en vormt daarmee een eenheid.

Tevens wordt er een poel aangelegd die in omvang gelijk is aan de benodigde hoeveelheid aarde die nodig is voor de Heuvelrughutten. Als bijzondere toevoeging is ons plan geschikt voor paardentoeerisme. Deze locatie ligt onder andere aan het paardrijroutenetwerk Twente.

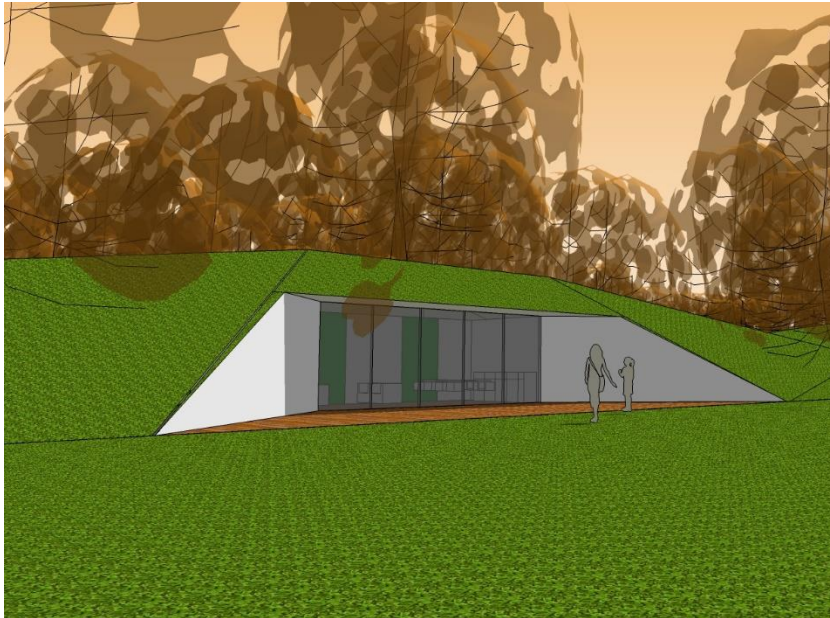


Figuur 2 Belangrijke groene elementen binnen het eigendom

4.3 De Heuvelrughut

Speciaal voor deze locatie is de Heuvelrughut ontwikkeld. Een schets van de te ontwikkelen Heuvelrughut is hieronder bijgevoegd. De Heuvelrughut is voorzien van een keuken en een douche met toilet. De verschijningsvorm is nieuw in de gemeente Hellendoorn en zal in zichtbaarheid nauwelijks opvallen. Tevens wordt isolatie toegepast zodat de Heuvelrughut ook buiten het hoogseizoen kan worden gebruikt. De te gebruiken materialen komen deels uit de eigen omgeving. Het casco wordt met standaard materialen uit de reguliere markt uitgevoerd en zodanig toegepast dat ze later kunnen worden hergebruikt. Bij de hutten wordt het dak en minimaal 1 (type B) of 2 (type A) gevels bedekt met aanwezige aarde uit de aan te leggen poel (zie impressie fig 3.). Hut type B wordt in beperkte mate kleiner dan de hutten van type A, echter krijgt deze hut (type B) wel een grotere berging.

Zoals eerder aangegeven wordt één van de Heuvelrughutten geschikt gemaakt voor mensen met een beperking.



Figuur 3 Schets aanzicht Heuvelrughut



5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een gemeentelijk beleidsinstrument, welke op basis van Provinciaal beleid is opgesteld. De gemeente Hellendoorn heeft nog geen KGO-beleid opgesteld. De versie die voorhanden is, is een concept van de gemeente Rijssen-Holten. Het KGO-proces voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk en cocreatie. Per ontwikkeling dient allereerst beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving, hiertoe wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het generieke beleid. Als hoofdregel dient de waardevermeerdering van de grond die het bedrijf ondervindt als gevolg van de realisatie van zijn/haar ontwikkelingsplannen geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gemeentelijke beleidsnota KGO kan worden bepaald welk bedrag moet worden gehanteerd voor de waardevermeerdering en welk bedrag er in ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd. In het bestemmingsplan wordt uitvoerig op het beleid ingegaan.

5.1 Wet Natuurbescherming (Wnb)

De natuurwaarden zijn op dit moment gering. Tijdens de eerste verkenning zijn er geen soorten aangetroffen die bijzondere bescherming genieten conform de Wet Natuurbescherming. Bij de verdere ontwikkeling van het plan zal formeel getoetst moeten worden en is de verwachting dat een ontheffing voor de hand ligt.

5.2 KGO – rapportage en berekening

In dit ruimtelijk ontwikkelingsplan is uitgebreid ingegaan op de wijze waarop de ontwikkeling is opgezet. Hierbij zijn ook de kwaliteitsimpulsen gespecificeerd. Deze kwaliteitsimpulsen worden verder toegelicht in hoofdstuk 6, het landschapsplan. Bij het bepalen van de KGO-investering wordt uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Hiervoor is door de gemeente nog geen beleidsnota vastgesteld, daarom gebruiken wij als richting het concept voorbeeldberekening zoals deze ons ambtelijk is verstrekt.



6. Landschapsplan

In het kader van de KGO wordt de huidige groenstructuur van het eigendom versterkt met behulp van aanleg- en herstelmaatregelen. Een gebiedsanalyse met de relevante structuren en kenmerken en de te maken kwaliteitsslag is in een beeldverhaal beschikbaar (Powerpoint presentatie). Het volledige pakket aan maatregelen versterkt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. In dit hoofdstuk wordt hier per onderwerp op ingegaan.

6.1 Poel

In vroegere tijden was het eigendom aan de voet van de Eelerberg behoorlijk nat met hoge grondwaterstand en kwelwater vanuit de heuvelrug. In het bijzonder door de verbeterde afwateringen en onttrekkingen is de grondwaterstand sterk gedaald. Oppervlaktewater is niet meer aanwezig. Door het aanleggen van een poel kunnen we hier weer iets in voorzien. De afmeting is nog niet bepaald en hangt mede af van de benodigde aarde voor de afdekking van de Heuvelrughutten, zodat werkzaamheden binnen het project met een gesloten grondbalans kunnen worden uitgevoerd. Door de poel wordt de biodiversiteit verhoogd. Tevens ontstaat hiermee een natuurlijke drinkwatervoorziening voor de aanwezige fauna.

6.2 Heideherstel

De Eelerberg en omgeving bestond vroeger uit uitgestrekte heidevelden die vanaf begin vorige eeuw grotendeels ontgonnen zijn. De betere gronden werden geschikt gemaakt voor landbouwkundig gebruik en op de mindere gronden werd veelal bos aangeplant. Op sommige plaatsen in het landschap vinden we nog kleine restanten van voormalige heide terug die ontzien zijn tijdens de grootschalige heideontginningen. Het huidige bosareaal in het eigendom is daar een voorbeeld van. Dit bos is het resultaat van natuurlijke successie nadat de heide niet meer actief geplagd en begraaasd werd. Spontaan kwamen de pionierssoorten Grove den en Berk op, die het huidige kronendak domineren.

In het bosperceel vinden we nog een relatief open plek met een heideachtige vegetatie. Deze plek leent zich bij uitstek om kleinschalige heideherstel toe te passen. Het kronendak moet sterk worden gelicht, waarbij een aantal oude vliegdennen worden gehandhaafd. Hierna dient de humuslaag tot op de minerale bodem te worden afgeplagd. In de minerale bodem bevindt zich de zaadbank van de vroegere heide, door deze bloot te leggen zal hier weer een heidevegetatie kunnen ontstaan. Een klein heideveld te midden van een bosperceel is niet alleen voor de beleving een verrijking, maar levert ook een belangrijk habitat voor inheemse flora en fauna.

6.3 Bosrandbeheer

Het eigendom bestaat grotendeels uit bos, waarbij de grenzen van het eigendom in het noorden, oosten en zuiden overgaan in een ander grondgebruik. In het noorden grenst het eigendom aan de Nieuwe Twentseweg met daarachter agrarisch gebruik. In het oosten ligt het bos aan de Ommerweg met daarnaast de visvijvers. In het zuiden grenst het eigendom aan de erven en

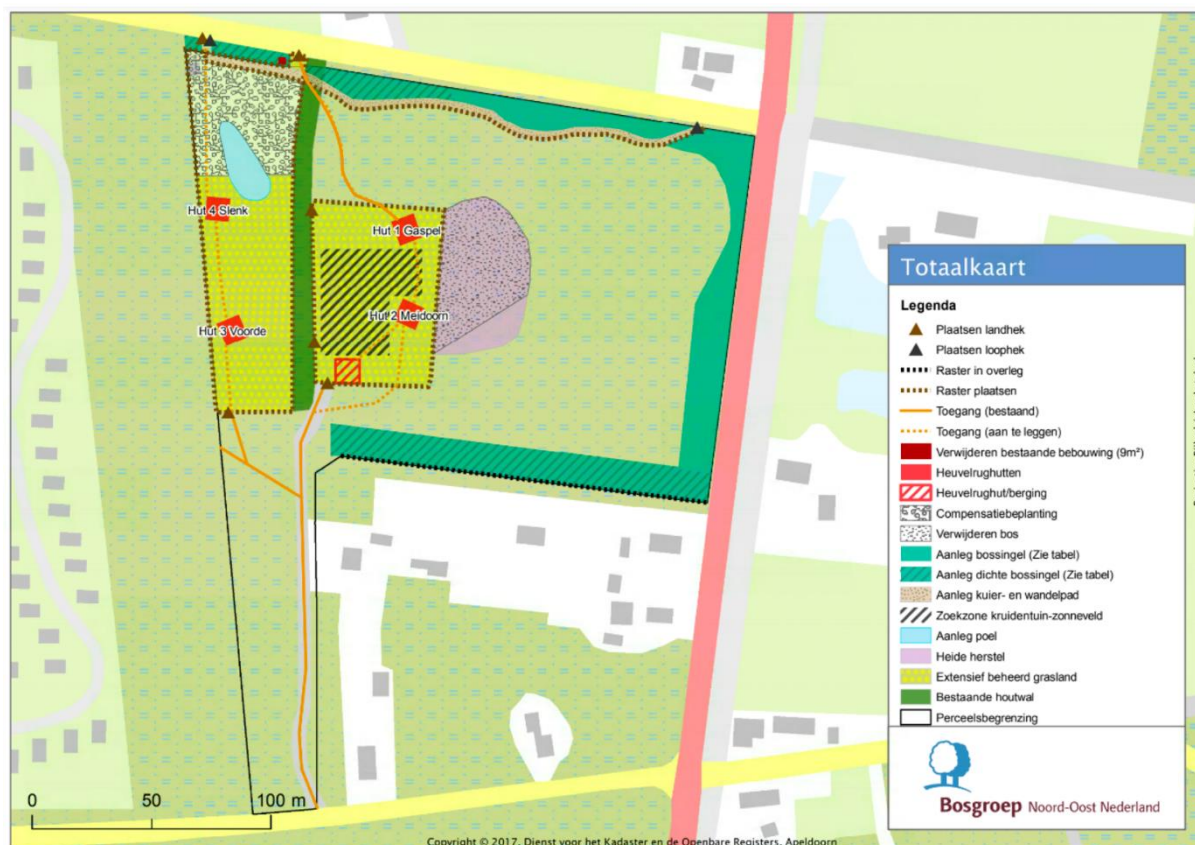


tuinen van aanwonenden. Deze overgangen zijn grotendeels erg hard omdat een natuurlijke zoom- en mantelvegetatie ontbreekt.

Het sterk dunnen van de aanwezige boomvormers in deze bosranden en daarna het aanplanten van inheemse struikvormers die op deze groeiplaats van nature voorkomen biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een natuurlijke bosrand. Deze zorgt voor een geleidelijke overgang van het bos in het overig grondgebruik. Een goed ontwikkelde bosrand is erg waardevol voor zangvogels en kleine zoogdieren die deze habitat gebruiken om te foerageren en zich voort te planten. Daarnaast kan hiermee aan de wens van de aanwonenden worden voldaan om het zicht op hun eigendom te beperken en hun privacy te waarborgen.

6.4 Extensief graslandbeheer

De aanwezige graslanden zullen uit het reguliere agrarische beheer worden gehaald. Het extensieve beheer, zonder gebruik van drijf- en kunstmest, zal leiden tot een schralere natuurlijke vegetatie. Deze graslanden zullen voorzien worden van een veekerend raster van gekloofde eikenpalen met een aantal landhekken. Hierdoor vindt er een betere inpassing van de weides in het landschap plaats.



Nederlandse naam	Latijnse naam	percentage	plantverband	plantafstand	plantsoenmaat	aantal
Hulst	Ilex aquifolium	100%	individueel		60-80	220
Brem	Cytisus scoparius	10%	groepsgewijs	2 x 2 (m)	60-80	125
Gaspeldoorn	Ulex europaeus		groepsgewijs	2 x 2 (m)	60-80	100
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	25%	groepsgewijs	2 x 2 (m)	80-100	350
Wilde liguster	Ligustrum vulgare	25%	groepsgewijs	2 x 2 (m)	80-100	350
Gaspeldoorn	Ulex europaeus	100%	individueel		30+	125
Krent	Amelanchier lamarckii		groepsgewijs	2 x 2 (m)	80-100	100
Haagbeuk	Carpinus betulus	10%	groepsgewijs	2 x 2 (m)	60-80	140
Wilde peer	Pyrus pyraeaster	100%	individueel		60-80	25
Wilde appel	Malus sylvestris	100%	individueel		60-80	25

Figuur 4 Ontwikkelingsplan met beplantingsplan

Met vorenstaande ontwikkelingen wordt tevens invulling gegeven aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief 'Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) buiten de NNN' (rood-voor-groen). Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2. van deze toelichting.



7. Begroting ontwikkeling groene omgeving

Kostenraming maatregelen kwaliteitsimpuls	aantal	eenheid	€/ eenheid	subtotaal
Planning & voorbereiding				
Uitzetten maatregelen	12	uur	€ 84,00	€ 1.008,00
Aanleg poel				
Graven poel	1	st	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Aanschaf struikvormers	100	st	€ 0,95	€ 95,00
Aanplant struikvormers	100	st	€ 0,50	€ 50,00
Heideherstel				
Vellen en afvoeren boom- en struikvormers	80	st	€ 17,50	€ 1.400,00
Plaggen humuslaag	2300	m2	€ 1,25	€ 2.875,00
Aanleg bossingel				
Sterk dunnen bestaande boom- en struiklaag	2750	m2	€ 0,40	€ 1.100,00
Bodembewerking t.b.v. plantwerk	2750	m2	€ 0,06	€ 165,00
Aanschaf bosplantsoen	850	st	€ 0,95	€ 807,50
Aanplant bosplantsoen	850	st	€ 0,50	€ 425,00
Aanleg dichte bossingel				
Sterk dunnen bestaande boom- en struiklaag	2800	m2	€ 0,40	€ 1.120,00
Bodembewerking t.b.v. plantwerk	2800	m2	€ 0,06	€ 168,00
Aanschaf bosplantsoen	1250	st	€ 0,95	€ 1.187,50
Aanplant bosplantsoen	1250	st	€ 0,50	€ 625,00
Extensief beheerd grasland				
Verwijderen & afvoeren bestaand raster	1160	m1	€ 0,75	€ 870,00
Leveren en plaatsen nieuw raster (gekloofde eikenpalen)	1160	m1	€ 3,50	€ 4.060,00
Leveren en plaatsen landhek	4	st	€ 750,00	€ 3.000,00
Diversen				
Aanleg- kuier- en wandelpad	170	m1	€ 3,00	€ 510,00
Leveren en plaatsen loophek	2	st	€ 250,00	€ 500,00
Bestrijden Amerikaanse vogelkers	4	ha	€ 500,00	€ 2.000,00
Toezicht	32	uur	€ 84,00	€ 2.688,00
Totaal exclusief BTW				€ 26.154,00



Bijlage 1

Ligging in de omgeving

