



Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Ada's Hove

projectnummer 411916
definitief revisie R1.1
14 december 2017

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Ada's Hove

projectnummer 411916

definitief revisie R1.1

14 december 2017

Auteurs

J. van Tilburg

Opdrachtgever

Buitencentrum Gilwell Ada's Hove

Zwolseweg 17

7731 BC Ommen

datum vrijgave
14 december 2017

beschrijving revisie R1.1
definitief

goedkeuring
J. van Tilburg

vrijgave
A.Kuijt

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
2	Analyse beleid	1
2.1	Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Provincie Overijssel	2
2.2	Ommen bestemmingsplan Buitengebied	4
2.3	Landschapsontwikkelingsplan Ommen	4
2.4	Inspiratieboek Ruimtelijke Kwaliteit	5
3	Analyse Landschap	6
3.1	Otters en fauna	7
3.2	Huidige situatie	8
4	Programma	12
4.1	Eisen en wensen voor de inrichting	12
5	Inpassingsplan	13

1 Inleiding

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het van belang dat er een Ruimtelijk Kwaliteitsplan wordt opgesteld voor het gebied dat in figuur 1 wordt aangegeven. Hiermee is de landschappelijke inpassing van het plan geregeld en geborgd. Het Ruimtelijk Kwaliteitsplan voor Ada's Hoeve betreft een 'Basisinspanning'. Hierin wordt aangegeven op welke wijze er op eigen erf rekening wordt gehouden met de kenmerken van de omgeving en hoe het plan landschappelijk wordt ingepast.

Het inpassingsplan dat in dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan is opgenomen geeft de landschappelijke inpassing van de 3 nieuwe kampeervelden weer. Om tot een zorgvuldig Ruimtelijk Kwaliteitsplan te komen zijn de gebruikers en beheerders van Ada's Hoeve bij de planvorming betrokken.

Het Ruimtelijk Kwaliteitsplan beschrijft de huidige en toekomstige situatie waarbij wordt ingegaan op de karakteristieke eigenschappen van de lokale omgeving, Samen met de richtlijnen en kaders uit het provinciaal en gemeentelijk beleid geeft dit handvatten voor een goede landschappelijke inpassing.



Figuur 1:
Oranje lijn: grens terrein Gulde Roede
Oranje vlak: zone aanleg 3 kampeervelden

2 Analyse beleid

2.1 Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Provincie Overijssel

De omgevingsvisie geeft handvatten voor het ontwikkelen in zowel de groene als de stedelijke omgeving. Dit is in zes ontwikkelingsperspectieven omschreven. Het plangebied is gelegen in 'zone ondernemen met natuur en water'. Ontwikkelingen dienen te investeren in ruimtelijke kwaliteit door in te zetten op wateropgaven en het versterken van natuur en landschap. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn gebiedskenmerken het uitgangspunt. Door het verbinden van deze gebiedskenmerken aan nieuwe ontwikkelingen wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De aanwezige kenmerken zijn te onderscheiden in 4 lagen: een natuurlijke laag (in en op de bodem); een laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem); een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

1. Natuurlijke laag

De ondergrond en het watersysteem bepalen hoe abiotische en biotische processen zich ontwikkelen. Het plangebied is gelegen in het landschap van beekdalen en natte laagtes. Gebiedskenmerken van deze laag zijn:

- Belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van de zandgronden;
- Afvoer water naar lager gelegen delen;
- Verbinding tussen mens, plan en dier;
- Kenmerkend reliëf en natuurkwaliteit langs de Vecht;
- Natuurlijke variatie van bos op hogere delen, open ruigte langs de voet van de oeverwal.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het projectgebied is in het jonge heide- en broekontginningslandschap gelegen, grenzend aan het maten en flierenlandschap. Het jonge ontginningslandschap in dit gebied kenmerkt zich door kleinere landbouwontginningslandschappen en boscomplexen. Het naastgelegen landschap kenmerkt zich door kleinschaligheid, openheid, houtwallen en bosjes en de beekloop.

Door het recreatieve gebruik dat hier lange tijd aanwezig is, is er een vrij dynamisch recreatief gebied ontstaan waar gasten kunnen genieten in een groene omgeving. In de praktijk is er dan ook geen sprake meer van agrarisch landschap maar meer van type 4. Onderstaand wordt daar verder op ingezoomd.

3. Stedelijke laag

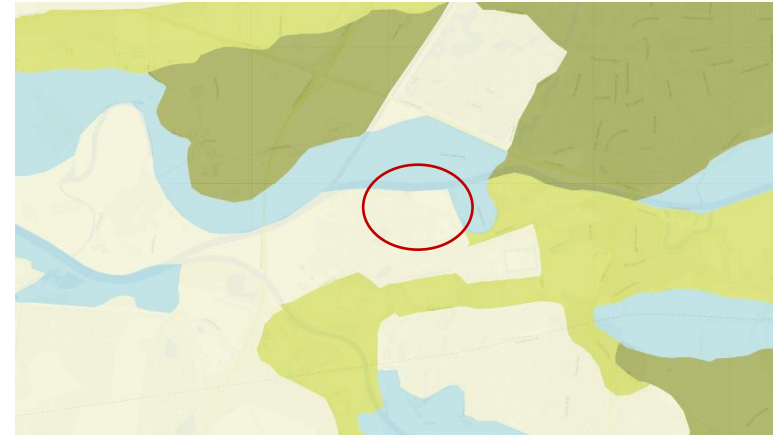
Het draait hier om het stedelijk gebied, de dorpen en de infrastructuur. Het plangebied valt buiten het centrum van Ommen. De dynamische stedelijke invloeden zijn hier nauwelijks zichtbaar en beleefbaar.

4. Lust en leisure laag

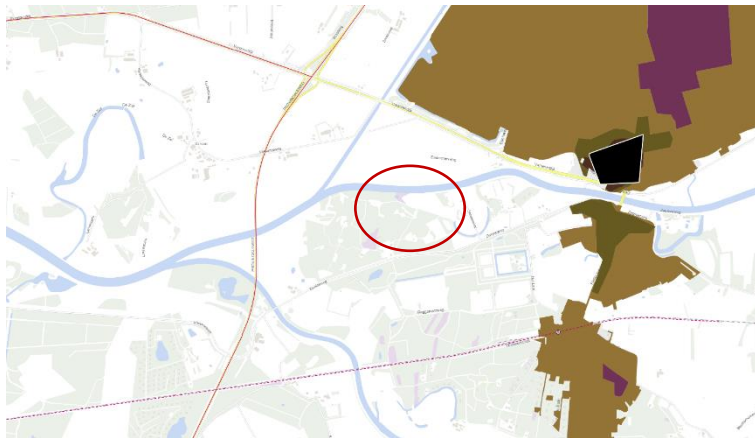
De lust- en leisure laag verbindt het stedelijke met het landelijke. In het landschap rondom het projectgebied is een netwerk van wandel- en fietspaden aanwezig; het landschap is hiermee beleefbaar voor de recreant. De aanwezigheid van de Vecht, die langs de noordzijde van het plangebied loopt en de nevengeul die aan de oostzijde van het gebied loopt verrijkt de recreatieve beleving.



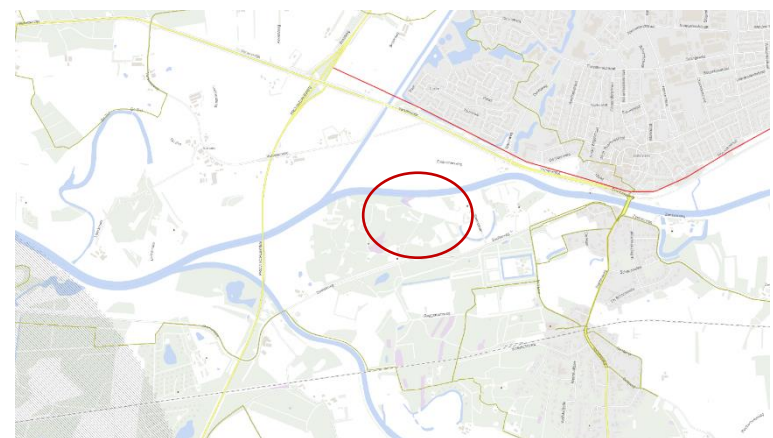
Natuurlijke laag



Agrarisch cultuurlandschap



Stedelijke laag

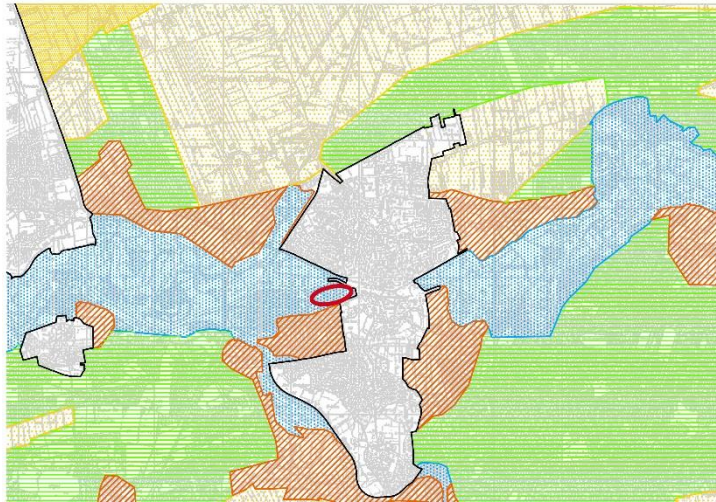


Lust en leisure laag

Figuur 2: Lagen

2.2 Ommen bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingplan Buitengebied is een zonering aangegeven. De motivatie hiervan is 'behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, waarbij wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van een duurzame en vitale landbouw en een sterke recreatiesector in samenhang het behoud en de versterking van de kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan buitengebied Ommen

Het projectgebied valt binnen de zonering Rivieroevers met natuurwaarden (Rn). Kenmerken van deze zone:

- Contrast tussen open rivierdal en de besloten, beboste rivierduinen;
- Aanwezigheid van microreliëf (oude meanders en stroomruggen);
- Beperkte bebouwing;
- Agrarische gronden overwegend grasland;
- Kampeerterreinen.

Binnen deze zone geeft het Waterschap uitvoering aan de Beleidslijn Grote Rivieren. Dit betekent, dat ingrepen niet mogen leiden tot een verhoging van het overstromingsrisico. Daarnaast gelden er in deze zone Rn nog andere beleidslijnen, zoals ruimte voor behoud en ontwikkeling natuurwaarden, beperkte bebouwing, natuurbeheer afstemmen op waterbeheer, mogelijkheden bieden voor recreatief medegebruik, ruimte bieden voor het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en de realisering van robuuste verbindingzones.

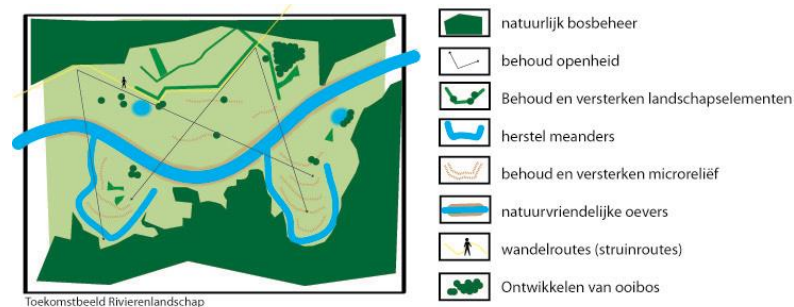
2.3 Landschapsontwikkelingsplan Ommen

In het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Ommen wordt aangegeven hoe het landschap ontwikkeld kan worden, waarbij gebruik wordt gemaakt van kwaliteiten en potenties in het landschap.

In het LOP worden duidelijke landschappelijke zones beschreven. De Vecht als één van de twee blauwe aders die de gemeente rijk is doorsnijdt het gebied in oost-west richting.

De gemeente Ommen bestaat voor het grootste gedeelte uit dekzandgebied. De Vecht doorsnijdt dit gebied.

Het Rivierenlandschap van de Vecht en de Beneden Regge zijn in belangrijke mate structuurbepalend voor het Ommense landschap. Opvallend is het visuele contrast tussen het zeer open rivierdal en de besloten, beboste rivierduinen daarlangs.



Figuur 4: Inspiratieboek Ruimtelijke Kwaliteit
'Toekomstbeeld Rivierenlandschap'

De belangrijke belevingswaarden van het landschapstype 'Rivierengebied' worden gevormd door:

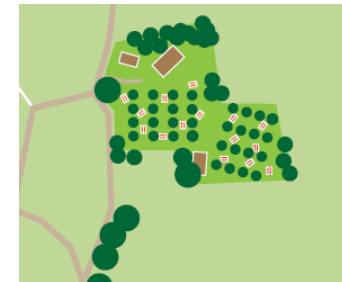
- Open gebied met een ruimtelijke begrenzing van bos op de dekzandruggen";
- Oude meanders met een 'natuurlijk' karakter (beplanting, moeras, poelen en ruigte);
- Beperkte bebouwing in de uiterwaarden;
- Open en weids ter plaatse van de rivier, kleinschalige ter plaatse van de oude meanders en op de overgang naar de hogere gronden.

Het buitengebied van Ommen maakt deel uit van het Vechtdal Overijssel. Naast de landbouw is de recreatie de belangrijkste economische functie in het buitengebied.

2.4

Inspiratieboek Ruimtelijke Kwaliteit

Dit inspiratieboek biedt ideeën ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied van Ommen. Het verbeeldt het gedachtegoed uit de Omgevingsvisie Overijssel, het bestemmingsplan Buitengebied en het LOP.



Figuur 5: Inspiratieboek
Ruimtelijke Kwaliteit
'Goed voorbeeld erfinrichting
in het Rivierenlandschap'

Nieuwe initiatieven dienen de ruimtelijke kwaliteit te versterken. In het Rivierengebied dient rekening te worden gehouden met:

1. De schaal van het landschap: grotendeels kleinschalig, in combinatie met grotere, open uiterwaarden;
2. De compositie van gebouwen en het landschap: gebouw en landschap zijn met elkaar verweven, gebouwen staan los gestrooid op het erf, bomen zijn altijd hoger dan de aanwezige bebouwing;
3. De inrichting van het erf: bescheiden siertuin aan de voorzijde omgeven door een lage haag, enkele bijzondere solitaire bomen op het voorerf.

De Ada's Hoeve is een terrein dat zich kenmerkt door open velden met omliggende groene (hoge) beplanting. Richting de Vecht is er sprake van steeds meer openheid. De gebouwen op de Ada's Hoeve zijn allen verspreid gelegen op het terrein zodat er geen sprake is van een cluster. Op de compensatievelden zal er geen sprake zijn van een clustering of van gebouwen. Deze kenmerken zorgen ervoor dat er een uniek terrein is dat rekening houdt met de natuurlijke omgeving

en deze ook benut door bijvoorbeeld de mogelijkheden van de nieuwe Koeksegeul te benutten.

3 Analyse Landschap

De onderstaande reeks topografische kaarten geven de ontwikkeling in het landschap weer. De transformatie van het gebied is hier goed zichtbaar. Woeste gronden waarin de Vecht als sterk meanderende rivier is gelegen. Naar een ontgonnen landschap met boscomplexen waarin de Vecht als min of meer gekanaliseerd waterloop is gelegen waarbij oude meanders in het landschap nog zichtbaar zijn.

Rondom de planlocatie is sprake van een landschap dat zich kenmerkt door bos-enclaves die zich in het open weidelandschap bevinden. Direct ten zuiden van de Vecht en ten westen van de nieuwe Koeksegeul ligt het terrein van de Ada's Hoeve. Volledig in het bos liggen hier een aantal reactievelden. Ook het nieuwe terrein dat mogelijk gemaakt wordt zal volledig omringd worden door bomen / bos dat wordt aangeplant.



Landschap omstreeks 1860



Landschap omstreeks 1920



Landschap omstreeks 1950



Landschap omstreeks 2010

Figuur 6: Historische kaarten (Bron:topotijdreis)

3.1 Huidige situatie

Het beeldverslag hieronder geeft een beeld van de huidige situatie.



Plattegrond Buitencentrum Gilwell Ada's Hoeve

Sfeer bos en huidige kampeervelden



Vegetatie



Vuurplaats



Gagelveld



Besloten kampeerveldje

Sfeer terrein 'Gulde Roede'



'Gulden Roede' terrein (kijkend richting nevengeul)



Nabij gelegen terrein (overzijde nevengeul) met bebouwing



Openheid 'Gulde Roede' terrein (kijkend richting de Vecht)



Openheid 'Gulde Roede' terrein (kijkend richting Zwolseweg)

Sfeer randen 'Gulde Roede' terrein



Huidige bosrand



Entree (route) naar Roggeveld B



Pad (route) naar oostelijk gelegen
parkeerterrein



Vecht en nevengeul

4 Programma

Voor dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan is een programma van eisen en wensen voor het gebied opgesteld.

De nieuw aan te leggen kampeervelden dienen te zorgen voor meer roulatie van de verschillende kampeervelden. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van de velden en omgeving omdat:

- Meer ruimte is voor onderhoud
- Meer ruimte voor het natuurlijke herstel van de velden en omgeving (door gebruik van de velden kan vegetatie worden beschadigd)

De nieuwe kampeervelden dienen aan te sluiten bij het huidige terrein zodat er een eenheid wordt gevormd met het bos en de daarin gelegen kampeervelden.

De nieuwe kampeervelden dienen aan te sluiten bij het huidige terrein zodat er een eenheid wordt gevormd met het boscomplex en de daarin gelegen kampeervelden. Door deze aansluiting op het bestaande terrein past het ook binnen de aanwezige waarden van het grotere gebied.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan is geschreven om de inpasbaarheid van de tijdelijke kampeervelden goed te onderbouwen. De nieuwe kampeervelden worden in de vorm van tijdelijke compensatievelden mogelijk gemaakt. Dat wil zeggen dat ze alleen tijdelijk gebruikt mogen worden als er op de bestaande velden onderhoud gepleegd wordt. De tijdelijkheid wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Rondom de velden komt een beplanting die zorgt voor beslotenheid van het kampeerterrein. Door deze beslotenheid en de bescheiden afmeting van de velden is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Bovendien wordt direct aangesloten bij een bestaand bosgebied zoals je er in de directe omgeving meerdere, die variëren in omvang, tegenkomt. Door het toepassen van

struikgewas en kleinere bomen zal er tevens een natuurlijke overgang gecreëerd worden richting het meer open landschap van het Vechtdal.

4.1

Eisen en wensen voor de inrichting

Tijdens een rondgang met de beheerders van het buitencentrum Gilwell Ada's Hoeve is een helder beeld verkregen hoe de kampeervelden op het terrein worden gebruikt. De wijze van gebruik is bepalend voor de grootte en sfeer van de velden. De wensen die als uitgangspunt voor de inrichting gelden zijn:

- Grote velden vergelijkbaar met Roggeveld C (middelgroot)
- Elk veld heeft een eigen vuurplaats
- Een besloten karakter van de velden afzonderlijk (privacy voor de scouting groep die een periode gebruik maakt van een veld)
- Natuurlijke uitstraling van een veld, zonder veel obstakels (beplanting aan de randen ivm tenten, groot en klein)
- Bestaande toegangen tot het boscomplex handhaven
- Entrees van de nieuwe velden verdekt in nieuwe rand
- Velden zo dicht mogelijk tegen bestaande bosrand
- Voorkomen van overlast
 - o velden onderling (ligging entree en vuurplaats)
 - o velden en dagactiviteiten langs/in nevengeul
 - o terrein scouting en naast gelegen terrein
- Groene buffer richting burens

5 Inpassingsplan

Het onderstaande inpassingsplan geeft een beeld van de toekomstige inrichting van het terrein 'Gulde Roede'.



Kampeervelden

De grootte van het veld Roggeveld C is als uitgangspunt genomen voor het ontwerp van deze drie velden. De velden 1, 2 en 3 op het 'Gulde Roede' terrein, zijn gevormd door de beschikbare ruimte en het gebruik van de omgeving.

Het zuidelijk gelegen veld, veld 3, is compact. De langwerpige vorm is ontstaan door:

- Afstand houden tussen het veld en particulier terrein aan de overzijde van de nevengeul
- Toegankelijkheid waarborgen van het overgebleven terrein, en het strandje aan de nevengeul.

De velden 1 en 2 zijn wat ruimer van opzet. Bij het bepalen van de uiteindelijke vorm en maat van de velden heeft het gebruik van het 'Gulde Roede' terrein en de oevers van de Vecht en nevengeul meegespeeld.

- Vrijlaten van de oevers, zodat iedereen die verblijft op Ada's Hoeve optimaal kan genieten van deze oevers.

De kampeervelden hebben in het midden geen opgaande beplanting. Hierdoor is het veld vrij invulbaar (veel kleine tenten of één hele grote). Elk kampeerveld wordt voorzien van een vuurplaats.

Groen kader

De beslotenheid die wenselijk is voor elk kampeerveld afzonderlijk, wordt gevormd door een stevig groen kader. Het groene kader heeft naast een afschermende functie ook een educatieve functie. Dit kan behaald worden door soorten aan te planten die bruikbaar zijn; eetbaar, geneeskrachtig of nuttig voor insecten.

Rondom deze tijdelijke kampeervelden wordt gebruik gemaakt van de soorten die nu ook in dit gebied aanwezig zijn. In de afbeelding op bladzijde 22 is de inpassing ook schetsmatig weergegeven met

soorten. Door de afschermende beplanting aan de rand zal naar verwachting de omgeving minder last ondervinden. In zijn totaliteit zal het bosgebied groter worden en het terrein binnenin dat recreatief gebruikt mag worden zal niet merkbaar vergroot worden. Hierdoor blijft het aanzicht van het totale gebied vergelijkbaar.

Rand nevengeul

Bij de inrichting van de oever wordt rekening gehouden met:

- Recreatief gebruik
- Leefomgeving otter
- Buffer voor omgeving

Recreatie

De nevengeul wordt recreatief gebruikt door de bezoekers van het buitencentrum. De verschillende activiteiten, zwemmen, bootje varen, en het bouwen van vlotten of andere bouwwerken in of op het water, vragen om open water én een goede toegankelijkheid hiervan. Door de oever op één locatie in te richten met een strandje is de verbinding tussen land en water gelegd*.

Otter

In het gebied komen otters voor. Om de otter in het nieuwe plan een plek te bieden zijn er voor de inrichting van de oeverranden enkele wensen.

De oeverranden van de nevengeul dienen natuurlijk, niet steil en voldoende ruige vegetatie en ondergroei ten hebben behoeve van dekking. Een gangbare oevervegetatie is riet-ruige onderbegroeiing-wilg-els-eik. Brandnetels, doornstruweel en braam zorgen ervoor, dat recreanten met honden het gebied niet betreden. Ook langs de Vecht is het toevoegen van vegetatie langs de oevers een wens. Het toevoegen van plan-dras gebieden met een rietzone geeft veel kansen voor fauna.

De oever wordt deels als een natuurlijke flauwe oever met ruige vegetatie ingericht. Hierdoor wordt er een beschutte plek voor de otter geboden*.



Figuur 7: Voorbeeld vegetatie langs de Vecht (Bron: Impressie kansen voor otter & fauna, Alterra WUR)

Buffer

Door opgaande vegetatie langs de oever van de nevengeul ontstaat er een buffer voor het naastgelegen recreatiegebied en het particuliere terrein. De bebouwing op het particuliere terrein ligt vrij dicht op de nevengeul. Door de dichtheid van de vegetatie in de punt (de zuidzijde van het terrein 'Gulde roede') te vergroten is de buffer geborgd*.

**de inrichting en aanplant vegetatie langs de nevengeul is geen onderdeel van dit plan, maar is onderdeel van het project 'Koeksegeul'.*

Beplanting

Voor het groene kader wordt gebiedseigen beplanting gebruikt en bruikbare beplanting. Hieronder worden een aantal soorten aangegeven en geduid op de plattegrond wat een mogelijke locatie voor deze soort zou kunnen zijn.



Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN
T. 06 - 57 99 56 65
E. arjen.kuijt@anteagroup.com

www.anteagroup.nl