



AD FONTEM RUIMTELIJK ADVIES

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Tutenbergweg 6 Vasse | Definitief d.d. maart 2023





Aanzicht plangebied vanaf de Denekamperweg

COLOFON

Titel Opgesteld	Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO Tutenbergweg 6 Vasse juni 2021
Datum laatst gewijzigd	maart 2023
Status	Definitief
Opdrachtgever	Familie Ter Horst Tutenbergweg 6 7661 RB Vasse
Auteur	Ad Fontem Ruimtelijk Advies A.Veenendaal MSc, adviseur RO en de groene leefomgeving Stationsstraat 37 7622 LW Borne ad-fontem.nl

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Ad Fontem Juridisch Bouwadvies b.v



INHOUDSOPGAVE

Introductie	5
Bestaande situatie	6
Landschapsanalyse	8
Landschapsanalyse - Beleid	10
Ruimtelijk kwaliteitsplan	13
Impressies	17
Beeldkwaliteit	18

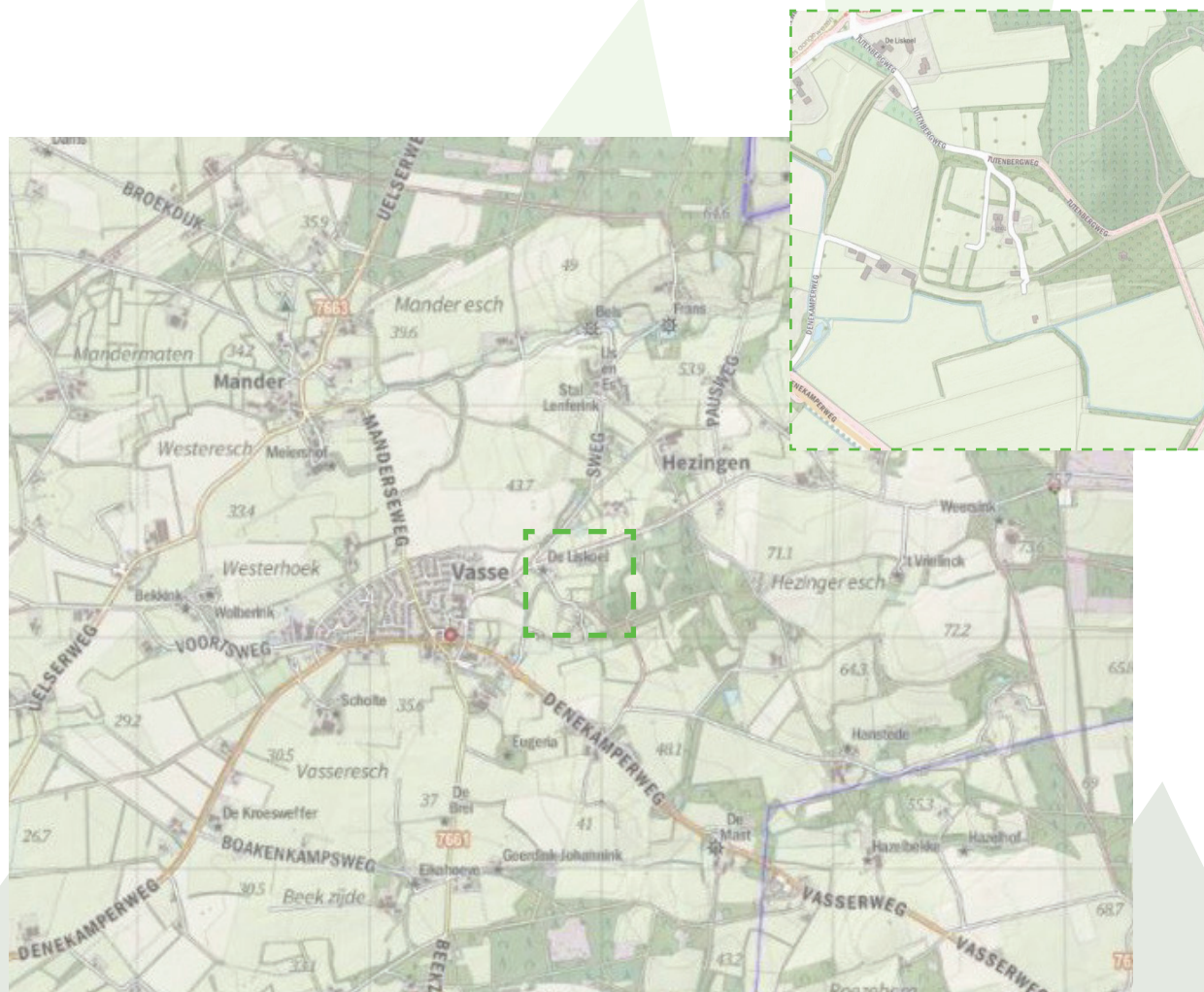


INTRODUCTIE

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen op Camping de Tutenberg.

Camping de Tutenberg, gelegen aan de Tutenbergweg 6, is gesitueerd op de flank van de Ootmarsumse stuwwal, tussen Hezingen en Vasse. Initiatiefnemer heeft het campingterrein van de vorige eigenaar overgenomen en is voornemens het terrein te herontwikkelen tot een hoogwaardig Ecopark.

De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. De landschappelijke inpassing wordt uiteengezet door middel van onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan. Het beleid en de uitgangspunten van de actoren relevant voor de landschappelijke inpassing worden in beeld gebracht. Het beleid relevant voor de gehele ontwikkeling zal in het bestemmingsplan worden benoemd en getoetst. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied in het omliggende landschap op basis van de landschapsinventarisatie en analyse. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Tubbergen.



Figuur 1 Ligging Camping de Tutenberg

Bestaande situatie - Luchtfoto



Tutenbergweg 6

Het plangebied, Camping de Tutenberg, is gelegen aan de Tutenbergweg 6 te Vasse, gesitueerd op de flank van de Ootmarsumse stuwwal, tussen het dorp Vasse en het buurtschap Hezingen.

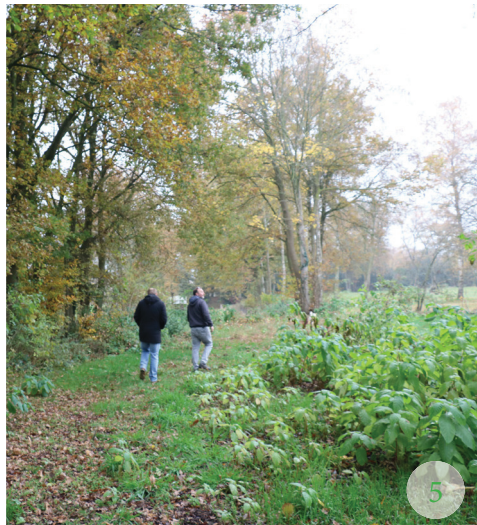
De Tutenbergweg 6 betreft een camping met de mogelijkheid voor verblijfsrecreatie met staanplekken voor stacaravans en diverse kampeermiddelen. Het betreft een reliëfrijk gebied gevormd door de stuwwal van Ootmarsum en het beekdal aan de zuidzijde van de camping. De omgeving rond de camping bestaat uit voornamelijk landbouwgronden met verspreid liggende erven, recreatieve voorzieningen en natuurgebieden.

Op de volgende pagina zijn verscheidene foto's van de camping aan de Tutenbergweg 6 weergegeven. De initiatiefnemer is reeds begonnen met het opruimen van de overblijfselen van de stacaravan percelen en de uitheemse beplanting bij de staanplaatsen. Diverse investeringen zijn gedaan met het oog op het vormgeven van het ecopark.

- 1 Toegangsweg naar de camping
- 2 Zicht op de noordelijke grens van het terrein met het boscomplex van de Tutenberg op de achtergrond
- 3 Lagere gronden van het beekdal
- 4 Zicht op de omliggende agrarische gronden met op de voorgrond reliëfrijk terrein
- 5 Houtsingel westzijde terrein
- 6 Aanzicht diverse houtsingels op het campingterrein

Figuur 2 Luchtfoto plangebied

Bestaande situatie - Foto's bestaande situatie



Figuur 3 Diverse foto's van het plangebied

Landschapsanalyse - Landschap

Camping de Tutenberg, het toekomstige Ecopark de Tutenberg, is gelegen in het stuwwallenlandschap ten oosten van het dorp Vasse. Het campingterrein heeft zich enkele decennia geleden gevormd op de percelen behorende bij de boerderij aan de Tutenbergweg 6.

Landschap

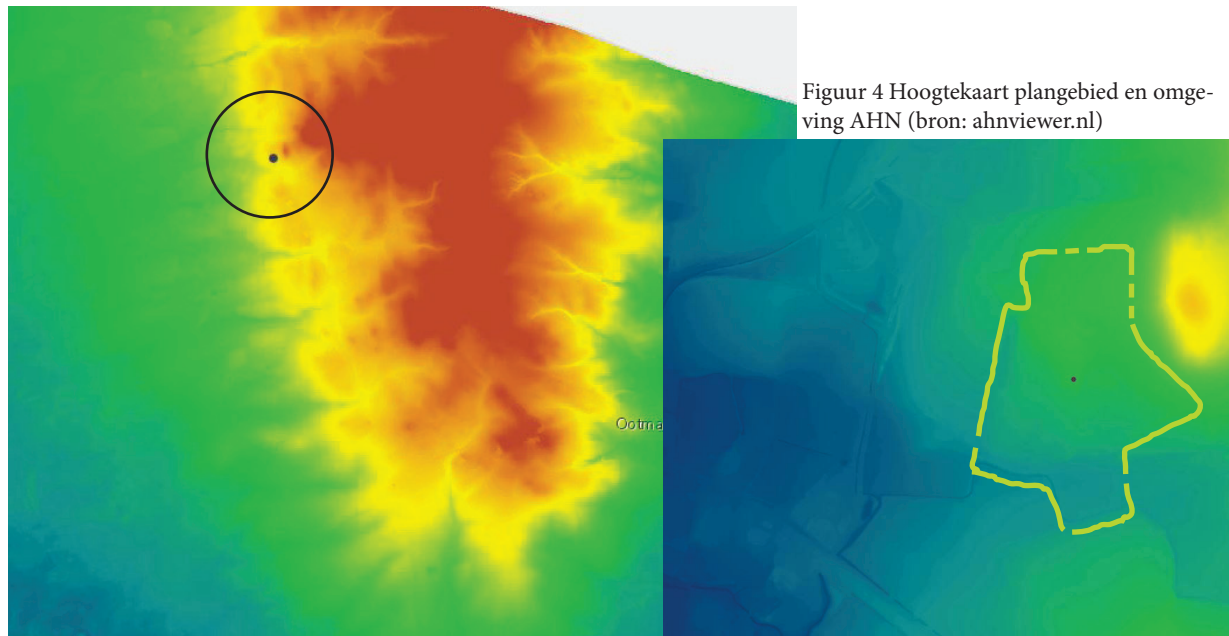
Het plangebied ligt in het glooiende landschap rondom het dorp Vasse. Het camping terrein ligt in een landschap dat is opgebouwd uit stuwwallen, specifiek de stuwwal van Ootmarsum. Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waaneembare verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes. De diversiteit in het landschap is ook waar te nemen rondom het plangebied. Ten zuiden van het plangebied heeft zich een stroomgeul gevormd waar het landschap zich kenmerkt met een nat karakter en naar het noorden loopt het terrein omhoog. Het plangebied is onderdeel van het 'oude

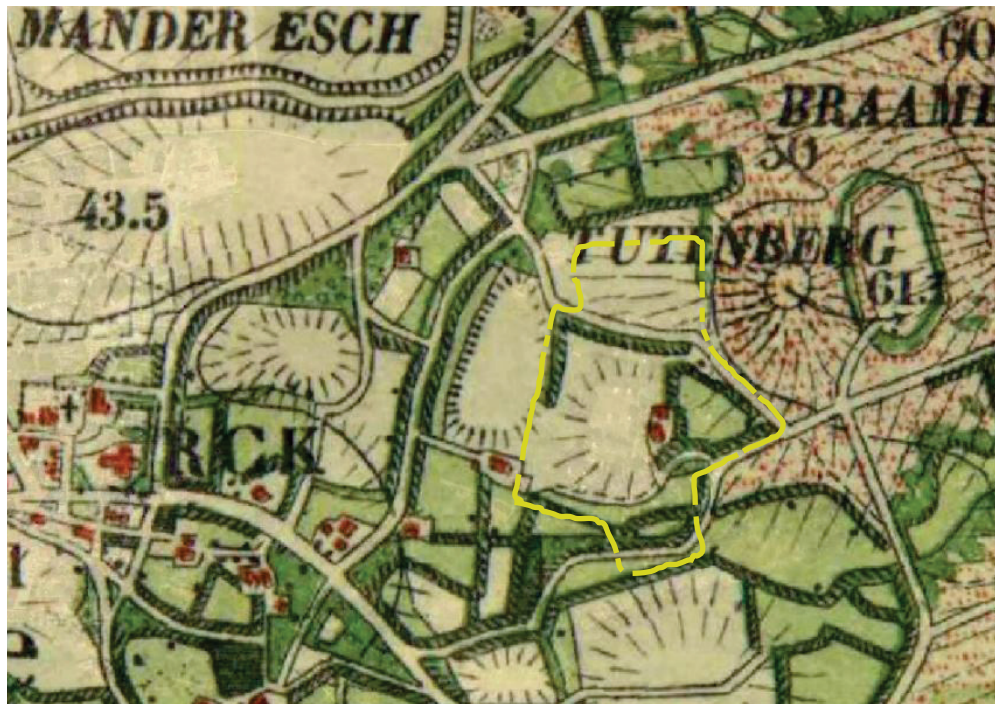
kleinschalige en afwisselende landschap op de flank van de stuwwal van Ootmarsum. Een gebied waar in het landschap rondom het erf meerdere kleine (eenmans)essen zijn gelegen, evenals natte laagtes met de bijbehorende vegetatie. De diversiteit in en rondom het plangebied is zichtbaar. Het landschap kenmerkt zich met verspreid liggende hooggelegen essen (bouwlanden) op de (flanken van) de stuwwal, met daarlangs vaak nog steilranden. De voormalige kampen in het plangebied lagen als het ware ingesloten tussen de Mander Esch, de Vasser Esch en de Hezinger Esch. Tussen de essen liggen lager gelegen gronden zoals ten zuiden van het plangebied, nabij de stroomgeul. Aan de rand van de eenmansesjes (kampen) zijn de verspreid liggende boerderijen aanwezig zodat de bouwlanden, maar ook het water en de heide (voor de plaggen), dichtbij huis aanwezig waren. Een dicht netwerk van houtsingels, houtwallen en loofhoutbosjes is kenmerkend voor het landschap. De wegen volgen de natuurlijke lijnen van het kleinschalige landschap, waardoor een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan is. Door de jaren heen zijn de natuurlijke weide afscheidingen, de houtwallen, singels

en bosschages deels verdwenen, maar voornamelijk op het camping terrein toegenomen vanwege het vormen van kleinere 'kamers' ter opdeling van het campingterrein. De historische topografische kaarten op de volgende pagina laten zien dat met name na 1940 er veel landschapselementen in de omgeving verdwenen zijn. Andere landbouwmethoden leidden tot ander gebruik van het land. Veel houtwallen zijn bijvoorbeeld geruimd om de percelen aan te passen aan de grotere machines met als gevolg een schaalvergroting van het landschap. De herkenbaarheid van het kleinschalige landschap is ter plaatse van het plangebied grotendeels overleiden. De structuur is behouden gebleven. De grotere landschapselementen en de structuur gevende landschapselementen zoals laanbeplanting langs wegen en enkele erfbomen van de vergrootte percelen zijn in de omgeving grotendeels nog aanwezig. De voormalige heidegronden op de hoger gelegen delen van de stuwwal, ten oosten van het plangebied, zijn ontgonnen of bebost.

Bodem

Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden welke sturend is voor de keuze van het plantmateriaal. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. In dit geval bestaan de gronden in het plangebied hoofdzakelijk uit door de mens bewerkte zandgronden. Het plangebied omvat hoofdzakelijk een dikke eerdgrond. Deze zijn ontstaan door menselijke invloed, zoals het ophogen met humushoudend materiaal en herhaalde diepe grondbewerking, wat overeenkomt met het gebruik als kamp, zie de historische topografische kaarten. Vanwege de aanwezigheid van de stuwwal zitten er differentiaties in de opbouw van de bodem. Op de zandgronden groeien o.a. de winter- & zomereik, beuk, haagbeuk, meidoorn zwarte els (nattere gronden) van nature. Deze soorten, met name de soorten die reeds aanwezig zijn, zullen worden gebruikt in het ontwerp.





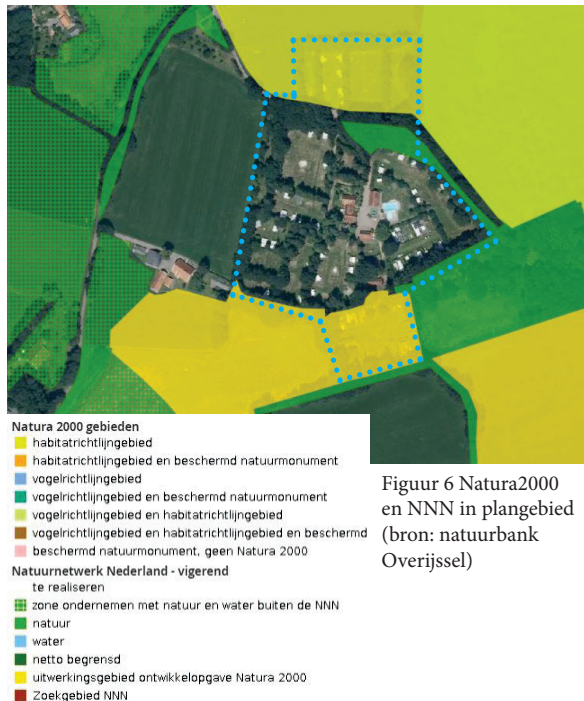
Figuur 5 Historische topografische kaarten 1900 (linksboven), 1935 (rechtsboven) en 1960 (linksonder), bodemkaart (rechtsonder) (bron: atlasvanoverijssel.nl)

Landschapsanalyse - *Beleid*

Europees beleid *Natura 2000*

Natura 2000 is een netwerk van strikt beschermde natuurgebieden in Europa. Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Dit geldt ook voor het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen Natura 2000-gebied Springendal en Dal van de Mosbeek. Het deel van het plangebied dat tot Natura 2000 behoort, is bestemd als terrein voor verblijfsrecreatie. Binnen deze bestemming is het



Figuur 6 Natura2000 en NNN in plangebied (bron: natuurbank Overijssel)

mogelijk terreinen te benutten voor standplaatsen voor kampeermiddelen en camperplaatsen en de bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerplaats. Bestaand grasland wordt in de nieuwe opzet benut als parkeerplaats, voedselbos en activiteitenterrein waardoor het gebruik geëxtensiveerd wordt ten opzichte van de voorgaande situatie. Er zijn reeds diverse landschappelijke maatregelen genomen zoals het verwijderen van uitheemse beplanting en nieuwe aanplant van inheemse en streekeigen beplanting. De beoordeling van de verstoringfactor dag- en verblijfsrecreatie in het beheerplan van 'Springendal & Dal van de Mosbeek' geeft aan "Negatieve effecten op de habitattypen en habitatrichtlijnsoorten zijn, als gevolg van recreatieve activiteiten uitgesloten." Er vindt geen toename plaats van geluid, optische verstoring of trillingen. Gelet op de aard van de voorgenoemde activiteiten wordt een negatief effect op instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied, zoals verwoord in het beheerplan van 'Springendal & Dal van de Mosbeek' uitgesloten.

Het zuidelijke deel van het plangebied dat aangewezen is als Ontwikkelopgave Natura 2000 krijgt een natuurlijke inrichting met een zone met ruimte voor de beek in het beekdal. Deze inrichting is niet strijdig met de beleidsregels voor de bescherming van Natura 2000-gebied, zoals opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening. Het waterschap heeft een vergunning verleend voor de inrichting van het gebied. De voorgenoemde ontwikkeling is in lijn met de doelstellingen van het waterschap.

Nationaal beleid *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Het netwerk verbindt natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In de Wet natuurbescherming is vastgelegd dat de provincies verantwoordelijk zijn voor het Natuurnetwerk Nederland op het land. Bij geplande ingrepen die binnen het NNN vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenoemde ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet

zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. Een deel van de laanstructuur met naastgellegen houtsingel behoort tot Natuurnetwerk Nederland. Het perceel dat tot Natuurnetwerk Nederland blijft ongewijzigd qua gebruik. De ruimtelijke plannen leiden per saldo niet tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of tot vermindering van het areaal NNN.

De volledige uiteenzetting van de toetsing aan het beleid is terug te vinden in 'Quickscan natuurwaardenonderzoek Camping de Tutenberg te Vasse' in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Tutenbergweg 6'.

Provinciaal beleid *Omgevingsvisie Overijssel*

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Gebiedskenmerken Middels een verdeling in vier lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Natuurlijke laag: Stuwwallen

De Overijsselde stuwwallen zijn tijdens de voorlaatste ijstijd opgestuwde aardlagen, zo ook de 'Ootmarsumse stuwwal' waar het plangebied op ligt. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inzijsgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiare (zee) klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor. Op het zuidelijke, laagste en dus natste gedeelte van het plangebied zal de waterloop haar ruimte weer terug krijgen.

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatiegeschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling. De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inzijging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naalddhout.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

Agrarische cultuurlandschap: Essenlandschap

Het landschap ter plaatse van het plangebied wordt op de provinciale kaart aangeduid als hoofdzakelijk het 'jong heide- en broekontginningslandschap' en voor een klein deel het 'essenlandschap'. Het plangebied kenmerkt zich meer als een essen-

landschap zoals uiteengezet is in de gebiedsanalyse, dan een ontginning gekenmerkt met rationele lijnen.

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lag er gelegen maten en fliergronden – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppes en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting – met heideplaggen en stalmest – heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de beleving van het afwisselende kleinschalige landschap door het toevoegen van verblijfsrecreatie in de vorm van ecopark met recreatiewoningen.

Jong heide- en broekontginningslandschap

Het landschap dat wij nu typeren als jong heide- en broekontginningslandschap bestond vroeger uit uitgestrekte hei-

develden en natte laagtes. De hoger gelegen drogere delen van deze woeste gronden werden gebruikt voor de beweiding van schapen en het steken van plaggen voor de bemesting van de essen. De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was dan ook oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. De structuur van het landschap is ontstaan ten tijde van technische, medische en chemische uitvindingen (zoals kunstmest) in de 18e en 19de eeuw, die de ontginning van moerige gronden en heidevelden rendabel maakten. Er ontstond een rationeel boerenland met de lange rechte wegen in een schaakbordachtige structuur, de regelmatige, grote landbouwkavels en de regelmatige verspreide boerderijen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en eigen inzicht van de boer. De dragende structuren worden gevormd door groene en blauwe rationele raamwerken. De omgeving en het plangebied zelf kenmerkt zich meer met organische vormen en heeft meer kenmerken van het oude hoevenlandschap, ook wel kampenlandschap genoemd.

Gemeentelijk beleid

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. De gemeente hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men naast een basisinspanning en een extra investering aan te bieden.

Men onderscheidt een aantal stappen:

- Wat is de omvang van de ontwikkeling;
- Welke locatie wordt er voorgesteld voor de elementen;
- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er gestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar vier lagen; de natuurlijke, de agrarische, de stedelijke en de lust en leisure laag. De kwaliteitsimpuls moeten zonder

meer bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschapspelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het plangebied ligt in het essenlandschap en heideontginningslandschap. Er wordt gestreefd naar het versterken en ontwikkelen van robuuste en heldere landschappelijke structuren.

Waardering

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Normaliter wordt uitgegaan van basisbedragen, echter vanwege het omzetten van een 'Bos - Natuur' bestemming naar een recreatieve bestemming, wordt middels een taxatie de toegenomen waarde bepaald.

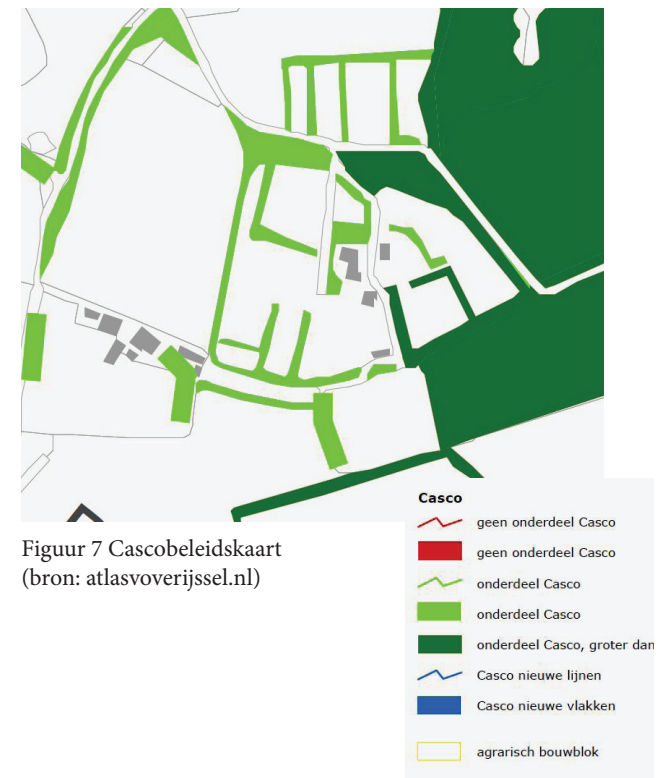
Taxatie

In onderhavige ontwikkeling worden de mogelijkheden binnen de recreatieve bestemming gewijzigd. In dit geval is een taxatierapport opgesteld om de waardesprong te kunnen bepalen, omdat de vraag niet overeenkomt met de standaardtabel als opgenomen in het KGO beleid. Leisure taxateurs Nederland heeft een taxatie uitgevoerd. De taxatie wijst uit dat er geen waardevermeerdering optreedt in een vergelijk van de bestaande mogelijkheden in relatie tot de toekomstige mogelijkheden. Naast de basisinspanning hoeft er geen extra investering te worden gedaan vanuit het KGO-beleid.

Cascobeleid gemeente Tubbergen

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve consequenties voor de diverse elementen op de casco kaart, liggend binnen het plangebied. Het groenelement rondom de woning is opgenomen op de cascokaart als te behouden. Het betreft echter de tuin behorende bij de woning, bestaande uit diverse uitheemse sierbeplanting. Het element draagt niet bij aan de herkenning van het landschap en er is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Er kan daarom gemotiveerd af worden geweken van het cascobeleid. De kaart is dynamisch en voorbehouden als een element onjuist op de kaart is komen te staan, mits gemotiveerd. De groene omkadering en diverse houtwallen in het plangebied staan ook op de cascokaart. De ontwikkeling wordt ingepast op basis van de versterking van bestaande landschappelijke elementen in en rondom het plangebied. De Casco elementen worden behouden, waar nodig vernieuwd, vervangen en worden versterkt door de diverse elementen te ontdoen van uitheemse beplanting en nieuwe aanplant met inheems en streekeigen beplanting.



Figuur 7 Cascobeleidskaart
(bron: atlasvoverijssel.nl)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Met het initiatief van de opdrachtgever wordt het mogelijk het plangebied en de directe omgeving een ruimtelijke kwaliteits impuls te geven. De ontwikkeling vindt plaats in reeds recreatief bestemd gebied en binnen de bestaande grenzen van de camping. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het plaatsen van maximaal 25 kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen en de bijbehorende voorzieningen. De gronden ten noorden van de Tutenbergweg zal de parkeerplaats voor het recreatieterrein zijn, evenals het voedselbos en een plek voor activiteiten. Op het meest zuidelijke gedeelte van het recreatieterrein zal de waterloop ruimte krijgen in het beekdal.

Ecopark

De huidige opzet van de Tutenberg is een grootschalige camping met ruimte voor 110 kampeerplekken met daarnaast 18 plekken voor stacaravans. Het streefbeeld voor het Ecopark bestaat uit het vormen van een hoogwaardig park m.b.t. de voorzieningen, natuur en landschap. Het gebied geeft momenteel een verrommelde uitstraling door het achterstallige onderhoud, veel verouderde bebouwing, tijdelijke bestratingen en achtergebleven beplanting. Kortom, er groeit en bloeit van alles wat er van nature niet thuis hoort. Zoals de Tutenberg eerst als grootschalige camping was ingericht, is nu het plan om er een kleinschalig en hoogwaardig ecologisch park van te maken.

Kleinschalig:

Op het park komen maximaal 25 recreatiewoningen. Deze staan ver genoeg uit elkaar en tussen het groen zodat mensen voldoende privacy hebben. Elke luxe bungalow heeft genoeg ruimte om te genieten van de mooie natuur en de omgeving. De Tutenberg zal vooral rust en ruimte bieden aan haar bezoeker.

Hoogwaardig:

Dit betekent dat het ecopark van een uitstekende kwaliteit is. Er is gekozen voor een bouwstijl die past binnen de omgeving en deze wordt consequent doorgevoerd in alle gebouwen. De luxe bungalows beschikken over alle gewenste voorzieningen en door haar design en inrichting geeft het een luxe hoogwaardige beleving. De nieuwe duurzame bebouwing zal verspreid over het terrein, tussen de landschapselementen gesitueerd worden zodat de plek optimaal beleefd kan worden.

Ecologisch:

De Tutenberg wordt een plek waar natuur en omgeving centraal moeten staan. Alle bebouwing wordt zoveel mogelijk energieneutraal en duurzaam gebouwd. Er wordt ruimte gegeven aan de beek in het beekdal en met het ecoplan wordt de diversiteit in flora en fauna weer vergroot. De Tutenberg moet weer een plek worden waar de natuur zijn gang kan gaan

Maatregelen

In het kader van de transformatie van het park zullen diverse maatregelen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden uitgevoerd. De concrete maatregelen en benodigde werkzaamheden ten behoeve van de landschappelijke kwaliteitsverbetering worden hieronder uiteengezet.

Groene omkadering en structuur

De groenstructuur op het terrein bestaat uit een groene omkadering van het camping terrein en diverse hout- en struweelsingels. Het eiken en beukenbos van de Tutenberg grenst aan het recreatieterrein en het volume loopt door in de diverse houtwallen die het terrein rijk is. De groene elementen bestaan uit inheems plantmateriaal zoals zomereik, beuk, berk, vuilboom, hazelaar, hultst, krentenboompje en kardinaalsmuts, maar ook uitheems plantmateriaal zoals sparren en laurier. De diverse groenelementen zorgen voor een kleinschalige uitstraling. Deze landschapselementen zijn reeds onderdeel van het Casco en zullen behouden, dan wel versterkt worden.

Het uitheemse plantmateriaal zal op het gehele terrein verwijderd worden. Fijnspar met letterzetter zal verwijderd worden en er zal waar nodig gedund worden. Enkele uitheemse bomen zullen behouden blijven vanwege bijzondere vormen en de esthetische waarde van de bomen op het recreatieterrein. Het verwijderen van o.a. laurier en de sparren zal voor open plekken in de houtwallen en houtsingels zorgen, welke worden opgevuld met inheems plantmateriaal.

De ontstane open plekken in de houtsingels en het beekbegeleidende groen zullen worden aangevuld met inheems bosplantsoen. Versterken houtsingel over een lengte 470 meter, breedte ca. 8 meter, met nieuwe aanplant gemiddeld 1 stuks iedere 4 x 4 m met de soorten eik (*Quercus robur*), winterlinde (*Tilia cordata*), fladderiep (*Ulmus laevis*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), vlier-



Figuur 8 Noordzijde plangebied waarbij de laurier op de rand van het bos verwijderd zal worden.



Figuur 9 Op het terrein is reeds veel uitheemse beplanting verwijderd waardoor 'gaten' in de groenstructuren zijn ontstaan. Dergelijke plekken zullen opgevuld worden met inheems bosplantsoen.

bes (*Sambucus nigra*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*) in een gelijke verdeling. Totale aanplant 235 stuks. Versterken beekbegeleidend groen over een lengte 75 meter, breedte ca. 8 meter, met nieuwe aanplant gemiddeld 1 stuks iedere 4 x 4 m met de soorten zwarte els (*Alnus glutinosa*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), vlierbes (*Sambucus nigra*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*) in een gelijke verdeling. Totale aanplant 235 stuks.

De soorten worden aangeplant in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op die manier wordt voorkomen dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten. De houtsingels en houtwallen worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet zodat er regelmatig verjonging plaats vindt en er een robuuste struiklaag ontstaat. Enkele boomvormers moeten worden gespaard om diversiteit aan te brengen. Met name een onregelmatig karakter is daarbij belangrijk om het geheel natuurlijker te laten ogen.

- a= Gehele terrein, verwijderen uitheemse beplanting met uitzondering van enkele esthetisch waardevolle boomvormers (sparren) op het binnenterrein;
- b= Casco elementen behouden en versterken. De ontstane open plekken in de houtsingels en het beekbegeleidende groen zullen worden aangevuld met inheems bosplantsoen.

Groen karakter staanplaatsen

Op het terrein zullen de recreatiewoningen naar eigen inzichten gesitueerd worden op het terrein. Om de ruimte bij de chalets een groen karakter te geven en privacy te creëren wordt inheemse beplanting aangebracht. De houtsingels zorgen voor de visuele afscheiding tussen de chalets. Voor de chalets zal het gras regelmatig gemaaid worden zodat er een gazon ontstaat t.b.v. de toegankelijkheid en gebruiksgemak. Het overige terrein zal na bewerking van de grond ingezaaid worden met een zaadmengsel met diverse bloemsoorten. Er dient 1 á 2 keer per jaar gemaaid te worden waarbij het maaisel afgevoerd wordt om de bodem te verschrallen. Het doel is een kleurrijk beeld te scheppen met een grotere belevingswaarde dan een traditioneel grasveld. Bloemrijke graslanden trekken veel insecten aan, die op hun beurt weer andere fauna aantrekken.

- c= Tussen de recreatiewoningen zullen houtsingels voor een visuele afscheiding zorgen. Aanplant vindt plaats met inheems bosplantsoen. De gronden aan de voorzijde van de recre-



Figuur 10 Aanwezigheden op Ecopark de Tutenberg, hoogtelijnen in rood, Casco in groen gearceerd

atiewoning bestaan uit gazon, de overige gronden van het eco-park worden bloemrijke graslanden die één a twee keer per jaar gemaaid worden waarbij het maaisel afgevoerd wordt.

Voedselbos

In het voedselbos wordt een vruchtbare grond gecreëerd voor allerlei soorten die mens en dier kunnen voorzien van voedsel. Er worden allerlei bomen en struiken met steenvruchten en roodfruit aangeplant. Het inheems bosplantsoen zoals de sleedoorn, vlier en aalbes zijn ook soorten die geconsumeerd kunnen worden. Samen met het educatieve karakter van de activiteiten op het ecopark draagt het voedselbos bij aan de ruimtelijke, maar ook maatschappelijke kwaliteit van het gebied.

g= Aanplant fruit- en nutsbomen en struiken
t.b.v. voedselbos (binnen roze kader), oppervlakte
ca. 600 m²

Wandelpad

Het bestaande wandelpad zal vernieuwd worden, waardoor de bezoeker en de mensen op het park het beekdal beter kunnen ervaren. De wandelroute loopt via het beekdal in oost westelijke richting over het hoogteverschil van het beekdal en het voormalige esje richting het beuken-eikenbos van de Tutenberg en biedt de gelegenheid om optimaal van het Twente landschap te kunnen genieten. In figuur 10 is te zien dat verschillende hoogtelijnen worden gepasseerd. Via een houten klaphek is het wandelpad op het Ecopark openbaar toegankelijk.

d= Verbeteren tevens gedeeltelijk verleggen van het wandelpad;

Waterloop

Op het zuidelijke gedeelte van het campingterrein ligt een stroomgeul van de stuwwal van Ootmarsum. De beek loopt momenteel om de percelen in eigendom en is verhard. Het voornemen is de beek weer ruimte te geven. De gekanaliseerde sloot van 265 meter lang zal opgeheven worden en de beek zal gaan meanderen door het landschap. Hier zal een gebied van ongeveer 7500 m² komen - een zogenaamd plas/drasgebied - waar de natuur haar gang kan gaan. De staanplaatsen zijn reeds verwijderd evenals de uitheemse beplanting en aangebrachte funderingen en verhardingen van de vorige gebruikers van het campingterrein. Op voorhand zijn de plannen met het waterschap besproken en zijn de vergunningen verleend.

e= Ruimte voor de beek in het beekdal en ontwikkeling natte natuur.

Overige landschapselementen

Ten behoeve van de herinrichting van het terrein worden enkele groenelementen verwijderd. Dit betreffen de de fijnsparren binnen het oranje kader en de in matige staat eiken binnen het gele kader. Ter vervanging worden binnen het oranje kader bomen toegevoegd met de soorten zomereik (*Quercus robur*), beuk (*Fagus sylvatica*), esdoorn (*Acer pseudoplatanus*), hazelaar (*Corylus avellana*). In totaal worden er 5 boomvormers aangeplant met een minimale plantmaat van 16-18 cm op 1 meter hoogte.

Ten zuiden van het recreatieterrein zal ter versterking van de groenstructuur ter plaatse een houtwal aangeplant worden. De houtwal heeft een breedte van 4 meter over een lengte van 100 meter. De aanplant vindt plaats in 3 rijen, met een plantverband van 1.5 x 1.5 m met inheems bosplantsoen in de plantmaat 80-100 cm.

f= Vellen fijnspar (oranje) en vellen eiken (geel)
h= Aanplant boomgroep/solitaire bomen
i= Aanplant houtsingel, 4 meter breed en lengte 100 m



Figuur 11 Reeds aangebrachte terrein beplanting (beuken)



Figuur 12 Wandelpad (blauw) over diverse hoogtelijnen



Figuur 13 Landschappelijke inpassing

Legenda

Bebouwing en overige elementen

-  Toekomstige bebouwing
-  voorzieningen recreatieterrein
-  Zwembad
-  Wandelpad over terrein
-  Route over het recreatieterrein

Landschapselementen

-  Boscomplex Tutenberg
-  Houtsingel
-  Beekbegeleidend groen
-  Beplantingsstructuur recreatieterrein

Maatregelen basisinspanning

- a= Gehele terrein, dunning houtopstanden, verwijderen fijnspaar met letterzetter en uitheemse beplanting zoals Amerikaanse vogelkers met uitzondering van enkele esthetisch waardevolle boomvormers (sparren) op het binnenterrein;
- b= De Casco elementen dienen behouden en versterkt te worden. De ontstane open plekken door maatregel a in de houtsingels en het beekbegeleidende groen zullen worden aangevuld met inheems bosplantsoen. Versterken houtsingel over een lengte 470 meter, breedte ca. 8 meter, met nieuwe aanplant gemiddeld 1 stuks iedere 4 x 4 m met de soorten eik (Quercus robur), winterlinde (Tilia cordata), fladderiep (Ulmus laevis), meidoorn (Crataegus monogyna), lijsterbes (Sorbus aucuparia), vlierbes (Sambucus nigra) en sleedoorn (Prunus spinosa) in een gelijke verdeling. Totale aanplant 235 stuks, plantmaat 80-100 cm.

Versterken beekbegeleidend groen over een lengte 75 meter, breedte ca. 8 meter, met nieuwe aanplant gemiddeld 1 stuks iedere 4 x 4 m met de soorten zwarte els (Alnus glutinosa), meidoorn (Crataegus monogyna), lijsterbes (Sorbus aucuparia), vlierbes (Sambucus nigra) en sleedoorn (Prunus spinosa) in een gelijke verdeling. Totale aanplant 235 stuks, plantmaat 80-100 cm.

De soorten worden aangeplant in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op die manier wordt voorkomen dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

- c= Tussen de recreatiewoningen zullen struweelhagen voor een visuele afscheiding zorgen. Aanplant vindt plaats met inheems bosplantsoen, 5 stuks per m en plantmaat 80-100 cm. De gronden aan de voorzijde van de recreatiewoning bestaan uit gazon, de overige gronden van het ecopark worden bloemrijke graslanden die één à twee keer per jaar gemaaid worden waarbij het maaisel afgevoerd wordt.
- d= Verbeteren tevens gedeeltelijk verleggen van het wandelpad;
- e= Ruimte voor de beek in het beekdal en ontwikkeling natte natuur.
- f= Vellen fijnspaar (oranje) en vellen eiken (geel)
- g= Aanplant fruit- en nutsbomen en struiken t.b.v. voedselbos (binnen roze kader), oppervlakte ca. 600 m²
- h= Aanplant boomgroep/solitaire bomen met de soorten zomereik (Quercus robur), beuk (Fagus sylvatica), esdoorn (Acer pseudoplatanus), hazelaar (Corylus avellana), 5 stuks met minimaal plantmaat 16-18.
- i= Aanplant houtsingel, 4 meter breed en lengte 100 m, aanplant in 3 rijen, plantverband 1.5 x 1.5 m met inheems bosplantsoen, plantmaat 80-100 cm.



Figuur 14 Impressies groenelementen op Ecopark de Tutenberg

Beeldkwaliteit

Welstand

Het nieuwe bestemmingsplan voor het terrein Ecopark de Tutenberg maakt het mogelijk 25 recreatiewoningen in de vorm van ecolodges te realiseren. De gemeente Tubbergen heeft een Welstandnota opgesteld voor onder andere ontwikkelingen in het buitengebied van Vasse. Het plangebied valt conform de kaart omgevingskwaliteit binnen 'Buitengebied - Niveau Midden'.

De welstandsbeoordeling in deze gebieden is gericht op het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (van hoofdvorm tot materiaal en detail). Afhankelijk van het soort bouwwerk komen de volgende beoordelingsmodellen voor:

- 'Ambtelijk': alleen kleine bouwwerken van- en voor de voorgevel worden getoetst. Deze toets vindt ambtelijk plaats. Bouwplannen achter de voorgevel zijn toetsvrij.
- 'Stadsbouwmeester': de stadsbouwmeester toetst.
- 'Q-team': het Q-team beoordeelt en kan daarbij in overleg treden met de initiatiefnemer en/of ontwerper.

Door de initiatiefnemer zijn schetsen aangedragen en impressies opgesteld voor de bebouwing op het terrein. Een centrale aansturing op de vormgeving is mogelijk daar de individuele recreatiewoningen in bezit blijven van het Ecopark. Desondanks kan verkoop leiden tot veranderende inzichten en derhalve is een hoofdstuk beeldkwaliteit in het ruimtelijk kwaliteitsplan een goede mogelijkheid om onderlinge afstemming in de vormgeving te bewerkstelligen.

Dit hoofdstuk beschrijft de nagestreefde beeldkwaliteit van de transformatie van Camping de Tutenberg naar Ecopark de Tutenberg. In het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt allereerst uitgegaan van het versterken van de landschappelijke karakteristieken, de samenhang en de identiteit van een gebied. De gewenste ruimtelijke kwaliteit van het Ecopark wordt vastgelegd. Het plan beschrijft zowel de beeldkwaliteit van recreatiewoningen als de beeldkwaliteit van de gebouwen in zijn omgeving. In dit onderdeel wordt de nadruk gelegd op de uiterlijke verschijning van de nieuwe bebouwing.

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

Voor de ecolodges en de mobiele unit op Ecopark de Tutenberg bestaat het wensbeeld voor het recreatieterrein uit een beeld waarbij de bebouwing zo min mogelijk opvalt in het landschap. Dit zal worden bewerkstelligd door de vormgeving van de gebouwen, evenals de reeds beschreven landschappelijke inpassing.

Situering

- *De ecolodges en de mobiele unit kunnen naar eigen inzichten willekeurig op het daarvoor bedoelde terrein geplaatst worden.;*
- *Tussen de ecolodges dient een royale onbebouwde ruimte van minimaal 10 meter aanwezig te zijn;*

Bouwmassa

- *Het lodge volume krijgt een sobere, abstracte en moderne architectuur;*
- *De hoofdvorm is helder en eenvoudig;*
- *De kapvorm is enkelvoudig;*
- *De bebouwing heeft overwegend een lage gootlijn*



Figuur 15 Referentiebeeld ecolodges (bron: initiatiefnemer)

Figuur 16 Referentiebeeld wensbeeld bebouwing (bron: initiatiefnemer)



Materiaal en kleurgebruik

- Ingetogen materialisering met een sobere kleurstelling;
- Het materiaal draagt bij aan een natuurlijke uitstraling (voldoende structuur, niet glimmend) en het kleurgebruik sluit aan op het kleurenpalet van de omgeving (donkere tinten);
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan;

Detailtering

- De gevels zijn samenhangend vormgegeven;
- Sobere en abstracte detaillering.

Afscheidingen

- Gebouwde afscheidingen zijn ongewenst, tenzij sprake is van een groene afscheiding: gaaswerk met klimplanten;
- uitvoeren in donkere kleuren (bijvoorbeeld donkergroen)



Figuur 17 Referentiebeeld woning passend bij wensbeeld bebouwing (bron: initiatiefnemer)



Figuur 18 Sfeerimpressie Ecopark (bron: initiatiefnemer)



Figuur 19 Referentiebeeld bebouwing Ecopark (bron: initiatiefnemer)



Figuur 20 Referentiebeeld mobiele unit (bron: initiatiefnemer)

