

ONTBIJT

HOTEL

VELUWSE BRON

Landschapsplan &

beeldkwaliteit

Verantwoording

Titel	:	Ontbijthotel Veluwse Bron
Subtitel	:	Landschapsplan & beeldkwaliteit
Projectnummer	:	321489
Referentienummer	:	GM-0067871
Revisie	:	D4
Datum	:	juli 2014
Auteur(s)	:	Ing. A.M. Poelmans
E-mail adres	:	arjen.poelmans@grontmij.nl
Contact	:	Grontmij Nederland B.V. Velperweg 26 6824 BJ Arnhem Postbus 485 6800 AL Arnhem T +31 26 355 83 55 F +31 26 445 92 81 www.grontmij.nl

ONTBIJT

HOTEL

VELUWSE BRON

Landschapsplan &

beeldkwaliteit



Veluwe Bron

1 Inleiding

De Veluwe Bron is een uniek wellnessresort gelegen op een bijzondere locatie aan de rand van recreatieterrein Kievitsveld. Rust, ruimte en natuur ontmoeten elkaar hier. Vele bezoekers brengen bij de Veluwe Bron een ontspannen dag door. Naast een verblijf overdag is er ook behoefte aan overnachtingsmogelijkheden bij de Veluwe Bron. Dit geldt met name in de winterperiode. In de zomer kan de accommodatie tevens mede benut worden voor outdoorgroepen, lange afstandswandelaar en fietsers. Vanuit deze vraag is het plan ontstaan om een 'ontbijthotel' te realiseren bij de Veluwe Bron. Dit zou een eenvoudig hotel kunnen zijn met maximaal 40 kamers, zonder receptie en restaurant. Deze faciliteiten biedt de Veluwe Bron.

Het Kievitsveld en daarmee de locatie van het nieuw te ontwikkelen 'ontbijthotel' maakt onderdeel uit van de groene wig Epe - Vaassen en is gelegen in waardevol landschap (streekplan). Het doel van de groene wig is onder andere het waarborgen van een landschappelijke overgang tussen Veluwemassief en randgebieden. Om nieuwe ontwikkelingen op het Kievitsveld mogelijk te maken dient een landschapsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden.

1.1 Doel landschapsplan en beeldkwaliteitsplan

Het landschapsplan geeft aan op welke wijze het gebouw (ontbijthotel), omgeving en de diverse functies landschappelijk worden ingepast en vormgegeven en op welke wijze de landschappelijke en ecologische kwaliteiten worden versterkt. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over het gewenste beeld van de terreininrichting en de bebouwing. Het landschapsplan en het beeldkwaliteitsplan zullen aansluiten op de landschappelijke visie die is opgesteld in het beeldkwaliteitsplan Wellness centrum Veluwe Bron (2006).



2 Beleidsanalyse

Voor het gebied het Kievitsveld gelden verschillende beleidsdoelen op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau. De belangrijkste voorwaarden vanuit het beleid zijn hieronder aangegeven.

- Op de betreffende gronden ligt nu de bestemming dagrecreatie, bos en agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden.
- Het plangebied maakt onderdeel uit van de groene wig Epe - Vaassen en is gelegen in waardevol landschap.
- Een deel van het Kievitsveld is gelegen in de EHS. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS en is niet gelegen in een zoekzone landschapsversterking.
- In de structuurvisie Veluweflank wordt het volgende over Kievitsveld vermeldt:
 - Kievitsveld (Waterskibaan, golfbaan, Veluwe Bron) en in de nabije toekomst de omgeving van Pangea Parc bij Vemde vormen zoals gezegd de twee belangrijkste concentratiepunten voor toerisme en (dag)recreatie. De gemeente wil dat deze plekken, die een eigen aantrekkingskracht hebben, zich verder ontwikkelen met bijvoorbeeld horeca en verblijfsaccommodatie.
- Met name wil de gemeente bij Vemde en Kievitsveld ruimte bieden aan enkele nieuwe hoogwaardige, duurzame recreatieve ondernemingen die een relatief hoog bezoekers aantal kennen.
- De gemeente zal meewerken aan de ontwikkeling daarvan, binnen de contouren van de ontwikkelings gebieden aldaar, onder de volgende condities:
 - Geen massatoerisme. De maat en schaal van Pangea Parc en Veluwe Bron vormen de bovengrens.
 - Differentiatie van het aanbod is voorwaarde. In eerste instantie valt te denken aan hoogwaardige verblijfsaccommodatie.
 - Zorgvuldige landschappelijke inpassing en vormgeving.
 - Waarborgen van ruimte voor de Robuuste Ecologische Verbinding en andere onderdelen van het gebiedsplan Wisselse Poort.
 - Bijdragen aan gebiedsbrede landschaps- en natuurontwikkeling zijn belangrijke condities voor vestiging.
 - Bijdragen aan de overstapfunctie, dus gelegenheid tot parkeren, fiets stallen en dergelijke.



3 Landschapsanalyse

Om de relatie van het plangebied met zijn omgeving te begrijpen is het van belang het landschap te analyseren. Er wordt op verschillende schaalniveaus naar het landschap gekeken: op regionaal en lokaal niveau. Vervolgens wordt er gekeken naar de ontwikkeling van het gebied en de relatie van het plangebied met zijn directe omgeving.

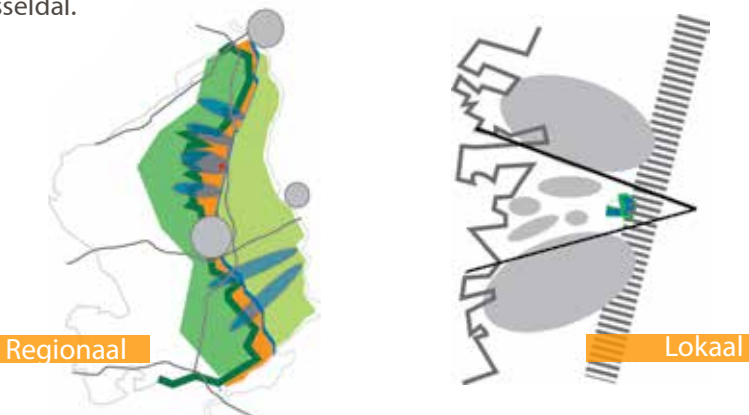
3.1 Regionaal

Het plangebied ligt aan de voet van de flank van een stuwwal tussen het Centrale Veluwemassief en het IJsseldal. Het landschap gaat van het westen naar het oosten over van de beboste hoogliggende Veluwe, via een halfopen landschap met beken, houtwallen en boerderijen op de flank van de Veluwe, naar een open landschap met vergezichten in het IJsseldal.

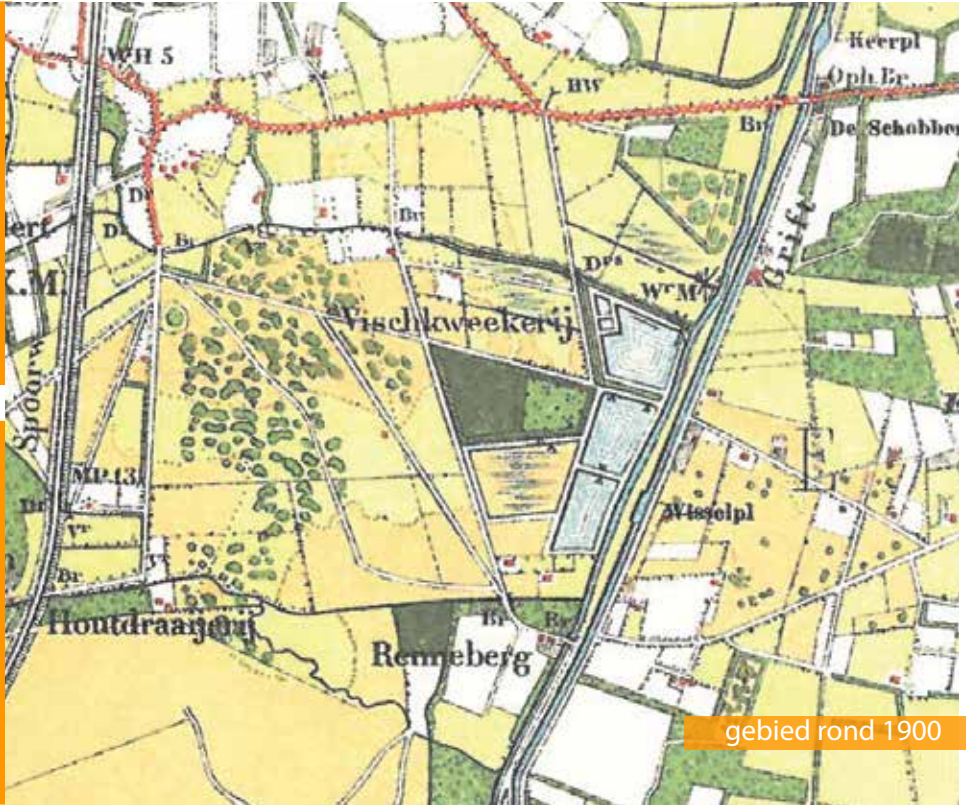
3.2 Lokaal

De geomorfologie in het gebied tussen Epe en Vaassen (en ook verder naar het noorden en zuiden) bestaat uit dekzandruggen en dalvormige laagtes in oost-west richting. In het landschap is dit terug te vinden in concentraties van bebouwing en essen op de hoger gelegen delen en waterlopen in de lager gelegen delen. De verschillende waterlopen stromen vanaf de Veluwe naar één beek of spreng toe. Zo lopen verschillende beken en sprengen tussen Vaassen en Emst naar de Smallertse beek, gelegen langs de noord- en oostzijde van het plangebied. Het Kievitsveld met de Smallertse beek ligt in een punt van twee dekzandruggen waarop Vaassen en Emst zijn gelegen. Dit gebied aan de voet van de flank was oorspronkelijk een vochtig en nat gebied. De voormalige viskweekvijvers in het zuidelijk deel refereren hier nog na. De grote plassen die er nu zijn, zijn een direct gevolg van ontzanding.

Dit is nu nog zichtbaar door de aanwezigheid van grote waterplassen. Aan de oostkant van het plangebied vormen het Apeldoorns kanaal en de A50 een grens. Beide creëren een 'harde' scheiding tussen het kleinschalige landschap op de flank en het weidse en open landschap in het IJsseldal.



3 Gebiedsanalyse



3.3 Historie

Het Kievitsveld heeft de afgelopen eeuwen een totale verandering ondergaan. Op de kaart van 1850 is het gebied aangegeven als een vochtig gebied waarbij de noordgrens gevormd wordt door de Smallertse beek. Het gebied liep naar het zuiden toe door tot aan Vaassen. Het gebied grensde in het oosten direct aan het Apeldoorns kanaal. Er was geen bebouwing aanwezig. Een enkel pad doorkruiste het gebied.

Rond 1900 bestond het gebied hoofdzakelijk uit heide. Kenmerkend waren de openheid en lange, rechte lijnen. De Viskweekweg en de Kievitsweg vormden één van de rechte lijnen. Ten noorden van het heideveld lag het beekdal van de Smallertse beek met houtwallen. Nog noordelijker lag de uitloop van de enk richting Emst. Aan de oostkant van het gebied lag een viskwekerij die een directe relatie met de Grift had. Bij de viskwekerij lagen een aantal bospercelen. Bebouwing was aanwezig aan de randen van het gebied.

Vanaf 1950 zijn er in het gebied een aantal grote ingrepen geweest die de oorspronkelijke openheid van het gebied hebben omgevormd tot beslotenheid. Het gebied is meer in zichzelf geraakt. Door de aanleg van de A50 zijn de grote plassen ontstaan. Door de ontwikkeling van het recreatiegebied Kievitsveld en de toename in de hoeveelheid beplanting, is de visuele relatie met het Apeldoorns kanaal en omgeving volledig verdwenen.

3.4 Het Kievitsveld

Het recreatiegebied Kievitsveld is een afwisselend gebied van circa 80 hectare, bestaande uit waterplassen, recreatieweiden en stranden, enkele voormalige visvijvers en kleine boscomplexen. Het recreatiegebied kent een intensieve recreatiezone aan de noordzijde van het gebied en een natuurlijk ingerichte zone aan de zuidzijde.

De intensieve recreatiesfeer

“Centrale gedeelte” met de speelweiden, stranden, kiosk, waterskibaan, Smallertse Plas, en parkeervoorzieningen is ingericht voor intensieve dagrecreatie.

De natuurlijke en rustige recreatiesfeer

Het zuidelijk gedeelte rond de voormalige visvijvers en de west- en zuidrand van de Nijmolense Plas en het oostelijk gedeelte langs de Grift herbergen de belangrijkste natuurlijke waarden in het gebied. Zo ontstaat een geleidelijker overgang naar het ten noorden van het recreatiegebied Kievitsveld gelegen natuurontwikkelingsgebied het Vossenbroek. Het zuidelijk gedeelte vormt een natuurlijke bufferzone voor het bedrijventerrein Eekterveld. Het westelijk en zuidelijk gedeelte rond de Nijmolense Plas is vooral bedoeld voor rustzoekers en kent nauwelijks recreatieve voorzieningen. Hier wordt gewandeld, gevisd en gezwommen. Het Wellnesscentrum Veluwe Bron gelegen aan de Nijmolense Plas past goed in deze natuurlijke sfeer.



Smallertse beek

4 Uitgangspunten

Op basis van de beleids- en gebiedsanalyse zijn uitgangspunten opgesteld die richting en invulling geven aan de ontwikkeling van een ontbijthotel.

Beleidsuitgangspunten

- Bijdragen aan gebiedsbrede landschaps-en natuurontwikkeling zijn belangrijke condities voor vestiging.
- Landschappelijke inpassing gebouw
- Bijdragen aan de overstapfunctie, dus gelegenheid tot parkeren, fiets stallen en dergelijke

Functioneel (wensen opdrachtgever)

Terrein en omgeving

- Camperparkeerplaats, aantal van vijf plaatsen
- Landschappelijk versterken parkeerterrein (westzijde)
- Versterken laanbeplanting Viskweekweg (entree)
- Aansluiting op bestaande (wandel)routes
- Zicht op de Smallertse plas (vanuit het gebouw)
- Extra aanplant bomen noordelijk deel Kievitsveld

Gebouw

- Gebouw 40 kamers
- Oriëntatie op de plas Kievitsveld en entree Viskweekweg.
- Vormgeving aansluitend op huidig gebouw Veluwse Bron.
- Verbinding tussen ontbijthotel en Veluwse Bron via wandelpad en bruggetje (Smallertse beek).
- Beperkt aantal parkeerplaatsen bij het ontbijthotel en toegang voor expeditie.



5 Landschapsplan

Het recreatiegebied Kievitsveld kent een intensieve recreatiezone aan de noordzijde van het gebied en een natuurlijk ingerichte zone aan de zuidzijde. De verschillende functies zijn hierop afgestemd. In het noordelijk deel liggen de functies die passen in een intensieve recreatieve zone, zoals parkeerplaatsen, speelweide, kiosk, waterskibaan, maar ook het wellnesscentrum de Veluwse Bron.

Het landschappelijk beeld van deze zone wordt bepaald door gras (intensief onderhouden) afgewisseld met bomen. De oevers bestaan uit strandjes en 'harde' oeverlijnen. De landschappelijke inrichting past bij de intensieve recreatieve functies in deze zone.

Het zuidelijk deel is gericht op extensieve recreatie met ruimte voor natuur en rust. Hier wordt gewandeld, gevist en gezwommen. De landschappelijke inrichting sluit hierop aan. Natuurvriendelijke oevers, eilandjes met bomen en hoekjes met ruigtes bepalen in het zuidelijk deel het beeld.

In het landschapsplan wordt door middel van landschappelijke inrichting van de Viskweekweg en omgeving ingezet op het versterken van de landschappelijke karakteristieken van deze twee zones.

Door het ruimtelijk versterken van de Viskweekweg als centrale as wordt de entree en de herkenbaarheid van het Kievitsveld als geheel vergroot. Een nieuw ontbijthotel wordt op een zorgvuldige manier ingepast in de omgeving en vormt samen met het wellnesscentrum één geheel.

Het landschapplan bestaat uit:

- landschappelijke versterken van de Viskweekweg als entree en centrale as;
- landschappelijk inpassen van het ontbijthotel;
- vergroten van de beleving tussen Viskweekweg en Smallertse plas in het zuidelijk deel;
- versterken van de landschappelijke inrichting noordelijk deel recreatieterrein.

Natuurcompensatie

Als voorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwe bebouwing (nieuw rood) in de Groene Wig dient een bijdrage geleverd te worden aan gebiedsbrede landschaps- en natuurontwikkeling. De bijdrage voor de landschaps- en natuurontwikkeling wordt via de Green Deal Recreatiegebieden en Natuur Veluwe uitgevoerd.

De Green Deal is 14 juni 2012 afgesloten tussen de ministeries van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie, de provincie Gelderland, de STIRR (Stichting Innovatie Recreatie & Ruimte), RECRON en RGV Holding B.V. met als doel om groei van recreatieve bedrijvigheid en groen (natuur, biodiversiteit) te bevorderen. Het bevat een samenhangend pakket aan inspanningsverplichtingen voor bijdragen aan groei, bijdragen aan groen en bijdragen van overheden op het vlak van beleidsaanpassingen.

De volgende selectie van artikelen uit de Green Deal zijn in dit verband van belang:

Bijdrage Groei

- Op recreatiegebied Kievitsveld te Emst wordt in de directe nabijheid van wellnesscentrum. De Veluwse Bron en ingepast in het landschap een (ontbijt)hotel gerealiseerd van circa 40 kamers.

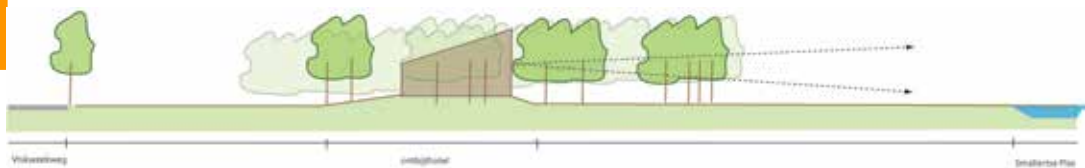
Bijdrage Groen

- Van de bouwkosten van alle nieuwe economische dragers op de recreatiegebieden wordt 1% gereserveerd voor investeringen in natuur en landschap. Dit percentage is van toepassing op investeringen > € 1 mln.
- Dit bedrag zal in eerste instantie worden ingezet voor de inrichting van 5-15 ha reeds verworven nieuwe natuur in de Ecologische Hoofdstructuur of in de Groene Wig, primair in de directe nabijheid van de locaties, secundair in de directe nabijheid van één van de andere recreatiegebieden van RGV. Bij de inrichting van de natuur wordt met name ingezet op een evenwichtige zonering in de recreatiegebieden.
- Indien de aanleg van nieuwe natuur niet haalbaar blijkt, wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van bestaande natuur of een combinatie van aanleg van nieuwe natuur en verbetering van de kwaliteit van bestaande natuur.

- Ontsluiten en openbaar toegankelijk maken van de oppervlakte nieuwe natuur c.q. verbeterde bestaande natuur.
- Duurzaam in stand houden van de gerealiseerde oppervlakte nieuwe natuur c.q. verbeterde bestaande natuur inclusief aangelegde wandel- en fietspaden door beheer en onderhoud.
- Aanleg van 5.000 meter landschapversterkende laanbeplanting in de recreatiegebieden Bussloo, Kievits veld, Berendonck, Strand Nulde en Strand Horst.

Concreet betekent de compensatie Groene Wig voor het ontbijthotel:

- het aanwenden van 1% van de bouwsom voor natuurbouw en natuurversterkende maatregelen bij voorkeur in het EHS deel van het recreatiegebied ten zuiden van de Smallertsebeek (nader uit te werken).
- diverse landschappelijke inrichtingsmaatregelen uitgewerkt in paragraaf 5.2.



5.2 Uitwerking landschapsplan

Hieronder wordt per onderdeel aangegeven op welke wijze bijgedragen geleverd wordt aan het versterken van het landschap.

Entree Viskweekweg

De Viskweekweg vormt de functionele drager van recreatiegebied Kie-vitsveld. Deze weg biedt toegang tot het recreatieterrein en wellness-centrum de Veluwse Bron. Tevens is het een doorgaande route voor langzaam verkeer, met name fietsers maken gebruik van deze weg. In de huidige situatie vormt de weg een doorsnijding in het gebied en heeft het ruimtelijk weinig relatie met de directe omgeving.

In het plan wordt de Viskweekweg ruimtelijk versterkt door middel van een laan bomen. De noordzijde van de Viskweekweg krijgt een bomenrij aan weerszijde van de weg waardoor de entree een statige uitstraling krijgt.

Inrichtingsmaatregelen:

- aanplant nieuwe bomen (zomereik, 50 stuks)

Inpassing Ontbijthotel

Het ontbijthotel is gesitueerd in de groene rand van de Smallertse Plas. Door de massa en het volume van het groen wordt het gebouw opgenomen in de omgeving. Door het gebouw in de groene rand te situeren en door middel van een zorgvuldige vormgeving wordt de omgevingskwaliteit gewaarborgd. Aanplant van extra bomen rondom het gebouw versterkt de ligging in het groen.

Het ontbijthotel vormt samen met het wellnesscentrum (hoofdgebouw) één geheel. Uitstraling, vormgeving en materialisatie worden op elkaar afgestemd. Het ontbijthotel is door middel van een pad verbonden met het hoofdgebouw. Onder en tussen de bomen door is vanuit het gebouw zicht op de Smallertse plas. De hoofdoriëntatie van het gebouw is gericht op de Smallertse plas, vormgeving van het gebouw wordt hierop afgestemd. De open ruimte tussen gebouw en Viskweekweg wordt ingezaaid en onderhouden als bloemrijk grasland.

Inrichtingsmaatregelen:

- aanplant nieuwe bomen (west en zuid zijde, zomereik, 10 stuks)
- creëren van doorzichten richting Smallertse Plas
- omvorming van gras naar bloemrijk grasland (extensief maaibeheer)



Zuidelijk deel Viskweekweg

Het zuidelijk deel grenzend aan de Viskweekweg wordt opener gemaakt door het verwijderen van opgaande beplanting. De ruimte bestaat uit solitaire bomen in gras. Door het terrein extensief te beheren (maaien en afvoeren) ontstaat een gevarieerd grasland met diverse bloeiende kruiden. Een aantal bestaande fruitbomen en een te verlengen meidoornhaag worden gehandhaafd en aangevuld met nieuwe fruitbomen en meidoorns. De plek kan gebruikt worden voor extensieve recreatie, zoals een pluk en –picknickweide.

Door het creëren van een aantal openingen langs de waterkant van de Smallertse plas ontstaat er zicht vanaf de Viskweekweg op deze plas. Hierdoor wordt de beleefbaarheid van de plas vanaf de Viskweekweg vergroot. Door de aanleg van een extra wandelpad tussen de bestaande paden wordt het gebruik van het terrein vergroot.

Inrichtingsmaatregelen:

- verwijderen opgaande beplanting
- verwijderen opgaande beplanting langs de oever ivm zicht
- planten nieuwe fruitbomen (hoogstamfruit; walnoot, appel, kers, 7 stuks)
- aanleg extra wandelpad
- creëren van een informeel wandelpad (intensiever maaibeheer)
- omvorming van gras naar bloemrijk grasland (extensief maaibeheer)

Aanleg camperplaats

Ter hoogte van het ontbijthotel komt een camperplaats met ruimte voor maximaal vijf campers. De plaatsen worden door middel van een haag gescheiden. Extra bomen zorgen voor enige afscherming van de Viskweekweg.

Inrichting terrein westzijde Viskweekweg

De bestaande structuur van elzensingels wordt verstrekt door aanplant van extra elzensingels.

Extra bomen noordzijde Smallertse Plas

Aan de noordzijde van de Smallertse plas (ligweide) komen een aantal extra bomengroepen. Deze bomen dragen bij aan de landschappelijke uitstraling van de plas en dienen als ‘schaduwbomen’ voor de recreant.

Inrichtingsmaatregelen:

- inrichting camperplaats
- planten van bomen camperplaats (zoete kers, 6 stuks)
- aanleg haag (veldesdoorn of haagbeuk)
- aanplant nieuwe bomen westzijde (zwarte els, 40 stuks)
- aanplant nieuwe bomen noordzijde (zomereik, 13 stuks)



6 Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de nadere richtlijnen met betrekking tot het ontwerp van de te realiseren bebouwing (ontbijthotel 40 kamers), ten aanzien van de kapvormen en materialisatie. Gelet op de situering van het plangebied en de relatie is het min of meer vanzelfsprekend dat op de bebouwing van de Veluwe Bron wordt aangesloten c.q. dat de verschillen ten opzichte van deze bebouwing niet te groot worden.

De bebouwing in het plangebied is ondergeschikt aan het landschap. Zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij de gebiedseigen kenmerken. De gebouwen worden samengesteld met traditionele materialen. Verharde oppervlakten worden tot een minimum beperkt. Het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd (of wadi, greppel of zaksloot aanleggen). Door het materiaalgebruik wordt de eenheid met de omgeving versterkt.

Criteria*

Algemeen

- Het ontwerp van de gebouwen sluit qua hoofdgedachte aan op de bebouwing van de Veluwe Bron.

Situering

- De hoofdorientatie van de bebouwing is in principe naar de binnenzijde (plaszijde) gericht.

Vormgeving

- De kapvorm hangt samen met de gekozen architectuur. Per gebouw(tje) wordt één kapvorm gekozen. Flauwe dakhellingen of lessenaarsdaken zijn uitgangspunt. Dakhellingen tussen 10 en 45 graden;
- Goothoogte maximaal 6 meter en bouwhoogte maximaal 12 meter;
- Eigentijdse architectuur.

Detallering, kleuren, materialen

- Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met natuurlijke materialen, voor de gevels en de daken;
- toepassing van een sedumdak conform hoofdgebouw Veluwe Bron;
- Baksteen, hout en glas;
- Terughoudende, rustige, natuurlijke kleuren;
- Eenvoudige toepassing van deze materialen. Niet te veel verschillende materialen per gebouw(tje);
- Toepassen van witte steen wordt niet toegestaan;
- Toepassen van gedekte kleuren.

* Voor toekomstige aanpassing van andere bestaande gebouwen of nieuwbouw in de directe omgeving gelden zoveel mogelijk dezelfde criteria.

Grontmij Nederland B.V.
Velperweg 26
6824 BJ Arnhem
Postbus 485
6800 AL Arnhem