

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

't oegenbos zandenallee 5 teuge



Datum 22-2-2016
Bestand 1271-01-v3.docx

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

't oegenbos zandenallee 5 teuge

In samenwerking met	BJZ.nu Bestemmingsplannen
Door	Buro Stad en Land b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
Telefoon	06 24 88 38 28
E-mail	info@burostadenland.nl
Internet	www.burostadenland.nl
Project	1271 oegenbos teuge
Auteur	Wilfred Hilbers
Datum laatst gewijzigd	22-2-2016
Datum afdruk	22-2-2016
Aantal pagina's	18
Bestand	b:\projecten\1271 oegenbosch teuge\documenten\1271-01-v3.docx
Controle	Herbert Oldehinkel
Datum controle	22-2-2016

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 Buro Stad en Land b.v.

INHOUD

1	SITUATIE	1
2	BESTAANDE SITUATIE	3
2.1	HISTORIE	4
2.2	LANDSCHAPPELIJK ONTWIKKELINGSPLAN	5
3	HET PLAN	8
3.1	UITGANGSSITUATIE	8
3.2	PROGRAMMA KAMPEERTERREIN	8
3.3	INRICHTINGSPLAN	9
3.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	9
3.5	BEPLANTINGSINDICATIE	13
	BIJLAGE INRICHTINGSPLAN EN DETAILS	1

1 SITUATIE

- De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen buiten het object.
- Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving.
- Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen.
- Duurzame ontwikkeling waar mogelijk.



Figuur 2 Situatie Zandenallee 5 en de huidige situatie (wit) en gewenste uitbreiding (rood)

2 BESTAANDE SITUATIE



Figuur 3 Zicht op de camping vanaf Zandenallee



Figuur 4 Beeld in noordelijke richting



Figuur 5 Beeld entree



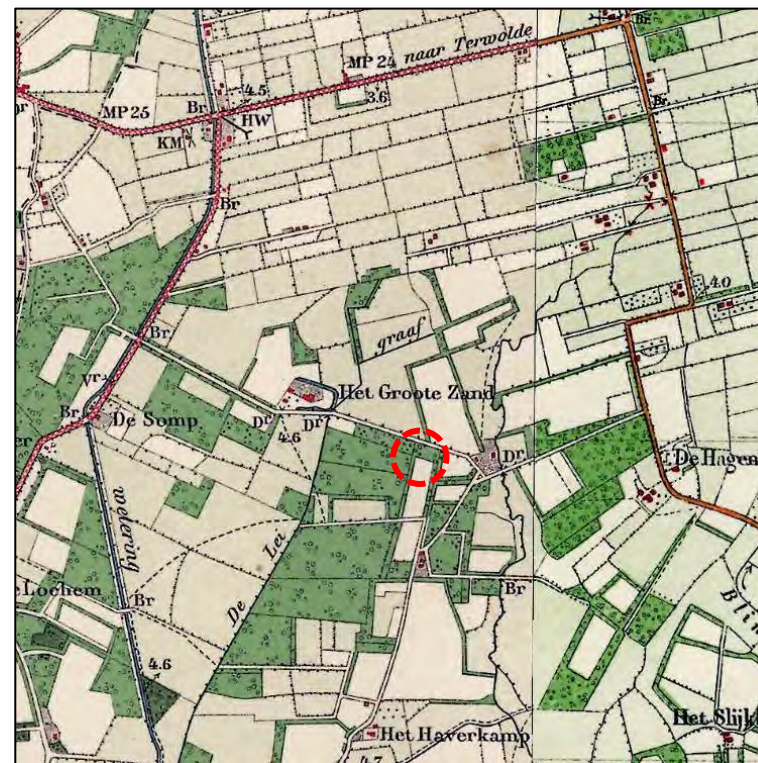
Figuur 6 Deel camping

2.1 Historie

Totdat in 1935 vliegveld Teuge aan de zuidzijde van het projectgebied werd geopend ken de directe omgeving een rijke landschappelijke structuur. Het projectgebied wordt dan gekenmerkt door een bosrijke structuur, met verspreid daarin gelegen agrarische perceeltjes. Ten behoeve van de aanleg van het vliegveld heeft een grootschalige metamorfose van het landschap plaatsgevonden. Na de oorlog is zijn alle bossages in de nabijheid nagenoeg verdwenen.

Vliegveld Teuge dankt zijn oorsprong aan de vraag naar een noodlandingsveld voor vliegtuigen die vanaf Schiphol onderweg waren naar Duitsland. Hiervoor werd destijds een grasbaan gebruikt in de weilanden nabij Deventer. Ondernemers uit Deventer zagen hierin een kans om een vliegveld te starten. Het gebied van de grasbaan, niet geheel toevallig Deventer-Teuge genaamd, voldeed echter niet en zodoende werd er uitgeweken naar het dorp Teuge. Hier werd in 1935 officieel vliegveld Teuge geopend.

Pas in 1979 werd de grasbaan verhard en had Teuge hiermee een 720 meter lange start- en landingsbaan. Hiermee begon het aantal bedrijven rondom het vliegveld ook te groeien. In 1995 werd het onderzoek afgerond naar uitbreiding van het vliegveld en eind 2010 heeft dit geresulteerd in de oplevering van een 1199 meter lange start- en landingsbaan.



Figuur 7 Kaartbeeld Topografische kaart 1930

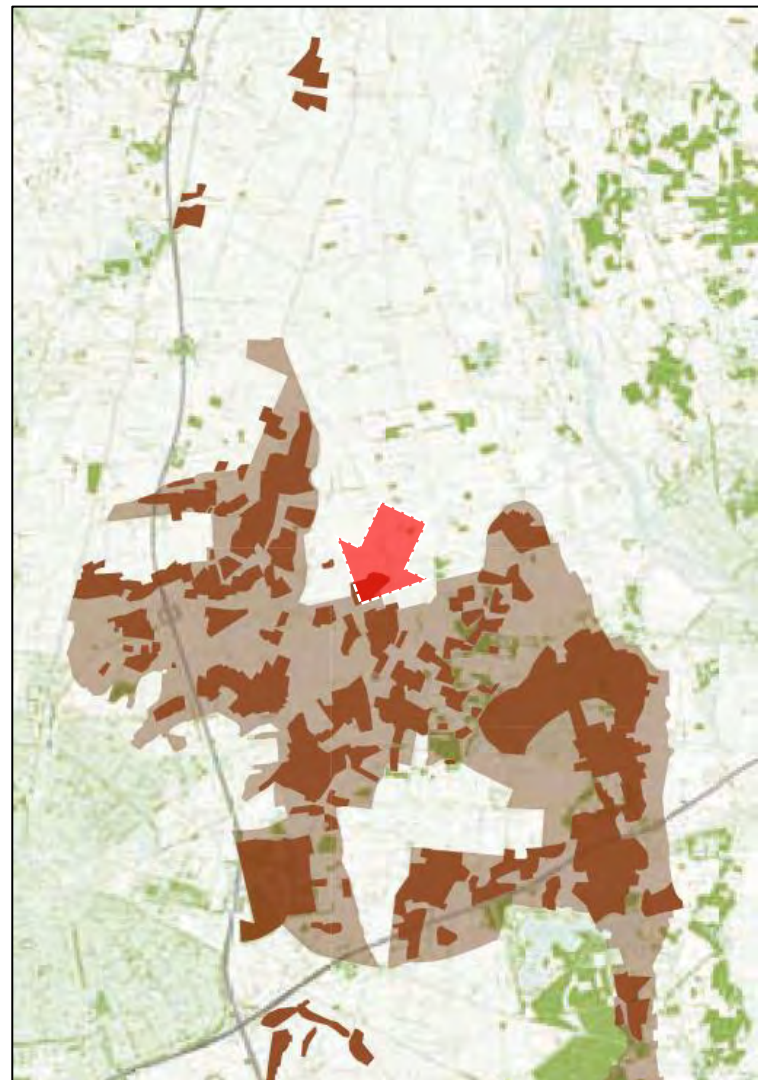
2.2 Landschappelijk Ontwikkelingsplan

Het landschap van de Veluwe tot de IJssel is niet voor niets aangewezen als Nationaal Landschap, het is een van de aantrekkelijkste landschappen van Nederland. Er zijn uitgestrekte bossen en heiden, een prachtig kleinschalig cultuurlandschap met kastelen, karakteristieke boerderijen, talloze landgoederen en een schilderachtig rivierenlandschap met uiterwaarden en een dijk.

De gemeente Voorst is, samen met Epe en Heerde, gelegen binnen dit Nationale Landschap. Gezamenlijk er een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Dit LOP is opgesteld om met elkaar ons waardevolle landschap te bewaren en mooier te maken. In de uitvoering van het plan wordt aansluiting gezocht bij ons omringende gemeenten en de vele andere uitvoerders in het landelijk gebied.

Binnen de gemeente Voorst worden zeven verschillende landschapstypen onderscheiden.

In de lengterichting van de gemeente langs de IJssel wordt het landschap gekenmerkt door de oeverwal. Ingeklemd tussen de hoge delen van het Veluwe massief en de oeverwal zijn gebieden sinds de 14e eeuw ontgonnen en staan bekend onder de naam: De Broeken. Ontgonnen als ware het een veengebied (terwijl het dat feitelijk niet is; de Veenontginning Nijbroek. Ontstaan op de hogere zandopduikingen in het landschap; de Kampenontginningen. Hierin is het plangebied gelegen. Aan de randen van de gemeente liggen de buitendijks gelegen Uiterwaarden. De Landaanwinning wordt benoemd als ingepolderde uiterwaarden. De gebieden die lange tijd onontgonnen en onbewoonbaar waren zijn benoemd als de natte heideontginningen.



Figuur 8 De Kampenontginningen met globale ligging plangebied

2.2.1 De Kampenontginningen

De landschapseenheid kampenontginningen bestaat uit een gebied ten oosten van Apeldoorns Kanaal, dat als het ware in een band ligt tussen Twello, Wilp Achterhoek, Teuge en de Vecht. De kampenontginningen bestaan uit een afwisselend patroon van hoge zandopduikingen en de ertussen gelegen lage delen. De hoge delen van deze eenheid bestaan uit 'kampen' die liggen op kleine zandopduikingen te midden van het relatief vlakke landschap van de IJsselvallei

Landschapsbeleid

Kampenontginningen

De uit zandopduikingen bestaande kampen worden beter herkenbaar gemaakt, door ze te verdichten met weg-, erf- en randbeplantingen.

Motivering/achtergronden: Het kampenlandschap ten noordwesten van Twello is regionaal een bijzonder en aantrekkelijk landschap. Ten westen van de IJssel is dit een weinig voorkomend landschap, in de Veluwe regio is het zeldzaam. Grote delen van dit gebied zijn ontwikkeld tot landgoederenzone en deze groene kwaliteit zal met dit plan uitgebreid worden over het hele kampenlandschap. Dit wordt gerealiseerd door binnen bestaande functies, nieuwbouw en functieverandering, de opduikingen sterk te laten vergroenen.

2.2.2 Beplanting

De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor de kampenontginningen (info Gemeente Voorst).

Houtwal en houtsingel:

Zomereik aangevuld met ruwe berk en lijsterbes, en struiken zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos en inheemse hulst.

In de omgeving van beken:

Grauwe wilg, zwarte els, authentieke zwarte populier en inlandse vogelkers.

Struweelhaag:

Gecombineerde doornenhaag van meidoorn, sleedoorn, egelantier en hondsroos als perceelsrand. Of een gemengde haag met hazelaar, inlandse vogelkers, Gelderse roos, veldesdoorn, rode kornoelje, meidoorn, sleedoorn, kardinaalsmuts en hondsroos.

Geriefhoutbosje:

Schietwilg, gewone es, inheemse zwarte populier, zwarte els, hazelaar en ruwe berk.

Knotbomen:

Schietwilgen en zwarte elzen in natte gebieden, zomereiken en gewone es-sen in drogere gebieden.

Hoogstamboomgaard:

Hoogstamfruitbomen met appel (Goudrenet, Notarisappel, Zoete Bloemée, peer (Clapps favourite, Beurré Hardy), pruim (Reine Claude, D'Anthan, Reine Victoria), walnoot of kers (meikers).

Haag rond of bij de voortuin:

Meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk, liguster.

Haag rond of bij de fruitgaarde/moestuin:

Meidoorn of veldesdoorn.

Solitaire bomen op het erf:

Zomereik, linde, tamme kastanje, walnoot en ruwe berk.

3 HET PLAN

3.1 Uitgangssituatie

De initiatiefnemer heeft het plan om de camping uit te breiden. Hiervoor is het gewenst het terrein landschappelijk in te passen.



Figuur 9 Huidige situatie

Op basis van de ruimtelijke kenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan is het plan gemaakt. Momenteel vormt de locatie aan de westzijde nog een open weidegebied, waarbij enkel kavelsloten de ruimtelijke maat bepalen.

In de bestaande situatie is het erf met boerderij en schuren dicht gelegen aan de Zandenallee en strekt het zich uit langs de weg, bijgebouwen voor functiëren van de camping (sanitair, receptie) liggen relatief op grote(re) afstand van de weg. Een schuur voor opslag en stalling ligt dicht aan de weg geprojecteerd. Aan de achterzijde ligt momenteel een veld voor kamperen, afgeschermd van de omgeving door een houtsingel van boom- en struikvormers.

3.2 Programma kampeerterrein

- Ontsluiting van het kampeerterrein aan de Zandenallee
- Nabij de ontsluiting een ruimte voorzien voor 76 parkeerplaatsen, maar niet ervaarbaar vanuit de omgeving en niet direct langs de weg
- Ongeveer 60 kampeerplaatsen + 3 trekkershutten inpassen in gescheiden veldjes (momenteel 27 plaatsen + 3 trekkershutten)
- Verhardingen minimaal, liefst in halfverharding
- Een scheiding aanbrengen tussen privé en bezoekers
- Ontsluiting toevoegen aan de Zandenallee, landschappelijk weinig opvallend
- Een groene, uitstraling is gewenst om de recreatieve functie vanuit gewenste beeldkwaliteit te verkrijgen
- In de laagte een grote poel/natuurvijver voorzien
- Inheems en streekeigen plantmateriaal (+wintergroen nabij parkeerplaats)
- Zichtlijnen versterken/beleefbaar maken
- Een groene buffer voorzien tussen privé en kampeerterrein
- Een kleine sanitairruimte van zo'n 75 m2 inpassen

Ten aanzien van het omliggende landschap

Kwaliteitsimpuls

- De oorspronkelijke kwaliteit van de kampenontginningen terugbrengen in het plangebied door middel van opgaande groenobjecten
- Middels bosstroken en –vakken en houtwallen de structuur versterken
- De kavelstructuur benadrukken
- Het gebied vernatten waar mogelijk omwille van natuurontwikkeling en recreatieve beleving
- Het gebied beleefbaar maken middels een informele padenstructuur

3.3 Inrichtingsplan



Figuur 10

Onderstaand is de uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsplan beschreven.

Langs de Zandenallee wordt de uitbreiding aan het oog onttrokken door hier een bosstrook te voorzien op een licht glooiend grondlichaam. De bosstrook krijgt een variabele breedte van zo'n 10 tot 15 meter breed (en aan de westkant zo'n 15 tot 20 meter breed. Het grondlichaam krijgt een hoogte van maximaal 0,75 meter. Aan de buitenzijde is het talud relatief flauw (1:5), aan de binnenzijde kan het talud steiler zijn. De beplanting bestaat uit zowel streekeigen boom- als struikvormers met een laag percentage wintergroene (hulst) heesters. De bosstrook zet zich als groene schermen door op de camping, deze zijn dan zo'n 5-6 meter breed. Haaks op de Zandenallee geven deze houtsingels het kampeergebied de gewenste kleinschaligheid, passend

binnen de landschapskarakteristiek. Aan de nieuwe entree aan de Zandenallee is ook de parkeerplaats geplaatst, afgeschermd van de omgeving door wal en groen. Parkeerplaatsen worden groen uitgevoerd middels grasbetonstenen. Hierdoor wordt het verkeer op de huidige ontsluiting beperkt en meer exclusief voor tijdelijke bezoekers (passanten) van de camping. Parkeeren voor vaste gasten en hun bezoekers moet hier dan ook worden voorkomen (bebording). Verlichting is niet aan de orde.



Figuur 11 Grasbeton op parkeerplaatsen

3.4 Landschappelijke inpassing

't Oegenbos krijgt een recreatieve functie met verblijfsrecreatie. Ten behoeve van de groene beleving, natuurontwikkeling en waterbuffering/-infiltratie is een grote natuurvijver ingepast in het laagste deel van het terrein. Deze vijver kan tevens aan de oostzijde als speelvijver dienen. Aan de campingzijde krijgt deze vijver een grote natuuroever door het maaiveld hier te verlagen tot plasdras. Het beheer moet gericht zijn op het ontwikkelen van bloemrijk, nat grasland.

De kampeervelden worden ten behoeve van het gebruik intensiever gemaaid. Tussen de velden blijft ruimte om het gras extensiever te beheren als

hooiland waardoor het natuurlijke karakter van de camping extra wordt versterkt.



Figuur 12 Sfeer natuur- en speelvijver



Figuur 13 Rand vijver en bosstroken



Figuur 14 Gewenste sfeer tegen bosrand

De wens om een kampeerterein te realiseren impliceert om naast een functionele inrichting in belangrijke mate in een maatschappelijk doel te voorzien. Met de camping wil de initiatiefnemer een meerwaarde voor de omgeving realiseren. Als het ware moet een parkachtige voorziening gaan ontstaan waar bezoekers en omwonenden kunnen genieten van het karakteristieke landschap. Dat landschap moet dusdanig afwisselend zijn het als een prettige beleving wordt ervaren.

De initiatiefnemer heeft natuur(ontwikkeling) hoog in het vaandel. Het plan dat is opgesteld voorziet in de behoefte om het terrein meer natuurlijk in te richten. Alle opgaande beplanting wordt streekeigen en inheems. Het terrein met de kampeerplaatsen wordt intensief gemaaid, echter zoveel mogelijk is het de wens om een bloemrijke weide centraal op het terrein te ontwikkelen. Een aantal wandelpaden is uitgemaaid ten behoeve van de ontsluiting.

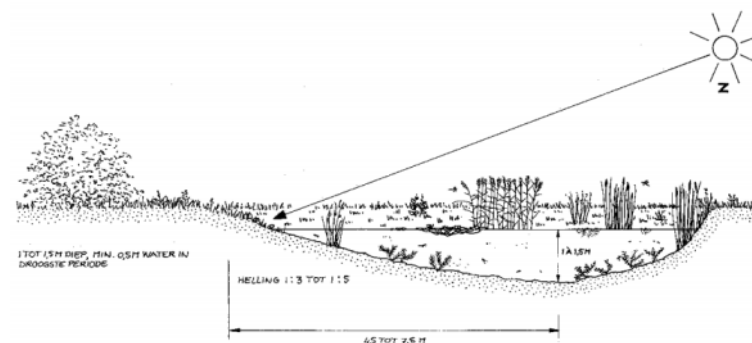


Figuur 15 Uitgemaaide paden

De natuurvijver kan gezien worden als grote landschapspoel. Van belang is poelen geïsoleerd van de omgeving te houden waardoor met name voor amfibieën fraaie biotopen kunnen ontstaan. De poelen kunnen daarnaast een

belangrijke functie vervullen als weidevogelpoel. Een weidevogelpoel ligt in een open graslandgebied en is vooral aangelegd voor weidevogels maar tevens een bijzondere (drink- en fourageer)plaats voor andere fauna. Tevens zal het een positieve betekenis bieden voor meer vochtminnende flora.

De oever langs het grootste deel van de poel loopt flauw af en is vaak slikkig. Er is een relatief brede, drassige zone waar weidevogels, zoals Kievit en tureluur en hun jongen voedsel kunnen zoeken.



Terrastaluds en plasbermen

Terrastaluds en plasbermen zijn verlaagde gedeelten van een perceel, grenzend aan een watergang. Terrastaluds liggen juist boven de waterlijn. Deze zijn vochtig, maar niet permanent nat. Plasbermen zijn juist onder de waterlijn gesitueerd en staan dus permanent onder water. Terrastaluds en plasbermen zorgen voor een vergroting van de overgang van water naar land. De slootkanten binnen het plangebied krijgen een plaatselijk flauw talud waardoor de bloemrijkdom wordt bevorderd. De bestaande voedselrijkdom moet worden verschaald middels maaien (2x) en afvoeren (tussen 15 juli en 15 september) waarbij het maaisel enige tijd blijft liggen. Materiaal mag niet op de oevers worden gespreid. Uiteraard zijn bestrijdings- en bemestingsmiddelen in het gebied uit den boze. De taluds en plasbermen zijn breed (tot zo'n 20 meter). Eilandjes met enkele bomen of struiken biedt vogels in het voorjaar een veilige broedgelegenheid voor vogels.



Figuur 16 Natuureiland

Nieuwe sanitairruimte en trekkershutten

Centraal in het plan is een extra sanitairruimte voorzien. Dit gebouw krijgt een bescheiden verschijningsvorm en bestaat uit een rechthoekige hoofdvorm (75 m²) met zadeldak. De kleurstelling is donker en ingetogen. Het gebouw bestaat uit gepotdekseld hout (zwart, met antracietkleurige pannen). Windveren en kozijnen kunnen in een lichte kleurstelling worden uitgevoerd. Reeds aanwezige trekkershutten moeten ook in dezelfde donkere kleurstelling worden uitgevoerd, waarbij de dakbedekking een donkere kleurstelling krijgt (antraciet pannen of golfplaat).



Figuur 17 Sfeer sanitairruimte



Figuur 18 Trekkershutten in donkere kleurstelling

3.5 Beplantingsindicatie

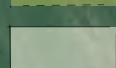
Onderdeel		Hoeveelheid	Wet. naam	Ned. naam	Planteisen	Levermaat/- kwaliteit
Haag	parkeerplaats 50 m1	500	Crataegus monogyna	Eenstijlige mei- doorn	dubbele rij, 10 st/m1	80-100 WG
Bosstroken en - vakken	5120 m2	853	Quercus robur	Zomereik	1 st/1,5 m2 25%	80-100 WG
		341	Alnus glutinosa	Zwarte els	1 st/1,5 m2 10%	80-100 WG
		170	Betula pendula	Ruwe berk	1 st/1,5 m2 5%	80-100 WG
		170	Fraxinus excelsior	Gewone es	1 st/1,5 m2 5%	
		341	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1 st/1,5 m2 10%	80-100 WG
		341	Corylus avellana	Hazelaar	1 st/1,5 m2 10%	80-100 WG
		170	Rosa canina	Hondsroos	solitair in randen 5%	80-100 WG
		341	Crataegus monogyna	Eenstijlige mei- doorn	1 st/1,5 m2 10%	80-100 WG
		341	Prunus spinosa	Sleedoorn	1 st/1,5 m2 10%	80-100 WG
		170	Ilex aquifolium	Hulst	groepen van 5 1 st/1,5 m2 5%	80-100 kluut
		170	Acer campestre	Veldesdoorn	1 st/1,5 m2 5%	80-100 WG
			Bosplantsoen aanplanten in groepen van 3-5 st. driehoeksverband			
Bomen		24	Quercus robur	Zomereik	2 palen met band	12-14 kluut

verspreid door bos- singels en solitair						
		24	Betula pendula	Ruwe berk	2 palen met band	12-14 kluut
		24	Alnus glutinosa	Zwarte els	2 palen met band	12-14 kluut
		24	Salix alba	Schietwilg	2 palen met band	12-14 kluut
			Boomsoorten verspreid en gemengd aanplanten, in weide met 2 maaipalen (ca. 30 cm)			

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN EN DETAILS

legenda

1. bestaande woning
2. bestaande schuur
3. bestaande schuur/stalling
4. bestaande sanitairruimte
5. bestaand kampeerveld
6. kampeervelden
7. ruig/bloemrijk gras
8. centrum activiteiten
9. natuurvijver
10. speelvijver en -eiland
11. natuuroever
12. nieuwe sanitairruimte
13. toegang met parkeerplaats 76 st
14. bestaande beplanting
15. bossingel
16. bosstrook
17. parkeerplaats
18. privé-inrit afgesloten met hek

-  BOSSTROKEN EN -VAKKEN
-  BESTAANDE BEPLANTING
-  NATUURZONE, BLOEMRIJK GRAS
-  EXTENSIEF GRAS
-  INTENSIEF GRAS

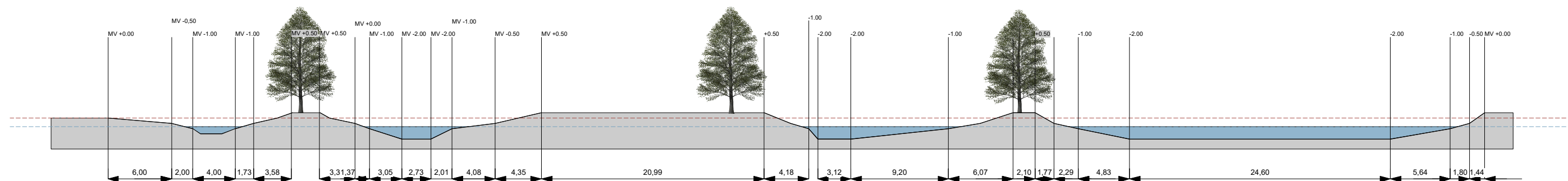


INRICHTINGSPLAN 'T OEGENBOS

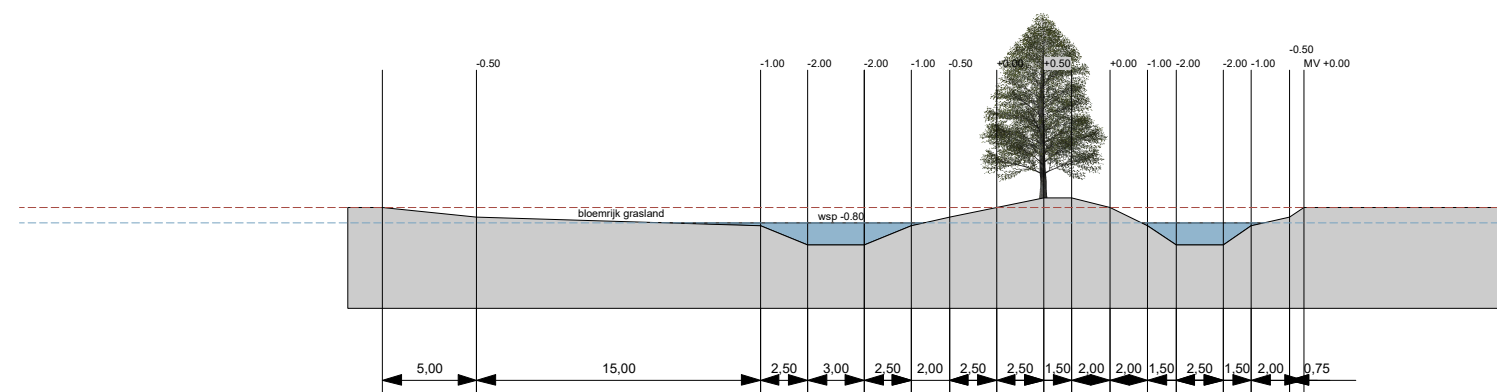
ZANDENALLEE 5 TEUGE

schaal 1:1000 op a3
22 februari 2016
ontwerp: wilfred hilbers

BURO
STAD
LAND

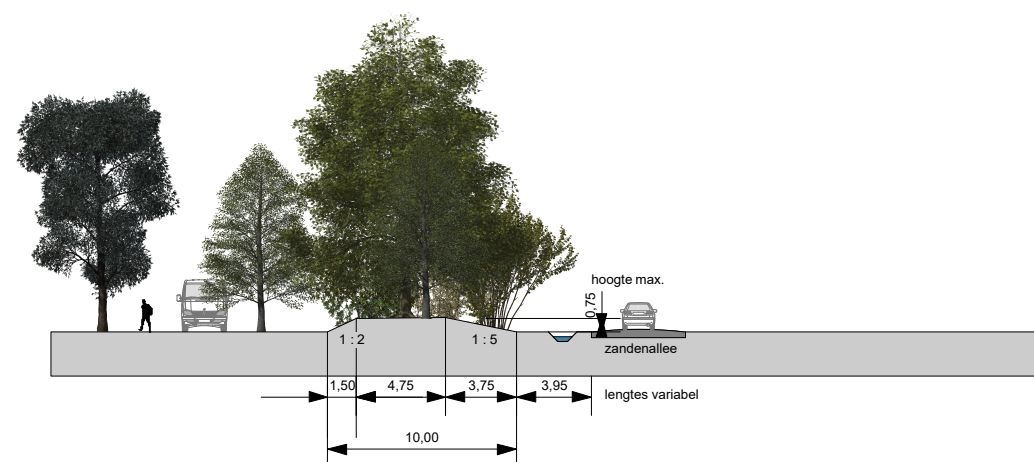


Profiel vijver A-A'



Profiel vijver B-B'

Profiel grondwal C-C'



INRICHTINGSPLAN 'T OEGENBOS

ZANDENALLEE 5 TEUGE

a3
22 februari 2016
ontwerp: wilfred hilbers

