



Ruimtelijk kwaliteitsplan

CAMPING DE RAMMELBEEK

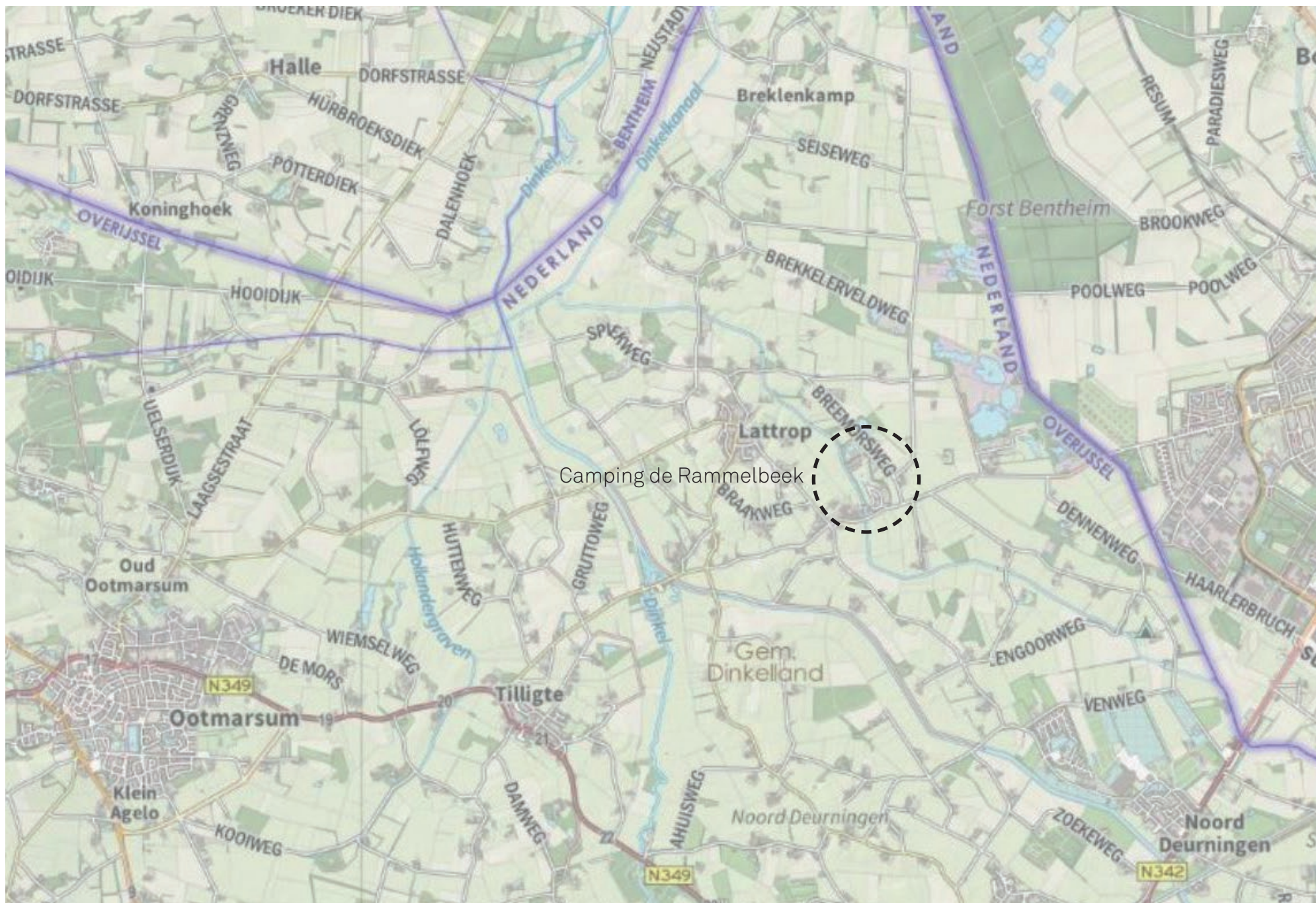


ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES



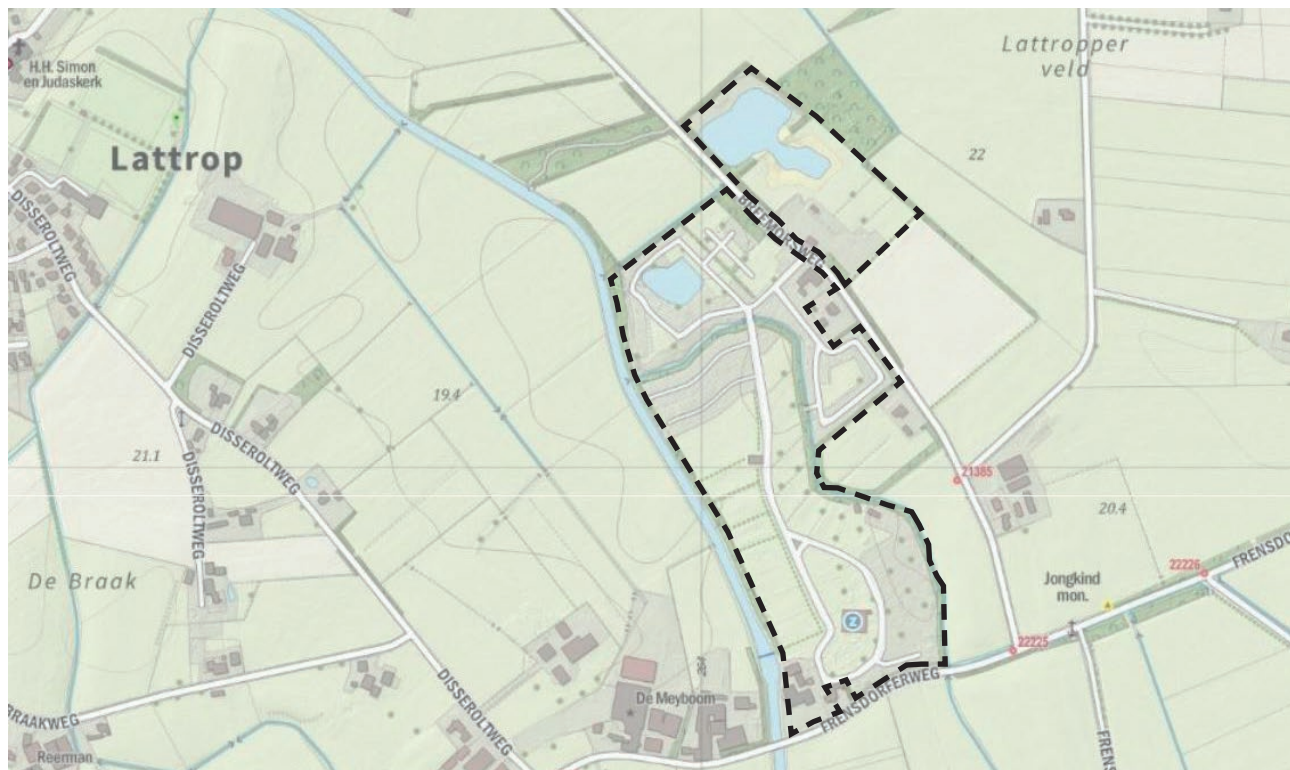
Inhoudsopgave

INTRODUCTIE	05
BESTAANDE SITUATIE	06
LANDSCHAPSANALYSE - LANDSCHAP	08
LANDSCHAPSANALYSE - BELEID	12
INRICHTINGSPLAN	16
KGO MAATREGELEN	20



Introductie

Ad Fontem Ruimtelijk Advies heeft het voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen op Camping de Rammelbeek. Camping de Rammelbeek is een familiebedrijf in het buitengebied van Lattrop. De generatiewissel nadert en de initiatiefnemer is voornemens zich met zijn bedrijf te blijven onderscheiden om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen. De laatste jaren is er reeds veel geïnvesteerd in de camping om de kwaliteit te verbeteren. Middels aanpassingen en vernieuwingen wil initiatiefnemer de camping gereed maken voor de “(nieuwe) behoefte” van de doelgroep die Camping de Rammelbeek bedient.



Het voornemen bestaat om jaarrond kampeerplekken te realiseren, bedrijfsgebouwen te vervangen en te experimenteren met nieuwe vormen van verblijfsrecreatieve objecten. Daarom heeft de familie een plan ontwikkeld om samen een gezonde bedrijfsvoering te kunnen blijven doorvoeren in de toekomst. De gemeente heeft na het indienen van een principeverzoek positief besloten. De bestemmingsplanwijziging kan onder meer worden gerealiseerd op voorwaarde dat de camping 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 die relevant zijn voor de landschappelijke inpassing worden in beeld gebracht. Het beleid relevant voor de gehele ontwikkeling zal in het bestemmingsplan worden benoemd en getoetst. In onderhavig ruimtelijk kwaliteitsplan wordt een beschrijving gegeven van het plangebied in het omliggende landschap, gebaseerd op de landschapsinventarisatie en analyse. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en de KGO investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Dinkelland.

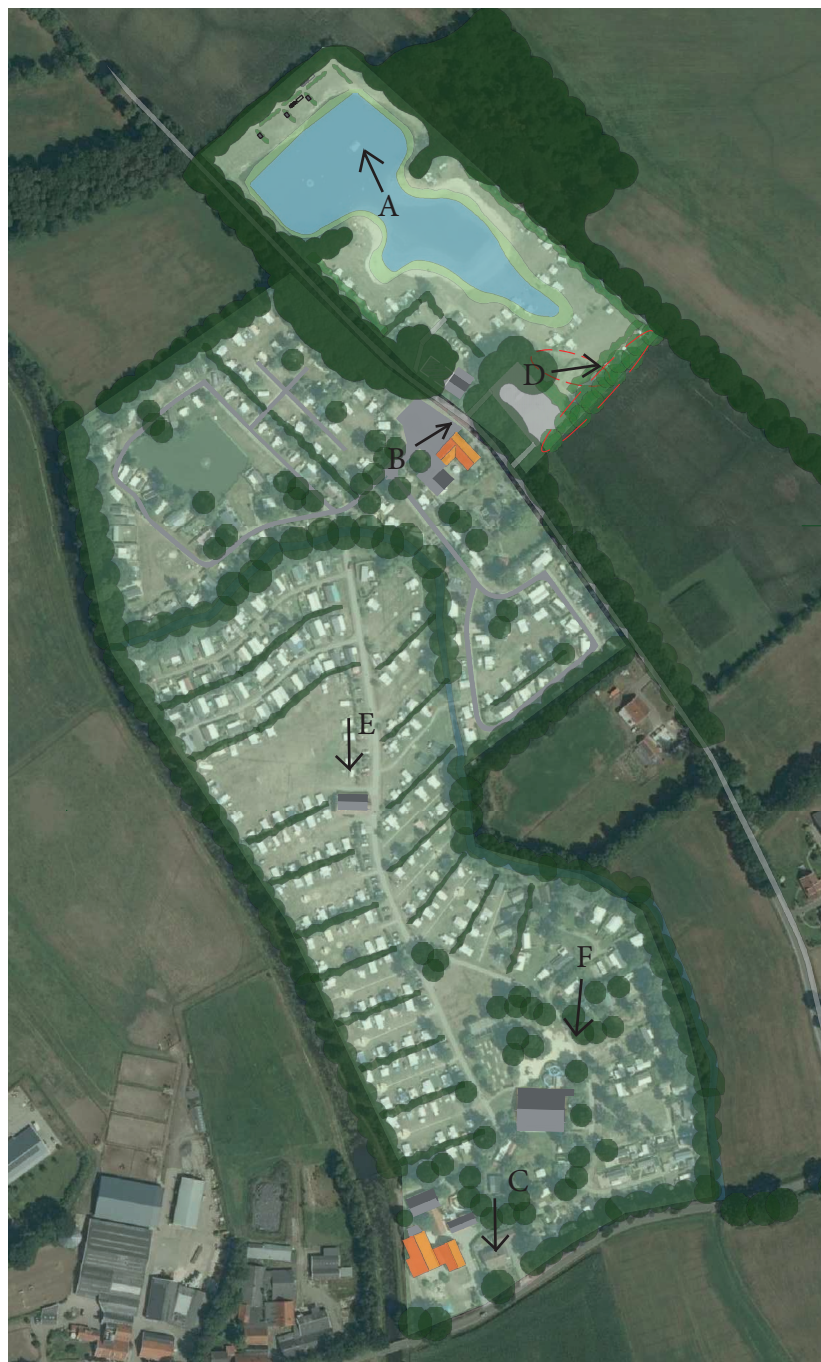
Topografische kaart met het plangebied zwart omkaderd (bron: pdok.nl)

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de gronden behorende bij Camping de Rammelbeek. De camping is gelegen aan de Breemorsweg 12 in het buitengebied van de gemeente Dinkelland. Vanuit de omgeving is het gebruik van de gronden matig waarneembaar door de robuuste groene omkadering die de camping kent. Het terrein biedt momenteel ruimte aan circa 550 plaatsen voor stacaravans en kampeerders. De hoeveelheid plekken is de afgelopen jaren afgenomen in verband met de verduurzaming van het campingterrein. Op de camping staan diverse boomgroepen en solitaire bomen met een diversiteit aan inheemse soorten zoals de zomereik, knotwilg, beuk, haakbeuk, berk, boswilg en diverse houtsingels van inheems plantmateriaal. De Rammelbeek vormt de groen-blaue ader over het terrein waaraan de structuur van het terrein is opgehangen. Het gedeelte van de camping aan de oostzijde van de Breemorsweg heeft een rationeler karakter. De onderverdeling van het terrein en de staanplaatsen wordt eveneens vormgegeven door inheems plantmateriaal. De staanplaatsen voor kampeermiddelen bestaan hoofdzakelijk uit gazon. Enkel bij de stacaravans met een jaarplaats zijn uitheemse soorten waar te nemen. Initiatiefnemer is reeds een programma gestart waarbij middels een stijlgids de gewenste inheemse beplanting en beeldkwaliteit gerealiseerd wordt.

Op het campingterrein zijn diverse faciliteiten aanwezig zoals een campingwinkel, café-restaurant, een zwembad, een zwemvijver, diverse speeltuinen en sanitaire voorzieningen. Het campingterrein is voor de bezoeker toegankelijk via de entree aan de Breemorsweg. Via deze weg is tevens het oostelijke gedeelte van de camping, het terrein met de zwemvijver en de 100 seizoensgebonden plaatsen ook bereikbaar. Het groene karakter komt mede voort uit het behoud van de Rammelbeek die over het terrein loopt en de diverse landschapselementen die aanwezig zijn op en rond het campingterrein. Het naastgelegen bos, ten oosten van de momenteel seizoensgebonden plekken, zal ingezet worden voor de KGO investering.





Diverse foto's van het plangebied met de locatie weergegeven op de luchtfoto (bron: Cyclomedia)

Landschapsanalyse – landschap

Camping de Rammelbeek is ten oosten van de kern Lattrop gelegen, tussen de Geele Beek, de Rammelbeek en het Lattropper Veld. Voorheen waren er twee campings aanwezig op het terrein, namelijk Camping de Geele Beek en Camping de Rammelbeek. Inmiddels zijn de campings met de bijbehorende terreinen reeds voor een lange tijd samengevoegd. De erven met de bedrijfswoningen zijn instand gehouden, waarvan het erf aan de Breemorsweg 12 de hoofdentree van het campingterrein is.

Landschap

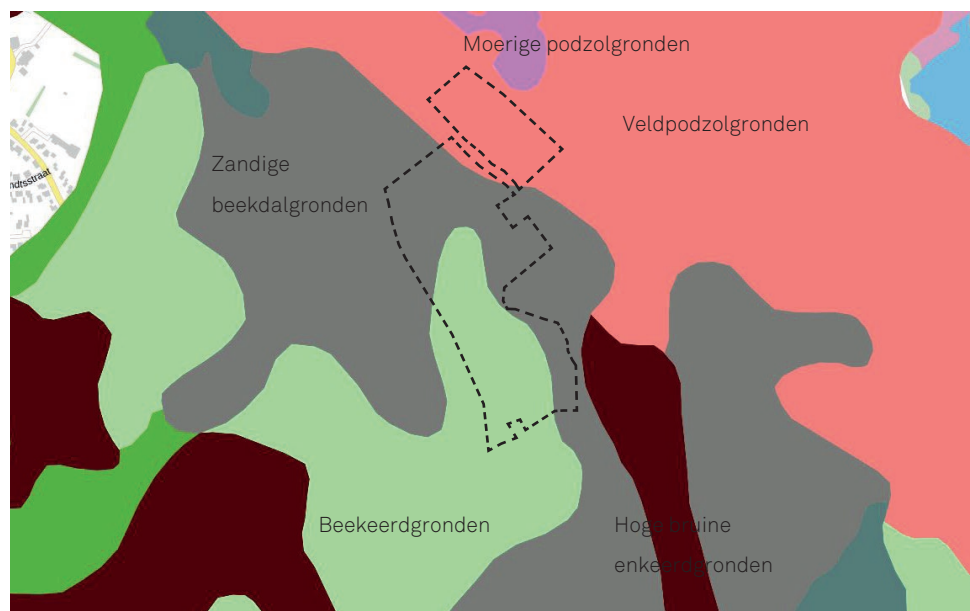
Door de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen is er sprake van waarneembare verschillen in het landschap. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Noordoost Twente voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes. Het brede Dinkeldal tussen grofweg Ootmarsum en de Duits-Nederlandse grens en van Breklenkamp tot Denekamp/Mekkelhorst is in het Laat-Weichselien opgevuld door dekzanden die in de vorm van kleine dekzandruggen en dekzandkopjes zijn afgezet. De Dinkel en haar voormalige zijbeken, zoals de Rammelbeek, de Sombeek en de Geele Beek doorsneden dit beekdallandschap.

Zodoende ontstond een kleinschalig, reliëfrijk en sterk geaccentueerd maaiveld die ook nog herkenbaar is op het terrein van de camping. De ontstaansgeschiedenis is terug te vinden in de geomorfologische kaart van het plangebied.

Op de AHN zijn de beekdallaagtes en lage dekzandruggen te herkennen. In het verleden zijn eerst de hoger gelegen, grootste en vruchtbaarste dekzandruggen ontgonnen waarbij de verkaveling was afgestemd op het natuurlijke reliëf. Op individuele wijze werd de grond in cultuur gebracht. De hoger (oranje geel) gelegen delen op de camping zijn in het verleden gebruikt als bouwland met een nabij gelegen erf. Deze erven en de bouwlanden (kampen) zijn op de historische topografische kaarten op de volgende bladzijde waarneembaar. De gronden nabij de beken liggen lager en behoren tot de nattere beekdalgronden (groen, blauw). De natuurlijke loop van de Rammelbeek was vroeger de grens tussen de twee campings. Deze organische vormen in het landschap zijn ook nu nog zichtbaar en door het recreatieve gebruik van de gronden is het groene karakter behouden. De vroege ontginning van de dekzandruggen in de vorm van eensmansesjes, de organische vormen in het landschap en de houtwallen zijn kenmerkend voor het kampenlandschap, ook wel oude hoevenlandschap



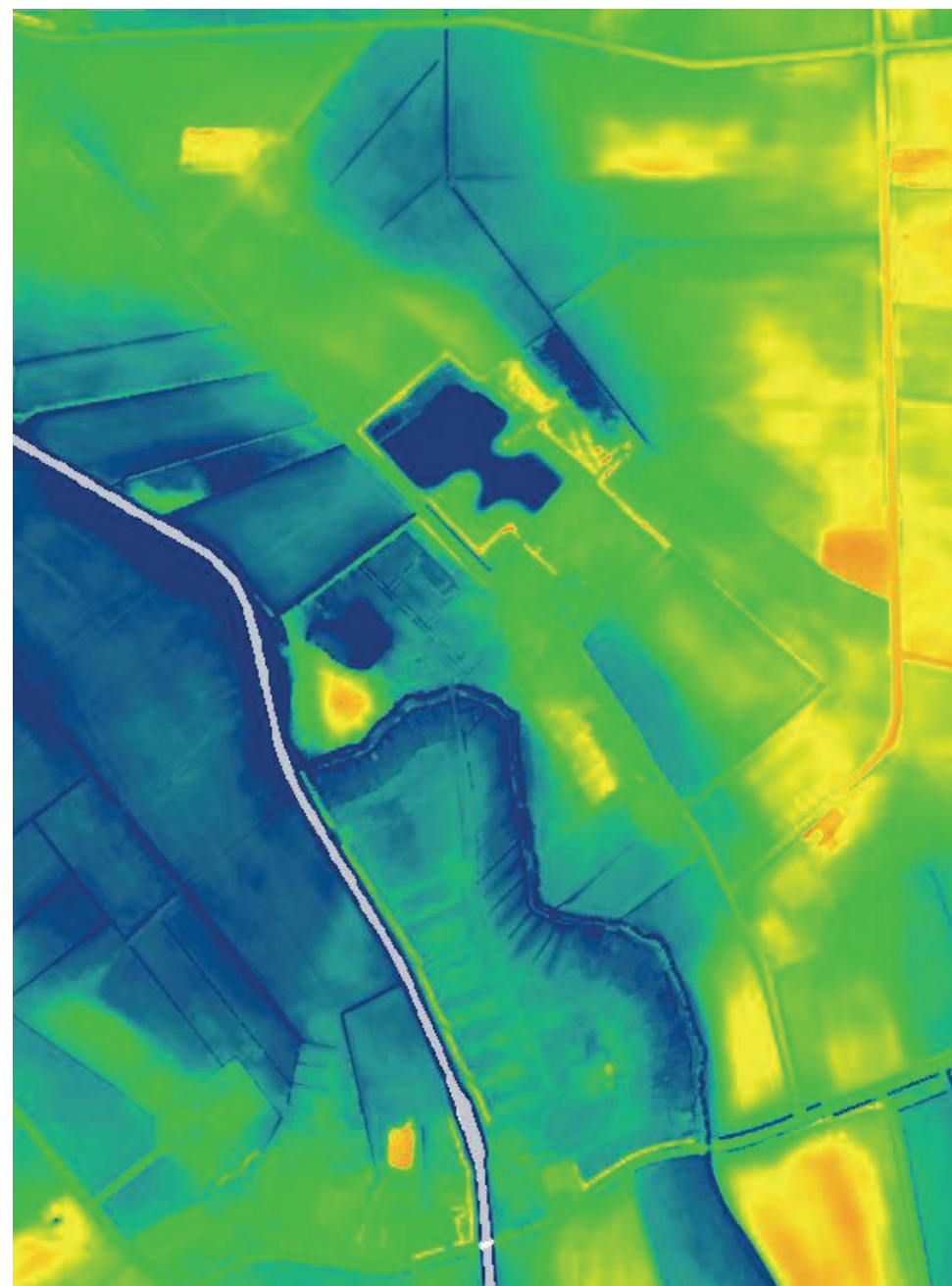
De Rammelbeek (onder) en groen karakter recreatiepark (boven)



Bodemkaart



Geomorfologische kaart



AHN

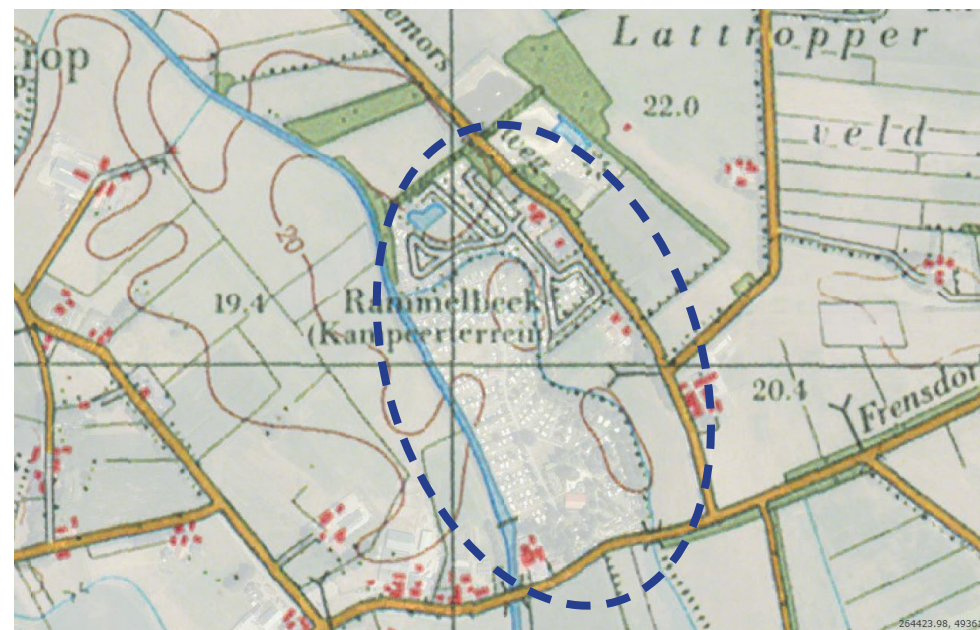
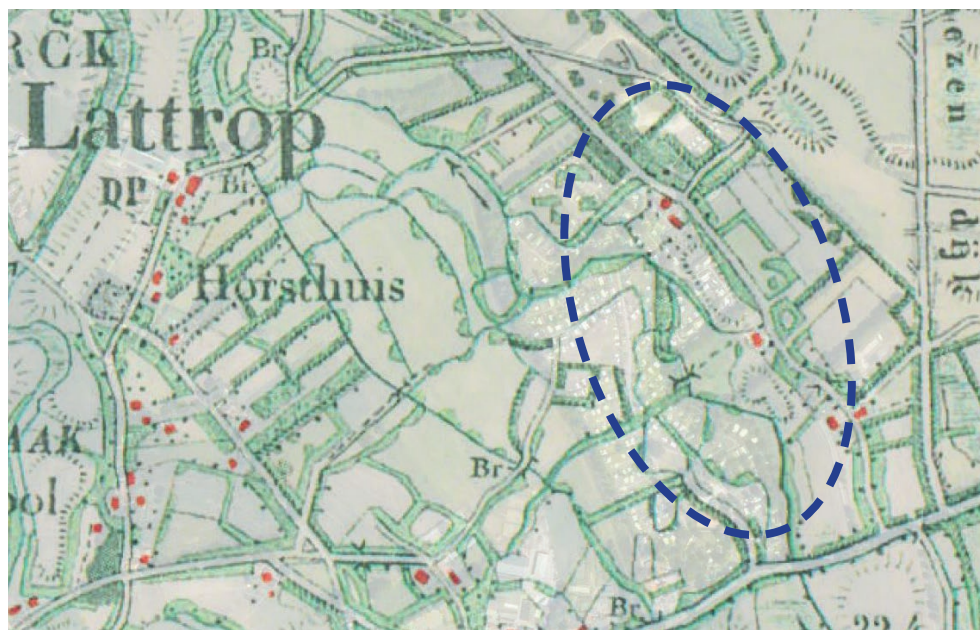
genoemd. De vele houtwallen en singels zijn door het verleggen van de Geele beek en de herindeling van de kavels grotendeels verdwenen. Daar voor in de plaats zijn er robuuste houtwallen aangebracht op de perceelsgrenzen van de camping. Het betreft begroeiing met inheems plantmateriaal zoals zomereik en diverse struikvormers. De beplanting langs de Rammelbeek is van oudsher nog aanwezig en zorgt voor de groene dooradering van het recreatieterrein. De gronden op het deel van de camping ten oosten van de Breemorsweg zijn later ontgonnen. Op de historische topografische kaart is goed te zien dat het plangebied op de grens ligt van het kampenlandschap en het heideontginningslandschap. Het oostelijke deel van de camping kenmerkt zich met een rationele structuur en perceelrandbegroeiing als afbakening van het terrein waarbinnen zich een rationele invulling van de ruimte heeft plaatsgevonden ten behoeve van de functie. De historische topografische kaarten van verschillende jaren geven weer dat de structuur van het landschap is veranderd door ingrepen van de mens. De ontginningen, schaalvergrotingen en ruilverkavelingen hebben ervoor gezorgd dat het landschap ter plaatse steeds rationeler ingedeeld werd en veel landschapselementen verdwenen zijn.

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 jonge ontginningen en gronden in het plangebied hoofdzakelijk uit door de mens bewerkte zandgronden. Het plangebied omvat een beekdalgrond nabij de beek en de jonge ontginning betreft de veldpodzolgrond. De veldpodzolgrond betreft een grond welke in eerste instantie voor de land bewerkt zijn waardoor de bovenste laag meer humus bevat. Voor een goede oogst zijn er zeer veel toevoegingen nodig waardoor het gebruik vaak beperkt wordt tot grasland. Op deze zandgronden groeien o.a. de winter- & zomereik, beuk, haagbeuk, meidoorn en op de nattere gronden zwarte els en berk van nature. De beekdalgrond heeft een natter en humeuzer karakter waarbij voornamelijk de soort zwarte els de natuurlijke vegetatie betreft. Deze soorten, met name de soorten die reeds aanwezig zijn, zullen worden gebruikt in het ontwerp.



Robuuste groene omkadering campingterrein



Historische topografische kaarten met het plangebied omcirkeld (bron: atlasvanoverijssel.nl)

Landschapsanalyse – beleid

Provinciaal beleid

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 kwaliteitssambities 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 versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. 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: Beekdalen en natte laagtes en Dekzand-vlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Het plangebied is gedeeltelijk gesitueerd op een lage dekzandrug welke verspreid in het buitengebied van Lattrop aanwezig zijn. De meeste dekzandverhogingen in dit landschap betreffen kleine koppen of ruggen. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Uitgangpunten hiervoor zijn: Ontwikkelingen dragen bij aan beter beleefbaar maken van reliëf en watersysteem; Strekkingsrichting van landschap is uitgangspunt bij ontwikkelingen. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten.

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Ontwikkelingen dragen bij

aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, de versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Agrarische cultuurlandschap: Oude Hoevelandschap

Het landschap ter plaatse van het plangebied wordt op de provinciale kaart aangeduid als het 'oude hoevelandschap'. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven. Het betreft een contrastrijk landschap zoals slechts deels nog te zien is in omgeving van het plangebied: open essen, erven aan de rand van de essen, natte laagtes bij de stroomgeulen en open heidevelden en ontginningen. Hedentendage zijn veel hoogteverschillen grotendeels afgevlakt door grootschalige ontginning en door de moderne landbouw. Ten tijde van schaalvergrotingen en landinrichtingen, is het landschap nog eens sterk gerationaliseerd. Veel landschapselementen zoals houtwallen die de natuurlijke

organische vorm in het landschap volgden en eigendoms- grenzen afbakende zijn grotendeels verdwenen.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenland- schap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsim- puls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de beleving van het afwisselende kleinschalige landschap door het toevoegen van innovatieve verblijfsrecreatieve voorzieningen. De landschap- pelijke inpassing zorgt voor het inpassen van de recreatieve functie in het landschap. Het overgrote deel van de camping is reeds voorzien van een robuuste inheemse groenvoorziening. In het deelgebied ten oosten van de Breemorsweg is met het toe- voegen van nieuwe elementen een kwaliteitsimpuls te behalen.

Jong heide- en broekontginningslandschap

Het oostelijke gedeelte van de camping wordt getypeerd als het jong heide- en broekontginningslandschap. Het landschap dat wij nu typeren als jong heide- en broekontginningslandschap bestond vroeger uit uitgestrekte heidevelden en natte laagtes (zie de historische topografische kaart uit 1900 op pagina 11). 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 we- gen in een schaakbordachtige structuur, de regelmatige, grote landbouwkavels en de regelmatige verspreide boerderijen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering

Eén van de twee erven van Camping de Rammelbeek, tevens entree van de camping.

De hagen verwijzen naar het traditionele erf aan de rand van de eensmanses, die op de historische topografische kaart te zien is. Het cluster van oude eiken aan de overzijde van de Breemorsweg vormde de wegbegeleidende bomen vanaf de het erf in oostelijke richting.



en eigen inzicht van de boer. De omgeving van de planlocatie is dan ook een gebruikslandschap. Het is een grootschalig landschap gericht op de landbouw met over het algemeen weinig perceelrandbegroeiingen en met robuust groen aangezette erven. De dragende structuren worden gevormd door groene en blauwe raamwerken. Het plangebied kenmerkt zich met perceelrandbegroeiing langs de perceelsgrenzen. Een deel hiervan is opgenomen als casco element conform het Cascobeleid van de gemeente Dinkelland (zie het figuur rechts). Daarnaast zijn er nog enkele grotere bomen (eiken) op het perceel aanwezig, welke waarschijnlijk in het verleden onderdeel waren van de robuuste landschapselementen langs rechtlijnige structuren zoals wegen en paden.

Gemeentelijk beleid

Cascobeleid gemeente Dinkelland

De gemeente Dinkelland 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 elementen op de casco kaart. Er worden geen groenelementen verwijderd en de ontwikkeling wordt ingepast op basis van bestaande landschappelijke elementen ter plaatse. Enkele elementen zullen versterkt worden door het vervangen van uitheems door inheems plantmateriaal.

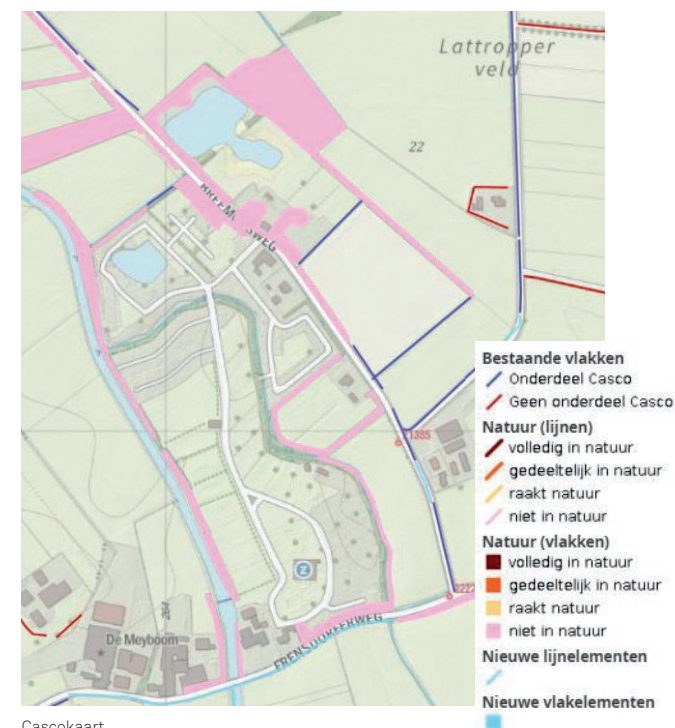
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 nagestreefd 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 landschappelijk raamwerk. Dit raamwerk is aanwezig op de camping en zal waar mogelijk versterkt worden. Het oostelijke deel van plangebied ligt in het heideontginningslandschap het westelijke gedeelte in het kampenlandschap. Er wordt gestreefd naar het versterken en ontwikkelen van robuuste en heldere landschappelijke structuren. Daarnaast wordt de Rammelbeek beleefbaar door de aanwezigheid van een wandelroute over het camping terrein.



Cascokaart

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 gedeeltelijk intensiveren van de recreatieve bestemming wordt middels een taxatie de toegenomen waarde bepaald.

Taxatie

In onderhavige ontwikkeling vindt er een wijziging van de bestemming plaats. 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. Van de Loosdrecht makelaars (taxatie- en makelaarskantoor) heeft een taxatie uitgevoerd. De waardevermeerdering betreft € 83.650,-

De voorgenomen ontwikkeling is functioneel aan het buitenge-



bied verbonden. 25% van de waardevermeerdering dient ingezet worden voor de compensatie ten goede van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft een bedrag van € 20.912,50.

De volgende aftrekposten mogen worden toegerekend als onderdeel van deze kwaliteitsimpuls en kunnen in mindering worden gebracht op de berekende kwaliteitsinvestering:

- de kosten voor het opstellen van het KGO-plan tot een percentage van 10% van de vereiste kwaliteitsinvestering met een maximum van € 5.000,-(excl. BTW). Deze kosten kunnen eenmalig in mindering worden gebracht op de berekende kwaliteitsinvestering. Dit betreft een bedrag van € 2.091,25.
- de legeskosten voor de inzet van het gemeentelijk kwaliteitsteam (Q-team). Er heeft één bezoeken momenten Q-team plaatsgevonden, de lege betreft € 250,-.

De bijdrage voor een investering in de ruimtelijke kwaliteit draagt daardoor € 18.571,25.



Bestaande kwaliteiten campngterrein: Wandelroute over het campingterrein (links boven), inheemse, gebiedseigen beplantingen en landschapselementen (rechts boven en onder)

Inrichtingsplan

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. Het streefbeeld bestaat uit het behouden van de bestaande kwaliteiten en waar mogelijk de robuuste landschappelijke structuur te versterken. Het campingterrein is reeds voorzien van een robuuste groene omkadering zoals weergegeven is op de foto's van diverse houtwallen die de camping begrenzen. Waar mogelijk zullen houtwallen worden versterkt door het vervangen van het uitheemse plantmateriaal door inheems bosplantsoen. Het algehele camping terrein wordt voorzien van een kwaliteitsimpuls door vergroening van het terrein.

De KGO investering zal plaatsvinden op het bosperceel aangrenzend aan het campingterrein aan de oostzijde van het plangebied. Het bosperceel is niet onderhouden en het opschoonen zorgt voor een kwaliteitsimpuls ter plaatse.

Maatregelen

Groene omkadering

Camping de Rammelbeek is omgeven door een robuuste groenstrook die de perceelsgrenzen en zo ook de lijnen in het landschap gevormd door de beken en wegen volgen. De camping wordt ingepast met reeds bestaande en nieuwe forse houtwallen. De houtwallen zijn robuust en dragen bij aan het kleinschalige karakter van het oostelijk gelegen heide ontginningslandschap die

in westelijke richting over gaat naar het kampenlandschap. De groenstrook bestaat uit houtwallen en houtsingels met inheems plantmateriaal zoals zomereik, vuilboom, hazelaar, sleedoorn en kardinaalsmuts. Het betreft relatief brede groenstroken met een mantel-zoom opbouw. De houtwal aan de zuidzijde van het terrein, oostelijk gelegen van de Breemorsweg is hier een uitzondering op. De houtwal bestaat grotendeels uit sparren en laurier welke verwijderd zullen worden. Inheems bosplantsoen met boomvormers in de middelste rijen zullen zorgen voor een robuuste houtwal met streekeigen beplanting. Door deze beplanting met een mantel-zoom opbouw aan te planten en te beheren ontstaat in potentie een hogere biodiversiteit en groter leefgebied dan in de huidige situatie.

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. Aanplant houtwal, 105 meter, breedte 7,5 meter, aanplant in 4 rijen, plantverband 1,5 x 1,5 m in driehoeksverband met de soorten zomereik (*Quercus robur*), ruwe berk (*Betula pendula*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), gewone vogelkers (*Prunus padus*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*) in een gelijke verdeling. Totale aanplant 280 stuks. De soorten worden aangeplant in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op die mani-



Mantel zoom vegetatie houtwal langs de Geele beek

Camping de Rammelbeek



Legenda

a= De camping wordt ingepast met reeds bestaande en nieuwe forse houtwallen. De houtwallen zijn robuust, maar dragen bij aan het kleinschalige karakter van het heide ontginningslandschap die over gaat naar het kampenlandschap. 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. Aanplant houtwal, 105 meter, breedte 7.5 meter, aanplant in 4 rijen, plantverband 1.5 x 1.5 m in driehoeksverband met de soorten zomereik (*Quercus robur*), ruwe berk (*Betula pendula*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), gewone vogelkers (*Prunus padus*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*) in een gelijke verdeling. Totale aanplant 280 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.

b= Indien sprake is van een reeds bestaande houtwal, zal een struiklaag worden toegevoegd parallel aan de wal en als afscheiding van de staanplekken waar het privé sanitair tussen zal worden gesitueerd. Het privé sanitair is onopvallend in het landschap door het gebruik van natuurlijke materialen in een bedekte kleur. Aanplant inheems struweel, bestaande uit een struweelsingel van 2 meter breed, aanplant in 2 rijen, plantverband 1 x 1 m in driehoeksverband met de soorten meidoorn (*Crataegus monogyna*), lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), krent (*Amelanchier lamarckii*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*) in een gelijke verdeling.

c= Verwijderen uitheemse beplanting in de bestaande houtwal

d= Verwijderen struweel van laurier

e= Parkeerplaats (60 parkeerplaatsen) met halfverharding

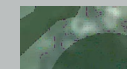
f= Bestaand gebouw met afvalpunt

g= Parkeerplaats (15 parkeerplaatsen)

h= Kwaliteitsimpuls bos (KGO investering)



Nieuwe aanplant



Bestaand groenelement

er wordt voorkomen dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

Indien sprake is van een reeds bestaande houtwal, zal een struiklaag worden toegevoegd aan de wal waar het privé sanitair tussen zal worden gesitueerd. Het privé sanitair is onopvallend in het landschap door het gebruik van natuurlijke materialen in een bedekte kleur.

Jaarrond kampeerplekken oostzijde Breemorsweg

Op het oostelijk gedeelte van de camping zijn momenteel ruim 100 kampeerplekken aanwezig die verhuurd kunnen worden in de zomerperiode. De wens bestaat de kwaliteit van de staanplaatsen te verbeteren door de hoeveelheid plaatsen naar beneden te brengen, grotere plaatsen met eigen sanitair te creëren en het geheel te vergroenen. Het sanitairgebouw zal omgeven worden door een struweelsingel die tevens voor de afbakening van de plekken zal zorgen. De rondgang gaat achter de staanplaatsen langs zodat er geen verkeer over de weides zullen rijden. Zodoende wordt de (verkeers)veiligheid op het terrein geborgd en worden de weides vrijgehouden van verkeer. De rondgang betreft een karrenspoor met op de sporen een halfverharding om stevigheid te bieden voor de voertuig combinaties die het terrein betreden.

Bestaande staanplaats uitstraling

De aankleding van de bestaande jaarplaatsen wordt verzorgd



Impressie staanplekken met privé sanitair en inheemse beplanting



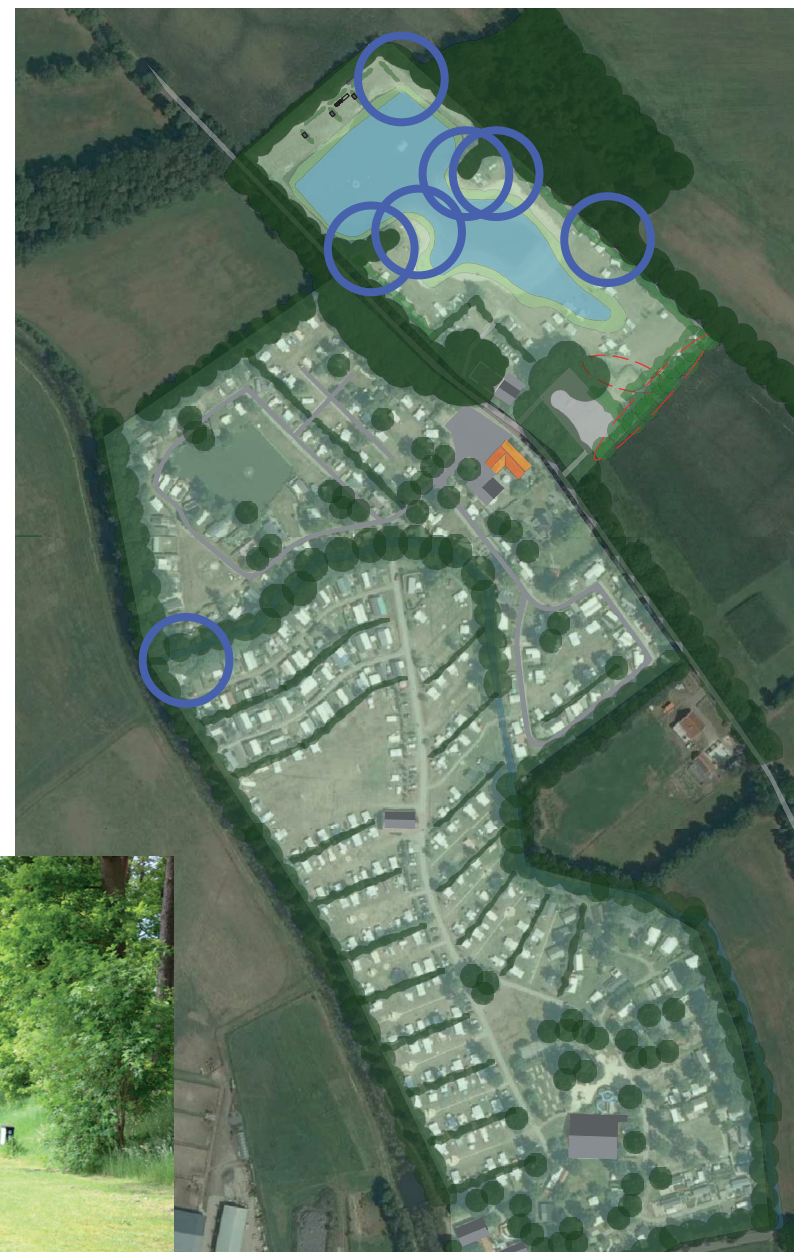
Ongewenste elementen tussen staanplaatsen

door de huurder van de plek. Om invloed te hebben op de algehele uitstraling van de plekken samen is er een stijlgids ontwikkeld die de huurder verplicht de uitheemse soorten te verwijderen, evenals schuttingen en andere elementen die niet gewenst zijn op een natuurinclusieve camping. Enkele soorten bestrating mogen gebruikt worden zodat men deze na vertrek van de huurder kan hergebruiken. Zo tracht men middels actief beleid de gewenste beeldkwaliteit te realiseren. De seizoensplekken en de staanplekken voor de kampeermiddelen worden afgescheiden middels houtsingels. De groene afscheidingen bestaan uit streekeigen en inheemse beplanting. Op enkele plekken in het lijn elementen zijn struikvormers uitgevallen. Deze plekken zullen aangevuld worden met nieuwe aanplant.

Boomhutten

Om het type accommodatie aanbod te verbreden bestaat het voor-nemen boomhutten toe te voegen aan het terrein. Op verschillende plekken op het campingterrein zullen de boomhutten aan de rand van houtwallen gesitueerd worden. De exacte locatie wordt bepaald aan de hand van de bestaande houtopstand en de passende locatie zodat de boomhut verscholen is achter de bomen, maar nog wel zicht heeft op het omliggende landschap. De boomhut wordt ingepast met omliggende bosschages om het geheel op te laten gaan in het groen. De boomhutten bestaan uit natuurlijke materialen met een gedekte of natuurlijke kleur. De locatie van de boomhutten is indicatief weergegeven op de naastgelegen kaart.

Indicatieve locatie boomhutten op terrein (blauw omcirkeld)



Indicatieve locatie boomhut in de rand van de houtwal



KGO investering

Naast de basisinspanning zal er een aanvullende inspanning, zoals benodigd vanuit het KGO beleid van de gemeente Dinkelland, gedaan worden. De initiatiefnemer is eigenaar van een bosperceel gesitueerd ten oosten van de camping. Het bosperceel heeft een oppervlakte van ca. 1 hectare. De aanvullende inspanning en kwaliteitsimpuls zal bestaan uit het aanleggen van een wandelpad door het bos met een informatiebord en een bankje voor een rustmoment in het landschap. Voor de avonturier zal er een stapstenen pad door het nattere gedeelte aangelegd worden. In overleg met de ecooloog van de Natuurbank Overijssel is gezocht naar een kwaliteitsimpuls van het bos naast het reguliere onderhoud. Het bos zal ontdaan worden van uitheemse soorten (zoals kerstbomen, laurier, Amerikaanse vogelkers) en het toevoegen van een boszoom zal de diversiteit, daarmee de biodiversiteit en daarmee de kwaliteit van het bos doen verbeteren (dit betreft dus niet het opschonen en het regulier onderhoud van het bos).

Het bosperceel ligt op de overgang van een dekzandrug naar een laagte (zie de AHN van het bosperceel rechts). Op de drogere gronden zijn voornamelijk zomereiken, grove den en fijnspar (ker-

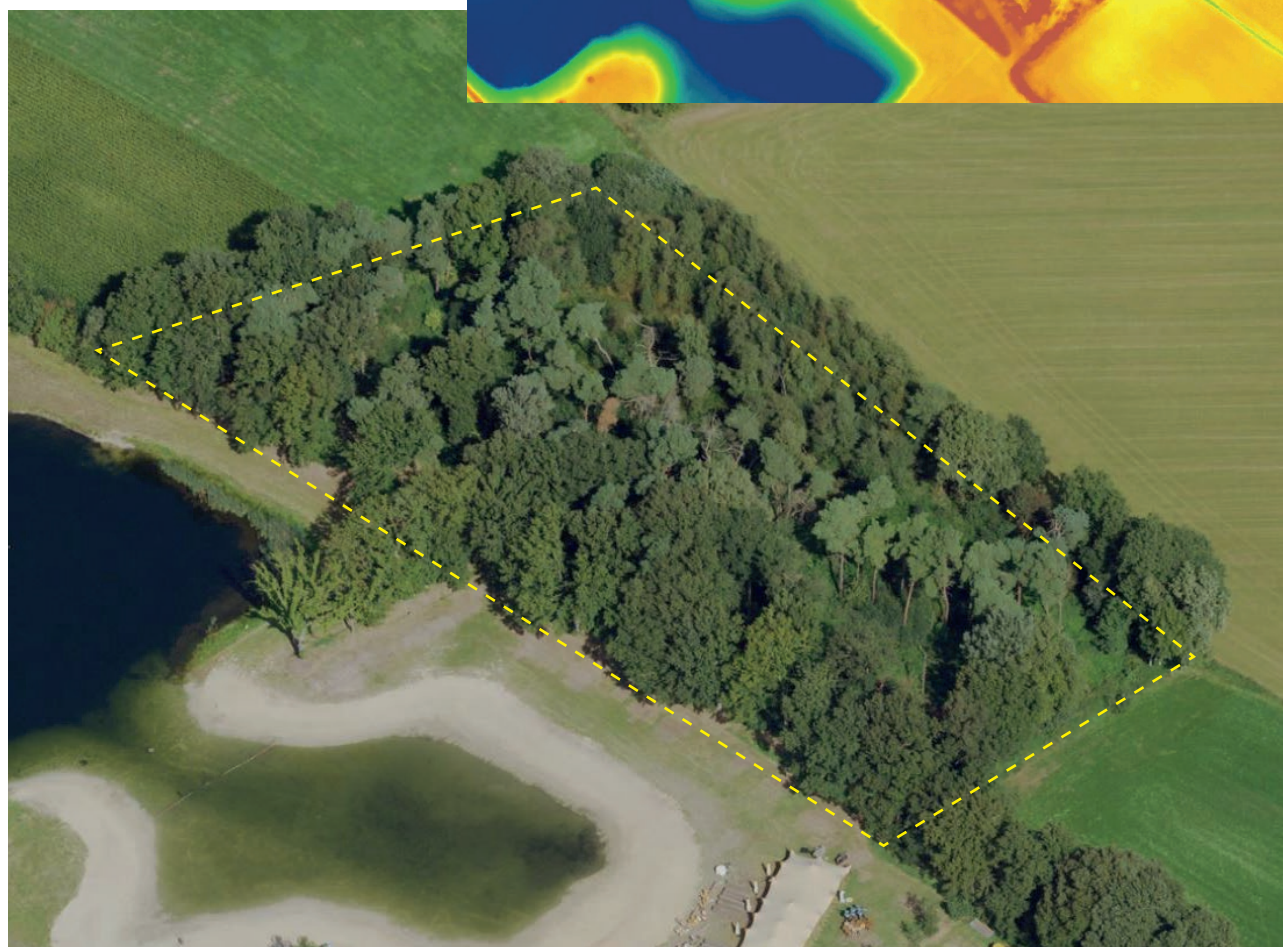
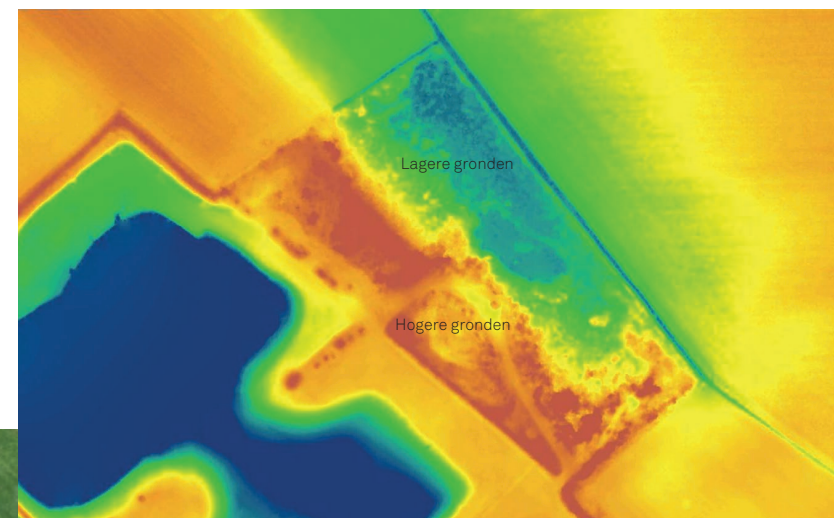


Uitheemse beplanting (fijnspar) tussen diverse soorten inheemse beplantingen (onder) bos waar het wandelpad doorheen zal gaan (boven)

stbomen) met een ondergroei van hulst en braam te vinden. Op de nattere gronden zijn hoofdzakelijk de soorten berk, zwarte els en boswilg aanwezig. Het wandelpad slingert door het bos zodat de recreant de landschappelijke diversiteit kan ervaren. Middels een informatiebord wordt men geïnformeerd over het landschap en de bijbehorende flora en fauna. Aan de rand van het bos wordt een bankje geplaatst zodat de wandelaar een rust momentje kan pakken en aldoende kan genieten van het mooie Twentse landschap. Nabij de natte gedeeltes en de rustplek wordt het bos uitgerasterd om ongewenst afdwalen van het pad te voorkomen.

Aan de zuidoostzijde zal met aanplant van o.a. sleedoorn en vuilboom een boszoom gevormd worden. Dit landschapselement wordt toegevoegd om meer soortendiversiteit te waarborgen. Een boszoom komt de biodiversiteit ten goede. Het vervangen van uitheemse soorten in het bos door inheemse beplanting komt eveneens de biodiversiteit ten goede.

In onderstaande tabel zijn de werkzaamheden en de bijbehorende kosten inzichtelijk gemaakt.

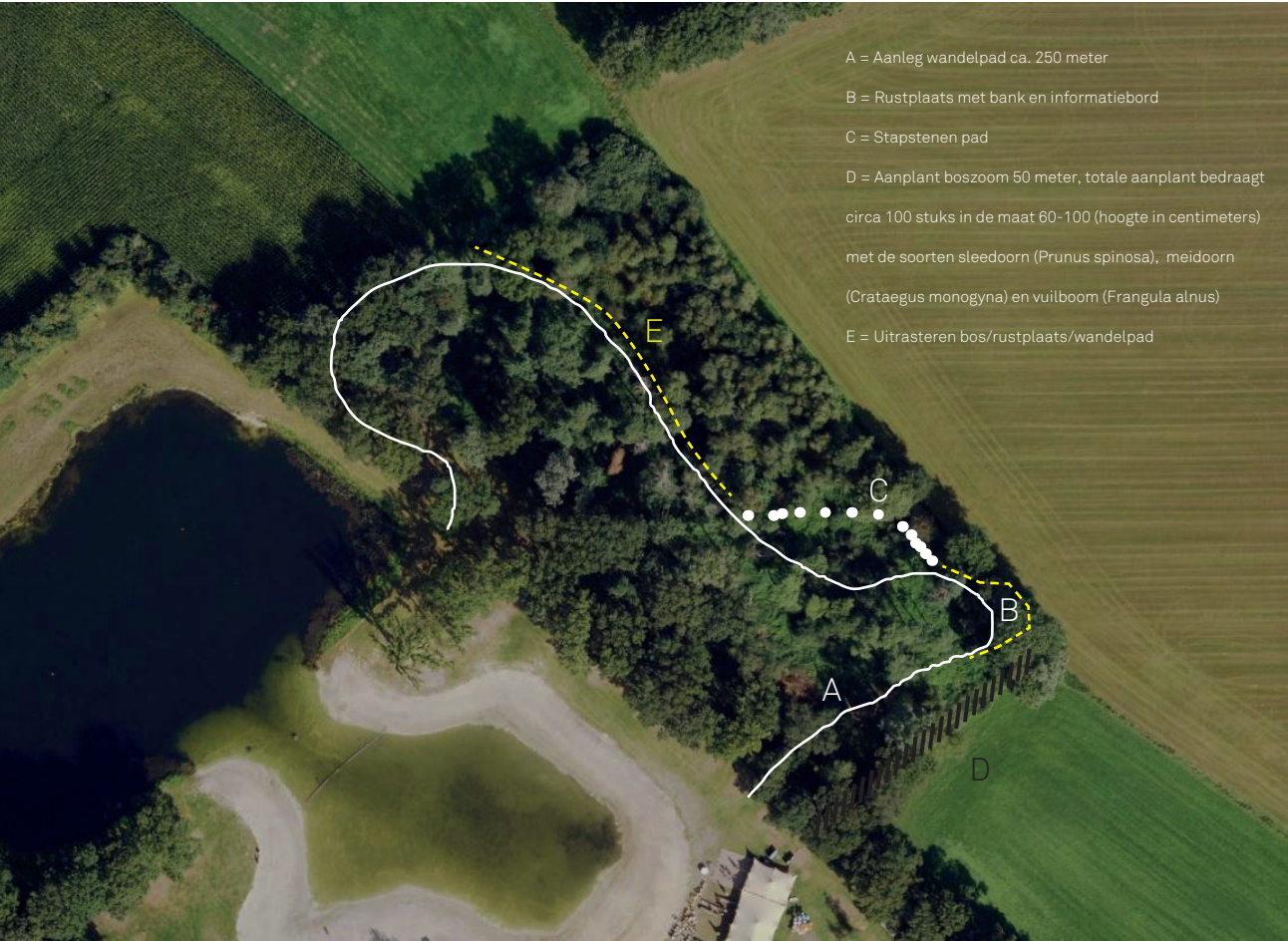


Bosperceel in vogelvlucht waar de kwaliteitsimpuls zal plaatsvinden (bron: eigen bewerking Cyclomedia) AHN van het bosperceel (boven)

Totale kosten voor beoogde kwaliteitsverbetering: € 20.970,00 (excl. BTW).

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaats- verplichting	V	Prijs per eenheid in euro	Totaalbedrag in euro excl. BTW
KGO Maatregelen Camping Rammelbeek					
VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN					
Vergunningencheck	EUR	165,00 N	1	€	165,00
KLIC	EUR	165,00 N	1	€	165,00
Voorziening verkeer	EUR	385,00 N	1	€	385,00
Voorziening bereikbaarheid terrein	EUR	1200,00 N	1	€	1.200,00
AANLEG WANDELPAD					
Vrijmaken locatie pad (incl. materieel)	UUR	45,00 V	60	€	2.700,00
Afvoeren groenafval, hout	TON	5,00 V	65	€	325,00
Graven cunet 250 m2 10 cm en verwerken grond elders	M3	25,00 V	25	€	625,00
Uitrasteren bos met gekloofde eiken palen en draad	M	100,00 V	50	€	5.000,00
Leveren en aanbrengen halfverharding	TON	50,00 V	25	€	1.250,00
Informatiebord incl. plaatsen	EUR	900,00 V	1	€	900,00
Bank incl. plaatsen	EUR	700,00 V	1	€	700,00
Leveren en plaatsen stapstenen	M	25,00 V	50	€	1.250,00
BOSZOOM EN UITHEEMSE BEPLANTING					
Leveren en aanplant inheems bosplantsoen voor boszoom	ST	100,00 V	8	€	800,00
Onderhoud boszoom 6 jaar (incl. materieel)	UUR	48,00 V	35	€	1.680,00
Verwijderen uitheemse beglanning (incl. materieel)	UUR	45 V	60	€	2.700,00
Afvoeren groenafval, hout	TON	5 V	65	€	325,00
Leveren en aanplant inheems bosplantsoen opvullen lege plekken	ST	100 V	8	€	800,00
Totaal				€	20.970,00

De voorgenen ontwikkeling gaat gepaard met een gevraag- de investering van € 18.571,25. Er wordt geïnvesteerd in de recreatieve kwaliteit van het gebied en daarbij de kwaliteit van het bos in aanvulling op het reguliere onderhoud. Er kan gesteld worden dat er ruim voldaan wordt aan de verplichting gesteld in het KGO beleid van de gemeente Dinkelland. De ontwikkeling als voorgenomen is daarmee positief in het kader van de Kwal- iteits impuls groene omgeving.



Bosperceel met de maatregelen en werkzaamheden aangeduid (bron: eigen bewerking Cyclomedia)

Colofon

NAAM**PLANTYPE****STATUS**

Camping de Rammelbeek

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Ontwerp

DATUM

mei 2023

PROJECTNUMMER

21AF007

ODPRACHTGEVER

Camping de Rammelbeek (BM)

OPSTELLER

AV

CONTACTPERSOON

AV

Ad Fontem

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

WIJ MAKEN
PLANNEN BINNEN
UW RUIMTE



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES