

Landschappelijke inpassing

Camping Slutkeboer, Langemaatsweg 16 te Manderveen



Tubbergen, 4 augustus 2014 - Definitief

Landschappelijke inpassing

Camping Slutkeboer, Langemaatsweg 16 te Manderveen

Titel rapport: Landschappelijke inpassing - camping Slutkeboer

Opgesteld: juni 2013, Tubbergen

Gewijzigd: december 2013 - augustus 2014

Status: Definitief

Opdrachtgever: MTS Grootelaar
Langemaatsweg 16
7664 VN Manderveen
0546-631808

Auteur: Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl



1. Inleiding		01
2. Plangebied		07
3. Beleid		13
4. Uitgangspunten		17
5. Plan		19
6. Beplantingsplan		23

Inhoud



(Illustratie: locatie camping, Langemaatsweg 16 te Manderveen, Bron: bing.com)

De maatschap Grootelaar, eigenaar van 'Camping Slutkeboer', is initiatiefnemer en voornemens om de camping, met een huidig bestand van 25 standplaatsen, op te schalen naar 80 standplaatsen. De camping is gelegen aan de Langemaatsweg 16 te Manderveen. De beoogde uitbreiding vindt in meerdere fases plaats.

De locatie is van oorsprong een volwaardig agrarisch bedrijf met rundvee en vleesvarkens. Als nevenactiviteit heeft de maatschap sinds enige jaren een boerderijcamping. Door teruglopende opbrengsten is de varkenstak inmiddels afgebouwd en beëindigd. De rundveehouderij biedt eveneens geen toekomstperspectief door de toenemende schaalvergroting. De maatschap kiest daarom voor een uitbreiding van de camping.

Om de vergroting te kunnen realiseren heeft de gemeente Tubbergen een aantal voorwaarden opgelegd. Er dient een bestemmingsplan te worden opgesteld en een ruimtelijk kwaliteitsplan, waarbij een bijdrage wordt geleverd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hannink Landschapsvormgeving, in samenwerking met BJZ.nu bestemmingsplannen, is gevraagd om aan de gestelde voorwaarden te voldoen.

Dit ruimtelijk kwaliteitsplan bestaat uit een beschrijving van het plangebied, een omschrijving van de uitgangspunten en de wensen van de opdrachtgever en het beleid van de gemeente Tubbergen. Alle genoemde aspecten vormen de basis voor het definitieve plan met landschappelijke onderbouwing dat laat zien hoe de gewenste situatie vormt krijgt in het bestaande landschap.

1. Inleiding



(Illustratie: locatie camping, Langemaatsweg 16 te Manderveen in 1904, 1923 en 1965, Bron: watwaswaar.nl)

2.1 Landschap

Hoofdzakelijk bestaat de gemeente Tubbergen uit dekzandgebieden. Er zijn daarin meerdere landschapstypen te onderscheiden die zijn ontstaan door de natuur en/of de mens. Het plangebied ligt in het jong heide ontginningslandschap in de overgang van het maten- en flierenlandschap en het kampenlandschap naar het veel grootschaliger veenontginningslandschap. Voor de bepaling is de kaart aangehouden dat onderdeel maakt van het Casco beleid en de Kwaliteitsimpuls. In de afbeeldingen van ca. 1904, 1923 en 1965 is te zien hoe het plangebied om wordt gevormd van heide naar de huidige situatie.

Het gebied kenmerkt zich door een rechte lijnige elementen in een blokvormig patroon van wegen en kavels. Op een aantal locaties zijn de ontginningen, mogelijk voor de houtproductie, bebost. De rechte lijnige beplantingen zijn gedeeltelijk nog te herkennen aan de restanten van de houtsingels, maar een groot gedeelte is verdwenen. Een van oorsprong open heidegebied is besloten geraakt door de aanplant van houtsingels, maar is door schaalvergroting juist weer opener geworden. Opmerkelijk is de diagonaal gelegen zandweg die later is verdwenen.

2. Plangebied



Illustratie: overzicht camping, bron: Hannink Landschapsvormgeving

2.2 Plangebied

De camping ligt aan de Langemaatsweg 16 te Manderveen. Rondom de camping zijn meerdere bospercelen aanwezig en veelal, in sommige gevallen relicten, rechtlijnige houtsingels. Rondom, maar ook in het gebied hebben de percelen momenteel agrarische doeleinden. Direct grenzend aan de zuidelijke zijde van het plangebied staat nog een restant van een doorgaande singel. Haaks erop heeft de maatschap in het verleden een singel aangeplant, zeer waarschijnlijk om de huidige camping wat af te sluiten. Aan de noordzijde is een groter bosperceel.

De indeling van de camping:

A	Weiland(en)
B	Wandelpad
C	Houtsingel
D	Huidige camping (25 staanplaatsen)
E	Werktuigberging
F	Camperplaats
G	Parkeerplaats / verharding
H	Receptie
I	Woning (privé)
J	Tuin
K	Bos
L	Fietsenstalling
M	Kleinvee
N	Verzamelgebouw / sanitair
O	Recreatie
P	Vakantiewoningen
Q	Opslag
R	Weiland
S	Oprit

De camping bestaat op dit moment uit 25 standplaatsen voor caravans, een camperplaats voor meerdere campers en 4 appartementen. Er is kleinschalig plaats voor recreatie, parkeren, een receptie, sanitair en een verzamelgebouw. Het westelijke gedeelte is aangewezen als uitbreiding van de bestaande camping.



(Illustratie: diverse aanzichten camping, bron: Hannink L & T)

2.3 Erf en bebouwing

Het erf heeft meerdere toegangswegen, maar is opvallend geordend en overzichtelijk. De diverse gebouwen hebben allen een duidelijke identiteit en functie als wonen, vakantiewoning, berging, opslag, stal en sanitair. Het erf kent een duidelijke logistiek waardoor campinggasten, bezoekers en gasten nauwelijks hinder van elkaar ondervinden. De toegangsweg is een laan en er is beuk gebruikt om zaken af te scheiden. Een ander oprit wordt begeleid door een aantal fruitbomen. De camping kent zelf een open structuur, maar is wel volledig omsloten door aangeplante singels.

De aangeplante singels zouden gehandhaafd kunnen blijven. Naar de achterzijde (richting de Dollenweg) heeft men een tegelpad aangelegd. De recreant kan zodoende een klein ommetje maken. Het pad kan zeker een basis dienen voor recreatieve doeleinden. Lopend over het pad wordt het landschap goed ervaren. Bij uitbreiding zal de camping opnieuw landschappelijk ingepast moeten worden om enerzijds de camping aan het zicht te onttrekken, alsmede een geslotener sfeer te creëren. Ook dient men in de toekomst rekening te houden met een nieuwe sanitaire voorziening.

3.1 Omgevingsvisie

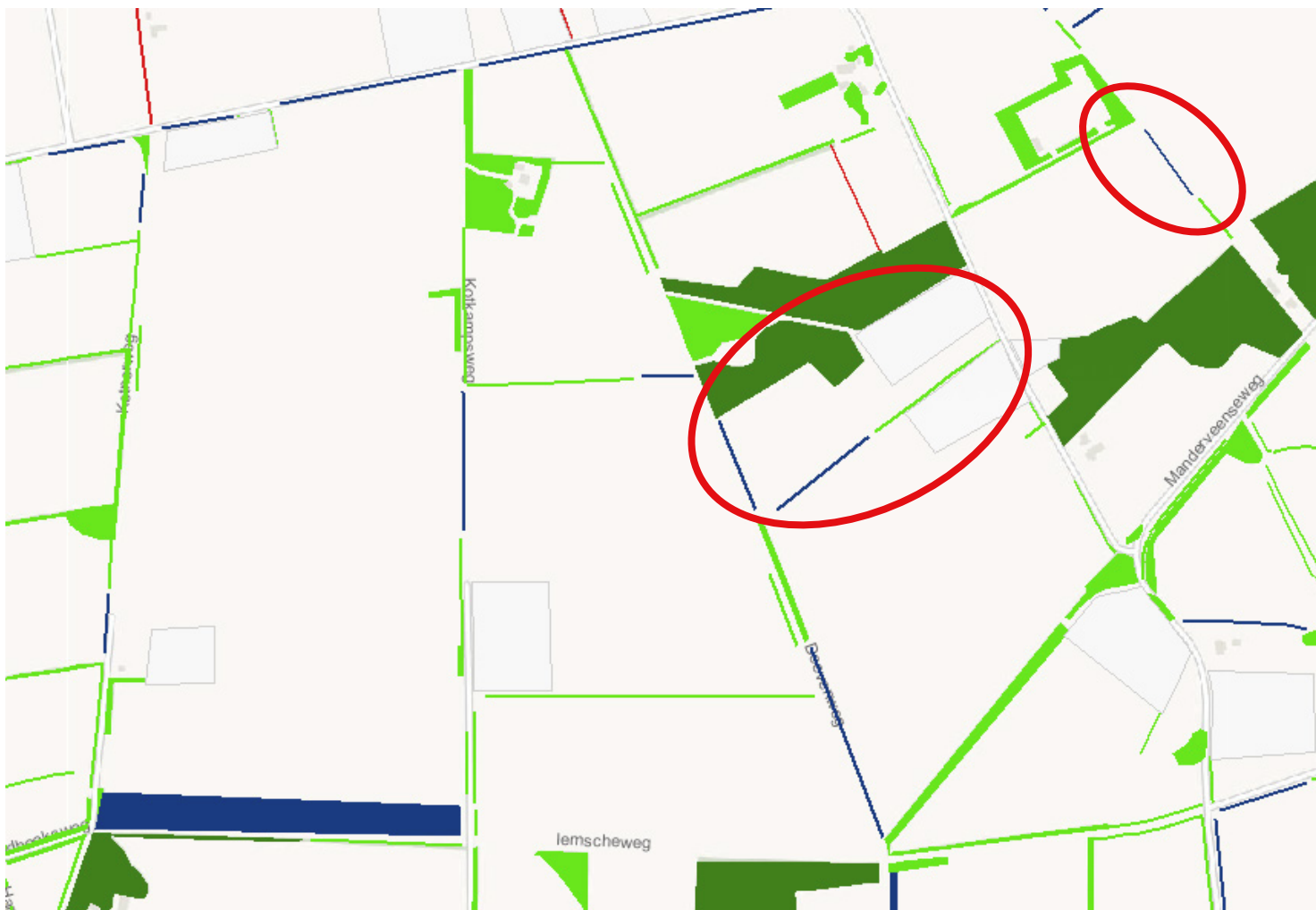
De provincie Overijssel heeft op 1 oktober 2009 de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. Daarin is de basis gelegd voor een nieuw instrument: de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De provincie biedt daarmee ruimte voor uitbreidingen in het buitengebied die niet in het geldende bestemmingsplan passen. Het vormt een toetsingskader voor de gemeente om aangevraagde ontwikkelingen te kunnen beoordelen. De gemeente kunnen een eigen beleid ontwikkelen. Twee principes vormen het vertrekpunt:

- Elke ontwikkeling draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte dient in evenwicht te zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KiGO)

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking opgepakt. Bij elke ontwikkelingen dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men een basisinspanning en een extra investering te bieden. Men onderscheid 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;
- Welke landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er nagestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?



(Illustratie: fragment casco kaart, bron: overijssel.nl/cascokaart)

In dat proces wordt er 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. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het plangebied ligt, evenals het overgrote gedeelte van de gemeente Tubbergen, in het jong heideontginningslandschap. Er wordt gestreefd naar het versterken en ontwikkelen van robuuste en heldere landschappelijke structuren.

3.2 Casco

De gemeente Tubbergen hanteert, ter bescherming van bestaande landschapselementen, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een element wel, niet of met bepaalde voorwaarden te verwijderen is. De illustratie laat zien dat de omgeving van het plangebied geen invloed heeft op de gewenste uitbreiding. Sterker nog, de uitbreiding zou gebruik kunnen maken van, in het casco beleid, gewenste verbindingen. Deze verbindingen zijn met een blauwe kleur weergegeven. De door de maatschap aangeplante houtsingels zijn niet opgenomen in het casco beleid.

Voor de landschappelijke inpassing van de camping zijn een aantal uitgangspunten opgesteld.

Algemene uitgangspunten:

- Mogelijkheden bieden om cultuurhistorie te herstellen;
- Landschapstype en lijnvoering waarderen;
- Camping onttrekken uit het zicht.

Uitgangspunten maatschap Grootelaar:

- Uitbreiden naar 80 standplaatsen op naastgelegen weide;
- Gefaseerd uitbreiden;
- Het (op den duur) realiseren van een sanitaire voorziening;
- Privacy voor campinggasten.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding;
- Ontwikkeling volgens o.a. Casco beleid en KiGO.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling volgens Omgevingsvisie Overijssel;
- Investerings Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

4. Uitgangspunten



Situatie voor en na doorvoering van de beoogde uitbreiding. Bron: Hannink Landschapsvormgeving.

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie wordt de camping richting het zuidwesten uitgebreid. Door de uitbreiding is het mogelijk om in de toekomst maximaal 80 campingplaatsen te realiseren. De huidige camping biedt plaats aan maximaal 25 caravans met een totale oppervlakte van 1,1 ha. In de nieuwe situatie neemt de oppervlakte toe tot een maximum van ruim 2,4 ha. Voor 1,3 ha geldt daarom een opwaardering van het gebied. Daarentegen wordt krap 0,5 ha afgewaardeerd naar bos / natuur. Met de vergroting van het kampeerterrein kan een berekening worden gemaakt voor de investering in het kader van het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KiGO).

De KGO berekening vindt de basis in een bedrag dat tot stand komt door de uitbreiding van de camping te vermenigvuldigen tegen de geldende meerwaarde. Het overgrote gedeelte gaat immers van agrarisch naar kampeerterrein. Vanuit het basisbedrag wordt de afwaardering van gronden, in dit geval van agrarisch naar natuur / bos in mindering gebracht. Daarop geldt, indien de ontwikkeling aan het buitengebied gebonden is, dat men 25 procent dient te investeren. De kosten voor de advisering en het kwaliteitsteam KGO mogen daarop nog worden afgetrokken. De conclusie daarop is dat men volstaat met een investering van € 3.432.

KGO Berekening				
Huidige waarde agrarisch gebied	€	6,00		
Waarde kampeerterrein per m2	€	9,00		
Waarde bos / natuur	€	2,00		
Bestaande camping		11061	m2	
Gewenste camping		24570	m2	
Uitbreiding waarvoor KGO geldt		13509	m2	
Opwaardering agrarisch naar kamperen	€	3,00	m2	€ 40.527,00
KGO bijdrage exclusief afwaardering				€ 40.527,00
Afwaardering				
Afwaardering groenelementen		4985	m2	
Afwaardering agrarisch naar bos / natuur	€	4,00	m2	€ -19.940,00
KGO bijdrage inclusief afwaardering				€ 20.587,00
Functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling (25% van totale bijdrage investeren)		-/- 25%		€ -15.440,25
KGO bijdrage inclusief % ontwikkeling				€ 5.146,75
Aftrekposten				
Opmaken landschapsplan				
Aftrek met absoluut max. van 10% van KGO bijdrage		-/- 10%		€ -514,68
Kwaliteitsteam KGO	€	1.200,00		€ -1.200,00
Totaal te investeren				€ 3.432,08

5. Plan



In principe blijft de camping gedeeltelijk ongewijzigd. Wel worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd (1) om voldoende bezoekers te kunnen ontvangen en zal er in de nabije toekomst een extra sanitaire voorziening (2) moeten worden gebouwd. Deze voorziening dient later aangevraagd te worden met een omgevingsvergunning.

Om de uitbreiding van de camping landschappelijk in te passen worden er meerdere vormen beplantingen aangebracht. Enerzijds moet de camping besloten blijven en anderzijds wensen campinggasten enige beslotenheid. Struweel beplantingen op de camping zorgen voor de verdeling van vakken terwijl een houtsingel rondom zorgt voor beslotenheid. De houtsingel draagt daarnaast een functie om het type landschap, het jonge heide ontginnings-landschap te accentueren en de camping uit het verdere zicht te onttrekken.

In het plan is duidelijk dat er 80 standplaatsen mogelijk zijn. Het is goed mogelijk om de camping gefaseerd te laten ontwikkelen. Belangrijke voorwaarde is dan wel dat beplanting in het eerste jaar aangeplant is waardoor de houtsingel spoedig zijn eigenlijke functie kan waarborgen. Het is aan te nemen dat een camping niet in het eerste jaar naar haar maximale capaciteit kan groeien. De verdere terreininrichting kan wel later plaats vinden.

5.1 Basisinspanning

Voor de ontwikkeling en de uitbreiding dient er rekening gehouden te worden met de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Er moet naast een basisinspanning ook een extra investering worden gemaakt. Als basisinspanning worden de volgende maatregelen genomen:

- (A) Er wordt rondom een houtsingel aangeplant met een breedte van 10 meter. De lengte van de singel aan de westelijke zijde wordt 100 meter, de andere houtsingel wordt in zijn totaal 230 meter. Er is aan de Doevenweg een doorgang gepland. De doorgang is te gebruiken voor calamiteiten, maar ook voor grotere machines en wordt maximaal 3,5 meter breed. De doorgang wordt geblokkeerd door een passend hekwerk. Het hekwerk is vervaardigd uit eiken.

- (B) Om de camping te verdelen in vakken worden er in de toekomst meerdere struweelbeplantingen aangebracht. Er wordt inheems beplant om te onderhouden als heg. Heggen worden doorgaans één keer per twee of drie jaar geschoren. Zij kunnen daardoor smal blijven, en nemen weinig ruimte in.
- (C) De rijweg door de camping blijft onverhard. Het verharde oppervlakte zou afbreuk doen aan de landelijke kwaliteit.

5.2 Extra inspanning

Gezien de grootte van de ontwikkeling volstaat de basisinspanning niet. Er is daardoor een extra investering noodzakelijk. De extra investering kan echter niet bij de camping, maar wel in de directe omgeving op eigen gronden. Ten behoeve van de uitbreiding is een volgende ontwikkeling voorgesteld:

- (D) Ten noordwesten van het plangebied heeft de maatschap Grootelaar een tweetal percelen. Voorgesteld is om de oorspronkelijke groenstructuur weer te verbinden. Dit wordt ook onderschreven in het casco plan, opgesteld door de gemeente Tubbergen. Door de aanplant wordt een klein gedeelte herstelt van de oorspronkelijke groenstructuur dat de heide ontginningen kenmerkt. De houtsingel wordt beschermd met een raster van gekloofde eiken palen.
- (E) Achter de houtsingel en langs het weiland van de buurman wordt een wandelpad aangelegd. Het wandelpad legt een unieke verbinding tussen de Doevenweg en de Langemaatsweg. Niet alleen voor de campinggasten, maar ook voor omwonenden en andere toeristen is het mogelijk om gebruik te maken van het pad. Het zou logischerwijs onderdeel uit moeten maken van een bestaand wandelnetwerk of dorpsommetje. De afbeelding geeft een sfeerimpressie van een wandelpad aan. Het wandelpad wordt bij de maatschap aangevuld met een raster bestaande uit gekloofde eiken palen eventueel met wat (schapen- gaas).

5. Plan



6. Beplantingsplan

De diverse groenelementen worden beplant volgens onderstaand beplantingsplan.

In de houtsingels rondom de camping wordt gekozen voor een 1,5 x 1,5 meter plantverband. Beplanting krijgen dan beter de kans om uit te groeien. Op de camping zelf wordt een plantverband van 1 x 1 meter aangehouden om een heg te kunnen creëren.

Houtsingel, 280 x 10 meter – plantverband 150 x 150 cm in en tussen de rijen – driehoek verband

1	Soort	Ned. Naam	Maat	Aantal
	Quercus robur	Zomereik	60-100	300
	Betula pendula	Berk	60-100	125
	Corylus avellana	Hazelaar	60-100	100
	Crataegus monogyna	Meidoorn	60-100	125
	Cornus mas	Gele kornoelje	60-100	75
	Prunus padus	Gewone vogelkers	60-100	125
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	60-100	100
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-100	75
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-100	100
		Totaal		1125

Houtsingel, 100 x 10 meter – plantverband 150 x 150 cm in en tussen de rijen – driehoek verband

2	Soort	Ned. Naam	Maat	Aantal
	Quercus robur	Zomereik	60-100	75
	Betula pendula	Berk	60-100	75
	Corylus avellana	Hazelaar	60-100	50
	Crataegus monogyna	Meidoorn	60-100	50
	Cornus mas	Gele kornoelje	60-100	25
	Prunus padus	Gewone vogelkers	60-100	25
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	60-100	50
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-100	25
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-100	25
		Totaal		400

Kostenberekening KGO	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
<i>Aanbrengen beplanting</i>				
Leveren beplanting (hogere kwaliteit) 100+	st	475	€ 1,50	€ 712,50
Arbeid voor inplanten	uur	12	€ 35,00	€ 420,00
Onderhoud en inboet eerste jaar	totaal			€ 350,00
<i>Aanbrengen raster (280 m1 + 115 m1)</i>				
Gekloofde eiken palen	st	66	6,5	€ 429,00
Toebehoren	totaal			€ 300,00
Arbeid voor aanbrengen raster	totaal	28	35	€ 980,00
<i>Maken wandelpad</i>				
Frezen en leveren fundatie met trekker	uur	4	65	€ 260,00
Aanbrengen fundatie (vulzand)	uur	8	35	€ 280,00
Aanbrengen voorziening (klaphek / bankje)	totaal			€ 650,00
<i>Fundatiemateriaal wandelpad nog niet meegenomen</i>				
<i>Totaal exclusief omzetbelasting</i>				€ 4.381,50

Houtsingel, 100 x 10 meter – plantverband 150 x 150 cm in en tussen de rijen – driehoek verband

3	Soort	Ned. Naam	Maat	Aantal
	Quercus robur	Zomereik	60-100	100
	Betula pendula	Berk	60-100	100
	Corylus avellana	Hazelaar	60-100	50
	Crataegus monogyna	Meidoorn	60-100	75
	Cornus mas	Gele kornoelje	60-100	25
	Prunus padus	Gewone vogelkers	60-100	25
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	60-100	50
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-100	25
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-100	25
		Totaal		475

Struweelhagen – plantverband 100 x 100 cm – tweerijig, driehoekverband

4	Soort	Ned. Naam	Maat	Aantal
	Quercus robur	Zomereik	60-100	100
	Betula pendula	Berk	60-100	100
	Crataegus monogyna	Meidoorn	60-100	75
	Cornus mas	Gele kornoelje	60-100	50
	Prunus padus	Gewone vogelkers	60-100	50
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	60-100	50
	Acer campestre	Veldesdoorn	60-100	50
	Viburnum opulus	Gelderse roos	60-100	50
		Totaal		52

De bestaande groenelementen op de camping worden (waar mogelijk) behouden.
De kostenberekening in het kader van de KGO is op de linkerpagina weergegeven.
De totale investering exclusief omzetbelasting overschrijdt fors de KGO opgave.

