



BOSHOTELKAMERS AAN DE GROESBEEKSEWEG

RUIMTELIJK VOORSTEL
9 FEBRUARI 2024

COLOFON

Titel document:

**BOSHOTELKAMERS AAN DE
GROESBEEKSEWEG**

Datum:

09 februari 2024

Status:

Ruimtelijk voorstel

Projectlocatie:

Groesbeekseweg 98
Mook

Auteur/Adviseur:

RELAND

Burgemeester Verdijkplein 1, 5835AR Beugen
T: 085-0431949
E: info@reland.nl

VAN DOOREN LANDSCHAP

Derpt 15, 4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
E: info@vandoorenlandschap.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Locatie	3
1.2 Leeswijzer	4
2 Landschap	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Kansen en kwaliteiten	11
2.3 Historische ontwikkeling	13
2.4 Visie gemeente	14
3 Voorstel	16
3.1 Visie	16
3.2 Ruimtelijk voorstel	17
3.3 Te kappen bomen	21
3.4 Kwaliteitsberekening	22
3.5 Beplantingsplan	24

Bijlage I – bestaande situatie
Bijlage II – landschapsvoorstel
Bijlage III – beplantingsplan
Bijlage IV – rood-grijs
Bijlage V – kruidenmengsel

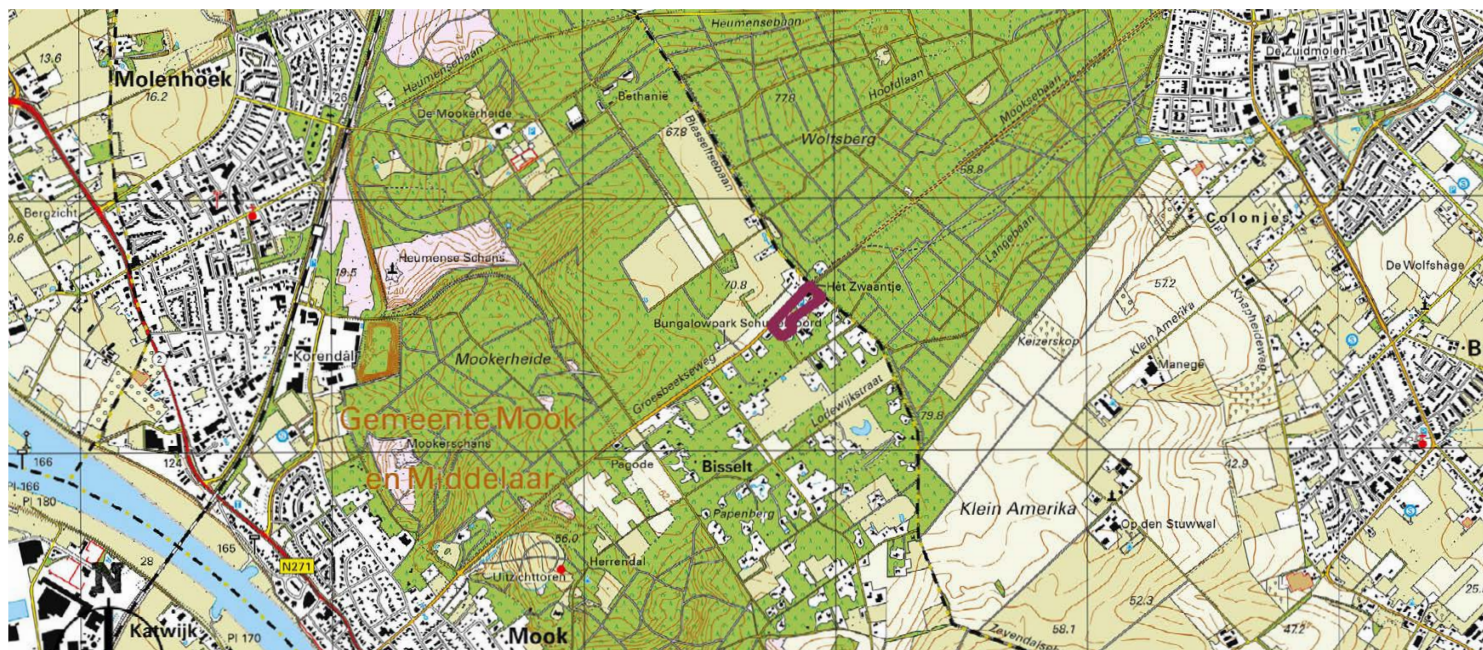
1 INLEIDING



De eigenaren van Boetiepark Meeussen dat gelegen is aan de Groesbeekseweg 98-106 te Mook, willen graag hun park uitbreiden met nieuwe boshotelkamers. Zij zien kansen deze te realiseren op het naastgelegen bosperceel. Eén object is reeds binnen het huidige bestem-mingsplan gebouwd met ruimte voor 4 hotelkamers. Om nog twee objecten te realiseren binnen dit concept heeft men een principeverzoek ingediend bij de gemeente Mook en Middelaar. Zij staan hier in beginsel positief tegenover. Om de boshotelkamers goed te legitimeren in de waardevolle bosomgeving, zal er een goede ruimtelijke afweging gemaakt moeten worden. Deze notitie is daar een uitwerking van.

1.1 Locatie

Het plangebied ligt parallel aan de Groesbeekseweg, aan de rand van een in het buitengebied gelegen bebouwing-senclave, genaamd De Bisselt. Deze is gelegen ten noordoosten van de kern Mook. In de omgeving zijn bijzondere gebieden gelegen, als de Heumense Schans, de Mookerheide, Het Zevendal en de St Jansberg. De Groesbeekseweg, welke ter hoogte van de Bisseltsebaan overgaat in de Mooksebaan, vormt de verbinding tussen Mook en Groesbeek.



Topografische ondergrond. Plangebied aangeduid in paars (bron:topotijdreis.nl)

1.2 Leeswijzer

De aanleiding en locatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de huidige situatie van de omgeving en het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een analyse van de huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente op het landelijk gebied beschreven en gekeken hoe de huidige situatie zich hiertoe verhoudt.

In hoofdstuk 4 is een stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting onderbouwd, waarbij de positionering van de nieuwe boshotelkamers in verhouding tot hun omgeving wordt toegelicht. Tevens wordt toegelicht wat de er aan landschappelijke waarde wordt toegevoegd volgens het Limburgs kwaliteitsmenu. Het voorstel wordt onderbouwd met een beplantings- en beheersplan voor de landschappelijke beplanting.



Bestaande situatie op luchtfoto met kadastrale ondergrond. Plangebied aangeduid in oranje
(bron: google.nl/maps.nl)

A scenic landscape photograph featuring a two-lane asphalt road with white dashed lane markings, bordered by a red-paved shoulder. The road curves gently into the distance, flanked by a dense forest of tall, slender trees with bare branches. The ground is covered in fallen autumn leaves, and a bright light source, likely the sun, creates a strong lens flare in the upper right. A white line-art graphic of a hand is overlaid on the left side of the image. The word "LANDSCHAP" is written in large, white, bold, sans-serif capital letters across the center-right of the image.

LANDSCHAP

2 LANDSCHAP

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De landschappelijke waarden worden verkregen uit een historische analyse. De gemeentelijke visie en randvoorwaarden staan beschreven in diverse relevante beleidsdocumenten. Deze onderdelen vormen zowel de kaders als inspiratie voor het nieuwe ruimtelijke model.

2.1 Huidige situatie

OMGEVING

De Bisselt is een bebouwingsenclave in het buitengebied ten noordoosten van de kern Mook. Het gebied omvat veel heuvelachtig bos, maar ook open structuren. Het enclave ligt aan de zuidzijde van de Groesbeekseweg die overgaat in de Mooksebaan. Deze wegen vormen de verbinding tussen Mook en Groesbeek.

In het enclave bepaalt het bos de sfeer en overheerst een besloten karakter. De huizen, tuinen en toegangswegen zijn in

harmonie met het bosachtige karakter. De noordelijke rand van De Bisselt is wat opener van karakter ten op zichte van de kern. Naast de relatie met het bos heeft het gebied ook een duidelijk agrarisch karakter. Het gebied wordt gekenmerkt door grasland met akkers doorsneden met houtwallen tegen de achtergrond van de stuwwal. De woningen zijn ondergeschikt aan en verweven in dit typerende landschap.

Vanaf de Groesbeekseweg tussen Mook en kruispunt Mooksebaan-Bisseltsebaan ervaart men deze verschillen sterk. Vanaf Mook ligt aan beide zijden van de weg een dicht bos met een



Boven: Beeld 1,
Groesbeekseweg tussen
Mook en 'De Bisselt'
Naast: Beeld 2,
huidige woning aan
de Groesbeekseweg
(bron: google.nl/maps.nl)

smalle groenberm. Na zo'n 500m begint aan de zuidzijde het bos meer open te worden. De groenberm (gras) wordt hier breder. Vanaf dat punt ervaart men afwisselend beeld van struweel met bomen, open gebieden met weilanden en bebouwing met groene tuinen. Ter hoogte van het plangebied liggen aan de noordzijde grote weides en akkers met diverse landschapselementen, zoals singels. Vanaf de Bisseltsebaan gaat het afwisselde landschap als een harde grens over in bos.

De bossen bestaan uit voornamelijk loofbos met een hoge ecologische waarde door de aanwezigheid van diverse inheemse soorten, zoals zomereik, beuk, tamme kastanje en onderbegroeiing van hazelaar, sleedoorn en kamperfoelie.



Omgeving met aanduiding van gebiedskenmerken

PLANGEBIED

Het plangebied ligt binnen het semi open gebied in combinatie met bos. De noordzijde van de Groesbeekseweg (ten noorden van het plangebied) is in gebruik als weide- en akkerland met grote kavels. De kavels worden gescheiden door brede groenstructuren van singels en bomenrijen. Aan de oostzijde ligt de Bisseltsebaan met de harde grens van loofbos.

De straat Groesbeekseweg is een vrij dominante verkeersader in het gebied. De weg is verkeerstechnisch ingericht met kleuren, obstakels en markeringen om het verkeer te sturen ordenen en remmen. Aan de weg is weinig aandacht voor groeninrichting in de vorm van laanbomen, bloemenbermen of hagen. De bermen zijn ingericht met gras, die hoofdzakelijk door de aanliggende bewoners wordt gemaaid.

Binnen het plangebied zijn vier onderscheidende deelgebieden aan te wijzen. Deze zijn met een onderscheidende kleur aangeduid en worden hierna separaat toegelicht.

Woonhuis (gele omlijnning)

Aan de Groesbeekseweg staat een vrijstaande woning omgeven door groen. Aan de oostzijde ligt een inrit met een bijbehorend bijgebouw. De zij-, achter- en achtertuin is omgeven door een lage beukenhaag. In de voortuin staan enkele groene beuken (boomvormers).



Bungalows (blauwe omlijning)

Achter het woonhuis staan vier bungalows (zie beeld 3 en 4). Vanaf een centrale parkeerplaats kan men via verharde wandelpaden de verschillende bungalows bereiken. Nabij de bungalows liggen terrassen. Er is veel groen aanwezig in de vorm van tuingroen. In de randen van het terrein staan beukenhagen met diverse verschillende bomen (eik, esdoorn, beuk).

Tussen het parkeerterrein en de bungalows ligt een speeltuintje en jeu de boulesbaan. Het terrein is erg goed verzorgd, maar gedateerd.

Groen (groene omlijning)

Tussen de bungalows en restaurant 't Zwaantje ligt een groenzone. Het is een deel extensief onderhouden groen. Hier stonden twee oude chalets, die vervangen zijn door 4 boshotelkamers in één nieuw gebouw (zie beeld 7). Deze zijn bereikbaar vanaf het centrale parkeerterrein nabij de bungalows.

Het groenterrein is deels aangelegd en deels spontaan begroeid. Aan de Groesbeekseweg staat een rij rode beukenbomen met een lage groene beukenhaag. De bomen staan dicht op elkaar. Enkele bomen hebben zonschade. Dit komt doordat enkele jaren terug de beuken achter een dichte rij kerstdennen stonden. Deze zijn enkele jaren terug op verzoek weggehaald, waardoor de stam van beuken nu te veel zonlicht krijgen.

Achter de beukenbomen ligt een bos met veel hazelaars en in de rand (zuidzijde) esdoorns en groene beuk.



Beeld 3. Bestaande bungalows Groesbeekseweg 100



Beeld 4. Bungalows



Beeld 5. Parkeerplaats en speelplek



Beeld 6. Huidig bos met rode beuken aan de Groesbeekseweg (bron: Google.com)

‘t Zwaantje (oranje omlijning)

Direct naast de groenzone ligt een groot parkeerterrein voor herberg restaurant ‘t Zwaantje. De parkeerplaats is uitgevoerd in halfverharding. De randen zijn omhaagd met groene beuken- en laurierhagen. Midden over het parkeerterrein ligt een centraal wandelpad begeleid door leilinden. Deze begeleiden de gasten van het parkeerterrein naar het restaurant.

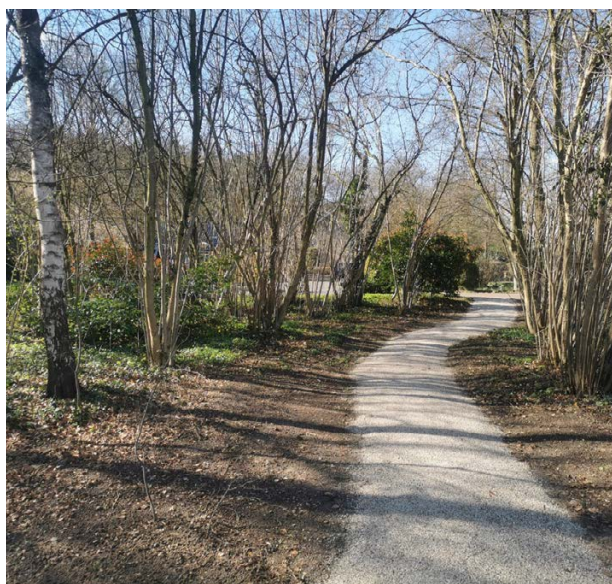
Rondom het restaurant liggen diverse terrassen en wandelpaden. In de randen staat tuingroen en enkele markante bomen, waaronder een markante vormlindeboom voor het pand.

Het object staat markant in de oksel van de Groesbeekseweg met de Bisseltsebaan. Het vormt een ontmoetingsplek voor recreanten die de omgeving per fiets of te voet/paard willen verkennen.

Boven het restaurant is ruimte voor 7 hotelkamers. Naast het restaurant (aan de zuidzijde) staat de bedrijfswoning.



Beeld 7. Onlangs gebouwde recreatievoorziening met 4 boshotelkamers



Beeld 8. Hazelaars in het bos



Beeld 9. Parkeerterrein nabij restaurant ‘t Zwaantje

2.2 Kansen en kwaliteiten

In paragraaf 2.1 is de huidige situatie van de omgeving en het plangebied op hoofdlijn beschreven en getoond aan de hand van enkele beelden. In dit hoofdstuk wordt nader in gegaan op de kansen en kwaliteiten van het gebied.

Per onderdeel worden puntsgewijs de kwaliteiten (+) en kansen (-) genoemd.

Woonhuis (gele omlijning)

- + De woning past in het onregelmatige ritme van bebouwing aan de Groesbeekseweg.
- + De woning is omgeven door zowel tuin- als landschappelijk groen in de vorm van beukenhagen en beukenbomen.

Bungalows (blauwe omlijning)

- + Nette ruime bungalows in de jaren 80 stijl.
- + Ruim terras om buiten te zitten, zonder last van de burens te hebben.
- + Zeer groene aankleding. Goed verzorgd en onderhouden.
- + Centrale plek voor parkeren. Auto niet bij de bungalows.
- + Bungalows verscholen in het groen en vanaf de weg nauwelijks zichtbaar.
- Tuingroen past niet bij de bosrijke omgeving.
- De parkeerplaats is ruim opgezet en dominant aanwezig.
- Speeltuin zeer prominent aanwezig en past niet bij de doelgroep (weinig gasten met kinderen).

Groen (groene omlijning)

- + Groene buffer in de vorm van bomen en struweel tussen het woonhuis en parkeerterrein van restaurant 't Zwaantje.
- + Nette haag als afscheiding tussen berm en groene zone.
- + Object met boshotelkamers is bescheiden en passend binnen het bos.

- + Aan de zuidzijde staan diverse grote esdoorns.
- + De buitenruimte rondom de boshotelkamers heeft een natuurlijke uitstraling (heide met siergrassen en vaste planten)
- Enkele Rode beuken hebben zonschade op de stam.
- Brede gemaaid grasberm voor de beukenhaag wordt meer geassocieerd met een 'tuin' dan een 'bos'.
- Bos is niet toegankelijk door hekwerk en hagen.

't Zwaantje (oranje omlijning)

- + Groot en ruim parkeerterrein.
- + Parkeerterrein uitgevoerd in halfverharding en omgeven door beukenhagen oogt landelijk en groen.
- + Terrassen nodigen uit om te verblijven.
- + Routing langzaam verkeer helder en ruim, ook voor minder valide.
- + Tuingroen voor het restaurant geeft een gezellige sfeer aan het terras.



Beeld 10. Restaurant 't Zwaantje

CONCLUSIE

De twee recreatieve bedrijven hebben ieder hun eigen specialisme en inrichting. De inrichting oogt groen en verzorgd, maar doet helaas weinig recht aan de bosrijke omgeving waarin ze staan. De beplanting is uitheems en moet elk jaar worden gesnoeid, waardoor het vrij arbeidsintensief is.

Tussen de twee bedrijven ligt een groen middenstuk. Voor beide minder interessant voor de bedrijfsvoering. Dit voel je gelijk. De noordzijde is in het verleden aangeplant met rode beuken in combinatie met kerstdennen en ondergroei van hazelaar. De kerstdennen zijn reeds verwijderd, maar de rode beuken zijn enigszins vreemd in de bosrijke omgeving. Echter de grootte en omvang de moeite om te behouden.

Van een afstand oogt het mooi groen, maar zodra je het terrein betreed is het redelijk eentonig. Het groen aan de zuidzijde van de groenstrook is daarentegen waardevoller. Hier staan enkele esdoorns (waarschijnlijk spontane groei) en wat onderbegroeiing van bosplantsoen. De nieuwe bebouwing met buitenruimte (4 hotelkamers) past goed binnen de huidige structuren.

Het restaurant met parkeerterrein staat en functioneert op zichzelf. Ruimtelijke verweving met het bungalowpark en de groenstrook zou een meerwaarde bieden voor het gebied, maar zeker ook voor de bedrijfsvoering.



Boven: Beeld 11,
Restaurant 't Zwaantje
oostzijde
Naast: Beeld 12
Groesbeekseweg thv
bos

2.3 Historische ontwikkeling

Mook ligt direct aan de rivier De Maas aan de verbindingsweg tussen Nijmegen en Venlo. Ten noorden van Mook ligt een stuwwallengebied met hoogten tot 69 meter. Deze stuwwal is ontstaan door een ijstong van het landijs dat is opgestuwd tot een rug in het landschap. Deze rug is een zandige en grindhoudende rivierafzetting.

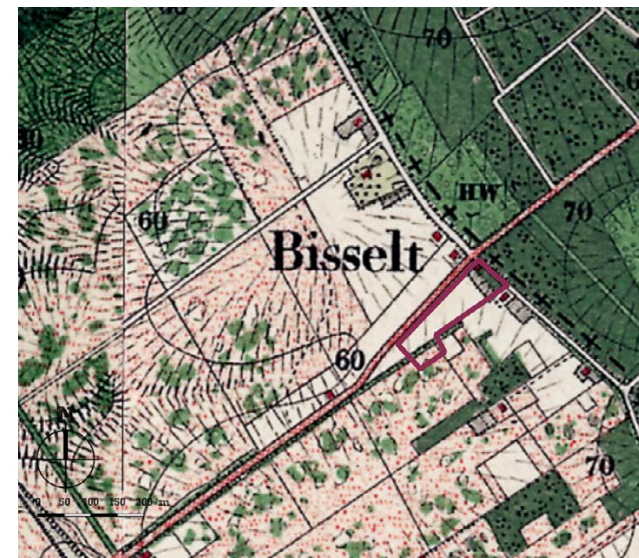
Op deze stuwwal ontstond een groot bos- en heidegebied. Het gebied is lange tijd niet interessant voor de landbouw. Het gebied kenmerkte zich door droge arme grond. Aan de Bisseltsebaan vestigden zich enkele kleine boeren in ontginningsboerderijen/plaggenhutten. Rond 1900 zien we duidelijk een verkavelingspatroon achter de boerderijen ontstaan. Het gebied ten noorden van de Bisseltsebaan bleef bos. De erven achter de boerderijen zijn kenmerkend met boomgaarden en hagen. Bij het kruispunt De Bisseltsebaan en Groesbeekseweg werd een waterput gemaakt, waar bewoners water konden halen. Deze plek wordt nu bewoond door Herberg 't Zwaantje.

Rond 1970 is hebben grote delen van de heide plaatsgemaakt voor bosbouw. De Bisselt is nu voornamelijk een bosrijk gebied afgewisseld met akkers en graslanden. Enkele woningen/boerderijen vestigden zich in het gebied.

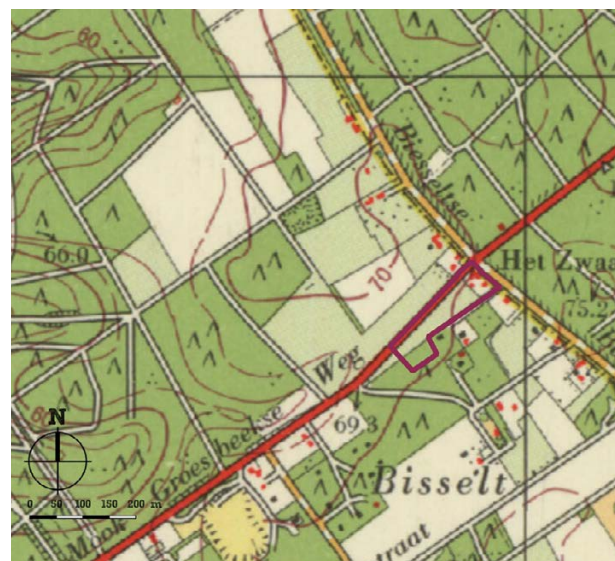
De groei van woningen aan de zuidoostzijde van De Bisselt heeft zich doorgezet. Met name vakantiewoningen en burgerwoningen die hier vestigden voor de rust en ruimte. Men woont er letterlijk in het groen.



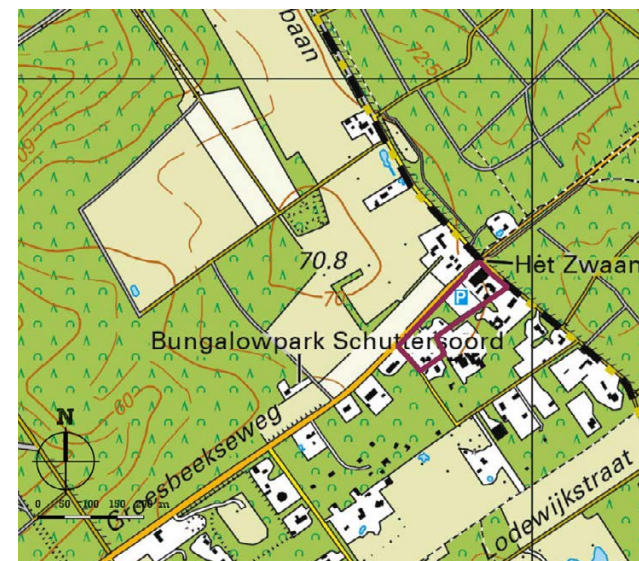
Plangebied historische kaart 1850, plangebieden in paars (bron PDOK)



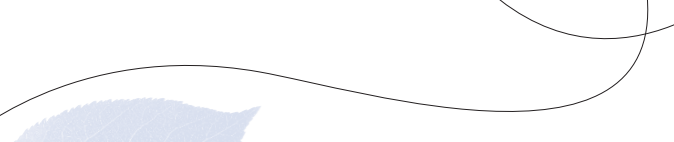
Plangebied historische kaart 1900, plangebieden in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebieden in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017, plangebieden in paars (bron PDOK)



2.4 Visie gemeente

Diverse beleidsstukken van de gemeente Middelhaar hebben invloed op de ontwikkeling van het plangebied. In deze paragraaf wordt de visie van de Gemeente Middelhaar op de ontwikkeling van het plangebied besproken.

STRUCTUURVISIE

Het plangebied is aangewezen als recreatieve omgeving, gelegen aan een toeristisch-recreatieve hoofdstructuur. Initiatieven die vanuit de markt een bijdrage leveren aan de toeristisch-recreatieve sector in de Bisselt worden waar mogelijk gefaciliteerd. Er dient sprake te zijn van een kleinschalig initiatief, primair gesitueerd te zijn rond de toeristisch-recreatieve hoofdstructuur en ruimtelijk inpasbaar te zijn.

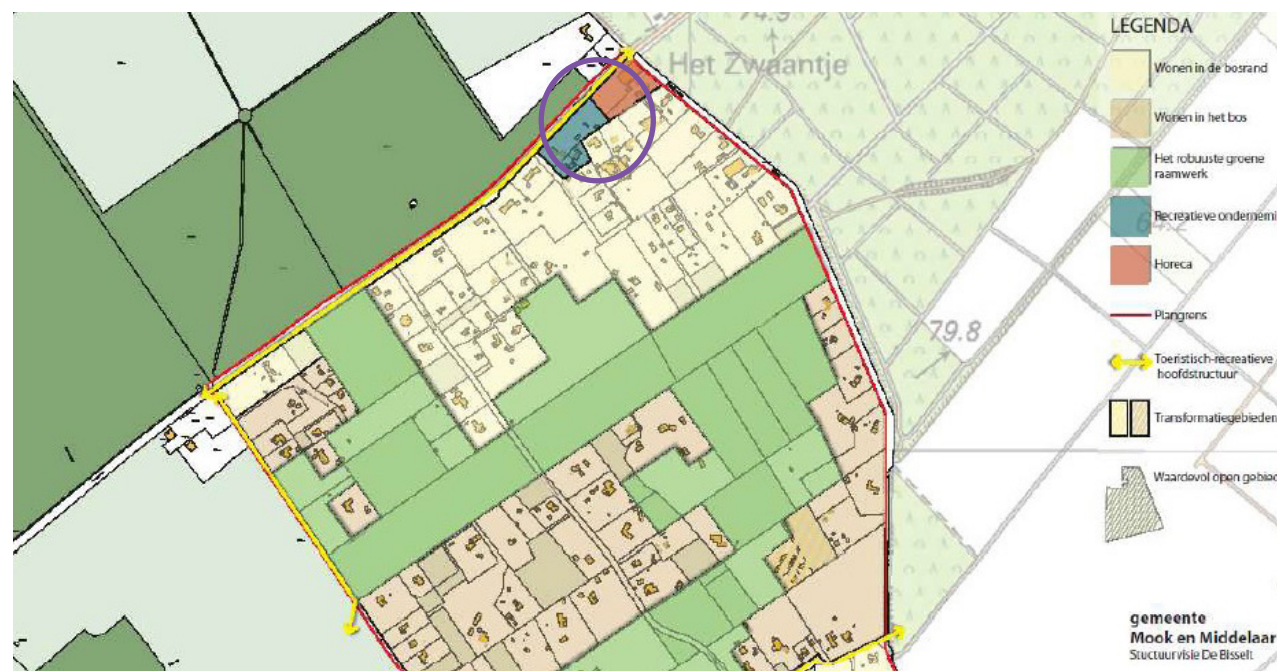
Voorwaarde is wel dat er een ruimtelijke kwaliteitswinst in de omgeving door middel van het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, met name de versterking van het op de kaart aangegeven robuuste groene raamwerk. Tevens mogen er geen verstoring van de omgevingskwaliteit plaatsvinden en dient er een goede landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd te worden.

Overeenkomstig het advies het Gelder Genootschap zijn de uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu (provinciaal document 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012').

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg.

Aan de hand van het Kwaliteitsmenu wordt bepaald welke kwaliteitsbijdrage nodig is en/of wat de aard is van de kwaliteitsverbeterende maatregelen die dienen te worden gerealiseerd. Ontwikkelingen zijn mogelijk als ze kwaliteit leveren ter plekke. Daarnaast is in veel gevallen extra kwaliteitsbijdrage verplicht. Het bereiken van een goede balans tussen ingreep/ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt gewaarborgd via normeringen.

Een nadere uitwerking van de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage in relatie tot dit project is uitgewerkt in hoofdstuk 3.4 Kwaliteitsberekening.



Uitsnede structuurvisiekaart uit Structuurvisie De Bisselt. Plangebied aangeduid in paars



VOORSTEL

3 VOORSTEL

Er is veel vraag naar verblijfsrecreatie voor korte verblijven. Dit zijn met name fietsers en wandelaars, die het gebied nader willen verkennen. Voornemen is de onlangs gebouwde boshotelkamers uit te breiden met 8 nieuwe boshotelkamers is twee afzonderlijke objecten. Deze worden duurzaam ontwikkeld met oog voor duurzame materialen, recycling en duurzame energie (voor zover mogelijk binnen een bos). Deze kwaliteiten zullen ook als esthetisch thema worden gebruikt. Daarnaast is er ruimte voor het stallen van fietsen (berging) en om buiten te verblijven (vlonder).

De gasten komen voor de natuurlijke omgeving. Daarom willen de initiatiefnemers de buitenruimte zoveel mogelijk laten aansluiten bij deze natuurlijke omgeving. De bestaande buitenruimte rondom de bungalows en het restaurant worden aangepast naar een meer bosrijke omgeving/-sfeer.

Er moet voldoende ruimte zijn voor gasten om te parkeren. De gasten voor de boshotelkamers en bungalows kunnen parkeren op een eigen parkeerterrein. Indien deze vol is, kan men parkeren nabij het restaurant 't Zwaantje.

Waardevolle streekeigen beplanting moet zoveel mogelijk worden gerespecteerd en behouden blijven. Daarnaast is de wens om het huidige parkeerterrein zoveel mogelijk te behouden.

3.1 Visie

Op het terrein worden diverse boskamers gemaakt, waarbinnen de verschillende functies een plek krijgen. Binnen de boskamers wordt gekozen voor een transparante bossfeer met een bomen- en kruidenlaag.



Verbeelding van de visie

3.2 Ruimtelijk voorstel

3.2 Ruimtelijk voorstel

De bestaande bomenlaag met loofbomen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Met de positionering van de nieuwe objecten (boshotelkamers) is rekening gehouden met de bestaande bomen. Enkele bomen zullen moeten worden gekapt (4 stuks) en deze worden gecompenseerd door elders in het plangebied 9 nieuwe bomen aan te planten. Daarnaast worden enkele meters bestaande haag ter hoogte van de westelijke parkeerplaats verwijderd.

De zuidwestzijde van het plangebied wordt aangezet met een robuuste groene struweelsingel. De bestaande inheemse bomen en bosplantsoen worden geïntegreerd en vormen de bomenlaag. Vandaar dat er weinig boomvormers in de struweellaag wordt aangeplant. De te behouden bomen zullen worden gesnoeid ten gunste van de vitaliteit.

Haaks op de zuidelijke struweelsingel komen enkele struweelsingels die de omkadering vormen van de verschillende boskamers. Ook hier worden de bestaande loofbomen geïntegreerd. De bestaande waardevolle inheemse struweelgroepen (aangeduid op tekening) blijven zoveel mogelijk behouden. De struweelsingel is in basis minimaal 6m breed en wordt aangeplant met inheems bosplantsoen.



De rode beuken en lage groene beukenhaag parallel aan de Groesbeekseweg blijven gehandhaafd. De boomkronen van de beuken zijn gewend aan de onderlinge korte afstanden van de bomen. Enkele bomen hebben last van zonschade. Om verder schade te voorkomen dienen deze bomen met jutte te worden ingewikkeld.

Binnen de kamers kunnen verschillende functies worden geordend. De sfeer binnen de kamers is een 'open bosgebied'. Het 'open bosgebied' kenmerkt zich door een bomenlaag op een kruidenlaag en her en der een begroeiing van de struweellaag. Gasten lopen via een bospad vanaf het parkeerterrein naar de objecten (bungalows en boshotelkamers).

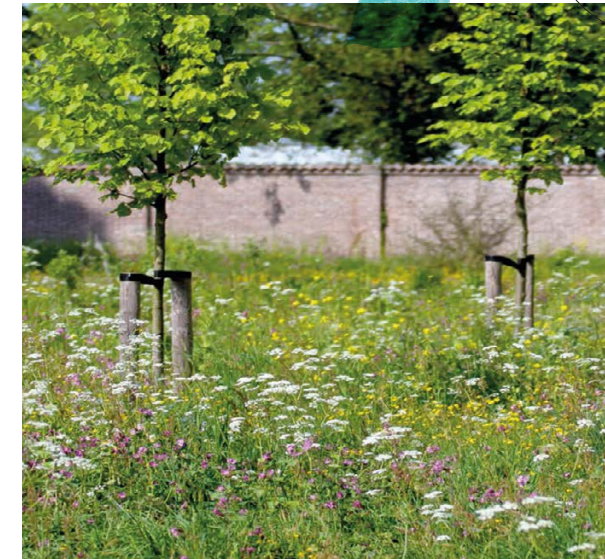
Onderstaand worden de verschillende deelgebieden nader beschreven.

Woning

De inrichting rondom de woning blijft behouden. Deze is groen en past goed in de ontwikkeling van het straatbeeld. De haag aan de westzijde van de vormt een landschapelijke afscheiding. Enkele bomen in de voortuin worden aangemerkt als inheemse landschapbomen. Deze bomen versterken het beeld van de boskamer. De scheiding met het naastgelegen parkeerterrein wordt robuuster door aanplant van een struweelsingel.



Referentie bloemrijk grasland



Referentie halfverharding (Achterhoekse Padvast)



Bungalows

De buitenrand wordt ingeplant als robuuste struweelsingel. De grote inheemse bomen blijven behouden. De (kerst) dennen worden gekapt.

De 'tuininrichting' direct bij de bungalows en terrassen wordt vervangen door een meer passende inrichting in het bos met siergrassen en vaste planten passend bij een heidelandschap. De buitenste schil (verder weg van de bungalow) bestaat uit een botanisch bosmengsel met enkele inheemse heesters (zoals kornoelje, krent, hazelaar en kamperfoelie). Deze heesters bieden beschutting, sturing of afscherming op de diverse plekken. De omgeving oogt wel als één geheel en de verschillende gebieden lopen organisch en natuurlijk in elkaar over.

Parkeerterrein west

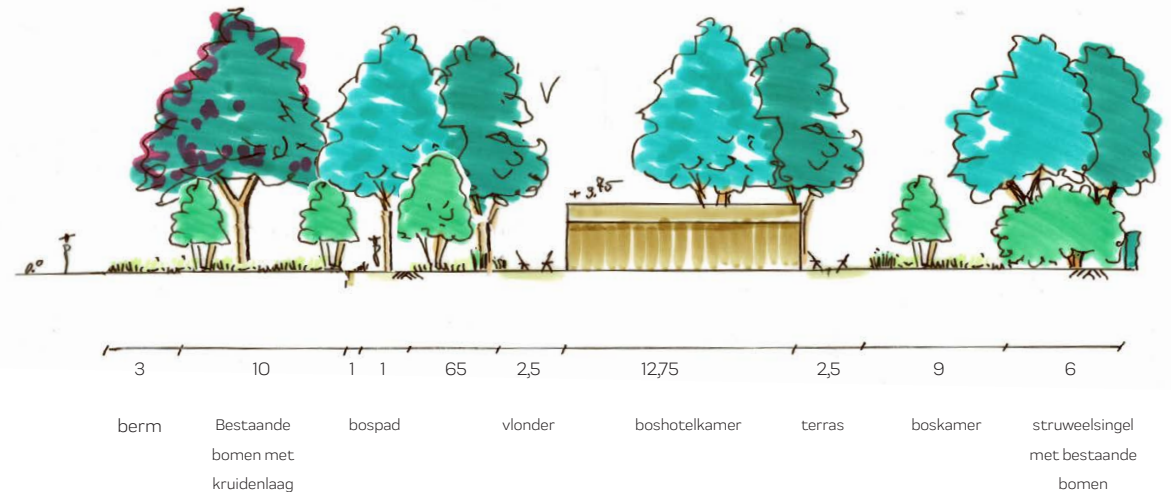
Tussen de bestaande tuin van de woning en het nieuwe parkeerterrein komt een nieuwe struweelsingel. De bestaande inrit blijft gehandhaafd. De parkeerplaatsen worden echter op een andere manier georganiseerd. Enkel langs de westzijde van de toegangsinrit komen parkeerplaatsen. De auto's worden meer in de diepte georganiseerd, waardoor in een smalle ruimte meer auto's kunnen worden geparkeerd. Hier komen 9 parkeerplaatsen. Het beeld vanaf de Groesbeekseweg op auto's is daarmee beperkt. Op de vorige pagina is een referentie voor het beeld van de halfverharding opgenomen. Het parkeerterrein wordt zoals eerder vermeld uitgevoerd in een halfverharding, zodat de bossfeer wordt versterkt. De overige ruimte rondom het parkeerterrein is sober en ruig.

De boshotelkamers

De 8 nieuwe boshotelkamers worden geïntegreerd in hun omgeving. De bouw van de nieuwe kamers is compact en laag. De materialen zijn natuurlijk en hebben een verticale benadering (gelijk met de boomstammen), waardoor de objecten opgaan in hun omgeving. Hierbij wordt vooral gewerkt met glas, hout en donkere accenten, gelijkend op het onlangs gebouwde object.

De randen van de boskamer zijn aangezet met een struweelsingel. De bestaande bomen en het bestaande struweel worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Het terrein is een ruig open bosgebied. De beplanting bestaat uit inheemse landschapsbomen en ruigte (struweel) in de combinatie met botanisch bosmengsel. Tussen het nieuwe recreatieve object aan de westzijde en het parkeerterrein west ligt een robuuste singel.

Het middenterrein rondom de boshotelkamers is meer gecultiveerd, maar oogt en voelt nog steeds aan als 'bos'. Zoals bij de bungalows, wordt hier gebruik gemaakt van diverse groepen beplanting met siergrassen en vaste planten. Hier is reeds een eerste aanzet toe gedaan rondom het gerealiseerde creatieve object. Met een informatiebord wordt de gast geïnformeerd over de ingrepen. De objecten zijn bereikbaar via een bospad.



Principeprofiel boskamer met boshotelkamer

Parkeerterrein oost

Het bestaande parkeerterrein blijft behouden zoals deze nu is. De bestaande structuur met beukenhagen blijft gehandhaafd. Ook de verbinding over het parkeerterrein voor voetgangers van het restaurant naar de boshotelkamers blijft liggen. Het pad wordt begeleid door leilindes.

Restaurant/herberg

De ruimte rondom het restaurant is efficiënt ingericht om te verblijven (terras). In de randen staat 'tuingroen'. Deze ruimtes kunnen worden vervangen door bosgroen, zodat het aansluit bij de overige delen van het plangebied. Dit is geen vereiste vanuit het landschapsplan, maar een advies om meer eenheid te creëren tussen de bungalows, boshotelkamers en het restaurant.

De bedrijfswoning met tuininrichting uitstraling blijft behouden en vormt onderdeel van het lint met de overige woningen in de straat.



Beeld van informatiebord nabij het onlangs gebouwde recreatieve object



Referentie subtiele toevoeging vaste planten in boskamer

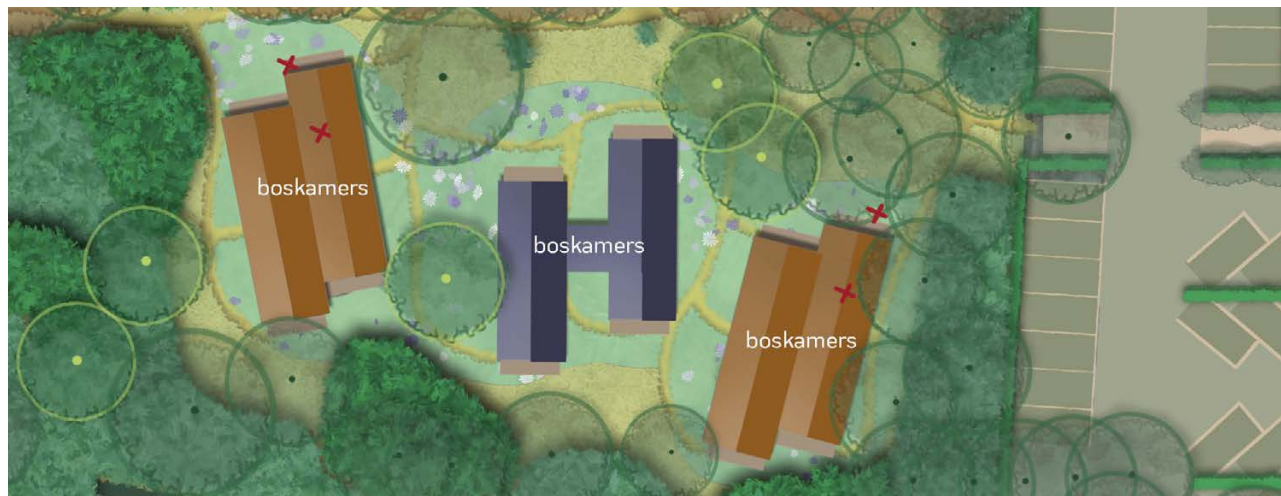


3.3 Te kappen bomen

Voor het noordwestelijke nieuwe object ten opzichte van het bestaande object worden twee smal opgaande berken gekapt. Deze berken staan onder de kroon van de beuk ernaast. De bomen hebben een diameter van ca. 25cm en zijn niet vitaal. Zeker onder de kroon van de naast groeiende beuk hebben deze bomen geen duurzame standplaats. Daarnaast worden maximaal drie Hazelaars verwijderd, zodat er voldoende ruimte ontstaat voor een terras en pad.

Om ruimte te maken voor het zuidoostelijke object worden twee Esdoorns met een stamdiameter van ca. 15cm en 20cm gekapt. Ook deze bomen staan in zware concurrentie met de naastgelegen bomen, die groter en ouder zijn.

Daarnaast worden enkele meters bestaande haag ter hoogte van de westelijke parkeerplaats verwijderd. De vier te kappen bomen worden gecompenseerd door 9 nieuwe bomen aan te planten binnen de boskamer van de boshotelkamers.



Voor de bouw van de 8 nieuwe boshotelkamers worden er 4 bomen gekapt (zie rode kruisjes op tekening)



2 smal opgaande berken



2 smal opgaande berken

3.4 Kwaliteitsberekening

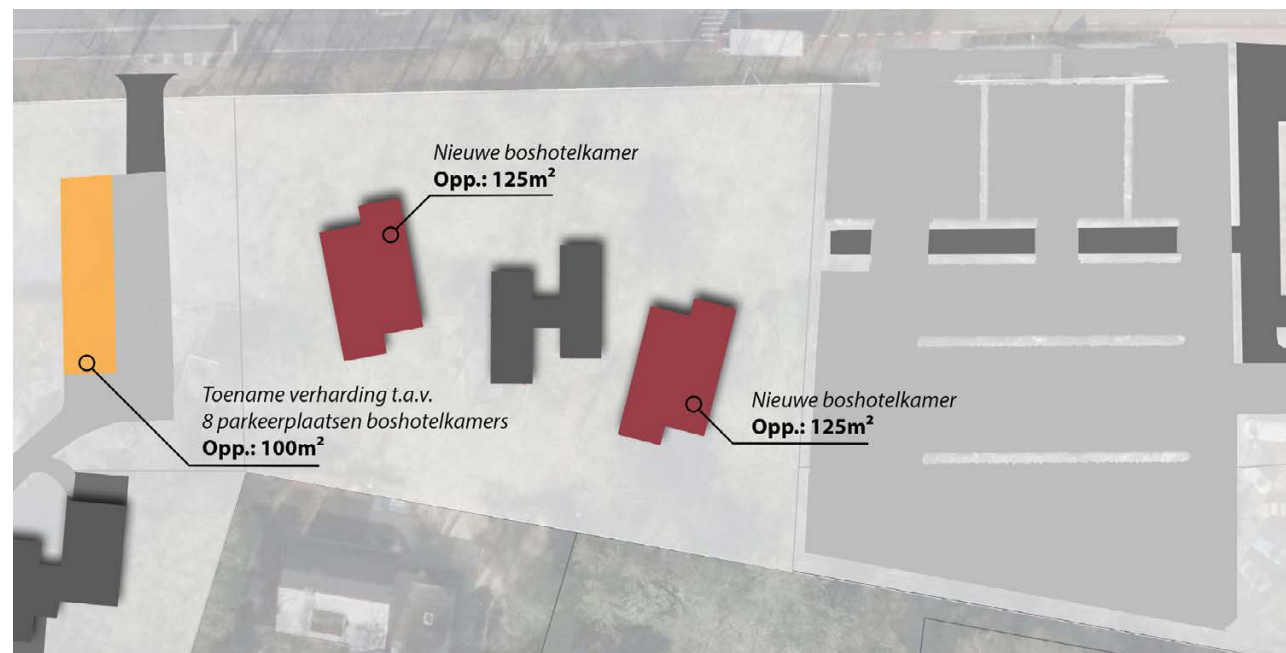
Het Limburgs Kwaliteitsmenu bepaalt welke kwaliteitsbijdrage nodig is en/of wat de aard is van de kwaliteitsverbeterende maatregelen. Voor de betreffende locatie dient een goede ruimtelijk en landschappelijke inpassing te worden geleverd. De kwaliteitsbijdrage voor de transformatie van het plangebied dient in eerste instantie plaats te vinden bij het bedrijf zelf, vervolgens in de nabijheid.

In overleg met de gemeente en het Gelders Genootschap is bepaald dat de ingrepen op het perceel zelf behoren tot de landschappelijke inpassing. Concreet betekent dit, dat in de nabijheid een kwaliteitsbijdrage moet worden geleverd, zoals het versterken van de EHS in De Bisselt.

De ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geleverd door middel van een kwaliteitsbijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen door versterking van het robuuste groene raamwerk. Voor de ontwikkeling van uitbreiding van 2 nieuwe objecten met elk 4 boshotelkamers is de module "Gebiedseigen recreatie en toerisme" van toepassing. Voor de normering staat in het LKM 2012: "Voor gebiedseigen Recreatie en Toerisme ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig groen met zich meebrengt dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd. Als richtlijn kan hier een verhouding van circa 1:5 worden aangehouden. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd. Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats."



Bestaande situatie rood-grijs (zie voor maatvast ondergrond bijlage IV, schaal 1:500)



Nieuwe situatie rood-grijs (zie voor maatvast ondergrond bijlage IV, schaal 1:500)

Het nieuw toegevoegde 'grijs' binnen het plan bestaat uit 100m². Dit is de parkeerplaats voor de nieuwe boshotelkamers, waarbij uit wordt gegaan van 8 kamers met elk 1 parkeerplaats met een afmeting van 2.5 bij 5 meter. De parkeerplaatsen sluiten aan op het bestaande parkeerterrein (zie bijlage II). Daarnaast hebben de nieuwe boshotelkamers een totaal oppervlakte van 250m².

Wat betreft de nieuwe ontwikkeling wordt er dus 350m² meer bebouwing (rood) en verharding (grijs) aangebracht in vergelijking tot de bestaande situatie. Op basis van de eerder genoemde 'compensatiefactor' van 1 staat tot 5, dient er voor deze ontwikkeling een groeninvestering van **1.750m²** te worden voldaan. Op het terrein zelf is geen fysieke ruimte voor een kwaliteitsbijdrage. Daarom wordt onderstaand voorstel gedaan.

Natuurmonumenten wil ter plaatse van haar eigendommen zoals op nevenstaande afbeelding schematisch is weergegeven aanpassingen doorvoeren, passend in het aldaar gewenste natuurdoeltype, met name te noemen kruidenrijke akkers en Dennen-eiken-Beukenbos en specifiek sterrebos in het Rijksmonument Bethanië/Mookerheide. De percelen waar de natuurontwikkeling is beoogd is kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie A, nummer 6109.

Natuurmonumenten is bereid, in goed overleg, Boetiepark Meeussen bij te laten dragen in de kosten voor de uitvoering van plannen zoals weergegeven op nevenstaande afbeelding. De ontwikkeling betreft de realisatie van ca. 10.000m² kruidenrijke akker, de aanleg van een beukenlaan en twee nieuwe rode beuken t.a.v. het herstel van het sterrenbos. De uitvoering zal eind 2024 plaatsvinden.



Weergave ontwikkeling natuur binnen gronden Natuurmonumenten

3.5 Beplantingsplan

Voor wat betreft de landschappelijke groenstructuren is een beplantings- en beheerplan opgesteld. Voor de hagen en bomen is keuzevrijheid mogelijk in aanleg. De inrichting van de 'tuinen' zijn derhalve niet meegenomen in het beplantingsplan, maar er is eerder in het voorstel een advies.

Op de volgende pagina's een opsomming per landschapselement:



Beplantingsplan (zie voor maatvast ondergrond bijlage III)

Struweelsingel

Bestaand 340m²

Nieuw 1.200m² - (540 stuks)

Afbakening

- Een struweelsingel is een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement, al dan niet groeiend op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse struiken;
- Het doel van het beheer van het element is het behoud van natuurlijke waarde en boskwaliteit. Dit kan worden bereikt door de buitenrand (pleksgewijs) periodiek af te zetten en te snoeien.

Inrichtingsvoorschriften

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen uit onderstaand assortiment:
 1. 10% Amelanchier lamarckii (Krentenboompje)
 2. 15% Crataegus monogyna (meidoorn)
 3. 10% Corylus avellana (Hazelaar)
 4. 15% Cornus mas (Geke Kornoelje)
 5. 10% Rhamnus frangula (Vuilboom)
 6. 10% Ribes rubrum (Aalbes)
 7. 10% Ribes nigrum (Zwarte bes)
 8. 10% Rosa canina (Hondsroos)
- Aanpassing van het assortiment mogelijk met beoordeling van een deskundige en op basis van inheems plantmateriaal;
- Kruislings plantverband van minimaal 1,5 x 1,5 meter.

Beheervoorschriften

- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.
- Het element wordt voor maximaal 80% beheerd als bos met opgaande beplanting.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element

verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.

Haag

Bestaand 409m

Afbakening

- Een haag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren

Inrichtingsvoorschriften

- Haag aanplanten met één van onderstaande soorten:
 1. Groene beuk (Fagus sylvatica),
 2. Veldesdoorn (Acer campestre),
 3. Liguster (Ligustrum vulgare),
 4. Haagbeuk (Carpinus betulus) of
- Minimaal 60/80 (2- of 3 jarig bosplantsoen).
- Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten (mag meer) per meter.

Beheervoorschriften

- De haag minimaal 1x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 1,0m en minimale breedte van 0,7 en maximaal 1m.;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart, met inachtneming van de zorgplicht en soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming;
- Maaisel afvoeren.

Botanisch bosmengsel

670m²

Afbakening

- Een middelhoog bloemenmengsel voor onderbegroeiing en boszomen op matig tot redelijk voedselrijke grond

Inrichtingsvoorschriften

- Gemiddeld 1 gram per m². Maximaal 1,5 - 2 gram per m² voor een bloemrijk resultaat.
- Bij voorkeur zaaien in de nazomer.
- Mengsel Cruydt Hoeck 01 'Bloemrijk mengsel voor ruige onderbegroeiing en boszomen op voedselrijke grond' (zie bijlage V) of soortgelijk.

Beheervoorschriften

- Het bosmengsel wordt gemaaid na oktober en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd.
- Het bosmengsel wordt niet beweide.
- Het bosmengsel wordt niet bemest.

Boom

Bestaand 69 stuks

Nieuw 9 stuks

Afbakening

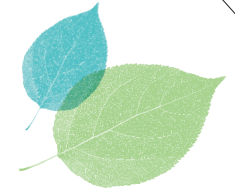
- Inheemse loofbomen die behoren tot het Beuken-eikenbos.

Inrichtingsvoorschriften

- Aanplant van inheemse laanbomen, minimaal maat 12-14, keuze uit de soorten:
 1. *Fagus sylvatica* (Beuk)
 2. *Prunus avium* (zoete kers)
 3. *Quercus robur* (eik)
- Plantafstand minimaal 8 meter ten opzichte van andere bomen

BIJLAGE I

Bestaande situatie op maatvastе ondergrond (A2-formaat, schaal 1:500)



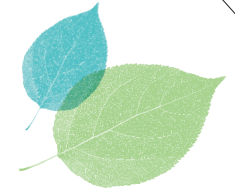


Legenda

- | | | |
|---|---|-----------------------|
| bestaande bebouwing | bestaande haag
inheems | locatie oude waterput |
| verharding | bestaande haag
uithoems | |
| halfverharding | bestaande singel
(voornamelijk struweel) | |
| parkeerplaatsen | bestaande loofboom | |
| tuin privé | bestaande rode beuk | |
| tuin zakelijk (rondom
bedrijfsbebouwing) | bestaande knotlinde | |
| Onderlaag bos | bestaande lillinde | |

BIJLAGE II

Inrichtingsvoorstel op maatvastе ondergrond (A2-formaat, schaal 1:500)





Legenda

- bestaande bebouwing
- nieuwe boskamers
- verharding
- halfverharding
- parkeerplaats
- bospad
- terras/vlonder kamer
- tuin privé
- tuin zakelijk (rondom bedrijfsbebouwing en kamers)

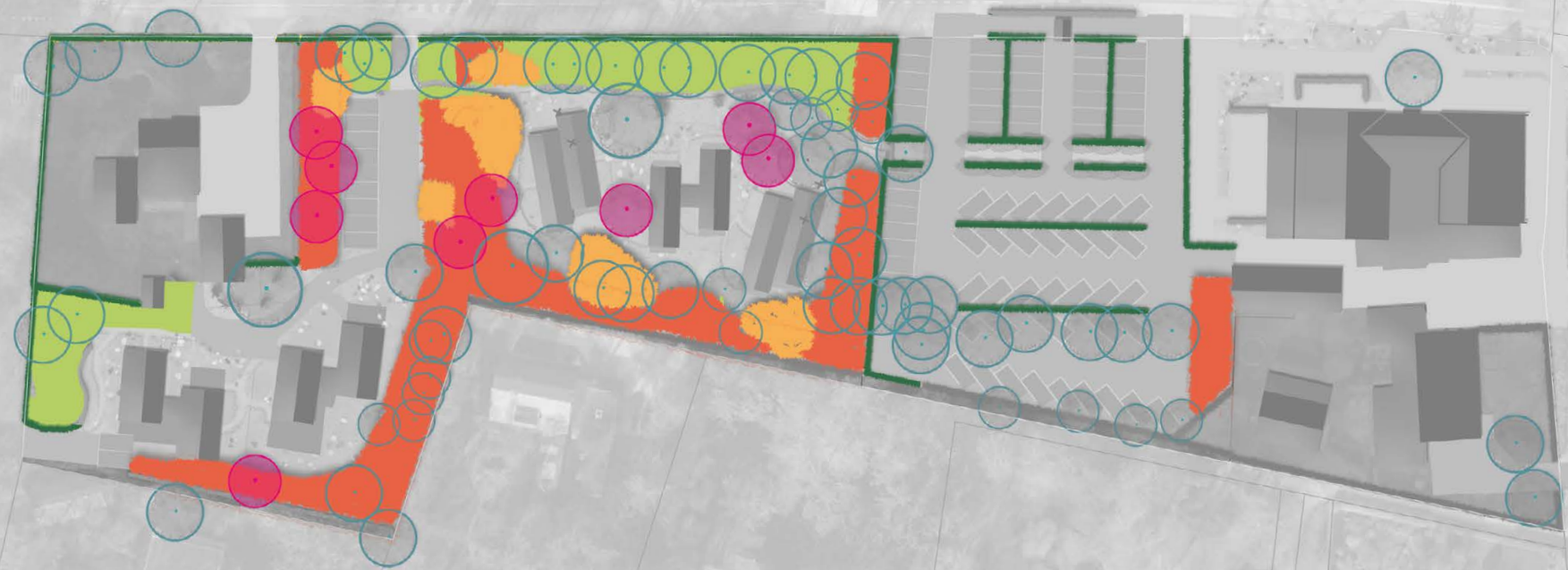
- kruidenlaag bos
- bestaande haag inheems
- bestaande haag uitheems
- bestaand struweel
- nieuwe struweelsingel

- locatie oude waterput
- bestaande loofboom
- bestaande rode beuk
- bestaande knotlinde
- bestaande leilinde
- nieuwe loofboom
- te kappen boom
- te verwijderen haag

BIJLAGE III

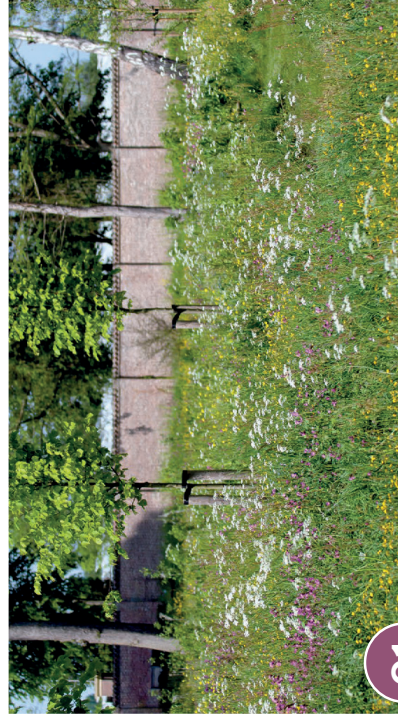
Bepantingsplan op maatvaste ondergrond (A2-formaat, schaal 1:500)





Legenda

- Bestaand struweel
- Nieuwe struwnielingel
- Bestaande haag
- Botanisch bosmengsel
- Bestaande boom
- Nieuwe boom



01

BIJLAGE IV

Zaaikaart Cruydt Hoeck

Vele jaren bloei
 Gemengd laag en hoog
 ca. 30 - 120 cm
 Halfschaduw
 Matig voedselrijke grond
 Permanente invulling
 Weinig bloei in het eerste jaar
 Jaarlijks 1 x maaien en afvoeren
 Voor bijen, vlinders en vogels

Bloemrijk mengsel voor ruige onderbegroeiing en boszomen op voedselrijke grond

Een middelhoog bloemenmengsel voor onderbegroeiing en boszomen op matig tot redelijk voedselrijke grond. Vooral op meer voedselrijke gronden kan dit mengsel vrij ruig zijn. Lichte verstoring in de bodem wordt redelijk goed verdragen. Afhankelijk van de beschikbare lichtinval kunt u vanaf het tweede of derde jaar een bloemrijk resultaat verwachten. Jaarlijks maaien in oktober - februari.

Zaaidichtheid

Gemiddeld 1 gram per m². Maximaal 1,5 - 2 gram per m² voor een bloemrijk resultaat / publieksfunctie.

Zaai-instructie

Zaaien: Jaarrond, maar bij voorkeur in de nazomer.

Minimum aantal geleverde soorten: 20

Bij O1 geen akkerbloemen meezaaien. Hoewel O1 prachtige resultaten kan bieden bij een schaduw- en voedselrijke situatie, zal een iets minder voedselrijke situatie soorten als Heggendoorzaad, Stinkende gouwe, Ruig klokje, Bosandoorn en Valse salie kansen bieden zich goed te ontwikkelen in het mengsel. O1 zal in veel gevallen in het eerste jaar veel Akkerkool laten zien en na de eerste winter veel Gewone brunel en Fluitenkruid, maar bij een moole overgang van schaduw naar licht kunnen in de loop der jaren veel soorten goed tot hun recht komen. Delen met zeer vochthoudende grond zijn gunstig voor de ontwikkeling van Koninginnekruid, Moerasspirea en Gewone engelwortel.

Mengsel O1 bevat de volgende soorten

<i>Alliaria petiolata</i>	Look-zonder-look
<i>Angelica sylvestris</i>	Gewone engelwortel
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Fluitenkruid
<i>Arctium lappa</i>	Grote klit
<i>Arctium minus</i>	Gewone klit
<i>Campanula trachelium</i>	Ruig klokje
<i>Chaerophyllum temulum</i>	Dolle kervel
<i>Chamaenerion angustifolium</i>	Wilgenroosje
<i>Chelidonium majus</i>	Stinkende gouwe
<i>Crepis capillaris</i>	Klein streepzaad
<i>Digitalis purpurea</i>	Vingerhoedskruid
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Koninginnekruid
<i>Filipendula ulmaria</i>	Moerasspirea
<i>Geranium robertianum</i>	Robertskruid
<i>Geum urbanum</i>	Geel nagelkruid
<i>Heracleum sphondylium</i> subsp.	Gewone berenklauw
<i>sphondylium</i>	
<i>Hieracium sectie Tridentata</i>	Stijf havikskruid
<i>Lapsana communis</i>	Akkerkool
<i>Myosotis sylvatica</i>	Bos-vergeet-mij-nietje
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewone brunel
<i>Scrophularia nodosa</i>	Knopig helmkruid
<i>Silene dioica</i>	Dagkoekeksbloem
<i>Stachys sylvatica</i>	Bosandoorn
<i>Tanacetum vulgare</i>	Boerenwormkruid
<i>Teucrium scorodonia</i>	Valse salie
<i>Torilis japonica</i>	Heggendoorzaad
<i>Valeriana officinalis</i>	Echte valeriaan
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwikke



BOSHOTELKAMERS HERBERG 'T ZWAANTJE

LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE VERANTWOORDING



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.